

**PENJELASAN ATAU KETERANGAN RANCANGAN PERATURAN BUPATI
REMBANG TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI REMBANG
NOMOR 26 TAHUN 2023 TENTANG PEDOMAN PENYERAHAN PRASARANA,
SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN KEPADA PEMERINTAH DAERAH**

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, kami panjatkan puji syukur pada-Nya atas limpahan rahmat dan petunjuk sehingga Rancangan Peraturan Bupati Rembang tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Rembang Nomor 26 Tahun 2023 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Rancangan peraturan Bupati ini kami susun secara maksimal dengan bantuan dari sejumlah pihak. Maka kami ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan rancangan peraturan Bupati ini.

Terlepas dari itu, kami juga menyadari bahwa pasti masih ada kekurangan yang perlu diperbaiki dari rancangan peraturan Bupati ini. Untuk itu perlu dilakukan pembahasan lebih lanjut.

Akhir kata, kami berharap semoga rancangan peraturan Bupati ini dapat menjadi peraturan Bupati yang bermanfaat bagi pihak-pihak terkait dan juga masyarakat.

Rembang,

KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN
KABUPATEN REMBANG



MUSTAFI SH. MM

Pembina Utama Muda

NIP. 19661204 199303 1004

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	- 2 -
DAFTAR ISI	- 3 -
BAB I PENDAHULUAN.....	- 4 -
A. LATAR BELAKANG	- 4 -
B. IDENTIFIKASI MASALAH	- 4 -
C. TUJUAN PENYUSUNAN.....	- 4 -
D. DASAR HUKUM.....	- 4 -
BAB II POKOK PIKIRAN	- 5 -
A. LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	- 5 -
B. RUANG LINGKUP.....	- 6 -
C. POKOK PIKIRAN	- 6 -
BAB III MATERI MUATAN	- 8 -
A. SASARAN, JANGKAUAN, DAN ARAH PERATURAN	- 8 -
BAB IV PENUTUP	- 9 -
A. SIMPULAN.....	- 9 -
B. SARAN.....	- 9 -
DAFTAR PUSTAKA.....	- 10 -

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Hasil pemeriksaan BPK Jawa Tengah tahun 2025 mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan memberikan perhatian pada Peraturan Bupati Nomor 26 Tahun 2023 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah karena tidak terdapat ketentuan yang mengatur pihak mana yang menanggung biaya pembuatan sertifikat tanah PSU yang diserahkan. Apakah pengembang atau Pemerintah Daerah.

Selain itu, pada hari Selasa tanggal 27 Mei 2025, telah diselenggarakan rapat koordinasi dengan MCSP KPK mengenai tindak lanjut serah terima PSU Pemerintah Daerah di Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2025 melalui *zoom online meeting room*. Pada forum tersebut disampaikan rekomendasi terkait Peraturan Bupati Rembang Nomor 26 Tahun 2023. KPK menyampaikan perlunya perubahan pada Bab tim verifikasi. Ketua tim harus Sekretaris Daerah bukan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan hasil pemeriksaan BPK Jawa Tengah, dari hasil forum rapat koordinasi dengan MCSP KPK, serta dari evaluasi kami, ditemukan beberapa hal dalam Peraturan Bupati Nomor 26 Tahun 2023 yang perlu diubah, yaitu:

1. Belum adanya ketentuan pihak mana yang menanggung biaya pembuatan sertifikat PSU yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
2. Nama unsur dan ketua tim verifikasi tidak sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009.
3. Sejumlah ketentuan mengenai standar PSU yang sebaiknya dihapus sehubungan dengan sudah ditetapkannya Peraturan Bupati Rembang Nomor 39 Tahun 2024 tentang Pedoman Persetujuan Rencana Tapak.

C. TUJUAN PENYUSUNAN

Tujuan penyusunan rancangan peraturan bupati ini untuk merumuskan perubahan Peraturan Bupati Rembang Nomor 26 Tahun 2023 sebagaimana rekomendasi BPK Jawa Tengah dan MCSP KPK Mei 2025.

D. DASAR HUKUM

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2018 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 132) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 9 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2022 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 168;
4. Peraturan Bupati Rembang Nomor 26 Tahun 2023 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

BAB II

POKOK PIKIRAN

A. LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

Rancangan Peraturan Bupati Rembang tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Rembang Nomor 26 Tahun 2023 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah ini didasarkan pada beberapa pokok pikiran utama yang menjadi landasan filosofis, sosiologis dan yuridis dalam penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, yang meliputi:

1. Landasan Filosofis

Peraturan Bupati ini menjadi landasan hukum yang kuat bagi penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah yang terstruktur dan sistematis. Peraturan ini akan memberikan panduan yang jelas mengenai bagaimana Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah harus dilaksanakan, mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pemantauan, hingga evaluasi.

2. Landasan Sosiologis

Tersedianya Prasarana, Sarana dan Utilitas yang layak/memadahi. Ketika pengembang perumahan sudah selesai penjualan unit-unit rumahnya dan sudah tidak mempunyai asset di perumahan tersebut mereka dapat meninggalkan perumahan tersebut setelah menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada pemerintah daerah. Penyerahan itu dimaksudkan agar pemerintah daerah dapat melakukan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas secara berkelanjutan agar masyarakat dapat memanfaatkan dengan baik.

3. Landasan Yuridis

- a. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah;
- b. 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 diubah 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 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
- c. 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 diubah beberapa kali 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 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

- d. 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);
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- f. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2018 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 132) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 163);
- g. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 9 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2022 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 168);
- h. Peraturan Bupati Nomor 26 Tahun 2023 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

B. RUANG LINGKUP

Rancangan peraturan bupati ini terdiri atas Pasal I dan Pasal II. Pasal I berisi ketentuan dari Peraturan Bupati Rembang Nomor 2 Tahun 2023 yang diubah, dihapus, atau ditambahkan yaitu

- 1. Pasal 3 tentang penyediaan PSU,
- 2. Pasal 4 tentang standar PSU,
- 3. Pasal 5 tentang hal-hal yang umum mengenai penyerahan PSU,
- 4. Pasal 6 tentang persyaratan penyerahan PSU,
- 5. Pasal 7 tentang tim verifikasi,
- 6. Pasal 9 tentang lampiran berita acara serah terima PSU,
- 7. Pasal 15 tentang sanksi apabila perencanaan PSU tidak memenuhi standar, serta
- 8. Pasal 16 tentang sanksi apabila pembangunan PSU tidak sesuai rencana tapak yang disetujui.

C. POKOK PIKIRAN

Pokok pikiran rancangan peraturan bupati ini meliputi

- 1. Menambah ketentuan yang mengatur pihak mana yang menanggung biaya pembuatan sertifikat PSU yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
- 2. Mengubah ketentuan nama unsur tim verifikasi dari Sekretaris Daerah menjadi Sekretariat Daerah;
- 3. Mengubah ketentuan ketua tim verifikasi dari Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi Sekretaris Daerah;

5. Menghapus pasal standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan. Selanjutny agar pengembang mengacu pada Peraturan Bupati Rembang Nomor 39 Tahun 2024 tentang Pedoman Persetujuan Rencana Tapak;
6. Menambah ketentuan persyaratan penyerahan sertipikat Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari pengembang;
7. Menghapus ketentuan sanksi bagi pengembang yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang tidak memenuhi standar. Ketentuan dimaksud tidak diperlukan karena rencana tapak perumahan yang tidak memenuhi standar tidak akan disetujui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.
8. Menghapus ketentuan sanksi penghentian sementara dan pencabutan insentif karena mekanisme pemberian sanksi tidak sesuai dengan kondisi local Kabupaten Rembang.

BAB IV PENUTUP

A. SIMPULAN

Simpulan yang dapat dirumuskan dari uraian di atas adalah

1. Rancangan peraturan bupati ini disusun untuk membuat sejumlah perubahan pada Peraturan Bupati Rembang Nomor 26 Tahun 2023 berdasarkan rekomendasi BPK Jawa Tengah dan MCSP KPK dan evaluasi penerapannya selama ini.
2. Ada 8 pasal pada Peraturan Bupati Rembang Nomor 26 Tahun 2023 yang mengalami perubahan.

B. SARAN

Saran yang dapat kami sampaikan adalah agar dilakukan pembahasan rancangan peraturan bupati ini.

DAFTAR PUSTAKA

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

Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 9 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2022 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Rembang Nomor 168).

Peraturan Bupati Rembang Nomor 26 Tahun 2023 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.