



WALI KOTA DUMAI
PROVINSI RIAU

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KOTA DUMAI
NOMOR TAHUN

TENTANG

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA DUMAI,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam upaya memberikan rasa aman, nyaman serta lingkungan yang baik dan sehat bagi pemilik bangunan, maka setiap pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman, perlu menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang memadai;
 - b. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan, keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan serta memberikan kepastian hukum, maka perlu dilakukan penyerahan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kota Dumai.
- Mengingat :
1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. **Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844); *SUDAH TIDAK BERLAKU dicabut dengan**

- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
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) **sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856); *tambahan**
 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) **sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856); *tambahan**
 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) **sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856); *tambahan**
 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) **sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801); *tambahan**
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103); ***SUDAH TIDAK BERLAKU dicabut dengan**

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609); ***SUDAH TIDAK BERLAKU dicabut dengan**

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintahan Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103); ***SUDAH TIDAK BERLAKU dicabut dengan**

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633); dan

11. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624).

Dengan Persetujuan Bersama :

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA DUMAI
dan
WALI KOTA DUMAI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA DUMAI TENTANG TATA
CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN
UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat adalah Pemerintah.
2. Provinsi adalah Provinsi Riau.
3. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Riau.
4. Gubernur adalah Gubernur Riau.
5. Kepala Daerah adalah Wali Kota Dumai.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Dumai.
7. Kota adalah Kota Dumai.
8. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Dumai.
9. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
10. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah dilingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang perumahan dan permukiman.
11. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
12. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
13. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
14. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disebut PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
15. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah

dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan atau tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

16. Perumahan adalah kelompok rumah yang lebih dari 5 (lima) kavling yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan PSU, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
17. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
18. Rumah tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kavling.
19. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan lahan bersama.
20. Rumah dan Toko atau Rumah dan Kantor selanjutnya disebut Ruko atau Rukan adalah gedung komersial yang diperuntukkan untuk fungsi toko atau kantor dan kegiatan komersial lainnya yang juga sekaligus merangkap rumah.
21. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman.
22. Tempat Pemakaman Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi seliap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
23. Rencana Induk (*master plan*) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
24. Rencana Induk dan/ atau Rencana Tapak (*site plan*) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
25. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk dengan keputusan Wali Kota untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
26. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan

di atasnya.

27. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
28. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.
29. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
30. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
31. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.
32. Kavling Efektif adalah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan bagi kegiatan pelaksanaan pembangunan yang bisa diperjualbelikan.
33. Persetujuan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut PBG adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang, pribadi, atau badan hukum untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain gambar, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
34. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disebut RTH adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang diisi oleh tumbuhan, tanaman dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH tersebut yakni keamanan, kenyamanan dan keindahan.
35. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamanan dan penghijauan dengan luas tanah daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu Asas

Pasal 2

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

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

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 3

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

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

BAB III PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

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

BAB IV PENYEDIAAN PSU

Bagian Pertama Jenis PSU

Pasal 5

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

- a. Prasarana, antara lain :
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
 4. tempat pembuangan sampah.
- b. Sarana, antara lain:
 1. sarana perniagaan atau perbelanjaan;
 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 3. sarana pendidikan;
 4. sarana kesehatan;
 5. sarana peribadatan;
 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 7. sarana parkir khusus untuk rumah susun;
 8. sarana pemakaman atau tempat pemakaman; dan
 9. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
- c. Utilitas, antara lain :
 1. jaringan listrik;
 2. jaringan **informasi/telekomunikasi (pilih salah satu);**
Jaringan telekomunikasi : merujuk pada rangkaian perangkat dan sistem yang digunakan untuk melakukan komunikasi jarak jauh, termasuk transmisi data, suara dan video.
jaringan informasi : bisa merujuk pada aspek yang lebih luas dari jaringan telekomunikasi, tetapi dalam konteks yang lebih spesifik seringkali juga merujuk pada jaringan komputer atau internet.
 3. jaringan gas;
 4. jaringan air bersih;
 5. sarana pemadam kebakaran;
 6. sarana penerangan jalan umum; dan
 7. jaringan transportasi.

Bagian Kedua Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 6

- (1) Pengembang Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus menyediakan PSU;
- (2) PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk :
 - a. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas; dan

- b. tanah siap bangun untuk sarana.
- (3) Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis di dalam rencana induk.

Pasal 7

- (1) Pengembang Perumahan dan Permukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam :
 - a. Pasal 5 huruf c angka 1 sampai dengan angka 3 berkoordinasi dengan Perusahaan Listrik Negara (PLN), Perusahaan Telekomunikasi Indonesia (Telkom) dan Perusahaan Gas Negara (PGN);
 - b. Pasal 5 huruf c angka 4 berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).
- (2) Pengembang Perumahan dan Permukiman tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan jaringan primernya.

Pasal 8

- (1) Penyediaan PSU serta luasannya ditetapkan dan dinyatakan dalam rencana induk dan/atau rencana tapak yang disahkan oleh Wali Kota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku untuk sarana pemakaman tempat pemakaman yang berada di luar lokasi perumahan dan permukiman.
- (3) Salinan rencana induk dan/atau rencana tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada kelurahan.
- (4) Rencana induk dan/atau rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (5) Pengembang dilarang mempublikasikan :
 - a. rencana induk dan/atau rencana tapak yang belum disahkan; dan
 - b. rencana induk dan/atau rencana tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 9

- (1) Perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas harus mendapat persetujuan 50% (lima puluh

persen) dari warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.

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

Bagian Ketiga Penyediaan PSU

Paragraf 1 Persentase Penyediaan PSU

Pasal 10

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun harus menyediakan PSU paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
***akan disepakati bersama pansus**
- (2) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 1 sampai dengan angka 5;
 - b. 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 8;
 - c. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9; dan
 - d. paling sedikit 28% (dua puluh delapan persen) dipergunakan sebagai prasarana dan utilitas.

Pasal 11

- (1) Pengembang Rumah Susun harus menyediakan sarana dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Pengembang Rumah Susun harus menyediakan lahan untuk Sarana paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (3) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. paling banyak 10% (sepuluh persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 1 sampai dengan angka 6;
 - b. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9; dan
 - c. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana parkir, prasarana dan

utilitas.

- (4) Selain melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengembang rumah susun harus menyediakan sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 8 sebesar 2% dari keseluruhan luas lantai bangunan di luar lokasi rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang.

Pasal 12

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

Paragraf 2

Penyediaan Sarana TPU

Pasal 13

Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (2) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut :

- a. untuk perumahan dengan luas lahan tidak kurang dari 5 Ha (lima hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam lokasi perumahan;
**akan dikonfirmasi & dibahas dg pengembang*
- b. untuk perumahan dengan luas lahan kurang dari 5 Ha (lima hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam atau di luar lokasi perumahan;
**akan dikonfirmasi & dibahas dg pengembang*
- c. untuk penyediaan sarana TPU dilakukan di luar lokasi perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf b, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk menyediakan lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebesar paling sedikit 40% (empat puluh persen) dilokasi perumahan dan permukiman yang akan dibangun.
**akan disepakati bersama pansus*

Paragraf 3

Penyediaan Sarana RTH

Pasal 14

- (1) Penyediaan sarana RTH untuk rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c, berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. pengembang perumahan dan permukiman rumah tidak bersusun harus menyediakan lahan RTH di

- dalam lokasi perumahan dan permukiman;
- b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan.
- (2) Penyediaan sarana RTH untuk rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut :
- a. pengembang perumahan dan permukiman rumah susun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
 - b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan.

Paragraf 4
Penyediaan Sarana Peribadatan

Pasal 15

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

Paragraf 5
Penyediaan Sarana Pendidikan

Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun dengan luas lahan diatas 10 Ha harus menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun dengan kapasitas 500 (lima ratus) unit atau lebih, harus menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di dalam atau di luar gedung, di lokasi perumahan.
- (3) Apabila penyediaan sarana pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat disediakan di dalam lokasi perumahan, maka pengembang dapat mengintegrasikan pembangunan sarana pendidikan dasar kepada sekolah dasar yang berada di sekitar perumahan dengan membangun ruang kelas baru sesuai dengan kebutuhan pendidikan dasar penghuni perumahan dimaksud.
- (4) Pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah.

*akan meminta masukan dari pengembang

Paragraf 6

Pembangunan Prasarana dan Utilitas

Pasal 17

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

BAB V

PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 18

- (1) PSU yang telah disiapkan dan/atau selesai dibangun oleh pengembang perumahan dan permukiman harus diserahkan kepada Pemerintah Kota Dumai.
- (2) PSU yang harus diserahkan kepada Pemerintah Kota Dumai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Prasarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf a;
 - b. Sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf b kecuali angka 1 dan angka 7;
 - c. Utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf c angka 4 sampai dengan 7.
- (3) Penyerahan PSU dari Pengembang Perumahan Dan Permukiman kepada Pemerintah Kota Dumai setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.

Pasal 19

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan tidak bersusun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (2) Penyerahan PSU pada rumah susun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (3) Penyerahan PSU pada Ruko atau Rukan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

Pasal 20

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

Bagian Kedua Tim Verifikasi

Pasal 21

- (1) Wali Kota membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur :
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman;
 - c. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
 - d. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - e. Perangkat Daerah yang membidangi pengelolaan aset;

- f. Camat; dan
- g. Lurah.

Pasal 22

- (1) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.
 - a. tugas tim verifikasi adalah : melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
 - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. menyusun berita acara serah terima;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan pemeriksaan PSU secara berkala kepada Wali Kota.
- (2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap :
 - a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam rencana induk dan/atau rencana tapak dengan kenyataan di lapangan;
 - b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 23

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi.
- (2) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada Perangkat Daerah yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota.

Bagian Ketiga

Berita Acara Serah Terima

Pasal 24

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan dan permukiman dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari :
- a. berita acara serah terima sarana; dan
 - b. berita acara serah terima prasarana dan utilitas.
- (3) Berita acara serah terima sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat :
- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan obyek yang akan diserahkan; dan
 - c. lampiran-lampiran, antara lain :
 1. daftar dan gambar rencana induk dan/atau rencana tapak yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah .
 2. berita acara hasil pemeriksaan atau verifikasi kelayakan terhadap sarana yang diserahkan;
 3. surat pelepasan hak atas tanah sarana dari pengembang kepada Pemerintah Daerah ;
 4. sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah ;
 5. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 4 belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Dumai atas biaya pengembang.
- (4) Berita acara serah terima prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi :
- a. Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas; dan
 - b. Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas.
- (5) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, paling sedikit memuat :
- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan; dan
 - c. jadwal atau waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik prasarana dan utilitas.
- (6) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilampirkan :
- a. perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyerahan prasarana dan utilitas;
 - b. surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa prasarana dan utilitas yang akan diserahkan

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

Bagian Keempat
Waktu Penyerahan

Paragraf 1
Umum

Pasal 25

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

perumahan dan permukiman.

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

Paragraf 2
Penyerahan Tahap I

Pasal 26

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

Paragraf 3
Penyerahan Tahap II

Pasal 27

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

- (4) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara serah terima fisik dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22.

Bagian Kelima
Tata Cara Penyerahan

Paragraf 1
Tata Cara Penyerahan Tahap I

Pasal 28

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

Paragraf 2
Tata Cara Penyerahan Tahap II

Pasal 29

- (1) Penyerahan PSU dalam tahap II, meliputi penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman;
- (2) Tata cara penyerahan PSU tahap II, meliputi :
 - a. surat permohonan penyerahan PSU oleh pengembang ditujukan kepada Wali Kota;
 - b. surat permohonan sebagaimana huruf a dilengkapi dengan berkas-berkas persyaratan serah terima fisik;
 - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU dan tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (3) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi ;
 - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
 - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Wali Kota;
 - g. Wali Kota menetapkan PSU yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Wali Kota dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (4) Tata cara pasca penyerahan PSU, meliputi :
 - a. Wali Kota menyerahkan PSU kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan;
 - b. Pengelola barang milik daerah melakukan

- pencatatan aset atas PSU ke dalam daftar barang milik daerah;
- c. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik pengguna; dan
 - d. Perangkat Daerah yang menerima aset PSU menginformasikan kepada warga pemilik perumahan mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

BAB VI PENGELOLAAN

Bagian Pertama Umum

Pasal 30

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

Bagian Kedua Pemanfaatan

Pasal 31

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

Pasal 32

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

Bagian Ketiga
Pemeliharaan

Pasal 33

- (1) Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Pasal 34

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

yang ketiga dan terakhir kepada pengembang untuk penyerahan PSU kepada Pemerintah Daerah.

- (7) Jika dalam 1 (satu) bulan surat ketiga pengembang juga tidak memberikan jawaban apapun terhadap surat permintaan sebagaimana yang dimaksud ayat (1), maka Pemerintah Daerah menetapkan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki atau memelihara PSU yang dimaksud dan pemerintah berhak mengambil alih PSU tanpa pelepasan hak dari pengembang.
- (8) Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima Fisik dan akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik daerah.
- (9) Wali Kota menyerahkan prasarana dan sarana yang telah diserahkan oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Perangkat Daerah yang membidangi.
- (10) Pemerintah Daerah memperbaiki atau memelihara PSU dimaksud berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau surat penetapan tidak sanggup sebagaimana yang dimaksud ayat (5).
- (11) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (12) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam daftar barang milik pengguna.
- (13) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Dumai.

Pasal 35

- (1) Dalam hal prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dan huruf b, ditelantarkan atau tidak dipelihara serta pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (6) huruf b dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam pembuatan Akta Notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diketahui dari tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana dan sarana yang telah disampaikan oleh Wali Kota dan setelah

diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan prasarana dan sarana dimaksud.

- (3) Surat kuasa dan Akta Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Dumai.
- (4) Dalam hal pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud ayat (1) belum melakukan serah terima administrasi dan/atau tidak memiliki surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (6) huruf b, Wali Kota melalui pejabat yang ditunjuk membuat berita acara perolehan PSU.
- (5) Wali Kota melalui pejabat yang ditunjuk membuat pernyataan aset atas tanah PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Dumai.
- (6) Setelah Kantor Pertanahan Kota Dumai menerbitkan sertifikat hak atas tanah, pengelola barang milik daerah harus melakukan pencatatan aset atas prasarana dan sarana ke dalam daftar barang milik daerah.
- (7) Wali Kota menyerahkan prasarana dan sarana kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud setelah Kantor Pertanahan Kota Dumai menerbitkan sertifikat hak atas tanah.
- (8) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (9) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam daftar barang milik pengguna.

BAB VII

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 36

- (1) Wali Kota berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyerahkan PSU pada perumahan dan permukiman.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wali Kota dapat melimpahkan kewenangannya kepada Perangkat Daerah yang membidangi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan

dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 37

- (1) Setiap pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5), Pasal 17, dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis. Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa :
 - a. pencantuman nama badan hukum dan pimpinan badan hukum pengembang dalam daftar hitam oleh tim verifikasi;
 - b. dipublikasikan kepada warga pemilik perumahan dan lembaga perbankan;
 - c. permohonan pencabutan dari daftar anggota asosiasi perumahan;
 - d. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - e. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf d adalah penolakan terhadap setiap permohonan pengajuan PBG yang dilakukan oleh pengembang yang masuk dalam daftar hitam berdasarkan badan hukum dan pemilik badan hukum tersebut;
 - f. pencabutan izin usaha.
- (2) **Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.**
***sanksi yang dimaksud pada pasal berapa?**

BAB IX KETENTUAN PIDANA

Pasal 38

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi pidana maksimal 3 (tiga) bulan kurungan dan/atau denda maksimal Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
***akan meminta saran dari kanwil**
- (2) Selain pidana kurungan dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi

pidana tambahan berupa pencabutan status badan hukum.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 39

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

- a. untuk PSU yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan verifikasi;
- b. untuk PSU yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara administrasi dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun;
- c. untuk PSU yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk PSU yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun;
- d. untuk PSU yang ditinggalkan pengembang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 35 ayat (4).

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Dumai.

Ditetapkan di Dumai
pada tanggal ...
WALI KOTA DUMAI,

H. PAISAL, SKM., MARS

Diundangkan di Dumai
pada tanggal
SEKRETARIS DAERAH KOTA DUMAI

H. INDRA GUNAWAN, S.IP., M.Si.

LEMBARAN DAERAH KOTA DUMAI TAHUN ... NOMOR SERI

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA DUMAI
NOMOR TAHUN

TENTANG

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN
DAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman merupakan sebuah fasilitas yang harus disediakan untuk kemanfaatan masyarakat secara luas, memberikan penjaminan kenyamanan bagi masyarakat dalam kehidupan sehari-hari dan sebagai bentuk pertanggungjawaban pemerintah dalam pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni. Sejalan dengan peran masyarakat didalam pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara tata ruang, pertanahan, Prasarana, sarana, dan utilitas, kelembagaan, pembiayaan, rancang bangun dengan memperhatikan sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung berkaitan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan permukiman. Peraturan Daerah ini mempunyai maksud dan tujuannya untuk melindungi aset pemerintah daerah, menjamin keberlanjutan pemeliharaan, pengelolaan serta memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga milik perumahan, pemerintah dan pengembang. Peraturan Daerah ini mempunyai sasaran menuju perumusan kebijakan pokok penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan permukiman (vertikal maupun horizontal), mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan Prasarana, sarana, dan utilitas antar Perumahan dan antar Kawasan Permukiman, pengalokasian ruang untuk tipologi Perumahan dan Kawasan Permukiman serta pengaturan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas dan lingkungan Perumahan dalam koridor pemanfaatan ruang. Adapun ruang lingkup dari Peraturan Daerah ini adalah perumahan dan permukiman, penyediaan, persyaratan, penyerahan, pengelolaan, Pelaporan, pengawasan dan pengendalian, sanksi administratif, ketentuan pidana.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah

masyarakat mengetahui prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.

Huruf b

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

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman.

Huruf e

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

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Huruf a

Yang dimaksud “perumahan” dibedakan menjadi 2 yaitu perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan berbadan hukum dan perseorangan. Pengembang yang berbadan hukum adalah Pengembang yang berbentuk PT dan CV, sedangkan pengembang Perseorangan adalah badan usaha yang dimiliki perseorangan tidak berbentuk PT atau CV.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

huruf f

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas yang bersifat tertutup adalah pemeliharaan terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang penggunaannya memerlukan izin dari pemilik dan/atau penanggungjawab perumahan, contoh : gedung olahraga, lapangan olahraga dan aula.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

LAMPIRAN: Peraturan Daerah Kota Dumai

Tanggal :

Nomor : Tahun

I. CONTOH FORMAT BERITA ACARA SURVEY KELAYAKAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

Pada hari..... tanggal..... bulan..... tahun..... telah dilakukan survey kelayakan penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas sebagai berikut :

Nama Pemohon :
Nama Perumahan :
Alamat/Telp :
Lokasi :

Dengan hasil sebagai berikut* :

- a. persyaratan Umum : lengkap/tidak lengkap
- b. persyaratan Adminitrasi : lengkap/tidak lengkap
- c. persyaratan Teknis : lengkap/tidak lengkap

Dengan Berita Acara ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

TIM VERIFIKASI

No	Nama	Instansi	Tanda Tangan
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

Keterangan :

*: coret yang tidak perlu

II. LAMPIRAN BERITA ACARA SURVEI KELAYAKAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

1. Form Prasarana, Sarana Dan Utilitas Yang Akan Diserahkan

Nama :
 Perumahan :
 Lokasi :
 Penanggung Jawab :
 Alamat :
 Nama :
 Perusahaan :
 No Telp :

No	Uraian	Volume	Satuan	Nilai Perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas	Keterangan
1.	Prasarana a. Jaringan Jalan b. Jaringan saluran pembuangan air limbah c. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase) d. Tempat pembuangan sampah				
2.	Sarana 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 8. Sarana pertanaman dan ruang terbuka hijau 9. Sarana parkir				
3.	Utilitas a. Jaringan listrik b. Jaringan telepon c. Jaringan gas d. Jaringan air bersih e. Sarana pemadam kebakaran f. Jaringan penerangan jalan umum g. Jaringan transportasi				

2. Ceklist Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan

1.	Nama Perusahaan	:	
2.	Nama Penanggung	:	
3.	Alamat	:	
4.	Nama Perusahaan	:	
5.	No. Telp	:	

		KELENGKAPAN		KETERANGAN
6.	UMUM			
	a. Data Lokasi	Ada	Tidak ada	Titik koordinat
	b. Desa	Ada	Tidak ada	
	c. Kelurahan	Ada	Tidak ada	
	d. Kecamatan	Ada	Tidak ada	
7.	ADMINISTRASI			
	a. Dokumentasi Rencana Tapak	Ada	Tidak ada	
	b. Persetujuan Dinas	Ada	Tidak ada	
	c. IMB	Ada	Tidak ada	
	d. Kesesuaian Tata Ruang	Ada	Tidak ada	
	e. Surat Pelempasan Hak	Ada	Tidak ada	
8.	TEKNIS PRASARANA			
	1. Jaringan Jalan	Ada	Tidak ada	
	2. Jaringan saluran pembuangan air limbah	Ada	Tidak ada	
	3. Jaringan saluran pembuangan air hujan (Drainase)	Ada	Tidak ada	
	4. Tempat pembuangan sampah	Ada	Tidak ada	
9.	SARANA			
	1. Sarana perniagaan/perbelanjaan	Ada	Tidak ada	
	2. Sarana pelayanan Umum dan Pemerintahan	Ada	Tidak ada	
	3. Sarana pendidikan	Ada	Tidak ada	
	4. Sarana kesehatan	Ada	Tidak ada	
	5. Sarana peribadatan	Ada	Tidak ada	
	6. Sarana rekreasi dan Olahraga	Ada	Tidak ada	
	7. Sarana pemakaman	Ada	Tidak ada	
	8. Sarana pertanaman dan ruang terbuka hijau	Ada	Tidak ada	
	9. Sarana parkir	Ada	Tidak ada	

10.	UTILITAS			
	1. Jaringan listrik	Ada	Tidak ada	
	2. Jaringan telepon	Ada	Tidak ada	
	3. Jaringan gas	Ada	Tidak ada	
	4. Jaringan air bersih	Ada	Tidak ada	
	5. Sarana pemadam kebakaran	Ada	Tidak ada	
	6. Jaringan penerangan jalan umum	Ada	Tidak ada	
	7. Jaringan transportasi	Ada	Tidak ada	

WALI KOTA DUMAI,

H. PAISAL, SKM., MARS.