



BUPATI NGAWI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGAWI
NOMOR 3 TAHUN 2013

TENTANG

PENYEDIAAN LAHAN, PRASARANA LINGKUNGAN, FASILITAS UMUM DAN
FASILITAS SOSIAL OLEH PENGEMBANG
DI KABUPATEN NGAWI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NGAWI,

- Menimbang : a. bahwa dengan pesatnya pembangunan dan pertumbuhan daerah serta meningkatnya pertumbuhan penduduk di Kabupaten Ngawi, tuntutan masyarakat terhadap penyediaan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial mengalami peningkatan dan pengembangan;
- b. bahwa dalam rangka memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat sebagaimana dimaksud huruf a, perlu penyediaan dan penyerahan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial masyarakat dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyediaan Lahan, Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial oleh Pengembang di Kabupaten Ngawi;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
8. 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 beberap kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
10. 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);
11. 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);
12. 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);

13. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
14. 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana Dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/PU/1987 tentang Standar Kebutuhan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Penataan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;

23. Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Ngawi (Lembaran Daerah Kabupaten Ngawi Tahun 2008 Nomor 07) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 16 Tahun 2011 (Lembaran Daerah Kabupaten Ngawi Tahun 2011 Nomor 16);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ngawi Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kabupaten Ngawi Tahun 2011 Nomor 10);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 37 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Ngawi Tahun 2011 Nomor 37);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Ngawi Nomor 20 Tahun 2012 tentang Ketertiban Umum (Lembaran Daerah Kabupaten Ngawi Tahun 2012 Nomor 20);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYEDIAAN LAHAN, PRASARANA LINGKUNGAN, FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL OLEH PENGEMBANG DI KABUPATEN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Ngawi.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Ngawi.
3. Bupati adalah Bupati Ngawi.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Ngawi.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang perumahan dan permukiman.

6. Prasarana Lingkungan adalah fasilitas dasar lingkungan yang dibangun oleh Pengembang pada lingkungan perumahan dan kawasan komersial, meliputi jalan lingkungan, saluran pembuangan air hujan dan fasilitas lingkungan lainnya.
7. Fasilitas umum adalah fasilitas yang dibangun oleh pengembang pada lingkungan perumahan dan kawasan komersial untuk kepentingan umum, terdiri dari: jaringan air bersih, jaringan listrik, penerangan jalan umum, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum/shelter bus, sarana kebersihan pembuangan sampah, *hydrant*/pemadam kebakaran, jembatan penyeberangan orang dan fasilitas umum lainnya.
8. Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum pada lingkungan perumahan dan kawasan komersial terdiri dari sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana pemerintahan dan pelayanan umum, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan kebudayaan, sarana olahraga, dan lapangan terbuka dan fasilitas sosial lainnya yang sejenis.
9. Tempat Pemakaman Umum yang selanjutnya disebut TPU adalah lahan siap bangun yang diperuntukkan bagi pemakaman.
10. Pengembang adalah Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseoran lainnya, Badan Usaha Milik Negara/Daerah, dengan nama atau bentuk apapun, Persekutuan, Perkumpulan, Firma, Kongsi, Koperasi, Yayasan, Organisasi yang sejenis atau Usaha Perorangan, yang akan memanfaatkan lahan untuk kegiatan mendirikan bangunan industri, perumahan, perdagangan/jasa dan bangunan lainnya yang memerlukan izin dari Pemerintah Daerah.
11. Penyediaan Lahan adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemohon dalam rangka mempersiapkan kegiatan pembangunan pemanfaatan lahan yang diperuntukkan bagi kawasan perumahan dan bersifat komersial.
12. Rencana Tapak (*site plan*) adalah peta atau gambaran rencana teknis sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
13. Pembangunan Perumahan Horisontal adalah kegiatan pembangunan perumahan yang dibuat di atas kapling-kapling terpisah sesuai rencana tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.
14. Pembangunan perumahan vertikal adalah kegiatan pembangunan yang dibuat di atas kawasan/kapling dengan konstruksi di atas tingkat atau lebih yang meliputi rumah susun, apartemen, rumah tinggal, dan rumah hunian lainnya.
15. Pembangunan rumah dan toko atau rumah dan kantor selanjutnya disebut ruko/rukan adalah kegiatan pembangunan gedung komersial yang diperuntukkan untuk fungsi toko/kantor dan kegiatan komersial lainnya.
16. Pembangunan fasilitas komersial perdagangan dan perkantoran adalah kegiatan pembangunan gedung yang diperuntukkan untuk kegiatan perdagangan, mal, perkantoran atau kegiatan sejenis.
17. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati untuk memproses penyerahan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dan pemukiman.

18. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, yang selanjutnya disebut BKPRD adalah badan bersifat ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam koordinasi penataan ruang di daerah.
19. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
20. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
21. Lahan adalah luasan areal yang dapat dimanfaatkan atau dipergunakan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan.
22. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
23. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan.
24. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan.
25. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah.
26. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW, adalah RTRW Kabupaten Ngawi.
27. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disebut RDTR, adalah RDTR kawasan yang ada di Kabupaten Ngawi.

BAB II

PENYIAPAN PENYEDIAAN LAHAN

Pasal 2

- (1) Pengembang wajib menyiapkan dan menyediakan lahan siap bangun (*boklaar*) yang diperuntukkan bagi kegiatan pembangunan perumahan horisontal, perumahan vertikal, ruko/rukan, fasilitas komersial perdagangan dan perkantoran.
- (2) Kegiatan yang termasuk dalam penyiapan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain meliputi penyelesaian pengurusan perizinan prinsip, perizinan lokasi, perizinan peruntukan, dan pengadaan lahan.

Pasal 3

Pengembang yang akan melakukan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 terlebih dahulu harus mendapat rekomendasi izin lokasi dan izin peruntukan penggunaan lahan dari Pemerintah Daerah.

Pasal 4

- (1) Penerbitan rekomendasi izin lokasi dan izin peruntukan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut :
 - a. kegiatan pemanfaatan lahan berdampak minimal pada fungsi pelayanan skala Blok Peruntukan dalam dokumen RDTR dan RTRW adalah PPK (Pusat Pelayanan Kawasan);
 - b. kegiatan pemanfaatan lahan memiliki resiko terhadap kelestarian dan keseimbangan lingkungan;
 - c. bangunan umum berdampak terhadap aktivitas wilayah secara luas meliputi lalu lintas, estetika wilayah, lingkungan hidup atau aktivitas wilayah lainnya.
 - d. besaran Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Garis Sempadan Sungai (GSS), Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Kaidah Arsitektur Wilayah bagi bangunan umum dengan luasan lahan minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi).
- (2) Ketentuan pemberian rekomendasi izin penyiapan lahan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi pembangunan rumah tinggal.

Pasal 5

- (1) Pengembang yang melaksanakan kegiatan pemanfaatan lahan sesuai dengan izin yang telah diterbitkan wajib menyampaikan laporan kemajuan pekerjaannya secara periodik kepada Bupati melalui SKPD.
- (2) Pengembang yang telah memperoleh izin peruntukan dan izin lokasi wajib melaksanakan ketentuan dalam perizinan tersebut selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung setelah diterbitkan izin oleh Bupati.
- (3) Apabila pengembang tidak dapat melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), izin yang telah diterbitkan batal dengan sendirinya.
- (4) Dalam hal pengembang masih berkeinginan untuk melanjutkan pemanfaatan lahan dimaksud, pengembang harus melakukan proses izin ulang dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.

BAB III
TATA CARA PENYEDIAAN LAHAN DAN PENGATURAN PRASARANA
LINGKUNGAN, FASILITAS UMUM, SERTA FASILITAS SOSIAL

Bagian Kesatu
Kewajiban Pengembang

Pasal 6

- (1) Pembangunan perumahan horisontal wajib menyediakan :
- a. taman;
 - b. ruang terbuka hijau;
 - c. sarana kesehatan;
 - d. sarana pendidikan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. fasilitas umum;
 - g. prasarana lingkungan;
 - h. penerangan jalan umum;
 - i. jalan;
 - j. drainase;
 - k. air bersih;
 - l. resapan air; dan
 - m. TPS (Tempat Pembuangan Sampah Sementara).
- (2) Pembangunan perumahan horisontal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersyaratkan :
- a. Besar KDB ditetapkan 40% (empat puluh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan atau disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW/RDTR, jika memiliki tingkat kepadatan sedang.
 - b. Besar KDB ditetapkan 50% (lima puluh persen) sampai dengan 60% (enam puluh persen) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan atau disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW/RDTR, jika memiliki tingkat kepadatan tinggi.

Pasal 7

- (1) Pembangunan perumahan vertikal wajib menyediakan :
- a. lahan parkir;
 - b. taman;
 - c. ruang terbuka hijau;
 - d. sarana kesehatan;
 - e. sarana peribadatan;
 - f. fasilitas umum;
 - g. penerangan jalan umum; dan
 - h. TPS (Tempat Pembuangan Sampah Sementara).
- (2) Pembangunan perumahan vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berupa rumah susun/apartemen dipersyaratkan besaran KDB disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW/RDTR disetiap kawasan.

Pasal 8

- (1) Pembangunan Ruko/rukan wajib menyediakan :
 - a. lahan parkir;
 - b. taman;
 - c. fasilitas umum;
 - d. penerangan jalan umum, dan
 - e. ruang terbuka hijau.
- (2) Pembangunan ruko/rukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besar KDB dipersyaratkan 50% (lima puluh persen) sampai dengan 60% (enam puluh persen) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan atau disesuaikan dengan ketentuan RTRW/RDTR.

Pasal 9

- (1) Pembangunan fasilitas komersial perdagangan dan perkantoran wajib menyediakan :
 - a. lahan parkir;
 - b. taman;
 - c. ruang terbuka hijau;
 - d. penerangan jalan umum (PJU), dan
 - e. fasilitas umum.
 - f. tempat pembuangan sampah.
- (2) Pembangunan fasilitas komersial perdagangan dan perkantoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besar KDB dipersyaratkan 30% (tiga puluh persen) sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari luas lahan sesuai rencana tapak yang telah disahkan atau disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW/RDTR.

Pasal 10

Pembangunan perumahan horisontal, perumahan vertikal, ruko/rukan dan fasilitas komersial perdagangan dan perkantoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 9, pengembang wajib memasang titik PJU sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah titik yang diizinkan.

Bagian Kedua**Pengaturan Pemanfaatan Lahan untuk Prasarana Lingkungan,
Fasilitas Umum, dan Fasilitas Sosial****Pasal 11**

- (1) Peruntukan lahan untuk fasilitas umum dan prasarana lingkungan ditetapkan maksimal sebesar 60% (enam puluh persen) dari luas lahan yang disetujui untuk fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan.
- (2) Peruntukan lahan untuk fasilitas sosial ditetapkan minimal sebesar 15% (lima belas persen) dari luas lahan yang disetujui untuk fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan.

**Bagian Ketiga
Pengaturan Pemanfaatan Fasilitas Sosial oleh Pihak Ketiga**

Pasal 12

- (1) Pembangunan dan pengelolaan fasilitas sosial dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga sepanjang dapat memberikan manfaat langsung bagi penghuni perumahan dan permukiman.
- (2) Kerjasama dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan fasilitas sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Keempat
Penyediaan dan Lokasi TPU**

Pasal 13

- (1) Pengembang wajib menyediakan lahan TPU dengan cara :
 - a. kerjasama dengan wilayah administrasi sekitarnya;
 - b. pembelian areal TPU yang satu tempat atau terpisah dengan lahan hunian.
- (2) Pengembang wajib menyediakan lahan TPU dengan persyaratan :
 - a. seluas 2% (dua persen) dari luas lahan yang dikuasai untuk pembangunan perumahan horisontal;
 - b. seluas 10 m² (sepuluh meter persegi) untuk tiap 1 (satu) unit yang dibangun untuk pembangunan perumahan vertikal dan ruko/rukan.
- (3) Lahan TPU yang disediakan pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada lokasi yang telah ditentukan sesuai peruntukan yang tercantum dalam RTRW.
- (4) Perhitungan luasan lahan TPU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai konversi dari lahan yang dibebaskan sesuai nilai jual obyek pajak (NJOP) dan harga pasaran yang berlaku.

**Bagian Kelima
Penyerahan TPU**

Pasal 14

- (1) Penyerahan lahan TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan pada waktu mengajukan proses rencana tapak (*site plan*).
- (2) Penyerahan lahan TPU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disertai dengan sertifikat atau nama Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum selesai, penyerahan lahan TPU disertai bukti proses pengurusan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- (4) Dalam hal penyerahan lahan TPU sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penyelesaian dan tanggung jawab pembiayaan pengurusan sertifikat ditanggung oleh pengembang.

Bagian Keenam
Perubahan Dokumen

Pasal 15

- (1) Dalam hal terjadi perubahan terhadap dokumen penyediaan dan penyerahan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial, harus diajukan revisi ulang kepada Bupati melalui BKPRD dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan masyarakat di lingkungan sekitar.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat dan tata cara perubahan dokumen penyediaan dan penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV

PENYERAHAN PRASARANA LINGKUNGAN,
FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL

Bagian Kesatu
Tahapan Penyerahan

Pasal 16

- (1) Penyerahan Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial bagi perumahan horisontal dengan luas kurang dari 5 Ha (lima hektar) dilaksanakan secara sekaligus setelah kapling efektif terjual paling banyak 50% (lima puluh persen).
- (2) Dikecualikan terhadap ketentuan pada ayat (1) penyerahan PJU dilaksanakan setelah kapling efektif terjual seluruhnya.
- (3) Penyerahan Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Fasilitas sosial perumahan horisontal dengan luas lebih dari 5 Ha (lima hektar) dan perumahan vertikal dilaksanakan secara bertahap dengan ketentuan :
 - a. Penyerahan Prasarana Lingkungan dan Fasilitas Umum dilaksanakan secara bertahap sesuai prosentase jumlah kapling efektif terbangun dan terjual, meliputi :
 1. Penyerahan sebesar 40% (empat puluh persen) dari jumlah prasarana lingkungan dan fasilitas umum pada saat kapling efektif terbangun dan terjual 50% (lima puluh persen);
 2. Penyerahan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah prasarana lingkungan dan fasilitas umum pada saat kapling efektif terbangun dan terjual sejumlah 90% (sembilan puluh persen).
 - b. Penyerahan fasilitas sosial dilaksanakan secara keseluruhan pada saat *site plan* ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
- (4) Pemeliharaan prasarana lingkungan dan fasilitas umum yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, tetap menjadi kewajiban pengembang sampai seluruh kapling efektif terbangun dan terjual.

**Bagian Kedua
Prosedur Penyerahan**

Pasal 17

- (1) Sebelum dilakukan penyerahan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah lebih dahulu dilakukan verifikasi oleh Tim Verifikasi.
- (2) Hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan antara lain berdasarkan kriteria penilaian teknis baku mutu.
- (3) Penyerahan dilakukan dengan dua cara, yaitu :
 - a. penyerahan umum/ biasa;
 - b. penyerahan khusus.
- (4) Dalam hal penyerahan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, kepada pengembang wajib memperbaiki kerusakan dimaksud sehingga memenuhi penilaian teknis baku mutu.

**Bagian Ketiga
Bentuk Penyerahan**

Pasal 18

Bentuk penyerahan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial meliputi :

- a. penyerahan prasarana lingkungan dan fasilitas umum kepada Pemerintah Daerah dalam bentuk Berita Acara hasil verifikasi oleh Tim Verifikasi;
- b. penyerahan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah harus dilengkapi dengan sertifikat tanah atas nama Pemerintah Daerah.
- c. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud huruf b, belum selesai maka penyerahan disertai dengan bukti proses pengurusan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- d. dalam hal penyerahan sebagaimana dimaksud pada huruf c, kewajiban menyelesaikan dan tanggung jawab pembiayaan sertifikat ditanggung pengembang.

BAB V

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 19

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberikan wewenang sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. menyuruh berhenti seorang Tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri Tersangka;

- d. melakukan penyitaan benda dan atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret tersangka;
 - f. memanggil Orang untuk didengar dan diperiksa sebagai Saksi atau Tersangka;
 - g. mendatangkan Ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik Umum tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik Umum memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, Tersangka atau Keluarganya; dan
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang hukum acara pidana.

BAB VI KETENTUAN PIDANA

Pasal 20

- (1) Barang siapa yang melanggar ketentuan Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17 dan Pasal 18 Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 21

Penyediaan dan penyerahan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah selesai dan/atau dalam tahap penyelesaian saat berlakunya Peraturan Daerah ini, diatur :

- a. bagi prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah, melalui Tim Verifikasi;
- b. bagi prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara formal dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun;
- c. bagi prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang masih dalam tahap penyelesaian dan/atau sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun, tata cara penyerahan harus mengikuti Peraturan Daerah ini.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Ngawi.

Ditetapkan di Ngawi
pada tanggal 1 Oktober 2013

BUPATI NGAWI,

ttd

BUDI SULISTYONO

Diundangkan di Ngawi
pada tanggal 9 Desember 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NGAWI,

ttd

SISWANTO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NGAWI TAHUN 2013 NOMOR 13

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGAWI
NOMOR 13 TAHUN 2013
TENTANG
PENYEDIAAN LAHAN, PRASARANA LINGKUNGAN, FASILITAS UMUM DAN
FASILITAS SOSIAL OLEH PENGEMBANG
DI KABUPATEN NGAWI**

I. UMUM

Seiring dengan perkembangan sosial ekonomi masyarakat dan pertumbuhan jumlah penduduk, tuntutan masyarakat akan kebutuhan lahan perumahan dan permukiman berikut prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial semakin meningkat. Tuntutan dimaksud bukan sebatas pada segi kuantitas, karena pada masyarakat yang semakin maju tingkat pendidikannya tuntutan menyangkut kualitas prasarana dan fasilitas juga mendesak untuk diwujudkan.

Sampai saat ini pemenuhan kewajiban penyediaan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang berasal dari pengembang ternyata belum optimal. Sehingga diperlukan aturan yang lebih tegas dan berpihak kepada masyarakat luas berkenaan dengan penyediaan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial. Pemerintah Kabupaten Ngawi sampai sekarang juga belum memiliki aturan perundangan yang mengatur tentang kewajiban pengembang untuk penyediaan lahan, prasarana lingkungan, fasum dan fasos serta kemudian menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah tentang Penyediaan Lahan, Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial ini juga mengatur kemungkinan Pemerintah Daerah melakukan kerjasama dengan pihak ketiga dalam penyediaan sarana prasarana umum dan sosial di atas. Karena dengan kerjasama Pemerintah Daerah dengan pihak ketiga tersebut diharapkan dapat mempercepat pemenuhan kebutuhan masyarakat akan fasilitas umum, sosial dan lingkungan.

Peraturan daerah ini juga disusun dalam rangka mewujudkan pengelolaan fasos-fasum secara tertib, efektif, efisien dan berkelanjutan, serta menyelaraskan pembangunan fasum-fasos dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ngawi. Maka dalam menjaga ketertiban itulah dalam Peraturan Daerah ini diatur sanksi pidana yang akan dikenakan kepada pihak pengembang yang tidak melaksanakan kewajiban menyediakan dan menyerahkan prasarana lingkungan, fasum dan fasos kepada Pemerintah Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Nomenklatur perizinan lokasi disesuaikan dengan peraturan daerah di bidang pertanahan dan bangunan.

Nomenklatur perizinan peruntukan disesuaikan dengan peraturan daerah disesuaikan dengan peraturan daerah di bidang pertanahan dan bangunan.

Pasal 3

Yang dimaksud “mendapat rekomendasi izin lokasi dan izin peruntukan penggunaan lahan dari Pemerintah Daerah” dalam hal ini Pemerintah Daerah dapat mendelegasikan penerbitan rekomendasi itu kepada SKPD di bidang Perizinan.

Pasal 4

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

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud “Penyerahan Umum/Biasa” adalah penyerahan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah dalam keadaan baik.

Yang dimaksud “Penyerahan Khusus” adalah penyerahan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Daerah yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan, dan pada saat dilakukan penyerahan kondisi dalam keadaan rusak.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Cukup jelas.

Pasal 22
Cukup jelas.