

LEMBARAN DAERAH
KOTA BEKASI



NOMOR : 16

2011

SERI : E

PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI

NOMOR 16 TAHUN 2011

TENTANG

**PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA,
SARANA DAN UTILITAS KAWASAN PERUMAHAN, PERDAGANGAN DAN
INDUSTRI OLEH PENGEMBANG DI KOTA BEKASI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa pembangunan dan pertumbuhan kota serta meningkatnya pertumbuhan penduduk di Kota Bekasi semakin pesat sehingga kebutuhan akan prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan menjadi semakin kompleks;
 - b. bahwa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengaturan mengenai prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan telah mengalami perubahan yang signifikan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, maka Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2007 tentang Penyediaan Lahan Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Oleh Pengembang Di Kota Bekasi dipandang sudah tidak sesuai lagi, sehingga perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan oleh Pengembang di Kota Bekasi.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5233);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3350);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan di Daerah;
14. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 03 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Wajib dan Pilihan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 3 Seri D);
15. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2008 tentang Dinas Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Nomo 6 Tahun 2008 Seri D), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2008 tentang Dinas Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Nomo 6 Tahun 2010 Seri D);
16. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bekasi Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Nomo 13 Tahun 2011 Seri E);
17. Keputusan Bersama Walikota Bekasi dan Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bekasi Nomor 188.342/Kep.539-Huk/XI/2011 tentang Persetujuan 5 (lima) buah 28/174.2/DPRD/XI/2011
Rancangan Peraturan Daerah menjadi Peraturan Daerah Kota Bekasi.

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BEKASI
dan
WALIKOTA BEKASI

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS KAWASAN PERUMAHAN, PERDAGANGAN DAN INDUSTRI OLEH PENGEMBANG DI KOTA BEKASI.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Walikota adalah Walikota Bekasi.
4. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
5. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
6. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
7. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
8. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan atau tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
9. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
10. Kawasan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan dan terdiri atas kawasan perumahan tidak bersusun dan rumah susun.

11. Pembangunan kawasan perumahan horizontal adalah kegiatan pembangunan kawasan perumahan yang dibuat di atas kavling-kavling terpisah sesuai rencana tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.
12. Pembangunan kawasan perumahan vertikal adalah kegiatan pembangunan kawasan perumahan yang dibuat di atas kawasan/kavling dengan konstruksi diatas 2 tingkat atau lebih, yang meliputi Rumah Susun, Apartemen, Rumah Tinggal dan Rumah hunian lainnya.
13. Pembangunan Rumah dan Toko atau Rumah dan Kantor selanjutnya disebut Ruko/Rukan adalah kegiatan pembangunan gedung komersial yang diperuntukan untuk fungsi toko/kantor dan kegiatan komersial lainnya yang juga sekaligus merangkap rumah.
14. Pembangunan Fasilitas Komersial Perdagangan adalah kegiatan pembangunan gedung yang diperuntukan untuk kegiatan perdagangan, mall, atau kegiatan komersial sejenis baik dibuat secara tersendiri maupun digabung dalam satu gedung atau pengelolaan.
15. Kawasan perdagangan dan jasa adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan perdagangan dan jasa yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan perdagangan dan jasa, dengan luas lebih dari atau sama dengan 0.5 Ha (setengah hektar) sampai dengan kurang dari 5 ha (lima hektar).
16. Kawasan Pusat Bisnis (Central Bussines District) adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan perdagangan dan jasa/bisnis yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Perdagangan dan Jasa, dengan luas lebih dari atau sama dengan 5 Ha (lima hektar), memiliki zona-zona dengan fungsi mix used (antara lain pusat perkantoran, mall, exhibition center, rumah sakit, apartemen dan lain-lain), pengembangan sistem blok dengan banyak bangunan pencakar langit, banyak pedestrian dan open space, terdapat fasilitas transportasi masal seperti communal parking, sub terminal/terminal dan sebagainya, struktur jaringan jalan bagian dari struktur jaringan jalan pusat kota.
17. Kawasan Industri/Pergudangan adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri, dengan luas lebih dari atau sama dengan 5 Ha (Lima hektar), terdiri atas beberapa zona dengan fungsi industri dan pergudangan sebagai fungsi utama, dan juga zona fungsi lainnya antara lain perkantoran, hunian, ruang pameran, dan perdagangan, serta memiliki sirkulasi jalan yang sifatnya terbuka/menghubungkan dengan kawasan lain.

18. Masyarakat adalah penghuni kawasan perumahan, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun yang tergabung dalam Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW).
19. Pengembang adalah institusi atau lembaga atau perorangan penyelenggara pembangunan kawasan perumahan termasuk kavling siap bangun.
20. Tempat Pemakaman Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
21. Rencana Induk (*master plan*) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
22. Rencana Tapak (*site plan*) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
23. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Walikota untuk memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.
24. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
25. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
26. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah.
27. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk asset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
28. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
29. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.
30. Kavling Efektif adalah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan bagi kegiatan pelaksanaan pembangunan yang bisa dijualbelikan.

31. Izin Mendirikan Bangunan atau yang selanjutnya disebut IMB adalah izin yang diberikan Pemerintah Daerah kepada orang, pribadi, atau badan hukum untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain/gambar, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
32. Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang di isi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemic, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH tersebut yakni keamanan, kenyamanan, dan keindahan.
33. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.
34. Kompensasi penyediaan Tempat Pemakaman Umum (TPU) atau Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah alternatif atau pilihan bentuk penyediaan TPU atau RTH sebagai kewajiban yang harus disediakan oleh pengembang yang dikonversikan dalam bentuk uang dan disetorkan ke rekening kas umum daerah yang selanjutnya dibelanjakan untuk penyediaan TPU atau RTH oleh pemerintah daerah.
35. Proteksi Kebakaran adalah semua peralatan yang digunakan untuk pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu Asas

Pasal 2

Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh Pengembang di Kota Bekasi dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsi sosial, manfaat, kepastian hukum, penataan ruang, dan pembangunan berkelanjutan.

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 3

Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh Pengembang di Kota Bekasi dilaksanakan dengan tujuan yaitu :

- a. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan industri, perdagangan dan kawasan perumahan;
- b. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi masyarakat, pemerintah dan pengembang.

Pasal 4

Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas didasarkan kepada prinsip:

- 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 peraturan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan yaitu pemerintah menjamin keteserdiaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat;
- e. keberlanjutan yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

BAB III

PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Bagian Kesatu Kawasan Perumahan

Pasal 5

- (1) Setiap Pengembang dalam melakukan pembangunan kawasan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi sebagai berikut :
 - a. luas lahan yang dapat dimanfaatkan untuk membangun prasarana dan utilitas kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 adalah maksimal 65% (enam puluh lima persen) dari luas lahan yang disetujui untuk prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan;
 - b. luas lahan yang dapat dimanfaatkan untuk membangun sarana lingkungan adalah minimal 15% (lima belas persen) dari luas lahan yang disetujui untuk prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan;
 - c. luas lahan yang dapat dimanfaatkan untuk pertamanan adalah minimal 20% (dua puluh persen) dari luas lahan yang disetujui untuk prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan;
 - d. proporsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada kawasan perumahan diambil dari proporsi luasan prasarana, sarana dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dengan luasan yang dihitung minimal 15% (lima belas persen) dari luas lahan keseluruhan atau KDH 15% (lima belas persen).

- (2) Jenis prasarana, sarana dan utilitas dan luasan lahan yang dipergunakan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam surat keterangan rencana induk atau rencana tapak.

Pasal 6

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 meliputi :
- a. Prasarana, antara lain :
 - 1. jaringan jalan;
 - 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 - 4. tempat pembuangan sampah.
 - b. Sarana, antara lain :
 - 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - 3. sarana pendidikan;
 - 4. sarana kesehatan;
 - 5. sarana peribadatan;
 - 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 - 7. sarana pemakaman/tempat pemakaman;
 - 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - 9. sarana parkir.
 - c. Utilitas, antara lain :
 - 1. jaringan air bersih;
 - 2. jaringan listrik;
 - 3. jaringan telepon;
 - 4. jaringan gas;
 - 5. sarana pemadam kebakaran;
 - 6. sarana penerangan jalan umum dan
 - 7. jaringan transportasi (termasuk halte, sub terminal, dan atau jembatan penyeberangan orang);
- (2) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 2 sampai dengan angka 9 wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 5, angka 6 dan angka 7 wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (6) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan.

- (7) Penyerahan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (8) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas pada rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (9) Khusus pada rumah susun, tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (8) harus berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 7

Pengembang wajib memelihara prasarana dan utilitas kawasan perumahan sebelum dilakukan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas tersebut kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 8

- (1) Pembangunan, pemeliharaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga sepanjang dapat memberikan manfaat langsung bagi penghuni kawasan perumahan tersebut.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai standar pemanfaatan sarana kawasan perumahan sebagaimana dimaksud ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kedua Kawasan Perdagangan

Pasal 9

- (1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan kawasan pusat bisnis (Central Business District) dengan luas lebih dari atau sama dengan 5 Ha (lima hektar) wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan kawasan perdagangan dan jasa, baik yang dikembangkan dengan sistem deret maupun sistem blok dengan luas lebih dari atau sama dengan 0.5 Ha (setengah hektar) sampai dengan kurang dari 5 Ha (lima hektar) wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (3) Dalam hal pengembang melakukan pembangunan untuk kegiatan usaha perdagangan dan jasa dengan luasan kurang dari 0.5 Ha (setengah hektar) maka wajib memenuhi persyaratan tata bangunan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Proporsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada kawasan perdagangan diambil dari proporsi luasan prasarana, sarana dan utilitas kawasan perdagangan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) dengan luasan yang dihitung minimal 20% (dua puluh persen) dari luas lahan keseluruhan atau KDH 20% (dua puluh persen).
- (5) Jenis prasarana, sarana, utilitas dan luasan lahan yang akan dipergunakan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dalam surat keterangan rencana induk atau rencana tapak.

Pasal 10

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perdagangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 meliputi :
 - a. Prasarana, antara lain:
 1. jaringan jalan yang menghubungkan antar blok atau jalan di dalam tapak kawasan;
 2. jaringan pembuangan air limbah;
 3. instalasi pengolahan air limbah;
 4. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 5. tempat pembuangan sampah.
 - b. Sarana, antara lain :
 1. sarana peribadatan;
 2. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
 3. sarana parkir;
 4. sarana kantin; dan
 5. tempat/ruang untuk pedagang informal/pedagang kaki lima dan/atau Usaha Mikro Kecil dan Menengah.
 - c. Utilitas, antara lain:
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi (termasuk halte dan atau sub terminal);
 6. sarana pemadam kebakaran; dan
 7. sarana penerangan jalan umum.
- (2) Pada Kawasan Pusat Bisnis (Central Bussines District) dan Kawasan perdagangan dan jasa yang dikembangkan dengan sistem deret, prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 dan angka 4 dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 2, wajib diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

- (3) Apabila berdasarkan persyaratan tata bangunan ternyata kebutuhan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b belum tercukupi dan pengembang telah memenuhi kewajiban untuk menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi 40% (empat puluh persen) atau 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan luas lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) maka penyediaan sarana dapat disediakan di dalam gedung/bangunan.
- (4) Pengembang wajib menyerahkan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 5, angka 6 dan angka 7 kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) berupa tanah dan bangunan.
- (6) Penyerahan sarana dalam bentuk pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan.

Bagian Ketiga Kawasan Industri

Pasal 11

- (1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan industri baik berupa kawasan industri/pergudangan, wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Proporsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada kawasan industri diambil dari proporsi luasan prasarana, sarana dan utilitas kawasan industri sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan luasan yang dihitung minimal 20% (dua puluh persen) dari luas lahan keseluruhan atau KDH 20% (dua puluh persen).
- (3) Jenis prasarana, sarana dan utilitas dan luasan lahan yang akan dipergunakan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam surat keterangan rencana induk atau rencana tapak.

Pasal 12

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas di kawasan industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 meliputi :
 - a. Prasarana, antara lain :
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 3. instalasi pengolahan air limbah;
 4. jaringan saluran pembuangan air (drainase);
 5. tempat penampungan air/folder/tandon; dan
 6. tempat pembuangan sampah.

- b. Sarana, antara lain :
1. sarana peribadatan;
 2. sarana pertamanan;
 3. ruang terbuka hijau;
 4. sarana parkir;
 5. sarana kantin dan;
 6. sarana kawasan perumahan bagi pekerja/buruh/mess karyawan;
- c. Utilitas, antara lain :
1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan transportasi;
 5. jaringan gas;
 6. sarana penerangan jalan umum dan;
 7. sarana pemadam kebakaran.
- (2) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1, angka 4 dan angka 5 wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1, angka 2, angka 3, dan angka 4 wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 4 dan angka 6 wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) berupa tanah dan bangunan.
- (6) Penyerahan sarana dalam bentuk pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan.

Bagian Keempat
Tempat Pemakaman Umum dan Ruang Terbuka Hijau

Paragraf 1
Tempat Pemakaman Umum (TPU)

Pasal 13

- (1) Kewajiban Pengembang perumahan menyediakan lahan untuk Tempat Pemakaman Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b angka 7 adalah berupa lahan siap bangun dengan ketentuan :
- a. untuk pembangunan kawasan perumahan horizontal, kewajiban pengembang menyerahkan lahan Tempat Pemakaman Umum sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan sesuai rencana perumahan horizontal pada rencana tapak yang disetujui;

- b. untuk pembangunan kawasan perumahan vertikal atau rusun, kewajiban pengembang menyerahkan lahan Tempat Pemakaman Umum maksimal 3.5 m² per unit dan minimal 2 m² per unit yang disesuaikan dengan luasan tiap tipe yang akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.
 - c. untuk pembangunan Rumah Toko (Ruko) dan/atau Rumah Kantor (Rukan), kewajiban pengembang menyerahkan lahan Tempat Pemakaman Umum seluas 2 m² per unit Ruko dan/atau Rukan.
- (2) Penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan dengan cara :
- a. membangun atau mengembangkan tempat pemakaman di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan;
 - b. untuk penetapan lokasi TPU yang akan dikembangkan di luar lokasi pembangunan perumahan, pengembang wajib mengikuti arahan sesuai rencana yang ditetapkan dalam tata ruang kota pada wilayah terdekat dari lokasi pengembangan;
 - c. apabila penyediaan TPU tidak dapat dilakukan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2) huruf a dan huruf b di atas maka penyediaan TPU dapat dilakukan melalui mekanisme kompensasi;
 - d. lahan untuk Tempat Pemakaman Umum yang penyerahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diserahkan dalam bentuk sertipikat atas nama Pemerintah Daerah;
 - e. dalam hal sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan atau keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang tata cara dan mekanisme penyediaan TPU akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 14

- (1) Bentuk kompensasi TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf c untuk perumahan horizontal berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai 2% (dua persen) dari luas lahan yang dikembangkan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (1) huruf a dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah pada lokasi TPU sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2), ditambah biaya administrasi dan sertifikasi.
- (2) Bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf c untuk perumahan vertikal berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai luasan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (1) huruf b dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah pada lokasi TPU sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2), ditambah biaya administrasi dan sertifikasi.

- (3) Bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf c untuk pembangunan Rumah Toko (Ruko) dan/atau Rumah Kantor (Rukan) berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai luasan sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat (1) huruf c dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah pada lokasi TPU sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2), ditambah biaya administrasi dan sertipikasi.
- (4) Kompensasi berupa uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) merupakan penerimaan daerah di luar pajak dan harus disetor ke Rekening Kas Umum Daerah yang peruntukannya untuk pengadaan lahan cadangan TPU tahun berjalan sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) huruf b.
- (5) Penyerahan melalui kompensasi uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) berupa bukti setor dari kas umum daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran kompensasi TPU berupa uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 15

Bukti penyerahan TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (2) huruf d dan huruf e dan Pasal 14 ayat (5) diserahkan pada saat mengajukan proses rencana tapak (*site plan*) untuk kawasan perumahan horizontal dan pada waktu mengajukan proses IMB untuk kawasan perumahan vertikal.

Paragraf 2 Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Pasal 16

- (1) Setiap pengembang kawasan perumahan, perdagangan dan industri wajib menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) minimal sebesar 15% (lima belas persen) untuk kawasan perumahan atau 20% (dua puluh persen) untuk kawasan perdagangan dan industri dari luas lahan yang dimohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf d, Pasal 9 ayat (4) dan Pasal 11 ayat (2).
- (2) Apabila pengembang tidak dapat memenuhi penyediaan RTH di dalam lokasi pembangunan perumahan, perdagangan dan industri yang dimohon dengan luasan sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas maka kekurangan luasan RTH dapat dipenuhi di luar lokasi pembangunan perumahan, perdagangan dan industri yang lokasinya ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (3) Penyediaan pemenuhan RTH di luar lokasi perumahan, perdagangan dan industri sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat dilakukan dengan cara :
 - a. untuk pengembangan kawasan perumahan, pengembang wajib menyediakan RTH yang dihitung seluas 15% dari kewajiban dikurangi lahan yang sudah disediakan pada lokasi yang dimohon;

- b. untuk pengembangan perdagangan dan industri, pengembang wajib menyediakan RTH yang dihitung seluas 20% (dua puluh persen) dari kewajiban dikurangi lahan yang sudah disediakan pada lokasi yang dimohon;
- c. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (3) huruf a dan huruf b di atas maka penyediaan RTH dapat dilakukan melalui mekanisme kompensasi;
- d. lahan untuk RTH yang penyerahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b diserahkan dalam bentuk sertipikat atas nama Pemerintah Daerah;
- e. dalam hal sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan atau keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Pasal 17

- (1) Bentuk kompensasi RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf c untuk kawasan perumahan, perdagangan, dan industri berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai luas kekurangan lahan RTH yang harus dipenuhi sesuai Pasal 16 ayat (3) huruf a dan huruf b dikalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah pada lokasi sesuai peruntukan RTH, ditambah biaya administrasi dan sertifikasi.
- (2) Kompensasi berupa uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan daerah di luar pajak dan harus disetor ke Rekening Kas Umum Daerah yang peruntukannya untuk pengadaan lahan cadangan RTH tahun berjalan sesuai rencana kota.
- (3) Penyerahan melalui kompensasi uang sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berupa bukti setor dari kas umum daerah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran kompensasi RTH berupa uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 18

Bukti penyerahan pemenuhan kekurangan RTH untuk kawasan perumahan, perdagangan dan industri sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (3) huruf d dan huruf e dan Pasal 17 ayat (3) diserahkan pada saat pengesahan rencana tapak (*site plan*).

BAB IV

KRITERIA PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS YANG DISERAHKAN

Pasal 19

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria :
 - a. untuk prasarana, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;

- b. untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - c. untuk utilitas, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
- (2) Prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan :
- a. harus sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. harus sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah; dan
 - c. telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak selesainya pembangunan.

Pasal 20

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara fisik bagi perumahan vertikal, kawasan perdagangan, dan industri diserahkan setelah prasarana, sarana dan utilitas dibangun 100% (seratus persen) dan telah dipelihara selama 6 (enam) bulan terhitung sejak selesainya pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

BAB V TATA CARA PENYERAHAN

Pasal 21

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pemeriksaan administrasi dan fisik terhadap prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perumahan, perdagangan, dan industri yang akan diserahkan melalui proses verifikasi.
- (2) Pelaksanaan verifikasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Walikota.
- (3) Pembentukan dan pelaksanaan tugas Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 22

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada kawasan perumahan, perdagangan dan industri dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Berita Acara Serah Terima Administrasi; dan
 - b. Berita Acara Serah Terima Fisik.

- (3) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, sekurang-kurangnya memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan;
 - c. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik prasarana, sarana, dan utilitas.
- (4) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus dilampirkan :
 - a. perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
 - b. surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - c. daftar dan gambar rencana tapak (siteplan, zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Penandatanganan Berita Acara Serah Terima Administrasi dilaksanakan setelah diterbitkan Surat pengesahan Rencana Tapak dan sebelum diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan.
- (6) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, sekurang-kurangnya memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai obyek yang diserahkan.
- (7) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, harus dilampirkan :
 - a. daftar dan gambar rencana tapak (site plan, zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan;
 - b. Berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan;
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - d. asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - e. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan atau keterangan dari Kantor Pertanahan yang berwenang.

- (8) Berita Acara Serah Terima Fisik untuk perumahan horizontal dapat dilaksanakan secara bertahap dengan ketentuan :
- a. penyerahan sebesar 40% (empat puluh persen) dari jumlah prasarana dan utilitas perumahan pada saat kavling efektif terbangun dan terjual sejumlah 50%;
 - b. penyerahan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah prasarana dan utilitas perumahan pada saat kavling efektif terbangun dan terjual sejumlah 90% (sembilan puluh persen);
 - c. khusus untuk penyerahan utilitas Penerangan Jalan Umum dilaksanakan setelah kavling efektif terjual seluruhnya.
- (9) Hasil penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 23

- (1) Walikota menetapkan status penggunaan prasarana, sarana dan utilitas paling lambat 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b.
- (2) Penetapan status penggunaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 24

- (1) Dalam hal prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 10 ayat (2) dan ayat (3) dan Pasal 12 ayat (2) dan ayat (3), ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana dan sarana dimaksud.
- (3) Berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima Fisik dan akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.

- (4) Walikota menyerahkan prasarana dan sarana yang telah diserahkan oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud.
- (5) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Walikota tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (6) Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna.
- (7) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Pasal 25

- (1) Dalam hal prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 12 ayat (2) dan ayat (3) dan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) ditelantarkan/tidak dipelihara serta pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) huruf b dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam pembuatan akta Notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diketahui dari tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana dan sarana yang telah disampaikan oleh Walikota dan setelah diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan prasarana dan sarana dimaksud.
- (3) Surat kuasa dan akta Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
- (4) Dalam hal pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud ayat (1) belum melakukan serah terima administrasi dan atau tidak memiliki surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4) huruf b, Walikota melalui pejabat yang ditunjuk membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas.
- (5) Walikota melalui pejabat yang ditunjuk membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi.
- (6) Setelah Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerbitkan sertipikat hak atas tanah, Pengelola barang milik daerah wajib melakukan pencatatan asset atas prasarana dan sarana ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).

- (7) Walikota menyerahkan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud setelah Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerbitkan sertifikat hak atas tanah.
- (8) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan Keputusan Walikota tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (9) Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menerima asset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB VI PEMANFAATAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 26

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dikelola Pemerintah Daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan :
 - a. perubahan kondisi alam;
 - b. force majeure (bencana alam);
 - c. program Pemerintah.

BAB VII WEWENANG

Pasal 27

- (1) Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah daerah dalam melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan rencana induk atau rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 28

- (1) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 meliputi:
 - a. mengatur perencanaan prasarana, sarana dan utilitas;
 - b. memelihara dan mengembangkan prasarana, sarana dan utilitas;
 - c. menggunakan dan/atau memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas; dan
 - d. mengawasi prasarana, sarana dan utilitas.

- (2) Kewenangan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan oleh Walikota.
- (3) Walikota dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya.

BAB VIII PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 29

- (1) Kepala Daerah berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan, perdagangan dan industri.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Walikota dapat melimpahkan kewenangannya kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait sesuai tugas dan fungsinya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB IX SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 30

- (1) Pengembang yang tidak menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), pasal 6 ayat (2) dan ayat (3), pasal 9 ayat (1) dan (2), pasal 10 ayat (2) dan ayat (4), pasal 11 ayat (1) dan ayat (2), pasal 12 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat berupa :
 - a. masuk dalam daftar hitam dan dipublikasikan kepada masyarakat;
 - b. Pemerintah Daerah dapat menolak pengajuan izin yang dilakukan oleh pengembang yang masuk dalam daftar hitam.
- (3) Tata cara pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB X
KETENTUAN PIDANA
Pasal 31

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), pasal 6 ayat (2) dan ayat (3), pasal 9 ayat (1) dan (2), pasal 10 ayat (2) dan ayat (4), pasal 11 ayat (1) dan ayat (2), pasal 12 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi pidana maksimal 6 (enam) bulan penjara dan/atau denda maksimal Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian pada harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

BAB XI
PENYIDIKAN

Pasal 32

Penyidikan terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana.

Pasal 33

- (1) Selain Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, Penyidik Pejabat Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berwenang:
 - a. menerima laporan dari seseorang tentang adanya pelanggaran berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini;
 - b. memanggil setiap orang atau pihak lainnya untuk didengar dan/atau diperiksa sebagai tersangka atau saksi sehubungan dengan adanya dugaan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - c. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan berkenaan dengan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - d. melakukan pemeriksaan terhadap Orang dan/atau Badan Usaha yang patut diduga melakukan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - e. melakukan pemeriksaan terhadap alat dan/atau sarana yang diduga digunakan untuk melakukan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - f. melakukan penggeledahan terhadap tempat tertentu yang diduga digunakan sebagai tempat untuk melakukan pelanggaran Peraturan Daerah ini;

- g. melakukan penyegelan dan penyitaan terhadap alat dan/atau sarana yang diduga digunakan secara menyimpang dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan untuk melakukan pelanggaran Peraturan Daerah ini;
 - h. meminta bantuan ahli yang diperlukan dalam penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini; dan/atau
 - i. mengadakan penghentian penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah ini sesuai dengan ketentuan hukum acara pidana yang berlaku.
- (3) Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkoordinasi dengan Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasilnya kepada penuntut umum.

BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Prasarana, sarana dan utilitas kawasan perumahan, kawasan industri dan kawasan perdagangan yang telah selesai atau dalam tahap penyelesaian, berlaku ketentuan sebagai berikut :

- a. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah setelah dilakukan verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ;
- b. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara formal dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun diantara kedua tahap dimaksud;
- c. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk prasarana, sarana dan utilitas yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun.
- d. untuk prasarana, sarana dan utilitas yang ditinggalkan pengembang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 27 ayat (4).

BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 36

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2007 tentang Penyediaan Lahan, Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum, dan Fasilitas Sosial oleh Pengembang di Kota Bekasi dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 37

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 16 Desember 2011

**Pit. WALIKOTA BEKASI
WAKIL WALIKOTA,**

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di Bekasi
pada tanggal 16 Desember 2011

**Pit. SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI
ASISTEN PEMERINTAHAN,**

Ttd/Cap

RAYENDRA SUKARMADJI

LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2011 NOMOR 16 SERI E

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI
NOMOR 16 TAHUN 2011
TENTANG
PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA,
SARANA DAN UTILITAS KAWASAN PERUMAHAN, PERDAGANGAN DAN
INDUSTRI OLEH PENGEMBANG DI KOTA BEKASI**

I. UMUM

Bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan, perdagangan, dan industry perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan dimaksud. Sehubungan dengan hal tersebut, maka agar pengelolaan beberapa prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan, perdagangan, dan industry dapat dilakukan secara efektif, perlu dilakukan pengaturan penyediaan dan penyerahan beberapa prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan, perdagangan, dan industry oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Bahwa pengaturan tentang penyediaan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas social oleh pengembang di Kota Bekasi yang selanjutnya disebut sebagai penyediaan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan, perdagangan dan industri, sebelumnya diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2007 tentang penyediaan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas social oleh pengembang di Kota Bekasi. Bahwa perubahan Peraturan Daerah dimaksud bertujuan : memberikan kepastian hukum terutama terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah dalam mengambil kebijakan-kebijakan selanjutnya untuk kepentingan masyarakat yang lebih luas; meningkatkan efektifitas dan kemudahan dalam penyerahan prasarana, sarana dan utilitas, terutama dalam proses administrasi, menyelaraskan dengan aturan rencana tata ruang yang berlaku; tersedianya ketentuan yang lebih jelas dalam penyediaan TPU dan RTH oleh pengembang dan tersedianya aturan yang lebih lengkap mengenai penyediaan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang pada kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan kawasan industri.

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas serta memperhatikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, maka pengaturan tentang Penyediaan lahan untuk prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2007 tentang Penyediaan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas social sebagaimana yang dimaksud perlu ditinjau kembali dan diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Yang dimaksud dengan asas kepentingan umum adalah Pemerintah Daerah menjamin bahwa pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas digunakan untuk kepentingan orang banyak dengan tidak mensyaratkan beban tertentu untuk mengaksesnya

Yang dimaksud dengan asas fungsi sosial adalah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas berfungsi sebagai tempat bersosialisasi warga di dalam lingkungannya

Yang dimaksud dengan asas manfaat adalah memberikan landasan penyelenggaraan prasarana, sarana dan utilitas dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya lahan dan memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan warga sekitarnya

Yang dimaksud dengan asas kepastian hukum adalah menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas di kawasan perumahan, perdagangan dan industry sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat

Yang dimaksud dengan asas penataan ruang adalah memberikan jaminan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas di kawasan perumahan, perdagangan dan industry sesuai dengan rencana pemanfaatan ruang daerah dan pengendalian terhadap pemanfaatannya agar tetap sesuai dengan fungsi dan peruntukannya

Yang dimaksud dengan asas pembangunan berkelanjutan adalah Pemerintah Daerah menjamin keberadaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Kawasan perdagangan dalam ketentuan pasal ini adalah Kawasan Perdagangan yang berada di luar kawasan perumahan

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Rumah toko (Ruko) dan/ atau Rumah Kantor (Rukan) yang dikenakan untuk penyediaan TPU adalah yang berjumlah minimal 5 Unit Ruko dan/ atau Rukan

Ayat (2)

Huruf a

Luasan TPU yang disediakan di dalam lokasi pembangunan perumahan minimal seluas 5000 m²

Huruf b

Yang dimaksud arahan lokasi sesuai rencana yang ditetapkan dalam tata ruang kota adalah arahan lokasi yang terdapat dalam dokumen rencana tata ruang Kota (RTRW) atau rencana detail tata ruang kota (RDTRK)

Huruf c

Perhitungan kompensasi TPU adalah nilai konversi dari luasan lahan untuk TPU (sesuai ketentuan) dikalikan dengan NJOP pada lokasi TPU ditambah biaya administrasi dan sertifikasi. Nilai konversi tersebut menjadi pedoman pengadaan TPU yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat pembelian lahan untuk TPU selanjutnya.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Yang dimaksud Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah pada lokasi TPU adalah NJOP tahun berjalan dengan nilai terbesar di sekitar lokasi TPU yang terdekat dari lokasi pengembangan

Yang dimaksud biaya administrasi dan sertifikasi adalah biaya yang dibutuhkan untuk proses pengalihan hak dari pengembang kepada Pemerintah Daerah

Ayat (2)

Sama dengan penjelasan pada ayat (1)

Ayat (3)

Sama dengan penjelasan pada ayat (1)

Ayat (4)

kompensasi yang sudah diterima oleh pemerintah daerah menjadi hak pemerintah daerah dalam menentukan lokasi dan besaran luasan TPU yang disesuaikan pada saat pembelanjaan

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud lokasi RTH ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang adalah arahan lokasi RTH yang terdapat dalam dokumen rencana tata ruang Kota (RTRW) atau rencana detail tata ruang kota (RDTRK)

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Perhitungan kompensasi RTH adalah nilai konversi dari luasan lahan untuk RTH (sesuai ketentuan) dikalikan dengan NJOP pada lokasi RTH, ditambah biaya administrasi dan sertipikasi. Nilai konversi tersebut menjadi pedoman pengadaan RTH yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat pembelian lahan untuk RTH selanjutnya.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Yang dimaksud Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah pada lokasi RTH adalah NJOP tahun berjalan dengan nilai terbesar di sekitar lokasi RTH yang ditunjuk dalam rencana yang ditetapkan dalam tata ruang

Biaya administrasi dan sertipikasi adalah biaya yang dibutuhkan untuk proses pengalihan hak dari pengembang kepada pemerintah Kota

Ayat (2)

kompensasi yang sudah diterima oleh pemerintah daerah menjadi hak pemerintah daerah dalam menentukan lokasi dan besaran luasan RTH yang disesuaikan pada saat pembelanjaan

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Surat kuasa dimaksud dicabut oleh pengembang, pada saat pengembang telah membuat akta Notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Huruf c

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)
Cukup jelas

Ayat (9)
Cukup jelas

Pasal 23
Cukup jelas

Pasal 24
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Pengembang dalam ketentuan ini adalah pengembang yang telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Cukup jelas

Ayat (5)
Cukup jelas

Ayat (6)
Cukup jelas

Ayat (7)
Cukup jelas

Pasal 25
Cukup jelas

Pasal 26
Cukup jelas

Pasal 27
Cukup jelas

Pasal 28
Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Menolak pengajuan izin misalnya penolakan pemberian persetujuan AMDAL, penerbitan surat izin pemanfaatan ruang / Izin Mendirikan Bangunan dan Penerbitan izin gangguan yang diajukan oleh pelanggar Peraturan Daerah untuk kepentingan pembangunan usaha di lokasi yang sama atau di lokasi lain.

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI NOMOR 3