



BUPATI BANJARNEGARA
PROVINSI JAWA TENGAH
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA
NOMOR 3 TAHUN 2023

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJARNEGARA,

- Menimbang :
- a. bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman merupakan kelengkapan dasar fisik serta fasilitas penunjang yang menjadi bagian tidak terpisahkan dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang merupakan kebutuhan dasar manusia;
 - b. bahwa masyarakat penghuni perumahan dan permukiman membutuhkan lingkungan perumahan layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur serta didukung dengan tersedianya prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang berkelanjutan;
 - c. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman, maka perlu diatur dalam Peraturan Daerah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);

3. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA
dan
BUPATI BANJARNEGARA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Banjarnegara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Banjarnegara.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
5. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
6. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
7. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
8. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

9. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
10. Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan perdagangan dan jasa yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Perdagangan dan Jasa, dengan luas lebih dari atau sama dengan 3 Ha (tiga hektar) sampai dengan kurang dari 25 Ha (dua puluh lima hektar), dengan karakter pengembangan masa bangunan sistem deret maupun sistem blok, memiliki sirkulasi jalan internal/jalan di dalam tapak maupun jalan antar blok bangunan.
11. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
11. Pengembang adalah setiap orang, institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
12. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
13. Surat Keterangan Rencana Kabupaten adalah surat yang memuat informasi berupa peruntukan lahan dan penggunaan bangunan, intensitas pemanfaatan ruang dan syarat teknis lainnya yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
14. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan kawasan permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 2

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman didasarkan pada asas:

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

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman;
- b. penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman;
- c. pembentukan tim verifikasi;
- d. pengelolaan;
- e. pelaporan;
- f. peran serta masyarakat;
- g. pembinaan dan pengawasan; dan
- h. pembiayaan.

BAB II PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 4

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman harus memenuhi standar meliputi:
 - a. ketentuan umum, dan
 - b. standar teknis.
- (2) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a minimal memenuhi:
 - a. kebutuhan daya tampung;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan, dan
 - d. terhubung dengan jaringan perkotaan existing.
- (3) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b minimal memenuhi:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas.

BAB III PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman meliputi:
 - a. Kawasan Perumahan; dan
 - b. Kawasan Perdagangan dan Jasa.

- (2) Kawasan Perumahan, dan Kawasan Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibangun oleh Pengembang.
- (3) Pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.
- (4) Pengembang yang tidak menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dikenai sanksi administratif berupa :
 - a. peringatan tertulis; dan/atau
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, penundaan pemberian persetujuan dan/atau pengesahan dokumen dan/atau perizinan dan non perizinan.

Pasal 6

- (1) Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dilakukan kajian dan penetapan Rencana Tapak (*site plan*) oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Kawasan Perumahan

Pasal 7

Kawasan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a terdiri atas :

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

Pasal 8

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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 9

- (1) Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.

- (2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Pasal 10

- (1) Setiap Pengembang dalam melakukan pembangunan kawasan perumahan harus menyediakan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dengan proporsi paling sedikit:
 - a. 30 % (tiga puluh persen) untuk luas lahan lebih kecil atau sama dengan 25 Ha (dua puluh lima hektar);
 - b. 40 % (empat puluh persen) untuk luas lahan lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) sampai dengan 100 Ha (seratus hektar); atau
 - c. 41 % (empat puluh satu persen) untuk luas lahan lebih dari 100 Ha (seratus hektar).
- (2) Jenis prasarana, sarana dan utilitas dan luasan lahan yang dipergunakan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Surat Keterangan Rencana Kabupaten.

Pasal 11

- (1) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf a untuk Kawasan Perumahan minimal meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 - e. tempat pembuangan sampah.
- (2) Standar Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b untuk Kawasan Perumahan minimal meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau;
 - b. tempat pemakaman; dan
 - c. sarana umum.
- (3) Standar Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf c untuk Kawasan Perumahan minimal tersedianya jaringan listrik.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Kawasan Perdagangan dan Jasa

Pasal 12

- (1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan untuk kegiatan usaha perdagangan dan jasa dengan luasan kurang dari 3 Ha (tiga hektar) maka harus memenuhi persyaratan tata bangunan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan kawasan perdagangan dan jasa, baik yang dikembangkan dengan sistem deret maupun sistem blok dengan luas lebih dari atau sama dengan 3 Ha (tiga hektar) sampai dengan kurang dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) harus menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum dengan proporsi paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (3) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa dengan luas lebih dari atau sama dengan 25 Ha (dua puluh lima hektar) harus menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum dengan proporsi paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (4) Jenis prasarana, sarana, utilitas dan luasan lahan yang akan dipergunakan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan dalam Surat Keterangan Rencana Kabupaten.

Pasal 13

- (1) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf a untuk Kawasan Perdagangan dan Jasa meliputi :
 - a. jaringan jalan yang menghubungkan antar blok atau jalan di dalam tapak kawasan;
 - b. jaringan pembuangan air limbah;
 - c. instalasi pengolahan air limbah;
 - d. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
 - e. tempat pembuangan sampah sementara.
- (2) Standar Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b untuk Kawasan Perdagangan dan Jasa meliputi :
 - a. sarana peribadatan;
 - b. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
 - c. sarana parkir;
 - d. sarana kantin; dan
 - e. tempat/ruang untuk pedagang informal/pedagang kaki lima dan/atau usaha mikro kecil dan menengah.

- (3) Standar Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf c untuk Kawasan Perdagangan dan Jasa, meliputi :
- a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;
 - d. jaringan gas;
 - e. jaringan transportasi (termasuk halte dan atau sub terminal);
 - f. sarana pemadam kebakaran; dan
 - g. sarana penerangan jalan umum.

Bagian Ketiga
Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas
Perumahan dan Permukiman

Pasal 14

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman wajib sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis dan luasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.
- (3) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari pembangunan Kawasan Perumahan serta Kawasan Perdagangan dan Jasa.
- (4) Pengembang yang membangun Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman tidak sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenai sanksi administratif berupa :
 - a. peringatan tertulis; dan/atau
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, penundaan pemberian persetujuan dan/atau pengesahan dokumen dan/atau perizinan dan non perizinan.

Bagian Keempat
Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum
Perumahan dan Permukiman

Paragraf 1
Umum

Pasal 15

- (1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan perumahan harus menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Jenis dan luasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman yang diserahkan sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui kepala perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang harus sesuai persetujuan dan pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*).

Pasal 16

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dilakukan :
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui dan disahkan oleh Kepala perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan :
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 17

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas Umum pada Kawasan Perumahan dan Kawasan Perdagangan dan Jasa tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana pada Kawasan Perumahan dan Kawasan Perdagangan dan Jasa tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

Paragraf 2
Kriteria dan Persyaratan

Pasal 18

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman yang akan diserahterimakan harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. untuk Prasarana, berupa tanah dan bangunan harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
- b. untuk Sarana, dalam bentuk tanah siap bangun dan/ atau bangunan;
- c. untuk Utilitas, harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
- d. kualitas sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi; dan
- e. besaran sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui oleh kepala perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 19

- (1) Bupati menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan :
 - a. umum;
 - b. teknis; dan
 - c. administrasi.
- (2) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :
 - a. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan, non perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan perumahan dan permukiman.
- (4) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi :
 - a. Dokumen Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui dan disahkan oleh kepala perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - d. Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

- (5) Pengembang yang melakukan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), dikenai sanksi administratif berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, penundaan pemberian persetujuan dan/atau pengesahan dokumen dan/atau perizinan dan non perizinan; dan/atau
 - c. perintah pembongkaran.

Pasal 20

Pensertifikatan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman atas nama Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pengembang.

Paragraf 3 Tata Cara Penyerahan

Pasal 21

- (1) Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui kegiatan :
 - a. persiapan penyerahan;
 - b. pelaksanaan penyerahan; dan
 - c. pasca penyerahan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 22

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman secara sepihak dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang ditelantarkan dan belum diserahkan oleh Pengembang dan/atau Pengembang tidak diketahui keberadaannya.
- (2) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman ditelantarkan dan belum diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah membuat :
 - a. berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman; dan
 - b. pernyataan penguasaan aset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (3) Berita acara perolehan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah.

- (4) Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penerbitan hak atas tanah.
- (5) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas ke dalam daftar Barang Milik Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas secara sepihak dan yang ditelantarkan diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IV PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 23

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.
- (2) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi yang berada pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB V PENGELOLAAN

Pasal 24

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pihak ketiga dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- (3) Dalam hal dikerjasamakan dengan pihak ketiga, pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman tidak dapat mengubah peruntukan dan kepemilikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman diatur dalam Peraturan Bupati

BAB VI
PELAPORAN

Pasal 25

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

BAB VII
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 26

- (1) Penyelenggaraan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :
 - a. memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
 - b. melaporkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang rusak/belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - c. melaporkan penyalahgunaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada pihak yang berwenang;
 - d. mengusulkan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah;
 - e. berpartisipasi menjaga dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (3) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan membentuk forum/kelompok pengelola pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.

BAB VIII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 27

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati mendelegasikan kepada perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IX PEMBIAYAAN

Pasal 28

- (1) Pembiayaan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sebelum dilakukan penyerahan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pembiayaan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau sumber lain yang sah dan tidak mengikat.

BAB X KETENTUAN PIDANA

Pasal 29

- (1) Pengembang yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Daerah ini, diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 30

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku :

- a. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang masih dalam tahap penyelesaian, maka harus dilakukan sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah ini; dan
- b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang sudah terbangun dan belum diserahkan, paling lambat diserahkan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Bupati mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang telah ditetapkan, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 32

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini mulai berlaku.

Pasal 33

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banjarnegara
pada tanggal 3-5-2023

Pj. BUPATI BANJARNEGARA,
Cap ttd,
TRI HARSO WIDIRAHMANTO

Diundangkan di Banjarnegara
pada tanggal 3-5-2023

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA,
Cap ttd,
INDARTO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA TAHUN 2023 NOMOR 3

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA PROVINSI
JAWA TENGAH (3-26/2023)

Mengetahui sesuai aslinya,
KEPALA BAGIAN HUKUM



SYAHBUDIN USMOYO, SH
Pembina

NIP. 19740223 199803 1 006

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA
NOMOR 3 TAHUN 2022

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan dan kawasan perdagangan dan jasa perlu dilakukan pengaturan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan dimaksud. Sehubungan dengan hal tersebut, maka agar pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan dan kawasan perdagangan dan jasa dapat dilakukan secara efektif, perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan dan perdagangan dan jasa oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Lingkungan Perumahan dan perdagangan dan jasa yang baik harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman sesuai dengan kebutuhan lingkungan karena merupakan kelengkapan dasar fisik sebagai upaya memberikan tempat hunian yang layak bagi setiap orang yang beraktivitas di kawasan perumahan dan kawasan perdagangan dan jasa untuk menunjang fungsi dan aktivitas kegiatan masyarakat di daerah

Pemenuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman harus dikawal oleh Pemerintah Daerah dan masyarakat melalui penyusunan kebijakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. Dengan demikian setiap pembangunan Perumahan dan Perdagangan dan Jasa akan memiliki Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang layak dan berkelanjutan sesuai dengan maksud dan tujuan ditetapkannya Peraturan Daerah ini.

Pengaturan dalam Peraturan Daerah ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah menjamin kepastian ketersediaan sarana, prasarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, Rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “kemitraan” adalah dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas Pemerintah Daerah melibatkan para pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung, bekerjasama, dan memperkuat dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “keberpihakan” adalah pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah kesepahaman bahwa penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas harus senantiasa memperhatikan aspek lingkungan hidup dan keberlangsungan di masa yang akan datang sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan ketersediaan lahan sehingga tercipta keserasian dan keseimbangan pembangunan sesuai fungsi dan peruntukannya.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "kebutuhan daya tampung" adalah dalam perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan harus tersedia pusat lingkungan yang menampung berbagai sektor kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya, dari skala terkecil hingga skala terbesar, yang ditempatkan dan ditata terintegrasi dengan pengembangan desain dan perhitungan kebutuhan Sarana dan Prasarana, serta Sarana lingkungan.

Komponen Prasarana, Sarana, dan Utilitas penting untuk menjamin pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat" adalah perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang disabilitas, lansia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yang meliputi:

- 1) kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan, termasuk memberikan kemudahan sirkulasi bagi pejalan kaki dengan memberikan jarak terpendek antar fungsi;
- 2) kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat menggunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
- 3) keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
- 4) kemandirian, yaitu setiap orang harus dapat mencapai, memasuki, dan menggunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain

Huruf c

Yang dimaksud dengan "mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan" adalah lokasi harus bebas dari gangguan yang ditimbulkan oleh bencana alam seperti banjir, risiko instabilitas tanah (longsor), tsunami, dan radius bahaya letusan gunung

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "penyediaan air minum" berupa jaringan air minum yang berfungsi sebagai Prasarana pendistribusian air minum bagi penghuni lingkungan Perumahan tapak harus memenuhi persyaratan pengoperasian yang terintegrasi dengan sistem jaringan air minum secara makro dan/atau regional dan/atau menggunakan sistem penyediaan atau pengembangan air minum setempat.

Sumber air minum untuk lingkungan Perumahan diperoleh dari jaringan air minum kabupaten/kota melalui jaringan perusahaan daerah air minum atau penyediaan dan/atau pengembangan sistem air minum setempat di lokasi lingkungan Perumahan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "Sarana umum" merupakan penyediaan sarana umum paling sedikit meliputi Rumah ibadah, tempat bermain anak-anak, olahraga, dan papan penunjuk jalan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "Rencana Tapak (*site plan*) yang telah disetujui dan disahkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman" adalah dengan ditandatanganinya gambar Rencana Tapak (*site plan*) oleh Kepala Perangkat Daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Dalam hal Bangunan Gedung telah memperoleh izin mendirikan bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung dari Pemerintah Daerah yang masih berlaku sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka izin dimaksud dapat digunakan untuk memenuhi persyaratan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.