



BUPATI TAPANULI UTARA

PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN BUPATI TAPANULI UTARA

NOMOR 50 TAHUN 2020

TENTANG

PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG
DI KABUPATEN TAPANULI UTARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TAPANULI UTARA,

- 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 permukiman yang memadai;
- b. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan, keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan serta memberikan kepastian hukum, perlu dilakukan penyerahan terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Tapanuli Utara;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 07 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Daerah-Daerah Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara Jo. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1964 tentang Pembentukan Daerah Dairi Jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Pembentukan Daerah Daerah Tingkat II Toba Samosir dan Daerah Daerah Tingkat II Mandailing Natal Jo. Undang-

- Undang Nomor 9 Tahun 2003 tentang Pembentukan Daerah Nias Selatan, Daerah Pakpak Bharat dan Daerah Humbang Hasundutan di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 65, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104);
 3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134);
 4. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132);
 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68)
 6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140);
 7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7);
 8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82);
 9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108);
 10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Sebagaimana telah diubah beberapa kali 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 2014 Nomor 244);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114);
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan.
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Keserasian Perumahan dan Permukiman;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana Sarana Utilitas Untuk Perumahan Umum;

22. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman;
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018;
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
25. Peraturan Daerah Daerah Tapanuli Utara Nomor 06 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan;
26. Peraturan Daerah Daerah Tapanuli Utara Nomor 08 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
27. Peraturan Daerah Daerah Tapanuli Utara Nomor 09 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Daerah Tapanuli Utara;
28. Peraturan Daerah Daerah Tapanuli Utara Nomor 03 Tahun 2017 tentang Rencana Tata Rung Wilayah Daerah Tapanuli Utara Tahun 2017-2037;
29. Peraturan Bupati Tapanuli Utara Nomor 38 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN OLEH PENGEMBANG DI KABUPATEN TAPANULI UTARA

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tapanuli Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Tapanuli Utara.

4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintah Daerah Tapanuli Utara yang terdiri dari Sekretariat Daerah, Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah, Kecamatan dan Kelurahan/Desa.
5. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
6. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
7. Daftar barang pengguna adalah daftar yang memuat data barang milik daerah yang digunakan oleh masing-masing Pengguna Barang.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
6. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
7. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
8. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disebut PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
9. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan/atau tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
10. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

11. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
12. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
13. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
14. 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. 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.
15. Rumah tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kavling.
16. 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.
17. Rumah dan Toko atau Rumah dan Kantor selanjutnya disebut Ruko/Rukan adalah gedung komersial yang diperuntukkan untuk fungsi toko/kantor dan kegiatan komersial lainnya yang juga sekaligus merangkap rumah.
18. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman.

19. Tempat Pemakaman Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
20. Rencana Induk (*master plan*) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
21. 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
22. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
23. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
24. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
25. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
26. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
27. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
28. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.

29. Kavling Efektif adalah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan bagi kegiatan pelaksanaan pembangunan yang bisa diperjual belikan.
30. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disebut IMB adalah izin yang diberikan Pemerintah Daerah kepada orang, pribadi, atau badan hukum untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain gambar, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
31. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disebut RTH adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang diisi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH tersebut yakni keamanan, kenyamanan, dan keindahan.
32. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamanan penghijauan dengan luas tanah daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu

Asas

Pasal 2

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Daerah dilaksanakan berdasarkan asas :

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

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Daerah dilaksanakan dengan tujuan yaitu:

- a. menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- c. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah dan pengembang.

BAB III

PENYEDIAAN PSU

Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun dan ruko/rukan

Bagian Kesatu

Jenis PSU

Pasal 5

Jenis PSU pada perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi:

- a. Prasarana, antara lain :
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 4. tempat pembuangan sampah.
- b. Sarana, antara lain:
 1. sarana perniagaan perbelanjaan;
 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 3. sarana pendidikan;
 4. sarana kesehatan;
 5. sarana peribadatan;

6. sarana rekreasi dan olahraga;
 7. sarana parkir khusus untuk rumah susun;
 8. sarana pemakaman tempat pemakaman;
 9. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
- c. Utilitas, antara lain :
1. jaringan listrik;
 2. jaringan telepon;
 3. jaringan gas;
 4. jaringan air bersih;
 5. sarana pemadam kebakaran;
 6. sarana penerangan jalan umum; dan
 7. jaringan transportasi (termasuk halte, sub terminal, dan atau jembatan penyeberangan orang).

Bagian Kedua
Bentuk Penyediaan PSU
Pasal 6

- (1) Pengembang Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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 7

- (1) Pengembang perumahan dan permukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c angka 1 sampai dengan angka 3 berkoordinasi dengan instansi terkait;
- (2) Pengembang perumahan dan permukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c angka 4 berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).

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

Pasal 8

- (1) Penyediaan PSU serta luasnya ditetapkan dan dinyatakan dalam rencana induk dan/atau rencana tapak yang disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku untuk sarana pemakaman tempat pemakaman yang berada di luar lokasi perumahan dan permukiman.
- (3) Salinan rencana induk dan atau rencana tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada 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 dan permukiman.
- (5) Pengembang dilarang mempublikasikan:
 - a. rencana induk dan/atau rencana tapak yang belum disahkan; dan
 - b. rencana induk dan/atau rencana tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 9

- (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 dan permukiman.
- (2) Persetujuan warga pemilik perumahan menjadi syarat izin perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak perumahan dan permukiman.

Bagian Ketiga
Penyediaan PSU

Paragraf 1

Persentase Penyediaan PSU

Pasal 10

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU paling sedikit 40% (empat 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 5 huruf b angka 1 sampai dengan angka 5;
 - b. 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 8;
 - c. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9; dan
 - d. paling sedikit 28% (dua puluh delapan persen) dipergunakan sebagai prasarana dan utilitas.

Pasal 11

- (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 50% (lima 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 5 huruf b angka 1 sampai dengan angka 6;
 - b. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9 dan

- c. 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 TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 8 sebesar 2% dari keseluruhan luas lantai bangunan di luar lokasi rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang.

Pasal 12

Pengembang Ruko/Rukan wajib menyediakan sarana parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 7 dan sarana pertamanan/RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9 paling sedikit 40% dari KDB.

Paragraf 2

Penyediaan Sarana TPU

Pasal 13

- (1) Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (2) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a. untuk perumahan dengan luas lahan tidak kurang dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam lokasi perumahan;
 - b. untuk perumahan dengan luas lahan kurang dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam atau di luar lokasi perumahan;
 - c. Untuk penyediaan sarana TPU dilakukan di luar lokasi perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf b, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk menyediakan lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebesar paling sedikit 40% (empat puluh persen) dilokasi perumahan dan Permukiman yang akan dibangun;
- (2) Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada huruf c, menggunakan perhitungan sebagai berikut:

$$\frac{(2\% \times \text{Luas lahan perumahan} \times \text{NJOP Lokasi Perumahan})}{\text{NJOP Tanah Makam}}$$

- (3) penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (4), menggunakan perhitungan sebagai berikut:

$$\frac{(2\% \times \text{Luas lantai bangunan} \times \text{NJOP Perumahan})}{\text{NJOP tanah makam}}$$

Paragraf 3

Penyediaan Sarana RTH

Pasal 14

- (1) Penyediaan sarana RTH untuk rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. pengembang perumahan dan permukiman rumah tidak bersusun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
- b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan;
- c. Luas lahan pengganti RTH adalah sebagai berikut:

$$\frac{(5\% \times \text{Luas lahan perumahan} - \text{NJOP Perumahan}) \times \text{NJOP Perumahan}}{\text{NJOP Tanah Pengganti}}$$

- (2) Penyediaan sarana RTH untuk rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. pengembang perumahan dan permukiman rumah susun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
- b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan;
- c. Luas lahan pengganti RTH adalah sebagai berikut:

$$\frac{(20\% \times \text{Luas lahan perumahan} - \text{RTH Perumahan}) \times \text{NJOP Perumahan}}{\text{NJOP Tanah Pengganti}}$$

Paragraf 4

Penyediaan Sarana Peribadatan

Pasal 15

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah di lokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah yang layak dengan luasan yang memadai.
- (3) Pengembang perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang dari 1 ha (satu hektar) tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat :
 - a terdapat rumah ibadah diluar perumahan atau Permukiman dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter) ;
 - b rumah ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan dan permukiman.
- (4) Pengembang rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan jumlah kurang dari 100 (seratus) unit tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat:
 - a. terdapat sarana ibadah diluar Perumahan atau Permukiman dengan jarak tidak lebih 500 m (lima ratus meter);
 - b. sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan;
 - c. sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a diperkirakan dapat menampung warga di dalam perumahan atau Permukiman.

Paragraf 5

Penyediaan Sarana Pendidikan

Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun dengan luas lahan di atas 10 ha (sepuluh hektar) wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di lokasi perumahan.

- (2) Pengembang rumah susun dengan kapasitas 500 (lima ratus) unit atau lebih, wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di dalam atau di luar gedung, di lokasi perumahan.
- (3) Apabila penyediaan sarana pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat disediakan di dalam lokasi perumahan, maka pengembang dapat mengintegrasikan pembangunan sarana pendidikan dasar kepada sekolah dasar yang berada di sekitar perumahan dengan membangun ruang kelas baru sesuai dengan kebutuhan pendidikan dasar penghuni perumahan dimaksud.
- (4) Pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah.

Paragraf 6

Pembangunan Prasarana dan Utilitas

Pasal 17

- (1) Pengembang wajib membangun prasarana dan utilitas sesuai dengan rencana induk dan/atau rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana induk dan/atau rencana tapak, dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap;atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
 - c. pembangunan prasarana dan utilitas harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah seluruh unit selesai terbangun.
- (3) masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang terhitung sejak selesainya pembangunan prasarana dan utilitas.



BAB IV
PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 18

- (1) PSU yang telah disiapkan dan/atau selesai dibangun oleh pengembang perumahan dan permukiman wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) PSU yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. prasarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf a;
 - b. sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf b kecuali angka 1 dan angka 7;
 - c. utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf c angka 4 sampai dengan angka 7.
- (3) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.

Pasal 19

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan tidak bersusun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (2) Penyerahan PSU pada rumah susun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (3) Penyerahan PSU pada ruko/rukan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

Pasal 20

Hasil penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Bagian Kedua

Tim Verifikasi

Pasal 21

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman.



- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Keputusan Bupati.
- (3) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
 - c. Kantor Pertanahan Kabupaten;
 - d. Perangkat Daerah (PD) teknis terkait;
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah/Kepala Desa.
- (4) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 22

- (1) Tugas tim verifikasi adalah:
 - a. melakukan inventarisasi PSU 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 prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan pemeriksaan PSU secara berkala kepada Bupati.
- (2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap:
 - a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam rencana induk dan/atau rencana tapak dengan kenyataan di lapangan;
 - b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 23

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Keputusan Bupati.

Bagian Ketiga

Berita Acara Serah Terima

Pasal 24

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan dan permukiman dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. berita acara serah terima sarana; dan
 - b. berita acara serah terima prasarana dan utilitas.
- (3) Berita acara serah terima sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan obyek yang akan diserahkan; dan
 - c. lampiran-lampiran, antara lain :
 1. daftar dan gambar rencana induk dan/atau rencana tapak yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
 2. berita Acara hasil pemeriksaan verifikasi kelayakan terhadap sarana yang diserahkan;
 3. surat pelepasan hak atas tanah sarana dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 4. sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;



5. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 4 belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara atas biaya pengembang.
- (4) Berita acara serah terima prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi :
 - a. Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas; dan
 - b. Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas.
 - (5) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit 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 dan utilitas.
 - (6) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilampirkan :
 - a. Perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyerahan prasarana dan utilitas;
 - b. Surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - c. Daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, luasan dan ukuran prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
 - (7) Berita Acara Serah Terima Fisik prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, paling sedikit memuat:

- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai obyek yang diserahkan.
- (8) Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, harus dilampirkan:
- a. daftar dan gambar rencana induk dan tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana dan utilitas yang diserahkan;
 - b. berita Acara hasil pemeriksaan verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana dan utilitas yang diserahkan;
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana dan utilitas oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - d. asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - e. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara atas biaya pengembang.

Bagian Keempat

Waktu penyerahan

Paragraf 1

Umum

Pasal 25

- (1) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu:
 - a. tahap I; dan
 - b. tahap II.
- (2) Penyerahan tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari :
 - a. penyerahan administrasi dan fisik sarana perumahan dan permukiman;

- b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (3) Penyerahan tahap II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.

Paragraf 2

Penyerahan Tahap I

Pasal 26

- (1) Penyerahan Tahap I dilakukan oleh pengembang sebelum mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Penyerahan Tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.
- (4) Penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan setelah diterbitkan surat pengesahan rencana induk dan/atau rencana tapak dan sebelum diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan.
- (5) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi salah satu syarat untuk mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.

Paragraf 3

Penyerahan Tahap II

Pasal 27

- (1) Penyerahan Tahap II dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang; dan
 - b. sesuai dengan rencana Induk dan atau rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Untuk pengembang perumahan dan permukiman yang akan melakukan perluasan, penyerahan tahap II dilakukan sebelum pengesahan perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak.

- (3) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (4) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara serah terima fisik dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.

Bagian Kelima

Tata Cara Penyerahan

Paragraf 1

Tata Cara Penyerahan Tahap I

Pasal 28

- (1) Penyerahan PSU dalam tahap I, meliputi:
 - a. penyerahan sarana; dan
 - b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas.
- (2) Tata cara penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Pengembang mengajukan surat permohonan penyerahan PSU yang ditujukan kepada Bupati;
 - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilengkapi dengan dokumen yang akan menjadi bagian dari lampiran berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24;
 - c. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk melakukan pemeriksaan terhadap PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan administrasi dan kesesuaian fisik sarana serta pemeriksaan kelengkapan administrasi prasarana dan utilitas yang akan diserahkan;
 - e. apabila luas PSU berdasarkan hasil verifikasi, luasannya kurang dari rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui, maka pengembang wajib menyediakan lahan pengganti yang setara dengan PSU yang harus dipenuhi;

- f. jika hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf d dinyatakan layak maka Tim Verifikasi membuat berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas;
- g. berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada huruf f, ditandatangani oleh Bupati dan pengembang.

Paragraf 2

Tata Cara Penyerahan Tahap II

Pasal 29

- (1) Penyerahan PSU dalam tahap II, meliputi penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman
- (2) Tata cara penyerahan PSU tahap II, meliputi:
 - a. surat permohonan penyerahan PSU oleh pengembang ditujukan kepada Bupati;
 - b. surat permohonan sebagaimana huruf a dilengkapi dengan berkas-berkas persyaratan serah terima Fisik;
 - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: Rencana Induk dan/atau rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan
 - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (3) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 PSU yang layak atau tidak layak diterima;

- d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan PSU yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan PD yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (4) Tata cara pasca penyerahan PSU, meliputi:
- a. Bupati menyerahkan PSU kepada PD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan;
 - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
 - c. PD yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
 - d. PD yang menerima aset PSU menginformasikan kepada warga pemilik perumahan mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

BAB V

PENGELOLAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 30

- (1) Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pengelolaan PSU yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.

- (2) Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak dapat merubah peruntukkan PSU.

Bagian Kedua

Pemanfaatan

Pasal 31

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

Pasal 32

- (1) Warga pemilik perumahan dapat memanfaatkan PSU disesuaikan dengan Rencana Induk dan/atau rencana Tapak dan atas izin Pemerintah Daerah
- (2) Pemanfaatan PSU berdasarkan azas kepentingan warga pemilik perumahan.

Bagian Ketiga

Pemeliharaan

Pasal 33

- (1) Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.

- (2) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
- (3) Pemeliharaan PSU yang bersifat tertutup menjadi tanggungjawab warga pemilik perumahan.

Pasal 34

- (1) Dalam hal PSU ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki memelihara PSU dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal pengembang tidak sanggup memperbaiki atau memelihara namun mau menyerahkan PSU maka ditempuh sebagai berikut:
 - a. Pengembang membuat surat pernyataan tidak sanggup memelihara PSU dengan melampirkan bukti pailit berupa Putusan Pailit oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri;
 - b. Pengembang mengajukan permohonan penyerahan kepada Pemerintah Daerah melalui mekanisme yang berlaku.
- (3) Dalam hal pengembang tidak memberikan jawaban surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama tenggang waktu satu bulan maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat Peringatan kepada pengembang untuk menyerahkan PSU tersebut
- (4) Surat Peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan sebanyak tiga kali masing-masing jangka waktu satu bulan.
- (5) Apabila setelah diberikan peringatan tiga kali namun tidak diindahkan maka Pemerintah Daerah membuat Berita acara pengambilan PSU secara sepihak.

- (6) Jika dalam 1 (satu) bulan surat kedua pengembang juga tidak memberikan jawaban apapun terhadap surat permintaan sebagaimana yang dimaksud ayat (1), maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan yang ketiga dan terakhir kepada pengembang untuk penyerahan PSU kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Jika dalam 1 (satu) bulan surat ketiga pengembang juga tidak memberikan jawaban apapun terhadap surat permintaan sebagaimana yang dimaksud ayat (1), maka Pemerintah Daerah menetapkan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki memelihara PSU yang dimaksud dan pemerintah berhak mengambil alih PSU tanpa pelepasan hak dari pengembang.
- (8) Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima Fisik dan akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (9) Bupati menyerahkan prasarana dan sarana yang telah diserahkan oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud.
- (10) Pemerintah Daerah memperbaiki/memelihara PSU dimaksud Berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau surat penetapan tidak sanggup sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5)
- (11) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (9) ditetapkan dengan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (12) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna.
- (13) Berita Acara Serah Terima dimaksud pada ayat (8) dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara.

Pasal 35

- (1) Dalam hal prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dan huruf b, ditelantarkan/tidak dipelihara serta pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (6) huruf b dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam pembuatan akta Notaris pernyataan.
- (2) pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diketahui dari tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana dan sarana yang telah disampaikan oleh Bupati dan setelah diumumkan dalam media masa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan prasarana dan sarana dimaksud.
- (4) Surat kuasa dan akta Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara.
- (5) Dalam hal pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud ayat (1) belum melakukan serah terima administrasi dan atau tidak memiliki surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (6) huruf b, Bupati melalui pejabat yang ditunjuk membuat berita acara perolehan PSU.
- (6) Dalam hal PSU sudah diserahkan kepada pemerintah Daerah, namun Pemerintah Daerah tidak memiliki bukti-bukti administrasi serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah maka PSU dimaksud diproses sebagai dimaksud ayat (4).
- (7) Bupati melalui pejabat yang ditunjuk membuat pernyataan aset atas tanah PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara.

- (8) Setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara menerbitkan sertifikat hak atas tanah, Pengelola barang milik daerah wajib melakukan pencatatan aset atas prasarana dan sarana ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (9) Bupati menyerahkan prasarana dan sarana kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara menerbitkan sertifikat hak atas tanah.
- (10) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (11) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB VI

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 36

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyerahkan PSU pada perumahan dan permukiman.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada Perangkat Daerah terkait sesuai tugas dan fungsinya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 37

- (1) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5), Pasal 17 dan Pasal 18 dikenai sanksi administratif berupa Peringatan tertulis.

- (2) Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. pencantuman nama badan hukum dan pimpinan badan hukum pengembang dalam daftar hitam oleh tim verifikasi;
 - b. dipublikasikan kepada warga pemilik perumahan dan lembaga perbankan;
 - c. permohonan pencabutan dari daftar anggota asosiasi perumahan;
 - d. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - e. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf d adalah penolakan terhadap setiap
 - f. permohonan pengajuan IMB yang dilakukan oleh pengembang yang masuk dalam daftar hitam berdasarkan badan hukum dan pemilik badan hukum tersebut;
 - g. pencabutan izin usaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 38

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, PSU perumahan dan permukiman yang telah selesai atau dalam tahap penyelesaian, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk PSU yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan verifikasi;

- b. untuk PSU 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;
- c. untuk PSU yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Bupati ini, termasuk PSU yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun;
- d. untuk PSU yang ditinggalkan pengembang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 35 ayat (4).

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Tapanuli Utara.

Ditetapkan di Tarutung
pada tanggal 25 -09- 2020
BUPATI TAPANULI UTARA,

Dto,-

NIKSON NABABAN

Diundangkan di Tarutung
pada tanggal 25 -09- 2020
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA,

Dto,-

INDRA SAHAT HOTTUA SIMAREMARE
BERITA DAERAH KABUPATEN TAPANULI UTARA TAHUN 2020 NOMOR 51

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,



ALBOIN
Pembina Tk.I (IV/b)
NIP. 19640615 198403 1 003