



**BUPATI SIDOARJO  
PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN BUPATI SIDOARJO  
NOMOR 97 TAHUN 2021

TENTANG

TATA CARA PENYERAHAN DAN PEMANFAATAN  
PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka tertib administrasi dan optimalisasi penyerahan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, perlu adanya regulasi sebagai pedoman pelaksanaan;
- b. bahwa Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2019, sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan hukum Daerah dalam pelaksanaan penyerahan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, sehingga perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat (2), Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5), dan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kawasan Industri dan Kawasan Perdagangan/ Jasa, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penyerahan dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat, dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaga Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 24, 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 Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5347);

12. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 33 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengelolaan Sampah;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 4 Seri E);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kawasan Industri, dan Kawasan Perdagangan/ Jasa (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 2 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 56);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sidoarjo (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2016 Nomor 1 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 70), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sidoarjo (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2018 Nomor 1 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 88);
19. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2011 tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Tanah Makam (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2011 Nomor 44);
20. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2016 tentang Penerbitan Izin Lokasi dan Persetujuan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Sidoarjo (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2016 Nomor 44);
21. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 55 Tahun 2020 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2020 Nomor 55);
22. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pedoman Penerbitan Riil Tapak (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2021 Nomor 18);

## MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENYERAHAN DAN PEMANFAATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN.

### BAB I KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Pengelola Barang adalah Pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik daerah
5. Dinas adalah dinas teknis yang berwenang di bidang penanganan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
6. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah Kabupaten Sidoarjo.
7. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
8. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
9. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman serta kawasan industri dan perdagangan/ jasa dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
10. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
11. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
12. Pengembang adalah institusi/ lembaga/ perorangan penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
13. Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
14. Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB atau PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
15. Riil Tapak (*Site Existing*) adalah gambar/ peta situasi kondisi riil (*existing*) pemanfaatan lahan, peletakan bangunan/ kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/ atau penguasaannya sesuai dengan rencana tata ruang.

16. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah gambar/ peta situasi penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, berupa gambaran rencana peletakan bangunan/ kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/ atau penguasaannya.
17. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana strategi pelaksanaan dan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten dengan arahan struktur dan pola pemanfaatan ruang yang merupakan penjabaran rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sidoarjo.
18. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah merupakan penjabaran dari RTRW ke dalam rencana pemanfaatan ruang yang lebih rinci.
19. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.
20. Berita Acara Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/ atau bangunan dalam bentuk aset dan/ atau pengelolaan dan/ atau tanggung jawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
21. Hak Atas Tanah adalah bukti dasar seseorang atau badan hukum dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah, dapat berupa sertifikat, girik, surat bukti pelepasan hak, akta pejabat pembuat akta tanah dan surat bukti perolehan tanah lainnya.
22. Kawasan perumahan adalah wilayah dengan fungsi utama sebagai permukiman yang meliputi bangunan, halaman, dan jalan ke luar masuk yang diperlukan untuk tempat tinggal.
23. Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang atau jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
24. 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 Pemerintah Desa atau badan usaha swasta.

## BAB II

### PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN

#### Bagian Kesatu Tujuan Penyerahan PSU

##### Pasal 2

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dari pengembang perumahan dan tanah kavling (Riil Tapak) kepada Pemerintah Daerah, bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan perumahan.

Bagian Kedua  
Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)

Pasal 3

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan, meliputi:
  - a. Prasarana, antara lain:
    - a. jaringan jalan;
    - b. jaringan saluran/ instalasi pembuangan air limbah domestik, dan tempat pengolahan air limbah domestik;
    - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*), kolam tampung air hujan (*buzem, longstorage*);
    - d. sumur resapan, biopori; dan
    - e. 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 pemakaman/tempat pemakaman;
    8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
    9. sarana parkir;
  - c. Utilitas, antara lain:
    1. jaringan air bersih;
    2. jaringan listrik;
    3. jaringan telepon;
    4. jaringan gas;
    5. sarana pemadam kebakaran;
    6. sarana penerangan jalan umum;
    7. jaringan transportasi.
- (2) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sekurang-kurangnya meliputi :
  - a. jaringan jalan;
  - b. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*);
  - c. sarana pemakaman/ tempat pemakaman;
  - d. sarana pertamanan dan ruang terbuka; dan
  - e. sarana penerangan jalan umum.
- (3) Jenis dan luasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyediaannya sesuai yang ditetapkan dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) dan Riil Tapak yang disahkan oleh Bupati/ Kepala Perangkat Daerah yang membidangi sesuai kewenangan.
- (4) Pengembang wajib melaporkan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan pedoman dan standar teknis pemanfaatan ruang kepada Kepala Dinas.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 4

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas harus memenuhi persyaratan:
  - a. administratif;

- b. teknis; dan
- c. ekologis.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. status penguasaan kavling tanah; dan
  - b. kelengkapan perizinan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
  - a. gambar struktur yang dilengkapi dengan gambar detil teknis;
  - b. jenis bangunan; dan
  - c. cakupan layanan.
- (4) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
  - a. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan; dan
  - b. mengutamakan penggunaan energi non fosil untuk utilitas.
- (5) Prasarana, Sarana, dan Utilitas harus mempertimbangkan kelayakan struktur, keandalan bangunan, serta kebutuhan masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik.
- (6) Persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 5

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf a, dilakukan oleh setiap Pengembang.

#### Bagian Keempat

#### Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

#### Pasal 6

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang telah selesai dibangun, harus diserahkan Pengembang kepada Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang, paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal berdasarkan pertimbangan teknis mengenai pengembangan kawasan dan perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten, maka Prasarana, Sarana dan Utilitas harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan diperhitungkan sebagai bagian dari penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh Pengembang perumahan.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan:
  - a. secara bertahap, apabila pembangunan dilakukan bertahap; atau
  - b. sekaligus, apabila pembangunan dilakukan tidak bertahap.

- (4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria :
  - a. untuk Prasarana dan Utilitas, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
  - b. untuk Sarana, berupa tanah matang siap bangun, dan apabila berupa tanah dan bangunan maka bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
  - c. harus sesuai dengan standar dan persyaratan teknis yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. untuk Sarana, diserahkan oleh Pengembang setelah pembangunan kawasan mencapai paling sedikit 30% (tiga puluh per seratus) dari rencana pembangunan;
  - b. untuk Prasarana dan Utilitas, diserahkan oleh Pengembang setelah pembangunan kawasan mencapai paling sedikit 75% (tujuh puluh lima per seratus) dari rencana pembangunan.
- (6) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menerima penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang telah memenuhi persyaratan:
  - a. umum;
  - b. teknis; dan
  - c. administrasi.

#### Pasal 7

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (6) huruf a, meliputi:
  - a. lokasi dan luas lahan serta jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan Rencana Tapak atau Riil Tapak yang sudah disetujui oleh Bupati/ Kepala Dinas yang membidangi sesuai kewenangan; dan
  - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (6) huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (6) huruf c, harus memiliki:
  - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
  - b. fotokopi akta pendirian badan usaha/ badan hukum penyelenggara perumahan/ Pengembang perumahan dan/ atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang, bagi yang berbadan usaha/ badan hukum;
  - c. akta pelepasan hak dari pengembang, yang dilampiri asli sertifikat tanah atas nama pengembang apabila telah bersertifikat;
  - d. gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak yang telah disetujui oleh Bupati;
  - e. daftar Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang menjelaskan lokasi, jenis, dimensi, tahun pembangunan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;

- f. untuk penyerahan Utilitas berupa Penerangan Jalan Umum (PJU) dilengkapi peta titik lokasi PJU beserta informasi daya listrik yang digunakan dan dilengkapi Berita Acara pemeriksaan PJU oleh Dinas Lingkungan Hidup dan Kebersihan;
- g. untuk penyerahan Sarana berupa tempat pemakaman yang berada di luar kawasan perumahan, harus dilengkapi dengan bukti surat tanah berupa sertifikat atas nama Pemerintah Daerah;
- h. nilai aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas didasarkan pada data biaya perolehan aset dari pengembang, atau taksiran nilai wajar pada saat perolehan;
- i. IMB atau PBG bagi bangunan yang berdiri di atas lahan sarana perumahan.

#### Pasal 8

- (1) Terhadap pengembang yang belum menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah dibangun sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang telah dibangun oleh pengembang.
- (2) Ketentuan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7, berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 9

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a dan huruf c pada perumahan tidak bersusun, berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b, pada perumahan tidak bersusun dapat berupa tanah siap bangun atau berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya.

### BAB III PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

#### Pasal 10

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk melaksanakan proses penyerahan atau pengambilalihan secara sepihak, dan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Dalam pelaksanaan tugas Tim Verifikasi, dibentuk sekretariat tim pada Dinas.

#### Pasal 11

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 mempunyai tugas :
  - 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 yang dibangun oleh pengembang;

- c. menyusun jadwal kerja;
  - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan/ pemanfaatan Perasana, Sarana dan Utilitas oleh Pengembang;
  - e. menyusun Berita Acara Peninjauan Lapangan, Berita Acara Pemeriksaan dan Berita Acara Serah Terima;
  - f. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas; dan
  - g. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian Prasarana, Sarana dan Utilitas secara berkala kepada Bupati.
- (2) Selain melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Tim Verifikasi melakukan penilaian terhadap :
- a. kebenaran dan keabsahan dokumen perizinan yang dimiliki oleh Pengembang;
  - b. kesesuaian Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah ditetapkan dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak dengan kenyataan di lapangan; dan
  - c. kesesuaian Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan dengan kriteria, standar, dan persyaratan teknis yang telah ditetapkan dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak.
- (3) Dalam melakukan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Tim Verifikasi dapat dibantu oleh konsultan penilai.

#### BAB IV TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS OLEH PENGEMBANG

##### Pasal 12

Tata cara penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang selesai dibangun oleh Pengembang adalah sebagai berikut:

- a. Pengembang mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Bupati dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah dan Kepala Dinas, dengan melampirkan persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3);
- b. Tim Verifikasi memproses permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dengan melakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah/ Unit Kerja;
- c. Tim Verifikasi melakukan pembahasan dengan mengundang Pengembang guna :
  - 1. pemaparan mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan;
  - 2. pembahasan pemenuhan persyaratan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (6);
- d. dalam hal pada saat pembahasan dengan Pengembang sebagaimana dimaksud pada huruf c persyaratan administrasi belum lengkap, Pengembang segera melengkapi dan/ atau menyesuaikan dengan hasil pembahasan bersama Tim Verifikasi yang dituangkan dalam berita acara pemeriksaan;
- e. persyaratan administrasi disampaikan oleh Pengembang kepada Tim Verifikasi secara simultan;

- f. Tim Verifikasi melakukan survey dalam rangka evaluasi dan verifikasi fisik terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan, sesuai tugas dan fungsi masing-masing;
- g. Tim Verifikasi membahas hasil survey yang dituangkan dalam berita acara peninjauan lapangan;
- h. dalam hal hasil survey sebagaimana dimaksud pada huruf g telah sesuai, dilakukan penandatanganan berita acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diserahkan oleh Tim Verifikasi dan Pimpinan Pengembang;
- i. berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada huruf h, Tim Verifikasi menyiapkan konsep laporan tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diajukan Pengembang guna ditandatangani;
- j. laporan Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf i, disampaikan kepada Bupati untuk mendapatkan persetujuan dengan dilampiri konsep surat Bupati kepada Pengembang tentang persetujuan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
- k. berdasarkan surat Bupati sebagaimana dimaksud pada huruf j, dilakukan penandatanganan berita acara serah terima oleh Bupati dan Pimpinan Pengembang;
- l. berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada huruf k, dilengkapi dengan dokumen sebagai berikut :
  1. daftar dan gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  2. berita acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diserahkan;
  3. laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diajukan Pengembang;
  4. asli akta pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/ atau bangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas oleh Pemohon/ Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- m. setelah berita acara serah terima ditandatangani, asli berita acara serah terima dan asli dokumen serta fotokopi dokumen, disimpan oleh Tim Verifikasi.

### Pasal 13

- (1) Berita acara serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas, dibuat antara Bupati dan pengembang.
- (2) Berita acara yang telah ditandatangani Bupati dan pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan sebagai dasar pencatatan dalam Daftar Barang Milik Daerah.

## BAB V

### PERSYARATAN DAN TATA CARA PENGAMBILALIHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS SECARA SEPIHAK

### Pasal 14

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan oleh Pengembang, Pemerintah Daerah dapat mengambil alih secara sepihak.

- (2) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang ditelantarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan kriteria sebagai berikut:
- a. kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas sudah layak dan/atau sudah waktunya diserahkan, akan tetapi tidak terlaksana serah terima;
  - b. kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas dalam keadaan rusak, tidak terpelihara, dan dalam keadaan tidak baik;
  - c. adanya pernyataan dari Pemerintah Desa/Kelurahan setempat bahwa Prasarana, Sarana, dan Utilitas sudah tidak terawat;
  - d. kondisi perusahaan pelaku pembangunan sudah pailit, atau 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;
  - e. kondisi pimpinan perusahaan pelaku pembangunan perumahan yaitu pemilik/ pimpinan perusahaan sudah meninggal dunia, atau melepaskan tanggung jawab pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

#### Pasal 15

Pengambilalihan secara sepihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) melalui mekanisme sebagai berikut :

- a. Tim Verifikasi melakukan pendataan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diambil alih secara sepihak;
- b. berdasarkan hasil pendataan, Tim Verifikasi membuat laporan kepada Bupati untuk dilakukan pemeriksaan tinjau lapang terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diambil alih secara sepihak;
- c. Tim Verifikasi mengundang perwakilan warga yang berbatasan langsung dengan lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diambil alih secara sepihak, lurah/ kades dan camat setempat, untuk dilakukan pembahasan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan dikuasai oleh Pemerintah Daerah, dilanjutkan dengan pengecekan, pematokan, dan penggambaran kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas di lapangan.
- d. hasil pemeriksaan tinjau lapang sebagaimana dimaksud pada huruf b, dituangkan dalam berita acara pemeriksaan lapangan yang berisi ketentuan sebagai berikut:
  1. kejelasan status tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas atau bukan;
  2. letak dan luas lokasi tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
  3. pengecekan tanah apakah sudah pernah atau belum didaftarkan oleh pihak manapun pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
  4. tanah tersebut tidak dalam sengketa atau dipersengkatakan pihak lain;
- e. Dinas mengumumkan kepada masyarakat bahwa akan dilakukan pengambilalihan secara sepihak terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah dilakukan tinjau lapang sebagaimana dimaksud pada huruf d;

- f. berdasarkan berita acara hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada huruf d, Sekretaris Daerah menerbitkan berita acara perolehan yang dilengkapi dengan rincian data Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diambil alih serta taksiran nilai perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
- g. berdasarkan berita acara perolehan sebagaimana dimaksud pada huruf f, Bupati menerbitkan surat pernyataan penguasaan aset yang sekurang-kurangnya menyatakan bahwa:
  - 1. Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang dimohon telah dikuasai oleh Pemerintah Daerah;
  - 2. tanah yang dimohon tidak dalam keadaan sengketa baik batas maupun penguasaannya/ kepemilikannya.

#### Pasal 16

Dalam hal proses serah terima Prasarana Sarana dan Utilitas baik secara normatif ataupun secara sepihak belum selesai, Dinas dapat memasang papan pengumuman yang berisi tentang penyerahan dalam proses penyelesaian.

### BAB VI

#### PENCATATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

#### Pasal 17

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (2) Tim Verifikasi melaporkan kepada Bupati terkait pencatatan dalam Daftar Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pencatatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dalam Daftar Barang Milik Daerah dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :
  - a. Bupati menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai Berita Acara Serah Terima Fisik, kepada Pengelola Barang Milik Daerah untuk dilakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Daerah;
  - b. Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah melakukan pencatatan aset berupa Prasarana, Sarana, dan Utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh kepala Perangkat Daerah yang menangani penatausahaan barang milik daerah selaku Pejabat Penatausahaan Barang Milik Daerah;
  - c. kepala Perangkat Daerah yang menangani penatausahaan barang milik daerah selaku Pejabat Penatausahaan Barang Milik Daerah, segera menyiapkan usulan Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah;
  - d. Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah meneliti usulan sebagaimana dimaksud pada huruf c;

- e. Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah melakukan penelitian (*review*) terhadap usulan sebagaimana dimaksud pada huruf c, apabila usulan disetujui, konsep Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas diajukan kepada Bupati untuk ditandatangani;
  - f. berdasarkan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas, Perangkat Daerah yang menangani penatausahaan barang milik daerah selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah melakukan serah terima penggunaan kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola sesuai dengan jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
  - g. Perangkat Daerah yang menerima aset berupa Prasarana, Sarana, dan Utilitas, melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP) dan melakukan pengelolaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Tim Verifikasi menyampaikan kelengkapan dokumen pengajuan pencatatan aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Perangkat Daerah yang menangani penatausahaan barang milik daerah.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4), meliputi:
- a. asli akta pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/ atau bangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas oleh Pemohon/ Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
  - b. asli sertifikat tanah atas nama pengembang;
  - c. asli berita acara serah terima fisik;
  - d. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
  - e. fotokopi akta pendirian badan usaha/ badan hukum penyelenggara perumahan/ pengembang perumahan dan/ atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang, bagi yang berbadan usaha/ badan hukum; dan
  - f. gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak yang telah disetujui oleh Bupati.
- (6) Berdasarkan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan dalam Pasal 15 huruf f, Perangkat Daerah yang menangani penatausahaan barang milik daerah mengajukan permohonan sertifikasi tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.
- (7) Terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diambil alih secara sepihak, pencatatan aset dilakukan berdasarkan data hasil ukur lapangan dan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

## BAB VII

### PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

#### Pasal 18

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

- (2) Dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan Pengembang, badan usaha swasta, dan/ atau masyarakat dalam pengelolaan, pemeliharaan, perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan Pengembang, badan usaha swasta, dan/ atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas menjadi tanggung jawab mitra kerja sama.
- (4) Mitra kerja sama pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak dapat mengubah peruntukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas, dan selalu mengkoordinasikan/ memadukan kegiatan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas agar berfungsi sebagaimana yang diharapkan dalam perencanaan.

## BAB VIII PEMANFAATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

### Pasal 19

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, dapat dimanfaatkan oleh masyarakat.
- (2) Dikecualikan terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yakni dalam hal pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang bersifat non komersial untuk kepentingan umum, dapat dilaksanakan oleh masyarakat tanpa menunggu proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (3) Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. masyarakat yang akan memanfaatkan lahan atau bangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang ada di lingkungan perumahan, harus mengajukan permohonan pemanfaatan kepada Bupati;
  - b. jika permohonan tersebut disetujui, maka pemohon harus segera mengurus IMB;
  - c. pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dilakukan berdasarkan jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - d. masyarakat yang memanfaatkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilarang mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (4) Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang bersifat non komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (2), seperti pemanfaatan tempat ibadah, balai pertemuan warga, sarana olahraga, dan kegiatan lainnya sepanjang tidak ada unsur komersial.
- (5) Pengajuan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melampirkan:
  - a surat permohonan dari perwakilan warga perumahan kepada Bupati dan tembusan Dinas diketahui oleh Kepala Desa/ Lurah setempat;

- b surat pernyataan dari perwakilan warga perumahan bahwa pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas benar untuk kepentingan umum dan bersifat non komersial diketahui oleh Kepala Desa/ Lurah setempat.
- (6) Persetujuan atau penolakan terhadap permohonan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas, diberikan paling lambat 1 (satu) bulan sejak permohonan diterima.
- (7) Pendirian bangunan di lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas harus tetap memenuhi ketentuan Garis Sempadan Pagar (GSP) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB).
- (8) Bangunan di lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dapat didirikan setelah diterbitkan IMB oleh perangkat daerah yang menangani urusan pemerintahan bidang perizinan.

## BAB IX PEMBINAAN, PENGAWASAN, DAN PENGENDALIAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

### Pasal 20

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian terhadap kewajiban Pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada perumahan.
- (2) Pembinaan, pengawasan, dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan melalui :
  - a. pendataan terhadap Pengembang yang sedang dan/ atau telah melaksanakan pembangunan pada perumahan;
  - b. penagihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Pengembang perumahan yang belum menyediakan dan/ atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
  - c. melakukan teguran kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/ atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan;
  - d. penerapan sanksi administratif.
- (3) Pendataan terhadap Pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan oleh Dinas dengan dibantu oleh Camat dan Kepala Desa/ Lurah.
- (4) Penagihan dan teguran kepada Pengembang perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c, dilakukan oleh Dinas.
- (5) Penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, dilakukan sesuai tata cara pengenaan sanksi administratif pelanggaran terhadap Peraturan Daerah.

### Pasal 21

- (1) Apabila pada saat proses penyerahan kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak sesuai dengan proporsi yang tertuang dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak, maka Pengembang wajib :
  - a. menyesuaikan lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan proporsi sesuai dengan ketentuan pada saat Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak dikeluarkan;

- b. mengganti lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di sekitar lokasi perumahan yang luasnya sama dengan luas lahan kekurangan Prasarana, Sarana dan Utilitas; atau
  - c. membayar kompensasi terhadap kekurangan lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas ke Kas Daerah Kabupaten Sidoarjo.
- (2) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak sesuai dengan proporsi Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak dan Pengembang tidak bersedia melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) karena Prasarana, Sarana, dan Utilitas telah secara nyata dimanfaatkan untuk kepentingan umum warga masyarakat, maka Pengembang membuat pernyataan yang menyatakan bahwa Pengembang tidak bersedia menyesuaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak dan pernyataan tidak keberatan dari warga.
  - (3) Besaran kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, sesuai dengan kekurangan luas lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dikalikan harga pasar tertinggi yang ditetapkan oleh Badan Pelayanan Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo.
  - (4) Dalam hal Pengembang belum membangun Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak, maka Pengembang wajib :
    - a. segera membangun Prasarana, Sarana, dan Utilitas; atau
    - b. membayar kompensasi terhadap belum terbangunnya Prasarana, Sarana, dan Utilitas ke Kas Daerah Kabupaten Sidoarjo.
  - (5) Besaran kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b sesuai dengan harga perkiraan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang dikeluarkan oleh Dinas yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.
  - (6) Pengembang perumahan membayar kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (4) huruf b, berdasarkan Surat Perintah Membayar yang diterbitkan oleh Dinas.

## BAB X

### JENIS DAN TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 22

- (1) Bupati berwenang menerapkan sanksi administratif kepada Pengembang Perumahan apabila:
  - a. tidak menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak yang telah ditetapkan;
  - b. tidak menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah dalam batas waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1); dan/atau

- c. tidak sanggup memperbaiki/memelihara Prasarana dan Sarana yang tidak sesuai dengan syarat teknis yang ditetapkan.
- (2) Jenis sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan;
  - c. denda administratif sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
  - d. pengumuman kepada media massa;
  - e. dimasukkan ke dalam daftar hitam (*black list*);
  - f. pencabutan izin usaha;
  - g. membayar ganti rugi senilai jumlah total perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang diserahkan.

#### Pasal 23

- (1) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, dilaksanakan dengan mekanisme sebagai berikut :
  - a. Kepala Dinas atas nama Bupati menyampaikan surat panggilan sebagai awal tindakan pengenaan sanksi administratif;
  - b. dalam hal Pengembang tidak diketahui kedudukan/ domisili/ keberadaannya, maka surat panggilan sebagaimana dimaksud pada huruf a disampaikan kepada aparaturnya Desa/Kelurahan setempat;
  - c. apabila berdasarkan informasi dari aparaturnya desa/ kelurahan setempat Pengembang tidak diketahui kedudukan/ domisili/ keberadaannya di wilayah setempat, maka Kepala Dinas atas nama Bupati mengenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf d dan/atau huruf e;
  - d. apabila Pengembang selain Pengembang sebagaimana dimaksud pada huruf c tidak memenuhi panggilan sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan dalam surat panggilan, Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan peringatan tertulis yang mewajibkan pengembang untuk menaati ketentuan penyediaan, penyerahan dan/atau perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas dalam jangka waktu tertentu;
  - e. apabila Pengembang tetap tidak melaksanakan ketentuan dalam surat peringatan tertulis sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat peringatan, maka Pengembang dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan/atau huruf g.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b, huruf c, huruf d huruf e, huruf f, dan/atau huruf g, ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas.

#### Pasal 24

- (1) Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b, dilakukan terhadap dokumen dan/atau perizinan yang diajukan oleh Pengembang kepada Perangkat Daerah.
- (2) Dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan dokumen dan/atau perizinan yang dibutuhkan oleh Pengembang yang bersangkutan untuk kepentingan pembangunan/ usaha di lokasi yang sama atau di lokasi yang lain, meliputi :
  - a. kegiatan pengembangan Kawasan Industri;
  - b. kegiatan pengembangan Kawasan Perdagangan;
  - c. kegiatan pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman; dan
  - d. kegiatan pengembangan kawasan campuran (*mixed use*).
- (3) Dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
  - a. Izin Lokasi/ kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
  - b. Dokumen Lingkungan Hidup (Amdal/ UKL-UPL);
  - c. Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin);
  - d. Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak;
  - e. Klarifikasi Konstruksi;
  - f. IMB atau PBG;
  - g. Rekomendasi Drainase;
  - h. Izin Peil Banjir;
  - i. Izin Sempadan Saluran;
  - j. Izin Pemakaian Kekayaan Daerah.
- (4) Pengenaan penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan dilaksanakan oleh :
  - a. Kepala Perangkat Daerah yang menangani urusan perizinan untuk Dokumen Izin Lokasi/ kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan Izin Mendirikan Bangunan/ persetujuan bangunan gedung;
  - b. Kepala Perangkat Daerah yang menangani urusan Lingkungan Hidup untuk Dokumen Lingkungan Hidup (AMDAL/ UKL UPL);
  - c. Kepala Perangkat Daerah yang menangani urusan perumahan, permukiman, dan keciptakaryaan untuk Rekomendasi Drainase, *Site Plan*, dan Klarifikasi Konstruksi;
  - d. Kepala Perangkat Daerah yang menangani urusan perhubungan untuk Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN);
  - e. Kepala Perangkat Daerah yang menangani urusan sumber daya air untuk Rekomendasi Peil Banjir dan Izin Sempadan Saluran; dan
  - f. Kepala Perangkat Daerah selaku Pengguna Barang Milik Daerah untuk Izin Pemakaian Kekayaan Daerah.
- (5) Pengenaan penundaan pemberian persetujuan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat dilakukan setelah mendapat surat pemberitahuan dari Kepala Dinas.
- (6) Pengenaan penundaan pemberian persetujuan perizinan dilakukan sampai dengan dipenuhinya kewajiban penyediaan dan/atau penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah.

#### Pasal 25

- (1) Pengenaan Denda Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf c, dilaksanakan oleh Dinas.
- (2) Denda Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan penerimaan daerah dan harus disetorkan ke Rekening Kas Umum Daerah.

#### Pasal 26

- (1) Pengumuman media massa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf e, dan Pasal 22 ayat (2) huruf d dapat berupa media elektronik maupun media cetak skala provinsi atau nasional, *website* Pemerintah Daerah dan/atau papan pengumuman resmi yang disediakan oleh Pemerintah Daerah selama 7 (tujuh) hari kalender.
- (2) Pengumuman kepada media massa berupa *website* Pemerintah Daerah dan/ atau papan pengumuman resmi yang disediakan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menangani urusan komunikasi dan informatika berdasarkan surat pemberitahuan dari Kepala Dinas.

#### Pasal 27

- (1) Sanksi administratif berupa pencantuman ke dalam daftar hitam (*black list*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf e kepada Pengembang yang berbadan usaha, dikenakan terhadap badan usaha beserta direksi atau sebutan lain.
- (2) Pengenaan sanksi administratif berupa pencantuman ke dalam daftar hitam (*black list*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Dinas atas nama Bupati.
- (3) Pencantuman Pengembang ke dalam daftar hitam (*black list*) dilakukan sampai dengan dipenuhinya kewajiban penyediaan dan/atau penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah.
- (4) Dalam hal pengenaan sanksi administratif berupa pencantuman ke dalam daftar hitam (*black list*) dikenakan terhadap Pengembang yang sebelumnya telah dikenai sanksi administratif berupa pengumuman di media massa, maka pengenaan sanksi administratif berupa pencantuman ke dalam daftar hitam (*black list*) dapat dilakukan paling singkat 7 (tujuh) hari kalender setelah diumumkan melalui media massa.

### BAB XI

#### KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 28

- (1) Kewajiban penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh Pengembang yang membangun perumahan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, dilakukan sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*), dan/atau dokumen lainnya yang telah diterbitkan seperti Izin Mendirikan Bangunan yang disahkan oleh Bupati atau Kepala Dinas yang membidangi sesuai kewenangan.

- (2) Apabila pada saat proses penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas tidak sesuai dengan yang tertuang dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak maka perorangan/ pengembang mengembalikan kondisi sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak atau dapat melakukan *replanning* atas Rencana Tapak (*Site Plan*) terhadap kawasan pengembangan.
- (3) *Replanning* atau perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Riil Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi persyaratan persentase proporsi luas Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pengembang sekurang-kurangnya sebesar persentase proporsi luas Prasarana, Sarana dan Utilitas yang menjadi kewajiban Pengembang.
- (4) Dalam hal Pengembang tidak dapat memenuhi kewajiban membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan, maka yang bersangkutan wajib menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai 2% (dua persen) dari luas lahan sebagaimana tercantum dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah di lokasi pembangunan perumahan pada saat Rencana Tapak (*Site Plan*) diterbitkan.
- (5) Dalam hal lahan yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan 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.
- (6) Mekanisme penyerahan uang kompensasi kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengikuti ketentuan mekanisme penyerahan kompensasi berupa uang sebagai pengganti penyediaan tempat pemakaman umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 29

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang sedang berjalan diselesaikan berdasarkan kategori sebagai berikut :

- a. berkas dinyatakan lengkap dan sudah dalam proses pembuatan draft Berita Acara Serah Terima, maka penyelesaiannya berpedoman pada Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan akta pelepasan hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
- b. berkas dinyatakan belum lengkap, maka proses penyelesaiannya mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

BAB XIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 30

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017), beserta perubahannya yakni Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2019), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 31

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidoarjo  
pada tanggal 28 Desember 2021

BUPATI SIDOARJO,

ttd

AHMAD MUHDLOR

Diundangkan di Sidoarjo  
pada tanggal 28 Desember 2021

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

ACHMAD ZAINI

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2021 NOMOR 98