BUPATI ACEH BESAR

PERATURAN BUPATI ACEH BESAR
NOMOR 15 TAHUN 2021

TENTANG
TATA CARA PENYERAHAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN ACEH BESAR

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM
ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH BESAR,

Menimbang :

a. bahwa dalam upaya memberikan rasa aman, nyaman serta lingkungan yang baik dan sehat bagi pemilik bangunan, maka setiap pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman, perlu menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan pemukiman yang memadai;
b. bahwa dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah dengan tetap memperhatikan tata ruang Kabupaten dan daya dukung lingkungan;
c. bahwa penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) perumahan merupakan bagian dalam pembangunan perumahan secara keseluruhan yang meliputi kelengkapan dasar fisik lingkungan, fasilitas penunjang dan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan dan/atau kawasan perumahan serta mewujudkan penyediaan rumah layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur dan berkelanjutan;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Aceh Besar.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 7 (Drt) Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Wilayah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

2.Undang-Undang

2. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Keistimewaan Propinsi Daerah Istimewa Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 172, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3893);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
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 dan Kawasan Permukiman (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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik IndonesiaTahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);

10.Peraturan Pemerintah

10. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
11. 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 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5833), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
14. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 633);
16. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 633);

17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1216), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
19. Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 4 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Aceh Besar Tahun 2012 – 2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar Tahun 2013 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar Nomor 70);
20. Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar Tahun 2019 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar Nomor 70).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG DAN TATA CARA PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN ACEH BESAR.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten Aceh Besar adalah bagian dari Daerah Provinsi Aceh sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang dipimpin oleh seorang Bupati.
2. Pemerintahan Kabupaten adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten sesuai dengan fungsi dan kewenangan masing-masing.

3. Pemerintah Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten Aceh Besar adalah unsur penyelenggara Pemerintah Daerah Kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Daerah Kabupaten Aceh Besar.

4. Bupati adalah Kepala Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Besar yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil.

5. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

6. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab menetapkaan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik Negara/Daerah.

7. Prasarana adalah kelengkapan dasar Fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

8. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

9. Utilitas Umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

10. Prasarana, Sarana dan Utilitas selanjutnya disingkat PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap pengembang.

11. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tampa bangunan dalam bentuk aset yang merupakan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

12. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya.

13. Perumahan adalah kelompok rumah yang lebih dari 5 (lima) kavling yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan PSU, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

14. Perumahan tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang berlantai satu atau lebih.

15. 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 yang bersama, benda bersama dan tanah bersama.

16. Rumah dan toko atau rumah dan kantor selanjutnya disebut Ruko/Rukan adalah gedung komersial yang diperuntukan untuk fungsi toko/kantor dan kegiataan komersial lainnya yang juga sekaligus merangkap rumah.

17. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan.

18. Kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah kewajiban yang dibebankan kepada pengembang untuk menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah sebagaimana

19. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan penataan bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.

20. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

21. Rencana Tapak (Site Plan) adalah gambaran/petarencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.

22. Pembangunan Perumahan dan Kawasan permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana kawasan Permukiman melalui pelaksanaan konstruksi.

23. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemelihiraan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

24. Rencana Induk rencana tapak (*site plan*) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.

25. Masyarakat adalah penghuni perumahan, permukiman atau perorangan penyelenggara pembangunan kawasan perumahan termasuk kavling siap bangun.

26. Berita Acara Serah Terima adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana, utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

27. Pengembang adalah perseorangan atau badan hukum yang bergerak dibidang pembangunan perumahan baik yang dikelola oleh perorangan maupun berbadan hukum.

28. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.

29. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

30. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah Rencana Struktur Tata Ruang Wilayah Yang Mengatur Struktur Dan Pola Ruang Wilayah.

31. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru,mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.

32. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat RTH area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang disengaja ditanam.

Pasal 2

Ruang Lingkup dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

a. maksud, tujuan, dan prinsip;
b. penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan;
c. tata cara dan mekanisme penyediaan PSU oleh Pengembang;
d. tata cara dan mekanisme penyerahan PSU dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah; dan
e. pengelolaan PSU yang ditelantarkan.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN, DAN PRINSIP

Bagian Kesatu

Maksud

Pasal 3

Maksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman adalah:

a. terjaminnya keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.
b. terpeliharanya prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Bagian Kedua

Tujuan dan Prinsip

Pasal 4

Tujuan ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah agar pelaksanaan penyerahan dan penyediaan PSU perumahan di Daerah dapat mewujudkan:

a. kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman;
b. ketersediaan PSU dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan Pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi;
c. perumahan dan permukiman yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, terencana, terpadu dan berkelanjutan; dan
d. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan perumahan.

Pasal 5

Penyerahan dan pengelolaan Prasarana, Sarana,dan Utilitas Umum Perumahan berdasar prinsip:

a. keterbukaan;
b. kemitraan;
c. keterpaduan;
d. akuntabilitas;
e. kepastian hukum;
f. keberpihakan; dan
g. keberlanjutan.

BAB III

PERUMAHAN

Pasal 6

Perumahan terdiri atas:

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

Pasal 7

(1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalamPasal 6 huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.

(2) Kelompok rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlantai satu atau dua.

Pasal 8

(1) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.

(2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.

BAB IV

PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Pasal 9

Perumahan dan permukiman dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas Umum, sesuai dengan kapasitas pelayanan dan jumlah rumah.

Pasal 10

Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, antara lain:

a. jaringan jalan;

b. saluran pembuangan air limbah;

c. saluran pembuangan air hujan (drainase);

d. tempat pembuangan sampah; dan

e. penyediaan air minum.

Pasal 11

Sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, antara lain:

a. sarana perniagaan/perbelanjaan;

b. sarana pendidikan;

c. sarana kesehatan;

d. sarana peribadatan;

e sarana rekreasi dan olah raga;

f. sarana pemakaman;

g. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;

h. sarana parkir; dan

i. papan penunjuk jalan.

Pasal 12

Utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, antara lain:

a. jaringan air bersih;

b. jaringan listrik;

c. jaringan telepon;

d. jaringan gas;

e. jaringan transportasi;

f. pemadam kebakaran; dan

g. sarana penerangan jalan umum.

Pasal 13

(1) Setiap pengembang wajib menyusun rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dituangkan dalam rencana tapak (site plane) pada saat mengurus izin/Persetujuan Bangunan Gedung.

(2) Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk tanah dan bangunan.

(3) tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukan bagi prasana dan utilitas Umum, kecuali sarana disediakan dalam bentuk tanah siap bangun.

(4) Peruntukan tanah siap bangun untuk Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dinyatakan secara tertulis di dalam rencana tapak (site plan) kecuali sarana pemakaman.

(5) Setiap pengembang harus menyerahkan surat pernyataan terkait kepastian pemilikan lahan prasarana, sarana, utilitas umum kepada Pemerintah Daerah sebagai salah satu persyaratan dalam pengajuan permohonan izin pembangunan pengembangan perumahan.

(6) Pembangunan Prasarana, Sarana,dan Utilitas Umum perumahan dan permukiman harus memenuhi:

a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;

b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana,dan Utilitas dan lingkungan hunian disekitar kawasan perumahan; dan

c. ketentuan teknik pembangunan Prasarana, Sarana,dan Utilitas.

(7) Format pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam lampiran-I yang merupan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 14

(1) Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 yang dibangun oleh pengembang.

(2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
   a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan; dan
   b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

(3) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hurut b dilakukan:
   a. Secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
   b. Sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 15

Pemerintah Daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

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

Pasal 16

Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a, meliputi:

a. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
b. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Pasal 17

(1) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

(2) Penyerahan PSU kawasan perumahan yang tidak dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikenai sanksi berupa:
   a. teguran lisan;
   b. teguran tertulis; dan/atau
   c. pencabutan izin dan pengumuman ke media masa.

Pasal 18

(1) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c, harus memiliki:
   a. surat permohonan penyerahan PSU kepada Bupati;
   b. fotocopy KTP pemohon/penerima kuasa;
   c. fotocopy akte pendirian bagi berbadan hukum;
   d. dokumen KRK yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
   e. bukti penguasaan atas tanah oleh Pengembang yang diperuntukan sebagai PSU;
   f. dalam hal penguasaan atas tanah peruntukan PSU bukan atas nama pengembang, melampirkan akta jual beli untuk diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
   g. uraian tentang PSU yang akan diserahkan yang meliputi:
      1. jenis, jumlah dan ukuran objek yang akan diserahkan;
      2. daftar dan gambar rencana tapak (site plane)
      3. perkiraan (estimasi) nilai/harga PSU yang akan diserahkan berdasarkan NJOP PBB pada saat penyerahan PSU;
      4. kondisi PSU yang akan diserahkan yang dibuktikan dalam bentuk foto/gambar; dan
      5. PSU yang berupa jaringan penerangan jalan umum harus memiliki nomor rekening tagihan tersendiri dan Pengembang masih berkewajiban untuk mengurus peralihan rekening atas nama Pemerintah Daerah; dan
   h. dokumen rencana tapak (site plan) yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
   i. Persetujuan Bangunan Gedung) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
   j. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

(2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tercantum dalam lampiran-I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati Ini.

Bagian Kedua

Tata Cara dan Mekanisme Penyerahan PSU

Pasal 19

(1) Dalam rangka penyerahan PSU Bupati membentuk Tim Verifikasi.
(2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dengan Keputusan Bupati.
(3) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 20

Tim verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 bertugas:

a. mengundang pengembang untuk melakukan paparan PSU yang akan diserahkan sesuai permohonan;
b. melakukan inventarisasi PSU;
c. menyusun jadwal kegiatan dan instrumen penilaian penyerahan PSU;
d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU;
e. membuat penilaian PSU yang akan diterima;
f. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi;
g. menyusun dan menandatangani berita acara pemeriksaan; dan
h. menyusun berita acara serah terima PSU.

Pasal 21

Pelaksanaan penyerahan PSU, meliputi:

a. Bupati menerima permohonan penyerahan PSU dari pengembang;
b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
c. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, data teknis dan administrasi; dan
d. Bupati menetapkan PSU yang diterima sesuai berita acara serah terima PSU.

Pasal 22

(1) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b, memeriksa kesesuaian antara data teknis dengan kondisi PSU yang akan diserahkan.
(2) Berdasarkan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal terdapat kesesuaian maka akan dibuat berita acara pemeriksaan.
(3) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian antara data teknis dengan kondisi PSU yang akan diserahkan, maka kepada pemohon diberikan kesempatan untuk melakukan perbaikan PSU yang tidak sesuai.
(4) Perbaikan PSU yang terdapat ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
(5) Berita acara pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai dasar penyusunan berita acara serah terima PSU.

Pasal 23

(1) Penandatanganan berita acara serah terima PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c dilaksanakan setelah diperoleh kepastian kesesuaian antara data teknis dengan kondisi PSU yang akan diserahkan.
(2) Bupati dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan berita acara serah terima PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang.
(3) Berita acara serah terima PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai dasar penetapan PSU menjadi barang milik daerah.

(4) Penetapan PSU menjadi Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

(5) Berita acara serah terima PSU sebagaimana dimaksud ayat (1) tercantum dalam lampiran-II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 24

Berdasarkan Berita Acara Serah Terima PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Sekretaris Daerah selaku pengelola barang melakukan hal-hal sebagai berikut:

a. melakukan pencatatan atas kewajiban PSU umum menjadi Barang Milik Daerah;
b. menetapkan Perangkat Daerah sebagai pengguna barang; dan
c. menyerahkan PSU kepada dinas terkait.

BAB VI

PENGEMBANGAN PSU OLEH PENGEMBANG

Pasal 25

(1) Setiap pengembang yang melakukan pengembangan kawasan wajib menyediakan PSU.

(2) Pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pengembang kawasan perumahan.

(3) Kewajiban penyediaan PSU oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuktikan dengan melampirkan surat pernyataan kesanggupan penyediaan PSU pada saat mengajukan KRK.

(4) Berdasarkan pada KRK yang telah diterbitkan, Pemerintah Daerah berwenang memasang Papan Informasi pada lokasi/lahan yang telah ditetapkan sebagai PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

(5) Pemerintah Daerah berwenang melakukan perubahan penetapan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah berdasarkan pada kajian kelayakan.

Pasal 26

(1) Jenis PSU dan luas lahan yang dipergunakan untuk penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam KRK.

(3) Jenis dan rincian prasarana, sarana, utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 termuat dalam KRK yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

BAB VII

PENGELOLAAN PSU

Bagian Kesatu

Pengelolaan

Pasal 27

(1) Dalam hal tanah peruntukan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah, harus dalam penguasaan pengembang dibuktikan dengan:
a. akte jual beli; dan
b. sertifikat.
(2) Dalam hal tanah peruntukan PSU dalam penguasaan pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) melakukan proses balik nama atas nama Pemerintah Daerah.
(3) Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) memasang papan informasi di atas tanah peruntukan PSU sebagai Barang Milik Daerah.

Bagian Kedua

Pengamanan

Pasal 28

(1) Pemerintah Daerah melakukan pengamanan terhadap PSU yang ditelantarkan oleh pengembang sesuai dengan KRK yang telah diterbitkan.
(2) Pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara melakukan penguasaan terhadap PSU yang ditelantarkan.
(3) Penguasaan terhadap PSU yang ditelantarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan cara penetapan, penguasaan dan pengamanan hukum oleh Bupati.

Bagian Ketiga

Kriteria

Pasal 29

(1) Kriteria PSU yang ditelantarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 meliputi:
a. kondisi PSU; dan
b. kondisi Badan Usaha/pengembang.
(2) Kriteria kondisi PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
a. sudah layak dan/atau sudah waktunya diserahkan, tetapi tidak dilakukan serah terima kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
b. dalam keadaan tidak terpelihara dalam waktu yang cukup lama atau lebih dari 5 (lima) tahun dengan pernyataan dari Geuchik setempat.

(2) Kriteria kondisi Badan Usaha/pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
   a. tidak mampu melanjutkan pemeliharaan dan perawatan PSU sebagaimana mestinya, dibuktikan dengan surat pernyataan;
   b. pengembang pailit; dan/atau
   c. Alamat/ domisili tidak dapat ditemukan.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 30

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Aceh Besar.

Ditetapkan di Kota Jantho
pada tanggal 3 Agustus 2021 M
24 Dzulhijjah 1442 H

BUPATI ACEH BESAR,

MAWARDI ALI

Diundangkan di Kota Jantho
pada tanggal 3 Agustus 2021 M
24 Dzulhijjah 1442 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH BESAR,

SULAIMI

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH BESAR TAHUN 2021 NOMOR 15

LAMPIRAN-I
PERATURAN BUPATI ACEH BESAR
NOMOR : 15 TAHUN 2021
TENTANG
TENTANG DAN TATA CARA PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN ACEH BESAR.

KOP PERUSAHAAN

FORMAT SURAT PERMOHONAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Aceh Besar, 2021

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan

Kepada,
Yth, **BUPATI ACEH BESAR**
di-
Tempat

Dengan hormat,

Dengan ini kami mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas dengan keterangan sebagai berikut :
Nama Penanggung jawab :
Nama Perusahaan :
Nama Perumahan :
Alamat/No Telp. :
Lokasi :

Sebagai bahan pertimbangan, bersama ini kami lampirkan kelengkapan antara lain :

a. fotocopy KTP pemohon/penerima kuasa;
b. fotocopy akte pendirian bagi berbadan hukum;
c. dokumen KRK yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
d. bukti penguasaan atas tanah oleh Pengembang yang diperuntukan sebagai PSU;
e. akta jual beli untuk diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
f. uraian tentang PSU yang akan diserahkan yang meliputi:
   1. jenis, jumlah dan ukuran objek yang akan diserahkan;
   2. daftar dan gambar rencana tapak (site plane)
   3. perkiraan (estimasi) nilai/harga PSU yang akan diserahkan berdasarkan NJOP PBB pada saat penyerahan PSU;
   4. kondisi PSU yang akan diserahkan yang dibuktikan dalam bentuk foto/gambar; dan
   5. PSU yang berupa jaringan penerangan jalan umum harus memiliki nomor rekening tagihan tersendiri dan Pengembang masih berkewajiban untuk mengurus peralihan rekening atas nama Pemerintah Daerah.

g. dokumen rencana tapak (site plan) yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
h. Persetujuan Bangunan Gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
i. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Demikian permohonan kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Hormat kami,

Materai 6000

(.....)

KOP PERUSAHAAN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama Penanggung jawab :

Nama Perusahaan :

Nama Perumahan :

Alamat/No Telp. :

Lokasi :

1. Segala data yang ada dalam dokumen permohonan ini adalah benar dan sah;
2. Apabila dikemudian hari ditemui bahwa dokumen-dokumen yang telah kami berikan tidak benar dan sah, maka kami bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, tanpa ada paksaan maupun tekanan dari pihak manapun juga.

Pemohon

Materai 6000

(.....)

BUPATI ACEH BESAR,

MAWARDI ALI

LAMPIRAN- II
PERATURAN BUPATI ACEH BESAR
NOMOR : 15 TAHUN 2021
TENTANG
TENTANG DAN TATA CARA PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN ACEH BESAR.

BERITA ACARA SERAH TERIMA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Pada hari..... Tanggal..... Bulan..... Tahun..... telah dilaksanakan serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sebagai berikut :

a. Nama Penanggung jawab :
b. Nama Perusahaan :
c. Nama Perumahan :
d. Alamat/No Telp. :
e. Lokasi :

Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan :

NO	URAIAN	VOLUME	SATUAN
I	**Prasarana**		
a	jaringan jalan;		
b	saluran pembuangan air limbah;		
c	saluran pembuangan air hujan (drainase);		
	tempat pembuangan sampah;		
d	penyediaan air minum.		
II	**Sarana**		
a	sarana perniagaan/perbelanjaan;		
b	sarana pendidikan;		
c	sarana kesehatan;		
d	sarana peribadatan;		
e	sarana rekreasi dan olah raga;		
f	sarana pemakaman;		
g	sarana pertamanan dan ruang terbuka		
	hijau;		
h	sarana parkir; dan		
i	papan penunjuk jalan.		

IV	**Utilitas**		
a	jaringan air bersih;		
b	jaringan listrik;		
c	jaringan telepon;		
d	jaringan gas;		
e	jaringan transportasi;		
f	pemadam kebakaran; dan		
g	sarana penerangan jalan umum.		

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya dan menjadi sah berlaku setelah ditandatangani kedua belah pihak.

Yang Menyerahkan	Yang Menerima
Pengembang,	BUPATI ACEH BESAR,
(.....)	(.....)

BUPATI ACEH BESAR,

MAWARDI ALI

LAMPIRAN- III
PERATURAN BUPATI ACEH BESAR
NOMOR : 15 TAHUN 2021
TENTANG
TENTANG DAN TATA CARA PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN ACEH BESAR.

BERITA ACARA SURVEY PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

I. FORM PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS YANG AKAN DISERAHKAN

Nama Penanggung jawab :
Nama Perusahaan :
Nama Perumahan :
Alamat/No Telp. :
Lokasi :

NO	URAIAN	VOLUME	SATUAN	KETERANGAN
I	**Prasarana**			
a	jaringan jalan;			
b	saluran pembuangan air limbah;			
c	saluran pembuangan air hujan (drainase);			
d	tempat pembuangan sampah; dan			
e	penyediaan air minum.			
II	**Sarana**			
a	sarana perniagaan/perbelanjaan;			
b	sarana pendidikan;			
c	sarana kesehatan;			
d	sarana peribadatan;			
e	sarana rekreasi dan olah raga;			
f	sarana pemakaman;			
g	sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;			
h	sarana parkir; dan			
i	papan penunjuk jalan.			
k				
III	**Utilitas**			
a	jaringan air bersih;			
b	jaringan listrik;			
c	jaringan telepon;			
d	jaringan gas;			
e	jaringan transportasi;			
f	pemadam kebakaran; dan			
g	sarana penerangan jalan umum.			

Aceh Besar, 20..
Hormat kami,

(.....)

II. CEKLIST PERSYARATAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Nama Penanggung jawab :

Nama Perusahaan :

Nama Perumahan :

Alamat/No Telp. :

Lokasi :

NO	URAIAN	KELENGKAPAN		KETERANGAN
I	**Administrasi**			
a	Dokumentasi Rencana Tapak	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
b	Persetujuan Dinas	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
c	Perizinan	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
d	Kesesuaian Tata Ruang	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
e	Surat Pelespasan Hak	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
II	**Prasarana**			
a	jaringan jalan;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
b	saluran pembuangan air limbah;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
c	saluran pembuangan air hujan (drainase);	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
d	tempat pembuangan sampah;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
e	penyediaan air minum.	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
III	**Sarana**			
a	sarana perniagaan/perbelanjaan;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
b	sarana pendidikan;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
c	sarana kesehatan;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
d	sarana peribadatan;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
e	sarana rekreasi dan olah raga;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
f	sarana pemakaman;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
g	sarana pertamanan dan ruang	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
h	terbuka hijau;	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
i	sarana parkir; dan			
k	papan penunjuk jalan.	☐ Ada	☐ Tidak Ada	
		☐ Ada	☐ Tidak Ada	

IV	**Utilitas**		
a	jaringan air bersih;	☐ Ada ☐ Tidak Ada	
b	jaringan listrik;	☐ Ada ☐ Tidak Ada	
c	jaringan telepon;	☐ Ada ☐ Tidak Ada	
d	jaringan gas;	☐ Ada ☐ Tidak Ada	
e	jaringan transportasi;	☐ Ada ☐ Tidak Ada	
f	pemadam kebakaran; dan	☐ Ada ☐ Tidak Ada	
g	sarana penerangan jalan umum.	☐ Ada ☐ Tidak Ada	

TIM VERIFIKASI

NO	NAMA	TANDA TANGAN
1		1.....
2		2.....
3		3.....
4		4.....
5		5.....
6		6.....
7		7.....
8		8.....
9		9.....
10		10.....

III. FROM BERITA ACARA SURVEY PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Pada hari..... tanggal..... bulan..... tahun.....
telah dilakukan survey lokasi penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) sebagai berikut :

Nama Penanggung jawab :
Nama Perusahaan :
Nama Perumahan :
Alamat/No Telp. :
Lokasi :

Dengan hasil sebagai berikut

a. Adminitrasi :

b. Teknis :

Dengan Berita Acara ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya :

TIM VERIFIKASI

NO	NAMA	TANDA TANGAN
1		1.....
2		2.....
3		3.....
4		4.....
5		5.....
6		6.....
7		7.....
8		8.....
9		9.....
10		10.....

BUPATI ACEH BESAR,

(.....)

BUPATI ACEH BESAR,

MAWARDI ALI