



SALINAN

WALIKOTA JAMBI

PROVINSI JAMBI

PERATURAN WALIKOTA JAMBI

NOMOR 24 TAHUN 2018

T E N T A N G

**PELAKSANAAN SERAH TERIMA PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
PERUMAHAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA JAMBI,

- Menimbang : bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Kawasan Perumahan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman Kumuh, maka perlu menetapkan Peraturan Walikota Tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1956 Tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 20 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 20);
2. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);

4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) ;
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) Sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
8. Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 09 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033 ;
9. Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Kawasan Perumahan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman Kumuh.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA TAHUN 2018 TENTANG PELAKSANAAN SERAH TERIMA PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Jambi.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota Jambi dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Walikota adalah Walikota Jambi.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Jambi, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Dinas adalah Dinas Kota Jambi.
6. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat DPRK adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Jambi.
7. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
8. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warganegara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
9. Pelaku Pembangunan Perumahan adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan Perumahan dan Permukiman.
10. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
11. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
12. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
13. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
14. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.
15. Prasarana perumahan dan permukiman adalah antara lain jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase) dan tempat pembuangan sampah.

16. Sarana perumahan dan permukiman adalah antara lain sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau dan sarana parkir.
17. Utilitas perumahan dan permukiman adalah antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran dan sarana penerangan jalan umum.
18. Tim verifikasi adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Walikota untuk memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
19. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah Layak Huni.
20. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Peraturan Walikota ini dimaksudkan sebagai acuan operasionalisasi Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Kawasan Perumahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh.
- (2) Peraturan Walikota ini bertujuan untuk menciptakan jaminan keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan.

Pasal 3

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilaksanakan dengan prinsip:
 - a. Keterbukaan;
 - b. Akuntabilitas;
 - c. Kepastian hukum; dan
 - d. Keberpihakan
- (2) keterbukaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, adalah dimana informasi proses serah terima dapat diakses oleh masyarakat.

- (3) Akuntabilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah dimana proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (4) kepastian hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, adalah jaminan kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas dilingkungan perumahan sesuai dengan rencana tapak yang disetujui berdasarkan dokumen perizinan.
- (5) Keberpihakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, adalah Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukan.

BAB III
PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN
PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN

Bagian Kesatu
Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 4

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis.
- (2) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi ketentuan minimal Standar Nasional Indonesia (SNI) dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari pemerintah kota.

Pasal 5

- (1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dapat dilakukan oleh setiap orang atau badan hukum.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 6

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis SNI pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
 - d. Prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf c harus memenuhi standar pelayanan minimal
 - e. kemudahan dan keserasian hubungan dalam menunjang kegiatan sehari-hari;
 - f. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - g. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN

PSU PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Kewajiban Penyediaan Lahan Prasarana Sarana dan Utilitas

Pasal 6

- (1) Pelaku pembangunan perumahan orang perorangan wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas.
- (2) Setiap pelaku pembangunan perumahan wajib membangun sesuai dengan rencana tapak (siteplan).

- (3) Setiap Pelaku pembangunan perumahan yang berbentuk badan usaha/badan hukum dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan lahan prasarana, sarana dan utilitas dengan luas paling sedikit 35% (Tiga Puluh Lima Persen) dari luas lahan yang dikuasai pada rencana tapak siteplan, dengan proporsi sebagai berikut:
- a. 5% (lima puluh persen) diperuntukkan sebagai RTH Publik, dengan proporsi paling sedikit 2% merupakan RTH publik menyatu dan 3% merupakan RTH publik yang menyebar
 - b. 30% (tiga puluh lima persen) diperuntukkan sebagai PSU selain RTH publik
- (4) Prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan meliputi :
- a. Prasarana, antara lain :
 - (1) jaringan jalan beserta bangunan pelengkap lainnya;
 - (2) jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - (3) jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
 - (4) tempat pembuangan/ pengelolaan sampah.
 - b. Sarana, antara lain :
 1. sarana pemerintahan dan pelayanan umum;
 2. sarana pendidikan;
 3. sarana kesehatan;
 4. sarana peribadatan;
 5. sarana rekreasi dan olah raga;
 6. sarana pemakaman;
 7. sarana pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau (RTH);
 8. sarana perniagaan; dan
 9. sarana parkir.
 - c. Utilitas, antara lain :
 1. jaringan Tranportasi;
 2. jaringan air bersih;
 3. jaringan listrik;
 4. jaringan telepon;
 5. jaringan gas;
 6. pemadam kebakaran; dan
 7. jaringan Penerangan Jalan Umum (PJU).

Pasal 7

- (1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan lahan TPU pada lahan siap bangun dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk pembangunan perumahan horizontal (perumahan tidak bersusun), lahan yang diperuntukan untuk TPU dalam kondisi lahan matang adalah seluas 2% (dua perseratus) dari luas lahan yang dikuasai;
 - b. untuk pembangunan perumahan vertikal (rumah susun), luas lahan yang diperuntukan untuk TPU seluas 2% dari lahan yang dibangun Rumah susun atau 10 m² (sepuluh meter persegi) untuk tiap 1 (satu) unit gedung;
 - c. penyerahan lahan TPU yang dimaksud pada huruf a dan huruf b disertai sertifikat atas nama pemerintah daerah Kota Jambi.
 - d. segala biaya yang timbul dalam kepengurusan sertipikat sebagaimana dimaksud pada huruf c, menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Penyediaan sarana TPU tempat pemakaman umum dapat dilakukan dengan cara:
 - a. membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan, seluas 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan pembangunan perumahan sebagaimana tercantum dalam SKRK; atau
 - b. menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai 2% (dua persen) dari luas lahan pembangunan perumahan sebagaimana tercantum dalam SKRK dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah di lokasi pembangunan perumahan.
 - c. Dalam hal lahan yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan dalam satu lokasi, memiliki lebih dari 1 (satu) bukti kepemilikan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah yang berbeda, maka Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah yang dipergunakan untuk menghitung kompensasi berupa uang adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah yang tertinggi.
 - d. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagaimana dimaksud pada huruf b merupakan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh Walikota sesuai ketentuan yang berlaku
 - e. Untuk penyediaan sarana TPU dalam kondisi lahan matang yang dilakukan di luar lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf a, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detil tata ruang dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk menyediakan lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebesar paling sedikit 35% (tiga puluh lima persen) dilokasi pembangunan perumahan.

f. Penyediaan sarana TPU di luar lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf d dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- memperluas lahan makam milik Pemerintah Daerah, setelah mendapat persetujuan dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman ; dan/atau
- memperluas lahan makam milik masyarakat dengan ketentuan berlokasi dalam wilayah administrasi Daerah dan mendapat persetujuan dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta pengelola makam milik masyarakat; dan/atau
- membangun makam baru di luar lokasi lahan pembangunan perumahan dengan ketentuan berlokasi dalam wilayah administrasi Kota Jambi dan telah tersedia akses jalan menuju lokasi tempat pemakaman umum;
- lokasi lahan sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
- lahan tersebut merupakan milik pengembang yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan atas nama pengembang dan tidak dalam sengketa/konflik

(3) Penyerahan kompensasi berupa uang sebagai pengganti penyediaan tempat pemakaman umum sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 huruf b, dilakukan pada saat proses penetapan SKRK dan Site Plan dengan mekanisme sebagai berikut:

a. Pemohon/pelaku pembangunan perumahan mengajukan permohonan penggantian penyediaan lahan makam dengan menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Walikota melalui Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dengan tembusan kepada Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

- fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
- fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan
- (SPPT PBB) dan Tanda Lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir sesuai ketentuan yang berlaku;
- fotocopy Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan/permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;

- denah lokasi perumahan
 - gambar siteplann yang disyahkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman
- b. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a menyampaikan surat kepada Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah untuk mengklarifikasi Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah di lokasi pembangunan perumahan dimaksud;
 - c. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah menyampaikan surat keterangan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah sebagaimana dimaksud pada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dengan berpedoman pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh Kepala Daerah sesuai ketentuan yang berlaku paling lama 5 (lima) hari sejak diterimanya surat dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada huruf b;
 - d. Berdasarkan surat dari Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dimaksud pada huruf c, Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, membuat Berita Acara pembayaran dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya surat keterangan dari Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah;
 - e. Berdasarkan Berita Acara Pembayaran Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman menerbitkan SKRD penghitungan kompensasi berupa uang dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja setelah Berita Acara sebagaimana dimaksud pada huruf d dibuat.
 - f. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman membuat surat pemberitahuan pembayaran kompensasi berupa SKRD guna diserahkan kepada Pemohon.
 - g. Pemohon/pelaku pembangunan perumahan dalam jangka waktu paling lama 15 (lima belas) hari kalender setelah menerima surat pemberitahuan pembayaran kompensasi dan SKRD dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada huruf f, harus membayar kompensasi berupa uang ke Rekening Kas Umum Daerah melalui Bank Pembangunan Daerah Jambi

Bagian Kedua
Kewajiban Menyerahkan PSU

Pasal 8

- (1) Pelaku pembangunan perumahan wajib untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) kepada Walikota.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) huruf c angka 1, 2, 3 dan 4.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. pada awal mengurus perizinan pelaku pembangunan perumahan wajib melepaskan hak atas tanah prasarana, sarana dan utilitas, secara administrasi dan menyerahkan lahan prasarana, sarana dan utilitas kepada pemerintah kota.
 - b. Pelepasan hak atau penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas kepada pemerintah kota sebagaimana dimaksud huruf a, dilaksanakan setelah memperoleh SKRK dan Pengesahan Rencana tapak (siteplan)
 - c. Penyerahan secara administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib disertai sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Kota.
 - d. Dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf c belum selesai, maka penyerahan tersebut disertai dengan Surat pelepasan Hak Atas Tanah Prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dari Pelaku pembangunan beserta asli kwitansi/bukti pelunasan Bea Balik Nama dari Kantor Pertanahan Kota Jambi menjadi atas nama Pemerintah Kota Jambi (cap dan tanda tangan basah)
 - e. Pemerintah Kota wajib menyiapkan dan melengkapi dokumen administrasi kepengurusan proses dimaksud huruf d, yaitu
 1. Menyiapkan surat pengantar kepada Kantor BPN
 2. Menyiapkan Surat Kuasa Pengurusan Balik Nama Kepada Pelaku Pembangunan perumahan
 3. Menyiapkan dan mengisi permohonan Balik nama (Formulir 13) dari kantor BPN
 - f. Segala biaya kepengurusan sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf d menjadi tanggung jawab Pelaku Pembangunan perumahan.
 - g. Penyerahan PSU harus sesuai dengan rencana tapak (site plan) yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota;

- h. Penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman harus memenuhi persyaratan umum, teknis, dan administrasi.
- i. Penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan di atasnya.
- j. Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.
- k. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun.
- l. Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f berada di satu lokasi dan di luar tanah bersama hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 9

- (1) Penyerahan PSU dapat dilaksanakan secara sekaligus atau bertahap.
- (2) Penyerahan PSU dilakukan secara sekaligus apabila sudah tidak ada lagi aktifitas pembangunan didalam kawasan/lingkungan perumahan dan seluruh kavling efektif telah terjual.
- (3) Dalam hal penyerahan dilakukan secara bertahap, maka dikecualikan penyerahannya jaringan PJU dan jaringan jalan beserta bangunan pelengkap, dilaksanakan setelah kavling efektif terjual seluruhnya dan segala kerusakan prasarana dan utilitas sebagai akibat masih adanya kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pelaku Pembangunan perumahan maka pemeliharannya menjadi tanggung jawab Pelaku Pembangunan perumahan.

Bagian Ketiga

Persyaratan Penyerahan PSU

Pasal 10

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

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

Pasal 11

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a meliputi:
 - a. Pemerintah Kota menerima PSU dari Pelaku Pembangunan perumahan dalam keadaan baik.

- b. lokasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan rencana tapak (site plan) yang telah di sahkan oleh Kepala Dinas;
 - c. prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c meliputi:
- a. Asli Sertifikat Hak Pakai atas nama pemerintah kota atau asli notaris surat pernyataan pelepasan Hak Atas Tanah/bangunan Prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dari Pelaku pembangunan perumahan kepada pemerintah kota, disertai asli kwitansi/bukti pelunasan Bea Balik Nama atas nama Pemerintah Kota Jambi (cap dan tanda tangan basah) dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
 - b. Foto Copy dokumen awal pembangunan perumahan :
 - 1) Rencana tapak (site plan) yang telah disahkan,
 - 2) IMB bagi seluruh bangunan rumah,
 - 3) Sertifikat Induk perumahan,
 - 4) Sertifikat tanah yang sudah di pecah,
 - 5) Surat Keterangan Rencana Kota/Advice Planning,
 - 6) Surat Keterangan Pemanfaatan Ruang atau Rekomendasi keruangan sesuai kondisi luas area perumahan,
 - 7) Dokumen Amdal atau UKL/UPL atau, SPPL,
 - 8) Rekomendasi Peil banjir,
 - 9) Bukti Lunas PBB tahun terakhir,
 - c. Data detail seluruh PSU yang akan diserahkan beserta taksiran nominal harga berlaku.

Bagian Keempat

Tata Cara Penyerahan PSU

Pasal 12

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman (PSU) dilakukan melalui proses tahapan:

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

Pasal 13

- (1) Tahap Persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a meliputi:
 - a. Walikota menerima permohonan penyerahan PSU dari pelaku pembangunan perumahan, dilampirkan dengan persyaratan lengkap;
 - b. Walikota membentuk dan menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
 - c. Tim Verifikasi mengundang pelaku pembangunan perumahan untuk melakukan pemaparan detail item per item PSU yang akan diserahkan, beserta perkiraan harga berlaku;
 - d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan meliputi rencana tapak yang sah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU;
 - e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Tahap Pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b meliputi:
 - a. Tim Verifikasi melakukan penelitian dan Penilaian atas persyaratan umum, teknis, dan administrasi;
 - b. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU;
 - c. Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik dari PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. Walikota memberitahukan hasil penilaian PSU kepada pelaku pembangunan perumahan;
 - e. Untuk PSU yang belum layak diterima, diberikan kesempatan kepada pelaku pembangunan untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan sesuai dengan spesifikasi teknis bangunan, kemudian dilakukan perbaikan dengan biaya ditanggung sepenuhnya oleh pelaku pembangunan perumahan;
 - f. pelaku pembangunan perumahan memberitahukan kepada Tim Verifikasi telah menyelesaikan perbaikan yang diwajibkan
 - g. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
 - h. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan, disampaikan kepada Walikota untuk ditetapkan;
 - i. Penandatanganan Berita Acara serah terima PSU dilakukan oleh pelaku pembangunan perumahan dan Walikota dengan melampirkan daftar PSU beserta perkiraan harga berlaku, dokumen teknis dan administrasi;
 - j. Walikota menetapkan penerimaan PSU.

- (3) Tahap Pasca penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c meliputi:
- a. Walikota menyerahkan PSU kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani;
 - b. SKPD Pengelola Barang melakukan pencatatan aset PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah;
 - c. SKPD yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna;
 - d. SKPD yang menerima aset PSU wajib menginformasikannya kepada masyarakat.

Pasal 14

- (1) Pelaku pembangunan perumahan dilarang menelantarkan PSU.
- (2) Pelakupembangunan perumahan yang menelantarkan PSU wajib dikenakan sanksi,
- (3) Dalam hal PSU ditelantarkandan belum diserahkan, Walikota membuat Berita Acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan,
- (4) Walikota membuat pernyataan aset atas tanah PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jambi,
- (5) Walikota membuat permohonan pendaftaran Hak Atas Tanah PSU atas nama Pemerintah Kota Jambi,
- (6) Walikota menerima penyerahan dan penerbitan Sertifikat PSU dari Kantor Pertanahan Kota Jambi,
- (7) Walikota menyerahkan PSU kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Pertanahan Kota Jambi menerbitkan hak atas tanah,
- (8) SKPD Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD),
- (9) SKPD yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD),
- (10) SKPD pengguna aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik pengguna (DBMP).

Pasal 15

Kriteria ditelantarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) antara lain;

a. Kondisi PSU :

1. Kondisi PSU sudah layak dan/atau sudah waktunya diserahkan, utamanya seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual, akan tetapi tidak terlaksana serah terima.
2. Kondisi PSU dalam keadaan rusak, tidak terpelihara dan dalam keadaan tidak baik dalam waktu yang cukup lama/ lebih dari 5 (lima) tahun terhitung sejak seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual.

b. Kondisi Masyarakat setempat:

1. Adanya pernyataan dari Warga dan Ketua RT setempat bahwa PSU sudah lebih dari lima Tahun tidak terawat terhitung sejak seluruh lahan peruntukan rumah sudah dibangun dan seluruh bangunan sudah terjual, dan
2. Adanya Permintaan Warga dan Ketua RT dalam perumahan dimaksud untuk perbaikan PSU.

c. Kondisi Perusahaan Pelaku Pembangunan:

1. Perusahaan Pelaku Pembangunan sudah pailit, atau
2. Alamat dan Kantor Perusahaan Pelaku Pembangunan tidak dapat ditemukan, Nomor telepon yang ada tak dapat dihubungi, dan Perusahaan Pelaku Pembangunan sudah tidak aktif sebagai anggota Asosiasi Pelaku Pembangunan Perumahan.

d. Kondisi Pimpinan Perusahaan Pelaku Pembangunan perumahan :

1. Pemilik / Pimpinan Perusahaan Sudah Meninggal Dunia, atau
2. Pimpinan Perusahaan diketahui tidak lagi berdomisili di Provinsi Jambi secara permanen, dan melepaskan tanggung jawab pemeliharaan PSU, atau
3. Pimpinan Perusahaan diketahui tidak mampu lagi melanjutkan pemeliharaan dan perawatan PSU sebagaimana mestinya, dan membuat pernyataan tidak mampu dan tidak akan berusaha/ beraktifitas pembangunan perumahan lagi serta melepaskan Hak Atas Tanah PSU beserta seluruh Bangunan yang berada di atasnya.

BAB V
VERIFIKASI TERHADAP PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
YANG AKAN DISERAHKAN

Pasal 16

- (1) Penyerahan PSU harus melalui proses verifikasi.
- (2) Pelaksanaan Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim Verifikasi.
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (4) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari unsur:
 - a. Sekretaris Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
 - c. Kantor Badan Pertanahan Nasional;
 - d. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait;
 - e. camat terkait; dan
 - f. lurah terkait.
- (5) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
- (6) Tim Verifikasi mempunyai tugas:
 - a. Menginventarisasi, meneliti dan menilai kelayakan dan mengevaluasi PSU yang akan diserahkan berdasarkan tatacara, kriteria, standar dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kota.
 - b. menilai keabsahan umum, teknis, dan administrasi PSU yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan;
 - c. memeriksa dan menentukan PSU yang akan diserahkan dalam keadaan baik.
 - d. Menyusun jadwal serah terima PSU.
 - e. Membuat Laporan pelaksanaan tugas kepada Walikota.
- (7) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas dapat dibantu oleh Sekretariat Tim yang berada pada Dinas.

BAB VI

JANGKA WAKTU PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 17

- (1) Apabila penyerahan tanah sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 4 belum disertai sertifikat maka paling lambat 6 (enam) bulan setelah proses tahapan penyerahan PSU dilaksanakan, sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf a wajib diserahkan oleh Pelaku pembangunan perumahan.
- (2) Dalam hal Sertifikat sebagaimana dimaksud pada 6 ayat (3) belum selesai, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan kepengurusannya.

BAB VII

PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS YANG TELAH DISERAHKAN

Pasal 18

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas tertentu yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah Daerah, dan dikelola Pemerintah Daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pelaku pembangunan/badan usaha swasta/masyarakat dapat berpartisipasi dalam melakukan pemeliharaan/perbaikan terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang pelaksanaannya berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan, maka pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola atau mitra kerjasama.
- (5) Pemeliharaan/perbaikan terhadap prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) sesuai dengan standar teknis yang ditentukan Pemerintah Daerah.
- (6) Pembiayaan pemeliharaan PSU untuk perumahan yang ber-klaster/berpagar keliling menjadi tanggung jawab seluruh penghuni.

- (7) Pembiayaan pemeliharaan PSU untuk perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) dapat menjadi tanggungjawab pemerintah daerah apabila telah dilakukan serah terima PSU kepada pemerintah daerah dan pagar klaster dihilangkan atau dibuka untuk umum.
- (8) Pemeliharaan PSU sebelum proses penyerahan, menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- (9) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah daerah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (ABPD).

BAB VIII

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN DALAM PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 19

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban pelaku pembangunan dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan
- (2) Pengawasan dan pengendalian dilakukan melalui :
 - a. pendataan terhadap palaku pembangunan yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada kawasan perumahan ;
 - b. penagihan prasarana, sarana dan utilitas kepada palaku pembangunan perumahan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas;
 - c. pembinaan dan pemberian teguran kepada pelaku pembangunan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman; dan/atau
 - d. peneraan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.
- (3) Pendataan terhadap perusahaan/pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada kawasan perumahan dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dengan dibantu oleh Camat dan Lurah.
- (4) Penagihan prasarana, sarana dan utilitas dan pemberian teguran kepada perusahaan/pengembang kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang sebagai sekretaris tim verifikasi.

- (5) Pengenaan sanksi administratif dilakukan sesuai tata cara pengenaan sanksi administratif pelanggaran terhadap Peraturan Daerah.
- (6) Pengenaan sanksi pidana dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB IX

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 20

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 dikenai sanksi administratif.
- (2) Jenis sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap;
 - d. Pengenaan denda administrasi;
 - e. Pengumuman kepada media massa;
 - f. Dimasukkan ke dalam daftar hitam (black list).

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 21

Pada saat peraturan Walikota ini mulai berlaku maka peraturan yang memuat aturan serah terima prasarana, sarana dan utilitas perumahan, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan walikota ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan
Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Jambi.

Ditetapkan di Jambi
pada tanggal 5 Juni 2018

Pjs. WALIKOTA JAMBI,

ttd

MUHAMMAD FAUZI

Diundangkan di Jambi
pada tanggal 5 Juni 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA JAMBI,

ttd

BUDI DAYA

BERITA DAERAH KOTA JAMBI TAHUN 2018 NOMOR 24

TELAH DITELITI KEBENARANNYA	
KEPALA BIDANG PERUMAHAN	Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman
ISKANDAR MIRZA Nip.19671013 199503 1 001	MASRIZAL NIP. 19630101 199203 1 008

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
DAN PERUNDANG-UNDANGAN
SETDA KOTA JAMBI

ttd

EDRIANSYAH, SH., MM
NIP.19720614 199803 1 005