



# **BUPATI KARANGANYAR PROVINSI JAWA TENGAH**

PERATURAN BUPATI KARANGANYAR  
NOMOR 10. TAHUN 2016

TENTANG

PEDOMAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KARANGANYAR,

- Menimbang :
- a. bahwa penyusunan pedoman pembangunan Perumahan bertujuan untuk mewujudkan pembangunan Perumahan yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur;
  - b. bahwa dalam rangka menertibkan pembangunan Perumahan di Kabupaten Karanganyar perlu adanya pedoman pembangunan Perumahan yang terpadu;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pembangunan Perumahan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;
  2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
  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 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah 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. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
9. 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 5883);
10. Peraturan Menteri Perumahan Nomor 34 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana Perumahan dan Permukiman Daerah;
13. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
14. Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 21 Tahun 2009 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2009 Nomor 21);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Sampah dan Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan (Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2010 Nomor 16);
16. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pemakaman dan Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat (Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2011 Nomor 10);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 9 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2012 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 1);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 10 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Air Limbah (Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2012 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 2);

*ce*

19. Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 13 Tahun 2013 tentang Penataan Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2013 Nomor 13);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 6 Tahun 2014 tentang Kesetaraan Difabel (Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2014 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 22);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Karanganyar.
2. Bupati adalah Bupati Karanganyar.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
4. Kabupaten adalah Kabupaten Karanganyar.
5. 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.
6. 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 dan kawasan perdesaan.
7. *Site Plan/Rencana Tapak* adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
9. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
10. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
11. Air Limbah Domestik adalah air limbah yang berasal dari usaha dan/atau kegiatan Permukiman/real estate, rumah makan/restoran, perkantoran, perniagaan, apartemen, asrama dan rumah tangga.

ce

12. Instalasi Pengolahan Air Limbah Domestik Komunal yang selanjutnya disebut IPAL Domestik Komunal adalah tempat pengolahan air limbah domestik secara terpadu dari suatu wilayah sehingga memenuhi baku mutu air limbah domestik yang ditetapkan.
13. Instalasi Pengolahan Air Limbah yang selanjutnya disebut IPAL adalah tempat pengolahan air limbah sehingga memenuhi baku mutu yang ditetapkan.
14. Jaringan Air Limbah Domestik Terpusat adalah suatu sistem jaringan perpipaan untuk menampung dan mengalirkan air limbah ke suatu tempat pengolahan.
15. Tangki Septik Individual adalah tempat pengolahan air limbah domestik yang digunakan untuk rumah tangga sendiri tanpa dihubungkan dengan jaringan perpipaan komunal atau terpusat.
16. Tangki Septik Komunal adalah tempat pengolahan air limbah domestik terpisah dengan jaringan perpipaan terpusat yang digunakan secara bersama-sama oleh beberapa rumah tangga.
17. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan Perumahan dan Permukiman.
18. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat dengan MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
19. Setiap orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum.
20. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman.

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. perencanaan lingkungan Perumahan;
- b. Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum;
- c. ketentuan bangunan;
- d. pengelolaan lingkungan;
- e. penyelenggaraan Perumahan;
- f. penyerahan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum;
- g. pasca penyerahan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum;
- h. sanksi administratif.



**BAB III**  
**PERENCANAAN LINGKUNGAN PERUMAHAN**

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 3

- (1) Perencanaan lingkungan Perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yaitu:
  - a. kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
  - b. kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
  - c. keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
  - d. kemandirian, yaitu setiap orang dapat mencapai, masuk dan mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.
- (2) Dalam menentukan besaran standar untuk perencanaan lingkungan Perumahan yang meliputi perencanaan Sarana hunian, Prasarana dan Sarana lingkungan, menggunakan pendekatan besaran kepadatan penduduk.

Bagian Kedua  
Lokasi Pembangunan Perumahan

Pasal 4

- (1) Lokasi pembangunan Perumahan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku, dengan kriteria sebagai berikut:
  - a. kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung, kawasan pertanian lahan basah, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi, dan/atau daerah rawan bencana;
  - b. kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara pencemaran air permukaan dan air tanah yang berada di atas ambang batas;

*ce*

- c. kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung/tidak langsung), dan kemudahan berkegiatan (Prasarana dan Sarana lingkungan tersedia);
  - d. kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/situ/sungai/kali dan sebagainya;
  - e. kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan Perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan Prasarana;
  - f. kriteria keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan Sarana dan Prasarana utilitas lingkungan; dan
  - g. kriteria lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.
- (2) Lokasi pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus mempunyai akses dengan jaringan jalan umum yaitu suatu jalan dengan lebar yang cukup sebagai jalan penghubung sehingga mampu menampung kegiatan dalam Perumahan.

#### BAB IV PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN SERTA UTILITAS UMUM

##### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 5

- (1) Prasarana lingkungan Perumahan meliputi :
  - a. jaringan jalan;
  - b. jaringan drainase;
  - c. jaringan air limbah;
  - d. persampahan; dan
  - e. penerangan jalan.
- (2) Sarana lingkungan Perumahan meliputi:
  - a. fasilitas pendidikan;
  - b. fasilitas kesehatan;
  - c. fasilitas perbelanjaan dan niaga; dan
  - d. fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- (3) Utilitas Umum Perumahan meliputi :
  - a. jaringan listrik;
  - b. air bersih; dan
  - c. pemadam kebakaran.

ce

Bagian Kedua  
Prasarana Lingkungan

Paragraf 1  
Jaringan Jalan

Pasal 6

- (1) Prasarana lingkungan Perumahan berupa jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a meliputi :
  - a. jalan masuk;
  - b. jalan utama;
  - c. jalan pembantu; dan
  - d. jalan pembagi.
- (2) Jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi Perumahan dengan lebar sekurang-kurangnya sama dengan lebar jalan yang terlebar dalam Perumahan.
- (3) Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk di dalam Perumahan dengan lebar paling rendah 6 (enam) meter (termasuk saluran drainase).
- (4) Jalan pembantu sebagaimana pada ayat (1) huruf c adalah jalan yang menghubungkan antara jalan pembagi satu dengan jalan pembagi lainnya dengan lebar disesuaikan dengan besarnya rumah, yang terdiri atas :
  - a. untuk tipe inti, tipe 36 (tiga puluh enam) sampai dengan tipe 70 (tujuh puluh) meter persegi paling rendah lebar jalan lingkungan 6 (enam) meter; dan
  - b. untuk rumah tipe lebih besar dari tipe 70 (tujuh puluh) meter persegi paling rendah lebar jalan lingkungan 7 (tujuh) meter.
- (5) Jalan pembagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah jalan menuju kapling-kapling yang ada dengan lebar paling rendah 6 (enam) meter.
- (6) Jalan dalam lingkungan Perumahan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat (*culdesac*).
- (7) Jalan buntu yang diperbolehkan dengan panjang jalan maksimal 30 (tiga puluh) meter dan tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar.
- (8) Perencanaan jaringan jalan dalam Perumahan wajib terhubung dengan jalan lain di dalam kawasan Permukiman dan/atau Perumahan lain untuk membentuk Permukiman yang terpadu dan nyaman.
- (9) Ketentuan persyaratan jalan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

pe

Paragraf 2  
Jaringan Drainase

Pasal 7

- (1) Prasarana lingkungan Perumahan berupa jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b merupakan saluran air hujan yang harus disediakan pada sisi jalan dengan dimensi saluran disesuaikan dengan volume limpasan air hujan kawasan tersebut.
- (2) Pada saluran drainase harus disediakan resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran drainase dengan ketentuan tiap 2 (dua) unit rumah disediakan 1 (satu) buah resapan air hujan.
- (3) *Outlet* drainase Perumahan dimasukkan ke sungai atau terhubung dengan saluran drainase terdekat, apabila tidak memungkinkan harus dibuat resapan atau kolam penampungan.

Paragraf 3  
Jaringan Air Limbah

Pasal 8

- (1) Prasarana lingkungan Perumahan berupa jaringan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c yang dilewati Jaringan Air Limbah Domestik Terpusat wajib menyambung ke jaringan tersebut.
- (2) IPAL domestik setempat berupa Tangki Septik Komunal atau IPAL Domestik Komunal wajib disiapkan apabila :
  - a. kondisi dan pertimbangan tertentu tidak dapat memanfaatkan Jaringan Air Limbah Domestik Terpusat ; dan/atau
  - b. dalam 1 (satu) rumah tidak memungkinkan untuk dibangun Tangki Septik Individual.
- (3) Penempatan peresapan air limbah domestik sekurang-kurangnya harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih.
- (4) Penempatan peresapan air limbah domestik pada tanah berpasir, maka jarak paling rendah 15 (lima belas) meter dari sumber air bersih.
- (5) Buangan air limbah domestik dilarang dibuang ke saluran drainase, untuk itu dibuatkan saluran tertutup khusus air limbah domestik.

Paragraf 4  
Persampahan

Pasal 9

- (1) Prasarana lingkungan Perumahan berupa persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf d pada Perumahan dengan jumlah lebih dari 40 (empat puluh) unit wajib disediakan Tempat Pembuangan Sementara (TPS) berupa landasan beserta kontainernya.
- (2) Landasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berukuran 2 (dua) kali 6 (enam) meter dengan konstruksi beton rabat.

- (3) Kontainer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bervolume 6 (enam) meter kubik.
- (4) Untuk lingkungan Perumahan dengan jumlah di bawah 40 (empat puluh) unit, maka masing-masing unit rumah wajib menyediakan tempat pembuangan sampah dengan sistem terpilah dan dipersiapkan mekanisme pembuangan sampah dari masing-masing unit rumah ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) terdekat.
- (5) Pengelolaan sampah selanjutnya wajib dilakukan oleh pengelola Perumahan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah yang membidangi persampahan.

Paragraf 5  
Penerangan Jalan

Pasal 10

- (1) Prasarana lingkungan Perumahan berupa penerangan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf e diletakkan di lokasi strategis bagi kawasan Perumahan.
- (2) Peletakan fisik dan kontruksi Penerangan Jalan Umum wajib mendapatkan rekomendasi dari Perangkat Daerah yang membidangi penerangan jalan umum.
- (3) Ketentuan mengenai instalasi penerangan jalan umum dan penyambungan penerangan jalan umum harus mengikuti ketentuan teknik kelistrikan dan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga  
Sarana Lingkungan Perumahan

Pasal 11

- (1) Sarana lingkungan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2), jenis dan besarnya disesuaikan jumlah penghuni dengan perhitungan jumlah penghuni 5 (lima) jiwa per rumah.
- (2) Fasilitas pendidikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) huruf a yang harus tersedia dalam lingkungan Perumahan minimal berupa :
  - a. 1 (satu) unit Taman Kanak-Kanak/Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) untuk setiap 200 (dua ratus) unit rumah;
  - b. 1 (satu) unit Sekolah Dasar atau lembaga pendidikan lain yang sederajat untuk setiap 320 (tiga ratus dua puluh) unit rumah;
  - c. 1 (satu) unit Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama atau lembaga pendidikan lain yang sederajat untuk setiap 1.200 (seribu dua ratus) unit rumah; dan
  - d. 1 (satu) unit Sekolah Lanjutan Tingkat Atas atau lembaga pendidikan lain yang sederajat untuk setiap 1.200 (seribu dua ratus) unit rumah.

*ee*

- (3) Fasilitas kesehatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) huruf b yang harus tersedia dalam lingkungan Perumahan minimal berupa :
  - a. 1 (satu) unit Balai Pengobatan untuk setiap 1.200 (seribu dua ratus) unit rumah;
  - b. 1 (satu) unit Balai Kesehatan Ibu Anak/Rumah Sakit Bersalin untuk setiap 2.000 (dua ribu) sampai dengan 6.000 (enam ribu) unit rumah;
  - c. 1 (satu) unit Puskesmas untuk setiap 6.000 (enam ribu) unit rumah; dan
  - d. 1 (satu) unit Rumah Sakit untuk setiap 48.000 (empat puluh delapan ribu) unit rumah.
- (4) Fasilitas perbelanjaan dan niaga sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) huruf c yang harus tersedia dalam lingkungan Perumahan minimal tersedia 1 (satu) pasar untuk setiap 6.000 (enam ribu) unit rumah.
- (5) Fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) huruf d yang harus tersedia dalam lingkungan Perumahan berupa :
  - a. sarana ruang terbuka, paling rendah tersedia taman dengan total luas sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) persen dari luas lahan Perumahan yang dikembangkan dalam 1 (satu) hamparan;
  - b. pos keamanan;
  - c. lahan pemakaman umum.
- (6) Fasilitas Umum dan fasilitas sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dan huruf b diletakkan di lokasi strategis yang mudah dijangkau dan dapat dimanfaatkan penghuni Perumahan atau masyarakat sekitar dan bukan merupakan ruang sisa.
- (7) Taman sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a harus dilengkapi dengan tanaman peneduh.

#### Pasal 12

Penyediaan lahan pemakaman umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5) huruf c dapat dilakukan dengan cara membangun atau mengembangkan makam di luar lokasi Perumahan pada lokasi yang telah ditetapkan oleh Bupati, dengan luas 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan Perumahan.

#### Bagian Keempat Utilitas Umum Perumahan

##### Paragraf 1 Jaringan Listrik

#### Pasal 13

Utilitas Umum Perumahan berupa jaringan listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a menggunakan jaringan listrik yang tersambung ke jaringan listrik Perusahaan Listrik Negara (PLN).

Paragraf 2  
Air Bersih

Pasal 14

- (1) Utilitas Umum Perumahan berupa air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b dapat berupa:
  - a. Air dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM);
  - b. Air permukaan; atau
  - c. Air bawah tanah.
- (2) Lokasi Perumahan yang di sekitarnya terdapat jaringan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) diharuskan menggunakan jaringan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).
- (3) Penggunaan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dinyatakan dengan kesanggupan dan dituangkan dalam perjanjian kerja sama antara Pengelola Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dengan pemohon/pengembang.
- (4) Pemanfaatan air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang.
- (5) Dalam hal penyediaan air bawah tanah, pengelolaan sumur dalam dapat dilaksanakan oleh :
  - a. masyarakat atau penghuni Perumahan dan Permukiman tersebut; atau
  - b. dikelola oleh penyelenggara Perumahan; atau
  - c. diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Sumber air bersih harus terletak pada jarak paling dekat 10 (sepuluh) meter dari sumur peresapan air limbah domestik.

Paragraf 3  
Pemadam Kebakaran

Pasal 15

- (1) Utilitas Umum Perumahan berupa Pemadam Kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf c merupakan upaya antisipasi terhadap terjadinya kebakaran.
  - (2) Penataan kawasan Perumahan harus mempertimbangkan terhadap kemungkinan terjadi kebakaran dengan menyediakan ruang yang memadai untuk akses mobil pemadam kebakaran.
  - (3) Desain bangunan harus mempertimbangkan akses untuk penanggulangan kebakaran.
  - (4) Untuk lingkungan Perumahan yang tersedia jaringan Perusahaan Air Minum (PAM) maka wajib menyediakan hidran pada setiap jarak maksimum 200 (dua ratus) meter di tepi jalan atau di tempat yang strategis.
- 

- (5) Untuk lingkungan Perumahan yang tidak tersedia jaringan Perusahaan Air Minum (PAM) dan/atau tidak memungkinkan untuk menyediakan hidran maka diwajibkan menyediakan pemadam kebakaran jenis APAR (Alat Pemadam Api Ringan) Troli dengan volume 25 (dua puluh lima) kilogram per maksimal 50 (lima puluh) unit rumah.
- (6) Perumahan yang menggunakan 1 (satu) pintu harus menyediakan pintu darurat atau terhubung dengan jalan di lingkungan sekitar untuk kepentingan evakuasi atau kepentingan darurat lainnya.

## BAB VI KETENTUAN BANGUNAN

### Pasal 16

- (1) Panjang deret kapling maksimal 100 (seratus) meter sehingga setiap panjang jalan pembagi mencapai 100 (seratus) meter harus bertemu dengan jalan lingkungan atau dengan jalan masuk.
- (2) Luas bangunan untuk rumah layak huni paling rendah tipe 36 (tiga puluh enam) meter persegi.
- (3) Rumah layak huni khusus MBR paling rendah tipe 27 (dua puluh tujuh) dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter persegi.

## BAB VII PENGELOLAAN LINGKUNGAN

### Pasal 17

- (1) Pengelolaan Lingkungan merupakan upaya untuk menjaga pelestarian fungsi lingkungan dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan yang dilaksanakan dalam beberapa tahap kegiatan meliputi :
  - a. pra konstruksi;
  - b. saat konstruksi; dan
  - c. pasca konstruksi.
- (2) Tiap-tiap kapling wajib ditanami minimal 1 (satu) pohon pelindung dan penutup tanah/rumput.
- (3) Pemohon mengajukan dokumen lingkungan ke Perangkat Daerah yang membidangi lingkungan hidup dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. pembangunan Perumahan dengan luas lahan 1 (satu) hektar sampai dengan 5 (lima) hektar atau luas lantai bangunan kurang dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi wajib menyusun dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan / Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL); dan
  - b. pembangunan Perumahan dengan luas lahan lebih 5 (lima) hektar atau dengan kepadatan penduduk 350 (tiga ratus lima puluh) jiwa/hektar atau luas lantai bangunan lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi wajib menyusun dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL);

- (4) Dokumen pengelolaan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan salah satu syarat diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan.

**BAB VIII**  
**PENYELENGGARAAN PERUMAHAN**  
**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 18**

- (1) Penyelenggaraan Perumahan meliputi kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan serta penyerahan Prasarana lingkungan, Sarana lingkungan, dan Utilitas Umum.
- (2) Dalam penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan dan lingkungan serta mendapat izin dari Pemerintah Daerah.
- (3) Penyelenggara Perumahan terdiri atas pengembang, perencana, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan.
- (4) Pengembang yang dapat melakukan pembangunan Perumahan/Permukiman adalah perorangan, atau Badan Hukum serta menjadi anggota asosiasi yang diakui pemerintah dan bergerak di bidang Perumahan.

**Pasal 19**

- (1) Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) meliputi :
  - a. izin lokasi atau Izin Pemanfaatan Ruang;
  - b. izin Sempadan Saluran/sungai bila lokasi Perumahan berdekatan atau terdapat saluran irigasi/sungai;
  - c. pengesahan *Site Plan*/rencana tapak; dan
  - d. Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Pembangunan Perumahan wajib melampirkan dokumen lingkungan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pengembang yang telah memiliki izin namun dalam kurun waktu 1 (satu) tahun tidak melakukan kegiatan pembangunan Perumahan maka izin dicabut.

**Bagian Kedua**  
**Perencanaan**

**Pasal 20**

- (1) Perencanaan teknis Perumahan berupa *Site Plan* harus mendapatkan pengesahan dari Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan.
- (2) Pemerintah Daerah membentuk Tim Pertimbangan Penerbitan *Site Plan* yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

*pe*

- (3) *Site Plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat rencana penataan kawasan Perumahan yang meliputi :
- a. *Site Plan*, yang menunjukkan rencana pemanfaatan *site*, rencana tapak bangunan dan rencana tipe bangunan/luas kapling;
  - b. rencana drainase;
  - c. rencana air limbah;
  - d. rencana persampahan;
  - e. rencana penerangan;
  - f. rencana Sarana lingkungan Perumahan;
  - g. rencana Utilitas Umum; dan
  - h. gambar detail utilitas.
- (4) Pengembang yang akan mengubah *Site Plan* yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapatkan persetujuan perubahan *Site Plan* dari Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan untuk selanjutnya diterbitkan perubahan *Site Plan*.
- (5) Format formulir permohonan pengajuan *Site Plan* Perumahan dan surat pernyataan sanggup akan menyerahkan Prasarana, sarana, utilitas Perumahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

#### Bagian Ketiga Mekanisme Pengajuan *Site Plan*

##### Pasal 21

Pengembang mengajukan permohonan pengajuan *Site Plan* kepada Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan, dengan mengisi formulir permohonan pengajuan *Site Plan* Perumahan dan surat pernyataan sanggup akan menyerahkan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan dilengkapi dengan berkas, antara lain ;

- a. fotokopi identitas pemohon, (KTP, akta pendirian perusahaan, surat tanda keanggotaan asosiasi pengembang);
- b. fotokopi Izin Lokasi/ Rekomendasi Pemanfaatan Tanah;
- c. fotokopi Sertifikat/ Bukti Kepemilikan Tanah;
- d. fotokopi Rekomendasi Tanah Makam; dan
- e. rekomendasi sempadan Saluran/ Sungai.

#### Bagian Keempat Pelaksanaan Pembangunan

##### Pasal 22

- (1) Pelaksanaan pembangunan yang diawali dengan pekerjaan pengolahan tanah dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Surat Ketetapan *Site Plan*.

ce

- (2) Konstruksi bangunan dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Setiap Pengembang yang melaksanakan pembangunan Perumahan wajib membuat pengaman (pagar sementara, jaring pengaman dan sebagainya) pada lokasi tempat pekerjaan dimaksud agar tidak mengganggu dan membahayakan kepentingan umum.
- (4) Apabila terdapat Prasarana umum yang rusak akibat pelaksanaan pembangunan, Pengembang wajib melakukan perbaikan.

#### Bagian Kelima Pemanfaatan

##### Pasal 23

- (1) Kegiatan pemanfaatan dilaksanakan setelah pembangunan selesai dan Pengembang wajib memberitahukan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi.
- (2) Pemanfaatan bangunan merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan sesuai fungsi yang ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan dan Sertifikat Laik Fungsi termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala.
- (3) Pemanfaatan rumah diperbolehkan digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (4) Kegiatan usaha yang dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi.
- (5) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian wajib memastikan terpeliharanya lingkungan hunian.

### BAB VIII PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN SERTA UTILITAS UMUM

#### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 24

Ruang lingkup penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum meliputi :

- a. penyerahan secara administrasi;
- b. penyerahan secara fisik.

##### Pasal 25

- (1) Penyerahan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum secara administrasi kepada Bupati sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 huruf a dilakukan pada waktu pengesahan *Site Plan*.
- (2) Penyerahan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum secara fisik kepada Bupati sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 huruf b dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah *Site Plan* disahkan.

- (3) Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun Pengembang belum menyerahkan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum secara fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Pengembang wajib memberikan jaminan pemeliharaan kepada Pemerintah Daerah, dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. jalan sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah)/m<sup>2</sup>/tahun;
  - b. penerangan jalan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari rencana anggaran biaya lampu; dan
  - c. taman sebesar Rp.15.000,- (lima belas ribu rupiah)/m<sup>2</sup>/tahun.
- dan diberikan waktu paling lambat 2 (dua) tahun untuk menyerahkan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum secara fisik kepada Bupati.
- (4) Jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disimpan pada Bank Pemerintah dalam rekening atas nama Pengembang dan Pemerintah Daerah.
- (5) Apabila setelah 2 (dua) tahun Pengembang belum melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum secara fisik kepada Bupati maka jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi milik Pemerintah Daerah.
- (6) Apabila sebelum 2 (dua) tahun Pengembang telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum secara fisik kepada Bupati maka jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menjadi milik Pengembang.
- (7) Tata cara pencairan jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur oleh kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan.

## Bagian Kedua Syarat Penyerahan

### Pasal 26

Pemerintah Daerah menerima penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

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

### Pasal 27

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a, meliputi:
- a. lokasi Prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
  - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.



- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan Perumahan dan Permukiman.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, berupa:
  - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
  - b. Izin Mendirikan Bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan;
  - c. surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah yang dibuat oleh Notaris/PPAT; dan
  - d. biaya pengurusan balik nama, apabila pengembang belum mengurus balik nama tanah Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan dengan besaran sesuai dengan perhitungan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Bagian Ketiga  
Pembentukan Tim Verifikasi

Pasal 28

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
  - a. Sekretariat Daerah;
  - b. Perangkat Daerah yang membidangi perencanaan dan tata ruang;
  - c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
  - d. Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan;
  - e. Perangkat Daerah yang membidangi aset;
  - f. Camat; dan
  - g. Lurah/Kepala Desa.
- (3) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah dan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan sebagai sekretaris.

Pasal 29

- (1) Tugas tim verifikasi adalah:
    - a. melakukan inventarisasi Prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh Pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
    - b. melakukan inventarisasi Prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas oleh Pengembang;
    - c. menyusun jadwal kerja;
    - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas oleh Pengembang;
    - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
    - f. menyusun berita acara serah terima;
    - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- ce

- h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum secara berkala kepada Bupati.
- (2) Tim Verifikasi melakukan penilaian terhadap:
  - a. kebenaran atau penyimpangan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.
  - b. kesesuaian persyaratan teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

#### Pasal 30

- (1) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 oleh Bupati.

#### Bagian Keempat

#### Tata Cara Penyerahan Secara Administrasi

#### Pasal 31

- (1) Penyerahan secara administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a dilakukan setelah diterbitkan *Site Plan* dan sebelum diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan dengan mekanisme sebagai berikut:
  - a. pemohon mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas secara administrasi kepada Bupati dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah selaku ketua Tim Verifikasi dan kepada kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
    - 1) fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
    - 2) fotokopi Akta Pendirian badan usaha/Badan Hukum penyelenggara Perumahan/Permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
    - 3) fotokopi bukti atas hak atas tanah pada lokasi yang akan dibangun Perumahan;
    - 4) rincian, spesifikasi, jenis, jumlah dan ukuran obyek yang akan diserahkan sesuai dengan standar teknis yang telah ditetapkan;
    - 5) daftar dan gambar rencana tapak (*Site Plan*, dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
    - 6) jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik Prasarana, Sarana dan utilitas;

- b. Bupati menugaskan kepada Tim Verifikasi untuk memproses permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas secara administrasi sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi menugaskan kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi untuk mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah;
- d. Tim Verifikasi mengundang Pemohon guna :
  - 1) pemaparan mengenai Prasarana, Sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
  - 2) pembahasan secara administrasi dan/atau teknis mengenai Prasarana, Sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
  - 3) penyiapan dan pembahasan konsep perjanjian antara Pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas;
  - 4) penyiapan materi surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana dan utilitas yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku;
  - 5) pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- e. Apabila pada saat rapat dengan Pemohon terdapat persyaratan yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pemohon harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
- f. hasil penyesuaian persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf e, disampaikan oleh Pemohon kepada kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi;
- g. setelah hasil penyesuaian persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf e diterima oleh kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi selanjutnya Tim Verifikasi melakukan rapat koordinasi guna meneliti persyaratan dimaksud, dan apabila persyaratan masih belum lengkap dan/atau belum sesuai maka kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi memberitahukan kepada pemohon;
- h. apabila persyaratan telah lengkap dan/atau sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Tim Verifikasi menyiapkan:

*ee*

- 1) Konsep perjanjian antara Pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.
  - 2) Konsep surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku, dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.
  - 3) Konsep Berita Acara Serah Terima Administrasi yang akan ditandatangani oleh Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan atas nama Bupati, dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.
  - 4) Daftar dan gambar rencana tapak (*Site Plan* dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- i. setelah dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf h telah selesai dibuat, selanjutnya kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi menyiapkan konsep laporan kepada Bupati mengenai pelaksanaan penelitian terhadap berkas permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas secara administrasi guna ditandatangani Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi;
- j. laporan yang telah ditandatangani oleh Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi disampaikan kepada Bupati;
- k. berdasarkan laporan yang telah disampaikan kepada Bupati, selanjutnya dilakukan penandatanganan:
- 1) Perjanjian antara Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan Pengembang tentang penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas.
  - 2) Surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, sarana, utilitas oleh Pengembang dan Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
  - 3) Berita Acara Serah Terima Administrasi yang ditandatangani oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dengan pengembang.
- (2) Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perizinan dapat menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan setelah dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k angka 3.
- 

Bagian Kelima  
Tata Cara Penyerahan Secara Fisik  
Pasal 32

- (1) Prasarana, Sarana dan utilitas yang akan diserahkan secara fisik dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun sejak *Site Plan* disahkan.
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan:
  - a. harus sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah; dan
  - b. harus sesuai dengan *Site Plan* yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 33

Penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dapat dilakukan dalam 3 (tiga) tahap penyerahan, dengan ketentuan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan pada tahap akhir penyerahan.

Pasal 34

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :
  - a. Pemohon mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas secara fisik kepada Bupati dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah selaku ketua Tim Verifikasi dan kepada kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
    - 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku.
    - 2) Fotokopi Akta Pendirian badan usaha/Badan Hukum penyelenggara Perumahan/Permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.
    - 3) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan Tanda Lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir sesuai ketentuan yang berlaku.
    - 4) Fotokopi sertifikat tanah atas nama Pengembang yang peruntukannya sebagai Prasarana, Sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
    - 5) Daftar dan gambar rencana tapak (*Site Plan* dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
    - 6) Fotokopi Berita Acara Serah Terima Administrasi.
    - 7) Fotokopi akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

- b. Bupati menugaskan kepada Tim Verifikasi untuk memproses permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum secara fisik sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi menugaskan kepada kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi untuk mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah;
- d. Tim Verifikasi mengundang Pemohon guna:
  - 1) Pemaparan mengenai Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang.
  - 2) Pembahasan secara administrasi mengenai Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang.
  - 3) Pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- e. Apabila pada saat rapat dengan terdapat persyaratan administrasi yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pemohon harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
- f. persyaratan administrasi disampaikan oleh Pemohon kepada kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi dan secara simultan Tim Verifikasi melakukan survey dalam rangka evaluasi dan verifikasi fisik terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan;
- g. Perangkat Daerah teknis yang menjadi anggota Tim Verifikasi melakukan evaluasi dan verifikasi terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan, sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing yang hasilnya disampaikan kepada kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak rapat pembahasan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum secara fisik;
- h. selanjutnya kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi mengundang Tim Verifikasi dan pengembang, guna:
  - 1) Pembahasan secara teknis mengenai hasil evaluasi dan verifikasi Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.



- 2) Penyiapan Konsep Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan.
  - 3) Penyiapan Konsep Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
  - 4) Pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- i. apabila Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah belum sesuai dengan persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah, serta sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan Pemerintah Daerah maka Pengembang wajib menyesuaikan dengan persyaratan yang telah ditentukan.
  - j. setelah Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan, dilakukan penandatanganan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan antara Tim Verifikasi dan Pengembang;
  - k. berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan, kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi menyiapkan Konsep Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang guna ditandatangani oleh Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi;
  - l. Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum secara fisik disampaikan kepada Bupati untuk mendapatkan persetujuan dengan dilampiri Konsep Surat Bupati kepada Pengembang tentang persetujuan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum secara fisik;
  - m. berdasarkan Surat Bupati sebagaimana dimaksud pada huruf l, dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Fisik antara Bupati dengan pengembang;
  - n. Berita Acara Serah Terima Fisik, dilampiri :
    - 1) Daftar dan gambar rencana tapak (*Site Plan*, dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

- 2) Berita Acara Hasil Pemeriksaan/Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan.
  - 3) Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang.
  - 4) Asli akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
  - 5) Asli sertifikat tanah atas nama pengembang/bukti peralihan hak atas tanah kepada Pengembang yang peruntukannya sebagai Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita Acara Serah Terima Fisik beserta lampirannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n disimpan oleh Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan selaku sekretaris Tim Verifikasi.
  - (3) Format Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

## BAB IX PASCA PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN SERTA UTILITAS UMUM

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 35

Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum yang telah diserahkan ke Pemerintah Daerah untuk selanjutnya dilakukan penatausahaan barang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

### Bagian Kedua Monitoring dan Evaluasi

#### Pasal 36

- (1) Dalam kurun waktu 1 (satu) tahun sejak *Site Plan* diterbitkan, Pemerintah Daerah dalam hal ini Tim Monitoring Evaluasi *Site Plan* wajib melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kegiatan yang ada.
- (2) Kegiatan monitoring dan evaluasi sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas adalah kegiatan pendataan pembangunan Perumahan baik yang sedang dalam proses terselenggara, belum terselenggara maupun yang sudah terselenggara terkait kesesuaian dengan *Site Plan* yang ditetapkan.
- (3) Hasil monitoring dan evaluasi untuk selanjutnya dibuatkan Berita Acara Hasil Monitoring dan Evaluasi dan dilaporkan ke Bupati melalui Perangkat Daerah yang mengurus Perumahan.

- (4) Terhadap hasil monitoring dan evaluasi yang tidak sesuai dengan Surat Keputusan *Site Plan*, dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

## BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 37

- (1) Setiap orang atau Pengembang yang telah memiliki izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2), apabila melakukan kegiatan tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam izin yang telah diperolehnya diberikan sanksi administratif oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a. teguran tertulis;
  - b. penghentian sementara atau tetap terhadap pelaksanaan pembangunan Perumahan;
  - c. pembekuan izin;
  - d. denda administratif paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - e. pencabutan izin;
- (3) Teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diberikan paling banyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila pemilik izin tidak mengindahkan proses peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka izin dicabut.
- (5) Pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi perizinan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

### Pasal 38

- (1) Setiap orang atau Pengembang yang tidak memiliki izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2), diberikan sanksi administratif oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
  - (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
    - a. teguran tertulis;
    - b. penghentian terhadap pelaksanaan pembangunan Perumahan;
    - c. denda administratif paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - (3) Teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan tenggang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- 

- (4) Apabila pemilik izin tidak mengindahkan proses peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka untuk selanjutnya segala kegiatan yang terkait dengan pembangunan Perumahan tersebut dihentikan selama perizinan belum dikeluarkan.

## BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 39

- (1) Bagi Pengembang Perumahan yang sudah selesai melaksanakan pembangunan Perumahan dan belum menyerahkan Prasarana dan Sarana lingkungan serta Utilitas Umum agar segera menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini paling lama 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Bupati ini.
- (2) Bagi Pengembang Perumahan yang sedang melaksanakan pembangunan Perumahan agar segera menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini.
- (3) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah diserahkan ke Pemerintah Daerah namun masih atas nama Pengembang, maka biaya balik nama Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum tersebut dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

## BAB XII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 40

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan. Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Karanganyar.

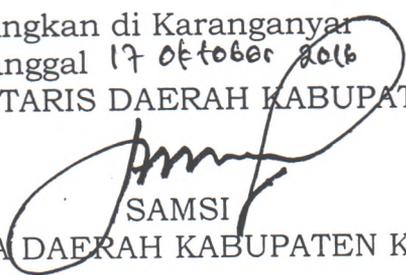
Ditetapkan di Karanganyar  
pada tanggal 17 Oktober 2016

BUPATI KARANGANYAR,



JULIYATMONO

Diundangkan di Karanganyar  
pada tanggal 17 Oktober 2016  
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR,



SAMSI

BERITA DAERAH KABUPATEN KARANGANYAR TAHUN 2016 NOMOR 78