PENJELASAN

RANCANGAN PERATURAN BUPATI BANGKA TENGAH

TENTANG

PEDOMAN PENYUSUNAN RANCANGAN PERATURAN BUPATI TENTANG PELAKSANAAN SERAH TERIMA PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN

PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA TENGAH

Komplek Pemerintahan Daerah
Jl. Raya By Pass Koba-Bangka Tengah
Telp/Fax : (0718) 7362034

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Kuasa atas rahmat dan taufik yang diberikan, sehingga penyusunan Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati tentang Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Bangka Tengah dapat diselesaikan dengan baik.

Penjelasan ini disusun berdasar latar belakang masalah, tujuan, kajian teori yang diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan bagi penyusunan Rancangan Peraturan Bupati tentang Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Bangka Tengah. Tujuan akhir Rancangan Peraturan Bupati tersebut dapat bermanfaat dan berguna serta menjadi payung hukum bagi pemangku kepentingan (*stakeholders*), dan tentunya *road map* bagi Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah.

Penjelasan ini dapat dijadikan sebagai referensi terhadap Penyusunan Peraturan Bupati tentang Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

Penyusunan Penjelasan ini tidak dapat diselesaikan tanpa dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu atas dukungan dan partisipasi yang telah diberikan oleh berbagai pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu, kami ucapkan terimakasih yang tidak terhingga. Selain itu, Penjelasan ini tidak lepas dari berbagai kekurangan, untuk itu kritik dan saran yang bersifat konstrukif-solutif sangat kami nantikan.

Koba, November 2025

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....
DAFTAR ISI .....

BAB I PENDAHULUAN .....
a. Latar Belakang .....
b. Identifikasi Masalah .....
c. Tujuan Penyusunan .....
d. Dasar Hukum .....

BAB II POKOK PIKIRAN .....

BAB III MATERI MUATAN .....
a. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan .....
b. Ruang Lingkup Materi .....

BAB IV PENUTUP .....
a. Simpulan .....
b. Saran .....

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah telah mengalami peningkatan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Namun demikian, masih ditemukan berbagai permasalahan terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) dari pihak pengembang kepada pemerintah daerah, sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan di Daerah yang diturunkan dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Tahun 2021-2041 di Kabupaten Bangka Tengah.

PSU yang tidak diserahkan tepat waktu atau tidak sesuai standar teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah tentunya akan berdampak pada kualitas pelayanan publik, terutama dalam penyediaan akses jalan, sanitasi, ruang terbuka hijau, fasilitas sosial, serta infrastruktur dasar lainnya. Hal tersebut dapat menimbulkan ketidakteraturan tata ruang, kesenjangan pelayanan publik, serta menurunkan kualitas kehidupan masyarakat di lingkungan perumahan, khususnya masyarakat Kabupaten Bangka Tengah. Oleh karena itu, setiap pengembang atau badan hukum yang akan menyerahkan PSU diwajibkan untuk membangun prasarana sesuai dengan standar atau ketentuan yang ada.

Untuk menjamin kepastian hukum dan meningkatkan efektivitas pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan di daerah, maka diperlukan peraturan bupati sebagai dasar hukum teknis operasional, pengawasan, mekanisme, serta tata cara pelaksanaan serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) perumahan.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, terdapat beberapa identifikasi masalah dalam penyusunan penjelasan Rancangan Peraturan Bupati tentang pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan ini, antara lain:

1. Apa yang menjadi prinsip dalam penyusunan pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan ?
2. Apa saja komponen prasarana, sarana, dan utilitas umum yang harus disediakan oleh pengembang ?

1.3. Tujuan Penyusunan

Tujuan penyusunan Penjelasan Rancangan Peraturan Bupati tentang pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, adalah:

1. Merumuskan urgensi dalam penyusunan pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan;
2. Merumuskan komponen prasarana, sarana, dan utilitas umum yang harus disediakan oleh pengembang.

1.4. Dasar Hukum

Dasar Hukum Rancangan Peraturan Bupati Rancangan Peraturan Bupati tentang tentang pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumaha dilaksanakan berdasarkan:

1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bangka Selatan, Kabupaten Bangka Tengah, Kabupaten Bangka Barat dan Kabupaten Belitung Timur di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik IndonesiaNomor 4268;

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pembentukan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 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);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188); 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);

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah 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;

6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601;

7. 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);

8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

9. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kabupaten Bangka Tengah Tahun 2021 Nomor 288).

BAB II
POKOK PIKIRAN

Pokok Pikiran dari penyusunan peraturan bupati ini adalah:

a. Landasan Hukum

Penyusunan Peraturan Bupati tentang pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Daerah dan diturunkan ke dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Tahun 2021-2041 di Kabupaten Bangka Tengah. Dalam ketentuan tersebut, diatur bahwa Pemerintah Daerah wajib memastikan penyerahan PSU dilakukan secara tertib untuk menjamin tertib penyelenggaraan perumahan.

Penyusunan Rancangan Peraturan Bupati ini juga dibutuhkan agar ada aturan yang jelas, transparan, dan mengikat sehingga memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban pengembang perumahan, pemerintah daerah, dan penghuni perumahan sebagai konsumen.

b. Perlindungan dan Akses Layanan Publik kepada Masyarakat

PSU merupakan aset publik yang menunjang kehidupan penghuni perumahan seperti penyediaan jalan, penyediaan drainase, pengadaan air bersih, Listrik, Ruang Terbuka Hijau (RTH), Sarana Umum dan lain sebagainya. Sehingga, dengan adanya penyerahan PSU dari pengembang perumahan kepada Pemerintah Daerah dapat menjamin pemeliharaan, perbaikan, serta penyediaan layanan berkelanjutan bagi penghuni perumahan.

c. Standarisasi Teknis Pembangunan PSU

Dengan adanya standarisasi, PSU yang dibangun oleh pengembang perumahan mempunyai kualitas yang baik dan layak fungsi. Hal ini dapat terlaksana apabila sebelum pembangunan PSU perumahan,

pengembang perumahan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah sehingga dapat mencegah pembanguna PSU yang tidak sesuai syarat atau ketentuan yang ada.

d. Mekanisme Penyerahan Serah Terima PSU

Peraturan bupati ini memuat alur administrasi serah terima yang dimulai dari:

a. Surat Permohonan Pengembang beserta dokumen yang dibutuhkan;
b. Pemeriksaan Dokumen oleh Tim Verifikasi Penyerahan PSU Perumahan;
c. Verifikasi teknis lapangan oleh Tim Verifikasi Penyerahan PSU Perumahan;
d. Berita Acara Serah Terima;
e. Penetapan Stasus Aset Daerah.

BAB III
MATERI MUATAN

3.1. Sasaran, Jangkauan dan Arah Pengaturan

3.1.1. Sasaran

Penyusunan rancangan Peraturan Bupati Kabupaten Bangka Tengah tentang Peraturan Bupati tentang pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dimaksudkan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan pengelolaan dan pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dan agar dalam pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bangka Tengah berjalan efektif efisien dan sesuai ketentuan Peraturan Perundang Undangan.

3.2. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup pengaturan yang akan diatur dalam Peraturan Bupati Tentang pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan antara lain:

a. Perencanaan PSU Perumahan yang harus sesuai teknis;
b. Kewajiban Penyediaan Lahan PSU Perumahan;
c. Komponen atau Jenis PSU Perumahan yang diserahkan dan tidak diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
d. Ketentuan penyediaan lahan pemakaman oleh pengembang perumahan;
e. Kewajiban Penyerahan PSU Perumahan;
f. Persyaratan Umum, teknis, dan Administrasi dalam penyerahan PSU Perumahan;
g. Tata Cara Penyerahan PSU Perumahan;
h. Jangka Waktu Penyerahan PSU Perumahan;
i. Pengelolaan PSU Perumahan yang telah diserahkan;
j. Pengawasan dan Pengendalian dalam Penyediaan dan Penyerahan PSU Perumahah;
k. Sanksi Adminsitratif.

3.3. Pembahasan

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilaksanakan dengan prinsip:

a. Keterbukaan adalah masyarakat mengetahui Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
b. Akuntabilitas adalah proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan;
c. Kepastian hukum adalah jaminan kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilingkungan perumahan sesuai dengan rencana tapak yang disetujui berdasarkan dokumen perizinan;
d. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan
e. Keberlanjutan adalah Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan fungsi dan peruntukan.

Komponen prasarana, sarana, dan utilitas umum yang harus disediakan oleh pengembang antara lain adalah sebagai berikut:

a. Prasarana, antara lain:
    1. Jaringan jalan;
    2. Jaringan Drainase;
    3. Tempat Pembuangan/Pengelolaan Sampah;
b. Sarana, antara lain:
    1. Sarana pemerintahan dan pelayanan umum;
    2. Sarana pendidikan;
    3. Sarana kesehatan;
    4. Sarana peribadatan;
    5. Saranare kreasi dan olahraga;
    6. Sarana pemakaman;
    7. Sarana pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau (RTH);
    8. Sarana perniagaan;dan

c. Utilitas umum,antaralain:

1. Jaringan Penerangan Jalan Umum(PJU).

Prasarana, sarana, dan utilitas umum umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah Kabupaten Bangka Tengah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV
KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Penyusunan Peraturan Bupati tentang tentang pelaksanaan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dimaksudkan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan pengelolaan dan pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dan agar dalam pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bangka Tengah berjalan efektif efisien dan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Pokok-pokok pikiran yang mendasari penyusunan Peraturan Bupati meliputi landasan hukum, Perlindungan dan Akses Layanan Publik kepada Masyarakat, Standarisasi Teknis Pembangunan PSU, dan Mekanisme Penyerahan Serah Terima PSU

Dengan adanya Peraturan Bupati ini diharapkan adanya regulasi yang jelas mengenai penyediaan PSU dalam pengembangan perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang perumahan sehingga nantinya dapat memastikan pengelolaan dan pemeliharaan PSU dilakukan dengan baik oleh Pemerintah Daerah dan pada akhirnya meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan memastikan ketersediaan fasilitas yang memadai.

4.2. Saran

Dengan adanya Peraturan bupati ini seharusnya sudah bisa mendorong partisipasi aktif pengembang perumahan dalam menyediakan PSU di lingkungan perumahan dan mengoptimalkan serah terima PSU perumahan kepada Pemerintah Daerah agar dapat memastikan pengelolaan dan pemeliharaan PSU dapat dilakukan dengan baik.