



**DINAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**



LAPORAN PENDAHULUAN

**Pekerjaan Naskah Akademik
Serah Terima Prasarana,
Sarana dan Utilitas (PSU)**

**Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung
Selatan**

TA 2025



CV. SAHABAT ALAM KONSULTAN
KONSULTAN TEKNIK : PERENCANAAN DAN PENGAWASAN
Jalan Nusa Indah Raya Sukarama, Bandar Lampung



KATA PENGANTAR

Puji syukur kami ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat-Nya kami dapat menyelesaikan Laporan Pendahuluan untuk pekerjaan “**Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)**” yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan dengan baik serta tepat pada waktunya. Laporan Pendahuluan ini disusun sebagai salah satu kewajiban Konsultan kepada Pemberi Tugas sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja (SPK) Nomor. 02/SPK/PRNC NK PL.01/PERKIM/APBD/LS/2025 antara Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan dengan CV. Sahabat Alam Konsultan.

Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima PSU dilaksanakan berdasarkan UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah, dengan mengelaborasi konsep-konsep dan dasar-dasar serta gagasan pemikiran yang diperlukan bagi perumusan Rancangan Peraturan Daerah. Dengan penyusunan laporan pendahuluan ini, diharapkan dapat menjadi landasan awal dalam mendukung tahapan selanjutnya dalam penyusunan kebijakan daerah di bidang perumahan dan permukiman.

Laporan Pendahuluan ini berisikan tentang Pendahuluan, Landasan Teori, Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Lampung Selatan, Pendekatan dan Metodologi, Organisasi Kerja, serta Penutup. Kami mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak terkait yang telah mendukung dalam proses penyusunan laporan ini, dan diharapkan laporan pendahuluan ini dapat menjadi acuan dalam penyelesaian pekerjaan dan penyusunan laporan berikutnya.

Kalianda, Mei 2025

Penyusun



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	v
BAB I PENDAHULUAN	I-1
1.1. Latar Belakang.....	I-1
1.2. Maksud dan Tujuan	I-2
1.2.1. Maksud.....	I-2
1.2.2. Tujuan	I-2
1.3. Sasaran.....	I-2
1.4. Ruang Lingkup	I-3
1.4.1. Ruang Lingkup Kegiatan	I-3
1.4.2. Ruang Lingkup Waktu	I-4
1.4.3. Ruang Lingkup Lokasi.....	I-4
1.5. Landasan Hukum.....	I-6
1.6. Sistematika Pelaporan	I-7
BAB II LANDASAN TEORI	II-1
2.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman	II-1
2.2. Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)	II-3
2.3. Kajian Peraturan Daerah tentang Penyerahan PSU	II-5
2.4. Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman.....	II-6
2.5. Kajian Asas Penyusunan Norma Peraturan Daerah.....	II-8
BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN	III-1
3.1. Administrasi Kabupaten Lampung Selatan	III-1
3.2. Iklim	III-4
3.3. Topografi	III-4
3.4. Geologi	III-8
3.5. Kependudukan	III-12



3.6.	Ekonomi	III-14
3.7.	Ruang dan Lahan	III-18
BAB IV PENDEKATAN DAN METODOLOGI.....		IV-1
4.1.	Konsepsi Pendekatan.....	IV-1
4.2.	Metodologi	IV-3
4.2.1.	Metode Pengumpulan Data.....	IV-3
4.2.2.	Metode Analisis Data	IV-3
4.3.	Tahap Pelaksanaan Kegiatan	IV-4
4.3.1.	Tahapan Persiapan	IV-4
4.3.2.	Tahapan Survey dan Pengumpulan Data	IV-5
4.3.3.	Tahap Pengolahan Data dan Analisis	IV-5
4.3.4.	Tahap Diskusi, Revisi, dan Asistensi	IV-6
4.3.5.	Tahap Penyusunan Laporan	IV-6
BAB V ORGANISASI KERJA		V-1
5.1.	Komposisi Tenaga Kerja.....	V-1
5.1.1.	Tenaga Ahli	V-1
5.1.2.	Tenaga Teknik	V-2
5.1.3.	Tenaga Pendukung	V-2
5.2.	Waktu Penugasan Personil.....	V-4
BAB VI PENUTUP		VI-1



DAFTAR TABEL

Tabel III-1	Jumlah Desa/Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan.....	III-1
Tabel III-2	Suhu dan Kelembapan Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024	III-4
Tabel III-3	Tinggi Wilayah Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan.....	III-5
Tabel III-4	Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2019-2023.....	III-12
Tabel III-5	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024.....	III-13
Tabel III-6	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Agama yang Dianut di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024.....	III-14
Tabel III-7	PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024 (Miliar Rupiah).....	III-15
Tabel III-8	Distribusi Persentase PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	III-16
Tabel III-9	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024.....	III-17
Tabel III-10	Luas Lahan Menurut Penggunaan Lahan di Kabupaten Lampung Selatan	III-19
Tabel IV-1	Tahap dan Waktu Pelaksanaan Pekerjaan.....	IV-4
Tabel V-1	Komposisi Tenaga Kerja	V-2
Tabel V-2	Uraian Tugas Personil	V-3
Tabel V-3	Waktu Penugasan Personil	V-4
Tabel V-4	Jadwal Penugasan Personil.....	V-6



DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1	Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan.....	I-5
Gambar III-1	Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan.....	III-3
Gambar III-2	Peta Topografi Kabupaten Lampung Selatan.....	III-6
Gambar III-3	Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Lampung Selatan.....	III-7
Gambar III-4	Peta Geologi Kabupaten Lampung Selatan	III-10
Gambar III-5	Peta Jenis Tanah Kabupaten Lampung Selatan.....	III-11
Gambar III-6	Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	III-12
Gambar III-7	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	III-18
Gambar V-1	Struktur Organisasi Personil	V-4



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

PSU merupakan elemen penting untuk mendukung fungsi lingkungan hunian yang sehat, aman, dan berkelanjutan. Penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana rincinya, dimana implementasinya dapat dilakukan dengan kerjasama antara Pemerintah Daerah (Pemda) dengan masyarakat maupun swasta.

Kondisi yang ada di lapangan sebagian besar pengembang tidak memenuhi kriteria kewajibannya dalam menyediakan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan yang seharusnya disediakan oleh pengembang. Berdasarkan data yang ada, lahan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan sangat terbatas dan penambahannya tidak sebanding dengan laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat yakni sebesar 1,91% di Kabupaten Lampung Selatan. Oleh sebab itu, agar lahan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan dalam pemanfaatannya dapat maksimal perlu ada pedoman pengelolaannya.

Rencana penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 15 Tahun 2012 dalam bentuk perencanaan struktur ruang yang melingkupi rencana dasar infrastruktur prasarana, sarana dan utilitas perumahan. Sesuai dengan ketentuan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman di daerah, pengembang perumahan memiliki kewajiban untuk menyediakan PSU dan menyerahkannya kepada pemerintah daerah guna menjamin keberlanjutan pengelolaan, pemeliharaan dan peningkatan kualitas layanan kepada masyarakat.

Namun, dalam praktiknya masih sering ditemui kendala dalam proses serah terima PSU, baik dari aspek administratif, hukum, maupun teknis. Hal ini menyebabkan banyak fasilitas umum yang tidak terpelihara dengan baik, yang pada akhirnya berdampak pada kualitas hidup warga perumahan dan permukiman di Kabupaten Lampung Selatan. Oleh karena itu, diperlukan sebuah dasar hukum dan pedoman yang jelas dalam bentuk Raperda dan Naskah Akademik sebagai landasan penyusunan peraturan daerah atau kebijakan terkait



mekanisme serah terima PSU. Dengan adanya regulasi yang jelas, diharapkan serah terima PSU dapat berjalan lebih tertib, transparan dan akuntabel, serta mendukung penyelenggaraan tata kelola perumahan dan permukiman yang baik di Kabupaten Lampung Selatan.

1.2. Maksud dan Tujuan

1.2.1. Maksud

Maksud dari Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang berokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah untuk menyediakan landasan yuridis, teknis dan komprehensif dalam penyelenggaraan proses serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Selatan. Dokumen ini berfungsi sebagai pedoman yang komprehensif untuk memastikan penggunaan PSU di Kabupaten Lampung Selatan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, potensial daerah serta regulasi yang berlaku.

1.2.2. Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam kegiatan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Saranan dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah:

- 1) Menyusun dasar hukum yang jelas dan terintegrasi terkait proses serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) dari pihak pengembang kepada pemerintah daerah, sehingga dapat memastikan kepastian hukum dalam pelaksanaannya;
- 2) Mewujudkan proses serah terima PSU yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan oleh semua pihak yang terlibat, baik pengembang maupun pemerintah daerah, untuk mendukung tata kelola yang baik; serta
- 3) Memastikan bahwa prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan sudah memenuhi standar kelayakan. Dengan demikian, PSU dapat digunakan secara optimal untuk mendukung pelayanan publik yang berkualitas bagi masyarakat.

1.3. Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dari pelaksanaan kegiatan ini adalah:



- 1) Menyiapkan kajian akademik yang menjadi dasar ilmiah dalam proses serah terima PSU, sehingga menghasilkan kebijakan yang berdasarkan pada data, analisis dan rekomendasi yang kredibel;
- 2) Mengidentifikasi aspek hukum dan regulasi yang berkaitan dengan serah terima PSU untuk memastikan kesesuaian dengan peraturan yang berlaku serta mendukung perlindungan hukum bagi semua pihak terkait;
- 3) Meningkatkan kualitas tata kelola dalam proses serah terima PSU dengan menyediakan panduan yang jelas, transparan, dan akuntabel untuk pengembang, pemerintah daerah, dan pemangku kepentingan lainnya;
- 4) Mewujudkan keselarasan antara kepentingan pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat sehingga proses serah terima PSU dapat berjalan dengan baik dan berfokus pada pelayanan publik;
- 5) Mendorong pengelolaan PSU yang memenuhi standar kualitas sehingga mampu mendukung keberlanjutan pelayanan publik yang optimal bagi masyarakat; dan
- 6) Menyediakan dokumen rujukan yang mendukung perencanaan pembangunan PSU secara berkelanjutan, baik dari segi teknis, sosial, maupun lingkungan.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Kegiatan

Lingkup kegiatan dari Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengidentifikasi serta mengkaji regulasi dan kebijakan yang berlaku terkait serah terima PSU, baik di tingkat nasional maupun daerah, sebagai dasar penyusunan naskah akademik;
- 2) Menyusun kajian yang mendalam berdasarkan data, teori, dan praktik terbaik (*best practices*), yang relevan dengan pelaksanaan serah terima PSU, termasuk implikasi hukum, teknis, dan sosial;
- 3) Melakukan identifikasi terhadap tantangan dan potensi masalah yang dihadapi dalam proses serah terima PSU, baik dari sisi pengembang maupun pemerintah daerah;



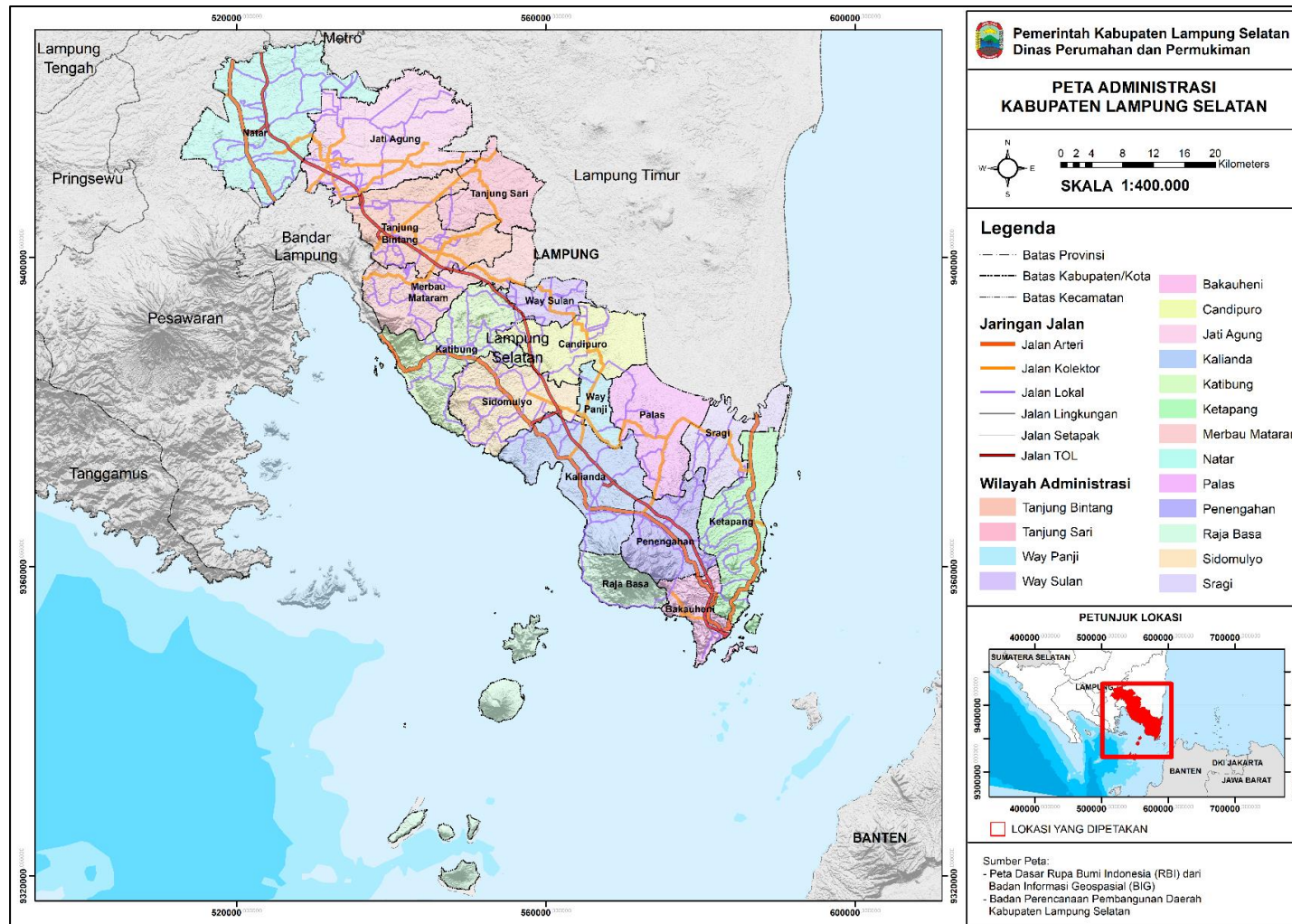
- 4) Menyusun rekomendasi strategis yang dapat diterapkan untuk memperbaiki tata kelola serah terima PSU, termasuk panduan teknis, prosedur, dan langkah-langkah pelaksanaan yang efektif;
- 5) Memastikan bahwa naskah akademik mencakup masukan dari para pemangku kepentingan seperti pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat, guna menciptakan sinergi dalam pelaksanaan serah terima PSU;
- 6) Menghasilkan dokumen naskah akademik yang terstruktur, komprehensif, dan mudah dipahami, yang dapat dijadikan pedoman oleh semua pihak yang terlibat;
- 7) Diskusi dan asistensi;
- 8) Pelaporan.

1.4.2. Ruang Lingkup Waktu

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan ini adalah 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak ditandatanganinya SPMK.

1.4.3. Ruang Lingkup Lokasi

Lokasi Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) ini berlokasi tersebar di Kabupaten Lampung Selatan.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar I-1 Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan



1.5. Landasan Hukum

Dasar hukum dalam pekerjaan “Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)” yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
- c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- d. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- f. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, 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;
- g. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- h. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, 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;
- i. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2024 tentang Kabupaten Lampung Selatan di Provinsi Lampung;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Provinsi, dan Pemerintahan Kabupaten/Kota;
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, 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;
- l. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah;
- m. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;



- n. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- o. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- p. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- q. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- r. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Lampung Selatan;
- s. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

1.6. Sistematika Pelaporan

Sistematika pelaporan pada Laporan Pendahuluan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan adalah sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memberikan penjelasan mengenai latar belakang, maksud, tujuan, sasaran, ruang lingkup berupa lingkup pekerjaan, lingkup waktu, lingkup lokasi, landasan hukum, serta sistematika pelaporan dalam laporan pendahuluan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai teori terkait proses serah terima prasarana, sarana dan utilitas dari pengembang kepada pemerintahan daerah berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku.

**BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**

Bab ini menjelaskan mengenai data kondisi wilayah pekerjaan yaitu Kabupaten Lampung Selatan termasuk di dalamnya berisi kondisi geografis, iklim, topografi, ruang dan lahan, geologi, kependudukan, dan ekonomi.

BAB IV PENDEKATAN DAN METODOLOGI

Bab ini menguraikan pendekatan teknis, metodologi, dan tahapan pelaksanaan dimulai dari tahapan persiapan, pengumpulan data, serta analisis yang digunakan dalam Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan.

BAB V ORGANISASI KERJA

Pada bagian ini akan menjelaskan susunan tenaga kerja atau personil yang akan terlibat dalam penyelesaian pekerjaan beserta tugas dan tanggung jawabnya, serta dibuat jadwal penugasan personil yang terlibat berdasarkan tahapan rencana pelaksanaan pekerjaan.

BAB VI PENUTUP

Bab ini merupakan penutup dari laporan pendahuluan ini.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, definisi Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Perumahan itu sendiri 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. Sedangkan, Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 ini menjadi dasar penyelenggaraan perumahan dan permukiman setelah dihapusnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Dalam Pasal 20 pada undang-undang tersebut, menjelaskan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman terdiri dari perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan termasuk dengan prasarana, sarana dan utilitasnya. Dalam Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, menyebutkan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Berdasarkan prasarana, sarana dan utilitas yang dijelaskan di atas, beberapa PSU yang utama dalam perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

- 1) Prasarana jalan

Jaringan jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan fasilitasnya untuk keperluan transportasi. Jaringan jalan



berada di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah atau air, serta di atas permukaan air.

2) Prasarana drainase

Prasarana drainase adalah serangkaian bangunan air yang berfungsi untuk mengurangi atau membuang kelebihan air dari suatu kawasan atau lahan sehingga pemanfaatan kawasan atau lahan tersebut dapat difungsikan secara optimal.

3) Prasarana air minum

Air minum atau air bersih merupakan salah satu kebutuhan mutlak bagi kehidupan manusia guna menunjang aktivitas sehari-hari, oleh karena itu perlunya menjaga kualitas air bersih agar dapat dimanfaatkan secara baik dan optimal. Layanan air minum dalam kawasan dapat diberikan oleh PDAM atau badan pengelola air minum atau dapat pula menyediakan sendiri melalui sumur gali.

4) Prasarana pengelolaan air limbah

Perlu diperhatikan dalam pemilihan sistem pengolahan air limbah dan bagaimana penanganan air limbah dengan menggunakan sistem jaringan (perpipaan). Pemilihan sistem penanganan air limbah, perencanaan sistem pengolahan air limbah setempat dan perencanaan sistem pengolahan air limbah terpusat.

5) Prasarana sistem pengolahan persampahan

Kawasan perumahan yang sehat dan bersih adalah kawasan perumahan yang dilengkapi dengan sistem pengolahan sampah yang memadai. Pengolahan sampah pada kawasan perumahan, meliputi penentuan timbunan dan densitas dan komposisi sampah, prediksi beban timbunan sampah, pengelolaan sampah tingkat kawasan dan teknik operasional pengelolaan sampah pada kawasan perumahan. Pengelolaan persampahan mandiri termasuk pembuatan komposter komunal untuk kebutuhan kawasan perumahan.

6) Prasarana jaringan listrik

Perlunya koordinasi antara pemerintah dan pengembang dengan PLN yang menangani PLN di kawasan bersangkutan. Koordinasi sebagaimana yang dimaksud dilakukan untuk pembangunan gardu induk dan penyambungan jaringan listrik kepada konsumen. Untuk kawasan perumahan dan pemukiman yang kekurangan pasokan daya listrik dari PLN atau belum ada jaringan listrik dari PLN, perlu dicarikan alternatif lainnya.



7) Ruang terbuka hijau

Perlu menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang bermanfaat untuk menjaga kualitas dan keseimbangan lingkungan di sekitar kawasan. RTH bermanfaat tidak langsung seperti perlindungan tata air dan konservasi hayati atau keanekaragaman hayati dan bermanfaat langsung seperti kenyamanan fisik (teduh, segar) tempat wisata, bermain serta bangunan umum yang bersifat terbatas (pos polisi, lampu taman, gardu listrik, dll). Persyaratan RTH didasarkan luas wilayah dan berdasarkan jumlah penduduk. RTH publik (milik pemerintah dan terbuka untuk umum) dan privasi (perorangan) paling sedikit 10% dari seluruh wilayah kawasan perumahan atau mengacu pada peraturan perundang-undangan. Bentuk tipologi RTH dapat berupa taman lingkungan dan taman kota, jalur hijau sempadan sungai jalur hijau sempadan rel kereta api jalur hijau tegangan tinggi, RTH pemakaman dan RTH pekarangan. RTH dikelola secara rutin oleh pemerintah daerah, dalam pengelolaan RTH diperlukan peran serta masyarakat swasta dan organisasi non pemerintah.

2.2. Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah ini adalah dasar hukum dan substansi utama peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di tingkat daerah. Dalam konsiderannya, pertimbangan utama lahirnya Permendagri ini adalah dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas. Selanjutnya dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Dalam peraturan tersebut menjelaskan bahwa perumahan dan permukiman terdiri atas perumahan tidak bersusun dan rumah susun, yang mana perumahan dan permukiman tersebut harus dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Adapun prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagai berikut:

Prasarana perumahan dan permukiman:

- a. jaringan jalan;



- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman, antara lain:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;
- g. sarana pemakaman;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jasa umum

Dalam Pasal 144 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya. Apabila badan hukum tersebut melakukan pengalihfungsian PSU di luar fungsinya, akan dikenakan ancaman pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Instrumen hukum ini menjamin adanya keberlanjutan PSU sebagai komponen pelayanan publik. Ketentuan ini memiliki hubungan yang erat dengan upaya menjaga keberadaan PSU tetap sesuai dengan peruntukannya dan tidak dijadikan objek komersialisasi oleh pihak pengembang.



Berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan yang tidak sesuai, diatur dalam Pasal 151 ayat (1) mengatur bahwa setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan akan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pasal ini menegaskan bahwa PSU harus dibangun sesuai ketentuan sebagai bagian dari tanggung jawab hukum pengembang, dan menjadi dasar hukum yang memperkuat kewajiban tersebut sebelum proses penyerahan dapat dilakukan secara legal dan administratif. PSU yang belum dibangun dengan standar yang sesuai, tidak dapat di serah terimakan kepada pemerintah daerah.

2.3. Kajian Peraturan Daerah tentang Penyerahan PSU

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 yang selaras dengan tulisan yang dikemukakan ini dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf d yang berbunyi “Salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman”. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah, terkhusus tingkat kabupaten/kota memiliki mandat langsung dalam menjamin pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat atas hunian yang layak dan lingkungan permukiman yang tertata. Dalam hal tersebut, pembagian urusan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman dalam undang-undang ini memberikan wewenang kepada pemerintah daerah kabupaten/kota dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman.

Keterkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) dari pengembang kepada pemerintah daerah menjadi bagian internal dari sistem penyediaan dan pengelolaan kawasan permukiman, karena tanpa proses serah terima yang legal dan tertib, pemerintah daerah tidak dapat menjalankan tugas pelayanan dasar secara optimal terhadap infrastruktur yang menjadi bagian dari kawasan perumahan dan permukiman.

Kemudian, dalam Pasal 237 ayat (1) asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam hal penyerahan PSU, pembentukan Perda perlu



memperhatikan kebutuhan masyarakat di kawasan perumahan dan permukiman agar substansinya sesuai dengan kondisi eksisting. Tahapan pembentukan Perda sebagaimana tercantum dalam Ayat (2) yang berbunyi “Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan”. Dalam proses ini masyarakat ikut terlibat seperti yang diatur pada Ayat (3), masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda. Hal ini menjamin adanya akuntabilitas dan partisipasi publik dalam pembentukan Perda. Kemudian, pada ayat (4) dikatakan bahwa pembentukan Perda harus dilakukan secara efektif dan efisien. Efektivitas dan efisien dalam pembentukan Perda menjadi hal penting demi menjamin bahwa penyerahan PSU dapat segera ditindaklanjuti dan tidak berlarut-larut, mengingat fasilitas publik berkaitan dengan masyarakat luas.

Sebagai instrumen pengawasan norma, Pasal 250 memberikan batasan yang tegas bahwa Perda dan Perkada dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan. Dalam kerangka penyerahan PSU, ketentuan ini menjadi sangat penting, agar pengaturan dalam perda tidak menghambat akses masyarakat terhadap fasilitas publik atau menyebabkan ketimpangan layanan dasar. Maksud dari bertentangan dengan kepentingan umum meliputi:

- a. Terganggunya kerukunan antarwarga masyarakat;
- b. Terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
- c. Terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. Terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
- e. Diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.

2.4. Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman

Ruang dapat juga diartikan sebagai wadah kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sebagai sumber daya alam. Maka ruang baik sebagai wadah maupun sebagai sumber daya alam terbatas. Sebagai wadah yang terbatas daya dukungnya. Maka menurut pemanfaatannya, ruang perlu ditata agar tidak terjadi pemborosan dan penurunan kualitas ruang. Tata ruang dapat diartikan susunan ruang yang teratur. Teratur mencakup pengertian



serasi dan sederhana sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan. Pada tata ruang, yang ditata adalah tempat berbagai kegiatan serta sarana dan prasarananya dilaksanakan. Dalam hal ini penataan ruang terdiri dari tiga kegiatan utama yakni perencanaan tata ruang, perwujudan tata ruang, dan pengendalian tata ruang.

Secara yuridis, tata ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang beberapa ketentuannya telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Pengertian Ruang berdasarkan Pasal 1 Angka 1, berbunyi: Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Ruang yang memiliki artian yang sangat luas yaitu ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi, maka perlu untuk diatur sedemikian rupa oleh Negara yang memegang kekuasaan mutlak atas wilayah teritorialnya.

Pengaturan peruntukan ruang itu diperlukan tata ruang. Tata ruang berdasarkan Pasal 1 Angka 2, menyebutkan: Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Menurut Pasal 1 Angka 3, menyebutkan: Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional. Sedangkan, untuk pola ruang disebutkan dalam Pasal 1 Angka 4, berbunyi: Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Berdasarkan kepada kedua unsur dalam struktur ruang, maka yang berhubungan dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah struktur ruang. Rencana struktur ruang dijelaskan pada ketentuan Pasal 17 Ayat (2), berbunyi: Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka daerah kabupaten/kota dalam merencanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, wajib menyusun perencanaan untuk 20 (dua puluh) tahun ke depan yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Pemerintah daerah kabupaten/kota ini dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas, diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan



dan Kawasan Permukiman, Pasal 15 huruf c, berbunyi: menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.

Berdasarkan tugas tersebut dalam undang-undang yang sama, wewenang dari pemerintah daerah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman dalam Pasal 18 huruf a, berbunyi: menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota. Menyusun dan menyediakan basis data ini ditafsirkan kewenangan daerah menentukan lokasi, luasan, dan kemampuan daya tampung rumah yang ditentukan bentuknya rumah.

2.5. Kajian Asas Penyusunan Norma Peraturan Daerah

Keberadaan peraturan daerah sebagai salah satu bentuk/jenis peraturan perundang-undangan, proses pembentukannya harus memperhatikan asas formal dan material yang menjadi rujukan utama agar tercipta suatu produk hukum yang baik. Untuk mendapatkan kualitas peraturan daerah yang seperti itu, maka dalam pembentukannya harus didasarkan pada beberapa asas.

Berdasarkan Pasal 237 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 menentukan bahwa asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Maka asas pembentukan dan materi muatan peraturan daerah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, yang meliputi:

- a) **kejelasan tujuan**; artinya, tujuan dari peraturan daerah yang akan dibentuk tidak menyimpang dari tujuan yang telah digariskan dalam dasar filosofis, sosiologis, dan yuridis. Pembentukan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang akan dibentuk haruslah memiliki sinkronisasi antara tujuan yang ingin dicapai dengan landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis yang merupakan dasar legitimasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di Kabupaten Lampung Selatan.
- b) **kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat**; artinya, peraturan daerah ini dapat dibentuk atas usulan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (hak inisiatif lembaga legislatif) atau oleh Kepala Daerah. Peraturan daerah dibahas bersama antara lembaga



legislatif dengan lembaga eksekutif, dan atas persetujuan bersama antara keduanya, kepala daerah menetapkan peraturan daerah.

- c) **kesesuaian antara jenis dan materi muatan;** artinya, bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, materi muatan intinya akan mengatur mengenai mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan.
- d) **dapat dilaksanakan;** artinya, peraturan daerah yang akan dibentuk akan menjadi pedoman perilaku bagi semua pihak serta ketentuan pasal/norma dalam peraturan daerah dapat dipentaskan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman akan menjadi pedoman bagi Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kabupaten Lampung Selatan.
- e) **kedayagunaan dan kehasilgunaan;** artinya peraturan daerah yang akan dibentuk dapat diterima baik secara filosofis, sosiologis, dan yuridis. Pembentukan peraturan daerah ini dilandasi dengan aspek filosofis, sosiologis, dan yuridis, sehingga diharapkan keberlakuannya dapat tercermin secara filosofis, sosiologis, dan yuridis.
- f) **kejelasan rumusan;** artinya bahwa rumusan pasal dapat dipahami dan dilaksanakan dan tidak menimbulkan tafsir ganda (ambigu). Pembentukan peraturan daerah akan dirumuskan dengan bahasa hukum yang tepat sehingga tidak multitafsir.
- g) **keterbukaan;** artinya, peran serta masyarakat dapat diakomodasi baik dalam proses penyusunan, pelaksanaan, maupun pengawasan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman akan melibatkan peran serta masyarakat baik dalam proses penyusunan, pelaksanaan maupun pengawasannya.

Selain asas-asas yang secara umum dipakai dalam perumusan peraturan daerah, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan juga harus memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut:



- a) keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b) akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c) kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d) keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; serta
- e) keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pemberlakuan asas dan prinsip tersebut dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman akan disesuaikan dengan kondisi masyarakat, aspek sosial politik dan kearifan lokal di Kabupaten Lampung Selatan.



BAB III

GAMBARAN UMUM WILAYAH KABUPATEN LAMPUNG SELATAN

3.1. Administrasi Kabupaten Lampung Selatan

Secara geografis Kabupaten Lampung Selatan terletak antara 105°14' sampai dengan 105°45' Bujur Timur dan 5°15' sampai dengan 6° Lintang Selatan. Dengan letak geografis tersebut, Kabupaten Lampung Selatan termasuk daerah tropis sama halnya dengan daerah-daerah lain di Indonesia. Kabupaten Lampung Selatan memiliki kantor Pusat Pemerintahan di Kota Kalianda, yang diresmikan menjadi Ibukota Kabupaten Lampung Selatan oleh Menteri Dalam Negeri pada tanggal 11 Februari 1982.

Secara administratif, Kabupaten Lampung Selatan memiliki batas-batas wilayah seperti berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Lampung Tengah dan Kabupaten Lampung Timur;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Selat Sunda;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Pesawaran dan Kota Bandar Lampung;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Laut Jawa.

Kabupaten Lampung Selatan mempunyai daratan kurang lebih seluas 222.737 ha terbagi menjadi 17 kecamatan yang terdiri 260 desa. Kabupaten Lampung Selatan memiliki beberapa pulau yang terletak di 4 kecamatan yaitu Kecamatan Katibung, Kecamatan Rajabasa, Kecamatan Ketapang, dan Kecamatan Bakauheni. Berdasarkan data desa dan kecamatan, berikut ini dapat dilihat nama-nama desa berdasarkan kecamatan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan.

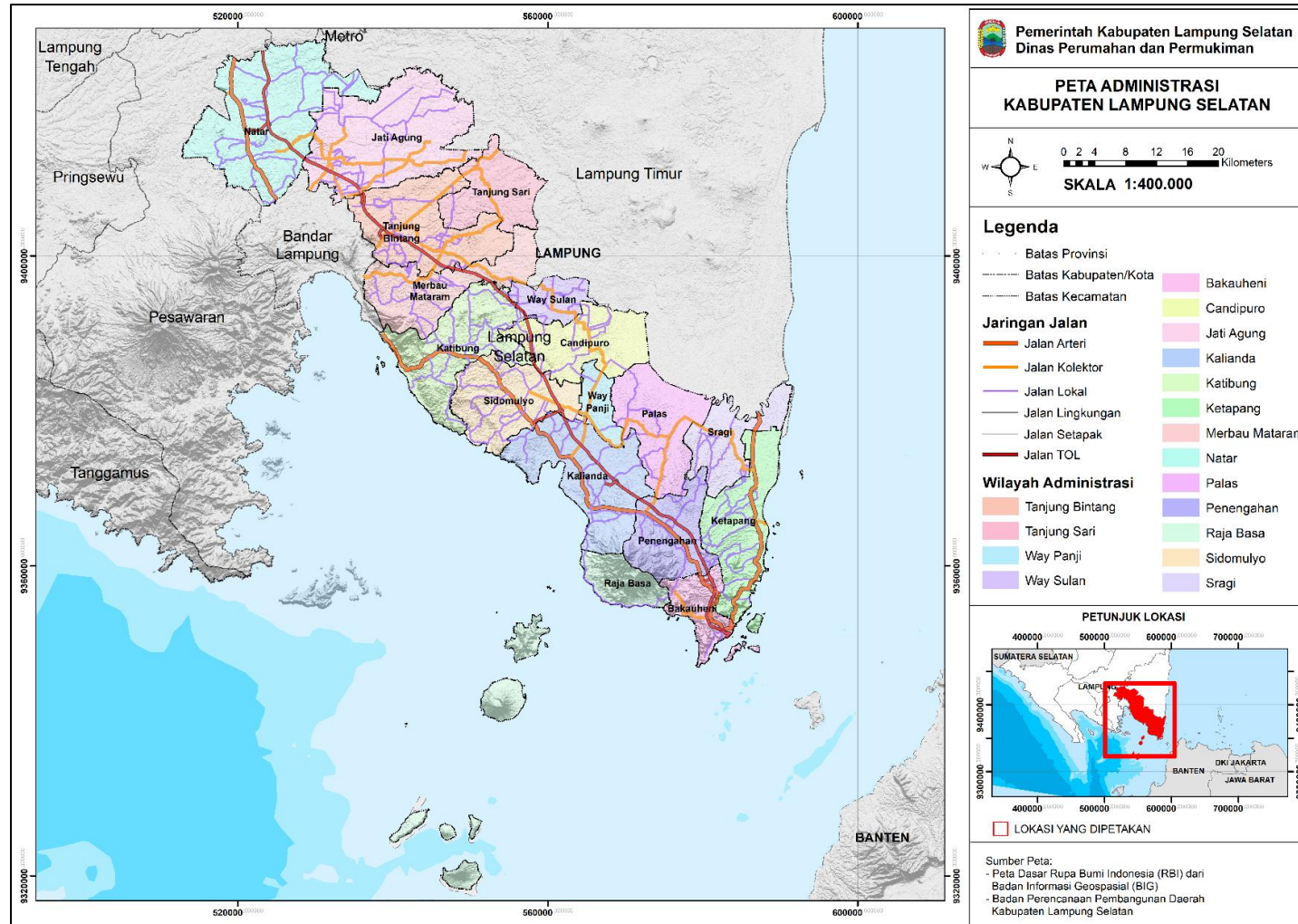
Tabel III-1 Jumlah Desa/Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan

No.	Kecamatan	Jumlah Desa
1	Kalianda	29
2	Sidomulyo	16
3	Way Panji	4
4	Candipuro	14



No.	Kecamatan	Jumlah Desa
5	Katibung	12
6	Way Sulan	8
7	Merbau Mataram	15
8	Tanjung Bintang	16
9	Jati Agung	21
10	Natar	26
11	Tanjung Sari	8
12	Palas	21
13	Sragi	10
14	Penengahan	22
15	Ketapang	17
16	Rajabasa	16
17	Bakauheni	5

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-1 Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan



3.2. Iklim

Wilayah Kabupaten Lampung Selatan terletak antara 105°14' sampai dengan 105°45' Bujur Timur dan 5°15' sampai dengan 6° Lintang Selatan. Mengingat letak yang demikian ini, daerah Kabupaten Lampung Selatan seperti halnya daerah-daerah lain di Indonesia merupakan daerah tropis. Iklimnya dipengaruhi oleh adanya pusat tekanan rendah dan tekanan tinggi yang berganti di daratan sentra Asia dan Australia pada bulan Januari dan Juli. Akibat pengaruh angin Muson, maka Kabupaten Lampung Selatan tidak terasa adanya musim peralihan (pancaroba) antara musim kemarau dan musim hujan. Suhu di Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2024 memiliki nilai minimum 20,00°C dan nilai maksimum mencapai 36,40°C mulai dari Bulan Januari hingga Desember, dengan kelembapan sekitar 47-100% dalam setahun terakhir yang lebih jelas pada tabel berikut.

Tabel III-2 Suhu dan Kelembapan Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Bulan	Suhu Temperatur (°C)			Kelembapan (%)		
	Minimum	Rata-Rata	Maksimum	Minimum	Rata-Rata	Maksimum
Januari	22,20	27,24	34,80	47,00	85,57	100,00
Februari	22,80	27,42	34,40	50,00	86,52	99,00
Maret	20,00	27,59	35,00	49,00	86,76	99,00
April	23,40	27,40	34,60	59,00	91,06	99,00
Mei	23,60	27,80	34,40	58,00	88,43	99,00
Juni	22,20	27,13	33,80	51,00	87,15	99,00
Juli	20,60	26,65	34,00	57,00	85,15	99,00
Agustus	21,00	27,30	35,20	70,00	78,81	90,75
September	21,60	28,03	36,00	58,00	74,56	87,00
Oktober	22,00	28,47	36,40	60,75	74,40	94,75
November	22,20	27,49	36,20	71,25	85,06	94,00
Desember	22,20	27,42	34,20	70,25	85,06	98,25

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

3.3. Topografi

Kabupaten Lampung Selatan merupakan daerah dataran dengan ketinggian dari permukaan laut yang bervariasi mulai dari -12 sampai 1.234 mdpl. Daerah tertinggi di wilayah Kabupaten Lampung Selatan berada pada Kecamatan Rajabasa yaitu pada Gunung Rajabasa yang memiliki ketinggian mencapai 1.234 mdpl, begitu pun dengan daerah terendah Kabupaten Lampung Selatan berada pada Kecamatan Rajabasa yang merupakan



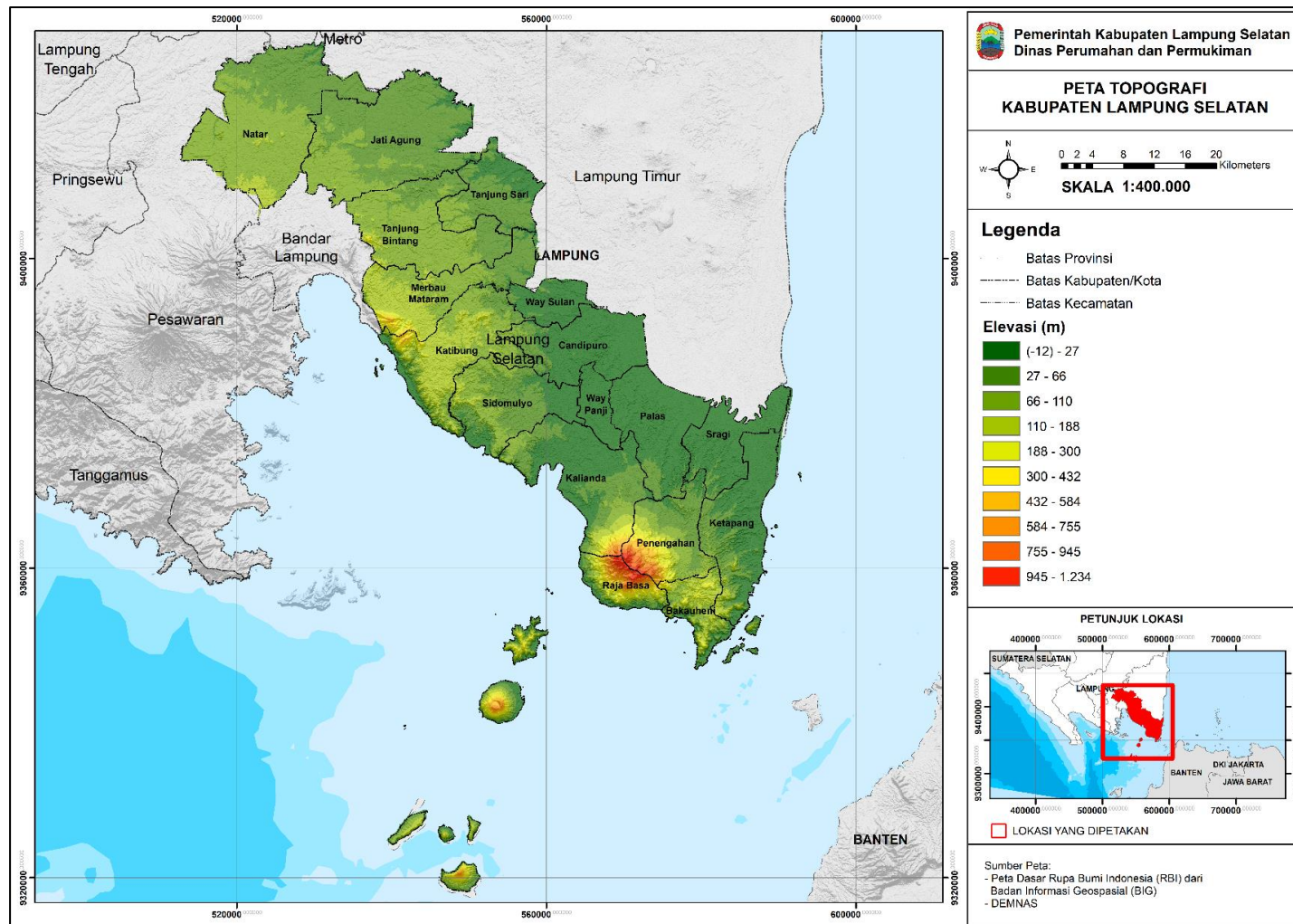
wilayah pesisir pantai. Ketinggian wilayah Kabupaten Lampung Selatan menurut kecamatannya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel III-3 Tinggi Wilayah Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan

Kecamatan	Wilayah Tertinggi (mdpl)	Wilayah Terendah (mdpl)
Natar	168	14
Jati Agung	114	7
Tanjung Bintang	336	17
Tanjung Sari	110	0
Katibung	522	-4
Merbau Mataram	540	11
Way Sulan	66	3
Sidomulyo	152	-6
Candipuro	112	-2
Way Panji	32	1
Kalianda	1.105	-5
Rajabasa	1.234	-12
Palas	59	-1
Sragi	46	-3
Penengahan	1.234	5
Ketapang	219	-3
Bakauheni	472	-5
Lampung Selatan	-12	1.234

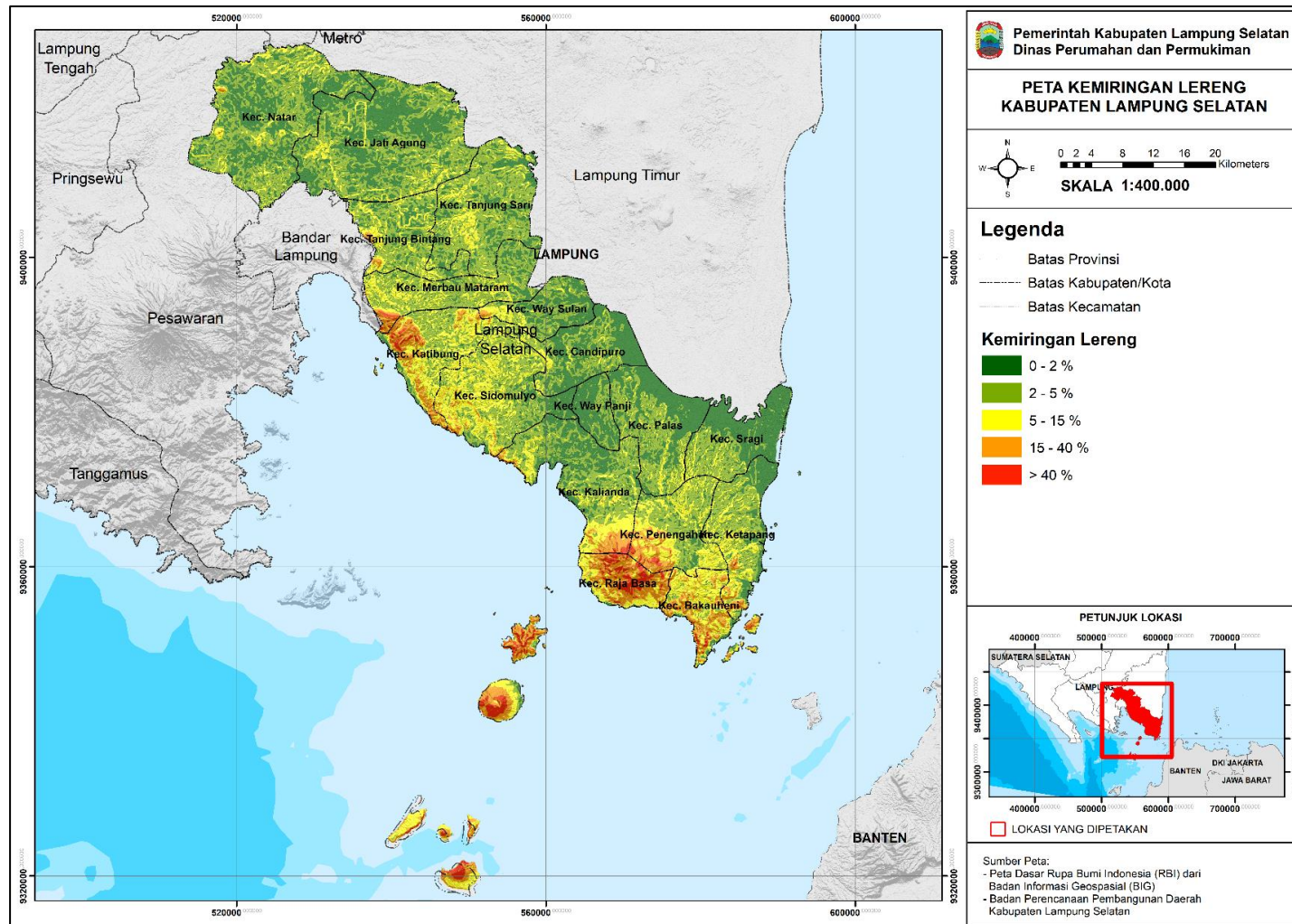
Sumber: DEMNAS, 2025

Kabupaten Lampung Selatan sebagian besar memiliki kemiringan lereng kurang dari 10%. Namun pada sebagian kecil wilayah yaitu di Kecamatan Sidomulyo, Merbau Mataram, Katibung kelerengannya cukup bervariasi yaitu antara 20% - 30%. Kelerengannya yang cukup curam >40% terdapat di Kecamatan Rajabasa dimana terdapat Gunung Rajabasa yang memiliki ketinggian mencapai 1.234 m dari permukaan laut.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-2 Peta Topografi Kabupaten Lampung Selatan



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-3 Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Lampung Selatan



3.4. Geologi

Jenis tanah yang terdapat di wilayah Kabupaten Lampung Selatan, antara lain:

1. Tanah Andosol

Jenis tanah ini adalah pelapukan dari bahan induk kompleks turfinmedier dan basah, berwarna coklat sampai coklat kuning. Penyebarannya terdapat pada daerah bertopografis bergelombang sampai bergunung.

2. Tanah Aluvial

Jenis tanah ini adalah hasil pelapukan dari bahan induk endapan marine atau endapan sungai-sungai, terdapat pada daerah dengan bentuk wilayah datar. Tersebar hampir di seluruh kecamatan. Warnanya kelabu atau cokelat dengan tekstur liat berpasir. Tanah aluvial merupakan jenis tanah yang subur yang cocok digunakan sebagai lahan pertanian untuk tanaman padi, palawija, tebu, tembakau, kelapa, dan buah-buahan.

3. Granit

Granit adalah jenis batuan beku yang terbentuk dari proses pendinginan magma dalam lapisan bumi yang dalam. Granit merupakan salah satu jenis batuan beku plutonik yang terbentuk melalui proses pendinginan yang lambat dalam kerak bumi. Pada Kabupaten Lampung Selatan, granit terdapat pada Kecamatan Rajabasa, Bakauheni, Penengahan, Sragi, Ketapang, Sidomulyo, Katibung, Merbau Mataram, Tanjung Bintang, Tanjung Sari, dan Candipuro.

4. Kuarsit

Kuarsit adalah batuan metamorf non-foliasi yang keras, yang merupakan hasil perubahan (metamorfisme) dari batu pasir kuarsa. Batu pasir berubah menjadi kuarsit melalui pemanasan dan tekanan yang biasanya terkait dengan kompresi tektonik dalam sabuk orogenik. kuarsit sangat jarang membentuk tanah. Apabila batuan ini pecah, kuarsit masih akan tetap konsisten berbentuk kuarsa, sehingga kuarsit tidak dapat berkontribusi dalam hal pembentukan tanah (*soil*). Kuarsit sering ditemukan sebagai batuan dasar yang terbuka dengan sedikit ataupun tanpa lapisan penutup tanah. Pada Kabupaten Lampung Selatan, kuarsit ditemukan di Kecamatan Natar.

5. Tanah Laterit

Tanah laterit adalah tanah hasil pencucian dari suhu rendah dan curah hujan tinggi sehingga kekurangan unsur hara dan kurang subur. Tanah laterit banyak mengandung

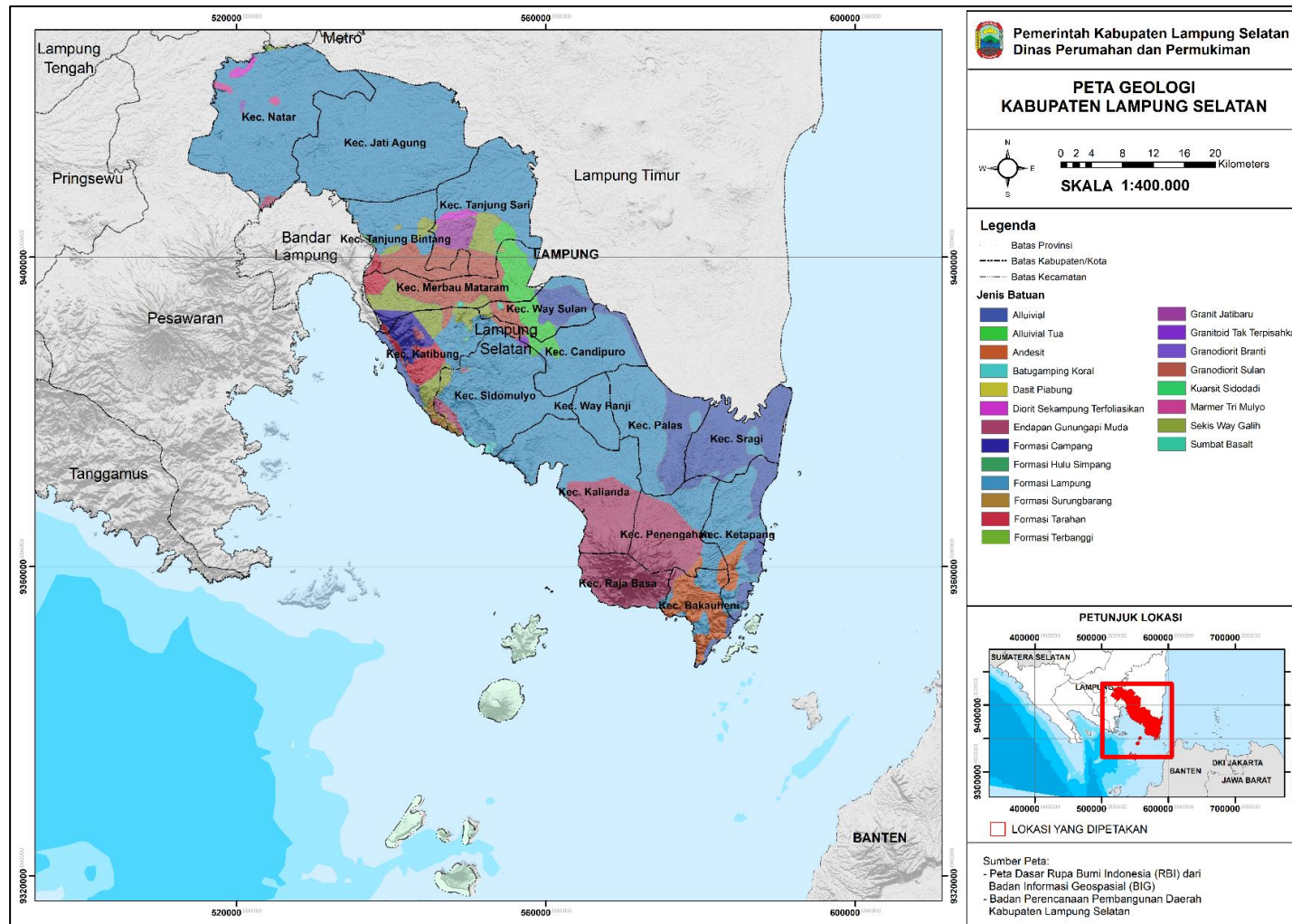


zat besi dan aluminium sehingga warnanya merah bata. Karakteristik tanah laterit adalah tanah tua dan tidak subur.

Dari segi geologi daerah Kabupaten Lampung Selatan terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut:

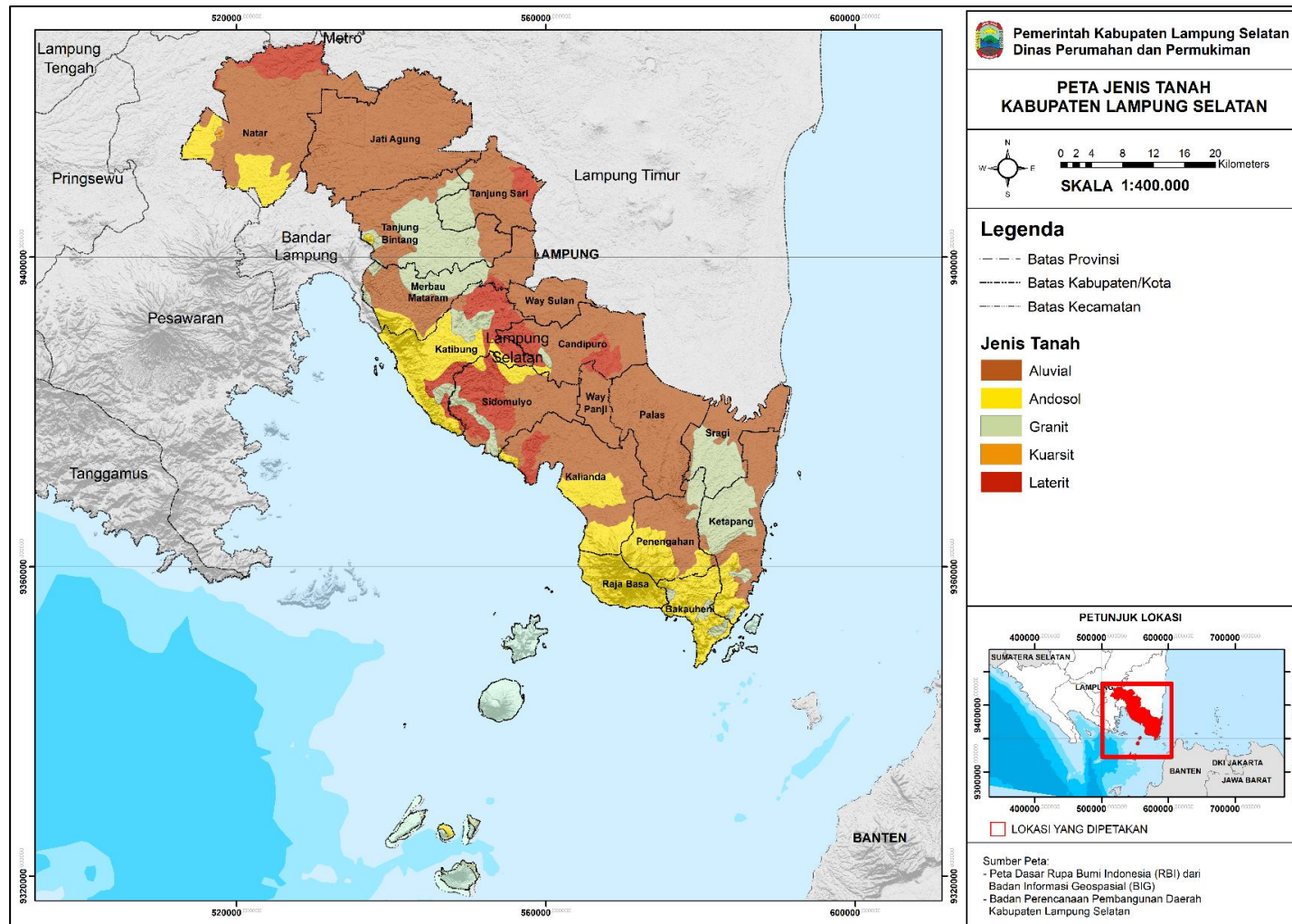
- Sebagian besar berbatuan endesit, ditutupi turfazam. Batuan endapan meluas ke timur sampai sekitar jalan kereta api arah menuju Kotabumi, keadaan tanah bergelombang sampai berbukit.
- Pegunungan vulkanis muda.
- Daratan bagian timur yang termasuk wilayah Kabupaten Lampung Selatan tidak begitu luas, berbatuan endesit ditutupi turfazam.
- Dataran alluvial berawa-rawa dengan pohon bakau.

Berikut merupakan peta geologi dan jenis tanah di Kabupaten Lampung Selatan.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-4 Peta Geologi Kabupaten Lampung Selatan



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-5 Peta Jenis Tanah Kabupaten Lampung Selatan



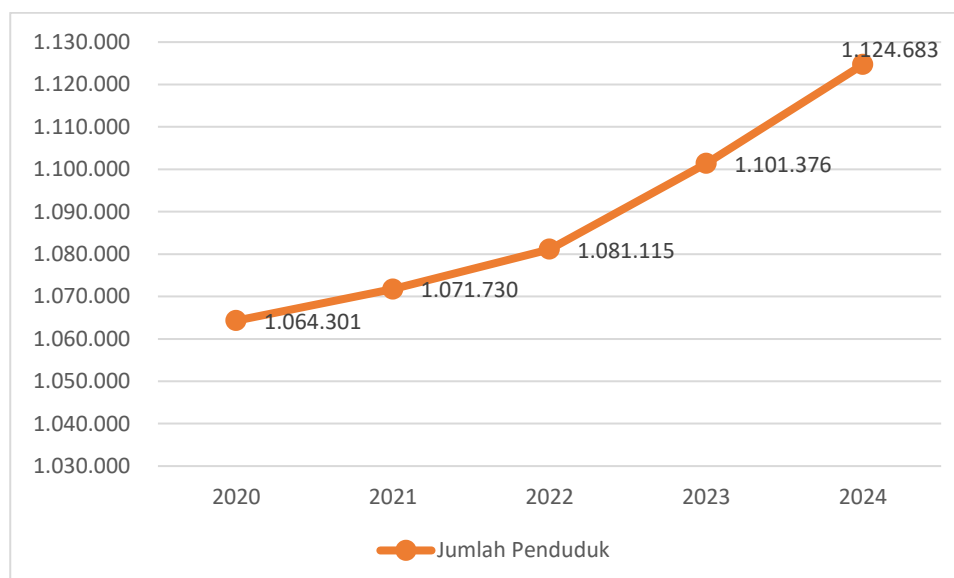
3.5. Kependudukan

Jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan di tiap tahunnya mengalami peningkatan. Pada tahun 2020 jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan sebanyak 1.064.301 jiwa, kemudian hingga tahun 2024 terjadi peningkatan jumlah penduduk sebanyak 60.382 jiwa, sehingga jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2024 mencapai 1.124.683 jiwa. Kabupaten Lampung Selatan memiliki luas wilayah 2.227,37 km² sehingga kepadatan penduduk Kabupaten Lampung Selatan adalah 535 jiwa/km². Sex ratio Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2023 sekitar 103,48 $\approx$ 103 persen yang berarti penduduk laki-laki lebih banyak dibandingkan dengan penduduk berjenis kelamin perempuan.

Tabel III-4 Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan
Tahun 2019-2023

Tahun	Jumlah Penduduk
2020	1.064.301
2021	1.071.730
2022	1.081.115
2023	1.101.376
2024	1.124.683

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2021-2025



Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2021-2025

Gambar III-6 Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024



Kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terbanyak adalah Kecamatan Natar dengan jumlah 203.709 jiwa, hal ini dapat dipicu karena Kecamatan Natar merupakan kecamatan dengan luas wilayah terbesar dibandingkan dengan kecamatan lainnya. Begitupun dengan kepadatan penduduknya, Kecamatan Natar merupakan kecamatan terpadat dibandingkan dengan kecamatan lainnya, Kecamatan Natar memiliki kepadatan penduduk sebesar 953 jiwa/km². Untuk melihat jumlah penduduk kecamatan menurut kecamatan yang ada di dalamnya, berikut merupakan distribusi jumlah penduduk menurut kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan.

Tabel III-5 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
Natar	203.709	953
Jati Agung	129.171	785
Tanjung Bintang	89.312	688
Tanjung Sari	34.659	335
Katibung	76.403	435
Merbau Mataram	60.233	529
Way Sulan	26.110	561
Sidomulyo	69.592	568
Candipuro	61.096	721
Way Panji	19.100	497
Kalianda	100.311	622
Rajabasa	26.077	260
Palas	64.616	377
Sragi	37.351	456
Penengahan	45.049	339
Ketapang	56.358	519
Bakauheni	25.536	447
Lampung Selatan	1.124.683	535

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Berdasarkan agama yang dianut, penduduk Kabupaten Lampung Selatan sangat beragam. Kepercayaan atau agama yang dianut oleh masyarakat yang ada di Kabupaten Lampung Selatan seperti islam, protestan, katolik, hindu, budha, konghucu, dan lainnya dengan mayoritas masyarakat menganut agama islam yaitu sekitar 96,72% atau sebanyak



1.087.842 jiwa. Berikut merupakan distribusi penduduk menurut agama dan wilayah kecamatan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan.

Tabel III-6 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Agama yang Dianut di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Kecamatan	Islam	Protestan	Katolik	Hindu	Budha	Konghucu	Lainnya
Natar	199.426	3.235	765	155	122	4	2
Jati Agung	124.999	2.080	1.898	121	68	-	5
Tanjung Bintang	87.295	1.330	539	53	93	-	2
Tanjung Sari	33.636	565	114	28	313	-	3
Katibung	75.734	489	164	4	10	-	2
Merbau Mataram	59.373	302	467	13	68	-	10
Way Sulan	26.039	25	4	10	23	-	9
Sidomulyo	66.583	960	469	1.560	14	-	6
Candipuro	57.864	890	594	1.609	69	4	66
Way Panji	14.139	236	335	4.386	1	-	3
Kalianda	98.885	900	253	83	182	-	8
Rajabasa	26.064	12	-	-	1	-	-
Palas	62.164	504	263	1.679	-	-	6
Sragi	36.534	196	59	527	-	-	35
Penengahan	44.531	217	295	4	-	-	2
Ketapang	24.684	544	207	5.684	28	-	3
Bakauheni	24.684	610	145	83	13	-	1
Lampung Selatan	1.087.842	13.095	6.571	15.999	1.005	8	163

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

3.6. Ekonomi

Struktur ekonomi Kabupaten Lampung Selatan dapat dilihat dari Produk Domestik Regional Bruto Tahun 2020-2024. Dimana pada tahun 2024, sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan adalah sektor ekonomi yang memiliki peranan terbesar yaitu sebesar 24,52 persen, diikuti dengan sektor industri pengolahan sebesar 22,64 persen, dan sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 16,13 persen. Sedangkan penyumbang terkecil struktur ekonomi Kabupaten Lampung Selatan meliputi sektor jasa perusahaan sebesar 0,09 persen, sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah, dan daur ulang sebesar 0,12 persen, serta sektor pengadaan listrik dan gas sebesar



0,14 persen. Pertumbuhan ekonomi adalah ukuran dinamis yang digunakan untuk melihat perubahan tingkat ekonomi antar periode.

Nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan cenderung meningkat di tiap tahunnya hingga mencapai 35.077,06 Miliar Rupiah pada tahun 2024. Pada tahun 2023, semua sektor ekonomi mengalami peningkatan yang membuat nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan meningkat sebesar 1.542,42 Miliar Rupiah dari tahun 2022 lalu. Sedangkan, pada tahun 2024 terdapat 2 (dua) sektor yang mengalami penurunan jika dibandingkan dengan nilai PDRB tahun 2023, yaitu sektor pertanian, kehutanan dan perikanan, serta sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah, dan daur ulang. Untuk lebih jelasnya berikut merupakan tabel nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan tahun 2020-2024 dan distribusi persentasenya.

Tabel III-7 PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024 (Miliar Rupiah)

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	8.487,56	8.541,41	8.761,20	8.768,34	8.599,31
Pertambangan dan Penggalian	494,35	470,82	480,76	490,10	508,96
Industri Pengolahan	6.932,86	7.145,69	7.313,03	7.489,71	7.941,91
Pengadaan Listrik dan Gas	42,01	43,91	46,02	47,36	48,41
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	37,44	38,36	40,38	42,19	41,83
Konstruksi	3.775,26	3.982,00	4.272,34	4.625,29	4.875,58
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	3.908,45	4.085,04	4.539,38	5.146,30	5.657,62
Transportasi dan Pergudangan	1.533,74	1.535,38	1.738,72	1.934,67	2.124,42
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	389,75	391,31	433,31	483,35	507,51
Informasi dan Komunikasi	1.179,04	1.248,75	1.260,15	1.316,87	1.411,49
Jasa Keuangan dan Asuransi	519,98	536,33	526,84	530,54	563,67
Real Estat	690,68	706,30	722,44	733,08	781,52
Jasa Perusahaan	24,22	24,59	28,24	28,75	31,40



Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	633,04	658,55	653,47	663,15	710,41
Jasa Pendidikan	733,75	743,31	761,93	781,25	792,19
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	190,16	196,69	196,50	203,77	212,81
Jasa Lainnya	171,00	168,98	211,55	243,96	268,02
Produk Domestik Regional Bruto	29.743,30	30.517,40	31.986,26	33.528,68	35.077,06

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Tabel III-8 Distribusi Persentase PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	28,54	27,99	27,39	26,15	24,52
Pertambangan dan Penggalan	1,66	1,54	1,50	1,46	1,45
Industri Pengolahan	23,31	23,42	22,86	22,34	22,64
Pengadaan Listrik dan Gas	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	0,13	0,13	0,13	0,13	0,12
Konstruksi	12,69	13,05	13,36	13,80	13,90
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	13,14	13,39	14,19	15,35	16,13
Transportasi dan Pergudangan	5,16	5,03	5,44	5,77	6,06
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1,31	1,28	1,35	1,44	1,45
Informasi dan Komunikasi	3,96	4,09	3,94	3,93	4,02
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,75	1,76	1,65	1,58	1,61
Real Estat	2,32	2,31	2,26	2,19	2,23
Jasa Perusahaan	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	2,13	2,16	2,04	1,98	2,03
Jasa Pendidikan	2,47	2,44	2,38	2,33	2,26
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	0,64	0,64	0,61	0,61	0,61
Jasa Lainnya	0,57	0,55	0,66	0,73	0,76
Produk Domestik Regional Bruto	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



Perekonomian Kabupaten Lampung Selatan sempat mengalami penurunan pada tahun 2020 yang mana pada tahun 2019 nilai PDRB sebesar 30.267,88 Miliar Rupiah dengan laju pertumbuhan ekonomi sebesar 5,13%, kemudian di tahun 2020 nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan menurun dengan laju pertumbuhan ekonomi -1,73% daripada tahun 2019. Perekonomian Kabupaten Lampung Selatan kembali naik pada tahun 2021 dengan laju pertumbuhan sebesar 2,6% dan terus meningkat hingga tahun 2023 yang memiliki laju pertumbuhan ekonomi sebesar 4,82%. Sedangkan, pada tahun 2024, laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Lampung Selatan sebesar 4,62%.

Sektor ekonomi yang meningkat pesat pada tahun 2024 adalah sektor perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda motor yaitu dengan laju 9,94%, yang diikuti dengan sektor jasa lainnya dengan laju 9,86%, serta sektor transportasi dan pergudangan dengan laju 9,81%. Adapun sektor ekonomi yang mengalami peningkatan laju pertumbuhannya pada tahun 2024 yaitu sektor pertambangan dan penggalian, sektor industri pengolahan, sektor informasi dan komunikasi, sektor jasa keuangan dan asuransi, sektor real estat, sektor jasa perusahaan, sektor administrasi pemerintahan, pertahanan, dan jaminan sosial wajib, serta sektor jasa kesehatan dan kegiatan sosial. Sektor-sektor tersebut merupakan sektor ekonomi yang mengalami peningkatan laju pertumbuhan di tahun 2024.

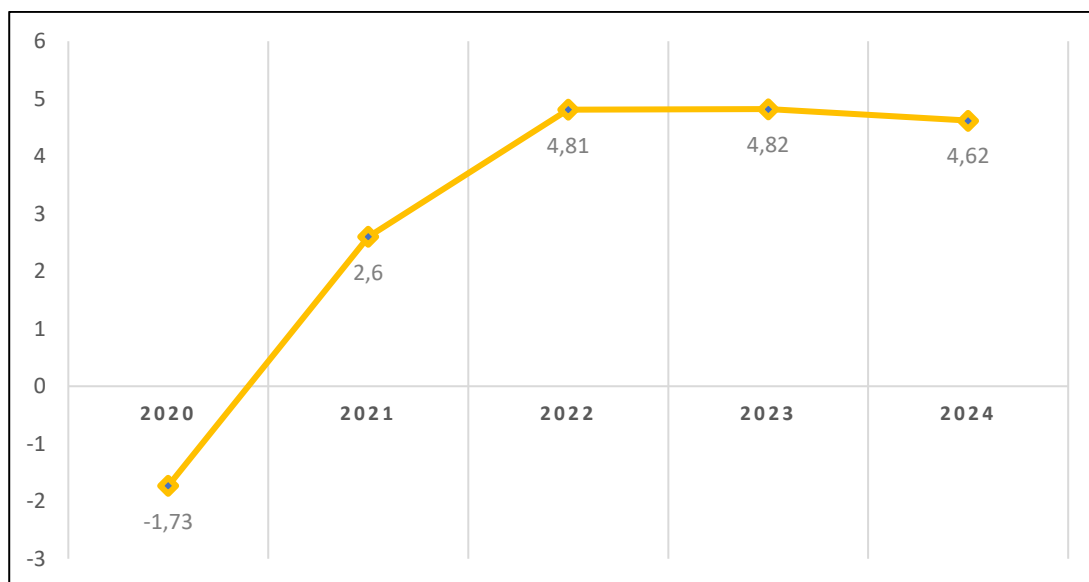
Tabel III-9 Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1,02	0,63	2,57	0,08	-1,93
Pertambangan dan Penggalian	-0,46	-4,76	2,11	1,94	3,85
Industri Pengolahan	-4,10	3,07	2,34	2,42	6,04
Pengadaan Listrik dan Gas	4,58	4,52	4,80	2,91	2,22
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	3,71	2,46	5,25	4,48	-0,86
Konstruksi	-3,49	5,48	7,29	8,26	5,41
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	-1,22	4,52	11,12	13,37	9,94
Transportasi dan Pergudangan	-15,16	0,11	13,24	11,27	9,81
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	-4,09	0,40	10,73	11,55	5,00



Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Informasi dan Komunikasi	8,71	5,91	0,91	4,50	7,19
Jasa Keuangan dan Asuransi	4,52	3,14	-1,77	0,70	6,24
Real Estat	-1,82	2,26	2,29	1,47	6,61
Jasa Perusahaan	-1,70	1,53	14,80	1,81	9,24
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	4,90	4,03	-0,77	1,48	7,13
Jasa Pendidikan	2,54	1,30	2,50	2,54	1,40
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	9,72	3,43	-0,10	3,70	4,44
Jasa Lainnya	-4,25	-1,18	25,20	15,32	9,86
Produk Domestik Regional Bruto	-1,73	2,60	4,81	4,82	4,62

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Gambar III-7 Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

3.7. Ruang dan Lahan

Berdasarkan dokumen Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2025, luas penggunaan lahan di Kabupaten Lampung Selatan didominasi oleh Hutan dengan luas mencapai 69.868,7 ha dan Pertanian dengan luas 46.654,54 ha. Sedangkan Perumahan merupakan luas penggunaan lahan terluas ketiga yaitu dengan luas 32.345,75 ha. Dari data tersebut, dapat diketahui bahwa dengan luasnya guna lahan perumahan maka proporsi lahan



untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman semakin besar pula. Untuk itu pentingnya penyerahan prasarana, sarana dan utilitas untuk menjamin legalitas kelayakan lingkungan, akses layanan publik tidak terhambat dan PSU dapat dikelola dengan baik.

Tabel III-10 Luas Lahan Menurut Penggunaan Lahan di Kabupaten Lampung Selatan

No	Guna Lahan	Luas (Ha)
1	Hutan	69.868,70
2	Industri atau Pergudangan	383,12
3	Perairan	160,35
4	Tanah Jasa	167,34
5	Tanah Perumahan	32.345,75
6	Tanah Perusahaan	13.235,55
7	Pertanian	46.654,54

Sumber: Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka, 2025



BAB IV

PENDEKATAN DAN METODOLOGI

4.1. Konsepsi Pendekatan

Pendekatan yang diterapkan untuk menyelesaikan pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) ini yaitu Pendekatan Umum, Pendekatan Struktur Organisasi, Pendekatan Kelembagaan, dan Pendekatan Teknis. Pendekatan Teknis yang akan digunakan dalam rangka untuk menyelesaikan pekerjaan ini, meliputi:

- 1) Mengidentifikasi serta mengkaji regulasi dan kebijakan yang berlaku terkait serah terima PSU, baik di tingkat nasional maupun daerah, sebagai dasar penyusunan naskah akademik;
- 2) Menyusun kajian yang mendalam berdasarkan data, teori, dan praktik terbaik (*best practices*), yang relevan dengan pelaksanaan serah terima PSU, termasuk implikasi hukum, teknis, dan sosial;
- 3) Melakukan identifikasi terhadap tantangan dan potensi masalah yang dihadapi dalam proses serah terima PSU, baik dari sisi pengembang maupun pemerintah daerah;
- 4) Menyusun rekomendasi strategis yang dapat diterapkan untuk memperbaiki tata kelola serah terima PSU, termasuk panduan teknis, prosedur, dan langkah-langkah pelaksanaan yang efektif;
- 5) Memastikan bahwa naskah akademik mencakup masukan dari para pemangku kepentingan seperti pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat, guna menciptakan sinergi dalam pelaksanaan serah terima PSU.

Adapun beberapa pendekatan lainnya yang digunakan dalam mencapai maksud dan tujuan dalam Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan antara lain yaitu:

1. Pendekatan Umum

Pendekatan umum antara lain:

- a. Membuat jadwal pelaksanaan pekerjaan untuk digunakan sebagai acuan saat pelaksanaan pekerjaan.



b. Memahami maksud dan tujuan proyek

Merupakan hal yang sangat penting karena hanya dengan pemahaman yang baik terhadap latar belakang dan tujuan pekerjaan, maka dapat disusun metodologi penanganan dan rencana kerja yang memuaskan. Pengetahuan dan pemahaman mengenai maksud dan tujuan, serta sasaran pekerjaan sangat membantu sehingga pekerjaan diharapkan akan berjalan dengan efisien dan efektif.

c. Berpedoman pada peraturan dan kebijakan pihak terkait.

- Pekerjaan ini akan selalu berpedoman pada peraturan dan kebijakan pihak yang terkait yang berhubungan prasarana, sarana, utilitas.
- Menggunakan peraturan dan kebijakan pemerintah daerah setempat.

2. Pendekatan Struktur Organisasi

Pendekatan struktur organisasi pelaksanaan pekerjaan disusun sedemikian rupa sehingga:

- 1) Terbentuk kerja sama yang baik antara Konsultan dengan Pemberi Tugas.
- 2) Adanya garis instruksi dan koordinasi yang jelas di antara tenaga konsultan.

Semua anggota Tim Konsultan akan dilengkapi dengan uraian pekerjaan yang akan memberikan gambaran yang jelas untuk setiap tenaga ahli mengenai tanggung jawab, wewenang dan hasil yang diharapkan dari Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan.

3. Pendekatan Kelembagaan

Dalam melaksanakan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan, selain berhubungan langsung dengan instansi yang terlibat langsung dengan pekerjaan ini, Konsultan juga perlu melakukan koordinasi dengan instansi-instansi terkait lainnya. Pendekatan kelembagaan ini adalah upaya pengelolaan dengan memanfaatkan mekanisme kelembagaan yang ada, alternatif yang dilakukan antara lain:

- 1) Menjalin kerja sama yang harmonis dengan instansi-instansi yang berkepentingan dan berkaitan dengan prasarana, sarana, dan utilitas;
- 2) Memberikan pelaporan hasil pekerjaan, secara berkala kepada instansi yang berkepentingan dengan melakukan diskusi dan asistensi.



4.2. Metodologi

4.2.1. Metode Pengumpulan Data

Kebutuhan data pada Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan ini berupa data sekunder maupun data primer yang berasal dari berbagai instansi terkait. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan/lokasi kegiatan untuk mendapatkan data yang akurat, asli, dan aktual. Pengumpulan data primer dilakukan melalui survey. Sedangkan data sekunder didapatkan melalui perolehan data dari Dinas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Lampung Selatan tentang kajian terbaru yang berkaitan dengan pekerjaan ini.

4.2.2. Metode Analisis Data

Dalam melakukan kajian hukum terkait pembentukan norma yang dituangkan dalam bentuk Peraturan Daerah, terdapat 2 (dua) jenis analisis yang perlu dilakukan. Analisis tersebut mencakup telaah terhadap bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan. Evaluasi dilakukan dengan meninjau asas-asas hukum dalam sistem perundang-undangan, baik dari segi hierarki (peraturan yang lebih tinggi dan lebih rendah), waktu pengundangan (peraturan yang lama dan yang baru), maupun dari aspek khusus (aturan yang bersifat umum dan khusus). Selain aspek substansi materi yang diatur, analisis juga mencakup kewenangan Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan dalam hal penyerahan, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di wilayah tersebut.

Analisa data merujuk pada pengolahan data yang diperoleh dari data sekunder dan hasil FGD (*Focus Group Discussion*). Mengenai metode analisa yang menggunakan deskriptif kualitatif ini menurut Soetandyo Wignyosubroto¹, metode analisis kualitatif merupakan *theory building* untuk meneliti dan memecahkan masalah-masalah yang di konsepskan pada tingkat analisis mikro sebagai realitas simbolik. Berdasarkan pandangan tersebut, maka untuk penyampaian analisa dilakukan dengan pola deskriptif kualitatif yang berfokus pada aspek tanggung jawab hukum serta kemanfaatan dari penormaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman tersebut.

¹ Wignosubroto, Soetandyo. 1982. *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada



4.3. Tahap Pelaksanaan Kegiatan

Di dalam pelaksanaan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan, perlu adanya suatu strategi program kerja yang konseptual, efektif dan efisien sedemikian rupa. Sehingga setiap aktivitas kerja terprogram dengan baik dalam rangka mencapai target sukses pekerjaan. Untuk melaksanakan pekerjaan secara tepat waktu dan mutu hendaknya dilaksanakan sesuai dengan jadwal kerja yang direncanakan. Rencana kerja disusun dan direncanakan berdasarkan urutan pekerjaan, efisiensi dan waktu pelaksanaannya. Rencana kerja disusun secara sistematis dengan tujuan agar tercapai sasaran dan tujuan pekerjaan ini. Adapun tahapan dalam melaksanakan pekerjaan ini seperti berikut.

Tabel IV-1 Tahap dan Waktu Pelaksanaan Pekerjaan

No.	Uraian	Minggu Ke-					
		1	2	3	4	5	6
A.	Tahap Persiapan						
B.	Tahap Survey dan Pengumpulan Data						
C.	Tahap Analisis dan Pengolahan Data						
D.	Tahap Pelaporan						
	Laporan Pendahuluan						
	Laporan Antara/Bulanan						
	Laporan Akhir						
	Naskah Akademik Serah Terima PSU						
	Dokumentasi						
	<i>Soft Copy File (Flashdisk min.16 GB)</i>						
C.	Tahap Diskusi dan Asistensi						

4.3.1. Tahapan Persiapan

Tahapan yang paling awal dalam pekerjaan ini adalah tahap persiapan. Tahapan ini dimulai dari kegiatan mobilisasi personil, studi literatur, penyusunan target pekerjaan, pembagian tugas dan tanggung jawab setiap personil dan mempersiapkan material, bahan dan alat yang dibutuhkan dalam pekerjaan ini. Tahap ini meliputi beberapa kegiatan antara lain:



- Melakukan koordinasi dan konsultasi awal unsur penyelenggara dengan unsur pelaksana;
- Memberikan pengarahan kepada tim mengenai lingkup kegiatan yang akan dilaksanakan;
- Membagi tugas dan tanggung jawab masing-masing personil yang terlibat serta mekanisme pelaksanaan pekerjaan yang terkait;
- Mempelajari dokumen-dokumen yang akan dijadikan sebagai dasar dalam pelaksanaan pekerjaan.

4.3.2. Tahapan Survey dan Pengumpulan Data

Terdapat berbagai jenis data yang dibutuhkan dalam Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan ini, yaitu berupa data sekunder dan primer yang berasal dari berbagai instansi terkait. Tahapan survey dan pengumpulan data harus memenuhi persyaratan berikut:

- Pengumpulan data primer diperoleh dengan melakukan kegiatan survey/pengecekan langsung ke lapangan;
- Pengumpulan data sekunder diperoleh dari data yang telah ada di Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan tentang kajian terbaru terkait kegiatan/pekerjaan tersebut diatas;
- Personil yang ditugaskan pekerjaan ini adalah personil yang diajukan dan telah mendapatkan persetujuan dari Pejabat Pembuat Komitmen;
- Data lapangan yang diambil bersifat rahasia sampai hasil pekerjaan diserahkan.

4.3.3. Tahap Pengolahan Data dan Analisis

Tahap pengolahan data merupakan bagian terpenting dalam pekerjaan ini. Pengolahan dan analisis data yang baik akan menghasilkan output pekerjaan sesuai dengan yang diharapkan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk mencapai tujuan dari pekerjaan ini.



4.3.4. Tahap Diskusi, Revisi, dan Asistensi

Tahap ini diperlukan untuk dapat meningkatkan kualitas dari dokumen/produk agar produk pekerjaan lebih berkualitas.

4.3.5. Tahap Penyusunan Laporan

Keluaran/Output/Produk yang dihasilkan adalah:

A. Laporan Pendahuluan, Jumlah 2 Buku

Laporan pendahuluan diserahkan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah diterbitkan SPMK sebagai bahan pendahuluan. Laporan ini minimal berisi hal-hal sebagai berikut:

- Kajian awal terhadap kondisi dan lingkup pekerjaan;
- Rencana kerja secara rinci untuk kegiatan di lapangan/kantor;
- Rencana mobilisasi, jadwal pekerjaan dan personil serta peralatan disajikan dengan *Bar-Chart*;
- Metodologi kerja yang akan digunakan dalam kegiatan ini;
- Hal-hal lainnya yang digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

B. Laporan Antara/Bulanan, Jumlah 2 Buku

Laporan antara berisikan progres, hasil survey atau perkembangan kegiatan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan.

C. Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas, Jumlah 2 Buku

Naskah akademik serah terima PSU ini disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

D. Laporan Akhir, Jumlah 2 Buku

Laporan Akhir disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK). Laporan ini minimal berisi hal-hal sebagai berikut:

- Seluruh hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
- Produk-produk hasil pekerjaan;
- Data lainnya yang dapat digunakan untuk mendukung kegiatan ini.



E. Album Dokumentasi, Jumlah 2 Buku

Berisikan dokumentasi kegiatan selama pekerjaan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) berlangsung seperti dokumentasi saat melakukan koordinasi dan diskusi, survey atau pengumpulan data, dan lainnya. Album dokumentasi disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

F. *Soft Copy File (Flashdisk)*

Flashdisk minimal 16 GB berisi *soft file* seluruh produk pekerjaan sesuai dengan SPK dan data-data yang didapatkan selama melaksanakan pekerjaan. *Flashdisk* disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).



BAB V ORGANISASI KERJA

Untuk dapat melaksanakan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan ini dengan baik, maka diperlukan organisasi pelaksana pekerjaan yang tepat dan terorganisir. Sebelum menyusun organisasi pekerjaan, konsultan telah mempelajari dengan seksama persyaratan yang telah ditetapkan dalam Kerangka Acuan Kerja. Dengan demikian, semua aktivitas dan alur pekerjaan dapat terkoordinir secara baik dan lancar. Dalam organisasi tersebut terangkum semua komponen penunjang kelancaran pekerjaan. Struktur organisasi konsultan dibuat sedemikian sehingga alur perintah dan alur koordinasi kerja antar komponen dapat tergambar dengan jelas.

5.1. Komposisi Tenaga Kerja

Untuk memenuhi kebutuhan dalam pelaksanaan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan, penyedia jasa (konsultan) akan menempatkan tenaga ahli yang berpengalaman untuk tiap bidang keahlian sesuai persyaratan yang ditentukan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK). Pemenuhan persyaratan tenaga ahli seperti yang tercantum dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK) sangat diperlukan untuk menjamin kualitas pekerjaan. Di dalam pelaksanaan pekerjaan ini masing-masing personil memiliki tugas dan memberikan kontribusi ke pekerjaan sesuai dengan keahliannya. Berikut adalah persyaratan dan uraian tanggung jawab serta tugas masing-masing dalam Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan.

5.1.1. Tenaga Ahli

Tenaga ahli dalam kegiatan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan antara lain:

1. Ketua Tim (*Team Leader*), Jumlah 1 (satu) orang

Ketua Tim disyaratkan adalah dengan minimal Pendidikan Sarjana Strata Satu (S1) Hukum, lulusan Perguruan Tinggi Negeri atau Perguruan Tinggi Swasta yang disamakan baik dari dalam dan luar negeri, berpengalaman dalam bidangnya



atau Jasa Konsultasi Perencanaan Non Konstruksi sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun yang dibuktikan dengan daftar Riwayat pekerjaan beserta surat referensi kerja.

5.1.2. Tenaga Teknik

Tenaga teknik dalam kegiatan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan antara lain:

1. Surveyor, Jumlah 2 (dua) orang

Surveyor memiliki latar belakang kelulusan minimal Diploma Tiga (D3) semua jurusan dengan pengalaman kerja minimal 1 (satu) tahun dibidangnya atau SMK/SMA dengan pengalaman minimal 2 (dua) tahun sebagai surveyor. Tugas utamanya adalah membantu Ketua Tim dan tenaga lainnya dalam melaksanakan survey.

5.1.3. Tenaga Pendukung

Tenaga pendukung dalam kegiatan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan antara lain:

1. Operator Komputer/Administrasi, Jumlah 1 (satu) orang

Operator Komputer memiliki latar belakang Pendidikan minimal Diploma Tiga (D3) semua jurusan dengan pengalaman minimal 1 (satu) tahun atau SMK/SMA dengan pengalaman minimal 2 (dua) tahun sebagai operator komputer.

2. Office Boy, Jumlah 1 (satu) orang

Berdasarkan kebutuhan tenaga kerja di atas, maka kami menyusun tenaga kerja sesuai dengan kriteria yang diminta dengan susunan berikut.

Tabel V-1 Komposisi Tenaga Kerja

No	Nama	Perusahaan	Tenaga Ahli Lokal/Asing	Lingkup Keahlian	Posisi diusulkan	Uraian Pekerjaan	Jumlah Orang, Bulan
Tenaga Ahli							
1.	Herianto Rijaya, S.H.	CV. Sahabat Alam Konsultan	Lokal	Ahli Hukum	Team Leader	Terlampir	1/1,5
Tenaga Teknik							



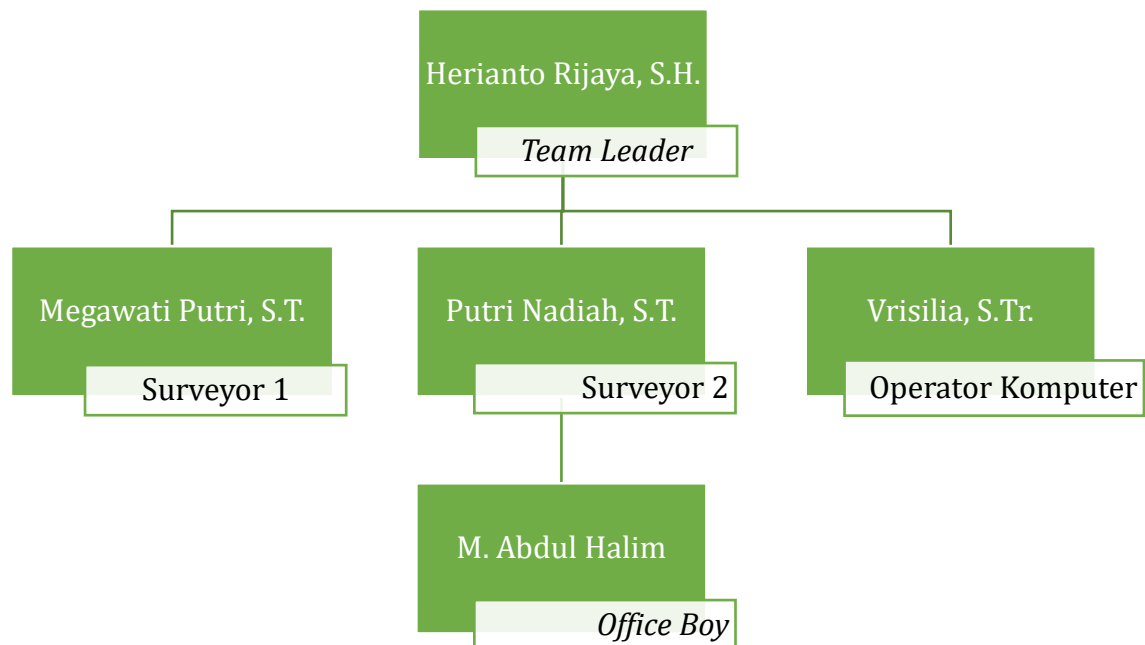
No	Nama	Perusahaan	Tenaga Ahli Lokal/Asing	Lingkup Keahlian	Posisi diusulkan	Uraian Pekerjaan	Jumlah Orang, Bulan
1.	Megawati Putri, S.T.	CV. Sahabat Alam Konsultan	Lokal	-	Surveyor 1	Terlampir	1/1,4
2.	Putri Nadiyah, S.T.	CV. Sahabat Alam Konsultan	Lokal	-	Surveyor 2	Terlampir	1/1,4
Tenaga Pendukung							
1.	Vrisilia, S.Tr.	CV. Sahabat Alam Konsultan	Lokal	-	Operator Komputer	Terlampir	1/1,5
2.	M. Abdul Halim	CV. Sahabat Alam Konsultan	Lokal	-	Office Boy	Terlampir	1/1,5

Tabel V-2 Uraian Tugas Personil

No	Posisi	Tugas
1.	<i>Team Leader</i>	- Menyusun rencana dan strategi penyelesaian pekerjaan; - Mengkoordinir semua personil yang terlibat dalam pekerjaan; - Mempersiapkan petunjuk teknis dari setiap kegiatan pekerjaan baik pengambilan data, pengolahan data, maupun penyajian akhir seluruh hasil pekerjaan; - Mendiskusikan penjadwalan, pelaksanaan pekerjaan serta penyelesaian masalah yang timbul selama proses pelaksanaan pekerjaan; - Bekerja sama dengan personil lainnya baik dalam penentuan suatu hasil analisis yang membutuhkan multidisiplin maupun yang membuat pertimbangan bidang hukum; dan - Bertanggung jawab atas pekerjaan dari awal hingga serah terima pekerjaan.
2.	Surveyor	- Melakukan kegiatan pengumpulan data primer dan data sekunder di lapangan; - Melakukan kegiatan survey, serta menyusun data-data lapangan; dan - Mencatat dan mengevaluasi hasil survey yang telah dilakukan sehingga dapat meminimalisir kesalahan dan melakukan tindak koreksi dan pencegahannya.
3.	Operator Komputer	- Menginput data ke dalam komputer dan menganalisa sesuai dengan petunjuk <i>Team Leader</i>; dan - Memastikan data teknis yang diperoleh tercatat dengan akurat.
4.	<i>Office Boy</i>	- Mengatur dan menyimpan data atau berkas;



No	Posisi	Tugas
		- Menyiapkan dan membersihkan ruang pertemuan; - Memantau penggunaan peralatan dan perlengkapan kantor; - Mengantarkan dokumen.



Gambar V-1 Struktur Organisasi Personil

5.2. Waktu Penugasan Personil

Untuk memudahkan pelaksanaan pekerjaan agar lebih sistematis dan efektif perlu disusun jadwal penugasan tenaga ahli dan jadwal penugasan personil.

Tabel V-3 Waktu Penugasan Personil

No	Posisi	Nama Personil	Waktu Penugasan
1.	<i>Team Leader</i>	Heriyanto Rijaya, S.H.	45 Hari Kalender
2.	Surveyor 1	Megawati Putri, S.T.	42 Hari Kalender
3.	Surveyor 2	Putri Nadiah, S.T.	42 Hari Kalender
4.	Operator Komputer	Vrisilia, S.Tr.	45 Hari Kalender
5.	<i>Office Boy</i>	M. Abdul Halim	45 Hari Kalender



Pada bagian atau sub-bab sebelumnya dibahas mengenai susunan tenaga kerja yang akan ditempatkan atau ditugaskan dalam pelaksanaan kegiatan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan sesuai dengan kriteria dan kualifikasi yang diminta pada Kerangka Acuan Kerja. Berdasarkan hal tersebut, tenaga ahli dan tenaga sub profesional akan mengerjakan kegiatan sesuai dengan susunan rencana jadwal penugasan berikut.



Pekerjaan : Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan

Waktu Pelaksanaan : 45 Hari Kalender

Tahun Anggaran : 2025

Tabel V-4 Jadwal Penugasan Personil

No	Posisi	Nama Personil	Bulan I				Bulan II		Ket.
			1	2	3	4	5	6	
1.	Team Leader	Herianto Rijaya, S.H.							1/45
2.	Surveyor 1	Megawati Putri, S.T.							1/42
3.	Surveyor 2	Putri Nadiyah, S.T.							1/42
4.	Operator Komputer	Vrisilia, S.Tr.							1/45
5.	Office Boy	M. Abdul Halim							1/45



BAB VI

PENUTUP

Demikian Laporan Pendahuluan **Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)** Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan ini disusun sebagai laporan pihak Konsultan kepada Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan dalam hal ini Pejabat Pembuat Komitmen Pada Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan.

Harap kami, semoga substansi materi yang tercantum dalam laporan ini dapat memberikan gambaran yang cukup jelas mengenai rencana pelaksanaan **Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)** Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan, sehingga kegiatan selanjutnya dapat terlaksana dengan baik dan dapat mencapai tujuan yang tertuang di dalam Kontrak.



**DINAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**



LAPORAN ANTARA

PEKERJAAN NASKAH AKADEMIK SERAH TERIMA PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS (PSU)

**Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung
Selatan**

TA 2025



CV. SAHABAT ALAM KONSULTAN
KONSULTAN TEKNIK : PERENCANAAN DAN PENGAWASAN
Jalan Nusa Indah Raya Sukarama, Bandar Lampung



KATA PENGANTAR

Puji syukur kami ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat-Nya kami dapat menyelesaikan Laporan Antara untuk pekerjaan “**NASKAH AKADEMIK SERAH TERIMA PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS (PSU)**” yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan dengan baik serta tepat pada waktunya. Laporan Antara ini disusun sebagai salah satu kewajiban Konsultan kepada Pemberi Tugas sesuai dengan Surat Perjanjian Kerja (SPK) Nomor. 02/SPK/PRNC NK PL.01/PERKIM/APBD/LS/2025 antara Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan dengan CV. Sahabat Alam Konsultan.

Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima PSU dilaksanakan berdasarkan UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah, dengan mengelaborasi konsep-konsep dan dasar-dasar serta gagasan pemikiran yang diperlukan bagi perumusan Rancangan Peraturan Daerah. Dengan penyusunan laporan pendahuluan ini, diharapkan dapat menjadi landasan awal dalam mendukung tahapan selanjutnya dalam penyusunan kebijakan daerah di bidang perumahan dan permukiman.

Laporan Antara ini berisikan tentang Pendahuluan, Landasan Teori, Gambaran Umum Wilayah, Rencana Pelaksanaan Kerja, Progres Pelaksanaan Kerja, serta Penutup. Kami mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak terkait yang telah mendukung dalam proses penyusunan laporan ini, dan diharapkan laporan antara ini dapat menjadi acuan dalam penyelesaian pekerjaan dan penyusunan laporan berikutnya.

Kalianda, Juni 2025

Penyusun



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	v
BAB I PENDAHULUAN	I-1
1.1. Latar Belakang.....	I-1
1.2. Maksud dan Tujuan.....	I-2
1.2.1. Maksud.....	I-2
1.2.2. Tujuan	I-2
1.3. Sasaran.....	I-2
1.4. Ruang Lingkup	I-3
1.4.1. Ruang Lingkup Kegiatan	I-3
1.4.2. Ruang Lingkup Waktu	I-4
1.4.3. Ruang Lingkup Lokasi.....	I-4
1.5. Landasan Hukum	I-6
1.6. Keluaran/Produk	I-7
1.7. Sistematika Penulisan	I-8
BAB II LANDASAN TEORI.....	II-1
2.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman	II-1
2.2. Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)	II-3
2.3. Kajian Peraturan Daerah tentang Penyerahan PSU	II-5
2.4. Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman.....	II-6
2.5. Kajian Asas Penyusunan Norma Peraturan Daerah.....	II-8
BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH	III-1
3.1. Administrasi Kabupaten Lampung Selatan	III-1
3.2. Iklim.....	III-4
3.3. Topografi.....	III-4
3.4. Geologi	III-8
3.5. Kependudukan	III-12
3.6. Ekonomi.....	III-14



3.7. Ruang dan Lahan	III-18
BAB IV RENCANA PELAKSANAAN KERJA.....	IV-1
4.1. Tahapan Persiapan	IV-1
4.2. Tahapan Survey dan Pengumpulan Data	IV-2
4.3. Tahap Pengolahan Data dan Analisis	IV-3
4.4. Tahap Diskusi, Revisi, dan Asistensi	IV-3
4.5. Tahap Penyusunan Laporan	IV-3
BAB V PROGRES PELAKSANAAN KERJA	V-1
5.1. Tahapan Persiapan	V-1
5.2. Tahap Survey dan Pengumpulan Data	V-2
5.2.1. Hasil Survey dan Pengumpulan Data	V-2
5.3. Tahap Pengolahan Data dan Analisis	V-20
5.3.1. Analisis Kondisi Eksisting Proses Serah Terima PSU	V-20
5.4. Tahap Penyusunan Laporan	V-23
BAB VI PENUTUP.....	VI-1



DAFTAR TABEL

Tabel III-1	Jumlah Desa/Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan	III-1
Tabel III-2	Suhu dan Kelembapan Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024	III-4
Tabel III-3	Tinggi Wilayah Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan.....	III-5
Tabel III-4	Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2019-2023.....	III-12
Tabel III-5	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024.....	III-13
Tabel III-6	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Agama yang Dianut di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024.....	III-14
Tabel III-7	PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024 (Miliar Rupiah)	III-15
Tabel III-8	Distribusi Persentase PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	III-16
Tabel III-9	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	III-17
Tabel III-10	Luas Lahan Menurut Penggunaan Lahan di Kabupaten Lampung Selatan	III-19
Tabel IV-1	Tahap dan Waktu Pelaksanaan Pekerjaan.....	IV-1
Tabel V-1	Rekapitulasi Serah Terima PSU oleh Pengembang di Kabupaten Lampung Selatan Hingga Tahun 2025	V-4
Tabel V-2	Progres Penyerahan PSU per Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan hingga Tahun 2025	V-18
Tabel V-3	Kebijakan Terkait Penyusunan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas	V-19
Tabel V-4	Data Pengembang dan Status Penyerahan PSU Perumahan di Kabupaten Lampung Selatan.....	V-21



DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1	Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan.....	I-5
Gambar III-1	Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan.....	III-3
Gambar III-2	Peta Topografi Kabupaten Lampung Selatan.....	III-6
Gambar III-3	Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Lampung Selatan.....	III-7
Gambar III-4	Peta Geologi Kabupaten Lampung Selatan	III-10
Gambar III-5	Peta Jenis Tanah Kabupaten Lampung Selatan.....	III-11
Gambar III-6	Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	III-12
Gambar III-7	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024.....	III-18
Gambar V-1	Diagram Persentase Penyerahan PSU di Kabupaten Lampung Selatan ..	V-21



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

PSU merupakan elemen penting untuk mendukung fungsi lingkungan hunian yang sehat, aman, dan berkelanjutan. Penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana rincinya, dimana implementasinya dapat dilakukan dengan kerjasama antara Pemerintah Daerah (Pemda) dengan masyarakat maupun swasta.

Kondisi yang ada di lapangan sebagian besar pengembang tidak memenuhi kriteria kewajibannya dalam menyediakan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan yang seharusnya disediakan oleh pengembang. Berdasarkan data yang ada, lahan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan sangat terbatas dan penambahannya tidak sebanding dengan laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat yakni sebesar 1,91% di Kabupaten Lampung Selatan. Oleh sebab itu, agar lahan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan dalam pemanfaatannya dapat maksimal perlu ada pedoman pengelolaannya.

Rencana penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 15 Tahun 2012 dalam bentuk perencanaan struktur ruang yang melingkupi rencana dasar infrastruktur prasarana, sarana dan utilitas perumahan. Sesuai dengan ketentuan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman di daerah, pengembang perumahan memiliki kewajiban untuk menyediakan PSU dan menyerahkannya kepada pemerintah daerah guna menjamin keberlanjutan pengelolaan, pemeliharaan dan peningkatan kualitas layanan kepada masyarakat.

Namun, dalam praktiknya masih sering ditemui kendala dalam proses serah terima PSU, baik dari aspek administratif, hukum, maupun teknis. Hal ini menyebabkan banyak fasilitas umum yang tidak terpelihara dengan baik, yang pada akhirnya berdampak pada kualitas hidup warga perumahan dan permukiman di Kabupaten Lampung Selatan. Oleh karena itu, diperlukan sebuah dasar hukum dan pedoman yang jelas dalam bentuk Raperda dan Naskah Akademik sebagai landasan penyusunan peraturan daerah atau kebijakan terkait mekanisme serah terima PSU. Dengan adanya regulasi yang jelas, diharapkan serah terima



PSU dapat berjalan lebih tertib, transparan dan akuntabel, serta mendukung penyelenggaraan tata kelola perumahan dan permukiman yang baik di Kabupaten Lampung Selatan.

1.2. Maksud dan Tujuan

1.2.1. Maksud

Maksud dari Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah untuk menyediakan landasan yuridis, teknis dan komprehensif dalam penyelenggaraan proses serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Selatan. Dokumen ini berfungsi sebagai pedoman yang komprehensif untuk memastikan penggunaan PSU di Kabupaten Lampung Selatan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, potensial daerah serta regulasi yang berlaku.

1.2.2. Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam kegiatan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) ini:

- 1) Menyusun dasar hukum yang jelas dan terintegrasi terkait proses serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) dari pihak pengembang kepada pemerintah daerah, sehingga dapat memastikan kepastian hukum dalam pelaksanaannya;
- 2) Mewujudkan proses serah terima PSU yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan oleh semua pihak yang terlibat, baik pengembang maupun pemerintah daerah, untuk mendukung tata kelola yang baik; serta
- 3) Memastikan bahwa prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan sudah memenuhi standar kelayakan. Dengan demikian, PSU dapat digunakan secara optimal untuk mendukung pelayanan publik yang berkualitas bagi masyarakat.

1.3. Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dari pelaksanaan kegiatan ini adalah:

- 1) Menyiapkan kajian akademik yang menjadi dasar ilmiah dalam proses serah terima PSU, sehingga menghasilkan kebijakan yang berdasarkan pada data, analisis dan rekomendasi yang kredibel;



- 2) Mengidentifikasi aspek hukum dan regulasi yang berkaitan dengan serah terima PSU untuk memastikan kesesuaian dengan peraturan yang berlaku serta mendukung perlindungan hukum bagi semua pihak terkait;
- 3) Meningkatkan kualitas tata kelola dalam proses serah terima PSU dengan menyediakan panduan yang jelas, transparan, dan akuntabel untuk pengembang, pemerintah daerah, dan pemangku kepentingan lainnya;
- 4) Mewujudkan keselarasan antara kepentingan pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat sehingga proses serah terima PSU dapat berjalan dengan baik dan berfokus pada pelayanan publik;
- 5) Mendorong pengelolaan PSU yang memenuhi standar kualitas sehingga mampu mendukung keberlanjutan pelayanan publik yang optimal bagi masyarakat; dan
- 6) Menyediakan dokumen rujukan yang mendukung perencanaan pembangunan PSU secara berkelanjutan, baik dari segi teknis, sosial, maupun lingkungan.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Kegiatan

Lingkup kegiatan dari Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan ini adalah sebagai berikut:

- 1) Mengidentifikasi serta mengkaji regulasi dan kebijakan yang berlaku terkait serah terima PSU, baik di tingkat nasional maupun daerah, sebagai dasar penyusunan naskah akademik;
- 2) Menyusun kajian yang mendalam berdasarkan data, teori, dan praktik terbaik (*best practices*), yang relevan dengan pelaksanaan serah terima PSU, termasuk implikasi hukum, teknis, dan sosial;
- 3) Melakukan identifikasi terhadap tantangan dan potensi masalah yang dihadapi dalam proses serah terima PSU, baik dari sisi pengembang maupun pemerintah daerah;
- 4) Menyusun rekomendasi strategis yang dapat diterapkan untuk memperbaiki tata kelola serah terima PSU, termasuk panduan teknis, prosedur, dan langkah-langkah pelaksanaan yang efektif;



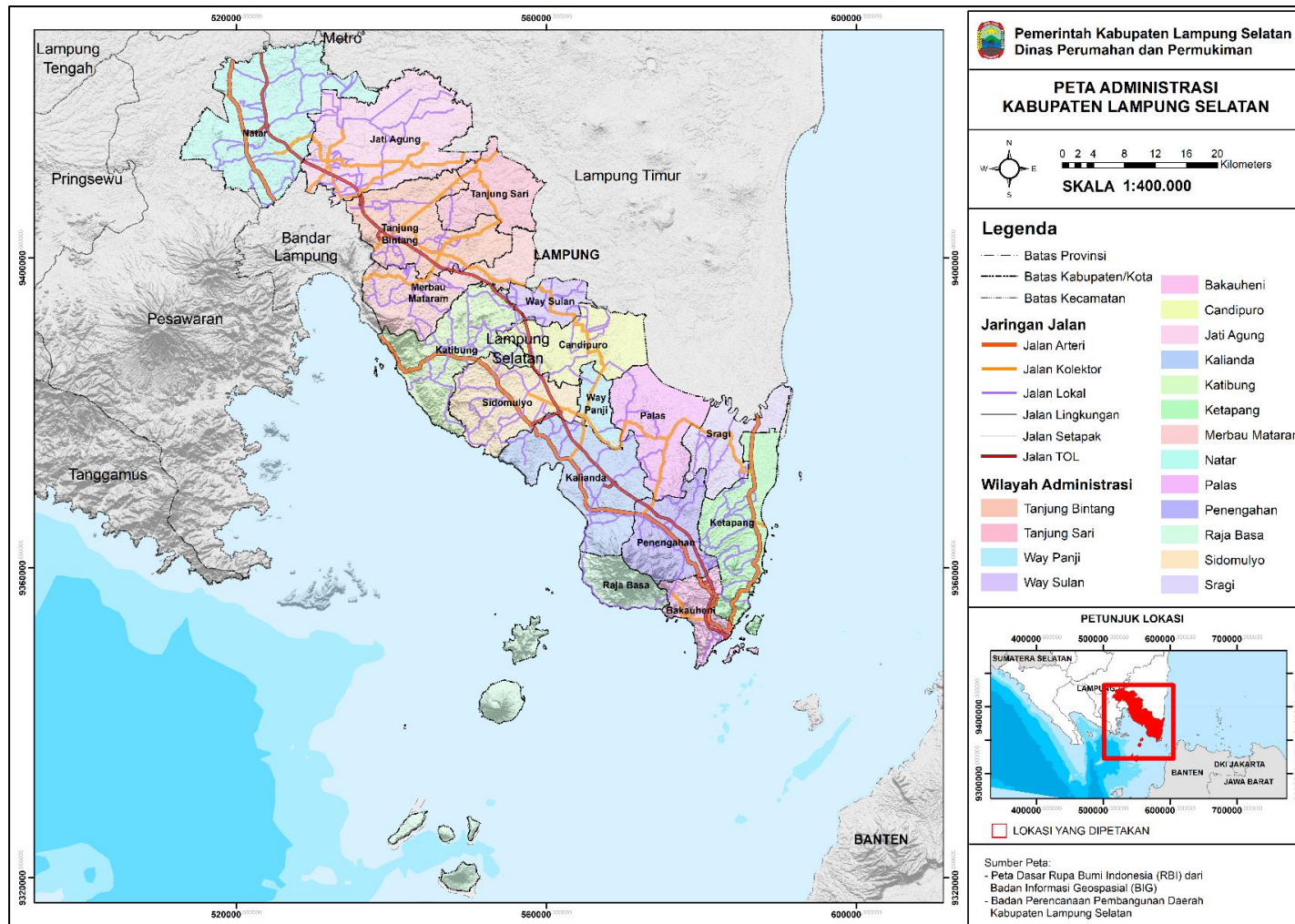
- 5) Memastikan bahwa naskah akademik mencakup masukan dari para pemangku kepentingan seperti pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat, guna menciptakan sinergi dalam pelaksanaan serah terima PSU;
- 6) Menghasilkan dokumen naskah akademik yang terstruktur, komprehensif, dan mudah dipahami, yang dapat dijadikan pedoman oleh semua pihak yang terlibat;
- 7) Diskusi dan asistensi;
- 8) Pelaporan.

1.4.2. Ruang Lingkup Waktu

Jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) ini adalah 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak ditandatanganinya SPMK.

1.4.3. Ruang Lingkup Lokasi

Lokasi Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) ini tersebar di Kabupaten Lampung Selatan.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar I-1 Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan



1.5. Landasan Hukum

Dasar hukum dalam “Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)” yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
- c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- d. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- f. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, 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;
- g. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- h. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, 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;
- i. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2024 tentang Kabupaten Lampung Selatan di Provinsi Lampung;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Provinsi, dan Pemerintahan Kabupaten/Kota;
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, 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;
- l. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah;
- m. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;



- n. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- o. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- p. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- q. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- r. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Lampung Selatan; serta
- s. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

1.6. Keluaran/Produk

Keluaran/Output/Produk yang dihasilkan adalah:

A. Laporan Pendahuluan, Jumlah 2 Buku

Laporan pendahuluan diserahkan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah diterbitkan SPMK sebagai bahan pendahuluan. Laporan ini minimal berisi hal-hal sebagai berikut:

- Kajian awal terhadap kondisi dan lingkup pekerjaan;
- Rencana kerja secara rinci untuk kegiatan di lapangan/kantor;
- Rencana mobilisasi, jadwal pekerjaan dan personil serta peralatan disajikan dengan *Bar-Chart*;
- Metodologi Kerja yang akan digunakan dalam kegiatan ini;
- Hal-hal lainnya yang digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

**B. Laporan Antara/Bulanan, Jumlah 2 Buku**

Laporan antara berisikan progress, hasil survey atau perkembangan kegiatan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan.

C. Dokumen Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas, Jumlah 2 Buku

Dokumen Naskah Akademik serah terima PSU ini disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

D. Laporan Akhir, Jumlah 2 Buku

Laporan Akhir disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK). Laporan ini minimal berisi hal-hal sebagai berikut:

- Seluruh hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
- Produk-produk hasil pekerjaan;
- Data lainnya yang dapat digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

E. Album Dokumentasi, Jumlah 2 Buku

Berisikan dokumentasi kegiatan selama pekerjaan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) berlangsung seperti dokumentasi saat melakukan koordinasi dan diskusi, survey atau pengumpulan data, dan lainnya. Album dokumentasi disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

F. Soft Copy (Flashdisk)

Flashdisk minimal 16 GB berisi *soft file* seluruh produk pekerjaan sesuai dengan SPK dan data-data yang didapatkan selama melaksanakan pekerjaan. *Flashdisk* disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada Laporan Antara Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) adalah sebagai berikut.

**BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memberikan penjelasan mengenai latar belakang, maksud, tujuan, sasaran, ruang lingkup berupa lingkup pekerjaan, lingkup waktu, lingkup lokasi, landasan hukum, keluaran/produk yang dihasilkan, serta sistematika penulisan dalam Laporan Antara Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU).

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai teori yang berkaitan dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang ditinjau dari berbagai sumber seperti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan peraturan daerah.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH

Bab ini menjelaskan mengenai data kondisi daerah lokasi pekerjaan ini yaitu Kabupaten Lampung Selatan termasuk di dalamnya berisi kondisi geografis, iklim, topografi, ruang dan lahan, geologi, kependudukan, dan ekonomi.

BAB IV RENCANA PELAKSANAAN KERJA

Bab ini menguraikan rencana pekerjaan atau tahapan yang akan dilakukan selama penyusunan naskah akademik serah terima prasarana, sarana, dan utilitas di Kabupaten Lampung Selatan.

BAB V PROGRES PELAKSANAAN KERJA

Bab ini menguraikan progres pekerjaan penyusunan naskah akademik serah terima prasarana, sarana, dan utilitas di Kabupaten Lampung Selatan.

BAB VI PENUTUP

Bab ini merupakan penutup pada laporan ini.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, definisi Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Perumahan itu sendiri 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. Sedangkan, Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 ini menjadi dasar penyelenggaraan perumahan dan permukiman setelah dihapusnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Dalam Pasal 20 pada undang-undang tersebut, menjelaskan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman terdiri dari perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan termasuk dengan prasarana, sarana dan utilitasnya. Dalam Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, menyebutkan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Berdasarkan prasarana, sarana dan utilitas yang dijelaskan di atas, beberapa PSU yang utama dalam perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

1) Prasarana jalan

Jaringan jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan fasilitasnya untuk keperluan transportasi. Jaringan jalan



berada di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah atau air, serta di atas permukaan air.

2) Prasarana drainase

Prasarana drainase adalah serangkaian bangunan air yang berfungsi untuk mengurangi atau membuang kelebihan air dari suatu kawasan atau lahan sehingga pemanfaatan kawasan atau lahan tersebut dapat difungsikan secara optimal.

3) Prasarana air minum

Air minum atau air bersih merupakan salah satu kebutuhan mutlak bagi kehidupan manusia guna menunjang aktivitas sehari-hari, oleh karena itu perlunya menjaga kualitas air bersih agar dapat dimanfaatkan secara baik dan optimal. Layanan air minum dalam kawasan dapat diberikan oleh PDAM atau badan pengelola air minum atau dapat pula menyediakan sendiri melalui sumur gali.

4) Prasarana pengelolaan air limbah

Perlu diperhatikan dalam pemilihan sistem pengolahan air limbah dan bagaimana penanganan air limbah dengan menggunakan sistem jaringan (perpipaan). Pemilihan sistem penanganan air limbah, perencanaan sistem pengolahan air limbah setempat dan perencanaan sistem pengolahan air limbah terpusat.

5) Prasarana sistem pengolahan persampahan

Kawasan perumahan yang sehat dan bersih adalah kawasan perumahan yang dilengkapi dengan sistem pengolahan sampah yang memadai. Pengolahan sampah pada kawasan perumahan, meliputi penentuan timbunan dan densitas dan komposisi sampah, prediksi beban timbunan sampah, pengelolaan sampah tingkat kawasan dan teknik operasional pengelolaan sampah pada kawasan perumahan. Pengelolaan persampahan mandiri termasuk pembuatan komposter komunal untuk kebutuhan kawasan perumahan.

6) Prasarana jaringan listrik

Perlunya koordinasi antara pemerintah dan pengembang dengan PLN yang menangani PLN di kawasan bersangkutan. Koordinasi sebagaimana yang dimaksud dilakukan untuk pembangunan gardu induk dan penyambungan jaringan listrik kepada konsumen. Untuk kawasan perumahan dan pemukiman yang kekurangan pasokan



daya listrik dari PLN atau belum ada jaringan listrik dari PLN, perlu dicarikan alternatif lainnya.

7) Ruang terbuka hijau

Perlu menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang bermanfaat untuk menjaga kualitas dan keseimbangan lingkungan di sekitar kawasan. RTH bermanfaat tidak langsung seperti perlindungan tata air dan konservasi hayati atau keanekaragaman hayati dan bermanfaat langsung seperti kenyamanan fisik (teduh, segar) tempat wisata, bermain serta bangunan umum yang bersifat terbatas (pos polisi, lampu taman, gardu listrik, dll). Persyaratan RTH didasarkan luas wilayah dan berdasarkan jumlah penduduk. RTH publik (milik pemerintah dan terbuka untuk umum) dan privasi (perorangan) paling sedikit 10% dari seluruh wilayah kawasan perumahan atau mengacu pada peraturan perundang undangan. Bentuk tipologi RTH dapat berupa taman lingkungan dan taman kota, jalur hijau sempadan sungai jalur hijau sempadan rel kereta api jalur hijau tegangan tinggi, RTH pemakaman dan RTH pekarangan. RTH dikelola secara rutin oleh pemerintah daerah, dalam pengelolaan RTH diperlukan peran serta masyarakat swasta dan organisasi non pemerintah.

2.2. Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah ini adalah dasar hukum dan substansi utama peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di tingkat daerah. Dalam konsiderannya, pertimbangan utama lahirnya Permendagri ini adalah dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas. Selanjutnya dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Dalam peraturan tersebut menjelaskan bahwa perumahan dan permukiman terdiri atas perumahan tidak bersusun dan rumah susun, yang mana perumahan dan permukiman tersebut harus dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Adapun prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagai berikut:



Prasarana perumahan dan permukiman:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman, antara lain:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;
- g. sarana pemakaman;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jasa umum

Dalam Pasal 144 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya. Apabila badan hukum tersebut melakukan pengalihfungsian PSU di luar fungsinya, akan dikenakan ancaman pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Instrumen hukum ini menjamin adanya keberlanjutan PSU sebagai komponen pelayanan publik. Ketentuan ini memiliki hubungan yang erat dengan upaya menjaga keberadaan PSU tetap sesuai dengan peruntukannya dan tidak dijadikan objek komersialisasi oleh pihak pengembang.



Berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan yang tidak sesuai, diatur dalam Pasal 151 ayat (1) mengatur bahwa setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan akan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pasal ini menegaskan bahwa PSU harus dibangun sesuai ketentuan sebagai bagian dari tanggung jawab hukum pengembang, dan menjadi dasar hukum yang memperkuat kewajiban tersebut sebelum proses penyerahan dapat dilakukan secara legal dan administratif. PSU yang belum dibangun dengan standar yang sesuai, tidak dapat di serah terimakan kepada pemerintah daerah.

2.3. Kajian Peraturan Daerah tentang Penyerahan PSU

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 yang selaras dengan tulisan yang dikemukakan ini dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf d yang berbunyi “Salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman”. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah, terkhusus tingkat kabupaten/kota memiliki mandat langsung dalam menjamin pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat atas hunian yang layak dan lingkungan permukiman yang tertata. Dalam hal tersebut, pembagian urusan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman dalam undang-undang ini memberikan wewenang kepada pemerintah daerah kabupaten/kota dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman.

Keterkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) dari pengembang kepada pemerintah daerah menjadi bagian internal dari sistem penyediaan dan pengelolaan kawasan permukiman, karena tanpa proses serah terima yang legal dan tertib, pemerintah daerah tidak dapat menjalankan tugas pelayanan dasar secara optimal terhadap infrastruktur yang menjadi bagian dari kawasan perumahan dan permukiman.

Kemudian, dalam Pasal 237 ayat (1) asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam hal penyerahan PSU, pembentukan Perda perlu memperhatikan kebutuhan masyarakat di kawasan perumahan dan permukiman agar



substansinya sesuai dengan kondisi eksisting. Tahapan pembentukan Perda sebagaimana tercantum dalam Ayat (2) yang berbunyi “Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan”. Dalam proses ini masyarakat ikut terlibat seperti yang diatur pada Ayat (3), masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda. Hal ini menjamin adanya akuntabilitas dan partisipasi publik dalam pembentukan Perda. Kemudian, pada ayat (4) dikatakan bahwa pembentukan Perda harus dilakukan secara efektif dan efisien. Efektivitas dan efisien dalam pembentukan Perda menjadi hal penting demi menjamin bahwa penyerahan PSU dapat segera ditindaklanjuti dan tidak berlarut-larut, mengingat fasilitas publik berkaitan dengan masyarakat luas.

Sebagai instrumen pengawasan norma, Pasal 250 memberikan batasan yang tegas bahwa Perda dan Perkada dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan. Dalam kerangka penyerahan PSU, ketentuan ini menjadi sangat penting, agar pengaturan dalam perda tidak menghambat akses masyarakat terhadap fasilitas publik atau menyebabkan ketimpangan layanan dasar. Maksud dari bertentangan dengan kepentingan umum meliputi:

- a. Terganggunya kerukunan antarwarga masyarakat;
- b. Terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
- c. Terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. Terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
- e. Diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.

2.4. Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman

Ruang dapat juga diartikan sebagai wadah kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sebagai sumber daya alam. Maka ruang baik sebagai wadah maupun sebagai sumber daya alam terbatas. Sebagai wadah yang terbatas daya dukungnya. Maka menurut pemanfaatannya, ruang perlu ditata agar tidak terjadi pemborosan dan penurunan kualitas ruang. Tata ruang dapat diartikan susunan ruang yang teratur. Teratur mencakup pengertian serasi dan sederhana sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan. Pada tata ruang, yang



ditata adalah tempat berbagai kegiatan serta sarana dan prasarananya dilaksanakan. Dalam hal ini penataan ruang terdiri dari tiga kegiatan utama yakni perencanaan tata ruang, perwujudan tata ruang, dan pengendalian tata ruang.

Secara yuridis, tata ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang beberapa ketentuannya telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Pengertian Ruang berdasarkan Pasal 1 Angka 1, berbunyi: Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Ruang yang memiliki artian yang sangat luas yaitu ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi, maka perlu untuk diatur sedemikian rupa oleh Negara yang memegang kekuasaan mutlak atas wilayah teritorialnya.

Pengaturan peruntukan ruang itu diperlukan tata ruang. Tata ruang berdasarkan Pasal 1 Angka 2, menyebutkan: Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Menurut Pasal 1 Angka 3, menyebutkan: Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional. Sedangkan, untuk pola ruang disebutkan dalam Pasal 1 Angka 4, berbunyi: Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Berdasarkan kepada kedua unsur dalam struktur ruang, maka yang berhubungan dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah struktur ruang. Rencana struktur ruang dijelaskan pada ketentuan Pasal 17 Ayat (2), berbunyi: Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka daerah kabupaten/kota dalam merencanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, wajib menyusun perencanaan untuk 20 (dua puluh) tahun ke depan yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Pemerintah daerah kabupaten/kota ini dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas, diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 15 huruf c, berbunyi: menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.



Berdasarkan tugas tersebut dalam undang-undang yang sama, wewenang dari pemerintah daerah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman dalam Pasal 18 huruf a, berbunyi: menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota. Menyusun dan menyediakan basis data ini ditafsirkan kewenangan daerah menentukan lokasi, luasan, dan kemampuan daya tampung rumah yang ditentukan bentuknya rumah.

2.5. Kajian Asas Penyusunan Norma Peraturan Daerah

Keberadaan peraturan daerah sebagai salah satu bentuk/jenis peraturan perundang-undangan, proses pembentukannya harus memperhatikan asas formal dan material yang menjadi rujukan utama agar tercipta suatu produk hukum yang baik. Untuk mendapatkan kualitas peraturan daerah yang seperti itu, maka dalam pembentukannya harus didasarkan pada beberapa asas.

Berdasarkan Pasal 237 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 menentukan bahwa asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Maka asas pembentukan dan materi muatan peraturan daerah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, yang meliputi:

- a) **kejelasan tujuan**; artinya, tujuan dari peraturan daerah yang akan dibentuk tidak menyimpang dari tujuan yang telah digariskan dalam dasar filosofis, sosiologis dan yuridis. Pembentukan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang akan dibentuk haruslah memiliki sinkronisasi antara tujuan yang ingin dicapai dengan landasan filosofis, sosiologis dan yuridis yang merupakan dasar legitimasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di Kabupaten Lampung Selatan.
- b) **kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat**; artinya, peraturan daerah ini dapat dibentuk atas usulan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (hak inisiatif lembaga legislatif) atau oleh Kepala Daerah. Peraturan daerah dibahas bersama antara lembaga legislatif dengan lembaga eksekutif, dan atas persetujuan bersama antara keduanya, kepala daerah menetapkan peraturan daerah.



- c) **kesesuaian antara jenis dan materi muatan;** artinya, bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, materi muatan intinya akan mengatur mengenai mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan.
- d) **dapat dilaksanakan;** artinya, peraturan daerah yang akan dibentuk akan menjadi pedoman perilaku bagi semua pihak serta ketentuan pasal/norma dalam peraturan daerah dapat diimplementasikan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman akan menjadi pedoman bagi Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kabupaten Lampung Selatan.
- e) **kedayagunaan dan kehasilgunaan;** artinya peraturan daerah yang akan dibentuk dapat diterima baik secara filosofis, sosiologis dan yuridis. Pembentukan peraturan daerah ini dilandasi dengan aspek filosofis, sosiologis dan yuridis, sehingga diharapkan keberlakuannya dapat tercermin secara filosofis, sosiologis dan yuridis.
- f) **kejelasan rumusan;** artinya bahwa rumusan pasal dapat dipahami dan dilaksanakan dan tidak menimbulkan tafsir ganda (ambigu). Pembentukan peraturan daerah akan dirumuskan dengan bahasa hukum yang tepat sehingga tidak multitafsir.
- g) **keterbukaan;** artinya, peran serta masyarakat dapat diakomodasi baik dalam proses penyusunan, pelaksanaan maupun pengawasan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman akan melibatkan peran serta masyarakat baik dalam proses penyusunan, pelaksanaan maupun pengawasannya.

Selain asas-asas yang secara umum dipakai dalam perumusan peraturan daerah, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan juga harus memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a) keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;



- b) akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c) kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d) keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; serta
- e) keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pemberlakuan asas dan prinsip tersebut dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman akan disesuaikan dengan kondisi masyarakat, aspek sosial politik dan kearifan lokal di Kabupaten Lampung Selatan.



BAB III

GAMBARAN UMUM WILAYAH

3.1. Administrasi Kabupaten Lampung Selatan

Secara geografis Kabupaten Lampung Selatan terletak antara $105^{\circ}14'$ sampai dengan $105^{\circ}45'$ Bujur Timur dan $5^{\circ}15'$ sampai dengan 6° Lintang Selatan. Dengan letak geografis tersebut, Kabupaten Lampung Selatan termasuk daerah tropis sama halnya dengan daerah-daerah lain di Indonesia. Kabupaten Lampung Selatan memiliki kantor Pusat Pemerintahan di Kota Kalianda, yang diresmikan menjadi Ibukota Kabupaten Lampung Selatan oleh Menteri Dalam Negeri pada tanggal 11 Februari 1982.

Secara administratif, Kabupaten Lampung Selatan memiliki batas-batas wilayah seperti berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Lampung Tengah dan Kabupaten Lampung Timur;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Selat Sunda;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Pesawaran dan Kota Bandar Lampung;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Laut Jawa.

Kabupaten Lampung Selatan mempunyai daratan kurang lebih seluas 222.737 ha terbagi menjadi 17 kecamatan yang terdiri 260 desa. Kabupaten Lampung Selatan memiliki beberapa pulau yang terletak di 4 kecamatan yaitu Kecamatan Katibung, Kecamatan Rajabasa, Kecamatan Ketapang, dan Kecamatan Bakauheni. Berdasarkan data desa dan kecamatan, berikut ini dapat dilihat nama-nama desa berdasarkan kecamatan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan.

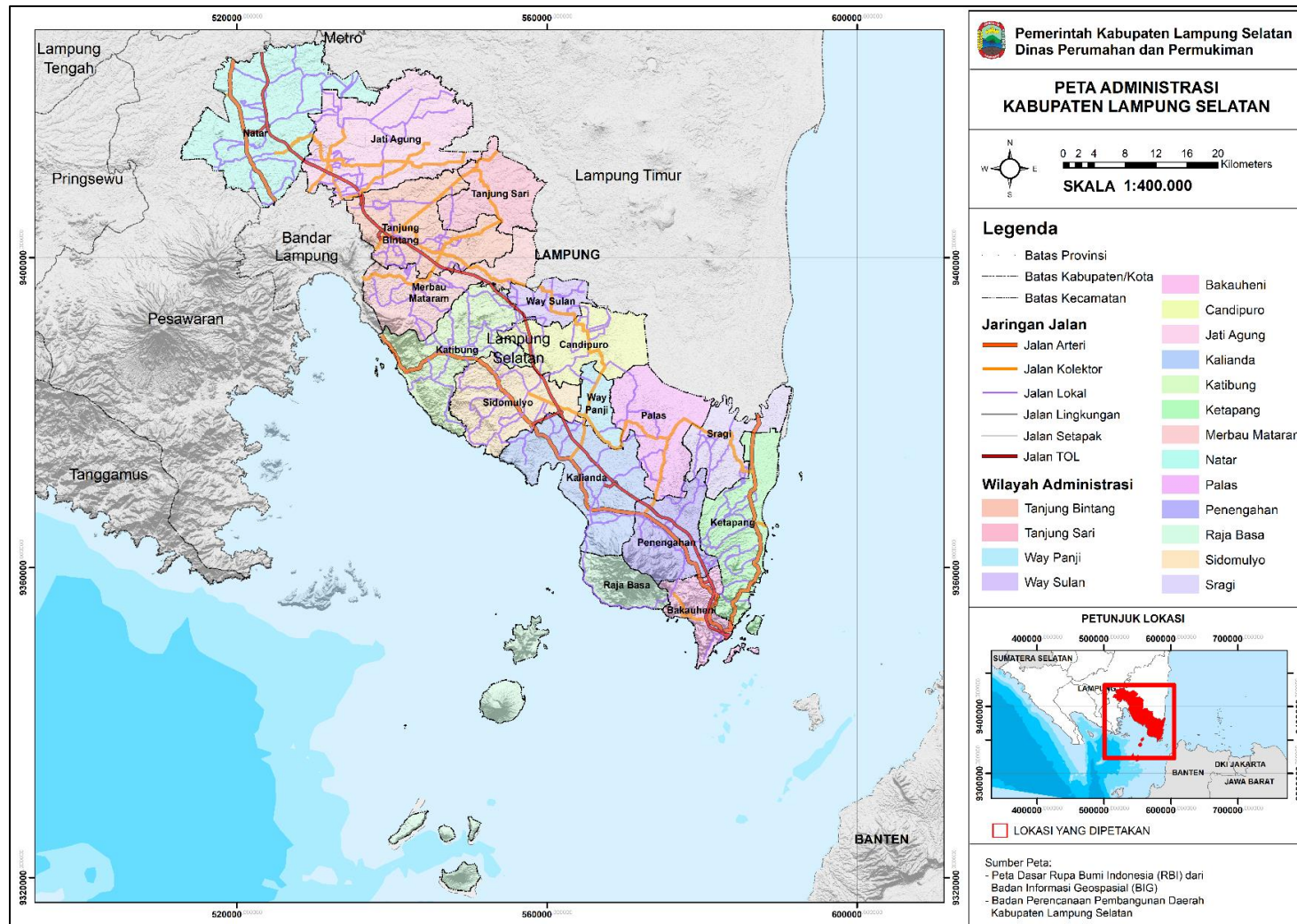
Tabel III-1 Jumlah Desa/Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan

No	Kecamatan	Jumlah Desa
1	Kalianda	29
2	Sidomulyo	16
3	Way Panji	4
4	Candipuro	14
5	Katibung	12



No	Kecamatan	Jumlah Desa
6	Way Sulan	8
7	Merbau Mataram	15
8	Tanjung Bintang	16
9	Jati Agung	21
10	Natar	26
11	Tanjung Sari	8
12	Palas	21
13	Sragi	10
14	Penengahan	22
15	Ketapang	17
16	Rajabasa	16
17	Bakauheni	5

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-1 Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan



3.2. Iklim

Wilayah Kabupaten Lampung Selatan terletak antara $105^{\circ}14'$ sampai dengan $105^{\circ}45'$ Bujur Timur dan $5^{\circ}15'$ sampai dengan 6° Lintang Selatan. Mengingat letak yang demikian ini, daerah Kabupaten Lampung Selatan seperti halnya daerah-daerah lain di Indonesia merupakan daerah tropis. Iklimnya dipengaruhi oleh adanya pusat tekanan rendah dan tekanan tinggi yang berganti di daratan sentra Asia dan Australia pada bulan Januari dan Juli. Akibat pengaruh angin Muson, maka Kabupaten Lampung Selatan tidak terasa adanya musim peralihan (pancaroba) antara musim kemarau dan musim hujan. Suhu di Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2024 memiliki nilai minimum $20,00^{\circ}\text{C}$ dan nilai maksimum mencapai $36,40^{\circ}\text{C}$ mulai dari Bulan Januari hingga Desember, dengan kelembapan sekitar 47-100% dalam setahun terakhir yang lebih jelas pada tabel berikut.

Tabel III-2 Suhu dan Kelembapan Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Bulan	Suhu Temperatur ($^{\circ}\text{C}$)			Kelembapan (%)		
	Minimum	Rata-Rata	Maksimum	Minimum	Rata-Rata	Maksimum
Januari	22,20	27,24	34,80	47,00	85,57	100,00
Februari	22,80	27,42	34,40	50,00	86,52	99,00
Maret	20,00	27,59	35,00	49,00	86,76	99,00
April	23,40	27,40	34,60	59,00	91,06	99,00
Mei	23,60	27,80	34,40	58,00	88,43	99,00
Juni	22,20	27,13	33,80	51,00	87,15	99,00
Juli	20,60	26,65	34,00	57,00	85,15	99,00
Agustus	21,00	27,30	35,20	70,00	78,81	90,75
September	21,60	28,03	36,00	58,00	74,56	87,00
Oktober	22,00	28,47	36,40	60,75	74,40	94,75
November	22,20	27,49	36,20	71,25	85,06	94,00
Desember	22,20	27,42	34,20	70,25	85,06	98,25

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

3.3. Topografi

Kabupaten Lampung Selatan merupakan daerah dataran dengan ketinggian dari permukaan laut yang bervariasi mulai dari -12 sampai 1.234 mdpl. Daerah tertinggi di wilayah Kabupaten Lampung Selatan berada pada Kecamatan Rajabasa yaitu pada Gunung Rajabasa yang memiliki ketinggian mencapai 1.234 mdpl, begitupun dengan daerah terendah Kabupaten Lampung Selatan berada pada Kecamatan Rajabasa yang merupakan



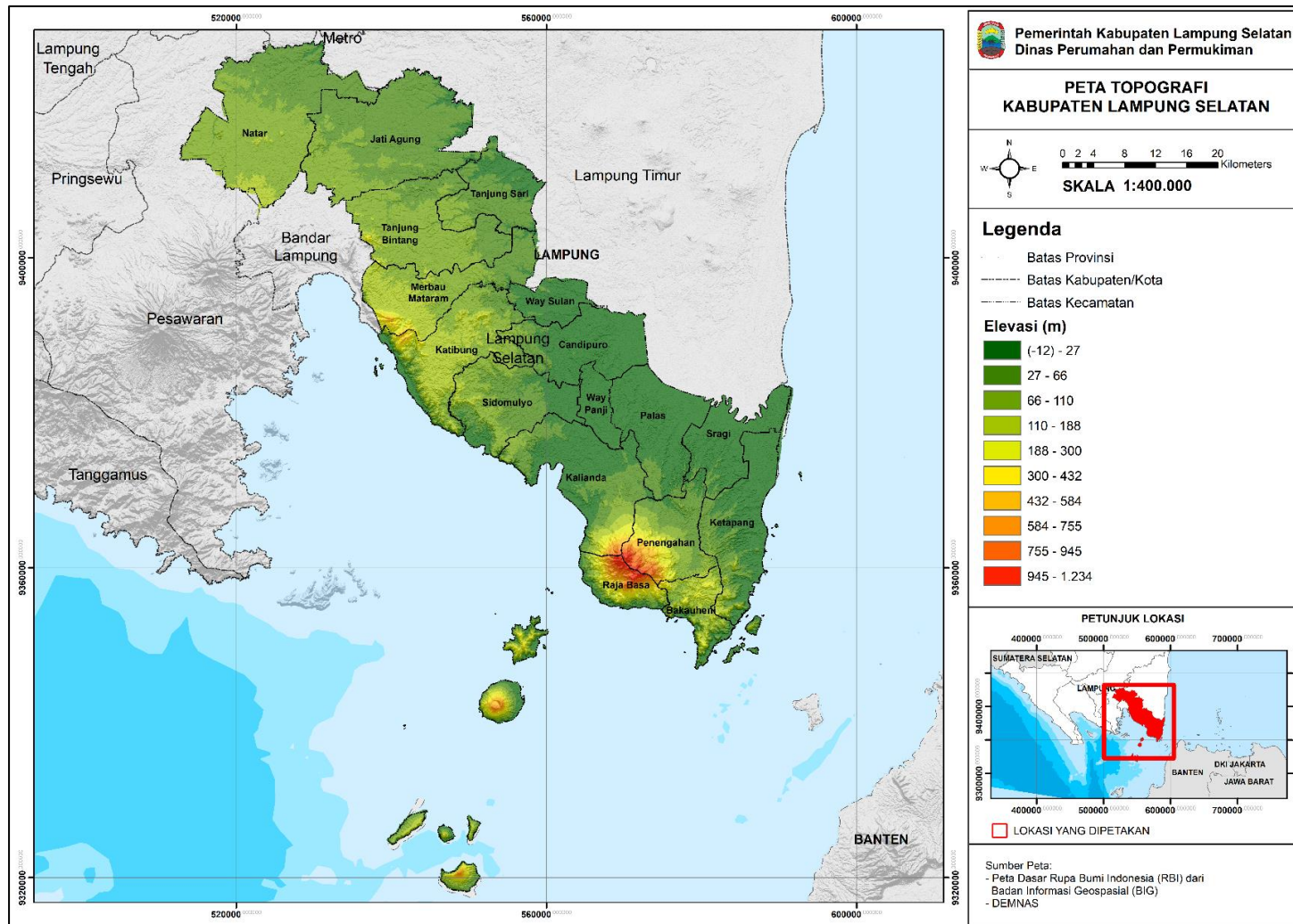
wilayah pesisir pantai. Ketinggian wilayah Kabupaten Lampung Selatan menurut kecamatannya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel III-3 Tinggi Wilayah Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan

Kecamatan	Wilayah Tertinggi (mdpl)	Wilayah Terendah (mdpl)
Natar	168	14
Jati Agung	114	7
Tanjung Bintang	336	17
Tanjung Sari	110	0
Katibung	522	-4
Merbau Mataram	540	11
Way Sulan	66	3
Sidomulyo	152	-6
Candipuro	112	-2
Way Panji	32	1
Kalianda	1.105	-5
Rajabasa	1.234	-12
Palas	59	-1
Sragi	46	-3
Penengahan	1.234	5
Ketapang	219	-3
Bakauheni	472	-5
Lampung Selatan	-12	1.234

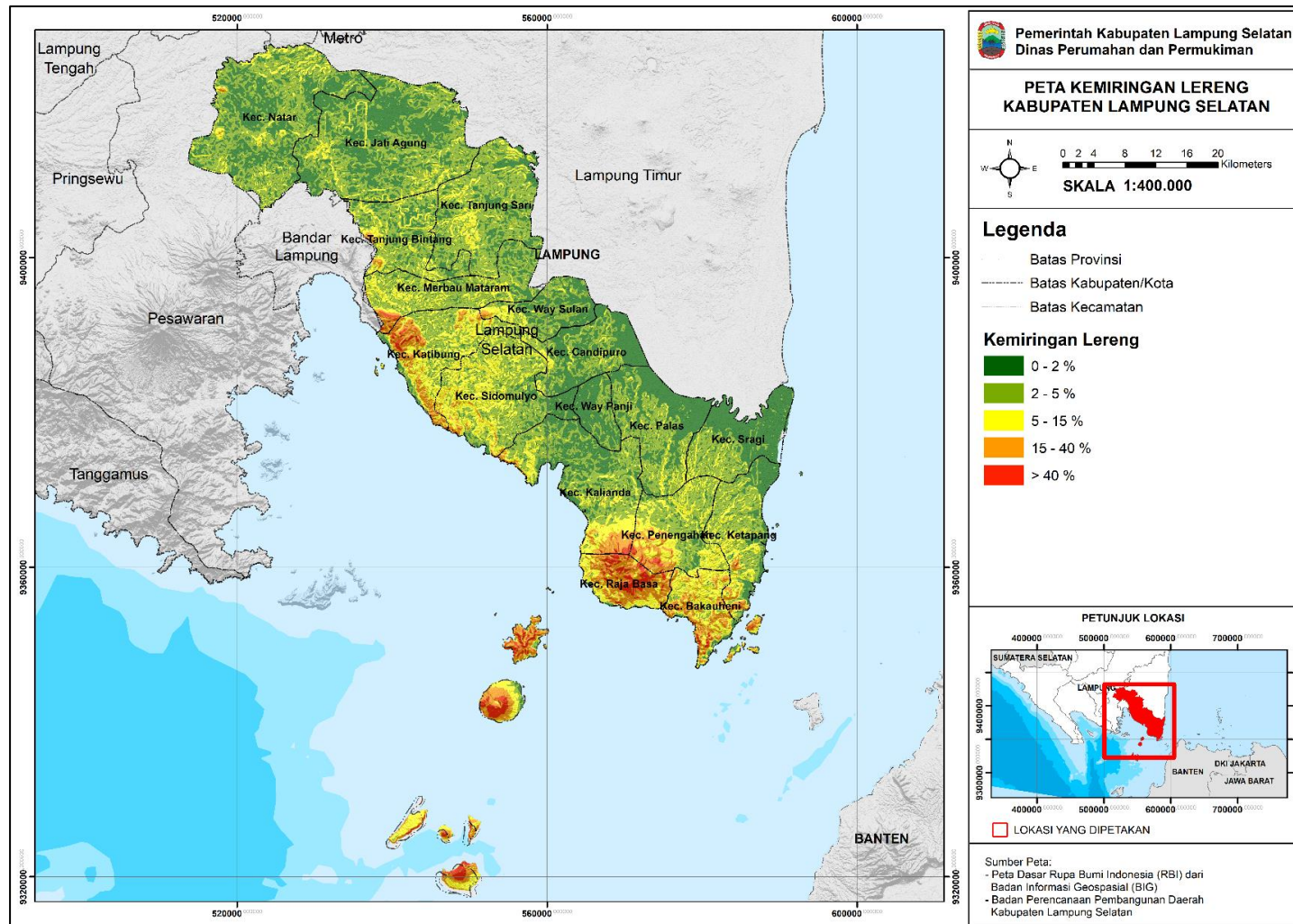
Sumber: DEMNAS, 2025

Kabupaten Lampung Selatan sebagian besar memiliki kemiringan lereng kurang dari 10%. Namun pada sebagian kecil wilayah yaitu di Kecamatan Sidomulyo, Merbau Mataram, Katibung kelerengan cukup bervariasi yaitu antara 20% - 30%. Kelerengan yang cukup curam >40% terdapat di Kecamatan Rajabasa dimana terdapat Gunung Rajabasa yang memiliki ketinggian mencapai 1.234 m dari permukaan laut.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-2 Peta Topografi Kabupaten Lampung Selatan



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-3 Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Lampung Selatan



3.4. Geologi

Jenis tanah yang terdapat di wilayah Kabupaten Lampung Selatan, antara lain:

1. Tanah Andosol

Jenis tanah ini adalah pelapukan dari bahan induk kompleks turfinmedier dan basah, berwarna coklat sampai coklat kuning. Penyebarannya terdapat pada daerah bertopografis bergelombang sampai bergunung.

2. Tanah Aluvial

Jenis tanah ini adalah hasil pelapukan dari bahan induk endapan marine atau endapan sungai-sungai, terdapat pada daerah dengan bentuk wilayah datar. Tersebar hampir di seluruh kecamatan. Warnanya kelabu atau coklat dengan tekstur liat berpasir. Tanah aluvial merupakan jenis tanah yang subur yang cocok digunakan sebagai lahan pertanian untuk tanaman padi, palawija, tebu, tembakau, kelapa, dan buah-buahan.

3. Granit

Granit adalah jenis batuan beku yang terbentuk dari proses pendinginan magma dalam lapisan bumi yang dalam. Granit merupakan salah satu jenis batuan beku plutonik yang terbentuk melalui proses pendinginan yang lambat dalam kerak bumi. Pada Kabupaten Lampung Selatan, granit terdapat pada Kecamatan Rajabasa, Bakauheni, Penengahan, Sragi, Ketapang, Sidomulyo, Katibung, Merbau Mataram, Tanjung Bintang, Tanjung Sari, dan Candipuro.

4. Kuarsit

Kuarsit adalah batuan metamorf non-foliasi yang keras, yang merupakan hasil perubahan (metamorfisme) dari batupasir kuarsa. Batupasir berubah menjadi kuarsit melalui pemanasan dan tekanan yang biasanya terkait dengan kompresi tektonik dalam sabuk orogenik. Kuarsit sangat jarang membentuk tanah. Apabila batuan ini pecah, kuarsit masih akan tetap konsisten berbentuk kuarsa, sehingga kuarsit tidak dapat berkontribusi dalam hal pembentukan tanah (*soil*). Kuarsit sering ditemukan sebagai batuan dasar yang terbuka dengan sedikit ataupun tanpa lapisan penutup tanah. Pada Kabupaten Lampung Selatan, kuarsit ditemukan di Kecamatan Natar.

5. Tanah Laterit

Tanah laterit adalah tanah hasil pencucian dari suhu rendah dan curah hujan tinggi sehingga kekurangan unsur hara dan kurang subur. Tanah laterit banyak

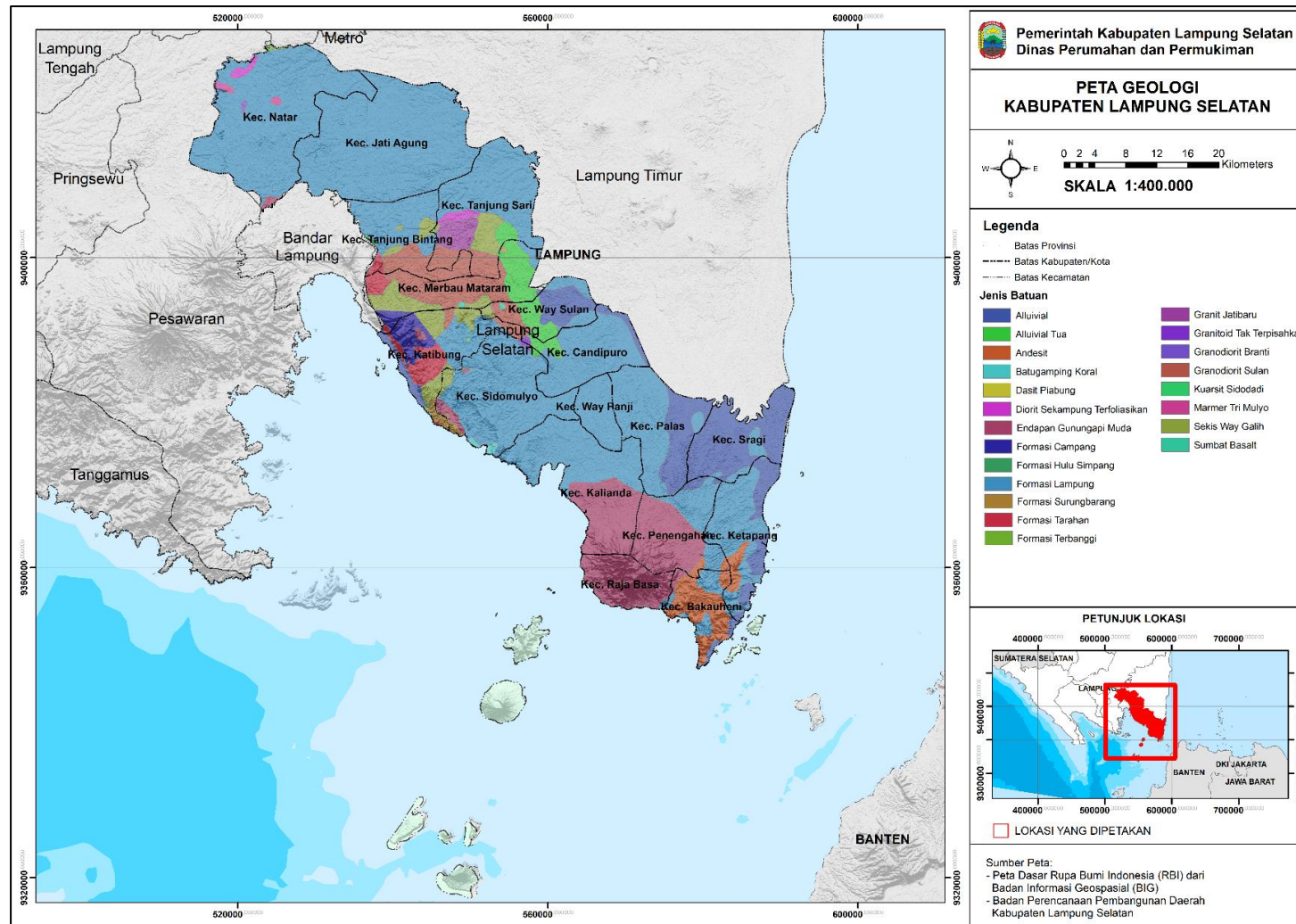


mengandung zat besi dan aluminium sehingga warnanya merah bata. Karakteristik tanah laterit adalah tanah tua dan tidak subur.

Dari segi geologi daerah Kabupaten Lampung Selatan terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut:

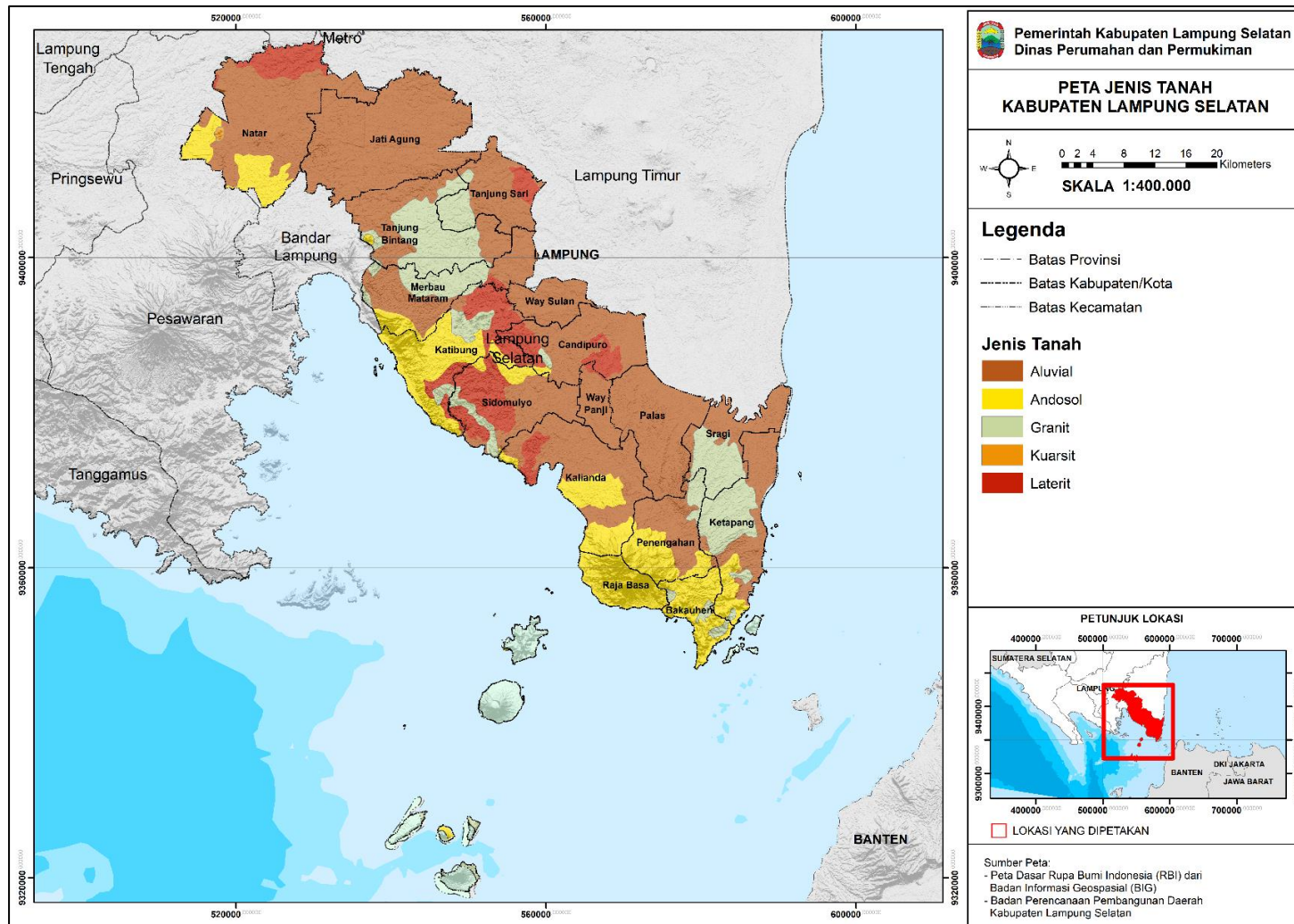
- Sebagian besar berbatuan endesit, ditutupi turfazam. Batuan endapan meluas ke timur sampai sekitar jalan kereta api arah menuju Kotabumi, keadaan tanah bergelombang sampai berbukit.
- Pegunungan vulkanis muda.
- Daratan bagian timur yang termasuk wilayah Kabupaten Lampung Selatan tidak begitu luas, berbatuan endesit ditutupi turfazam.
- Dataran alluvial berawa-rawa dengan pohon bakau.

Berikut merupakan peta geologi dan jenis tanah di Kabupaten Lampung Selatan.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-4 Peta Geologi Kabupaten Lampung Selatan



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar III-5 Peta Jenis Tanah Kabupaten Lampung Selatan



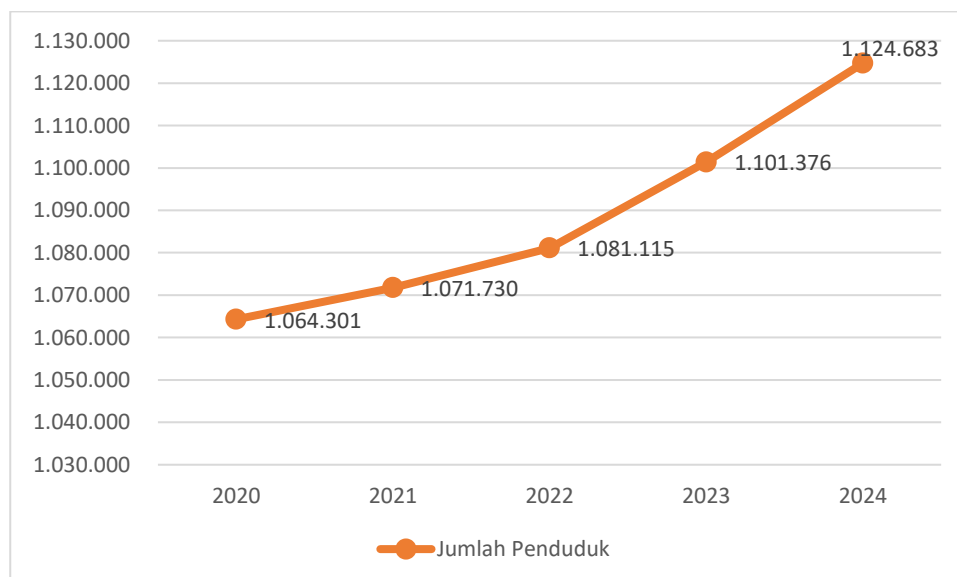
3.5. Kependudukan

Jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan di tiap tahunnya mengalami peningkatan. Pada tahun 2020 jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan sebanyak 1.064.301 jiwa, kemudian hingga tahun 2024 terjadi peningkatan jumlah penduduk sebanyak 60.382 jiwa, sehingga jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2024 mencapai 1.124.683 jiwa. Kabupaten Lampung Selatan memiliki luas wilayah 2.227,37 km² sehingga kepadatan penduduk Kabupaten Lampung Selatan adalah 535 jiwa/km². Sex ratio Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2023 sekitar 103,48 $\approx$ 103 persen yang berarti penduduk laki-laki lebih banyak dibandingkan dengan penduduk berjenis kelamin perempuan.

Tabel III-4 Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan
Tahun 2019-2023

Tahun	Jumlah Penduduk
2020	1.064.301
2021	1.071.730
2022	1.081.115
2023	1.101.376
2024	1.124.683

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2021-2025



Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2021-2025

Gambar III-6 Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024



Kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terbanyak adalah Kecamatan Natar dengan jumlah 203.709 jiwa, hal ini dapat dipicu karena Kecamatan Natar merupakan kecamatan dengan luas wilayah terbesar dibandingkan dengan kecamatan lainnya. Begitupun dengan kepadatan penduduknya, Kecamatan Natar merupakan kecamatan terpadat dibandingkan dengan kecamatan lainnya, Kecamatan Natar memiliki kepadatan penduduk sebesar 953 jiwa/km². Untuk melihat jumlah penduduk kecamatan menurut kecamatan yang ada di dalamnya, berikut merupakan distribusi jumlah penduduk menurut kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan.

Tabel III-5 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
Natar	203.709	953
Jati Agung	129.171	785
Tanjung Bintang	89.312	688
Tanjung Sari	34.659	335
Katibung	76.403	435
Merbau Mataram	60.233	529
Way Sulan	26.110	561
Sidomulyo	69.592	568
Candipuro	61.096	721
Way Panji	19.100	497
Kalianda	100.311	622
Rajabasa	26.077	260
Palas	64.616	377
Sragi	37.351	456
Penengahan	45.049	339
Ketapang	56.358	519
Bakauheni	25.536	447
Lampung Selatan	1.124.683	535

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Berdasarkan agama yang dianut, penduduk Kabupaten Lampung Selatan sangat beragam. Kepercayaan atau agama yang dianut oleh masyarakat yang ada di Kabupaten Lampung Selatan seperti islam, protestan, katolik, hindu, budha, konghucu, dan lainnya dengan mayoritas masyarakat menganut agama islam yaitu sekitar 96,72% atau sebanyak



1.087.842 jiwa. Berikut merupakan distribusi penduduk menurut agama dan wilayah kecamatan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan.

Tabel III-6 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Agama yang Dianut di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Kecamatan	Islam	Protestan	Katolik	Hindu	Budha	Konghucu	Lainnya
Natar	199.426	3.235	765	155	122	4	2
Jati Agung	124.999	2.080	1.898	121	68	-	5
Tanjung Bintang	87.295	1.330	539	53	93	-	2
Tanjung Sari	33.636	565	114	28	313	-	3
Katibung	75.734	489	164	4	10	-	2
Merbau Mataram	59.373	302	467	13	68	-	10
Way Sulan	26.039	25	4	10	23	-	9
Sidomulyo	66.583	960	469	1.560	14	-	6
Candipuro	57.864	890	594	1.609	69	4	66
Way Panji	14.139	236	335	4.386	1	-	3
Kalianda	98.885	900	253	83	182	-	8
Rajabasa	26.064	12	-	-	1	-	-
Palas	62.164	504	263	1.679	-	-	6
Sragi	36.534	196	59	527	-	-	35
Penengahan	44.531	217	295	4	-	-	2
Ketapang	24.684	544	207	5.684	28	-	3
Bakauheni	24.684	610	145	83	13	-	1
Lampung Selatan	1.087.842	13.095	6.571	15.999	1.005	8	163

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

3.6. Ekonomi

Struktur ekonomi Kabupaten Lampung Selatan dapat dilihat dari Produk Domestik Regional Bruto Tahun 2020-2024. Dimana pada tahun 2024, sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan adalah sektor ekonomi yang memiliki peranan terbesar yaitu sebesar 24,52 persen, diikuti dengan sektor industri pengolahan sebesar 22,64 persen, dan sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 16,13 persen. Sedangkan penyumbang terkecil struktur ekonomi Kabupaten Lampung Selatan meliputi sektor jasa perusahaan sebesar 0,09 persen, sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah, dan daur ulang sebesar 0,12 persen, serta sektor pengadaan listrik dan gas sebesar



0,14 persen. Pertumbuhan ekonomi adalah ukuran dinamis yang digunakan untuk melihat perubahan tingkat ekonomi antar periode.

Nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan cenderung meningkat di tiap tahunnya hingga mencapai 35.077,06 Miliar Rupiah pada tahun 2024. Pada tahun 2023, semua sektor ekonomi mengalami peningkatan yang membuat nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan meningkat sebesar 1.542,42 Miliar Rupiah dari tahun 2022 lalu. Sedangkan, pada tahun 2024 terdapat 2 (dua) sektor yang mengalami penurunan jika dibandingkan dengan nilai PDRB tahun 2023, yaitu sektor pertanian, kehutanan dan perikanan, serta sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah, dan daur ulang. Untuk lebih jelasnya berikut merupakan tabel nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan tahun 2020-2024 dan distribusi persentasenya.

Tabel III-7 PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024 (Miliar Rupiah)

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	8.487,56	8.541,41	8.761,20	8.768,34	8.599,31
Pertambangan dan Penggalian	494,35	470,82	480,76	490,10	508,96
Industri Pengolahan	6.932,86	7.145,69	7.313,03	7.489,71	7.941,91
Pengadaan Listrik dan Gas	42,01	43,91	46,02	47,36	48,41
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	37,44	38,36	40,38	42,19	41,83
Konstruksi	3.775,26	3.982,00	4.272,34	4.625,29	4.875,58
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	3.908,45	4.085,04	4.539,38	5.146,30	5.657,62
Transportasi dan Pergudangan	1.533,74	1.535,38	1.738,72	1.934,67	2.124,42
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	389,75	391,31	433,31	483,35	507,51
Informasi dan Komunikasi	1.179,04	1.248,75	1.260,15	1.316,87	1.411,49
Jasa Keuangan dan Asuransi	519,98	536,33	526,84	530,54	563,67
Real Estat	690,68	706,30	722,44	733,08	781,52
Jasa Perusahaan	24,22	24,59	28,24	28,75	31,40
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	633,04	658,55	653,47	663,15	710,41



Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Jasa Pendidikan	733,75	743,31	761,93	781,25	792,19
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	190,16	196,69	196,50	203,77	212,81
Jasa Lainnya	171,00	168,98	211,55	243,96	268,02
Produk Domestik Regional Bruto	29.743,30	30.517,40	31.986,26	33.528,68	35.077,06

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Tabel III-8 Distribusi Persentase PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	28,54	27,99	27,39	26,15	24,52
Pertambangan dan Penggalan	1,66	1,54	1,50	1,46	1,45
Industri Pengolahan	23,31	23,42	22,86	22,34	22,64
Pengadaan Listrik dan Gas	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	0,13	0,13	0,13	0,13	0,12
Konstruksi	12,69	13,05	13,36	13,80	13,90
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	13,14	13,39	14,19	15,35	16,13
Transportasi dan Pergudangan	5,16	5,03	5,44	5,77	6,06
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1,31	1,28	1,35	1,44	1,45
Informasi dan Komunikasi	3,96	4,09	3,94	3,93	4,02
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,75	1,76	1,65	1,58	1,61
Real Estat	2,32	2,31	2,26	2,19	2,23
Jasa Perusahaan	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	2,13	2,16	2,04	1,98	2,03
Jasa Pendidikan	2,47	2,44	2,38	2,33	2,26
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	0,64	0,64	0,61	0,61	0,61
Jasa Lainnya	0,57	0,55	0,66	0,73	0,76
Produk Domestik Regional Bruto	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Perekonomian Kabupaten Lampung Selatan sempat mengalami penurunan pada tahun 2020 yang mana pada tahun 2019 nilai PDRB sebesar 30.267,88 Miliar Rupiah dengan laju pertumbuhan ekonomi sebesar 5,13%, kemudian di tahun 2020 nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan menurun dengan laju pertumbuhan ekonomi -1,73% daripada tahun 2019.



Perekonomian Kabupaten Lampung Selatan kembali naik pada tahun 2021 dengan laju pertumbuhan sebesar 2,6% dan terus meningkat hingga tahun 2023 yang memiliki laju pertumbuhan ekonomi sebesar 4,82%. Sedangkan, pada tahun 2024, laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Lampung Selatan sebesar 4,62%.

Sektor ekonomi yang meningkat pesat pada tahun 2024 adalah sektor perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda motor yaitu dengan laju 9,94%, yang diikuti dengan sektor jasa lainnya dengan laju 9,86%, serta sektor transportasi dan pergudangan dengan laju 9,81%. Adapun sektor ekonomi yang mengalami peningkatan laju pertumbuhannya pada tahun 2024 yaitu sektor pertambangan dan penggalian, sektor industri pengolahan, sektor informasi dan komunikasi, sektor jasa keuangan dan asuransi, sektor real estat, sektor jasa perusahaan, sektor administrasi pemerintahan, pertahanan, dan jaminan sosial wajib, serta sektor jasa kesehatan dan kegiatan sosial. Sektor-sektor tersebut merupakan sektor ekonomi yang mengalami peningkatan laju pertumbuhan di tahun 2024.

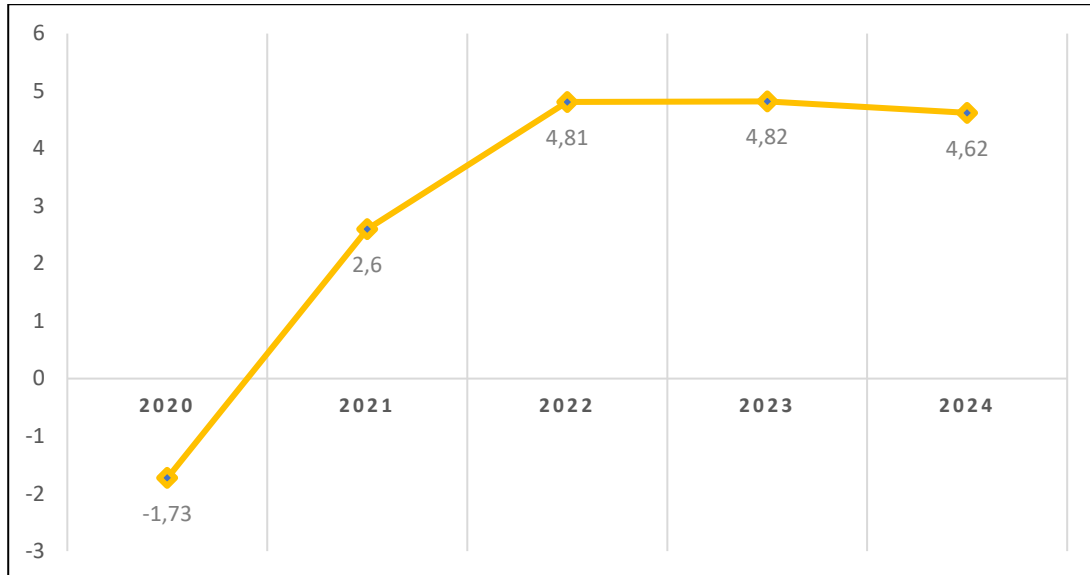
Tabel III-9 Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1,02	0,63	2,57	0,08	-1,93
Pertambangan dan Penggalian	-0,46	-4,76	2,11	1,94	3,85
Industri Pengolahan	-4,10	3,07	2,34	2,42	6,04
Pengadaan Listrik dan Gas	4,58	4,52	4,80	2,91	2,22
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	3,71	2,46	5,25	4,48	-0,86
Konstruksi	-3,49	5,48	7,29	8,26	5,41
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	-1,22	4,52	11,12	13,37	9,94
Transportasi dan Pergudangan	-15,16	0,11	13,24	11,27	9,81
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	-4,09	0,40	10,73	11,55	5,00
Informasi dan Komunikasi	8,71	5,91	0,91	4,50	7,19
Jasa Keuangan dan Asuransi	4,52	3,14	-1,77	0,70	6,24
Real Estat	-1,82	2,26	2,29	1,47	6,61
Jasa Perusahaan	-1,70	1,53	14,80	1,81	9,24
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	4,90	4,03	-0,77	1,48	7,13
Jasa Pendidikan	2,54	1,30	2,50	2,54	1,40



Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	9,72	3,43	-0,10	3,70	4,44
Jasa Lainnya	-4,25	-1,18	25,20	15,32	9,86
Produk Domestik Regional Bruto	-1,73	2,60	4,81	4,82	4,62

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Gambar III-7 Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

3.7. Ruang dan Lahan

Berdasarkan dokumen Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2025, luas penggunaan lahan di Kabupaten Lampung Selatan didominasi oleh Hutan dengan luas mencapai 69.868,7 ha dan Pertanian dengan luas 46.654,54 ha. Sedangkan Perumahan merupakan luas penggunaan lahan terluas ketiga yaitu dengan luas 32.345,75 ha. Dari data tersebut, dapat diketahui bahwa dengan luasnya guna lahan perumahan maka proporsi lahan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman semakin besar pula. Untuk itu pentingnya penyerahan prasarana, sarana dan utilitas untuk menjamin legalitas kelayakan lingkungan, akses layanan publik tidak terhambat dan PSU dapat dikelola dengan baik.

**Tabel III-10** Luas Lahan Menurut Penggunaan Lahan di Kabupaten Lampung Selatan

No	Guna Lahan	Luas (Ha)
1	Hutan	69.868,70
2	Industri atau Pergudangan	383,12
3	Perairan	160,35
4	Tanah Jasa	167,34
5	Tanah Perumahan	32.345,75
6	Tanah Perusahaan	13.235,55
7	Pertanian	46.654,54

Sumber: Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka, 2025



BAB IV

RENCANA PELAKSANAAN KERJA

Di dalam pelaksanaan pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Kabupaten Lampung Selatan, perlu adanya suatu strategi program kerja yang konsepsional, efektif dan efisien sedemikian rupa. Sehingga setiap aktivitas kerja terprogram dengan baik dalam rangka mencapai target sukses pekerjaan. Untuk melaksanakan pekerjaan secara tepat waktu dan mutu hendaknya dilaksanakan sesuai dengan jadwal kerja yang direncanakan. Rencana kerja disusun dan direncanakan berdasarkan urutan pekerjaan, efisiensi dan waktu pelaksanaannya. Rencana kerja disusun secara sistematis dengan tujuan agar tercapai sasaran dan tujuan pekerjaan ini. Adapun tahapan dalam melaksanakan pekerjaan ini seperti berikut.

Tabel IV-1 Tahap dan Waktu Pelaksanaan Pekerjaan

No.	Uraian	Minggu Ke-					
		1	2	3	4	5	6
A.	Tahap Persiapan						
B.	Tahap Survey dan Pengumpulan Data						
C.	Tahap Analisis dan Pengolahan Data						
D.	Tahap Pelaporan						
	Laporan Pendahuluan						
	Laporan Antara/Bulanan						
	Laporan Akhir						
	Naskah Akademik Serah Terima PSU						
	Dokumentasi						
	Soft Copy File (Flashdisk min.16 GB)						
C.	Tahap Diskusi dan Asistensi						

4.1. Tahapan Persiapan

Tahapan yang paling awal dalam pekerjaan ini adalah tahap persiapan. Tahapan ini dimulai dari kegiatan mobilisasi personil, studi literatur, penyusunan target pekerjaan, pembagian tugas dan tanggung jawab setiap personil dan mempersiapkan material, bahan



dan alat yang dibutuhkan dalam pekerjaan ini. Tahap ini meliputi beberapa kegiatan antara lain:

- Melakukan koordinasi dan konsultasi awal unsur penyelenggara dengan unsur pelaksana;
- Memberikan pengarahan kepada tim mengenai lingkup kegiatan yang akan dilaksanakan;
- Membagi tugas dan tanggung jawab masing-masing personil yang terlibat serta mekanisme pelaksanaan pekerjaan yang terkait;
- Mempelajari dokumen-dokumen yang akan dijadikan sebagai dasar dalam pelaksanaan pekerjaan.

4.2. Tahapan Survey dan Pengumpulan Data

Terdapat berbagai jenis data yang dibutuhkan dalam Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan ini, yaitu berupa data sekunder dan primer yang berasal dari berbagai instansi terkait. Tahapan survey dan pengumpulan data harus memenuhi persyaratan berikut:

- Pengumpulan data sekunder diperoleh dari data yang telah ada di Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan tentang kajian terbaru terkait kegiatan/pekerjaan tersebut diatas;
- Penelitian kepustakaan (*library research*), ialah mengumpulkan dan mempelajari data sekunder yang berkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman. Data sekunder yang dijadikan sebagai salah utama dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer berupa undang-undang, peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan lainnya. Bahan hukum sekunder meliputi tulisan-tulisan ilmiah dari para ahli/pakar yang berkaitan dengan penelitian, literatur-literatur seperti jurnal ilmiah dan hasil penelitian lainnya. Sedangkan bahan hukum tersier terdiri dari berbagai bahan-bahan yang sifatnya menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa, artikel surat kabar dan lain sebagainya.
- Pengumpulan data primer diperoleh dengan melakukan kegiatan survey/pengecekan langsung ke lapangan;



- Penelitian lapangan (*field research*), tujuannya mencari data-data lapangan (data primer) yang berkaitan dengan materi penelitian dan berfungsi hanya sebagai pendukung data sekunder.

4.3. Tahap Pengolahan Data dan Analisis

Tahap pengolahan data merupakan bagian terpenting dalam pekerjaan ini. Pengolahan dan analisis data yang baik akan menghasilkan output pekerjaan sesuai dengan yang diharapkan. Analisis data dilakukan secara kuantitatif dan deskriptif untuk mencapai tujuan dari pekerjaan ini.

4.4. Tahap Diskusi, Revisi, dan Asistensi

Tahap ini diperlukan untuk dapat meningkatkan kualitas dari dokumen/produk agar produk pekerjaan lebih berkualitas.

4.5. Tahap Penyusunan Laporan

Keluaran/Output/Produk yang dihasilkan adalah:

A. Laporan Pendahuluan, Jumlah 2 Buku

Laporan pendahuluan diserahkan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah diterbitkan SPMK sebagai bahan pendahuluan. Laporan ini minimal berisi hal-hal sebagai berikut:

- Kajian awal terhadap kondisi dan lingkup pekerjaan;
- Rencana kerja secara rinci untuk kegiatan di lapangan/kantor;
- Rencana mobilisasi, jadwal pekerjaan dan personil serta peralatan disajikan dengan *Bar-Chart*;
- Metodologi kerja yang akan digunakan dalam kegiatan ini;
- Hal-hal lainnya yang digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

**B. Laporan Antara/Bulanan, Jumlah 2 Buku**

Laporan antara berisikan progres, hasil survey atau perkembangan kegiatan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan.

C. Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas, Jumlah 2 Buku

Naskah akademik serah terima PSU ini disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

D. Laporan Akhir, Jumlah 2 Buku

Laporan Akhir disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK). Laporan ini minimal berisi hal-hal sebagai berikut:

- Seluruh hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
- Produk-produk hasil pekerjaan;
- Data lainnya yang dapat digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

E. Album Dokumentasi, Jumlah 2 Buku

Berisikan dokumentasi kegiatan selama pekerjaan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) berlangsung seperti dokumentasi saat melakukan koordinasi dan diskusi, survey atau pengumpulan data, dan lainnya. Album dokumentasi disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

F. Soft Copy File (Flashdisk)

Flashdisk minimal 16 GB berisi *soft file* seluruh produk pekerjaan sesuai dengan SPK dan data-data yang didapatkan selama melaksanakan pekerjaan. *Flashdisk* disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).



BAB V

PROGRES PELAKSANAAN KERJA

Progres pelaksanaan kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) pada minggu ke-1 hingga minggu ke-3 mencakup beberapa tahapan awal yaitu tahap persiapan, tahap survey dan pengumpulan data, tahapan analisis dan pengolahan data, serta penyusunan laporan pendahuluan, laporan antara, draft laporan akhir, serta draft naskah akademik serah terima PSU. Secara rinci progres pelaksanaan pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan dijabarkan sebagai berikut.

5.1. Tahapan Persiapan

Sebagai langkah awal pelaksanaan kegiatan, tahap persiapan ini perlu dilakukan yang mencakup hal-hal berikut:

1. Persiapan Administratif dan Mobilisasi Personel

Langkah awal yang dilakukan mencakup pengurusan aspek administratif dan perizinan, serta mobilisasi dan penyiapan tenaga kerja. Pada tahap ini dilakukan pengumpulan seluruh anggota tim tenaga ahli beserta staf pendukung untuk membahas rencana kerja, durasi pelaksanaan serta pembagian peran dan tanggung jawab masing-masing personel. Selanjutnya, *Team Leader* menginisiasikan rapat koordinasi untuk Menyusun materi pendukung yang dibutuhkan dalam pelaksanaan kegiatan, sekaligus menetapkan distribusi tugas kepada tiap anggota tim

2. Pendalaman Lingkungan Kegiatan dan Penyusunan Rencana Kerja

Penyusunan rencana kerja dilakukan setelah seluruh anggota tim Bersama *Team Leader* memperoleh pemahaman menyeluruh terhadap latar belakang, maksud, tujuan dan sasaran kegiatan. Dokumen rencana kerja disusun sebagai pedoman dalam evaluasi dan pelaksanaan setiap tahapan kegiatan. Untuk memastikan pencapaian keluaran (*output*) yang sesuai pada tiap fase pekerjaan, dilakukan perincian lebih lanjut terhadap jenis kegiatan, hasil yang ditargetkan, pembagian tugas antar tenaga ahli, serta sasaran capaian masing-masing tenaga ahli.



3. Studi Literatur dan Kebijakan Pemerintah Daerah

Kegiatan ini merupakan tindakan lanjut dari proses inventarisasi data awal yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman mengenai arah kebijakan terkait serah terima PSU.

4. Penyusun Instrumen Survei dan Kebutuhan Data

Dalam rangka mendukung proses pengumpulan informasi di lapangan, tim menyusun instrument survey serta daftar kebutuhan data yang relevan. Penyusunan ini disesuaikan dengan tujuan kegiatan penyusunan naskah akademik serah terima PSU, agar data yang diperoleh dapat mendukung analisis dan perumusan rekomendasi secara tepat sasaran.

5.2. Tahap Survey dan Pengumpulan Data

Kegiatan survey dan pengumpulan data dalam penyusunan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dilaksanakan melalui dua pendekatan, yakni pengumpulan data sekunder dan primer. Data sekunder diperoleh dari instansi Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan dan instansi terkait lainnya yang berwenang. Data sekunder yang diperoleh berupa dokumen pendukung yang relevan dengan keberadaan dan pengelolaan PSU, termasuk data administrasi kawasan, data perumahan dan pengembang di Kabupaten Lampung Selatan, serta data pengembang yang telah menyerahkan PSU.

Sementara itu, data primer diperoleh melalui kunjungan lapangan dan diskusi teknis dengan pihak instansi Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan. Peninjauan lapangan guna melengkapi dan mengkonfirmasi data sekunder yang telah diperoleh.

5.2.1. Hasil Survey dan Pengumpulan Data

Pengumpulan data untuk kegiatan pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Kabupaten Lampung Selatan ini berupa data daftar pengembang yang telah atau sedang proses menyerahkan PSU, data jumlah perumahan, jumlah pengembang, serta data progres penyerahan aset PSU yang bersumber dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan.

Adapun kegiatan serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan oleh pengembang di Kabupaten Lampung Selatan dari tahun sebelumnya hingga tahun



2025 dapat dilihat pada **Tabel V-1**. Kegiatan serah terima PSU tersebut tersebar di sejumlah kecamatan, dengan total perumahan yang telah menyerahkan PSU, sedang dalam proses, maupun yang belum menyerahkan PSU. Data mencakup informasi mengenai nama perumahan, nama pengembang, lokasi perumahan jenis PSU yang diserahkan seperti jalan, saluran pembuangan air limbah, jaringan air bersih, sarana peribadatan dan ruang terbuka hijau (RTH), serta status pencatatan aset pada Daftar Barang Milik Daerah.

Sementara itu, data progres penyerahan PSU oleh pengembang yang sedang dalam tahap verifikasi, evaluasi dokumen, atau proses administrasi pencatatan aset juga dihimpun sebagai bahan evaluasi kebijakan pemerintah daerah dalam mendorong percepatan serah terima PSU. Data tahun 2025 memberikan gambaran terkini mengenai capaian dan tantangan dalam penyerahan PSU di Kabupaten Lampung Selatan. Informasi selengkapnya mengenai kondisi, jumlah, serta progres serah terima PSU di masing-masing kecamatan dapat dilihat pada **Tabel V-2**.

Guna memastikan kesesuaian proses serah terima PSU dengan ketentuan yang berlaku, dalam pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Kabupaten Lampung Selatan telah menghimpun data yang digunakan berupa data regulasi dan kebijakan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan kegiatan ini. Regulasi yang digunakan mencakup peraturan perundang-undangan di tingkat nasional hingga daerah, yang mengatur tentang kewajiban pengembang, mekanisme serah terima, serta tata kelola aset milik pemerintah daerah. Informasi mengenai jenis, tingkat, serta relevansi setiap regulasi terhadap proses serah terima PSU dirangkum secara sistematis dalam **Tabel V-3**.

**Tabel V-1** Rekapitulasi Serah Terima PSU oleh Pengembang di Kabupaten Lampung Selatan Hingga Tahun 2025

NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
1	Bakauheni Residence	Rahmana Mitra Trust	Bakauheni	-	Belum Diserahkan
2	Griya Tanjung Rame	Graha Sentramulya	Merbau Mataram	-	Belum Diserahkan
3	Villa Cendana Residence 3	Tiga Abadi Jaya Perkasa	Merbau Mataram	-	Belum Diserahkan
4	Perumahan Graha Pasir Angin	PT. Alfa Generasi Group	Merbau Mataram	-	Belum Diserahkan
5	Baru Ranji Asri 2	Mabiring Bangun Properti	Merbau Mataram	-	Belum Diserahkan
6	Karya Prima Residence	Agam Mitra Ghifari Sentosa	Merbau Mataram	-	Belum Diserahkan
7	Baru Ranji Asri 1	Mabiring Bangun Properti	Merbau Mataram	-	Belum Diserahkan
8	Griya Surya Tanjungbaru	Wahana Mitra Niaga Karya	Merbau Mataram	-	Belum Diserahkan
9	Perumahan Koperasi Tkbm Pelabuhan Panjang	Duta Hidup Lestari	Merbau Mataram	Jalan, Saluran Pembuangan Air Hujan, Tempat Pembuangan Sampah, Sarana Peribadatan, Sarana Pemakaman, RTH, Sarana Kesehatan Dan Sarana Pendidikan	Dalam Proses Validasi
10	Griya Agung Lestari 2	Lumampah Bangun Persada	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
11	Dadi 6	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
12	Griya Gedung Harapan	Saibumi Perkasa Jaya	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
13	Arazz Residence	Almas Berkah Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
14	Perum Dadi 7	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
15	Permata Asri Ii	PT Dwi Eka Arkaray Lestari	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
16	Nusantara Garden 1	Angkasa Konstruksi Real Estate	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
17	Griya Banjar Agung	Dafista Bestari Property	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
18	Geha Residence	Sea Realestate Development	Jati Agung	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
19	Perumahan Dadi 99 Tahap Viii	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
20	Daisa 88	Dana Inti Perkasa	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
21	Relova Residence	Prima Adikarya Group	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
22	Arazz Persada	Almas Berkah Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
23	Dejavu Residence	Sinar Shesa Propertindo	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
24	Perumahan Permato Alam I	Deffa Citra Lampung	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
25	Perumahan Kurnia Jaya Residence	Kurnia Jaya Eco	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
26	Perumahan Pesona 99	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
27	Perumahan Atlantic 99	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
28	Agung Perdana Residence	Anugrah Indah Bersama Lampung	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
29	Griya Ellok 3	Nusantara Agro Vitama	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
30	Griya Merapi Indah 2	Rakha Azzam Propertindo	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
31	Irene Residence 1	Petra Bumi Lestari	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
32	Bunga Seraya Permai	Chostilla Konstruksi Indonesia	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
33	Permata Indah Residence 2	Permata Karya Hilabi	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
34	Seivana Cluster	Sumber Sejahtera Krisela	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
35	Krisela Garden	Sumber Sejahtera Krisela	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
36	Bhayangkara 2 Residence Lanjutan	Siger Agung Indonesia	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
37	Perumahan Queen Residence 4	Sultan Agung Group	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
38	Puri Indah Residence 2	Graha Property Lampung	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
39	Nawa Residence Karang Sari	Nawa Sinergi Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
40	Mulya Asri Resident 2	Purnama Mulya Perkasa	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
41	Perumahan Alam Seraya	Chostilla Konstruksi Indonesia	Jati Agung	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
42	Griya Jati Asri 5	Agus Karya Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
43	Perumahan Jati Indah Permai 4	Anugrah Indah Bersama Lampung	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
44	Pandora Subsidi Residen	Kurnia Akrabi Rizki	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
45	Adreena Village	Bana Cipta Graha	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
46	Banjar Agung Village	Dewan Solution Property	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
47	Purnama Residence Ii	Purnama Damai Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
48	Perumahan Puri Kharisma	Adikarsa Graha Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
49	Perumahan Queen Residence 3	Kanjeng Maha Ratu	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
50	Perumahan Afiba Residence	Adhikari Jaya Daksa	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
51	Griya Jati Asri 4 (Lanjutan)	Agus Karya Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
52	D'hasanah 2 Annida	Bangun Khasanah Jaya	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
53	Alam Cinta Residence	Chostilla Konstruksi Indonesia	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
54	Revana Residence	Rava Pratama Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
55	Perum Karang Indah Jaya	Iam Amer Kesuma Jaya	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
56	Perumahan Griya Lestari	Tiga Satu Sembilan Pilar	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
57	Ma Residence	Kurnia Jaya Eco	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
58	Nuansa Bening Bayangkara	Adjie Bangun Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
59	Perumahan Griya Melati	Kreasi Ganes Terpilly	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
60	Intan 99	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
61	Bhayangkara 2 Residence	Siger Agung Indonesia	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
62	Griya Merapi Indah	Rakha Azzam Propertindo	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
63	Puri Shafa Asri	Delapan Karyadika Maju	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
64	Karya Prima Residence 2 Tahap 2	Agam Mitra Ghifari Sentosa	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
65	The Sultan Regency 6	Sultan Gold Propertindo	Jati Agung	Jalan, Sarana Peribadatan Dan RTH	Dalam Proses Verifikasi Lapangan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
66	Perumahan Irene 99	Inspirasi Cemerlang Indah Perdana	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
67	Permata Asri	Pualam Tunggal Sakti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
68	Berkah Alam Residence 4	Sumber Berkah Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
69	Perumahan Griya Nur Sayuna	Cahaya Mutiara Mutumanikam	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
70	Gedung 99	Inspirasi Cemerlang Indah Perdana	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
71	Alfa Residence	Sumber Sejahtera Krisela	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
72	Perum Dadi 99 Tahap Iii	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
73	Puri Indah Residence	Graha Property Lampung	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
74	Perumahan Jati Indah Permai 3	Anugrah Indah Bersama Lampung	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
75	Nuansa Bening Bhayangkara	Adjie Bangun Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
76	De'feros Residence	Feros Angkasa Indonesia	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
77	Perumahan Jatimulyo 99	Inspirasi Cemerlang Indah Perdana	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
78	Srikandi Residence	PT. Andika Putra Property	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
79	Griya Anugerah 4 (Lanjutan)	Mitra Saburai Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
80	Perumahan Dadi 99 Tahap Iv	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
81	Tanjung Raya Permai	PT.Alam Damai Permai	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
82	The Sultan Regency 2	Sultan Gold Propertindo	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
83	Citra Alam Indah Tahap 2	PT. Bayu Citra Alam Indah	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
84	Era Global	Era Global Prioritas	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
85	Karya Prima Residence 2	Agam Mitra Ghifari Sentosa	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
86	Aldina Residence	Agam Mitra Ghifari Sentosa	Jati Agung	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
87	Pane Residence 99	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
88	Green Fajar Baru Residence	Rajo Muda Akuan	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
89	Adena 1	Adjie Bangun Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
90	Banjar Agung Permai 2	PT.Alam Damai Permai	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
91	Puri Cinta Residence 2 & 3	Chostilla Konstruksi Indonesia	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
92	Griya Agung Lestari	Lumampah Bangun Persada	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
93	Putri 99	Atlantic Batu Lungguh	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
94	Griya Jati Asri 4	Agus Karya Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
95	Mulya Asri Residence	Purnama Mulya Perkasa	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
96	Kavian Residence	Inspirasi Cemerlang Indah Perdana	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
97	Permata Asri 2	Pualam Tunggal Sakti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
98	Raja Muda Residence	Raja Duta Niaga	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
99	Murai Indah Permai	Mitra Artha Delapan	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
100	Anggrek Bulan Residence	PT. Anak Payung Negeri Mas	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
101	Adena 2	Adjie Bangun Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
102	Ayoedia Lestari	Adjie Bangun Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
103	Aqilla Residence	PT. Bangun Karya Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
104	Griya Anugerah 4	Mitra Saburai Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
105	Damai Lestari Residence 3	Bumi Berkah Madani	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
106	Villanova Residence	PT. Semesta Sembada Sejahtera	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
107	Kampung Cendikia 2	Ebathin Cendikia Karya	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
108	Perumahan Green Jatimulyo 2	Rajo Muda Akuan	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
109	Bhayangkara Residence	Siger Agung Indonesia	Jati Agung	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
110	Jati Indah Permai	Anugrah Indah Bersama Lampung	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
111	Perumahan D Hasanah	Bangun Khasanah Jaya	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
112	Iro Jaya Residence	PT. Anugerah Jaya Properti	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
113	Bumi Citra Lampung	PT. Halim Wibawa Kusuma	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
114	Griya Putri Anisa	PT. Aryzu Jaya Lestari	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
115	Permata Indah Residence	Permata Karya Hilabi	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
116	Perum Griya Asri Sejahtera	Inspirasi Cemerlang Indah Perdana	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
117	Gh Residence	Kurnia Jaya Eco	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
118	Purnama Residence	Purnama Damai Mandiri	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
119	Banjar Agung Permai 1	T.Alam Damai Permai	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
120	Citra Alam Indah	PT. Aryzu Jaya Lestari	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
121	Patok Jati	PT. Sehati Terang Bersama	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
122	Rafa Perdana Residence	PT. Sehati Terang Bersama	Jati Agung	-	Belum Diserahkan
123	Perumahan Pardasuka Permata	Gita Green Gemilang (3g)	Katibung	-	Belum Diserahkan
124	Grand Sebalang	Mabiring Bangun Properti	Katibung	-	Belum Diserahkan
125	Pardasuka Permata	Golden Hong Makmur	Katibung	-	Belum Diserahkan
126	Katibung Royal Residence	Royalindo Ciptagriya	Katibung	-	Belum Diserahkan
127	Perumahan Ratu Mutiara Indah 2	PT. Brilian Karya Tama	Katibung	-	Belum Diserahkan
128	Pardasuka Permata I	Fajrina Citra Persada	Katibung	-	Belum Diserahkan
129	Grand Sebalang 2	Mabiring Bangun Properti	Katibung	-	Belum Diserahkan
130	Griya Padasuka Indah	PT. Fikari Bayu Selaras	Katibung	-	Belum Diserahkan
131	Griya Padasuka Indah	PT. Fikari Bayu Selaras	Katibung	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
132	Tanjung Jaya Residence	PT. Brilian Karya Tama	Katibung	-	Belum Diserahkan
133	Panorama Garden	Nata Wiguna Realtindo	Sidomulyo	-	Belum Diserahkan
134	Perumahan Griya Sidomulyo Asri	Siklus Jaya Abadi	Sidomulyo	-	Belum Diserahkan
135	Lubuk Lestari	Asofa Griya Asri	Kalianda	-	Belum Diserahkan
136	Darmawangsa Residence	Gita Green Gemilang (3g)	Kalianda	-	Belum Diserahkan
137	Intan Permai	Dwi Putri Sentosa	Kalianda	-	Sudah Diserahkan Sebagian
138	Kalianda Residence	Golden Hong Makmur	Kalianda	-	Dalam Proses Validasi
139	Perumahan Serambi Sumatera Residence	PT. Surya Sakti Bangun Mandiri	Kalianda	-	Dalam Proses Validasi
140	Legun Harmoni	Legun City Property	Kalianda	-	Belum Diserahkan
141	Perumahan Persada Kalianda	Agung Lestari Property	Kalianda	-	Belum Diserahkan
142	Legun Harmoni	Legun City Property	Kalianda	-	Belum Diserahkan
143	Grand Kalianda Residence	Trimizu Nuwo Land	Kalianda	-	Belum Diserahkan
144	Graha Dafista Indah 2	Dafista Bestari Property	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
145	Bumi Berkah Residence	Bumi Berkah Madani	Tanjung Bintang	Jalan, Saluran Pembuangan Air Hujan, Dan Saluran Pembuangan Air Limbah	Dalam Proses Verifikasi Administrasi
146	Nawa Residence Sabah Balau	Nawa Sinergi Properti	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
147	Griya Dafista 4	Dafista Bestari Property	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
148	Griya Industri	Graha Sentramulya	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
149	Gunung Langgar Residence 3	Pamers Cipta Inovasi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
150	Damai Lestari Residence 6	Bumi Berkah Madani	Tanjung Bintang	Jalan, Saluran Pembuangan Air Hujan, Dan Saluran Pembuangan Air Limbah	Dalam Proses Verifikasi Administrasi
151	Tria Mahan 3	Mahan Nata Nusantara	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
152	Grand Sabah Balau	Ari Wibowo Konstruksi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
153	Fafifa Residence Sabah Balau	Fafifa Property Lampung	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
154	Green Nusantara Residance	Karisma Langit Nusantara	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
155	Green Nusantara Residance Dua	Karisma Langit Nusantara	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
156	Griya Sukanegara	Bandar Kencana Perdana	Tanjung Bintang	Jalan, Saluran Pembuangan Air Hujan, Saluran Pembuangan Air Limbah, Jaringan Air Bersih, Dan RTH	Sudah Diserahkan Sebagian
157	Griya Dafista 3	Dafista Bestari Property	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
158	Griya Cemerlang Residence Palputih	Cemerlang Jaya Raya	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
159	Langgeng Griya Lestari 1	PT. Langgeng Griya Lestari	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
160	Griya Damai Lestari Tahap 1	Graha Mandiri Jaya Mas	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
161	Nawa Residence Sabah Balau (Lanjutan)	Nawa Sinergi Properti	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
162	Perumahan Happy Hills 2 Jatiwangi Tahap 1	Waringin Jaya Perdana	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
163	Perumahan Happy Hills 2 Jatiwangi Tahap 2	Waringin Jaya Perdana	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
164	Tria Mahan Ii	Mahan Nata Nusantara	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
165	Griya Dafista 2	Dafista Bestari Property	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
166	Griya Salma	Katha Plat Balam	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
167	Damai Lestari Residence 5	Bumi Berkah Madani	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
168	Alam Serdang Residence	Ari Wibowo Konstruksi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
169	Sabah Balau Residence	PT. Surya Sakti Bangun Mandiri	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
170	Griya Keiko Sejahtera 2 Sabah Balau	PT. Griya Keiko Sejahtera	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
171	Indomia Residence Tahap 2	Mediso Katha Nusantara	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
172	Perumahan Kebun Kelapa	CV.Bintang Timur Persada	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
173	Griya Dafista	Dafista Bestari Property	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
174	Permata Lematang Permai	PT. Selaras Graha Persada	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
175	Damai Lestari Residence 5b	Bumi Berkah Madani	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
176	Griya Cemerlang 1 Tahap 2	Cemerlang Jaya Raya	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
177	Gunung Langgar Residence 2	Pamers Cipta Inovasi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
178	The Sultan Regency	Sultan Gold Propertindo	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
179	Griya Damai Lestari	Graha Mandiri Jaya Mas	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
180	Bumi Serdang Indah	Jaya Karya Konstruksi Lampung	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
181	Griya Cemerlang 2	Cemerlang Jaya Raya	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
182	Griya Cemerlang 3	Cemerlang Jaya Raya	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
183	Damai Lestari Residence 4	Bumi Berkah Madani	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
184	Indomia Residence	Mediso Katha Nusantara	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
185	Griya Serdang Sejahtera Ii	Bahtera Sukses Abadi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
186	Griya Abadi Sabah Balau	Sinar Dika Abadi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
187	Anugerah Alam Residence Ii	PT. Wahyu Sejati Prima	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
188	Gunung Langgar Residence	Pamers Cipta Inovasi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
189	Anugrah Alam Residence 1	Pamers Cipta Inovasi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
190	Tria Mahan I	Mahan Nata Nusantara	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
191	Perumahan Griya Salwa Serdang	Gunawan Alam Sejahtera	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
192	Griya Serdang Sejahtera Iii	Bahtera Sukses Abadi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
193	Perumahan Griya Langgar Asri	PT. Maher Jaya Abadi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
194	Perumahan Bintang Perdana 99	Inspirasi Cemerlang Indah Perdana	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
195	Griya Karunia Indah Persada	PT.Makmur Sedhoyo Sejahtera	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
196	Tulip Residence	PT.Makmur Sedhoyo Sejahtera	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
197	Tb 99	Atlantic Batu Lungguh	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
198	Puri Indah	Panca Bangun Jaya	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
199	Restu Bumi Residence	PT. Havilah Indonesia Jaya	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
200	Griya Alam Sejahtera 1	Pamers Cipta Inovasi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
201	Pesona Hanjuang 3	Hanjuang Jaya Abadi	Tanjung Bintang	-	Belum Diserahkan
202	Griya Alam Sidosari Ii	Saibumi Perkasa Jaya	Natar	-	Belum Diserahkan
203	Batara Satu	Putra Batara Lampung	Natar	-	Belum Diserahkan
204	Perumahan Griya Tanjung Sari Natar	Jethro Pratama Mandiri	Natar	-	Belum Diserahkan
205	Diandra Pemanggilan Residence 2	Diandra Batara Karya	Natar	-	Belum Diserahkan
206	Mulyo Asri Residence	Putra Agung Waway	Natar	-	Belum Diserahkan
207	Rajabasa Regency	Tigasatu Mandiri Prima	Natar	-	Belum Diserahkan
208	Sidosari	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
209	Fawwaz Residence	Indonesia Trading And Industri	Natar	-	Belum Diserahkan
210	Distrik 62 Land	Saudagar Enam Dua	Natar	-	Belum Diserahkan
211	Sohibanila 2	Berkah Sahabat Riyadh	Natar	-	Belum Diserahkan
212	Permata Hijau Pratama (Lanjutan)	Royalindo Ciptagriya	Natar	-	Belum Diserahkan
213	Pondok Muara Agung	Papanmas Mulia Agung	Natar	-	Belum Diserahkan
214	Grand Rajawali Tahap Ii	Ari Wibowo Konstruksi	Natar	-	Belum Diserahkan
215	Rafika Residence (Lanjutan)	Puri Rafika Indah Sejahtera	Natar	-	Belum Diserahkan
216	Manggo Green Village	Ari Wibowo Konstruksi	Natar	-	Belum Diserahkan
217	Perumahan Samara Residence	Sejuta Menara Surga	Natar	-	Belum Diserahkan
218	Perumahan Griya Pangeran	Sangun Jaya Pro	Natar	-	Belum Diserahkan
219	Graha Dafista Indah 1	Dafista Bestari Property	Natar	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
220	Perum Griya Virla	PT. Berkah Jasa Virla	Natar	-	Belum Diserahkan
221	Taman Raya Permai	Chostilla Konstruksi Indonesia	Natar	-	Belum Diserahkan
222	Griya Cemerlang Residence Tahap 2	Cemerlang Jaya Raya	Natar	-	Belum Diserahkan
223	Griya Dafista 5	Dafista Bestari Property	Natar	-	Belum Diserahkan
224	Hanifa Residence 2	Melindra Eshan Nusantara	Natar	-	Belum Diserahkan
225	Pesona Merak Batin	Affandra Pesona Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
226	Pesona Natar Residence Tahap Iii	Tigasatu Mandiri Prima	Natar	-	Belum Diserahkan
227	Ga Merak Batin	Sinar Dika Abadi	Natar	-	Belum Diserahkan
228	Graha Natar Lestari	Graha Abdi Persada	Natar	-	Belum Diserahkan
229	Pesona Natar Residence Tahap Ii	Tigasatu Mandiri Prima	Natar	-	Belum Diserahkan
230	Grand Rajawali	Ari Wibowo Konstruksi	Natar	-	Belum Diserahkan
231	Bumi Seraya Permai	Chostilla Konstruksi Indonesia	Natar	-	Belum Diserahkan
232	Pesona Natar Residence Tahap Iv	Tigasatu Mandiri Prima	Natar	-	Belum Diserahkan
233	Perumahan Samara Gardenia Natar	Sigerindo Mulya Madani	Natar	-	Belum Diserahkan
234	Griya Jaha Residence	Nuansa Karya Milenia	Natar	-	Belum Diserahkan
235	Pesona Natar Residence Tahap V	Tigasatu Mandiri Prima	Natar	-	Belum Diserahkan
236	Rumah Alam Sidosari	Arta Berlian Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
237	Natura Land	Natura Realty Grup	Natar	-	Belum Diserahkan
238	Rumah Kita Residence Tahap Ii	Indonesia Trading And Industri	Natar	-	Belum Diserahkan
239	Assyfa Tahap 2	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
240	Sentral Sitara Cc	Melana Andespal Property	Natar	-	Belum Diserahkan
241	Griya Permadani Estate	Bana Cipta Graha	Natar	-	Belum Diserahkan
242	Griya Panca Lestari	Eri Utama	Natar	-	Belum Diserahkan
243	Sentral Sitara Ee	Melana Andespal Property	Natar	-	Belum Diserahkan
244	Krisela Residence Ii	Sumber Sejahtera Krisela	Natar	-	Belum Diserahkan
245	Inara Residence 1	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
246	Griya Cemerlang Residence	Cemerlang Jaya Raya	Natar	-	Belum Diserahkan
247	Asyifa 2	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
248	Hoettagian Asri (D/H Perumahan Tri Darma Lestari)	Bebentara Perkasa Indonesia	Natar	-	Belum Diserahkan
249	Perumahan Griya Intan	PT. Gemerlap Cahaya Intan	Natar	-	Belum Diserahkan
250	Rafika Residence	Puri Rafika Indah Sejahtera	Natar	-	Belum Diserahkan
251	Perumahan Hasna Village	PT. Tunas Holau Group	Natar	-	Belum Diserahkan
252	Rajawali Residence	Ari Wibowo Konstruksi	Natar	-	Belum Diserahkan
253	Diandra Pemanggilan Residence	Diandra Batara Karya	Natar	-	Belum Diserahkan
254	Sidosari 1	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
255	Bahagia Sejahtera Marga Taqwa	Mitra Amanah Tani	Natar	-	Belum Diserahkan
256	Bumi Indah Permai	PT. Alfarizi Yahsan Mandiri	Natar	-	Belum Diserahkan
257	Permata Hijau Pratama	Royalindo Cipta Griya	Natar	Jalan, Saluran Pembuangan Air Hujan, Saluran Pembuangan Air Limbah, Sarana Pemakaman, Dan RTH	Dalam Proses Persiapan Pemaparan
258	Cahaya Natar	Siklus Jaya Abadi	Natar	-	Belum Diserahkan
259	Krisela Residence	Sumber Sejahtera Krisela	Natar	-	Belum Diserahkan
260	Assyfa	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
261	Inara Residence	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
262	Sohibanila	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
263	Griya Keiko Sejahtera	PT. Griya Keiko Sejahtera	Natar	-	Belum Diserahkan
264	Griya Revari Indah	Samsafa Alfa	Natar	-	Belum Diserahkan
265	Perumahan Sunanul Huda Nusantara	PT. Iqdam Hidayah Nusantara	Natar	-	Belum Diserahkan
266	Sukosari Estate	Kinandi Jaya Lestari	Natar	-	Belum Diserahkan
267	Sentral Sitara Iii	Melana Andespal Property	Natar	-	Belum Diserahkan
268	Berkah Alam Residence	Sumber Berkah Mandiri	Natar	-	Belum Diserahkan
269	Pesona Alam Residence 2	Mediso Katha Nusantara	Natar	-	Belum Diserahkan
270	Slara Natar Indah	Slara Griya Sejahtera	Natar	-	Belum Diserahkan
271	Bukit Indah Natar	Bangun Bersama Bumi	Natar	-	Belum Diserahkan
272	Griya Natar Residence	PT. Jotti Dakkar	Natar	-	Belum Diserahkan
273	Griya Natar Asri	PT. Barry Kencana	Natar	-	Belum Diserahkan
274	Perumahan Al Amin Jati Estate	Waringin Jaya Perdana	Natar	-	Belum Diserahkan
275	Sumber Sari	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
276	Karya Pesona Residence	PT. Bangun Karya Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
277	Sidosari 3	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
278	Sentral Sitara	Melana Andespal Property	Natar	-	Belum Diserahkan
279	Era Prioritas	Era Global Prioritas	Natar	-	Belum Diserahkan
280	Griya Cemerlang 4	Cemerlang Jaya Raya	Natar	-	Belum Diserahkan
281	Griya Saka	PT. Gencar Semarak Saka Sebuay	Natar	-	Belum Diserahkan
282	Banjar Rejo Residence	PT. Annisa Berkah Insani	Natar	-	Belum Diserahkan
283	Griya Tapis Kencana	PT.Fortuna Jaya Gemilang	Natar	-	Belum Diserahkan
284	Griya Abadi Iii Natar	Sinar Dika Abadi	Natar	-	Belum Diserahkan
285	Perumahan Pujaan Permai	Adhikari Jaya Daksa	Natar	-	Belum Diserahkan



NO	NAMA PERUMAHAN	NAMA PENGEMBANG	KECAMATAN	JENIS PSU YANG DISERAHKAN	STATUS PENYERAHAN
286	Pesona Tanjung Sari	PT. Delapan Penjuru Abadi	Natar	-	Belum Diserahkan
287	Natar Sejahtera	Nolan	Natar	-	Belum Diserahkan
288	Griya Alam Sidosari	Griya Alam Sidosari	Natar	-	Belum Diserahkan
289	Nuansa Alam Permai	Saibumi Perkasa Jaya	Natar	-	Belum Diserahkan
290	Griya Alam Permai	Saibumi Perkasa Jaya	Natar	-	Belum Diserahkan
291	Negara Ratu Residence	PT. Pluit Jaya Sakti	Natar	-	Belum Diserahkan
292	Perumahan Pesona Jaya Perdana	PT. Pradana Jaya Abadi	Natar	-	Belum Diserahkan
293	Permata Mutiara	Putra Mastina Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
294	Rumah Kita Residence	Indonesia Trading And Industri	Natar	-	Belum Diserahkan
295	Samudra Residence 4	Sumber Sejahtera Krisela	Natar	-	Belum Diserahkan
296	Safira 2	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
297	Assyfa 2	Adjie Bangun Properti	Natar	-	Belum Diserahkan
298	Pesona Natar Residence	Tigasatu Mandiri Prima	Natar	-	Belum Diserahkan
299	Sentral Sitara Ii	Melana Andespal Property	Natar	-	Belum Diserahkan
300	Hanifa Residence	Melindra Eshan Nusantara	Natar	-	Belum Diserahkan
301	De Royale Residence	PT. Adi Bangun Sarana	Natar	-	Belum Diserahkan
302	Graha Bhinneka Natura	PT. Persada Bhinneka Palembang	Natar	-	Belum Diserahkan
303	Graha Natar Residence	PT. Anggun Jaya Indah	Natar	-	Belum Diserahkan
304	Perdana Residence	PT. Gapura Madani Sraya	Natar	-	Belum Diserahkan
305	Griya Thamrin Sudirland	PT. Karya Muda Terbaik	Natar	-	Belum Diserahkan

Sumber: Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan, 2025

**Tabel V-2** Progres Penyerahan PSU per Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan hingga Tahun 2025

NO	KECAMATAN	JUMLAH PERUMAHAN	PROGRES PENYERAHAN PSU					
			SUDAH DISERAHKAN	PROSES VALIDASI	PROSES VERIFIKASI LAPANGAN	PROSES VERIFIKASI ADMINISTRASI	PERSIAPAN PEMAPARAN	BELUM DISERAHKAN (belum mengajukan permohonan)
1	Natar	104	-	-	-	-	1	103
2	Jati Agung	113	-	-	1	-	-	112
3	Tanjung Bintang	58	1 (diserahkan sebagian)	-	-	2	-	55
4	Tanjung Sari	-	-	-	-	-	-	-
5	Katibung	10	-	-	-	-	-	10
6	Merbau Mataram	8	-	1	-	-	-	7
7	Way Sulan	-	-	-	-	-	-	-
8	Sidomulyo	2	-	-	-	-	-	2
9	Candipuro	-	-	-	-	-	-	-
10	Way Panji	-	-	-	-	-	-	-
11	Kalianda	9	1 (diserahkan sebagian)	2	-	-	-	6
12	Rajabasa	-	-	-	-	-	-	-
13	Palas	-	-	-	-	-	-	-
14	Sragi	-	-	-	-	-	-	-
15	Penengahan	-	-	-	-	-	-	-
16	Ketapang	-	-	-	-	-	-	-
17	Bakauheni	1	-	-	-	-	-	1
Lampung Selatan		305	2	3	1	2	1	296

Sumber: Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan, 2025

**Tabel V-3** Kebijakan Terkait Penyusunan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas

NO	KEBIJAKAN/REGULASI	TINGKAT/JENIS REGULASI	RUANG LINGKUP
1	Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945	Nasional/UU	Dasar konstitusional dalam menjamin hak atas hunian layak dan pengelolaan aset negara.
2	Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan	Nasional/UU	Mengatur tata cara pembentukan peraturan daerah sebagai acuan metodologi dalam penyusunan naskah akademik
3	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara	Nasional/UU	Mengatur pengelolaan keuangan negara termasuk pencatatan aset PSU sebagai bagian dari kekayaan daerah
4	Undang-Undang nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional	Nasional/UU	Menjadi acuan integrasi kebijakan PSU dalam perencanaan pembangunan daerah sistematis.
5	Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023	Nasional/UU	Mengatur penataan ruang, kesesuaian lahan, dan penempatan PSU dalam perencanaan tata ruang daerah
6	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Nasional/UU	Mengatur penyelenggaraan perumahan termasuk kewajiban pengembang dalam penyediaan dan penyerahan PSU
7	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah dicabut sebagian, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022	Nasional/UU	Menjelaskan kewenangan dan urusan pemerintahan daerah termasuk pengelolaan PSU di daerah.
8	Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Kota	Nasional/PP	Menentukan pembagian kewenangan antara pusat, provinsi, dan kabupaten/kota dalam hal PSU
9	Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020	Nasional/PP	Menjadi dasar pencatatan dan pemindah tanganan aset PSU sebagai barang milik daerah.
10	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah	Nasional/Permendagri	Memberikan tata cara penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah
11	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024	Nasional/Permendagri	Mengatur prosedur pengelolaan, pencatatan, dan pengamanan aset PSU setelah diserahterimakan.



5.3. Tahap Pengolahan Data dan Analisis

5.3.1. Analisis Kondisi Eksisting Proses Serah Terima PSU

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, pengertian Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas. Sedangkan, Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

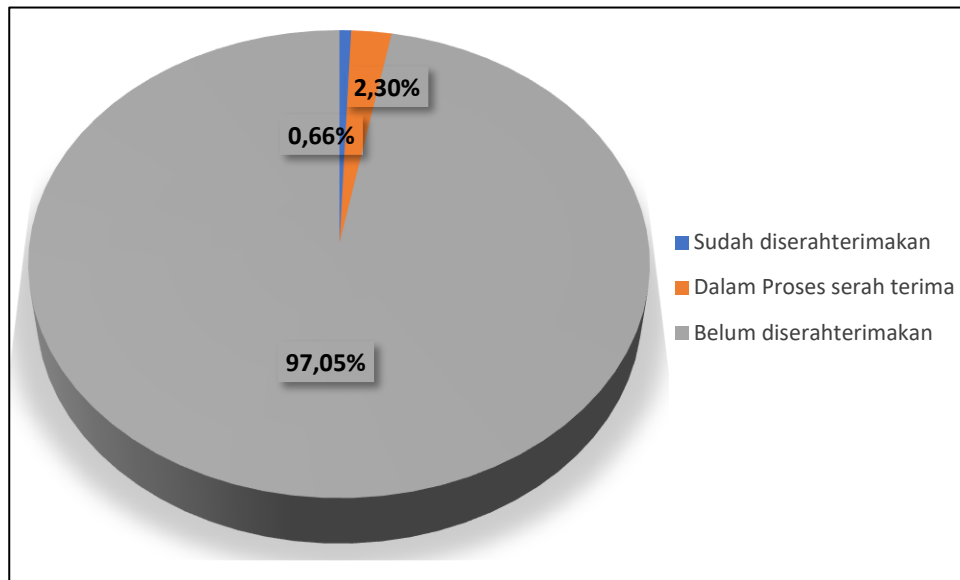
Kabupaten Lampung Selatan merupakan salah satu daerah di Provinsi Lampung yang mengalami pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah yang cukup pesat. Pertumbuhan tersebut berdampak langsung terhadap kebutuhan akan hunian yang layak dan lingkungan permukiman yang terencana. Oleh karena itu, penyediaan perumahan dan permukiman menjadi salah satu aspek penting untuk mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan. Saat ini, di Kabupaten Lampung Selatan telah terdapat 164 Pengembang yang telah menyediakan perumahan dan membantu pemerintah dalam memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat.

Dalam kerangka regulasi nasional, Pengembang tidak hanya bertanggungjawab atas pembangunan unit rumah, tetapi juga atas penyediaan dan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) yang menjadi bagian integral dari lingkungan permukiman. Tugas utama pengembang mencakup perencanaan kawasan, pelaksanaan pembangunan rumah dan PSU sesuai dengan perizinan dan rencana tapak yang telah disetujui, serta penyerahan PSU tersebut kepada pemerintah daerah setelah pembangunan selesai.

Berdasarkan data dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan, saat ini jumlah permohonan dari pengembang untuk serah terima PSU hanya sebesar 2,95% dengan jumlah 9 (sembilan) perumahan, yang terdiri dari 7 (tujuh) perumahan yang sedang dalam proses serah terima PSU dan 2 (dua) lainnya sudah menyerahkan PSU sebagian (secara bertahap). Sedangkan sisanya, yaitu 296 perumahan atau 97,05% belum dilakukan serah terima PSU kepada Pemerintah Daerah Kabupaten



Lampung Selatan. Adapun 9 (sembilan) kawasan perumahan yang sedang dalam proses penyerahan PSU dapat dilihat pada **Tabel V-4**.



Sumber: Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Gambar V-1 Diagram Persentase Penyerahan PSU di Kabupaten Lampung Selatan

Tabel V-4 Data Pengembang dan Status Penyerahan PSU Perumahan di Kabupaten Lampung Selatan

No	Nama Perumahan	Pengembang	Lokasi	Luas Area Perumahan (M ²)	Status Penyerahan
1	Intan Permai	PT. Dwi Putri Sentosa	Desa Kedaton Kec. Kalianda	63.404	- Sudah diserahkan sebagian - Belum melampirkan Bukti Kepemilikan Makam/kerjasama lahan makam - Menunggu Jadwal Tim Verifikasi Lapangan
2	Kalianda Residence	PT. Golden Hong Makmur	Kelurahan Way Urang Kec. Kalianda	48.175	- Menunggu Proses Perubahan Siteplan, Surat Kerjasama Makam, dan menunggu Pengukuran oleh BPN
3	Griya Sukanegara	PT. Bandar Kencana Perdana	Desa Sukanegara Kec. Tanjung Bintang	28.417	- Sudah diserahkan sebagian - Menunggu Proses Hasil Validasi antara Peta Bidang Sertifikat dengan fisik/objek di lapangan - Menunggu hasil pengukuran BPN



No	Nama Perumahan	Pengembang	Lokasi	Luas Area Perumahan (M ²)	Status Penyerahan
4	Permata Hijau Pratama	PT. Royalindo Cipta Griya	Desa Candimas Kec. Natar	48.868	- Menunggu pemaparan oleh Pengembang - Jalan utama dalam kondisi rusak, akan tetapi Pengembang siap membuat surat pernyataan kesanggupan untuk memperbaiki
5	Bumi Berkah Residence	PT. Bumi Berkah Madani	Dusun IIIB Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang	11.847	- Proses Verifikasi Administrasi (belum melampirkan copy sertifikat, tidak memiliki lahan makam, luasan PSU kurang dari ketentuan)
6	Damai Lestari Residence 6	PT. Bumi Berkah Madani	Jalan Terusan Pulau Singkep Dusun IA Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang	11.609	- Proses Verifikasi Administrasi (belum melampirkan copy sertifikat dan tidak memiliki lahan makam)
7	The Sultan Regency 6	PT. Sultan Gold Propertindo	Desa Gedung Harapan Kecamatan Jati Agung	8.809	- Menunggu Proses Validasi Siteplan oleh BPN - Persiapan paparan Pengembang - Sedang membuat kerjasama makam ke desa
8	Perumahan Koperasi TKBM Pelabuhan Panjang	PT. Duta Hidup Lestari	Jalan Raya Kali Asin Desa Tanjung Baru Kecamatan Merbau Mataram	83.480	- Penjadwalan Pemaparan
9	Serambi Sumatra Residence	PT. Surya Sakti Bangun Mandiri	Desa Way Urang Kecamatan Kalianda	55.623	- Penyerahan Persyaratan di lanjut tahap validasi

Sumber: Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan, 2025



5.4. Tahap Penyusunan Laporan

Selama 3 (tiga) minggu masa pelaksanaan, laporan yang telah disusun dalam rangka pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima PSU mencakup laporan pendahuluan, laporan antara, draft naskah akademik serah terima PSU, serta draft laporan akhir.

A. Laporan Pendahuluan, Jumlah 2 Buku

Laporan Pendahuluan ini berisikan hal-hal sebagai berikut:

- Kajian awal terhadap kondisi dan lingkup pekerjaan;
- Rencana kerja secara rinci untuk kegiatan di lapangan/kantor;
- Rencana mobilisasi, jadwal pekerjaan dan personil serta peralatan disajikan dengan Bar-Chart;
- Metodologi kerja yang akan digunakan dalam kegiatan ini;
- Organisasi penyusun pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU); dan
- Hal-hal lainnya yang digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

B. Laporan Antara/Bulanan, Jumlah 2 Buku

Laporan Antara ini digunakan untuk menyajikan perkembangan suatu proyek, kegiatan, atau program. Laporan Antara berisikan progres dari pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Kabupaten Lampung Selatan. Laporan Antara ini berisikan hal-hal sebagai berikut:

- Uraian Pekerjaan;
- Lingkup Pekerjaan;
- Program kerja;
- Kemajuan pekerjaan yang sudah dicapai;
- Keterangan-keterangan lainnya yang dianggap perlu untuk dilaporkan.

C. Laporan Akhir, Jumlah 2 Buku

Laporan Akhir ini berisikan hal-hal sebagai berikut:

- Seluruh hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
- Produk-produk hasil pekerjaan; dan
- Data lainnya yang dapat digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

**D. Naskah Akademik Serah Terima PSU, Jumlah 2 Buku**

Naskah Akademik serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) merupakan dokumen pendukung yang menyajikan kajian ilmiah dan yuridis sebagai dasar penyusunan kebijakan atau regulasi terkait penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah. Isi dari naskah akademik ini meliputi beberapa komponen utama, antara lain latar belakang yang menjelaskan urgensi dan permasalahan yang dihadapi dalam proses serah terima PSU, serta tujuan penyusunan yang diarahkan untuk menciptakan kepastian hukum dan tertib administrasi dalam penyerahan PSU. Selain itu, naskah ini memuat tinjauan teoritis dan yuridis yang merujuk pada peraturan perundang-undangan, analisis empirik mencakup data dan fakta di lapangan terkait kondisi eksisting PSU, serta kendala dalam proses penyerahan. Selanjutnya, naskah akademik merumuskan alternatif kebijakan dan rekomendasi solusi yang dapat menjadi pertimbangan dalam penyusunan rancangan peraturan daerah Kabupaten Lampung Selatan. Dengan demikian, naskah akademik ini menjadi dasar ilmiah dan legal yang komprehensif dalam mendukung penyelenggaraan penyerahan PSU yang tertib, transparan, dan berkelanjutan.



BAB VI

PENUTUP

Pada minggu pertama hingga ketiga kegiatan penyusunan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan, telah dilakukan serangkaian kegiatan berupa survey lapangan, pengumpulan data dari perangkat daerah terkait, pengolahan data, serta penyusunan laporan pendahuluan, laporan antara, draft laporan akhir, dan draft naskah akademik serah terima PSU. Seluruh data yang diperlukan untuk kepentingan analisis telah berhasil dihimpun. Data tersebut menjadi landasan penting dalam proses penyusunan naskah akademik yang bertujuan untuk mendukung penyusunan regulasi daerah dalam proses serah terima PSU.

Data yang telah terkumpul tersebut, selanjutnya dilakukan pengolahan dan analisis untuk mencapai tujuan dari Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas yaitu menyusun dasar hukum yang jelas dan terintegrasi terkait serah terima PSU dari pihak pengembang kepada pemerintah daerah, mewujudkan proses serah terima PSU yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan, serta memastikan bahwa PSU yang diserahkan memenuhi standar kelayakan.

Dalam Laporan Antara **Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)** ini disusun sebagai laporan pihak Konsultan kepada Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan dalam hal ini Pejabat Pembuat Komitmen pada Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan. Harapan kami, semoga substansi materi yang tercantum dalam laporan ini dapat memberikan gambaran yang cukup jelas mengenai progres pelaksanaan **Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)**.



**DINAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**



LAPORAN AKHIR

**Pekerjaan Naskah Akademik
Serah Terima Prasarana,
Sarana dan Utilitas (PSU)**

**Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung
Selatan**

TA 2025



CV. SAHABAT ALAM KONSULTAN
KONSULTAN TEKNIK : PERENCANAAN DAN PENGAWASAN
Jalan Nusa Indah Raya Sukarama, Bandar Lampung



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas kuasa-Nya sehingga penyusunan Laporan Akhir untuk pekerjaan **Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)** yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan ini dapat diselesaikan. Laporan Akhir ini berisikan tentang pendahuluan, gambaran umum wilayah, landasan teori, realisasi penyusunan naskah akademik penyerahan PSU, serta penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.

Akhirnya kami mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak terkait yang telah memberikan informasi dan data yang menjadi penyempurnaan penyusunan laporan ini. Semoga laporan ini dapat memberikan kontribusi positif dan menjadi dasar yang kuat dalam penyusunan kebijakan terkait serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU), serta bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Bandar Lampung, Juli 2025
CV. Sahabat Alam Konsultan

Ir. Elza Novilyansa, S.T., M.T
Direktur



KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	v
BAB I PENDAHULUAN	I-1
1.1. Latar Belakang.....	I-1
1.2. Maksud dan Tujuan.....	I-2
1.2.1. Maksud.....	I-2
1.2.2. Tujuan	I-2
1.3. Sasaran.....	I-3
1.4. Ruang Lingkup	I-3
1.4.1. Ruang Lingkup Kegiatan	I-3
1.4.2. Ruang Lingkup Waktu	I-4
1.4.3. Ruang Lingkup Lokasi.....	I-4
1.5. Landasan Hukum	I-6
1.6. Keluaran/Produk	I-7
1.7. Sistematika Penulisan	I-8
BAB II GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	II-1
2.1. Administrasi Kabupaten Lampung Selatan	II-1
2.2. Iklim.....	II-4
2.3. Topografi.....	II-5
2.4. Geologi	II-8



2.5.	Kependudukan	II-12
2.6.	Ekonomi.....	II-14
2.7.	Ruang dan Lahan	II-18
BAB III	LANDASAN TEORI	III-1
3.1.	Perumahan dan Kawasan Permukiman	III-1
3.2.	Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)	III-3
3.3.	Kajian Peraturan Daerah tentang Penyerahan PSU	III-5
3.4.	Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman.....	III-7
3.5.	Kajian Asas Penyusunan Norma Peraturan Daerah	III-8
BAB IV	REALISASI PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS	IV-1
4.1.	Penyusunan Naskah Akademik.....	IV-1
4.1.1.	Tahap Persiapan	IV-1
4.1.2.	Tahap Survey dan Pengumpulan Data	IV-2
4.1.3.	Tahap Analisis dan Pengolahan Data	IV-3
4.1.4.	Tahap Diskusi dan Asistensi	IV-27
4.1.5.	Tahap Penyusunan Laporan	IV-29
BAB V	PENUTUP	V-1
5.1.	Kesimpulan	V-1
5.2.	Saran	V-1



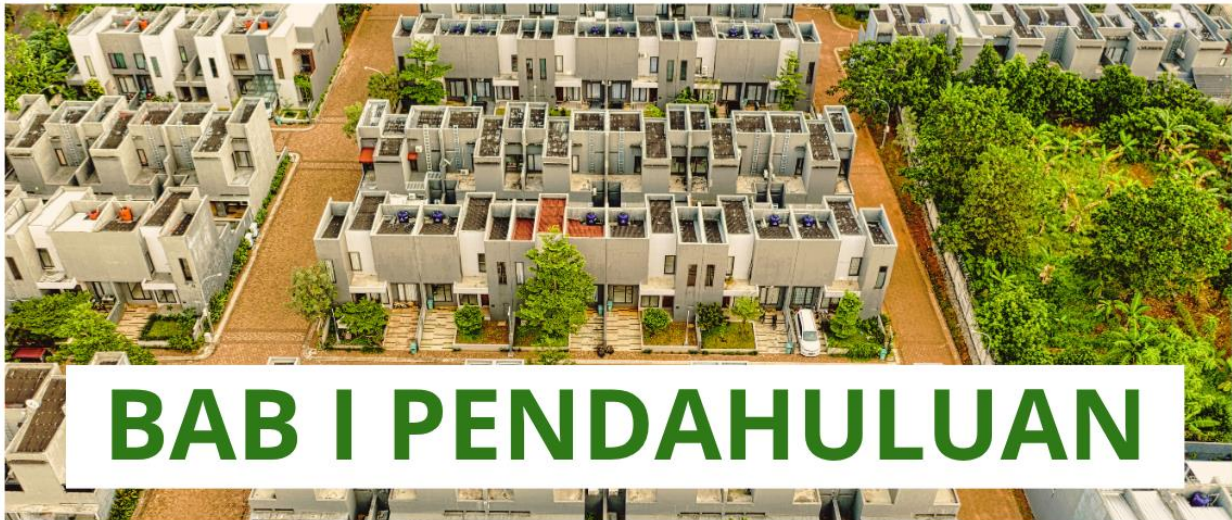
DAFTAR TABEL

Tabel II-1	Jumlah Desa/Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan	II-2
Tabel II-2	Suhu dan Kelembapan Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024.....	II-4
Tabel II-3	Tinggi Wilayah Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan	II-5
Tabel II-4	Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2019-2023	II-12
Tabel II-5	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024	II-13
Tabel II-6	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Agama yang Dianut di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024	II-14
Tabel II-7	PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024 (Miliar Rupiah).....	II-15
Tabel II-8	Distribusi Persentase PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024.....	II-16
Tabel II-9	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	II-17
Tabel II-10	Luas Lahan Menurut Penggunaan Lahan di Kabupaten Lampung Selatan	II-18
Tabel IV-1	Data Pengembang dan Status Penyerahan PSU Perumahan di Kabupaten Lampung Selatan	IV-5



DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1	Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan.....	I-5
Gambar II-1	Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan.....	II-3
Gambar II-2	Peta Topografi Kabupaten Lampung Selatan.....	II-6
Gambar II-3	Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Lampung Selatan.....	II-7
Gambar II-4	Peta Geologi Kabupaten Lampung Selatan	II-10
Gambar II-5	Peta Jenis Tanah Kabupaten Lampung Selatan.....	II-11
Gambar II-6	Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	II-12
Gambar II-7	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024	II-18
Gambar IV-1	Diagram Persentase Penyerahan PSU di Kabupaten Lampung Selatan	IV-4
Gambar IV-2	Dokumentasi Kegiatan Diskusi dan Asistensi	IV-28



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

PSU merupakan elemen penting untuk mendukung fungsi lingkungan hunian yang sehat, aman, dan berkelanjutan. Penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana rincinya, dimana implementasinya dapat dilakukan dengan kerjasama antara Pemerintah Daerah (Pemda) dengan masyarakat maupun swasta.

Kondisi yang ada di lapangan sebagian besar pengembang tidak memenuhi kriteria kewajibannya dalam menyediakan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan yang seharusnya disediakan oleh pengembang. Berdasarkan data yang ada, lahan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan sangat terbatas dan penambahannya tidak sebanding dengan laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat yakni sebesar 1,91% di Kabupaten Lampung Selatan. Oleh sebab itu, agar lahan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan dalam pemanfaatannya dapat maksimal perlu ada pedoman pengelolaannya.

Rencana penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 15 Tahun 2012 dalam bentuk perencanaan struktur ruang yang melingkupi rencana dasar infrastruktur prasarana, sarana dan utilitas perumahan. Sesuai dengan ketentuan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman di daerah, pengembang perumahan memiliki kewajiban untuk menyediakan PSU dan menyerahkannya kepada pemerintah daerah guna menjamin keberlanjutan pengelolaan, pemeliharaan dan peningkatan kualitas layanan kepada masyarakat.



Namun, dalam praktiknya masih sering ditemui kendala dalam proses serah terima PSU, baik dari aspek administratif, hukum, maupun teknis. Hal ini menyebabkan banyak fasilitas umum yang tidak terpelihara dengan baik, yang pada akhirnya berdampak pada kualitas hidup warga perumahan dan permukiman di Kabupaten Lampung Selatan. Oleh karena itu, diperlukan sebuah dasar hukum dan pedoman yang jelas dalam bentuk Raperda dan Naskah Akademik sebagai landasan penyusunan peraturan daerah atau kebijakan terkait mekanisme serah terima PSU. Dengan adanya regulasi yang jelas, diharapkan serah terima PSU dapat berjalan lebih tertib, transparan dan akuntabel, serta mendukung penyelenggaraan tata kelola perumahan dan permukiman yang baik di Kabupaten Lampung Selatan.

1.2. Maksud dan Tujuan

1.2.1. Maksud

Maksud dari Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang berokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah untuk menyediakan landasan yuridis, teknis dan komprehensif dalam penyelenggaraan proses serah terima PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Selatan. Dokumen ini berfungsi sebagai pedoman yang komprehensif untuk memastikan penggunaan PSU di Kabupaten Lampung Selatan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, potensial daerah serta regulasi yang berlaku.

1.2.2. Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam kegiatan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) ini:

- 1) Menyusun dasar hukum yang jelas dan terintegrasi terkait proses serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) dari pihak pengembang kepada pemerintah daerah, sehingga dapat memastikan kepastian hukum dalam pelaksanaannya;
- 2) Mewujudkan proses serah terima PSU yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan oleh semua pihak yang terlibat, baik pengembang maupun pemerintah daerah, untuk mendukung tata kelola yang baik; serta
- 3) Memastikan bahwa prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan sudah memenuhi standar kelayakan. Dengan demikian, PSU dapat digunakan secara optimal untuk mendukung pelayanan publik yang berkualitas bagi masyarakat.



1.3. Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dari pelaksanaan kegiatan ini adalah:

- 1) Menyiapkan kajian akademik yang menjadi dasar ilmiah dalam proses serah terima PSU, sehingga menghasilkan kebijakan yang berdasarkan pada data, analisis dan rekomendasi yang kredibel;
- 2) Mengidentifikasi aspek hukum dan regulasi yang berkaitan dengan serah terima PSU untuk memastikan kesesuaian dengan peraturan yang berlaku serta mendukung perlindungan hukum bagi semua pihak terkait;
- 3) Meningkatkan kualitas tata kelola dalam proses serah terima PSU dengan menyediakan panduan yang jelas, transparan, dan akuntabel untuk pengembang, pemerintah daerah, dan pemangku kepentingan lainnya;
- 4) Mewujudkan keselarasan antara kepentingan pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat sehingga proses serah terima PSU dapat berjalan dengan baik dan berfokus pada pelayanan publik;
- 5) Mendorong pengelolaan PSU yang memenuhi standar kualitas sehingga mampu mendukung keberlanjutan pelayanan publik yang optimal bagi masyarakat; dan
- 6) Menyediakan dokumen rujukan yang mendukung perencanaan pembangunan PSU secara berkelanjutan, baik dari segi teknis, sosial, maupun lingkungan.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Kegiatan

Lingkup kegiatan dari Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengidentifikasi serta mengkaji regulasi dan kebijakan yang berlaku terkait serah terima PSU, baik di tingkat nasional maupun daerah, sebagai dasar penyusunan naskah akademik;
- 2) Menyusun kajian yang mendalam berdasarkan data, teori, dan praktik terbaik (*best practices*), yang relevan dengan pelaksanaan serah terima PSU, termasuk implikasi hukum, teknis, dan sosial;
- 3) Melakukan identifikasi terhadap tantangan dan potensi masalah yang dihadapi dalam proses serah terima PSU, baik dari sisi pengembang maupun pemerintah daerah;



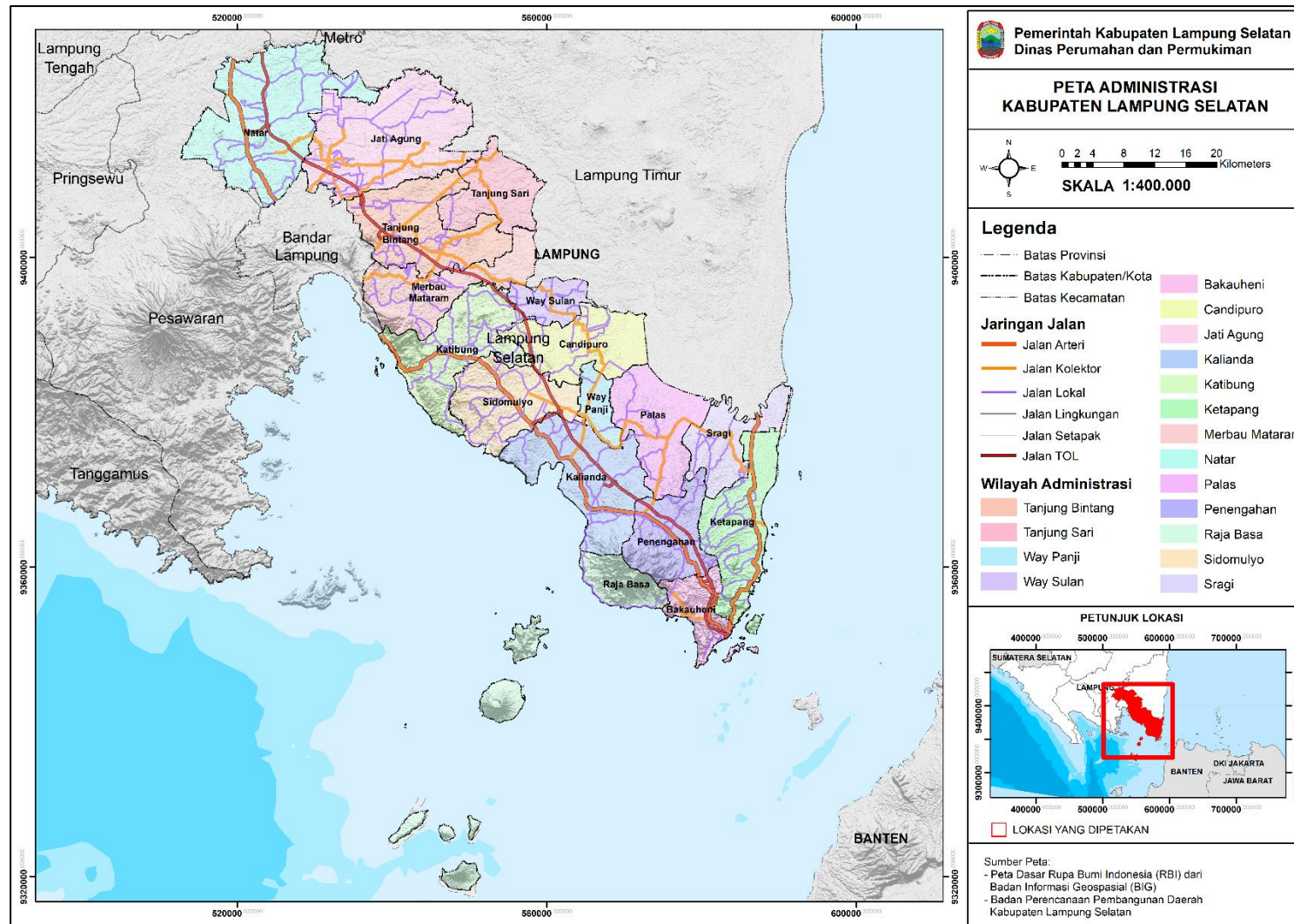
- 4) Menyusun rekomendasi strategis yang dapat diterapkan untuk memperbaiki tata kelola serah terima PSU, termasuk panduan teknis, prosedur, dan langkah-langkah pelaksanaan yang efektif;
- 5) Memastikan bahwa naskah akademik mencakup masukan dari para pemangku kepentingan seperti pengembang, pemerintah daerah, dan masyarakat, guna menciptakan sinergi dalam pelaksanaan serah terima PSU;
- 6) Menghasilkan dokumen naskah akademik yang terstruktur, komprehensif, dan mudah dipahami, yang dapat dijadikan pedoman oleh semua pihak yang terlibat;
- 7) Diskusi dan asistensi;
- 8) Pelaporan.

1.4.2. Ruang Lingkup Waktu

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan ini adalah 45 (empat puluh lima) hari kalender sejak ditandatanganinya SPMK.

1.4.3. Ruang Lingkup Lokasi

Lokasi Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) ini tersebar di Kabupaten Lampung Selatan.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar I-1 Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan



1.5. Landasan Hukum

Dasar hukum dalam “Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)” yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
- c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- d. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- f. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, 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;
- g. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- h. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, 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;
- i. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2024 tentang Kabupaten Lampung Selatan di Provinsi Lampung;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Provinsi, dan Pemerintahan Kabupaten/Kota;
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, 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;
- l. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah;
- m. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- n. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;



- o. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- p. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- q. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- r. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Lampung Selatan; serta
- s. Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 7 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

1.6. Keluaran/Produk

Keluaran/Output/Produk yang dihasilkan adalah:

A. Laporan Pendahuluan, Jumlah 2 Buku

Laporan pendahuluan diserahkan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah diterbitkan SPMK sebagai bahan pendahuluan. Laporan ini minimal berisi hal-hal sebagai berikut:

- Kajian awal terhadap kondisi dan lingkup pekerjaan;
- Rencana kerja secara rinci untuk kegiatan di lapangan/kantor;
- Rencana mobilisasi, jadwal pekerjaan dan personil serta peralatan disajikan dengan *Bar-Chart*;
- Metodologi kerja yang akan digunakan dalam kegiatan ini;
- Hal-hal lainnya yang digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

B. Laporan Antara/Bulanan, Jumlah 2 Buku

Laporan antara berisikan progres, hasil survey atau perkembangan kegiatan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung Selatan.



C. Dokumen Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas, Jumlah 2 Buku

Dokumen Naskah Akademik serah terima PSU ini disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

D. Laporan Akhir, Jumlah 2 Buku

Laporan Akhir disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK). Laporan ini minimal berisi hal-hal sebagai berikut:

- Seluruh hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
- Produk-produk hasil pekerjaan;
- Data lainnya yang dapat digunakan untuk mendukung kegiatan ini.

E. Album Dokumentasi, Jumlah 2 Buku

Berisikan dokumentasi kegiatan selama pekerjaan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) berlangsung seperti dokumentasi saat melakukan koordinasi dan diskusi, survey atau pengumpulan data, dan lainnya. Album dokumentasi disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

F. *Soft Copy (Flashdisk)*

Flashdisk minimal 16 GB berisi *soft file* seluruh produk pekerjaan sesuai dengan SPK dan data-data yang didapatkan selama melaksanakan pekerjaan. *Flashdisk* disampaikan paling lambat 1 (satu) hari setelah berakhirnya Surat Perintah Kerja (SPK).

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada Laporan Akhir Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) adalah sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memberikan penjelasan mengenai latar belakang, maksud, tujuan, sasaran, ruang lingkup berupa lingkup pekerjaan, lingkup waktu, lingkup lokasi, landasan hukum, keluaran/produk, serta sistematika penulisan dalam laporan akhir Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU).

**BAB II GAMBARAN UMUM WILAYAH**

Bab ini menjelaskan mengenai data kondisi daerah lokasi pekerjaan ini yaitu Kabupaten Lampung Selatan termasuk di dalamnya berisi kondisi geografis, iklim, topografi, ruang dan lahan, geologi, kependudukan, dan ekonomi.

BAB III LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai teori yang berkaitan dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang ditinjau dari berbagai sumber seperti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan peraturan daerah.

BAB IV REALISASI PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Bab ini menguraikan realisasi proses atau tahapan yang telah dilakukan selama penyusunan naskah akademik prasarana, sarana, dan utilitas di Kabupaten Lampung Selatan, mulai dari tahapan persiapan, pengumpulan data, serta analisis yang digunakan hingga sampai menghasilkan produk.

BAB V PENUTUP

Pada bagian ini berisikan kesimpulan dan saran.



2.1. Administrasi Kabupaten Lampung Selatan

Secara geografis Kabupaten Lampung Selatan terletak antara $105^{\circ}14'$ sampai dengan $105^{\circ}45'$ Bujur Timur dan $5^{\circ}15'$ sampai dengan 6° Lintang Selatan. Dengan letak geografis tersebut, Kabupaten Lampung Selatan termasuk daerah tropis sama halnya dengan daerah-daerah lain di Indonesia. Kabupaten Lampung Selatan memiliki kantor Pusat Pemerintahan di Kota Kalianda, yang diresmikan menjadi Ibukota Kabupaten Lampung Selatan oleh Menteri Dalam Negeri pada tanggal 11 Februari 1982.

Secara administratif, Kabupaten Lampung Selatan memiliki batas-batas wilayah seperti berikut:

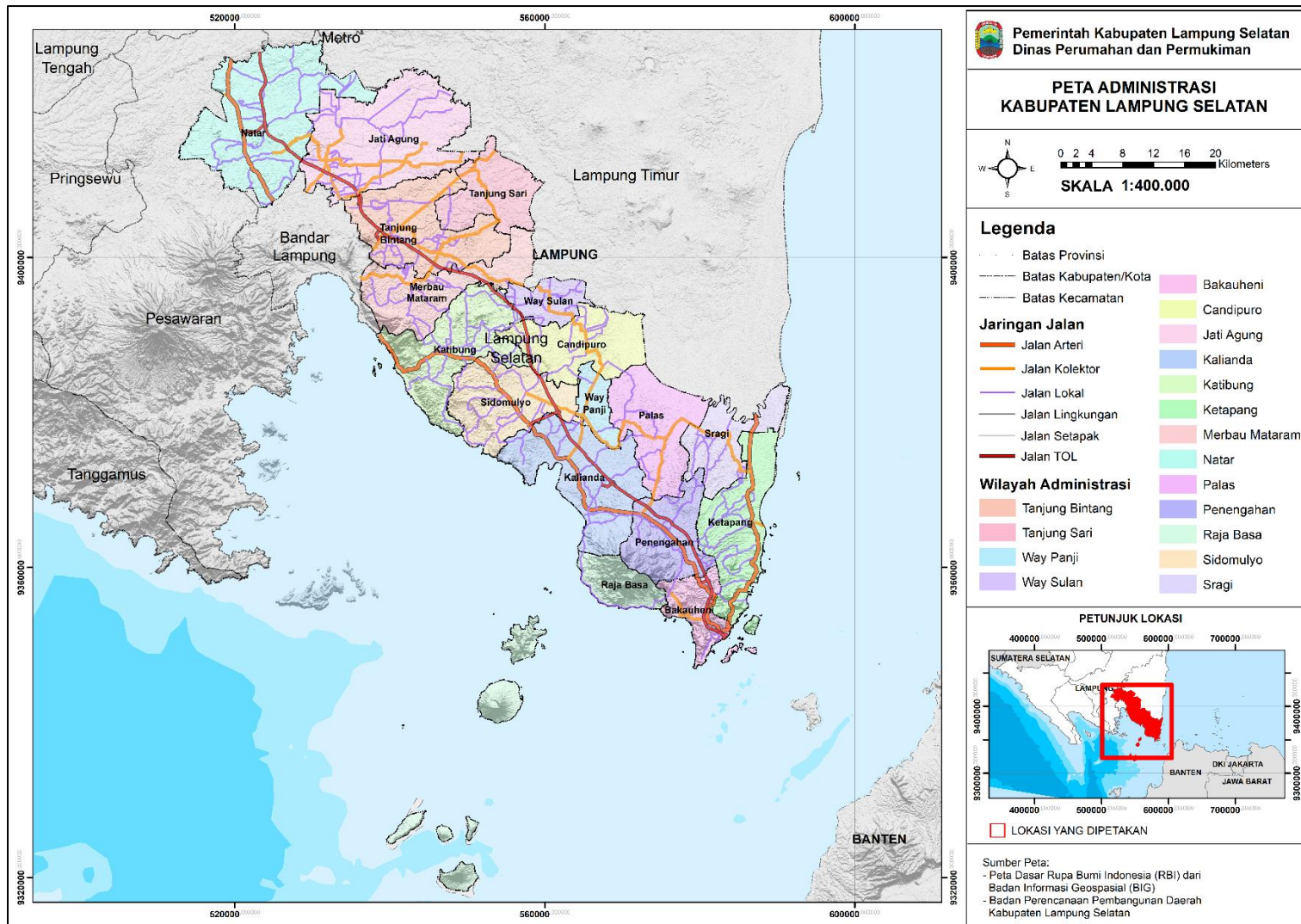
- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Lampung Tengah dan Kabupaten Lampung Timur;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Selat Sunda;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Pesawaran dan Kota Bandar Lampung;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Laut Jawa.

Kabupaten Lampung Selatan mempunyai daratan kurang lebih seluas 222.737 ha terbagi menjadi 17 kecamatan yang terdiri 260 desa. Kabupaten Lampung Selatan memiliki beberapa pulau yang terletak di 4 kecamatan yaitu Kecamatan Katibung, Kecamatan Rajabasa, Kecamatan Ketapang, dan Kecamatan Bakauheni. Berdasarkan data desa dan kecamatan, berikut ini dapat dilihat nama-nama desa berdasarkan kecamatan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan

**Tabel II-1** Jumlah Desa/Kelurahan Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan

No	Kecamatan	Jumlah Desa
1	Kalianda	29
2	Sidomulyo	16
3	Way Panji	4
4	Candipuro	14
5	Katibung	12
6	Way Sulan	8
7	Merbau Mataram	15
8	Tanjung Bintang	16
9	Jati Agung	21
10	Natar	26
11	Tanjung Sari	8
12	Palas	21
13	Sragi	10
14	Penengahan	22
15	Ketapang	17
16	Rajabasa	16
17	Bakauheni	5

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar II-1 Peta Administrasi Kabupaten Lampung Selatan



2.2. Iklim

Wilayah Kabupaten Lampung Selatan terletak antara 105°14' sampai dengan 105°45' Bujur Timur dan 5°15' sampai dengan 6° Lintang Selatan. Mengingat letak yang demikian ini, daerah Kabupaten Lampung Selatan seperti halnya daerah-daerah lain di Indonesia merupakan daerah tropis. Iklimnya dipengaruhi oleh adanya pusat tekanan rendah dan tekanan tinggi yang berganti di daratan sentra Asia dan Australia pada bulan Januari dan Juli. Akibat pengaruh angin Muson, maka Kabupaten Lampung Selatan tidak terasa adanya musim peralihan (pancaroba) antara musim kemarau dan musim hujan. Suhu di Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2024 memiliki nilai minimum 20,00°C dan nilai maksimum mencapai 36,40°C mulai dari Bulan Januari hingga Desember, dengan kelembapan sekitar 47-100% dalam setahun terakhir yang lebih jelas pada tabel berikut.

Tabel II-2 Suhu dan Kelembapan Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Bulan	Suhu Temperatur (°C)			Kelembapan (%)		
	Minimum	Rata-Rata	Maksimum	Minimum	Rata-Rata	Maksimum
Januari	22,20	27,24	34,80	47,00	85,57	100,00
Februari	22,80	27,42	34,40	50,00	86,52	99,00
Maret	20,00	27,59	35,00	49,00	86,76	99,00
April	23,40	27,40	34,60	59,00	91,06	99,00
Mei	23,60	27,80	34,40	58,00	88,43	99,00
Juni	22,20	27,13	33,80	51,00	87,15	99,00
Juli	20,60	26,65	34,00	57,00	85,15	99,00
Agustus	21,00	27,30	35,20	70,00	78,81	90,75
September	21,60	28,03	36,00	58,00	74,56	87,00
Oktober	22,00	28,47	36,40	60,75	74,40	94,75
November	22,20	27,49	36,20	71,25	85,06	94,00
Desember	22,20	27,42	34,20	70,25	85,06	98,25

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



2.3. Topografi

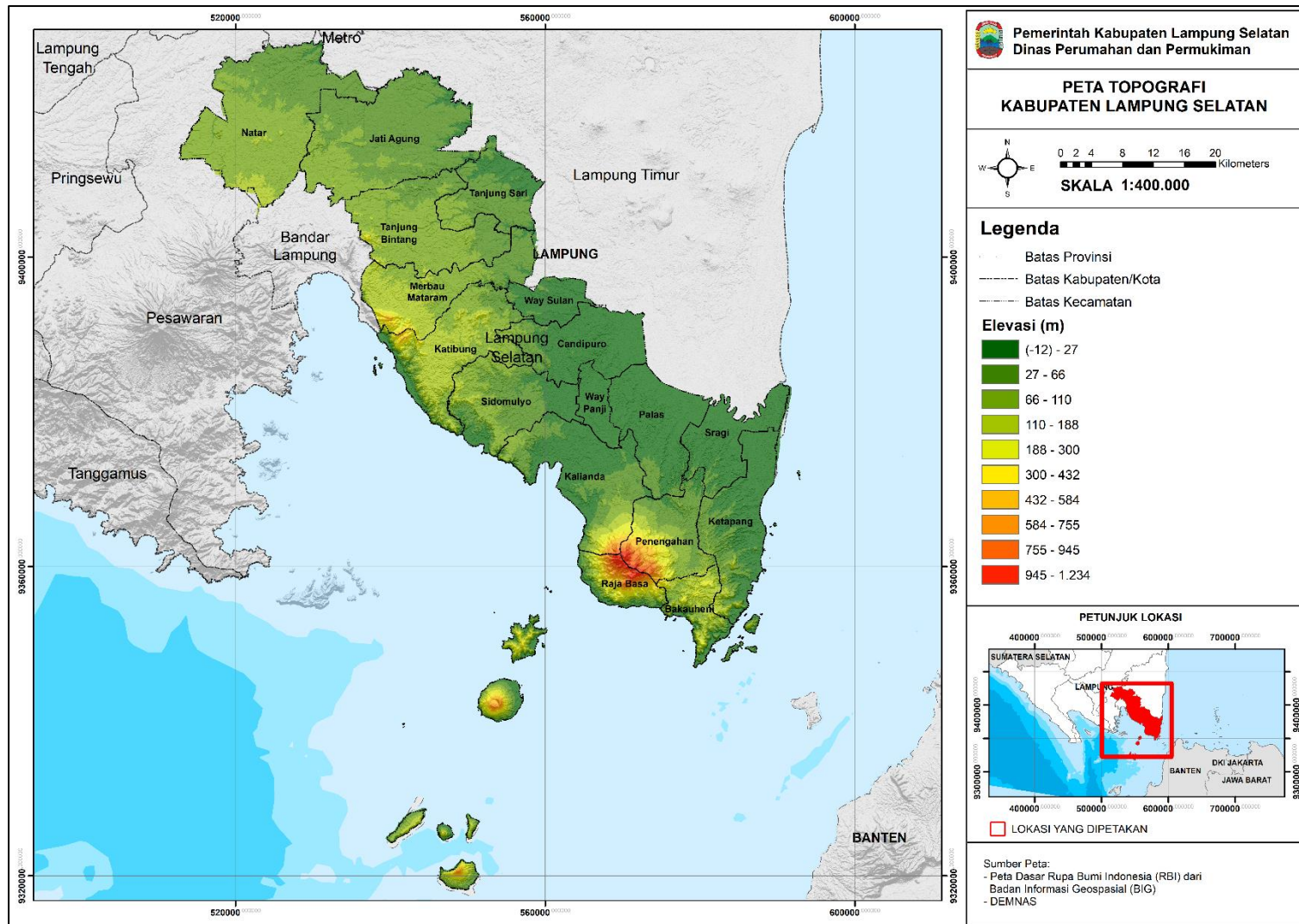
Kabupaten Lampung Selatan merupakan daerah dataran dengan ketinggian dari permukaan laut yang bervariasi mulai dari -12 sampai 1.234 mdpl. Daerah tertinggi di wilayah Kabupaten Lampung Selatan berada pada Kecamatan Rajabasa yaitu pada Gunung Rajabasa yang memiliki ketinggian mencapai 1.234 mdpl, begitupun dengan daerah terendah Kabupaten Lampung Selatan berada pada Kecamatan Rajabasa yang merupakan wilayah pesisir pantai. Ketinggian wilayah Kabupaten Lampung Selatan menurut kecamatannya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel II-3 Tinggi Wilayah Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan

Kecamatan	Wilayah Tertinggi (mdpl)	Wilayah Terendah (mdpl)
Natar	168	14
Jati Agung	114	7
Tanjung Bintang	336	17
Tanjung Sari	110	0
Katibung	522	-4
Merbau Mataram	540	11
Way Sulan	66	3
Sidomulyo	152	-6
Candipuro	112	-2
Way Panji	32	1
Kalianda	1.105	-5
Rajabasa	1.234	-12
Palas	59	-1
Sragi	46	-3
Penengahan	1.234	5
Ketapang	219	-3
Bakauheni	472	-5
Lampung Selatan	-12	1.234

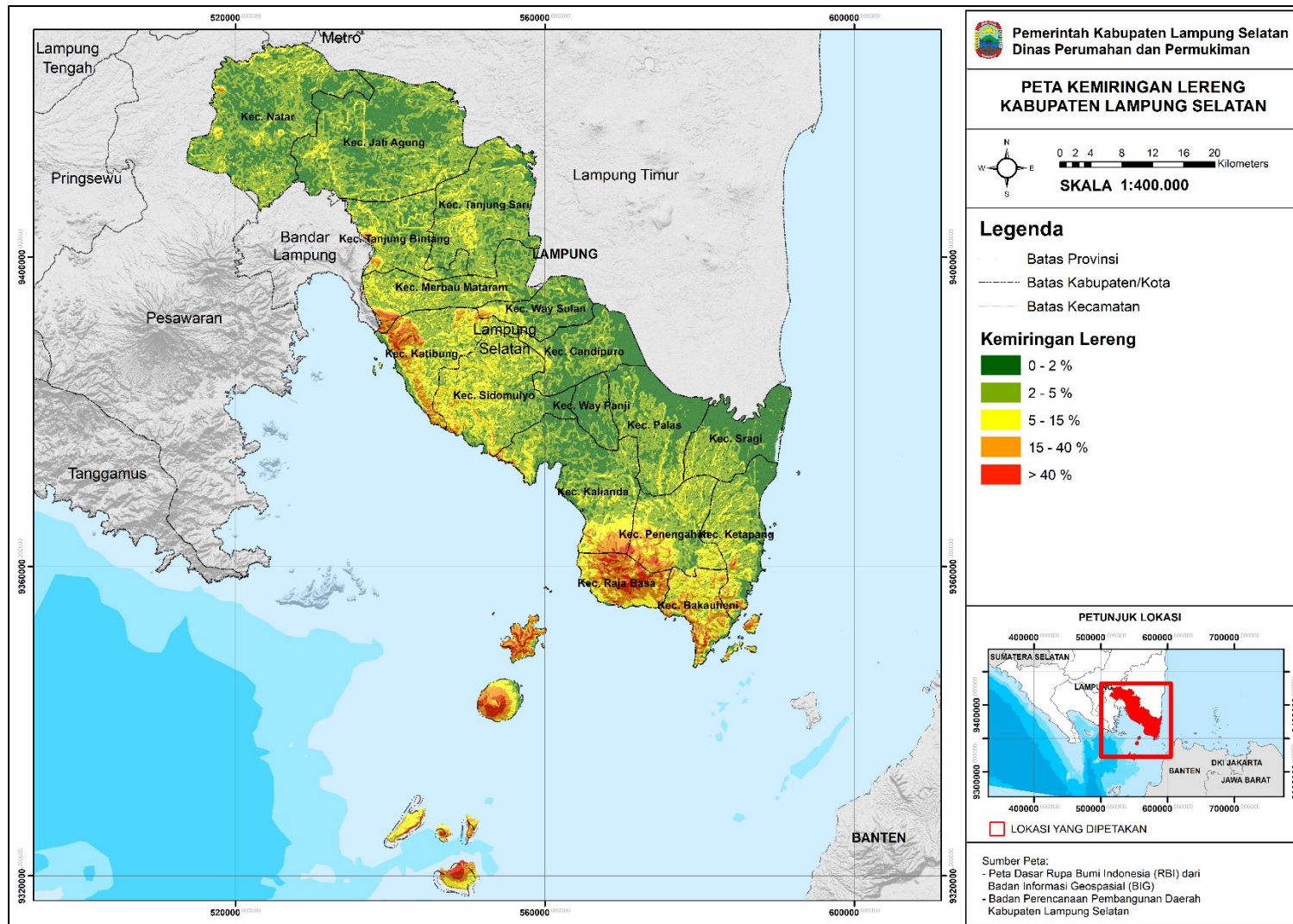
Sumber: DEMNAS, 2025

Kabupaten Lampung Selatan sebagian besar memiliki kemiringan lereng kurang dari 10%. Namun pada sebagian kecil wilayah yaitu di Kecamatan Sidomulyo, Merbau Mataram, Katibung kelerengan cukup bervariasi yaitu antara 20% - 30%. Kelerengan yang cukup curam >40% terdapat di Kecamatan Rajabasa dimana terdapat Gunung Rajabasa yang memiliki ketinggian mencapai 1.234 m dari permukaan laut.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar II-2 Peta Topografi Kabupaten Lampung Selatan



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar II-3 Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Lampung Selatan



2.4. Geologi

Jenis tanah yang terdapat di wilayah Kabupaten Lampung Selatan, antara lain:

1. Tanah Andosol

Jenis tanah ini adalah pelapukan dari bahan induk kompleks turfinmedier dan basah, berwarna coklat sampai coklat kuning. Penyebarannya terdapat pada daerah bertopografis bergelombang sampai bergunung.

2. Tanah Aluvial

Jenis tanah ini adalah hasil pelapukan dari bahan induk endapan marine atau endapan sungai-sungai, terdapat pada daerah dengan bentuk wilayah datar. Tersebar hampir di seluruh kecamatan. Warnanya kelabu atau cokelat dengan tekstur liat berpasir. Tanah aluvial merupakan jenis tanah yang subur yang cocok digunakan sebagai lahan pertanian untuk tanaman padi, palawija, tebu, tembakau, kelapa, dan buah-buahan.

3. Granit

Granit adalah jenis batuan beku yang terbentuk dari proses pendinginan magma dalam lapisan bumi yang dalam. Granit merupakan salah satu jenis batuan beku plutonik yang terbentuk melalui proses pendinginan yang lambat dalam kerak bumi. Pada Kabupaten Lampung Selatan, granit terdapat pada Kecamatan Rajabasa, Bakauheni, Penengahan, Sragi, Ketapang, Sidomulyo, Katibung, Merbau Mataram, Tanjung Bintang, Tanjung Sari, dan Candipuro.

4. Kuarsit

Kuarsit adalah batuan metamorf non-foliasi yang keras, yang merupakan hasil perubahan (metamorfisme) dari batupasir kuarsa. Batupasir berubah menjadi kuarsit melalui pemanasan dan tekanan yang biasanya terkait dengan kompresi tektonik dalam sabuk orogenik. Kuarsit sangat jarang membentuk tanah. Apabila batuan ini pecah, kuarsit masih akan tetap konsisten berbentuk kuarsa, sehingga kuarsit tidak dapat berkontribusi dalam hal pembentukan tanah (*soil*). Kuarsit sering ditemukan sebagai batuan dasar yang terbuka dengan sedikit ataupun tanpa lapisan penutup tanah. Pada Kabupaten Lampung Selatan, kuarsit ditemukan di Kecamatan Natar.

5. Tanah Laterit

Tanah laterit adalah tanah hasil pencucian dari suhu rendah dan curah hujan tinggi sehingga kekurangan unsur hara dan kurang subur. Tanah laterit banyak

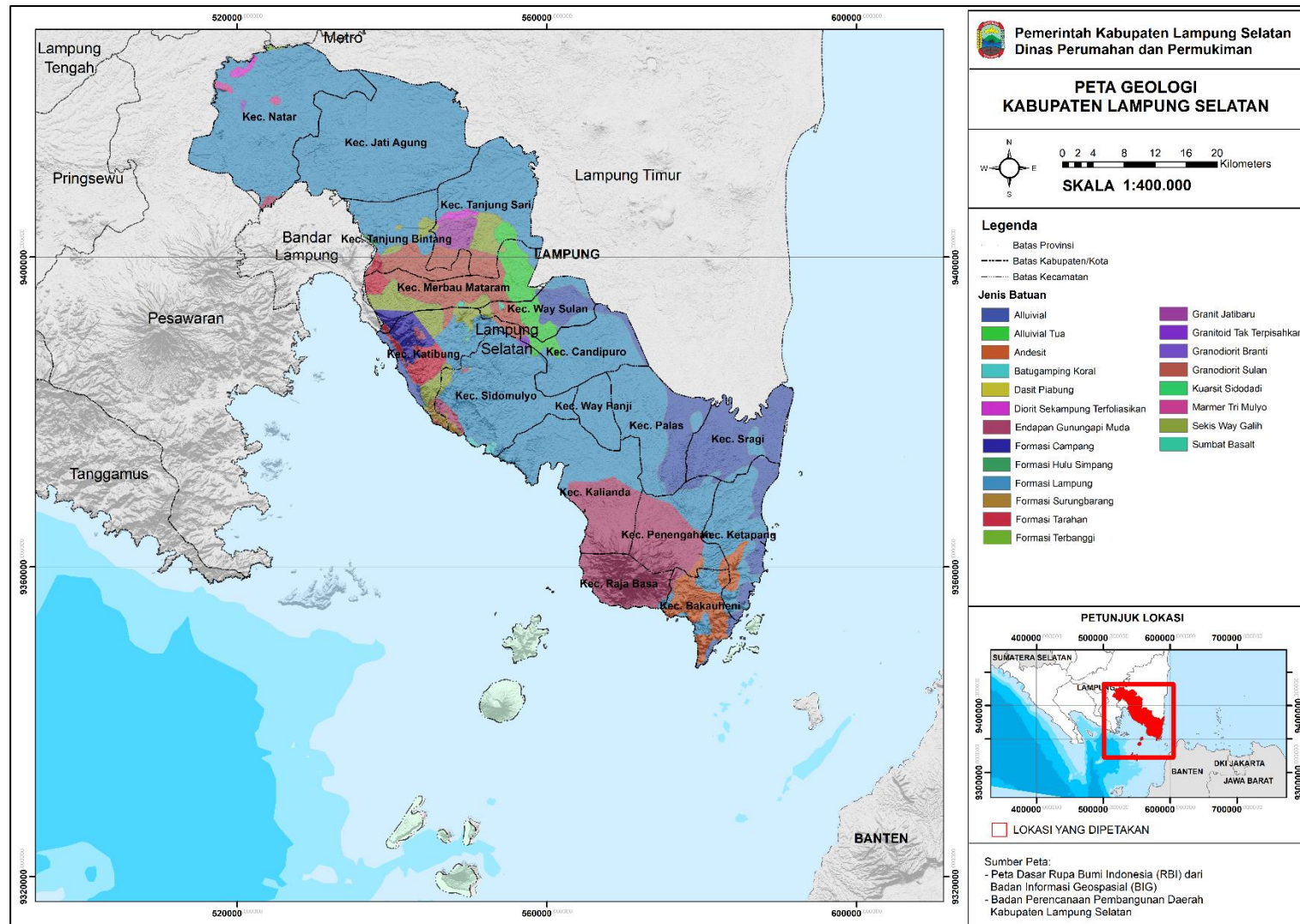


mengandung zat besi dan aluminium sehingga warnanya merah bata. Karakteristik tanah laterit adalah tanah tua dan tidak subur.

Dari segi geologi daerah Kabupaten Lampung Selatan terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut:

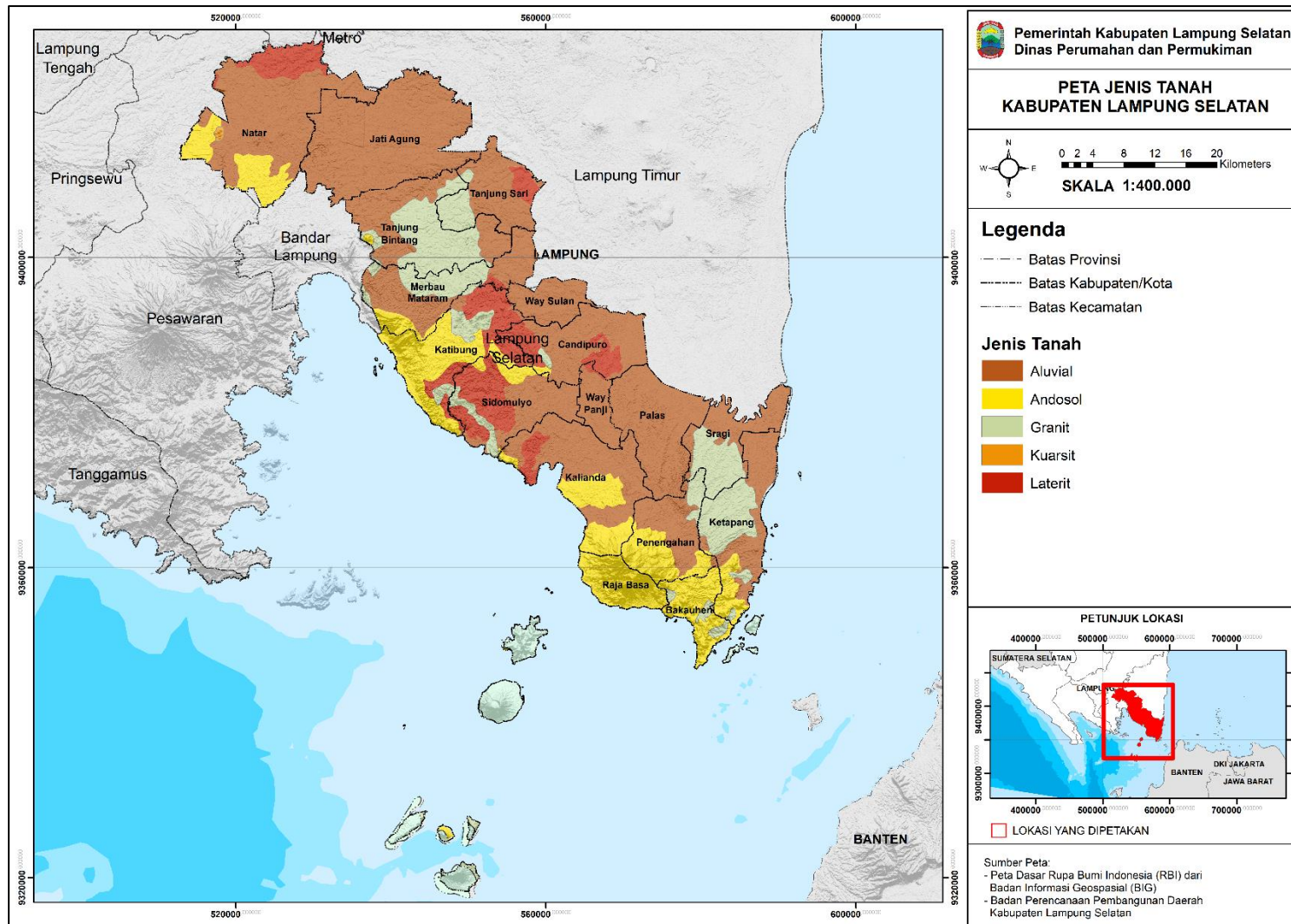
- Sebagian besar berbatuan endesit, ditutupi turfazam. Batuan endapan meluas ke timur sampai sekitar jalan kereta api arah menuju Kotabumi, keadaan tanah bergelombang sampai berbukit.
- Pegunungan vulkanis muda.
- Daratan bagian timur yang termasuk wilayah Kabupaten Lampung Selatan tidak begitu luas, berbatuan endesit ditutupi turfazam.
- Dataran alluvial berawa-rawa dengan pohon bakau.

Berikut merupakan peta geologi dan jenis tanah di Kabupaten Lampung Selatan.



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar II-4 Peta Geologi Kabupaten Lampung Selatan



Sumber: Hasil Pengolahan ArcGIS, 2025

Gambar II-5 Peta Jenis Tanah Kabupaten Lampung Selatan



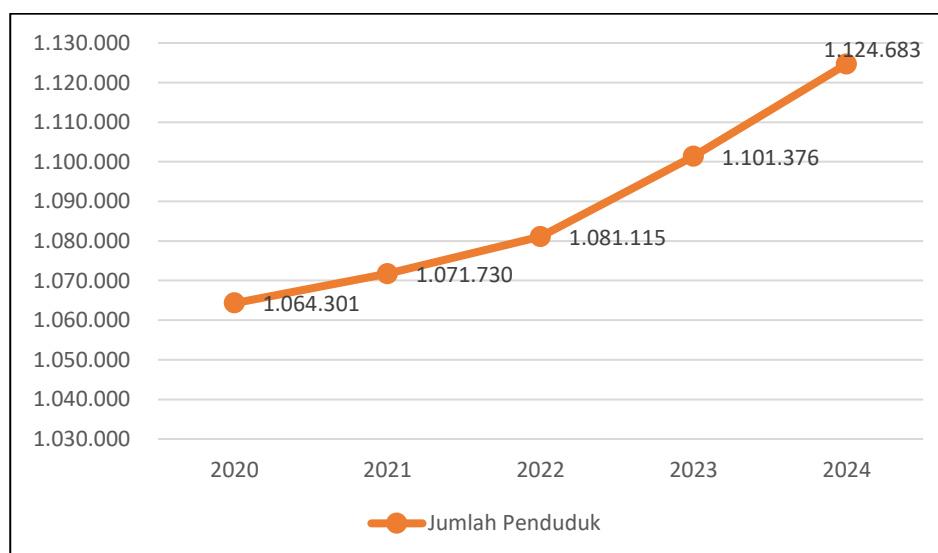
2.5. Kependudukan

Jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan di tiap tahunnya mengalami peningkatan. Pada tahun 2020 jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan sebanyak 1.064.301 jiwa, kemudian hingga tahun 2024 terjadi peningkatan jumlah penduduk sebanyak 60.382 jiwa, sehingga jumlah penduduk Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2024 mencapai 1.124.683 jiwa. Kabupaten Lampung Selatan memiliki luas wilayah 2.227,37 km² sehingga kepadatan penduduk Kabupaten Lampung Selatan adalah 535 jiwa/km². Sex ratio Kabupaten Lampung Selatan pada tahun 2023 sekitar 103,48 $\approx$ 103 persen yang berarti penduduk laki-laki lebih banyak dibandingkan dengan penduduk berjenis kelamin perempuan.

Tabel II-4 Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2019-2023

Tahun	Jumlah Penduduk
2020	1.064.301
2021	1.071.730
2022	1.081.115
2023	1.101.376
2024	1.124.683

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2021-2025



Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2021-2025

Gambar II-6 Jumlah Penduduk Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024



Kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terbanyak adalah Kecamatan Natar dengan jumlah 203.709 jiwa, hal ini dapat dipicu karena Kecamatan Natar merupakan kecamatan dengan luas wilayah terbesar dibandingkan dengan kecamatan lainnya. Begitupun dengan kepadatan penduduknya, Kecamatan Natar merupakan kecamatan terpadat dibandingkan dengan kecamatan lainnya, Kecamatan Natar memiliki kepadatan penduduk sebesar 953 jiwa/km². Untuk melihat jumlah penduduk kecamatan menurut kecamatan yang ada di dalamnya, berikut merupakan distribusi jumlah penduduk menurut kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan.

Tabel II-5 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
Natar	203.709	953
Jati Agung	129.171	785
Tanjung Bintang	89.312	688
Tanjung Sari	34.659	335
Katibung	76.403	435
Merbau Mataram	60.233	529
Way Sulan	26.110	561
Sidomulyo	69.592	568
Candipuro	61.096	721
Way Panji	19.100	497
Kalianda	100.311	622
Rajabasa	26.077	260
Palas	64.616	377
Sragi	37.351	456
Penengahan	45.049	339
Ketapang	56.358	519
Bakauheni	25.536	447
Lampung Selatan	1.124.683	535

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Berdasarkan agama yang dianut, penduduk Kabupaten Lampung Selatan sangat beragam. Kepercayaan atau agama yang dianut oleh masyarakat yang ada di Kabupaten Lampung Selatan seperti islam, protestan, katolik, hindu, budha, konghucu, dan lainnya dengan mayoritas masyarakat menganut agama islam yaitu sekitar 96,72% atau sebanyak



1.087.842 jiwa. Berikut merupakan distribusi penduduk menurut agama dan wilayah kecamatan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan.

Tabel II-6 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Agama yang Dianut di Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2024

Kecamatan	Islam	Protestan	Katolik	Hindu	Budha	Konghucu	Lainnya
Natar	199.426	3.235	765	155	122	4	2
Jati Agung	124.999	2.080	1.898	121	68	-	5
Tanjung Bintang	87.295	1.330	539	53	93	-	2
Tanjung Sari	33.636	565	114	28	313	-	3
Katibung	75.734	489	164	4	10	-	2
Merbau Mataram	59.373	302	467	13	68	-	10
Way Sulan	26.039	25	4	10	23	-	9
Sidomulyo	66.583	960	469	1.560	14	-	6
Candipuro	57.864	890	594	1.609	69	4	66
Way Panji	14.139	236	335	4.386	1	-	3
Kalianda	98.885	900	253	83	182	-	8
Rajabasa	26.064	12	-	-	1	-	-
Palas	62.164	504	263	1.679	-	-	6
Sragi	36.534	196	59	527	-	-	35
Penengahan	44.531	217	295	4	-	-	2
Ketapang	24.684	544	207	5.684	28	-	3
Bakauheni	24.684	610	145	83	13	-	1
Lampung Selatan	1.087.842	13.095	6.571	15.999	1.005	8	163

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

2.6. Ekonomi

Struktur ekonomi Kabupaten Lampung Selatan dapat dilihat dari Produk Domestik Regional Bruto Tahun 2020-2024. Dimana pada tahun 2024, sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan adalah sektor ekonomi yang memiliki peranan terbesar yaitu sebesar 24,52 persen, diikuti dengan sektor industri pengolahan sebesar 22,64 persen, dan sektor perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 16,13 persen. Sedangkan penyumbang terkecil struktur ekonomi Kabupaten Lampung Selatan meliputi sektor jasa perusahaan sebesar 0,09 persen, sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah, dan daur ulang sebesar 0,12 persen, serta sektor pengadaan listrik dan gas sebesar 0,14 persen. Pertumbuhan ekonomi adalah ukuran dinamis yang digunakan untuk melihat perubahan tingkat ekonomi antar periode.



Nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan cenderung meningkat di tiap tahunnya hingga mencapai 35.077,06 Miliar Rupiah pada tahun 2024. Pada tahun 2023, semua sektor ekonomi mengalami peningkatan yang membuat nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan meningkat sebesar 1.542,42 Miliar Rupiah dari tahun 2022 lalu. Sedangkan, pada tahun 2024 terdapat 2 (dua) sektor yang mengalami penurunan jika dibandingkan dengan nilai PDRB tahun 2023, yaitu sektor pertanian, kehutanan dan perikanan, serta sektor pengadaan air, pengelolaan sampah, limbah, dan daur ulang. Untuk lebih jelasnya berikut merupakan tabel nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan tahun 2020-2024 dan distribusi persentasenya.

Tabel II-7 PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024 (Miliar Rupiah)

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	8.487,56	8.541,41	8.761,20	8.768,34	8.599,31
Pertambangan dan Penggalian	494,35	470,82	480,76	490,10	508,96
Industri Pengolahan	6.932,86	7.145,69	7.313,03	7.489,71	7.941,91
Pengadaan Listrik dan Gas	42,01	43,91	46,02	47,36	48,41
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	37,44	38,36	40,38	42,19	41,83
Konstruksi	3.775,26	3.982,00	4.272,34	4.625,29	4.875,58
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	3.908,45	4.085,04	4.539,38	5.146,30	5.657,62
Transportasi dan Pergudangan	1.533,74	1.535,38	1.738,72	1.934,67	2.124,42
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	389,75	391,31	433,31	483,35	507,51
Informasi dan Komunikasi	1.179,04	1.248,75	1.260,15	1.316,87	1.411,49
Jasa Keuangan dan Asuransi	519,98	536,33	526,84	530,54	563,67
Real Estat	690,68	706,30	722,44	733,08	781,52
Jasa Perusahaan	24,22	24,59	28,24	28,75	31,40
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	633,04	658,55	653,47	663,15	710,41
Jasa Pendidikan	733,75	743,31	761,93	781,25	792,19
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	190,16	196,69	196,50	203,77	212,81
Jasa Lainnya	171,00	168,98	211,55	243,96	268,02
Produk Domestik Regional Bruto	29.743,30	30.517,40	31.986,26	33.528,68	35.077,06

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



Tabel II-8 Distribusi Persentase PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	28,54	27,99	27,39	26,15	24,52
Pertambangan dan Penggalian	1,66	1,54	1,50	1,46	1,45
Industri Pengolahan	23,31	23,42	22,86	22,34	22,64
Pengadaan Listrik dan Gas	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	0,13	0,13	0,13	0,13	0,12
Konstruksi	12,69	13,05	13,36	13,80	13,90
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	13,14	13,39	14,19	15,35	16,13
Transportasi dan Pergudangan	5,16	5,03	5,44	5,77	6,06
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1,31	1,28	1,35	1,44	1,45
Informasi dan Komunikasi	3,96	4,09	3,94	3,93	4,02
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,75	1,76	1,65	1,58	1,61
Real Estat	2,32	2,31	2,26	2,19	2,23
Jasa Perusahaan	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	2,13	2,16	2,04	1,98	2,03
Jasa Pendidikan	2,47	2,44	2,38	2,33	2,26
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	0,64	0,64	0,61	0,61	0,61
Jasa Lainnya	0,57	0,55	0,66	0,73	0,76
Produk Domestik Regional Bruto	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Perekonomian Kabupaten Lampung Selatan sempat mengalami penurunan pada tahun 2020 yang mana pada tahun 2019 nilai PDRB sebesar 30.267,88 Miliar Rupiah dengan laju pertumbuhan ekonomi sebesar 5,13%, kemudian di tahun 2020 nilai PDRB Kabupaten Lampung Selatan menurun dengan laju pertumbuhan ekonomi -1,73% daripada tahun 2019. Perekonomian Kabupaten Lampung Selatan kembali naik pada tahun 2021 dengan laju pertumbuhan sebesar 2,6% dan terus meningkat hingga tahun 2023 yang memiliki laju pertumbuhan ekonomi sebesar 4,82%. Sedangkan, pada tahun 2024, laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Lampung Selatan sebesar 4,62%.

Sektor ekonomi yang meningkat pesat pada tahun 2024 adalah sektor perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda motor yaitu dengan laju 9,94%, yang diikuti dengan sektor jasa lainnya dengan laju 9,86%, serta sektor transportasi dan pergudangan dengan laju 9,81%. Adapun sektor ekonomi yang mengalami peningkatan laju

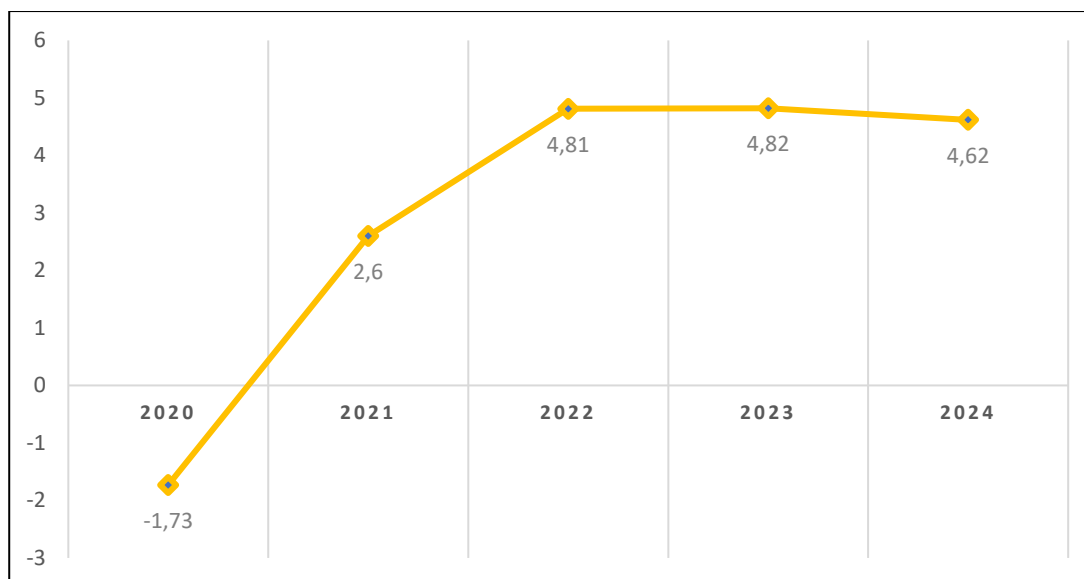


pertumbuhannya pada tahun 2024 yaitu sektor pertambangan dan penggalian, sektor industri pengolahan, sektor informasi dan komunikasi, sektor jasa keuangan dan asuransi, sektor real estat, sektor jasa perusahaan, sektor administrasi pemerintahan, pertahanan, dan jaminan sosial wajib, serta sektor jasa kesehatan dan kegiatan sosial. Sektor-sektor tersebut merupakan sektor ekonomi yang mengalami peningkatan laju pertumbuhan di tahun 2024.

Tabel II-9 Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

Lapangan Usaha	2020	2021	2022	2023	2024
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1,02	0,63	2,57	0,08	-1,93
Pertambangan dan Penggalian	-0,46	-4,76	2,11	1,94	3,85
Industri Pengolahan	-4,10	3,07	2,34	2,42	6,04
Pengadaan Listrik dan Gas	4,58	4,52	4,80	2,91	2,22
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	3,71	2,46	5,25	4,48	-0,86
Konstruksi	-3,49	5,48	7,29	8,26	5,41
Perdagangan Besar dan Eceran;Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	-1,22	4,52	11,12	13,37	9,94
Transportasi dan Pergudangan	-15,16	0,11	13,24	11,27	9,81
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	-4,09	0,40	10,73	11,55	5,00
Informasi dan Komunikasi	8,71	5,91	0,91	4,50	7,19
Jasa Keuangan dan Asuransi	4,52	3,14	-1,77	0,70	6,24
Real Estat	-1,82	2,26	2,29	1,47	6,61
Jasa Perusahaan	-1,70	1,53	14,80	1,81	9,24
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	4,90	4,03	-0,77	1,48	7,13
Jasa Pendidikan	2,54	1,30	2,50	2,54	1,40
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	9,72	3,43	-0,10	3,70	4,44
Jasa Lainnya	-4,25	-1,18	25,20	15,32	9,86
Produk Domestik Regional Bruto	-1,73	2,60	4,81	4,82	4,62

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025



Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Gambar II-7 Laju Pertumbuhan PDRB Atas Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020-2024

2.7. Ruang dan Lahan

Berdasarkan dokumen Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka 2025, luas penggunaan lahan di Kabupaten Lampung Selatan didominasi oleh Hutan dengan luas mencapai 69.868,7 ha dan Pertanian dengan luas 46.654,54 ha. Sedangkan Perumahan merupakan luas penggunaan lahan terluas ketiga yaitu dengan luas 32.345,75 ha. Dari data tersebut, dapat diketahui bahwa dengan luasnya guna lahan perumahan maka proporsi lahan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman semakin besar pula. Untuk itu pentingnya penyerahan prasarana, sarana dan utilitas untuk menjamin legalitas kelayakan lingkungan, akses layanan publik tidak terhambat dan PSU dapat dikelola dengan baik.

Tabel II-10 Luas Lahan Menurut Penggunaan Lahan di Kabupaten Lampung Selatan

No	Guna Lahan	Luas (Ha)
1	Hutan	69.868,70
2	Industri atau Pergudangan	383,12
3	Perairan	160,35
4	Tanah Jasa	167,34
5	Tanah Perumahan	32.345,75
6	Tanah Perusahaan	13.235,55
7	Pertanian	46.654,54

Sumber: Kabupaten Lampung Selatan Dalam Angka, 2025



3.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, definisi Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Perumahan itu sendiri 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. Sedangkan, Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 ini menjadi dasar penyelenggaraan perumahan dan permukiman setelah dihapusnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Dalam Pasal 20 pada undang-undang tersebut, menjelaskan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman terdiri dari perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan termasuk dengan prasarana, sarana dan utilitasnya. Dalam Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, menyebutkan prasarana, sarana, dan



utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Berdasarkan prasarana, sarana dan utilitas yang dijelaskan di atas, beberapa PSU yang utama dalam perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

1) Prasarana jalan

Jaringan jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan fasilitasnya untuk keperluan transportasi. Jaringan jalan berada di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah atau air, serta di atas permukaan air.

2) Prasarana drainase

Prasarana drainase adalah serangkaian bangunan air yang berfungsi untuk mengurangi atau membuang kelebihan air dari suatu kawasan atau lahan sehingga pemanfaatan kawasan atau lahan tersebut dapat difungsikan secara optimal.

3) Prasarana air minum

Air minum atau air bersih merupakan salah satu kebutuhan mutlak bagi kehidupan manusia guna menunjang aktivitas sehari-hari, oleh karena itu perlunya menjaga kualitas air bersih agar dapat dimanfaatkan secara baik dan optimal. Layanan air minum dalam kawasan dapat diberikan oleh PDAM atau badan pengelola air minum atau dapat pula menyediakan sendiri melalui sumur gali.

4) Prasarana pengelolaan air limbah

Perlu diperhatikan dalam pemilihan sistem pengolahan air limbah dan bagaimana penanganan air limbah dengan menggunakan sistem jaringan (perpipaan). Pemilihan sistem penanganan air limbah, perencanaan sistem pengolahan air limbah setempat dan perencanaan sistem pengolahan air limbah terpusat.

5) Prasarana sistem pengolahan persampahan

Kawasan perumahan yang sehat dan bersih adalah kawasan perumahan yang dilengkapi dengan sistem pengolahan sampah yang memadai. Pengolahan sampah pada kawasan perumahan, meliputi penentuan timbunan dan densitas dan komposisi



sampah, prediksi beban timbunan sampah, pengelolaan sampah tingkat kawasan dan teknik operasional pengelolaan sampah pada kawasan perumahan. Pengelolaan persampahan mandiri termasuk pembuatan komposter komunal untuk kebutuhan kawasan perumahan.

6) Prasarana jaringan listrik

Perlunya koordinasi antara pemerintah dan pengembang dengan PLN yang menangani PLN di kawasan bersangkutan. Koordinasi sebagaimana yang dimaksud dilakukan untuk pembangunan gardu induk dan penyambungan jaringan listrik kepada konsumen. Untuk kawasan perumahan dan pemukiman yang kekurangan pasokan daya listrik dari PLN atau belum ada jaringan listrik dari PLN, perlu dicarikan alternatif lainnya.

7) Ruang terbuka hijau

Perlu menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang bermanfaat untuk menjaga kualitas dan keseimbangan lingkungan di sekitar kawasan. RTH bermanfaat tidak langsung seperti perlindungan tata air dan konservasi hayati atau keanekaragaman hayati dan bermanfaat langsung seperti kenyamanan fisik (teduh, segar) tempat wisata, bermain serta bangunan umum yang bersifat terbatas (pos polisi, lampu taman, gardu listrik, dll). Persyaratan RTH didasarkan luas wilayah dan berdasarkan jumlah penduduk. RTH publik (milik pemerintah dan terbuka untuk umum) dan privasi (perorangan) paling sedikit 10% dari seluruh wilayah kawasan perumahan atau mengacu pada peraturan perundang undangan. Bentuk tipologi RTH dapat berupa taman lingkungan dan taman kota, jalur hijau sempadan sungai jalur hijau sempadan rel kereta api jalur hijau tegangan tinggi, RTH pemakaman dan RTH pekarangan. RTH dikelola secara rutin oleh pemerintah daerah, dalam pengelolaan RTH diperlukan peran serta masyarakat swasta dan organisasi non pemerintah.

3.2. Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah ini adalah dasar hukum dan substansi utama peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan



utilitas perumahan di tingkat daerah. Dalam konsiderannya, pertimbangan utama lahirnya Permendagri ini adalah dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas. Selanjutnya dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Dalam peraturan tersebut menjelaskan bahwa perumahan dan permukiman terdiri atas perumahan tidak bersusun dan rumah susun, yang mana perumahan dan permukiman tersebut harus dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Adapun prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagai berikut:

Prasarana perumahan dan permukiman:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman, antara lain:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;
- g. sarana pemakaman;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;



- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jasa umum

Dalam Pasal 144 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya. Apabila badan hukum tersebut melakukan pengalihfungsian PSU di luar fungsinya, akan dikenakan ancaman pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Instrumen hukum ini menjamin adanya keberlanjutan PSU sebagai komponen pelayanan publik. Ketentuan ini memiliki hubungan yang erat dengan upaya menjaga keberadaan PSU tetap sesuai dengan peruntukannya dan tidak dijadikan objek komersialisasi oleh pihak pengembang.

Berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan yang tidak sesuai, diatur dalam Pasal 151 ayat (1) mengatur bahwa setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan akan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pasal ini menegaskan bahwa PSU harus dibangun sesuai ketentuan sebagai bagian dari tanggung jawab hukum pengembang, dan menjadi dasar hukum yang memperkuat kewajiban tersebut sebelum proses penyerahan dapat dilakukan secara legal dan administratif. PSU yang belum dibangun dengan standar yang sesuai, tidak dapat di serah terimakan kepada pemerintah daerah.

3.3. Kajian Peraturan Daerah tentang Penyerahan PSU

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 yang selaras dengan tulisan yang dikemukakan ini dalam ketentuan Pasal 12 Ayat (1) huruf d yang berbunyi “Salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman”. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah, terkhusus tingkat kabupaten/kota memiliki mandat langsung dalam menjamin pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat atas hunian yang layak dan lingkungan permukiman yang tertata. Dalam hal tersebut, pembagian urusan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman dalam undang-undang ini memberikan wewenang kepada



pemerintah daerah kabupaten/kota dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman.

Keterkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) dari pengembang kepada pemerintah daerah menjadi bagian internal dari sistem penyediaan dan pengelolaan kawasan permukiman, karena tanpa proses serah terima yang legal dan tertib, pemerintah daerah tidak dapat menjalankan tugas pelayanan dasar secara optimal terhadap infrastruktur yang menjadi bagian dari kawasan perumahan dan permukiman.

Kemudian, dalam Pasal 237 Ayat (1) asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam hal penyerahan PSU, pembentukan Perda perlu memperhatikan kebutuhan masyarakat di kawasan perumahan dan permukiman agar substansinya sesuai dengan kondisi eksisting. Tahapan pembentukan Perda sebagaimana tercantum dalam Ayat (2) yang berbunyi “Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan”. Dalam proses ini masyarakat ikut terlibat seperti yang diatur pada Ayat (3), masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda. Hal ini menjamin adanya akuntabilitas dan partisipasi publik dalam pembentukan Perda. Kemudian, pada Ayat (4) dikatakan bahwa pembentukan Perda harus dilakukan secara efektif dan efisien. Efektivitas dan efisien dalam pembentukan Perda menjadi hal penting demi menjamin bahwa penyerahan PSU dapat segera ditindaklanjuti dan tidak berlarut-larut, mengingat fasilitas publik berkaitan dengan masyarakat luas.

Sebagai instrumen pengawasan norma, Pasal 250 memberikan batasan yang tegas bahwa Perda dan Perkada dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan. Dalam kerangka penyerahan PSU, ketentuan ini menjadi sangat penting, agar pengaturan dalam perda tidak menghambat akses masyarakat terhadap fasilitas publik atau menyebabkan ketimpangan layanan dasar. Maksud dari bertentangan dengan kepentingan umum meliputi:

- a. Terganggunya kerukunan antarwarga masyarakat;
- b. Terganggunya akses terhadap pelayanan publik;



- c. Terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. Terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
- e. Diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.

3.4. Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman

Ruang dapat juga diartikan sebagai wadah kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sebagai sumber daya alam. Maka ruang baik sebagai wadah maupun sebagai sumber daya alam terbatas. Sebagai wadah yang terbatas daya dukungnya. Maka menurut pemanfaatannya, ruang perlu ditata agar tidak terjadi pemborosan dan penurunan kualitas ruang. Tata ruang dapat diartikan susunan ruang yang teratur. Teratur mencakup pengertian serasi dan sederhana sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan. Pada tata ruang, yang ditata adalah tempat berbagai kegiatan serta sarana dan prasarananya dilaksanakan. Dalam hal ini penataan ruang terdiri dari tiga kegiatan utama yakni perencanaan tata ruang, perwujudan tata ruang, dan pengendalian tata ruang.

Secara yuridis, tata ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang beberapa ketentuannya telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Pengertian Ruang berdasarkan Pasal 1 Angka 1, berbunyi: Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Ruang yang memiliki artian yang sangat luas yaitu ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi, maka perlu untuk diatur sedemikian rupa oleh Negara yang memegang kekuasaan mutlak atas wilayah teritorialnya.

Pengaturan peruntukan ruang itu diperlukan tata ruang. Tata ruang berdasarkan Pasal 1 Angka 2, menyebutkan: Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Menurut Pasal 1 Angka 3, menyebutkan: Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional. Sedangkan, untuk pola ruang disebutkan dalam Pasal 1 Angka 4, berbunyi: Pola Ruang adalah distribusi



peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Berdasarkan kepada kedua unsur dalam struktur ruang, maka yang berhubungan dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah struktur ruang. Rencana struktur ruang dijelaskan pada ketentuan Pasal 17 Ayat (2), berbunyi: Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka daerah kabupaten/kota dalam merencanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, wajib menyusun perencanaan untuk 20 (dua puluh) tahun ke depan yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Pemerintah daerah kabupaten/kota ini dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas, diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 15 huruf c, berbunyi: menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.

Berdasarkan tugas tersebut dalam undang-undang yang sama, wewenang dari pemerintah daerah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman dalam Pasal 18 huruf a, berbunyi: menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota. Menyusun dan menyediakan basis data ini ditafsirkan kewenangan daerah menentukan lokasi, luasan, dan kemampuan daya tampung rumah yang ditentukan bentuknya rumah.

3.5. Kajian Asas Penyusunan Norma Peraturan Daerah

Keberadaan peraturan daerah sebagai salah satu bentuk/jenis peraturan perundang-undangan, proses pembentukannya harus memperhatikan asas formal dan material yang menjadi rujukan utama agar tercipta suatu produk hukum yang baik. Untuk mendapatkan kualitas peraturan daerah yang seperti itu, maka dalam pembentukannya harus didasarkan pada beberapa asas.

Berdasarkan Pasal 237 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 menentukan bahwa asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Maka asas pembentukan dan materi muatan peraturan daerah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, yang meliputi:



- a) **kejelasan tujuan;** artinya, tujuan dari peraturan daerah yang akan dibentuk tidak menyimpang dari tujuan yang telah digariskan dalam dasar filosofis, sosiologis dan yuridis. Pembentukan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang akan dibentuk haruslah memiliki sinkronisasi antara tujuan yang ingin dicapai dengan landasan filosofis, sosiologis dan yuridis yang merupakan dasar legitimasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di Kabupaten Lampung Selatan.
- b) **kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat;** artinya, peraturan daerah ini dapat dibentuk atas usulan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (hak inisiatif lembaga legislatif) atau oleh Kepala Daerah. Peraturan daerah dibahas bersama antara lembaga legislatif dengan lembaga eksekutif, dan atas persetujuan bersama antara keduanya, kepala daerah menetapkan peraturan daerah.
- c) **kesesuaian antara jenis dan materi muatan;** artinya, bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, materi muatan intinya akan mengatur mengenai mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan.
- d) **dapat dilaksanakan;** artinya, peraturan daerah yang akan dibentuk akan menjadi pedoman perilaku bagi semua pihak serta ketentuan pasal/norma dalam peraturan daerah dapat diimplementasikan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman akan menjadi pedoman bagi Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di Kabupaten Lampung Selatan.
- e) **kedayagunaan dan kehasilgunaan;** artinya peraturan daerah yang akan dibentuk dapat diterima baik secara filosofis, sosiologis dan yuridis. Pembentukan peraturan daerah ini dilandasi dengan aspek filosofis, sosiologis dan yuridis, sehingga diharapkan keberlakuannya dapat tercermin secara filosofis, sosiologis dan yuridis.
- f) **kejelasan rumusan;** artinya bahwa rumusan pasal dapat dipahami dan dilaksanakan dan tidak menimbulkan tafsir ganda (ambigu). Pembentukan peraturan daerah akan dirumuskan dengan bahasa hukum yang tepat sehingga tidak multitafsir.



g) **keterbukaan**; artinya, peran serta masyarakat dapat diakomodasi baik dalam proses penyusunan, pelaksanaan maupun pengawasan. Pembentukan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman akan melibatkan peran serta masyarakat baik dalam proses penyusunan, pelaksanaan maupun pengawasannya.

Selain asas-asas yang secara umum dipakai dalam perumusan peraturan daerah, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan juga harus memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a) keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b) akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c) kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d) keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; serta
- e) keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pemberlakuan asas dan prinsip tersebut dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman akan disesuaikan dengan kondisi masyarakat, aspek sosial politik dan kearifan lokal di Kabupaten Lampung Selatan.



BAB IV

REALISASI PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

4.1. Penyusunan Naskah Akademik

Penyusunan naskah akademik rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman telah selesai dilakukan dengan beberapa tahapan meliputi:

4.1.1. Tahap Persiapan

Tahap yang paling awal dalam pekerjaan ini adalah tahap persiapan. Tahap persiapan yang telah dilakukan antara lain:

1. Persiapan Administratif dan Mobilisasi Personel

Langkah awal yang dilakukan mencakup pengurusan aspek administratif dan perizinan, serta mobilisasi dan penyiapan tenaga kerja. Pada tahap ini dilakukan pengumpulan seluruh anggota tim tenaga ahli beserta staf pendukung untuk membahas rencana kerja, durasi pelaksanaan serta pembagian peran dan tanggung jawab masing-masing personel. Selanjutnya, *Team Leader* menginisiasikan rapat koordinasi untuk menyusun materi pendukung yang dibutuhkan dalam pelaksanaan kegiatan, sekaligus menetapkan distribusi tugas kepada tiap anggota tim.

2. Pendalaman Lingkungan Kegiatan dan Penyusunan Rencana Kerja

Penyusunan rencana kerja dilakukan setelah seluruh anggota tim bersama *Team Leader* memperoleh pemahaman menyeluruh terhadap latar belakang, maksud, tujuan dan sasaran kegiatan. Dokumen rencana kerja disusun sebagai pedoman dalam evaluasi dan pelaksanaan setiap tahapan kegiatan. Untuk memastikan pencapaian keluaran (*output*) yang sesuai pada tiap fase pekerjaan, dilakukan



perincian lebih lanjut terhadap jenis kegiatan, hasil yang ditargetkan, pembagian tugas antar tenaga ahli, serta sasaran capaian masing-masing tenaga ahli.

3. Studi Literatur dan Kebijakan Pemerintah Daerah

Kegiatan ini merupakan tindakan lanjut dari proses inventarisasi data awal yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman mengenai arah kebijakan terkait serah terima PSU.

4. Penyusun Instrumen Survei dan Kebutuhan Data

Dalam rangka mendukung proses pengumpulan informasi di lapangan, tim menyusun instrumen survey serta daftar kebutuhan data yang relevan. Penyusunan ini disesuaikan dengan tujuan kegiatan penyusunan naskah akademik serah terima PSU, agar data yang diperoleh dapat mendukung analisis dan perumusan rekomendasi secara tepat sasaran.

4.1.2. Tahap Survey dan Pengumpulan Data

Penyusunan naskah akademik rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman ini, survey dan pengumpulan data diperoleh dengan cara:

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*), ialah mengumpulkan dan mempelajari data sekunder yang berkaitan dengan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. Data sekunder yang dijadikan sebagai salah utama dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer berupa undang-undang, peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan lainnya. Bahan hukum sekunder meliputi tulisan-tulisan ilmiah dari para ahli/pakar yang berkaitan dengan penelitian, literatur-literatur seperti jurnal ilmiah dan hasil penelitian lainnya. Sedangkan bahan hukum tersier terdiri dari berbagai bahan-bahan yang sifatnya menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa, artikel surat kabar dan lain sebagainya.
- b. Penelitian lapangan (*field research*), tujuannya mencari data-data lapangan (data primer) yang berkaitan dengan materi penelitian dan berfungsi hanya sebagai pendukung data sekunder.



Adapun data yang telah diperoleh dari hasil pengumpulan data berupa dokumen pendukung yang relevan dengan penyerahan PSU di Kabupaten Lampung Selatan, data administrasi kawasan, data kondisi wilayah Kabupaten Lampung Selatan, data perumahan dan pengembang di Kabupaten Lampung Selatan, serta data pengembang yang telah menyerahkan PSU.

4.1.3. Tahap Analisis dan Pengolahan Data

Setelah diperoleh data-data yang diperlukan dalam menunjang penyusunan laporan dan naskah akademik, selanjutnya data-data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk memberikan gambaran umum yang menyeluruh dan sistematis mengenai proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di Kabupaten Lampung Selatan. Berikut merupakan hasil analisis dan pengolahan data dalam Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) yang berlokasi di Kabupaten Lampung Selatan.

A. Analisis Kondisi Eksisting Proses Serah Terima PSU

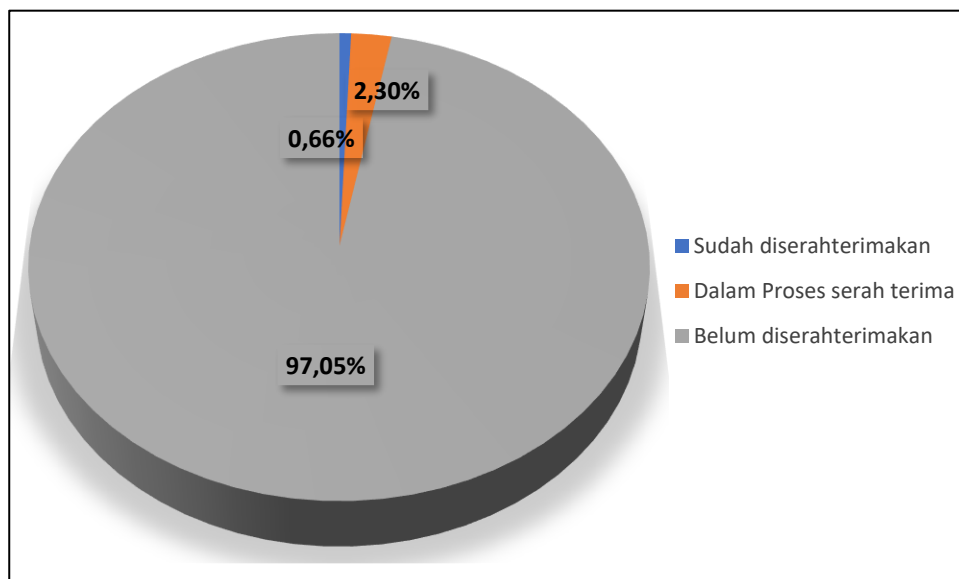
Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, pengertian Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas. Sedangkan, Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Kabupaten Lampung Selatan merupakan salah satu daerah di Provinsi Lampung yang mengalami pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah yang cukup pesat. Pertumbuhan tersebut berdampak langsung terhadap kebutuhan akan hunian yang layak dan lingkungan permukiman yang terencana. Oleh karena itu, penyediaan perumahan dan permukiman menjadi salah satu aspek penting untuk mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan. Saat ini, di Kabupaten Lampung Selatan telah terdapat 164 Pengembang yang telah menyediakan perumahan dan membantu pemerintah dalam memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat.



Dalam kerangka regulasi nasional, Pengembang tidak hanya bertanggungjawab atas pembangunan unit rumah, tetapi juga atas penyediaan dan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) yang menjadi bagian integral dari lingkungan permukiman. Tugas utama pengembang mencakup perencanaan kawasan, pelaksanaan pembangunan rumah dan PSU sesuai dengan perizinan dan rencana tapak yang telah disetujui, serta penyerahan PSU tersebut kepada pemerintah daerah setelah pembangunan selesai.

Berdasarkan data dari Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan, saat ini jumlah permohonan dari pengembang untuk serah terima PSU hanya sebesar 2,95% dengan jumlah 9 (sembilan) perumahan, yang terdiri dari 7 (tujuh) perumahan yang sedang dalam proses serah terima PSU dan 2 (dua) lainnya sudah menyerahkan PSU sebagian (secara bertahap). Sedangkan sisanya, yaitu 296 perumahan atau 97,05% belum dilakukan serah terima PSU kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Lampung Selatan. Adapun 9 (sembilan) kawasan perumahan yang sedang dalam proses penyerahan PSU dapat dilihat pada **Tabel IV-1**.



Sumber: Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan, 2025

Gambar IV-1 Diagram Persentase Penyerahan PSU di Kabupaten Lampung Selatan



Tabel IV-1 Data Pengembang dan Status Penyerahan PSU Perumahan di Kabupaten Lampung Selatan

No	Nama Perumahan	Pengembang	Lokasi	Luas Area Perumahan (M ²)	Status Penyerahan
1	Intan Permai	PT. Dwi Putri Sentosa	Desa Kedaton Kec. Kalianda	63.404	- Sudah diserahkan sebagian - Belum melampirkan Bukti Kepemilikan Makam/kerjasama lahan makam - Menunggu Jadwal Tim Verifikasi Lapangan
2	Kalianda Residence	PT. Golden Hong Makmur	Kelurahan Way Urang Kec. Kalianda	48.175	- Menunggu Proses Perubahan Siteplan, Surat Kerjasama Makam, dan menunggu Pengukuran oleh BPN
3	Griya Sukanegara	PT. Bandar Kencana Perdana	Desa Sukanegara Kec. Tanjung Bintang	28.417	- Sudah diserahkan sebagian - Menunggu Proses Hasil Validasi antara Peta Bidang Sertifikat dengan fisik/objek di lapangan - Menunggu hasil pengukuran BPN
4	Permata Hijau Pratama	PT. Royalindo Cipta Griya	Desa Candimas Kec. Natar	48.868	- Menunggu pemaparan oleh Pengembang - Jalan utama dalam kondisi rusak, akan tetapi Pengembang siap membuat surat pernyataan kesanggupan untuk memperbaiki
5	Bumi Berkah Residence	PT. Bumi Berkah Madani	Dusun IIIB Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang	11.847	- Proses Verifikasi Administrasi (belum melampirkan copy sertifikat, tidak memiliki lahan makam, luasan PSU kurang dari ketentuan)
6	Damai Lestari Residence 6	PT. Bumi Berkah Madani	Jalan Terusan Pulau Singkep Dusun IA Desa Sabah Balau Kecamatan Tanjung Bintang	11.609	- Proses Verifikasi Administrasi (belum melampirkan copy sertifikat dan tidak memiliki lahan makam)
7	The Sultan Regency 6	PT. Sultan Gold Propertindo	Desa Gedung Harapan Kecamatan Jati Agung	8.809	- Menunggu Proses Validasi Siteplan oleh BPN - Persiapan paparan Pengembang



No	Nama Perumahan	Pengembang	Lokasi	Luas Area Perumahan (M ²)	Status Penyerahan
					- Sedang membuat kerjasama makam ke desa
8	Perumahan Koperasi TKBM Pelabuhan Panjang	PT. Duta Hidup Lestari	Jalan Raya Kali Asin Desa Tanjung Baru Kecamatan Merbau Mataram	83.480	- Penjadwalan Pemaparan
9	Serambi Sumatra Residence	PT. Surya Sakti Bangun Mandiri	Desa Way Urang Kecamatan Kalianda	55.623	- Penyerahan Persyaratan di lanjut tahap validasi

Sumber: Dinas Perumahan dan Permukiman Kabupaten Lampung Selatan,

B. Analisis Kebijakan Terkait Serah Terima PSU

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Berdasarkan Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan:

“Pemerintah daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi tugas pembantuan.”

Ketentuan ini merupakan legitimasi tertinggi bagi pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota dalam membentuk produk hukum daerah, yaitu Peraturan Daerah (Perda), guna menyelenggarakan urusan pemerintahan yang telah diserahkan kepadanya. Termasuk dalam hal penyusunan regulasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan pelayanan publik dan pengelolaan lingkungan permukiman. Otonomi daerah dalam hal ini mencakup kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, salah satunya terkait dengan penataan ruang dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) di kawasan perumahan dan permukiman.

Kaitan dengan serah terima prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) perumahan, Pasal 18 Ayat (6) menjadi sangat relevan. Urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan salah satu urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan wajib pemerintah daerah, sebagaimana diatur lebih



lanjut dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Penyerahan PSU dari pihak pengembangan kepada pemerintahan daerah adalah suatu tahapan krusial untuk menjalin kepastian hukum atas status aset, keberlanjutan pemeliharaan, serta pemanfaatannya untuk kepentingan publik. Tanpa adanya pengaturan tingkat daerah, proses penyerahan ini berpotensi menjadi tidak jelas, yang pada akhirnya dapat merugikan masyarakat penghuni perumahan tersebut.

Dengan demikian, Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berlandaskan pada amanat pemerintah daerah memiliki dasar konstitusional yang kuat dalam membentuk peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan. Dengan peraturan daerah tersebut, pemerintah daerah dapat menetapkan secara detail mengenai objek PSU yang wajib diserahkan, mekanisme dan tata cara penyerahan, jangka waktu, standar kualitas, hingga sanksi administratif bagi pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya.

2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2004 Pasal 1 Angka 10 tentang Perbendaharaan Negara, barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Dalam Pasal 1 Angka 11 Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang milik negara ini merupakan bagian dari aset pemerintahan yang dikelola sendiri oleh Pemerintah atau oleh pihak lain. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 181/PMK.06/2016 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara, objek penatausahaan barang milik negara ini meliputi:

- a. Aset lancar berupa barang persediaan;
- b. Aset tetap
 - Tanah;
 - Peralatan dan mesin;
 - Gedung dan Bangunan;
 - Jalan, Irigasi dan Jaringan;
 - Aset Tetap Lainnya; dan



- Konstruksi dalam Pengerjaan.
- c. Aset lainnya, meliputi:
 - Aset kemitraan dengan pihak ketiga;
 - Aset tak berwujud;
 - Aset tetap yang dihentikan dari penggunaan.

Aset lancar berupa barang persediaan merupakan aset yang berupa:

- Barang atau perlengkapan (*supplies*) yang digunakan dalam rangka kegiatan operasional pemerintahan;
- Bahan atau perlengkapan (*supplies*) yang akan digunakan dalam proses produksi;
- Barang dalam proses produksi yang dimaksudkan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat;
- Barang yang disimpan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat dalam rangka kegiatan pemerintahan.

Selain persediaan, terdapat pula aset tetap berupa tanah. Tanah merupakan tanah yang diperoleh dengan tujuan dipakai untuk kegiatan operasional pemerintahan dan dalam kondisi siap dipakai. Dalam klasifikasinya, tanah ini adalah tanah yang digunakan untuk gedung, bangunan jalan, irigasi, dan jaringan. Tanah merupakan sebagai bagian dari Barang Milik Daerah (BMD) memiliki nilai strategis karena berkaitan langsung dengan keberlanjutan pelayanan publik dan penyelenggaraan fungsi pemerintahan.

Pengelolaan tanah sebagai aset tetap ini sejalan dengan ketentuan Pasal 5 menyatakan, gubernur/bupati/walikota selaku kepala pemerintahan daerah memiliki kewenangan untuk:

- a. Menetapkan kebijakan tentang pelaksanaan APBD;
- b. Menetapkan Kuasa Pengguna Anggaran dan Bendahara Penerimaan dan/atau Bendahara Pengeluaran;
- c. Menetapkan pejabat yang bertugas melakukan pemungutan penerimaan daerah;
- d. Menetapkan pejabat yang bertugas melakukan pengelolaan utang dan piutang daerah;



- e. Menetapkan pejabat yang bertugas melakukan pengelolaan barang milik daerah;
- f. Menetapkan pejabat yang bertugas melakukan pengujian atas tagihan dan memerintahkan pembayaran.

Terkhusus pada huruf e, ketentuan ini memberikan landasan hukum bagi kepala daerah untuk menetapkan pejabat yang berwenang mengelola barang milik daerah, termasuk aset hasil penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) umum perumahan. Dengan izin tersebut, kepala daerah diharapkan dapat memastikan bahwa aset hasil penyerahan dari pengembang dicatat secara sah sebagai BMD, dilengkapi dokumen kepemilikan yang legal, dan dikelola sesuai peraturan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk menjamin kelangsungan pemanfaatan PSU dalam mendukung pelayanan publik serta menjadi nilai aset pemerintahan daerah secara keseluruhan.

3) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Undang-undang ini mengatur tata cara perencanaan pembangunan yang melibatkan berbagai pihak mulai dari tingkat pusat hingga daerah serta memastikan integrasi, sinkronisasi, dan sinergi dalam pelaksanaan pembangunan. Undang-undang ini menjadi dasar hukum perencanaan pembangunan termasuk perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Dalam Pasal 3 ditegaskan bahwa Perencanaan Pembangunan Nasional mencakup penyelenggaraan perencanaan makro semua fungsi pemerintahan yang meliputi semua bidang kehidupan secara terpadu dalam Wilayah Negara Republik Indonesia. Hal ini memberikan jaminan bahwa pembangunan PSU merupakan bagian dari fungsi pemerintahan yang harus direncanakan secara sistematis dan terkoordinasi.

Pada Ayat (2) menyebutkan bahwa Perencanaan Pembangunan Nasional terdiri atas perencanaan pembangunan yang disusun secara terpadu oleh Kementerian/Lembaga dan perencanaan pembangunan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya. Artinya, pemerintah daerah memiliki posisi strategis dan wewenang penuh untuk merencanakan kebutuhan PSU dalam kawasan permukiman. Selanjutnya, Ayat (3) menyatakan bahwa Perencanaan Pembangunan Nasional sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) menghasilkan:



- a. rencana pembangunan jangka panjang;
- b. rencana pembangunan jangka menengah; dan
- c. rencana pembangunan tahunan.

hal diatas tersebut menjadi dasar dalam penyusunan kebijakan, termasuk pengalokasian anggaran dan program pembangunan PSU yang terintegrasi.

Selanjutnya, hal berkaitan dengan perencanaan dan pelaksanaan dijelaskan pada Pasal 28, dimana Ayat (1) menyatakan bahwa Pengendalian pelaksanaan rencana pembangunan dilakukan oleh masing-masing pimpinan Kementerian/Lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah. Hal ini menegaskan pentingnya koordinasi antara pemangku kepentingan dalam menjamin bahwa rencana pembangunan PSU dapat terlaksana dengan baik. Ayat (2) menyebutkan bahwa Menteri/Kepala Bappeda menghimpun dan menganalisis hasil pemantauan pelaksanaan rencana pembangunan dari masing-masing pimpinan Kementerian/Lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Ketentuan ini menjamin adanya mekanisme monitoring yang terpadu dan akuntabel atas pelaksanaan program PSU yang telah direncanakan, sehingga tidak terjadi ketimpangan antara perencanaan dan implementasi di lapangan.

Dalam Pasal 29 mempertegas aspek evaluatif terhadap pembangunan. Pada Ayat (1) menyatakan bahwa Pimpinan Kementerian/Lembaga melakukan evaluasi kinerja pelaksanaan rencana pembangunan Kementerian/Lembaga periode sebelumnya, sedangkan Ayat (2) menyatakan bahwa Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah melakukan evaluasi kinerja pelaksanaan rencana pembangunan Satuan Kerja Perangkat Daerah periode sebelumnya. Berdasarkan ayat diatas, kewenangan yang sama dimiliki juga oleh Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah untuk mengevaluasi kinerja pelaksanaan rencana pembangunan pada tingkat daerah. Evaluasi menjadi landasan bagi Menteri/Kepala Bappeda dalam menyusun evaluasi rencana pembangunan sebagaimana disebutkan dalam ayat (3). Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) menjadi bahan bagi penyusunan rencana pembangunan Nasional/Daerah untuk periode berikutnya sebagaimana diatur dalam Ayat (4). Berkaitan dengan penyerahan PSU, tahapan evaluatif ini menjadi sangat penting untuk menilai efektivitas dan efisiensi pengelolaan PSU



yang telah diserahkan, sekaligus sebagai dasar pembenahan kebijakan dan perencanaan pembangunan PSU yang lebih baik pada masa mendatang.

4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023

Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, maka mengubah dan memperbarui beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 dalam rangka penyederhanaan persyaratan dasar Perizinan Berusaha serta untuk memberikan kepastian dan kemudahan bagi Pelaku Usaha dalam memperoleh kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

Dalam undang-undang terbaru ini, sejumlah perubahan penting terhadap Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 diatur secara tegas yang berkaitan dengan tulisan ini, seperti halnya dalam ketentuan Pasal 3, penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Ketentuan di atas memberikan fondasi normatif bahwa ruang tidak hanya berorientasi pada pemanfaatan lahan, tetapi juga menekankan pentingnya keberlanjutan keseimbangan ekosistem, serta tanggung jawab sosial dan lingkungan. Dalam hal penyerahan PSU perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah, prinsip-prinsip tersebut sangat relevan dikarenakan PSU menjadi bagian penopang utama fungsi permukiman dan lingkungan sekitar dalam ruang wilayah.



Adapun, pada ketentuan Pasal 6 Ayat (3), dinyatakan Penataan Ruang Wilayah secara berjenjang sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dilakukan dengan cara Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dijadikan acuan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi dan kabupaten/kota, dan Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi menjadi acuan bagi penyusunan Rencana Tata Ruang kabupaten/kota. Keterkaitan pasal ini dengan penyerahan PSU terletak atas pentingnya kesesuaian lokasi, fungsi, dan legalitas PSU yang diserahkan terhadap rencana tata ruang yang berlaku. Proses penyerahan PSU idealnya tidak hanya berpedoman pada ketentuan teknis pembangunan, tetapi juga merujuk pada rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah disusun berdasarkan hierarki perencanaan dari tingkat nasional hingga daerah. Dengan demikian, PSU yang diserahkan dapat dipastikan mendukung fungsi ruang telah ditetapkan, mencegah tumpang tindih penggunaan lahan, serta memfasilitasi penyediaan pelayanan publik secara efisien dan berkelanjutan sesuai dengan tujuan penataan ruang nasional.

Dalam ketentuan Pasal 7 Ayat (2) menyatakan dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Hal ini menunjukkan bahwa kewenangan penyelenggara penataan ruang, termasuk dalam hal menerima, mengelola, dan memanfaatkan PSU dari pengembang, menjadi tanggung jawab langsung pemerintah daerah.

Dalam penyerahan PSU ketentuan dalam Pasal 14 Ayat (2) dinyatakan bahwa Rencana Umum Tata Ruang secara hierarki terdiri atas:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- b. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi; dan
- c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

Ketentuan ini dapat berkaitan dengan bahwa kesesuaian PSU dengan rencana tata ruang harus sesuai dengan setiap jenjang perencanaan agar tidak terjadinya ketidaksesuaian antara lokasi PSU yang diserahkan dengan rencana jangka panjang pembangunan daerah.



Pasal 14 Ayat (4) menyebutkan bahwa Rencana Rinci Tata Ruang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum Tata Ruang. Ketentuan berkaitan dengan rencana rinci tata ruang seperti Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang berfungsi sebagai instrumen pengaturan yang langsung membimbing pelaksanaan teknis di lapangan, termasuk dalam penentuan dan menetapkan lokasi serta fungsi PSU yang akan diserahkan kepada pemerintah. Kemudian, dalam Pasal 14A ayat (1) menyatakan bahwa pelaksanaan penyusunan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan dengan memperhatikan:

- a. Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan kajian lingkungan hidup strategis;
- b. Kedetailan informasi tata ruang yang akan disajikan serta kesesuaian ketelitian Peta Rencana Tata Ruang.

Berdasarkan kedua ketentuan di atas, bahwa lokasi PSU harus dianalisa dan tidak hanya dari sisi kebutuhan permukiman, tetapi juga dari kemampuan lingkungan untuk menampung fungsi-fungsi baru tersebut tanpa menimbulkan kerusakan ekologis dan sosial. Dalam hal ini, PSU yang diserahkan haruslah berada di lokasi yang telah sesuai dan dievaluasi berdasarkan ketelitian peta dan kajian lingkungan yang mendalam.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 60 menyatakan bahwa dalam Penataan Ruang, Setiap Orang berhak untuk:

- a. Mengetahui Rencana Tata Ruang;
- b. Menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- c. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- d. Mengajukan tuntutan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang di wilayahnya;
- e. Mengajukan tuntutan pembatalan persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan/atau penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang kepada pejabat berwenang; dan
- f. Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau kepada pelaksana kegiatan pemanfaatan ruang apabila



kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang menimbulkan kerugian.

Dalam Pasal 60 ini menegaskan setiap orang berhak atas tata ruang yang tertata. Oleh karena itu, ketidaksesuaian dalam penyerahan PSU, seperti halnya PSU yang dibangun tidak sesuai zona peruntukannya dapat menimbulkan tuntutan hukum dari masyarakat, konflik, dan bahkan dapat menghalangi dan membatalkan proses serah terima.

Demikian pula tertera pada Pasal 61 yang menyatakan dalam Pemanfaatan Ruang, setiap orang wajib:

- a. Menaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan;
- b. Memanfaatkan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- c. Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; dan
- d. Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Dalam hal ini, pengembang selaku pembangun kawasan perumahan berkewajiban memastikan bahwa lokasi PSU yang mereka serahkan telah sesuai baik lokasi maupun fungsi dengan perencanaan tata ruang, dan memberikan akses yang memadai terhadap ruang-ruang milik umum, sebelum PSU tersebut diserahkan kepada pemerintah daerah.

Selanjutnya dinyatakan dalam Pasal 62 yang berbunyi Setiap Orang yang tidak menaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan dan mengakibatkan perubahan fungsi ruang dikenakan sanksi administratif. Maka dari itu, apabila suatu pelanggaran terjadi terhadap ketentuan ruang, termasuk menyerahkan PSU yang dibangun di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukan zona dan fungsinya dari RTRW atau RDTR maka berpotensi dikenakan sanksi administratif. Sehingga hal ini memperkuat urgensi pemerintah daerah dalam menetapkan peraturan serah terima PSU secara formal dan substantif sesuai dengan ketentuan tata ruang yang berlaku.



5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi dasar penyelenggaraan perumahan dan permukiman setelah dihapusnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Ketentuan mengenai prasarana, sarana, dan utilitas dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dirumuskan tidak kurang dalam 50 (lima puluh) pasal penguatan aspek pengaturan PSU ini menunjukkan pentingnya keberadaan PSU sebagai bagian integral dalam pemenuhan hak atas hunian yang layak, serta sebagai bagian dari pelayanan dasar yang wajib disediakan.

Dalam ketentuan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyebutkan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 144 menyatakan bahwa Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya. Apabila badan hukum tersebut melakukan pengalihfungsian PSU di luar fungsinya, akan dikenakan ancaman pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Instrumen hukum ini menjamin adanya keberlanjutan PSU sebagai komponen pelayanan publik. Ketentuan ini memiliki hubungan yang erat dengan upaya menjaga keberadaan PSU tetap sesuai dengan peruntukannya dan tidak dijadikan objek komersialisasi oleh pihak pengembang.

Berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan yang tidak sesuai diatur dalam Pasal 151 Ayat (1) mengatur bahwa Setiap Orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan akan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pasal ini menegaskan bahwa PSU harus dibangun sesuai ketentuan sebagai bagian dari tanggung jawab hukum



pengembang, dan menjadi dasar hukum yang memperkuat kewajiban tersebut sebelum proses penyerahan dapat dilakukan secara legal dan administratif. PSU yang belum dibangun dengan standar yang sesuai, tidak dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

6) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah dicabut sebagian, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022

Berdasarkan UU Nomor 23 Tahun 2014 yang selaras dengan tulisan yang dikemukakan ini dalam ketentuan Pasal 12 Ayat (1) huruf d yang berbunyi “Salah satu urusan pemerintahan kokuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman”. Hal ini menunjukkan bahwa Pemerintah Daerah, terkhusus tingkat kabupaten/kota memiliki mandat langsung dalam menjamin pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat atas hunian yang layak dan lingkungan permukiman yang tertata. Dalam hal tersebut, pembagian urusan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman dalam UU ini memberikan wewenang kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman.

Keterkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) dari pengembang kepada pemerintah daerah menjadi bagian internal dari sistem penyediaan dan pengelolaan kawasan permukiman, karena tanpa proses serah terima yang legal dan tertib, pemerintah daerah tidak dapat menjalankan tugas pelayanan dasar secara optimal terhadap infrastruktur yang menjadi bagian dari kawasan perumahan dan permukiman. Untuk itu, diperlukan Perda mengenai mekanisme serah terima PSU, yang mana Perda tersebut dapat dijadikan sebagai sarana pelaksanaan kewenangan daerah dalam penyediaan dan pengelolaan kawasan permukiman.

Kemudian, Pasal 237 Ayat (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam hal penyerahan PSU, pembentukan Perda perlu memperhatikan kebutuhan masyarakat di kawasan



perumahan dan permukiman agar substansinya sesuai dengan kondisi eksisting. Tahapan pembentukan Perda sebagaimana tercantum dalam Ayat (2) yang berbunyi “Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan”. Dalam proses ini masyarakat ikut terlibat, seperti yang diatur pada Ayat (3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda. Hal ini menjamin adanya akuntabilitas dan partisipasi publik dalam pembentukan Perda. Kemudian, pada Ayat (4) dikatakan bahwa pembentukan Perda harus dilakukan secara efektif dan efisien. Efektivitas dan efisien dalam pembentukan Perda menjadi hal penting demi menjamin bahwa penyerahan PSU dapat segera ditindaklanjuti dan tidak berlarut-larut, mengingat fasilitas publik berkaitan dengan masyarakat luas.

Sebagai instrumen pengawasan norma, Pasal 250 memberikan batasan yang tegas seperti halnya disebutkan dalam Ayat (1) bahwa Perda dan Perkada dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan. Dalam kerangka penyerahan PSU, ketentuan ini menjadi sangat penting, agar pengaturan dalam perda tidak menghambat akses masyarakat terhadap fasilitas publik atau menyebabkan ketimpangan layanan dasar. Maksud dari bertentangan dengan kepentingan umum meliputi:

- a. Terganggunya kerukunan antarwarga masyarakat;
- b. Terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
- c. Terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. Terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
- e. Diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.



7) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten Kota

Kewenangan Pemerintahan Daerah dalam memanfaatkan aset daerah telah diatur dalam urusan wajib pemerintahan sebagaimana terdapat pada Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Pemerintah Kabupaten/Kota Bidang otonomi daerah, pemerintahan umum, administrasi keuangan daerah, perangkat daerah, kepegawaian, dan persandian. Sub bidang administrasi keuangan daerah, sub-sub bidang pendapatan dan investasi daerah-investasi dan aset daerah yaitu sebagai berikut:

- a. Penetapan kebijakan pengelolaan investasi dan aset daerah kabupaten/kota;
- b. Pelaksanaan pengelolaan investasi dan aset daerah kabupaten/kota;
- c. Pengawasan pengelolaan investasi dan aset daerah kabupaten/kota;
- d. Fasilitasi pengelolaan aset daerah pemekaran skala kabupaten/kota.

Dalam kewenangan yang telah ditentukan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tersebut menggambarkan bahwa pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam hal pengelolaan investasi dan aset daerah yang dimilikinya, meliputi penetapan kebijakan, pelaksanaan, pengawasan hingga pengelolaan pemekaran skala kabupaten/kota.

Dalam pengertian pengelolaan aset daerah termasuk di dalamnya adalah pemanfaatan aset daerah hal ini merujuk pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menyebutkan bahwa pengelolaan barang milik daerah meliputi juga pemanfaatannya. Dengan demikian maka secara yuridis pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang pada akhirnya akan menjadi aset daerah.



8) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang selaras dengan tulisan ini adalah bahwa seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 2, Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

BMD yang berasal dari perolehan lainnya yang sah yang dalam hal ini didapatkan dari penyerahan PSU dari pihak pengembang kepada pemerintah daerah. BMD yang berasal dari perolehan lainnya yang sah meliputi:

- a. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- c. Barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

BMD yang didapatkan dari serah terima PSU yang dalam peraturan ini dapat diartikan sama dengan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna, yaitu Barang Milik Daerah yang direncanakan menjadi objek Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna yang diserahkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota. Mitra Bangun Guna Serah Barang Milik Daerah harus menyerahkan objek Bangun Guna Serah beserta hasil Bangun Guna Serah kepada Gubernur/Bupati/Walikota pada akhir jangka waktu pelaksanaan, setelah dilakukan audit oleh aparat pengawasan intern pemerintahan. Pelaksanaan serah terima barang yang dilepas dan barang pengganti harus dituangkan dalam berita acara serah terima.

Pemerintah daerah wajib menyelaraskan substansi peraturan daerah dengan isi PP ini untuk menjamin legalitas dan efektivitas pengelolaan PSU, serta



mendukung pelayanan dasar permukiman secara berkelanjutan. Aturan ini menjadi **payung hukum utama** dalam pengelolaan aset pemerintah, termasuk dalam konteks **penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU)** dari pengembang kepada pemerintah daerah.

9) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

Peraturan ini adalah dasar hukum dan substansi utama peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di tingkat daerah. Dalam konsiderannya, pertimbangan utama lahirnya Permendagri ini adalah dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas. Selanjutnya dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Dalam peraturan ini menjelaskan bahwa perumahan dan permukiman terdiri atas perumahan tidak bersusun dan rumah susun, yang mana perumahan dan permukiman tersebut harus dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Adapun prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sebagai berikut:

Prasarana perumahan dan permukiman:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman, antara lain:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;



- g. sarana pemakaman;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jasa umum.

Dalam peraturan ini pula dijelaskan ketentuan-ketentuan dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang.
- b. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:
 - 1) Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan;
 - 2) Sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
- c. Persyaratan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan umum, teknis, dan administrasi.
 - 1) Persyaratan umum, meliputi:
 - lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
 - sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
 - 2) Persyaratan teknis, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
 - 3) Persyaratan administrasi, harus memiliki:



- dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
- Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
- surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

d. Pembentukan tim verifikasi

Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Tim Verifikasi terdiri atas unsur:

- Sekretariat Daerah;
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
- Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) teknis terkait;
- Camat; dan
- Lurah/Kepala Desa.

Tugas tim verifikasi adalah:

- 1) melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
- 2) melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
- 3) menyusun jadwal kerja;
- 4) melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh engembang;
- 5) menyusun berita acara pemeriksaan;
- 6) menyusun berita acara serah terima;
- 7) merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
- 8) menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana, dan utilitas secara berkala kepada Bupati.



Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap:

- 1) kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.
- 2) kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

e. Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui tahap persiapan, tahap pelaksanaan penyerahan, dan tahap pasca penyerahan.

- 1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, meliputi:
 - Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang.
 - Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.
 - tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan.
 - tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- 2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, meliputi:
 - tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
 - tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima;
 - prasarana, sarana; dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;



- hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
- prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
- Bupati menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima;
- tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan; dan
- penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, meliputi:

- Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan.
- Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

f. Prasarana, sarana, dan utilitas yang ditelantarkan

Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Pemerintah daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan



utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD). SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

g. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas

- Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan.
- 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.
- Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
- Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas.

h. Pelaporan

- Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di daerahnya kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.
- Gubernur menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di wilayahnya kepada Menteri secara berkala setiap tahun.

i. Pembinaan dan pengawasan

- Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas.
- Gubernur mengkoordinasikan kabupaten/kota dalam pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas.
- Menteri melakukan pembinaan umum penyelenggaraan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.



j. Pembiayaan

- Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Lampung Selatan.

Dari ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini seperti yang dijabarkan di atas, dapat dijadikan pedoman atau acuan dalam pembuatan rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana dan utilitas di Kabupaten Lampung Selatan, dimana pada peraturan ini menjelaskan tentang tujuan dan prinsip penyerahan PSU, penjelasan tentang PSU, persyaratan penyerahan PSU, tata cara penyerahan PSU, pembentukan tim verifikasi, pengelolaan PSU, pelaporan, pembinaan dan pengawasan, serta pembiayaan dalam pengelolaan PSU yang telah diserahkan.

10) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah seperti berikut.

Sesuai dengan Pasal 3 dalam peraturan ini, dijelaskan bahwa barang milik daerah, meliputi:

- a. Barang milik daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD; atau
- b. Barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Maksud dari barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah ini harus dilengkapi dengan dokumen peroleh, yang mana dokumen tersebut dapat berupa Berita Acara Serah Terima (BAST). Dari pernyataan tersebut, dapat dikatakan bahwa dalam penyerahan PSU juga diperlukan dokumen perolehan. Penyerahan PSU sebagaimana dimaksud adalah penyerahan PSU dari Kuasa Pengguna Barang kepada Pengguna Barang untuk selanjutnya diserahkan kepada



Pengelola Barang melalui Pejabat Penatausahaan Barang. Kemudian, Pengguna Barang menyerahkan dokumen bukti kepemilikan Barang Milik Daerah yang dapat dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan setelah dokumen bukti kepemilikan Barang Milik Daerah dikuasai oleh Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang.

Setelah penyerahan, selanjutnya dilakukan pencatatan daftar dokumen kepemilikan barang milik daerah berdasarkan berita acara serah terima. Daftar dokumen bukti kepemilikan Barang Milik Daerah paling sedikit memuat:

- a. Nama Pengelola Barang/Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang;
- b. Nomor induk barang;
- c. Kode barang, nama barang, nama spesifikasi, barang dan alamat; dan
- d. Nama, nomor, dan tanggal bukti kepemilikan.

Sehingga, dalam peraturan menteri dalam negeri ini ditegaskan bahwa barang milik pihak ketiga (seperti Pengembang) dapat dihibahkan kepada daerah, dan menjadi BMD setelah melalui berita acara serah terima dan penetapan kepala daerah. PSU yang diserahterimakan dapat dianggap sah sebagai aset pemerintah daerah jika sudah tercatat dalam daftar inventaris BMD. Dalam penyerahan PSU tersebut harus dilengkapi dengan dokumen legal seperti dokumen asal-usul, sertifikat tanah (jika ada), gambar teknis, dan berita acara serah terima yang ditandatangani oleh pihak pemberi dan penerima. Dalam proses usulan atau permohonan serah terima PSU, pemerintah daerah wajib melakukan verifikasi dan pencatatan agar tidak terjadi BMD "tak bertuan", serta memastikan PSU dapat digunakan untuk masyarakat. Permendagri ini **menjadi dasar hukum administratif** bagi pemerintah daerah untuk menyusun peraturan daerah penyerahan PSU agar **aset yang diserahkan dapat dicatat secara sah sebagai BMD dan** PSU dari pengembang dapat dikelola secara legal dan berkelanjutan oleh pemerintah daerah.

4.1.4. Tahap Diskusi dan Asistensi

Pada tahap ini, telah diselesaikan kegiatan diskusi dan asistensi mengenai penyusunan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang dilakukan tim khusus dari pihak Konsultan bersama dengan Dinas Perumahan dan Permukiman Pemerintah Kabupaten Lampung Selatan.



Sumber: Dokumentasi, 2025

Gambar IV-2 Dokumentasi Kegiatan Diskusi dan Asistensi

Secara umum, diskusi ini membahas mengenai ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan, menjelaskan inti dari pengaturan terkait prasarana, sarana dan utilitas, serta mengarahkan pada penyusunan pedoman dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

Dalam mengkaji asas penyusunan norma peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, asas-asas yang dijadikan pedoman pembentukan peraturan daerah adalah asas-asas berikut.

Asas pembentukan dan materi muatan peraturan daerah disesuaikan dengan UU Nomor 12 Tahun 2011, yang meliputi:

- a. Kejelasan tujuan;
- b. Kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat;
- c. Kesesuaian antara jenis dan materi muatan;
- d. Dapat dilaksanakan;
- e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. Kejelasan rumusan; serta
- g. Keterbukaan.

Selain asas-asas yang secara umum dipakai dalam perumusan peraturan daerah, berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan juga harus memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut:



- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; serta
- e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

4.1.5. Tahap Penyusunan Laporan

Selama 6 (enam) minggu masa pelaksanaan, laporan yang telah disusun dalam rangka pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima PSU mencakup laporan pendahuluan, laporan antara, naskah akademik serah terima PSU, laporan akhir, serta album dokumentasi.

A. Laporan Pendahuluan, Jumlah 2 Buku

Laporan Pendahuluan ini berisikan hal-hal sebagai berikut:

- Latar belakang;
- Maksud dan tujuan;
- Sasaran;
- Lingkup kegiatan;
- Landasan hukum;
- Landasan teori;
- Gambaran umum wilayah Kabupaten Lampung Selatan;
- Pendekatan dan metodologi;
- Komposisi tenaga kerja; serta
- Waktu penugasan personil.

**B. Laporan Antara/Bulanan, Jumlah 2 Buku**

Laporan Antara ini digunakan untuk menyajikan perkembangan suatu proyek, kegiatan, atau program. Laporan Antara berisikan progres dari pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Kabupaten Lampung Selatan. Laporan Antara ini berisikan hal-hal sebagai berikut:

- Latar belakang;
- Maksud dan tujuan;
- Sasaran;
- Lingkup kegiatan;
- Landasan hukum;
- Landasan teori;
- Gambaran umum wilayah;
- Rencana pelaksanaan kerja;
- Progres pelaksanaan kerja.

C. Laporan Akhir, Jumlah 2 Buku

Laporan Akhir ini berisikan hal-hal sebagai berikut:

- Latar belakang;
- Maksud dan tujuan;
- Sasaran;
- Lingkup kegiatan;
- Landasan hukum;
- Keluaran/produk;
- Gambaran umum wilayah;
- Landasan teori;
- Realisasi penyusunan naskah akademik penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- Kesimpulan dan saran.

D. Naskah Akademik Serah Terima PSU, Jumlah 2 Buku

Naskah Akademik serah terima prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) merupakan dokumen pendukung yang menyajikan kajian ilmiah dan yuridis sebagai dasar penyusunan kebijakan atau regulasi terkait penyerahan PSU dari pengembang kepada



pemerintah daerah. Isi dari naskah akademik ini meliputi beberapa komponen utama, antara lain latar belakang yang menjelaskan urgensi dan permasalahan yang dihadapi dalam proses serah terima PSU, serta tujuan penyusunan yang diarahkan untuk menciptakan kepastian hukum dan tertib administrasi dalam penyerahan PSU.

Selain itu, naskah ini memuat tinjauan teoritis dan yuridis yang merujuk pada peraturan perundang-undangan, analisis empirik mencakup data dan fakta di lapangan terkait kondisi eksisting PSU, serta kendala dalam proses penyerahan. Selanjutnya, naskah akademik merumuskan alternatif kebijakan dan rekomendasi solusi yang dapat menjadi pertimbangan dalam penyusunan rancangan peraturan daerah Kabupaten Lampung Selatan. Dengan demikian, naskah akademik ini menjadi dasar ilmiah dan legal yang komprehensif dalam mendukung penyelenggaraan penyerahan PSU yang tertib, transparan, dan berkelanjutan. Adapun naskah akademik berisikan hal-hal berikut:

- Latar belakang;
- Identifikasi permasalahan;
- Tujuan dan kegunaan;
- Kajian teoritis dan praktik empiris;
- Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan;
- Landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis;
- Jangkauan, arah, dan ruang lingkup pengaturan;
- Kesimpulan, saran atau rekomendasi.

E. Album Dokumentasi, Jumlah 2 Buku

Berisikan dokumentasi kegiatan selama pekerjaan Pekerjaan Naskah Akademik Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) berlangsung seperti dokumentasi saat melakukan koordinasi dan diskusi, survey atau pengumpulan data, dan dokumentasi lainnya.

F. Softcopy (Flashdisk)

Flashdisk minimal 16 GB berisi *soft file* seluruh produk pekerjaan sesuai dengan SPK, yaitu laporan pendahuluan, laporan antara/bulanan, laporan akhir, naskah akademik, dan album dokumentasi, selain itu juga berisi *soft file* data-data yang didapatkan selama melaksanakan pekerjaan.



BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dibahas dalam naskah akademik, maka dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) dari pengembang kepada pemerintah daerah merupakan langkah penting untuk menjamin keberlanjutan pelayanan dasar di kawasan perumahan dan permukiman serta mendukung tertib tata kelola aset daerah.
2. Dalam rangka melaksanakan amanat peraturan perundang-undangan serta untuk memberikan kepastian hukum di tingkat daerah, maka pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasaran, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dinilai penting dan mendesak untuk segera disusun.

5.2. Saran

Adapun saran atau rekomendasi yang dapat diberikan, yaitu:

- 1) Dalam menyusun perencanaan pembangunan perumahan dan permukiman perlu menyesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lampung Selatan dan Rencana Detail Tata Ruang sesuai dengan wilayah pembangunannya;
- 2) Perlunya kajian lebih lanjut mengenai pelaksanaan kegiatan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas yang dilengkapi dengan desain atau format surat perjanjian penyerahan PSU kawasan perumahan dan permukiman di Kabupaten Lampung Selatan;



- 3) Mengingat pentingnya peraturan daerah tentang penyerahan PSU, maka kegiatan sosialisasi peraturan daerah tersebut harus dioptimalkan demi tercapainya tujuan pembentukan peraturan daerah.



**DINAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**



ALBUM DOKUMENTASI

PEKERJAAN NASKAH AKADEMIK SERAH TERIMA PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS (PSU)

**Lokasi Tersebar di Kabupaten Lampung
Selatan**

TA 2025



CV. SAHABAT ALAM KONSULTAN
KONSULTAN TEKNIK : PERENCANAAN DAN PENGAWASAN
Jalan Nusa Indah Raya Sukarama, Bandar Lampung



**FOTO KEGIATAN PEKERJAAN NA
PENYERAHAN PSU
KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**



**Foto Koordinasi
Tim Internal**



**Foto Koordinasi
Tim Internal**



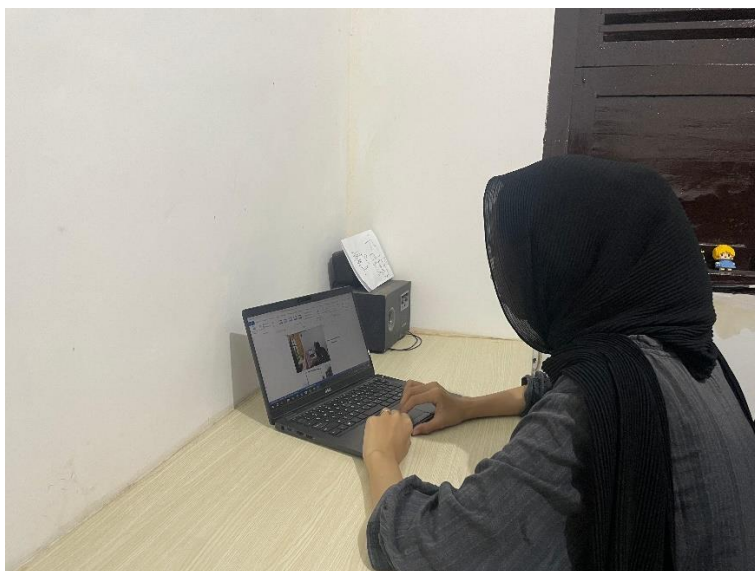
**Foto Koordinasi
Tim Internal**



**Foto Koordinasi
Tim Internal**



**Foto Koordinasi
Tim Internal**



**Foto Proses
Pengerjaan**



**Foto Koordinasi
Tim Internal**



**Foto Koordinasi
Tim Internal**



**Foto Koordinasi
Tim Internal**



**Foto Koordinasi
Tim Internal**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Foto Proses
Pengerjaan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



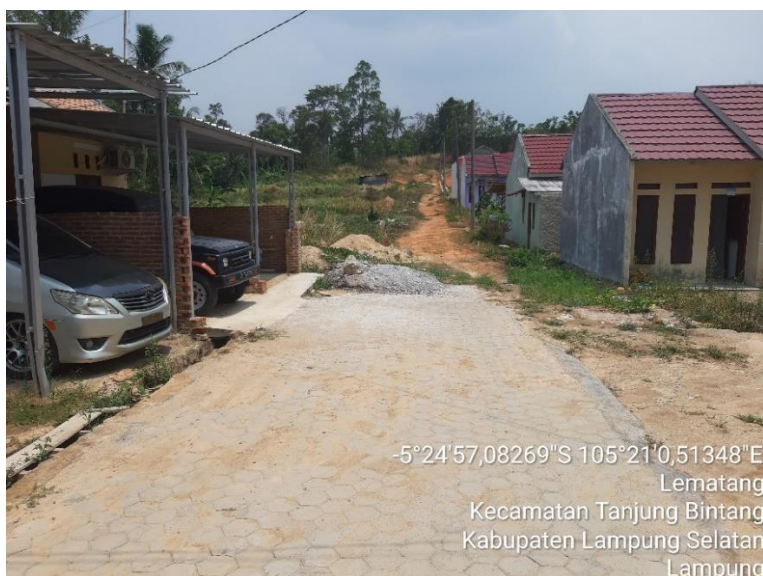
**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Asistensi Bersama
Dinas Perkim
Lampung Selatan**



**Foto PSU
Anugrah Alam
Residence 1,
Tanjung Bintang**

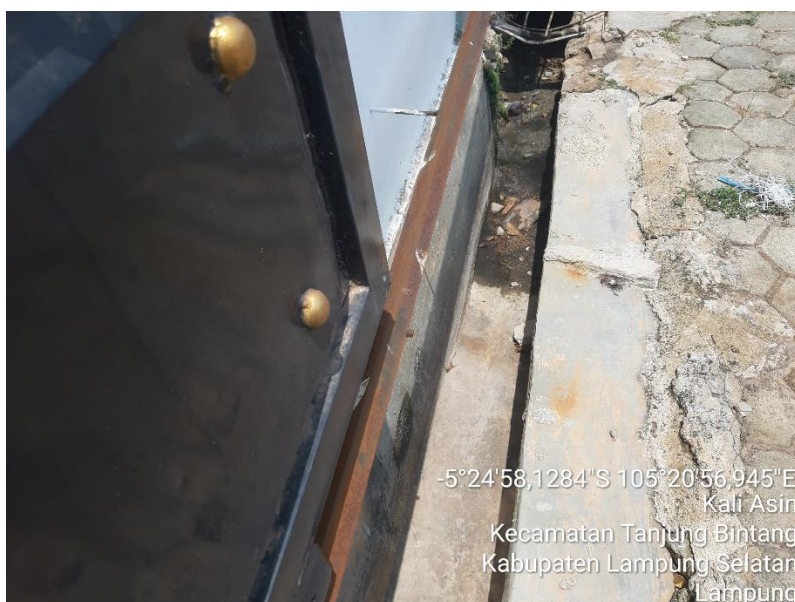


**Foto PSU
Anugrah Alam
Residence 1,
Tanjung Bintang**



-5°24'58,29662"S 105°20'56,92026"E
Kali Asin
Kecamatan Tanjung Bintang
Kabupaten Lampung Selatan
Lampung

**Foto PSU
Anugrah Alam
Residence 1
(Tanjung Bintang)**



-5°24'58,1284"S 105°20'56,945"E
Kali Asin
Kecamatan Tanjung Bintang
Kabupaten Lampung Selatan
Lampung

**Foto PSU
Anugrah Alam
Residence 1
(Tanjung Bintang)**



**Foto PSU
Bumi Serdang
Indah
(Tanjung Bintang)**



**Foto PSU
Bumi Serdang
Indah
(Tanjung Bintang)**



**Foto PSU
Bumi Serdang
Indah
(Tanjung Bintang)**



**Foto PSU
Bumi Serdang
Indah
(Tanjung Bintang)**



**Foto PSU Permata
Mutiarra
(Natar)**



**Foto PSU Permata
Mutiarra
(Natar)**



**Foto PSU Permata
Mutiara
(Natar)**



**Foto PSU Permata
Mutiara
(Natar)**



**Foto PSU Citra
Alam Indah
(Jati Agung)**



**Foto PSU Citra
Alam Indah
(Jati Agung)**



-5,3289S +105,3565E
Perumahan citra alam indah
Gedung Harapan
Kecamatan Jati Agung
Kabupaten Lampung Selatan
Lampung

**Foto PSU Citra
Alam Indah
(Jati Agung)**



-5,3289S +105,3565E
Perumahan citra alam indah
Gedung Harapan
Kecamatan Jati Agung
Kabupaten Lampung Selatan
Lampung

**Foto PSU Citra
Alam Indah
(Jati Agung)**



-5,8412S +105,7323E
No.16 Jalan Lintas Sumatra
Kecamatan Bakauheni
Kabupaten Lampung Selatan
Lampung

**Foto PSU
Bakauheni
Residence
(Bakauheni)**



-5,8412S +105,7323E
No.16 Jalan Lintas Sumatra
Kecamatan Bakauheni
Kabupaten Lampung Selatan
Lampung

**Foto PSU
Bakauheni
Residence
(Bakauheni)**



**Foto PSU
Bakauheni
Residence
(Bakauheni)**



**Foto PSU
Bakauheni
Residence
(Bakauheni)**



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan



Survey Lapangan