



SALINAN

BUPATI BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG

NOMOR 5 TAHUN 2020

TENTANG

PENYEDIAAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA,
DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa pembangunan perumahan dan permukiman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berbudaya, menunjang kegiatan sosial ekonomi masyarakat, meningkatkan kesehatan lingkungan, dan pertumbuhan ekonomi;
- b. bahwa pertumbuhan perumahan dan permukiman yang pesat belum sepenuhnya mendapat perhatian, sejalan dengan masih adanya permasalahan dalam penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman yang semakin kompleks;
- c. bahwa Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung belum dapat memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sehingga perlu diganti;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN BANDUNG
dan
BUPATI BANDUNG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYEDIAAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten adalah Daerah Kabupaten Bandung.
2. Bupati adalah Bupati Bandung.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
6. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 1 (satu) satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
8. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
9. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
10. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
11. Pengembang adalah institusi, lembaga, atau perorangan penyelenggara pembangunan Perumahan dan Permukiman.

BAB II

PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM

Pasal 2

Setiap Perumahan dan Permukiman dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Pasal 3

Prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 meliputi:

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

Pasal 4

Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 meliputi:

- a. Sarana perniagaan atau 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.

Pasal 5

Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 meliputi:

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

BAB III

PENYEDIAAN Bagian Kesatu Perencanaan

Pasal 6

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum meliputi:
 - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
 - b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk:
 - a. landasan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan rencana tapak atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (3) Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b digunakan untuk:
 - a. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan
 - b. membangun Rumah.

Pasal 7

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus memenuhi persyaratan:
 - a. administratif;
 - b. teknis; dan
 - c. ekologis.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

- a. status penguasaan kaveling tanah; dan
 - b. kelengkapan perizinan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. gambar struktur yang dilengkapi dengan gambar detail teknis;
 - b. jenis bangunan; dan
 - c. cakupan layanan.
- (4) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan; dan
 - b. mengutamakan penggunaan energi non fosil untuk Utilitas Umum.
- (5) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) harus mempertimbangkan kelayakan hunian serta kebutuhan masyarakat penyandang disabilitas.
- (6) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pencabutan izin usaha;
 - c. pencabutan insentif; dan/atau
 - d. denda administratif.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 8

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 wajib mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah.

Pasal 9

- (1) Perencanaan Prasarana, sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 dilakukan oleh setiap orang yang wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan izin usaha; dan/atau
 - d. denda administratif.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Pembangunan

Pasal 10

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan oleh Pengembang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Pasal 11

- (1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh Pengembang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

Pasal 12

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan/atau Pasal 11 dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pekerjaan pelaksanaan pembangunan; dan/atau
 - c. perintah pembongkaran.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IV
PENYERAHAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 13

- (1) Pemerintah Daerah meminta kepada Pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dibangun oleh Pengembang.
- (2) Kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. untuk Prasarana berupa tanah dan bangunan harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. untuk Sarana harus dalam bentuk tanah siap bangun atau siap pakai; dan
 - c. untuk Utilitas Umum harus sudah selesai dibangun dan dipelihara.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak masa pemeliharaan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, jika rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, jika rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (5) Selain secara bertahap atau sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dapat dilakukan secara parsial jika pembangunan Perumahan belum selesai seluruhnya.

Pasal 14

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas Umum pada Perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana pada Perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

Pasal 15

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di 1 (satu) lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 16

- (1) Penyerahan Sarana pemakaman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah dilaksanakan sebelum pembangunan Perumahan.
- (2) Luas lahan Sarana pemakaman untuk Perumahan tidak bersusun yang harus diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 2% (dua per seratus) dari luas lahan yang dikuasai Pengembang.
- (3) Luas lahan Sarana pemakaman untuk rumah susun yang harus diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar 2% (dua per seratus) dari luas lahan yang dikuasai Pengembang ditambah 2% (dua per seratus) dari luas setiap lantai tambahannya.
- (4) Penyerahan Sarana pemakaman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat untuk pengesahan rencana tapak.

Bagian Kedua

Persyaratan

Pasal 17

Pemerintah Daerah menerima Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah memenuhi persyaratan:

- a. umum;
- b. teknis; dan
- c. administrasi.

Pasal 18

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a meliputi:
 - a. lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan di bidang Perumahan dan Permukiman.

- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c harus memiliki:
 - a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - b. izin mendirikan bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. izin penggunaan bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah;

Bagian Ketiga

Tim Verifikasi

Pasal 19

- (1) Bupati membentuk tim verifikasi untuk memproses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Perangkat Daerah yang membidangi perencanaan pembangunan daerah;
 - c. instansi atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan;
 - d. Perangkat Daerah teknis terkait;
 - e. camat; dan
 - f. lurah atau kepala desa.
- (3) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 20

- (1) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 bertugas:
 - a. melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dibangun oleh Pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai permohonan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh Pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi permohonan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh Pengembang;

- e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. menyusun berita acara serah terima;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan hasil inventarisasi dan penilaian Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum secara berkala kepada Bupati setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (2) Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap:
- a. kebenaran atau penyimpangan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan; dan
 - b. kesesuaian persyaratan teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 21

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas dan penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada Perangkat Daerah yang membidangi Perumahan dan Permukiman.

Pasal 22

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan, susunan keanggotaan, dan tugas tim verifikasi serta pembentukan, susunan keanggotaan, dan tugas sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 21 ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Keempat

Tata Cara Penyerahan

Pasal 23

Tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan melalui:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan penyerahan; dan
- c. pasca penyerahan.

Pasal 24

- (1) Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf a meliputi:

- a. Bupati menerima permohonan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dari Pengembang;
 - b. Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - c. tim verifikasi mengundang Pengembang untuk melakukan pemaparan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan; dan
 - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Pelaksanaan penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b meliputi:
- a. tim verifikasi melakukan penelitian terhadap persyaratan umum, teknis, dan administrasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, serta merumuskan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam huruf d dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang layak diterima dituangkan dalam berita acara pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola; dan

- i. penandatanganan berita acara serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh Pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum serta dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Pasca penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf c meliputi:
- a. Bupati menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilaksanakan.
 - b. pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ke dalam daftar barang milik daerah;
 - c. Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik pengguna; dan
 - d. Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum menginformasikan kepada masyarakat mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang sudah diserahkan oleh Pengembang.

Pasal 25

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan dengan berita acara serah terima dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. berita acara serah terima administrasi; dan
 - b. berita acara serah terima fisik.

Pasal 26

- (1) Berita acara serah terima administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf a paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak yang bersepakat;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, dan ukuran Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan; dan
 - c. hak dan kewajiban para pihak yang bersepakat sebelum dilaksanakan serah terima fisik.

- (2) Berita acara serah terima administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melampirkan:
 - a. perjanjian antara Pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - b. surat kuasa dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
 - c. daftar dan gambar rencana tapak yang menjelaskan lokasi, jenis serta ukuran Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Penandatanganan berita acara serah terima administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah pengesahan rencana tapak dan sebelum diterbitkan izin mendirikan bangunan.

Pasal 27

- (1) Berita acara serah terima fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak yang melaksanakan serah terima; dan
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita acara serah terima fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melampirkan:
 - a. daftar dan gambar rencana tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, dan ukuran Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - b. berita acara hasil pemeriksaan kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah; dan
 - d. sertifikat asli tanah yang diperuntukan sebagai Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Penandatanganan berita acara serah terima fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah seluruh persyaratan lengkap dan benar.

- (4) Hasil penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam daftar barang milik daerah.

Pasal 28

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ditelantarkan dan belum diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di instansi atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
- (3) Bupati menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak instansi atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ke dalam daftar barang milik daerah.
- (5) Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik pengguna.

Pasal 29

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ditelantarkan dan belum diserahkan oleh Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya kepada Pemerintah Daerah, surat kuasa dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf b dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam pembuatan akta notaris tentang pelepasan hak atas tanah.

- (2) Akta notaris tentang pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar bagi Pemerintah Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di instansi atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
- (3) Bupati menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak instansi atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ke dalam daftar barang milik daerah.
- (5) Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik pengguna.

Pasal 30

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ditelantarkan dan belum diserahkan oleh Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya, belum melakukan serah terima administrasi, dan/atau tidak memiliki surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di instansi atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
- (3) Bupati menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak instansi atau lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ke dalam daftar barang milik daerah.
- (5) Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik pengguna.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 30 diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB V

PENGELOLAAN

Pasal 32

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan Pengembang, badan usaha swasta, dan/atau masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan Pengembang, badan usaha swasta, dan/atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak dapat mengubah peruntukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

BAB VI

PARTISIPASI MASYARAKAT

Pasal 33

- (1) Penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Daerah dilakukan dengan melibatkan partisipasi masyarakat.
- (2) Partisipasi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam kegiatan:
 - a. penyusunan rencana pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - b. pelaksanaan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - c. pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan/atau
 - e. pengendalian penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara partisipasi masyarakat dalam penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 34

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan perencanaan, pengaturan, dan pengendalian.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan koreksi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan dan pengawasan penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII

PEMBIAYAAN

Pasal 35

- (1) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebelum Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum setelah Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (3) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan sumber lain yang sah dan tidak mengikat.

BAB IX
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 36

- (1) Penyidik pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberikan kewenangan untuk melaksanakan penyidikan terhadap pelanggaran dalam ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penggeledahan dan penyitaan;
 - e. melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;
 - f. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - g. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - h. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - i. mengadakan penghentian penyidikan; dan
 - j. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.
- (3) Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X
KETENTUAN PIDANA

Pasal 37

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelanggaran.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 38

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah, paling lama 3 (tiga) tahun harus diserahkan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua produk hukum daerah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2012 Nomor 6), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 40

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2012 Nomor 6), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 41

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 42

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Soreang
pada tanggal 23 Oktober 2020
BUPATI BANDUNG,

ttd

DADANG M. NASER

Diundangkan di Soreang
pada tanggal 23 Oktober 2020
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANDUNG,

ttd

TEDDY KUSDIANA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2020 NOMOR 5

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG, PROVINSI JAWA
BARAT (5/147/2020)

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM



DICKY ANUGRAH, SH, M.Si
Pembina Tk. I
NIP. 19740717 199803 1 003

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG
NOMOR 5 TAHUN 2020
TENTANG
PENYEDIAAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA,
DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Pembangunan Perumahan dan Permukiman merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan umum sehingga perlu dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana serta berkelanjutan. Perencanaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam merencanakan lingkungan Perumahan dan Permukiman untuk menciptakan lingkungan Perumahan dan Permukiman perkotaan dan perdesaan yang serasi, sehat, harmonis, dan aman.

Penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan atas ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum guna menunjang pembangunan Daerah dan kehidupan masyarakat yang tertib dan tentram sebagai bagian dari peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan Permukiman.

Belum diserahkannya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat dan juga Pemerintah Daerah. Masyarakat menikmati Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang tidak terpelihara atau berubah menjadi penggunaan lainnya, sedangkan bagi Pemerintah Daerah menerima efek hilangnya kepercayaan dari masyarakat karena tidak bisa menjamin penyediaan dan pemeliharaan fasilitas publik, selain potensi hilangnya aset dan pendapatan daerah.

Pengaturan mengenai penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman sangat diperlukan mengingat kondisi Perumahan dan Permukiman di Daerah masih belum memenuhi persyaratan teknis dari segi bangunan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menyebabkan Perumahan dan Permukiman menjadi kumuh. Sebagian besar kualitas Perumahan dan Permukiman masih sangat terbatas dan belum memenuhi standar pelayanan yang memadai sesuai skala kawasan yang ditetapkan, baik sebagai kawasan Perumahan maupun sebagai kawasan Permukiman yang berkelanjutan.

Beberapa penjelasan dimaksud yang menjadi dasar perlunya dilakukan penyesuaian terhadap Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung yang pada prakteknya belum dapat menjadi dasar pengaturan terhadap ~~penyelenggaraan~~ penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman sehingga perlu diganti.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “persyaratan administratif” meliputi perizinan usaha dari Pengembang, izin lokasi, peruntukan, status hak atas tanah, dan/atau izin mendirikan bangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “persyaratan teknis” meliputi persyaratan tentang struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” meliputi persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan sosial budaya, termasuk nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “rencana” adalah rencana lokasi dan rencana teknis yang meliputi rencana jumlah dan jenis rasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terintegrasi dengan perumahan yang sudah ada serta lingkungan hunian lainnya. Yang dimaksud dengan “rancangan” adalah desain teknis untuk mewujudkan rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum secara parsial dapat dilaksanakan dengan ketentuan kepentingan yang ada dikembalikan kepada Pengembang. Hal ini penting karena dalam pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang pembangunan Perumahan belum selesai, muncul desakan warga masyarakat mengenai kejelasan status lahan serta desakan pemanfaatan lahan yang merupakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Hal lain dengan adanya program Pemerintah Daerah mengenai pembangunan fisik, antara lain fasilitas olah raga, kesehatan, pemadam kebakaran, dan fasilitas gedung lainnya.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

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.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANDUNG NOMOR 57