



SALINAN

BUPATI DELI SERDANG

PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG

NOMOR 4 TAHUN 2022

TENTANG

PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DELI SERDANG,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya memberikan rasa aman, nyaman serta lingkungan yang baik dan sehat bagi pemilik bangunan, maka setiap pelaksanaan pembangunan perumahan, perlu menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan pemukiman yang memadai;
- b. bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Daerah, dalam rangka menjamin ketersediaan dan keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Darurat Nomor 7 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Deli Serdang (Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2016 Nomor 6) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 9 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Deli Serdang (Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang Tahun 2021 Nomor 9).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN DELI SERDANG
dan
BUPATI DELI SERDANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Deli Serdang.

2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut azas otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Deli Serdang.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan rakyat daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau perolehan lainnya yang sah.
8. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang selanjutnya disingkat PSU adalah bangunan fisik dan kelengkapannya untuk memenuhi kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, dan nyaman yang meliputi bangunan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang baik di atas tanah milik swasta maupun Pemerintah Daerah.
9. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
10. Sarana adalah fasilitas lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
11. Utilitas umum yang selanjutnya disebut utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
12. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
13. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

14. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
15. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan.
16. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
17. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
18. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.
19. Barang Milik Daerah adalah semua kekayaan daerah yang berasal dari pembelian dengan sumber dana sebagian atau seluruhnya dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan/atau berasal dari perolehan lainnya yang sah, baik dimiliki maupun dikuasai yang berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat berharga lainnya.
20. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, selanjutnya dapat disingkat APBD adalah suatu rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah.
21. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, Negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
22. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah.
23. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk asset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
24. Dinas adalah Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

25. Kepala Dinas adalah Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

BAB II TUJUAN, PRINSIP DAN RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu Tujuan

Pasal 2

Penyerahan PSU perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin ketersediaan PSU dan keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU perumahan.

Bagian Kedua Prinsip

Pasal 3

Pengaturan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan berdasarkan prinsip:

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan; dan
- e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Bagian Ketiga Ruang Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, meliputi :

- a. perencanaan/penyediaan;
- b. tata cara penyerahan;

- c. pemanfaatan dan pengelolaan;
- d. pelaporan;
- e. pembinaan, pengawasan, dan pengendalian; dan
- f. pembiayaan.

BAB III
PERENCANAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 5

Perumahan terdiri atas :

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun.

Pasal 6

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal berlantai satu atau lebih.
- (2) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.
- (3) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah yang horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

Pasal 7

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 wajib dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas

Pasal 8

Prasarana perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, meliputi:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d. tempat pembuangan sampah.

Pasal 9

Sarana perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, meliputi:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;

- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;
- g. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
- h. sarana parkir untuk rumah susun; dan
- i. sarana pemakaman.

Pasal 10

Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, meliputi:

- a. jaringan listrik;
- b. jaringan telepon/internet;
- c. jaringan gas;
- d. jaringan air bersih;
- e. jaringan transportasi;
- f. alat pemadam kebakaran; dan
- g. penerangan jalan umum.

Bagian Kedua

Bentuk Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 11

- (1) Pengembang Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 wajib menyediakan PSU.
- (2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk:
 - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan
 - b. tanah siap bangun untuk sarana.
- (3) Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis didalam rencana induk/site plan.

Pasal 12

- (1) Pengembang Perumahan dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam:
 - a. Pasal 10 huruf a sampai dengan huruf c berkoordinasi dengan instansi terkait;
 - b. Pasal 10 huruf d berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) atau sebutan lainnya sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

- (2) Pengembang Perumahan tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan jaringan primernya.

Pasal 13

- (1) Penyediaan PSU serta luasnya dimuat dalam rencana induk dan/atau rencana tapak yang disetujui oleh Kepala Dinas.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku untuk sarana pemakaman tempat pemakaman yang berada di luar lokasi perumahan .
- (3) Salinan rencana induk dan atau rencana tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pemerintah Kelurahan/Desa.
- (4) Rencana induk dan/atau rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan.
- (5) Pengembang dilarang mempublikasikan:
 - a. rencana induk dan/atau rencana tapak yang belum disetujui; dan
 - b. rencana induk dan/atau rencana tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disetujui.

Pasal 14

- (1) Perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas harus mendapat persetujuan 50% (lima puluh persen) dari warga pemilik bangunan pada perumahan.
- (2) Persetujuan warga pemilik perumahan menjadi syarat izin perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak perumahan.

Bagian Ketiga Persentase Penyediaan PSU

Pasal 15

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a sampai dengan huruf g;

- b. 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf i; dan
- (3) Jenis dan besarnya luas Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam site plan yang disetujui oleh Kepala Dinas.
 - (4) Besarnya luas Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksudkan ayat (1) dan ayat (2) dapat disesuaikan dengan luas lahan yang tersedia dengan ketentuan luas lahan untuk perumahan yang disediakan maksimal 70% dari keseluruhan luas lahan.
 - (5) Dalam hal Luas Perumahan tidak lebih dari 5000 m², Pengembang dapat memindahkan lokasi Sarana Ruang Terbuka Hijau ke lokasi Ruang Terbuka Hijau Kawasan.
 - (6) Ketentuan pemindahan lokasi Sarana Ruang Terbuka Hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 16

- (1) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan Sarana dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan lahan untuk Sarana paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (3) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. paling banyak 10% (sepuluh persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a sampai dengan huruf g;
 - b. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana parkir, prasarana dan utilitas.
- (4) Selain melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana Pemakaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf i sebesar 2% dari keseluruhan luas lantai bangunan di luar lokasi rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detil tata ruang.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai lokasi, tata cara penyediaan dan penyerahan tanah makam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 17

Pengembang Ruko/Rukan wajib menyediakan sarana parkir, sarana pertamanan/RTH dan sarana pemakaman paling sedikit 35% dari KDB.

Pasal 18

- (1) Pengembang wajib membangun saluran pembuangan air hujan/drainase sesuai dengan Rencana Tapak yang telah ditetapkan.
- (2) Pembangunan saluran pembuangan air hujan/drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. saluran pembuangan air hujan/drainase di lingkungan perumahan harus memiliki badan penerima air dan bangunan pelengkap secara memadai;
 - b. badan penerima air dapat berupa saluran utama yaitu sungai; dan
 - c. bangunan pelengkap dapat berupa gorong-gorong, pertemuan saluran, bangunan terjunan, jembatan, pompa atau pintu air.

Pasal 19

- (1) Pengembang berkewajiban menyediakan sarana pemakaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf i kepada Pemerintah Daerah sebesar 2% (dua persen) dari luas tanah yang dimiliki/dibebaskan untuk perumahan.
- (2) Penyediaan lahan untuk Sarana pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh pengembang dapat dilakukan pada kavling/tapak Perumahan dan/atau di luar kavling/tapak Perumahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai lokasi, tata cara penyediaan dan penyerahan tanah makam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Perencanaan

Pasal 20

- (1) Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan Administrasi, teknis dan ekologis.
- (2) Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan berupa alokasi dalam site plan dari Kepala Dinas.

BAB IV
PERSYARATAN PENYERAHAN PSU
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 21

- (1) Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10.
- (2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah
 - b. sesuai dengan site plan yang telah disahkan oleh pemerintah daerah; dan
 - c. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sesuai site plan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap atau sekaligus.

Bagian Kedua
Kriteria

Pasal 22

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 dan Pasal 10 pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 berupa tanah siap bangun.

Pasal 23

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

Bagian Ketiga
Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 24

Pemerintah Daerah menerima penyerahan PSU perumahan yang telah memenuhi persyaratan :

- a. umum;
- b. teknis; dan
- c. administrasi.

Pasal 25

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a meliputi:
 - a. lokasi PSU sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf c, harus memiliki :
 - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Persetujuan Bangunan Gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - d. Surat Pelepasan Hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

BAB V

PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 26

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari unsur:
 - a. sekretariat daerah;
 - b. badan perencanaan pembangunan daerah, penelitian dan pengembangan (BAPPEDALITBANG);
 - c. badan pertanahan nasional (BPN);
 - d. perangkat daerah (PD) teknis terkait;
 - e. camat; dan
 - f. lurah/kepala desa
- (3) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 27

- (1) Tugas Tim Verifikasi adalah :
 - a. melakukan inventarisasi prasarana, sarana dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
 - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. menyusun berita acara serah terima;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian PSU secara berkala kepada Bupati.
- (2) Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap:
 - a. Kebenaran atau penyimpangan Antara PSU yang ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan; dan
 - b. Kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 28

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas dan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada PD yang membidangi urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati atau Kepala Dinas.

Pasal 29

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pemeriksaan administrasi dan fisik terhadap prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang akan diserahkan melalui proses verifikasi.
- (2) Pelaksanaan verifikasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Bupati.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VI

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 30

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilakukan melalui:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan penyerahan; dan
- c. pasca penyerahan.

Pasal 31

(1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a, meliputi :

- a. Bupati melalui Kepala Dinas menerima permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dari pengembang
- b. tim verifikasi melaksanakan tugasnya untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan
- d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disahkan oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan
- e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

(2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b, meliputi:

- a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima;
- d. prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
- e. hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;

- f. prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati melalui tim verifikasi menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, dan menetapkan perangkat daerah yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.
 - j. Bupati dapat menunjuk Ketua Tim Verifikasi atau Kepala Dinas untuk menandatangani berita acara serah terima
- (3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada perangkat daerah yang berwenang dalam bidang aset atau pengelola barang milik daerah untuk melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah
 - b. pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
 - c. Perangkat daerah yang berwenang dalam bidang aset memproses pembuatan sertifikat atas aset tanah yang diterima
 - d. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada PD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan kepada PD yang berwenang dalam bidang aset.
 - e. PD yang menerima prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
 - f. PD yang menerima prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 32

- (1) Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.

- (2) Pemerintah daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
- (3) Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada PD yang berwenang dalam bidang aset atau pengelola barang milik daerah untuk melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD)
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- (5) Perangkat daerah yang berwenang dalam bidang aset memproses pembuatan sertifikat atas aset tanah yang diterima;
- (6) Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada PD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan kepada PD yang berwenang dalam bidang aset;
- (7) PD yang menerima prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

Pasal 33

Tata Cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas pada perumahan harus memuat :

- a. berita acara serah terima administrasi;
- b. berita acara pemeriksaan;
- c. berita acara serah terima fisik; dan

Pasal 34

- (1) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a, dilaksanakan setelah site plan dan/atau perubahan site plan disahkan oleh pemerintah daerah dan sebelum diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Berita Acara Serah Terima Administrasi ini ditandatangani oleh Ketua Tim Verifikasi dan Pengembang.
- (3) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a, sekurang-kurangnya memuat:
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan;
 - c. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
 - d. Berita Acara Serah Terima Administrasi harus melampirkan:

1. perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
 2. surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 3. daftar dan rencana tapak (site plan, zoning, dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Berita Acara Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf b, dilaksanakan setelah tim verifikasi melakukan pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas dimana prasarana, sarana, dan utilitas tersebut dianggap telah layak untuk diterima oleh Pemerintah Daerah.
 - (5) Berita Acara Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf b, ditandatangani oleh Tim Verifikasi dan Pengembang
 - (6) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf c, dilaksanakan setelah adanya Berita Acara Pemeriksaan.
 - (7) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf c, paling kurang memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, nilai, lokasi, ukuran dan nilai objek yang diserahkan;
 - c. Berita Acara Serah Terima Fisik harus melampirkan :
 1. daftar dan gambar rencana tapak (site plan, zoning, dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan;
 2. Berita Acara Administrasi
 3. Berita Acara Pemeriksaan
 4. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah; dan
 5. Surat ukur tanah sarana dari Kantor Pertanahan.

Pasal 35

- (1) Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan atau pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya belum melakukan serah terima administrasi dan/atau tidak memiliki Surat Kuasa Pelepasan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan melalui Tim Verifikasi.

- (2) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didasarkan atas tidak adanya jawaban dari surat permintaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah disampaikan oleh Bupati dan setelah diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas dimaksud.
- (3) Setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerbitkan sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Daerah, Pembantu Pengelola barang milik daerah wajib melakukan pencatatan aset atas prasarana dan sarana ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (4) Pembantu Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menyerahkan Barang Milik Daerah kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas.
- (5) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (6) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria prasarana dan sarana yang terlantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII
PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN PSU
Bagian Kesatu
Pemanfaatan PSU

Pasal 36

- (1) Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 - a. perubahan kondisi alam;
 - b. keadaan kahar (*force majeure*);
 - c. program Pemerintah; atau
 - d. persetujuan warga pemilik.

Pasal 37

- (1) Warga pemilik perumahan dapat memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas disesuaikan dengan rencana induk, rencana tapak dan atas izin Pemerintah Daerah.

- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas berdasarkan asas kepentingan warga pemilik perumahan.

Bagian Kedua Pengelolaan PSU

Pasal 38

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah yang bersangkutan;
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat atas prasarana, sarana dan utilitas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas.

BAB VIII PELAPORAN

Pasal 39

Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB IX PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 40

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan.
- (2) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada kawasan perumahan.
- (3) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada PD terkait sesuai tugas dan fungsinya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB X PEMBIAYAAN

Pasal 41

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.

- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB XI SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 42

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan Pasal 7, Pasal 11 ayat (1), Pasal 15 ayat (1), Pasal 16 ayat (1), ayat (2) ayat (3) dan ayat (4), Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 22 dan Pasal 23 dikenai sanksi Administrasi berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. perintah pembongkaran.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerapan sanksi Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB XII KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 43

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini, dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berwenang melakukan penangkapan dan/atau penahanan.

BAB XIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 44

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 38, ayat (1) ayat ((3) dan ayat (4) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XIV KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 45

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang telah selesai atau dalam tahap penyelesaian, berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten setelah dilakukan verifikasi;
 - b. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara administrasi dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun; dan
 - c. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk prasarana, sarana dan utilitas yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun.
- (2) Kondisi yang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang akan diserahkan terimakan:
 - a. perumahan yang sudah terbangun lebih dari atau sama dengan 5 tahun dapat diterima;
 - b. Perumahan yang sudah terbangun dalam masa kurang dari 5 tahun harus diperbaiki bila dalam kondisi rusak.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 46

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Deli Serdang.

Ditetapkan di Lubuk Pakam
pada tanggal 29 Desember 2022
BUPATI DELI SERDANG

Ttd

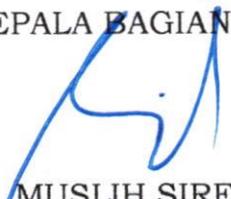
ASHARI TAMBUNAN

Diundangkan di Lubuk Pakam
pada tanggal 29 Desember 2022
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG

Ttd

TIMUR TUMANGGOR
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN DELI SERDANG TAHUN 2022 NOMOR 4

Salinan sesuai dengan aslinya
Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM



MHD. MUSLIH SIREGAR, SH
NIP.19840820 201001 1 017