

**BERITA DAERAH
KOTA BEKASI**



NOMOR : 74

2021

SERI : E

**PERATURAN WALI KOTA BEKASI
NOMOR 74 TAHUN 2021**

TENTANG

**PETUNJUK TEKNIS PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA,
SARANA, DAN UTILITAS UMUM**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BEKASI,

- Menimbang : a. bahwa untuk mengoptimalkan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum, efektifitas, akuntabilitas, dan tertib administrasi dalam pemenuhan kewajiban dari para pengembang atau pemegang izin pemanfaatan ruang, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 8 ayat (3), Pasal 13 ayat (5), Pasal 15 ayat (4), Pasal 16 ayat (3), Pasal 17 ayat (3), Pasal 18 ayat (3), Pasal 23 ayat (3) dan Pasal 24 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 05 Tahun 2021 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perlu disusun petunjuk teknis;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Petunjuk Teknis Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);

2. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
3. 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);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6618);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
11. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 30 Tahun 2020 tentang Kriteria Teknis Kawasan Peruntukan Industri (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1159);
12. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 6 Seri E);
13. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 07 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2016 Nomor 7 Seri D) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 02 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 07 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bekasi (Berita Daerah Kota Bekasi Tahun 2019 Nomor 2 Seri D);
14. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 05 Tahun 2021 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (Lembaran Daerah Kota Bekasi Tahun 2021 Nomor 5 Seri E).

Memperhatikan : Berita Acara Rapat Nomor 030/895/BA/Distaru.Faru tanggal 13 Agustus 2021 hal Pembahasan Rancangan Peraturan Wali Kota Bekasi tentang Petunjuk Teknis Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bekasi.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon yang akan melakukan pemanfaatan ruang sesuai Rencana Detail Tata Ruang serta memenuhi persyaratan administrasi dan teknis berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung;
6. Pemegang Izin Pemanfaatan Ruang adalah orang perseorangan, badan hukum, pemerintah pusat, dan pemerintah daerah lainnya yang diberikan izin untuk memanfaatkan ruang.
7. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
8. Persetujuan Bangunan Gedung adalah yang selanjutnya disingkat PBG adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah luasan, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung serta perubahan lainnya yang membutuhkan perencanaan teknis.
9. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
10. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
11. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
12. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disebut RTH adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

13. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
14. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
15. Perumahan Khusus atau Perumahan Negara adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan pembiayaannya melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah serta perumahan tersebut menjadi milik negara/daerah yang pengelolaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
16. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
17. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
18. Rumah Susun (*Apartemen*) SOHO (*Small Office Home Office*) adalah rumah susun yang sarusunnya dilengkapi dengan fasilitas perkantoran sehingga sarusun memiliki fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan tempat bekerja.
19. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni.
20. 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 tinggal.
21. Kawasan Pusat Bisnis (*Central Business District/Mall/Mixed use*) adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan perdagangan dan jasa/bisnis yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang dan merupakan bangunan multi fungsi yang mampu mengakomodasi beberapa fungsi sekaligus seperti hunian, pusat belanja, perkantoran, pendidikan, rekreasi, dan sebagainya yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Pengelola Properti.
22. Superblok adalah konsep penataan ruang di perkotaan yang memaksimalkan fungsi lahan seperti fungsi permukiman, bisnis dan perdagangan, pendidikan, jasa rekreasi, dan sebagainya yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Properti.

23. Lokasi Industri dan/atau Pergudangan adalah bentangan lahan yang diperuntukan bagi kegiatan industri dan/atau pergudangan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Detail Tata Ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
24. Tempat Pemakaman Umum, yang selanjutnya disingkat TPU adalah lokasi tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
25. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah peta/gambar yang menjelaskan kedudukan bangunan dan fasilitas pendukungnya di dalam perpetakan yang memenuhi ketentuan rencana kota untuk keperluan pembangunan dan telah disetujui oleh pejabat yang berwenang.
26. Pemenuhan kewajiban prasarana, sarana, dan utilitas umum adalah kewajiban yang dibebankan kepada pengembang untuk menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada Pemerintah Daerah.
27. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum adalah penyediaan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan yang merupakan kewajiban pengembang untuk menyediakan tetapi tidak harus diserahkan dalam bentuk aset kepada Pemerintah Daerah.
28. 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.
29. Perjanjian Pemenuhan Kewajiban yang selanjutnya disingkat PPK adalah Perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pemegang izin pemanfaatan ruang yang berisi kewajiban penyediaan dan/atau penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum serta waktu penyelesaian pemenuhan kewajiban.
30. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Wali Kota untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada Pemerintah Daerah Kota.
31. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
32. Pengalihan lokasi adalah pemindahan lokasi pembangunan dan/atau penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang merupakan kewajiban pengembang dari lokasi yang telah ditetapkan dalam Izin Pemanfaatan Ruang ke lokasi lain di Daerah Kota.
33. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah, yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah tim *ad-hoc* yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di daerah dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Wali Kota dalam pelaksanaan koordinasi penataan ruang di daerah.

34. Forum Penataan Ruang adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
35. Berita Acara Serah Terima yang selanjutnya disingkat BAST adalah Berita Acara Serah Terima yang dilakukan oleh pemegang Izin Pemanfaatan Ruang kepada Pemerintah Daerah Kota.
36. Masyarakat adalah penghuni perumahan dan permukiman yang tergabung dalam rukun tetangga (RT) dan rukun warga (RW) pada lokasi prasarana, sarana, dan utilitas umum berada.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Wali Kota ini dimaksudkan dalam rangka untuk penerapan lebih rinci mengenai penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum di Daerah Kota.

Pasal 3

Tujuan Peraturan Wali Kota ini adalah untuk pedoman teknis penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum agar efektifitas, akuntabilitas, dan tertib administrasi dapat terselenggara dengan baik.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup petunjuk teknis penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum meliputi:

- a. Rencana Tapak (*Site Plan*);
- b. Perjanjian Pemenuhan Kewajiban;
- c. Ketentuan Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ;
- d. Tim Verifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ;
- e. Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ;
- f. Pengalihan Lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ;
- g. Tempat Pemakaman Umum (TPU);
- h. Pengawasan dan Pengendalian;
- i. Pemberian Sanksi Administratif.

BAB IV RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan, rumah susun, pertokoan dan/atau perkantoran, industri dan/atau pergudangan, kawasan pusat bisnis (*Central Business District/Mall/Mixed use*), dan Superblok, wajib membuat Rencana Tapak (*Site Plan*).

- (2) Pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan jumlah kavling paling sedikit 5 (lima) unit wajib membuat Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (3) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib membuat Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (4) Pembangunan pertokoan dan/atau perkantoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan jumlah paling sedikit 5 (lima) unit toko/ruko/rukan dan terpisah dari pembangunan perumahan wajib membuat Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (5) Pembangunan industri dan/atau pergudangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang merupakan kegiatan industri tunggal atau beberapa kegiatan industri dan/atau kegiatan pergudangan tunggal atau beberapa pergudangan maupun merupakan kawasan dan berada pada kawasan peruntukan industri dan/atau pergudangan wajib membuat Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (6) Pembangunan kawasan pusat bisnis (*Central Business District/Mall/Mixed Use*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan terpisah dari kawasan perumahan wajib membuat Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (7) Pembangunan superblok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib membuat Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (8) Kegiatan pembangunan perumahan, rumah susun, pertokoan dan/atau perkantoran, industri dan/atau pergudangan, dan kawasan campuran (*mixed use*) serta super blok sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Bagian Kedua
Persyaratan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*)
Paragraf 1
Syarat Administrasi
Pasal 6

- (1) Pengembang menyampaikan surat permohonan penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penatan Ruang dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. salinan identitas Pengembang;
 - b. akte pendirian perusahaan untuk Pengembang berbadan hukum;
 - c. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang dinyatakan disetujui seluruhnya atau disetujui sebagian;
 - d. Keterangan Rencana Kota dari Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penatan Ruang;
 - e. surat kuasa dan salinan kartu tanda penduduk yang diberikan kuasa, dalam hal permohonan tidak dilakukan oleh Pemohon sendiri;

- f. salinan bukti kepemilikan tanah, berupa sertipikat tanah, akta jual beli atau surat keterangan pengurusan balik nama atas sertipikat tanah;
 - g. persetujuan tertulis/izin pemilik tanah/perjanjian sewa menyewa bagi Pemohon yang akan memanfaatkan lahan yang bukan miliknya;
 - h. salinan bukti lunas pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB);
 - i. salinan NPWP Pengembang;
 - j. Izin Lingkungan untuk pemanfaatan lahan yang berdampak.
- (2) Dalam hal perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*), Pengembang menyampaikan surat permohonan penerbitan Revisi Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penatan Ruang dengan mencantumkan keterangan perubahan terhadap Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan sebelumnya dan melampirkan persyaratan diantaranya:
- a. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang dinyatakan disetujui seluruhnya atau disetujui sebagian;
 - b. Keterangan Rencana Kota yang telah disahkan sebelumnya dan/atau Keterangan Rencana Kota yang memuat perubahan terhadap pemanfaatan lahan yang dimohon;
 - c. Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan sebelumnya;
 - d. Rekomendasi teknis dari Perangkat Daerah terkait jika diperlukan untuk melakukan perubahan pemanfaatan lahan.

Paragraf 2
Syarat Teknis
Pasal 7

- (1) Persyaratan teknis penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) meliputi:
- a. gambar usulan Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan skala 1 : 2.000 (satu banding dua ribu) sampai 1 : 1.000 (satu banding seribu) dalam format *soft file* dan *hard file*, meliputi:
 - 1. gambar peletakan bangunan beserta fasilitasnya;
 - 2. gambar denah lantai;
 - 3. gambar potongan memanjang dan melintang;
 - 4. gambar potongan melintang rencana jalan untuk perumahan atau superblok.
 - b. perhitungan rencana pemanfaatan lahan dari Pengembang;
 - c. gambar usulan dan perhitungan rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas dari Pengembang;
gambar usulan sistem pengelolaan limpasan air permukaan dalam lahan perencanaan atau rencana drainase disertai dengan perhitungan kapasitasnya untuk pemanfaatan lahan dengan luas minimal 1.000 m² (seribu meter persegi).

- (2) Persyaratan teknis perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) meliputi:
- a. gambar usulan perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan skala 1 : 2.000 (satu banding dua ribu) sampai 1 : 1.000 (satu banding seribu) dalam format *soft file* dan *hard file*, meliputi:
 1. gambar perubahan denah lahan yang dimohon;
 2. gambar perubahan peletakan bangunan, baik bangunan eksisting maupun bangunan baru; atau
 3. gambar perubahan denah lantai;
 4. gambar perubahan jumlah dan/atau letak kavling dalam Perumahan Tapak;
 5. gambar potongan memanjang dan melintang;
 6. gambar potongan melintang rencana jalan untuk Perumahan Tapak atau kawasan industri.
 - b. perhitungan rencana perubahan pemanfaatan lahan dan/atau bangunan;
 - c. Berita Acara Survei Lapangan setelah dilakukan peninjauan ke lokasi lahan yang dimohon.

Bagian Ketiga
Tata Cara Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*)
Paragraf 1
Verifikasi Administrasi dan Peninjauan Lokasi
Pasal 8

- (1) Pengembang mengajukan Surat Permohonan penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan melengkapi syarat-syarat administrasi dan teknis sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 dan Pasal 7.
- (2) Berkas permohonan diperiksa kelengkapannya dan apabila telah dinyatakan lengkap akan diproses.
- (3) Berkas yang dinyatakan belum lengkap dikembalikan kepada Pengembang dan proses dilanjutkan kembali apabila berkas telah dilengkapi.
- (4) Jika dipandang perlu, Tim Verifikasi melakukan peninjauan terhadap lokasi yang dimohon untuk mendapatkan informasi antara lain:
 - a. kesesuaian bentuk, batas dan luas lahan yang dimohon;
 - b. kesesuaian pemanfaatan lahan sebagaimana tercantum dalam gambar usulan Rencana Tapak (*Site Plan*);
 - c. perkembangan atau capaian prosentase pembangunan pada lahan yang dimohon.
- (5) Tim Verifikasi melaporkan hasil peninjauan lokasi dalam Berita Acara Peninjauan Lapangan.
- (6) Berita Acara Peninjauan Lapangan menjadi pertimbangan dalam proses penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*).

- (7) Gambar usulan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan rencana perhitungan yang selanjutnya dilakukan pembahasan oleh Tim Verifikasi.

Paragraf 2

Pembahasan Teknis Rencana Tapak (*Site Plan*)

Pasal 9

- (1) Pemeriksaan gambar usulan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan rencana perhitungannya dilakukan dengan berpedoman kepada peraturan atau ketentuan yang berlaku.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi pemeriksaan terhadap:
- a. kesesuaian luas dan bentuk lahan yang dimohon dengan bukti kepemilikan lahan;
 - b. kesesuaian skala dan perhitungan gambar usulan Rencana Tapak (*Site Plan*);
 - c. kesesuaian tata letak bangunan dalam lahan yang dimohon ditinjau dari pemenuhan terhadap aspek antara lain:
 1. peruntukkan dan fungsi bangunan sesuai Peraturan Zonasi;
 2. Intensitas Bangunan yang diizinkan (Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Ketinggian Bangunan, Koefisien Tapak Bangunan, Koefisien Dasar Hijau);
 3. Garis Sempadan (Garis Sempadan Bangunan, Garis Sempadan Sungai, Garis Sempadan Jalan, Jarak bebas minimum antara Saluran Udara Tegangan Tinggi dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi dengan lahan).
- (3) Dalam hal gambar usulan dan perhitungan Rencana Tapak (*Site Plan*) telah sesuai dengan Peraturan yang berlaku, maka gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) disahkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang.
- (4) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan selanjutnya diberi nomor dan diserahkan kepada Pengembang.

Paragraf 3

Produk Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*)

Pasal 10

- (1) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) sekurang-kurangnya memuat informasi:
- a. nomor dan tanggal pengesahan;
 - b. nama dan tanda tangan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penatan Ruang untuk pengesahan;
 - c. nama dan tanda tangan Pengembang;

- d. nomor dan tanggal Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang dinyatakan disetujui seluruhnya atau disetujui sebagian;
 - e. keterangan mengenai lahan yang dimohon, meliputi nama Pengembang, peruntukan dan lokasi;
 - f. peta situasi lahan yang dimohon dalam skala 1 : 10.000 (satu banding sepuluh ribu) sampai 1 : 5.000 (satu banding lima ribu) dengan koordinat dan arah mata angin;
 - g. tabel perhitungan batasan dan rencana intensitas bangunan;
 - h. tabel penggunaan lahan;
 - i. tabel perhitungan luas lantai bangunan;
 - j. tabel perhitungan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
 - k. gambar layout/peletakan bangunan dalam lahan yang dimohon dengan skala 1 : 2.000 (satu banding dua ribu) sampai dengan 1 : 500 (satu banding lima ratus);
 - l. gambar denah lantai dengan skala 1 : 1.000 (satu banding seribu) sampai dengan 1 : 500 (satu banding lima ratus);
 - m. gambar potongan memanjang dan melintang dengan skala 1 : 1.000 (satu banding seribu) sampai dengan 1 : 500 (satu banding lima ratus);
 - n. gambar potongan melintang rencana jalan dalam Perumahan atau Superblok;
 - o. gambar spesifikasi sumur resapan atau polder yang disyaratkan dalam rangka pengelolaan limpasan air permukaan di lahan yang dimohon.
- (2) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) disajikan dalam kertas berukuran A3 sampai dengan A0.

Bagian Keempat
Perubahan Rencana Tapak (*Site plan*)

Pasal 11

- (1) Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) dapat dilakukan sepanjang memenuhi Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) yang dinyatakan disetujui seluruhnya atau disetujui sebagian dan memenuhi ketentuan proporsi luasan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang wajib disediakan dan/atau diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mencakup perubahan yang diizinkan dengan kriteria sebagai berikut:
- a. perubahan bentuk dan luas lahan yang dimohon, berupa penambahan maupun pengurangan luas lahan;
 - b. perubahan luas bangunan, berupa penambahan luas tapak bangunan maupun penambahan luas bangunan yang menyebabkan perubahan Kepadatan Bangunan;
 - c. perubahan jumlah dan/atau letak kavling dalam Perumahan;
 - d. perubahan fungsi bangunan, baik bangunan eksisting maupun bangunan baru.

- (3) Dalam hal perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) diperuntukkan untuk kepentingan umum, maka Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penatan Ruang wajib memfasilitasi proses penerbitan Revisi Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan tetap memperhatikan peraturan dan kaidah yang berlaku.
- (4) Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) wajib dilengkapi dengan Berita Acara Peninjauan Lapangan yang memuat informasi antara lain:
 - a. batas dan luas lahan yang dimohon;
 - b. perkembangan atau capaian persentase pembangunan di lahan yang dimohon;
 - c. pemenuhan kewajiban yang telah dilakukan berdasarkan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan sebelumnya;
 - d. kesesuaian antara gambar usulan perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan kondisi di lapangan.
- (5) Dalam hal Pengembang belum memenuhi seluruh kewajiban sesuai yang tercantum dalam Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan sebelumnya, maka diberikan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan kewajiban untuk dapat memperoleh pengesahan Revisi Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (6) Dalam hal rencana perubahan pada lahan yang dimohon yang mengakibatkan perubahan letak Sarana untuk kepentingan umum, Pengembang wajib melakukan sosialisasi dan permintaan persetujuan kepada masyarakat penghuni/konsumen.
- (7) Jika gambar usulan dan perhitungan perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) telah sesuai dengan Peraturan yang berlaku, maka perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) disahkan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang.
- (8) Revisi Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan selanjutnya diberi nomor dan diserahkan kepada Pengembang.

BAB V
PERJANJIAN PEMENUHAN KEWAJIBAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 12

- (1) PPK dibuat dengan Akta Perjanjian dihadapan Notaris secara Notarial Akta antara pemegang Izin Pemanfaatan Ruang dengan Pemerintah Daerah setelah Rencana Tapak (*Site Plan*) disetujui dan sebelum diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan/Persetujuan Bangunan Gedung.
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. data para pihak yang membuat perjanjian;
 - b. objek perjanjian kewajiban penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ;

- c. hak, kewajiban dan tanggung jawab para pihak;
 - d. jangka waktu perjanjian;
 - e. penyelesaian perselisihan; dan
 - f. jadwal pelaksanaan pembangunan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat mengikat dan dapat diubah apabila disepakati para pihak.

Bagian Kedua
Tata Cara Penerbitan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban
Pasal 13

- (1) Pengembang mengajukan permohonan pembuatan PPK kepada Wali Kota dengan tembusan Sekretaris Daerah dengan melampirkan persyaratan:
- a. salinan identitas pengembang;
 - b. salinan akta pendirian dan perubahan terakhir untuk badan hukum;
 - c. bukti kepemilikan tanah dan/atau bukti penguasaan tanah;
 - d. gambar Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disetujui;
 - e. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;
 - f. rekomendasi teknis lainnya.
- (2) Wali Kota menugaskan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang untuk memproses permohonan PPK sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Kepala Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas:
- a. melakukan penelitian persyaratan administrasi dan teknis;
 - b. menyiapkan konsep PPK tentang penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum;
 - c. melakukan pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait prasarana sarana dan utilitas umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota.
- (4) Setelah naskah PPK selesai dibuat, selanjutnya dilakukan penandatanganan perjanjian antara Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk dengan pengembang tentang kewajiban penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum.

Pasal 14

Format naskah PPK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Ketiga
Perubahan PPK
Pasal 15

- (1) PPK dapat mengalami perubahan dalam hal terjadi situasi sebagai berikut:
- a. perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) akibat penambahan atau pengurangan lahan perencanaan;

- b. perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) karena terkena proyek strategis nasional;
 - c. perubahan bentangan lahan akibat terjadi bencana atau peristiwa *force majeure*.
- (2) Persyaratan teknis yang harus dipenuhi untuk dapat dilakukan perubahan PPK antara lain:
- a. terjadi perubahan perhitungan rencana pemanfaatan lahan;
 - b. terjadi perubahan perhitungan rencana prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - c. terjadi perbedaan kondisi prasarana, sarana dan utilitas umum antara rencana dengan kondisi eksisting di lapangan pada saat dilakukan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum.

BAB VI

KETENTUAN PENYEDIAAN PRASARANA SARANA DAN UTILITAS UMUM

Bagian Kesatu

Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada Rumah Susun

Pasal 16

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan rumah susun wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan terlebih dahulu menghitung prediksi jumlah penghuni rumah susun.
- (2) Prediksi jumlah penghuni rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didapat dari hasil akumulasi prediksi penghuni dalam setiap sarusun yang direncanakan.
- (3) Prediksi jumlah penghuni rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. prediksi jumlah penghuni dalam sarusun fungsi hunian; dan
 - b. prediksi jumlah penghuni dalam sarusun fungsi bukan hunian.

Pasal 17

- (1) Prediksi jumlah penghuni dalam sarusun hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf a dihitung dengan asumsi jumlah penghuni tiap sarusun sebagai berikut:
 - a. Tipe studio asumsi jumlah penghuni 2 (dua) jiwa;
 - b. Tipe 1 (satu) kamar asumsi jumlah penghuni 3 (tiga) jiwa;
 - c. Tipe 2 (dua) kamar asumsi jumlah penghuni 4 (empat) jiwa; dan
 - d. Tipe 3 (tiga) kamar asumsi jumlah penghuni 5 (lima) jiwa.
- (2) Prediksi jumlah penghuni sarusun bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) huruf b dihitung sebesar 50% (lima puluh persen) dari prediksi jumlah penghuni sarusun hunian dengan pembulatan angka desimal keatas.

- (3) Dalam hal rumah susun dengan fungsi utama hunian tetapi sebagian lainnya diperuntukan sebagai fungsi bukan hunian atau tempat kerja (rumah susun SOHO), maka prediksi jumlah penghuni dalam sarusun tersebut mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 18

- (1) Prasarana rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan (drainase);
 - c. sumur resapan;
 - d. polder atau kolam tampungan air;
 - e. sistem pengelolaan air limbah; dan
 - f. tempat pengolahan sampah.
- (2) Penyediaan prasarana jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a di dalam area perencanaan rumah susun, harus dibangun dengan konstruksi yang mudah menyerap air.
- (3) Penyediaan prasarana jalan dan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b menuju pusat pelayanan kota dan sub pusat pelayanan kota dan di luar tanah bersama harus dibangun dengan konstruksi sesuai rekomendasi Perangkat Daerah terkait.
- (4) Penyediaan prasarana berupa drainase, sumur resapan dan polder atau kolam tampungan air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c dan huruf d di dalam area perencanaan rumah susun harus dibangun dengan konstruksi sesuai rekomendasi Perangkat Daerah terkait.
- (5) Penyediaan prasarana berupa sistem pengelolaan air limbah dan tempat pengolahan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan huruf f ditempatkan di atas tanah bersama dengan bangunan tersendiri terpisah dari rumah susun atau dapat menyediakan tempat pengolahan sampah di luar tanah bersama dan/atau dapat bekerja sama dengan tempat pengelolaan sampah terdekat.

Pasal 19

- (1) Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) meliputi:
 - a. perniagaan dan perbelanjaan;
 - b. pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. pendidikan;
 - d. kesehatan;
 - e. peribadatan;
 - f. rekreasi dan olahraga;
 - g. pertamanan dan RTH;
 - h. fasilitas parkir;
 - i. pemakaman.

- (2) Penyediaan sarana perniagaan dan perbelanjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. harus ditempatkan pada lokasi yang dapat diakses oleh penghuni dan selain penghuni rumah susun dengan aksesibilitas yang cukup;
 - b. aksesibilitas harus memenuhi kemudahan dalam pencapaian serta tidak mengganggu privasi penghuni.
- (3) Penyediaan sarana pelayanan umum dan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dimanfaatkan untuk Sekretariat Rukun Warga, Rukun Tetangga, Balai Pertemuan atau Sekretariat PPPSRS yang penempatannya tidak pada lantai bawah tanah;
 - b. dalam hal pelaku pembangunan diwajibkan membangun area berlindung sementara (*area of refuge*), area dimaksud bukan merupakan area komersial dan dapat dimanfaatkan untuk tempat bermain anak-anak serta untuk ruangan olah raga terbatas.
- (4) Penyediaan sarana pendidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dimanfaatkan untuk sarana pendidikan anak usia dini yang penempatannya pada lantai dasar dan dapat diakses oleh selain penghuni rumah susun dengan aksesibilitas cukup;
 - b. dalam hal pelaku pembangunan diwajibkan menyediakan sarana pendidikan tingkat sekolah dasar, penyediaan dalam bentuk lahan siap bangun di luar tanah bersama atau dalam bentuk tambahan bangunan di sekolah sesuai rekomendasi Perangkat Daerah terkait.
- (5) Penyediaan sarana kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dimanfaatkan untuk klinik atau balai pengobatan;
 - b. dalam hal pelaku pembangunan diwajibkan menyediakan sarana kesehatan berupa Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskesmas), penyediaan dalam bentuk lahan siap bangun diluar tanah bersama atau dalam bentuk tambahan bangunan pada Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskesmas) terdekat sesuai rekomendasi Perangkat Daerah terkait.
- (6) Penyediaan sarana peribadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dimanfaatkan untuk musholla, yang ditempatkan dalam bangunan rumah susun pada ruang publik dan tidak pada lantai bawah tanah serta dapat diakses oleh selain penghuni rumah susun dengan aksesibilitas cukup;
 - b. dalam hal penyediaan sarana peribadatan ini berada di luar bangunan rumah susun, maka disediakan lahan siap bangun diluar tanah bersama atau dapat dikerjasamakan dengan sarana tempat peribadatan pada lingkungan sekitar sesuai rekomendasi perangkat daerah terkait dengan cara memperluas bangunan atau lahan.

- (7) Penyediaan sarana rekreasi dan olahraga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dimanfaatkan untuk taman bermain;
 - b. dalam hal perhitungan kebutuhan taman bermain kurang dari 150 m² (seratus lima puluh meter persegi), pelaku pembangunan harus tetap menyediakan paling sedikit seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi).
- (8) Penyediaan sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g sebagai pemenuhan kewajiban koefisien dasar hijau dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. ditempatkan pada bangunan atau di atas tanah bersama;
 - b. membangun atau mengembangkan RTH di luar lokasi pembangunan pada lokasi-lokasi yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang kota sebagai lahan peruntukan RTH;
 - c. penyediaan RTH di luar lokasi pembangunan harus mendapat rekomendasi dari TKPRD/FPR dan/atau Perangkat Daerah terkait.
- (9) Penyediaan fasilitas parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h ditempatkan pada lantai bawah tanah atau permukaan tanah dan pada gedung parkir sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait.

Pasal 20

- (1) Utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) meliputi:
 - a. penyediaan air bersih;
 - b. penyediaan jaringan listrik;
 - c. penyediaan jaringan telekomunikasi;
 - d. penyediaan jaringan gas;
 - e. penyediaan kelengkapan pemadam kebakaran; dan
 - f. penyediaan penerangan jalan umum.
- (2) Penyediaan utilitas PJU dilakukan dengan cara:
 - a. menyediakan di dalam lokasi perencanaan dengan besaran jumlah dan lokasi titik PJU sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait; dan
 - b. wajib memberikan kontribusi/kompensasi berupa utilitas PJU sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah titik yang direncanakan terpasang di dalam lokasi pembangunan untuk selanjutnya diperuntukan bagi penerangan jalan umum di luar lokasi pembangunan sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait.
- (3) Penyediaan utilitas kelengkapan pemadam kebakaran di dalam lokasi perencanaan dengan besaran jumlah dan lokasi sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait.
- (4) Penyediaan utilitas air bersih dilakukan dengan cara:
 - a. menggunakan jaringan distribusi perusahaan air minum;

- b. dalam hal belum tersedia jaringan distribusi air bersih, pelaku pembangunan dapat membangun secara mandiri instalasi pengolahan air bersih berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (5) Penyediaan utilitas jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan jaringan gas berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

Ketentuan perhitungan kebutuhan minimal prasarana sarana dan utilitas umum pada Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Kedua

Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada Perumahan

Pasal 22

- (1) Setiap pelaku pembangunan dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan rumusan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \%PSU &= (100\% - KDB) \times L \\ PSU &= PU + S + Taman \\ PU \text{ max} &= 65\% \times \%PSU \times L \\ S \text{ min} &= 15\% \times \%PSU \times L \\ Taman \text{ min} &= 20\% \times \%PSU \times L \\ &\text{atau sesuai desain yang disetujui} \end{aligned}$$

Keterangan:

$$\begin{aligned} PSU &= \text{Luasan lahan untuk prasarana sarana dan utilitas} \\ L &= \text{Luas lahan yang dimohon (luas area perencanaan)} \\ PU &= \text{Luasan lahan prasarana dan utilitas} \\ S &= \text{Luasan lahan sarana} \\ Taman &= \text{Luasan lahan taman} \end{aligned}$$

- (2) Untuk perencanaan perumahan yang dilengkapi dengan fasilitas perdagangan dan jasa, perhitungan luasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dipisahkan perhitungan luasannya antara lokasi fasilitas perumahan dengan lokasi fasilitas perdagangan dan jasa.

Pasal 23

- (1) Setiap pelaku pembangunan dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan sarana pertamanan/RTH dengan rumusan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} RTH &= 15\% \times L \\ RTH &= RTH \text{ dlm} + RTH \text{ luar} \\ \%RTH &= \%Taman + \%TPU + \%RTH \text{ pada PU} + \%RTH \text{ pada S} \\ \%RTH \text{ pada PU} &= PU \times KDH \text{ pu} \\ \%RTH \text{ pada S} &= S \times KDH \text{ s} \end{aligned}$$

Keterangan:

RTH = Luasan lahan untuk RTH

RTH dlm = Luasan lahan RTH di dalam area perencanaan

RTH luar = Luasan lahan RTH di luar area perencanaan

KDH pu = Koefisien Daerah Hijau pada prasarana dan utilitas yang disetujui

KDH s = Koefisien Daerah Hijau pada sarana yang disetujui

- (2) Penyediaan RTH di perumahan dilakukan dengan cara:
 - a. membangun atau mengembangkan RTH di dalam lokasi pembangunan;
 - b. Dalam hal pembangunan dan pengembangan RTH di dalam lokasi pembangunan mengalami kekurangan dalam pemenuhannya, maka pengembang dapat membangun atau mengembangkan RTH di luar lokasi pembangunan pada lokasi-lokasi yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang kota sebagai lahan peruntukan RTH.
- (3) Penyediaan RTH sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b harus mendapat rekomendasi dari TKPRD/FPR dan/atau Perangkat Daerah terkait.

Pasal 24

- (1) Penyediaan utilitas PJU dilakukan dengan cara:
 - a. menyediakan di dalam lokasi pembangunan dengan besaran jumlah dan lokasi titik PJU sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait; dan
 - b. wajib memberikan kontribusi/kompensasi berupa utilitas PJU sebesar 20% (dua puluh persen) dari jumlah titik yang direncanakan terpasang di dalam lokasi pembangunan untuk selanjutnya diperuntukan bagi penerangan jalan umum di luar lokasi pembangunan sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait.
- (2) Penyediaan utilitas kelengkapan pemadam kebakaran di dalam area perencanaan dengan besaran jumlah dan lokasi sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait.
- (3) Penyediaan utilitas air bersih dilakukan dengan cara:
 - a. menggunakan jaringan distribusi perusahaan air minum;
 - b. dalam hal belum tersedia jaringan distribusi air bersih, pelaku pembangunan dapat membangun secara mandiri instalasi pengolahan air bersih berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyediaan utilitas jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan jaringan gas berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Pada Perdagangan dan Jasa

Pasal 25

- (1) Setiap pelaku pembangunan dalam melakukan pembangunan Perdagangan dan Jasa (Kawasan Pusat Bisnis/*Mall/Mixed Use*) wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan rumusan sebagai berikut:

- a. PSU min = $20\% \times L$ untuk luas area perencanaan
 $0,5 \text{ ha} \leq L \leq 5 \text{ ha}$
- b. PSU min = $40\% \times L$ untuk luas area perencanaan $L \geq 5 \text{ ha}$

Keterangan:

PSU = Luasan lahan untuk prasarana sarana dan utilitas

L = Luas lahan yang dimohon (luas area perencanaan)

- (2) Dalam hal pelaku pembangunan melakukan pembangunan untuk kegiatan usaha perdagangan dan jasa dengan luas area perencanaan kurang dari 0,5 ha (setengah hektar), maka pelaku pembangunan wajib memenuhi ketentuan tata bangunan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 26

- (1) Setiap pelaku pembangunan dalam melakukan pembangunan Perdagangan dan jasa wajib menyediakan sarana pertamanan/RTH dengan rumusan sebagai berikut:

RTH = $20\% \times L$

RTH = RTH dlm + RTH luar

%RTH = %Taman + %RTH pada PU + %RTH pada S

%RTH pada PU = $PU \times KDH \text{ pu}$

%RTH pada S = $S \times KDH \text{ s}$

Keterangan:

L = Luas lahan yang dimohon (luas area perencanaan)

PU = Luasan lahan prasarana dan utilitas

S = Luasan lahan sarana

Taman = Luasan lahan taman

RTH = Luasan lahan untuk RTH

RTH dlm = Luasan lahan RTH di dalam area perencanaan

RTH luar = Luasan lahan RTH di luar area perencanaan

KDH pu = Koefisien Daerah Hijau pada prasarana dan utilitas yang disetujui

KDH s = Koefisien Daerah Hijau pada sarana yang disetujui

- (2) Penyediaan RTH di lokasi perdagangan dan jasa dilakukan dengan cara:
 - a. membangun atau mengembangkan RTH di dalam lokasi pembangunan;
 - b. dalam hal pembangunan dan pengembangan RTH di dalam lokasi pembangunan mengalami kekurangan dalam pemenuhannya, maka pengembang dapat membangun atau mengembangkan RTH di luar lokasi pembangunan pada lokasi-lokasi yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang kota sebagai lahan peruntukan RTH.
- (3) Penyediaan RTH sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b harus mendapat rekomendasi dari TKPRD/FPR dan/atau Perangkat Daerah terkait.

Pasal 27

Penyediaan utilitas kelengkapan pemadam kebakaran di dalam area perencanaan dengan besaran jumlah dan lokasi sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait.

Bagian Keempat

Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Pada Industri dan/atau Pergudangan

Pasal 28

Setiap pelaku pembangunan Industri dan/atau Pergudangan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan rumusan sebagai berikut:

$$\text{PSU min} = 30\% \times L$$

Keterangan:

PSU = Luasan lahan untuk prasarana sarana dan utilitas

L = Luas lahan yang dimohon (luas area perencanaan)

Pasal 29

- (1) Setiap pelaku pembangunan dalam melakukan pembangunan industri dan/atau pergudangan wajib menyediakan sarana pertamanan/RTH dengan rumusan sebagai berikut:

$$\text{RTH} = 20\% \times L$$

$$\text{RTH} = \text{RTH dlm} + \text{RTH luar}$$

$$\% \text{RTH} = \% \text{Taman} + \% \text{RTH pada PU} + \% \text{RTH pada S}$$

$$\% \text{RTH pada PU} = \text{PU} \times \text{KDH pu}$$

$$\% \text{RTH pada S} = \text{S} \times \text{KDH s}$$

Keterangan:

L = Luas lahan yang dimohon (luas area perencanaan)

PU = Luasan lahan prasarana dan utilitas

- S = Luasan lahan sarana
 Taman = Luasan lahan taman
 RTH = Luasan lahan untuk RTH
 RTH dlm = Luasan lahan RTH di dalam area perencanaan
 RTH luar = Luasan lahan RTH di luar area perencanaan
 KDH pu = Koefisien Daerah Hijau pada prasarana dan utilitas yang disetujui
 KDH s = Koefisien Daerah Hijau pada sarana yang disetujui
- (2) Penyediaan RTH di lokasi pembangunan industri dan pergudangan dilakukan dengan cara:
- a. membangun atau mengembangkan RTH di dalam lokasi pembangunan;
 - b. Dalam hal pembangunan dan pengembangan RTH di dalam lokasi pembangunan mengalami kekurangan dalam pemenuhannya, maka pengembang dapat membangun atau mengembangkan RTH di luar lokasi pembangunan pada lokasi-lokasi yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang kota sebagai lahan peruntukan RTH.
- (3) Penyediaan RTH sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b harus mendapat rekomendasi dari TKPRD/FPR dan/atau Perangkat Daerah terkait.

Pasal 30

Penyediaan utilitas kelengkapan pemadam kebakaran di dalam area pembangunan harus berdasarkan besaran jumlah dan lokasi sesuai rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait.

BAB VII TIM VERIFIKASI

Pasal 31

- (1) Wali Kota membentuk Tim Verifikasi untuk memproses pemenuhan kewajiban penyediaan dan penyerahan PSU oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur:
- a. Sekretariat Daerah;
 - b. Perangkat Daerah yang membidangi urusan Pengelolaan Aset Daerah;
 - c. Perangkat Daerah yang membidangi urusan Pendapatan Daerah;
 - d. Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perizinan;
 - e. Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang;
 - f. Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perumahan dan Permukiman;
 - g. Perangkat Daerah yang membidangi urusan Lingkungan Hidup;
 - h. Perangkat Daerah yang membidangi urusan Bina Marga dan Sumber Daya Air;

- i. Perangkat Daerah yang membidangi urusan Pemadam Kebakaran;
- j. Camat; dan
- k. Lurah.

- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas:
 - a. melakukan inventarisasi terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan
 - b. melakukan pemeriksaan administratif dan teknis;
 - c. melakukan pemeriksaan fisik di lapangan;
 - d. membuat dokumen laporan pemeriksaan;
 - e. membuat berita acara hasil verifikasi; dan
 - f. menyiapkan BAST.

Pasal 32

- (1) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (3) dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi.
- (2) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada Perangkat Daerah yang membidangi penataan ruang dan/atau perumahan permukiman.
- (3) Dalam hal diperlukan Kelompok Kerja sebagai pelaksana teknis lapangan, Wali Kota dapat membentuk Kelompok Kerja yang ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 33

Format dokumen laporan pemeriksaan, berita acara hasil verifikasi dan BAST sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB VIII

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM

Bagian Kesatu Umum

Pasal 34

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas Umum berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan.

Pasal 35

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum rumah susun berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan.

- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada diluar tanah bersama.
- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada rumah susun yang berada di atas tanah bersama, pengelolaannya dilakukan oleh PPPSRS.

Pasal 36

Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang disediakan dan tidak diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota terdiri atas:

- a. Prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dengan jumlah hunian kurang dari 15 (lima belas) rumah dan/atau merupakan perumahan khusus;
- b. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang berada di rumah susun khusus;
- c. Sarana perniagaan perbelanjaan yang masuk dalam perhitungan komposisi komersil/kavling efektif; dan
- d. Utilitas umum yang merupakan kewenangan instansi selain Pemerintah Daerah Kota seperti jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan jaringan gas.

Pasal 37

Cara pemenuhan kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum meliputi:

- a. penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum keseluruhan;
- b. penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum bertahap; dan
- c. penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sepihak.

Bagian Kedua

Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 38

Kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah harus memenuhi kriteria:

- a. kesesuaian lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan pengesahan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan/atau PPK;
- b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam kondisi baik dan berfungsi sesuai peruntukannya.

Pasal 39

- (1) Pemenuhan kewajiban dalam bentuk penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum harus memenuhi persyaratan:
 - a. administrasi; dan
 - b. teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. salinan identitas pemegang izin pemanfaatan ruang;
 - b. salinan akta pendirian dan perubahan terakhir untuk badan hukum;

- c. salinan Notarial Akta PPK;
 - d. daftar perolehan aset yang ditandatangani direksi atau penanggung jawab pengembang;
 - e. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - f. Sertipikat/Sertipikat Induk kepemilikan hak atas tanah peruntukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ;
 - g. SPPT PBB dan bukti lunas PBB tahun Terakhir.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan termasuk Rencana Induk sesuai perizinan dan/atau Rencana Tapak (*Site Plan*) Revisi Terakhir (apabila berubah);
 - b. IMB dan/atau PBG;
 - c. Rekomendasi dari Perangkat Daerah terkait;
 - d. dokumen teknis lain.

Pasal 40

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas dilakukan paling cepat 1 (satu) tahun setelah perumahan terhuri paling kurang 80% (delapan puluh persen) dan dibuktikan dengan data kependudukan dari Lurah setempat.
- (2) Penyerahan Sarana dilakukan setelah kavling efektif terjual paling banyak 50% (lima puluh persen) dari total unit hunian yang direncanakan.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum rumah susun dilakukan paling cepat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan bangunan rumah susun dan terhuri minimal 80% (delapan puluh persen).
- (4) Dalam hal kebutuhan daerah dan kajian teknis dari Perangkat Daerah terkait, maka penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dapat dilakukan lebih cepat dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3).

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Paragraf 1

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Keseluruhan dan Bertahap

Pasal 41

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum keseluruhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf a, merupakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah terhadap seluruh Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan PPK, dilakukan atas prakarsa pengembang dan Pemerintah Daerah Kota.

- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum bertahap sebagaimana dimaksud Pasal 37 huruf b merupakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah berdasarkan tahapan pembangunan sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) atau Rencana Induk dan dilakukan atas prakarsa pengembang dan Pemerintah Daerah sesuai dengan Rencana Tapak (*Site Plan*) dan PPK, dilakukan atas prakarsa pengembang dan Pemerintah Daerah Kota.

Pasal 42

- (1) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 sudah terpenuhi pengembang wajib melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pengembang mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Wali Kota melalui Perangkat Daerah yang membidangi penataan ruang dan/atau perumahan permukiman.
- (3) Tim Verifikasi memproses permohonan sebagaimana dimaksud ayat (2) dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan;
 - b. Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan atas kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan;
 - c. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan administrasi dan teknis;
 - d. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan fisik lapangan untuk Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan;
 - e. Tim Verifikasi menyusun laporan pemeriksaan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang layak atau tidak layak diterima;
 - f. Tim Verifikasi memberikan kesempatan kepada pengembang dalam waktu 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) bulan untuk memperbaiki Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang tidak layak diterima, untuk kemudian dilakukan pemeriksaan kembali;
 - g. terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Hasil Verifikasi untuk dilaporkan kepada Wali Kota.
- (4) Penandatanganan BAST Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh pengembang dan Wali Kota.

Pasal 43

- (1) Dalam hal terjadi selisih kurang atau perbedaan luas tanah yang tercantum dalam Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan kondisi fisik di lapangan, maka dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. selisih kurang dari 2% (dua persen) dari luas kewajiban penyerahan dan kurang dari 20 m² (dua puluh meter persegi) serta berada pada satu kesatuan lahan, maka selisih kurang tersebut tidak diperhitungkan sebagai sisa kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam BAST;

- b. selisih sama dengan atau lebih dari 2% (dua persen) dari luas kewajiban penyerahan atau lebih dari 20 m² (dua puluh meter persegi), maka proses BAST dapat dilanjutkan dan selisih kurang tetap dituangkan sebagai sisa kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Pemenuhan sisa kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b disediakan dalam bentuk tanah di dalam lokasi pembangunan.
 - (3) Dalam hal pengembang tidak dapat menyediakan kekurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Tim Verifikasi dapat menunjuk lokasi di luar lokasi pembangunan berdasarkan hasil kajian dengan mempertimbangkan lokasi, aksesibilitas, kebutuhan kota, luasan, dan harga tanah.

Pasal 44

- (1) Pengembang wajib menyelesaikan proses pensertifikatan paling lama 1 (satu) tahun setelah penandatanganan BAST.
- (2) Dalam hal penyerahan kewajiban berupa tanah yang telah diserahkan dan sertifikatnya belum atas nama Pemerintah Daerah, maka pengembang harus mengajukan permohonan balik nama atas nama Pemerintah Daerah Kota dengan beban dan biaya dari pengembang.
- (3) Permohonan sertifikat atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus terlebih dahulu mendapatkan surat pengantar permohonan pensertifikatan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dari Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah.

Pasal 45

- (1) Pemeliharaan, perawatan dan pengamanan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahterimakan dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk objek tanah dilakukan pengamanan sampai dengan bangunan diserahkan;
 - b. untuk bangunan dilakukan pemeliharaan, perawatan, dan pengamanan paling lama 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan BAST.
- (2) Pemeliharaan, perawatan dan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan biaya dibebankan kepada pengembang.

Paragraf 2
Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Sepihak

Pasal 46

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sepihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf c, merupakan proses pengambilalihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh Pemerintah Daerah Kota terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang ditinggalkan atau ditelantarkan pengelolaannya oleh pengembang.
- (2) Pengambilalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan:
 - a. salinan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan atau disepakati penghuni;
 - b. persetujuan paling kurang 50 % (lima puluh persen) ditambah 1 (satu) dari jumlah penghuni; dan/atau
 - c. persetujuan Ketua Rukun Tetangga dan Ketua Rukun Warga.
- (3) Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan Rencana Tapak (*Site Plan*) hasil pengukuran ulang atas penunjukan atau penetapan batas dan persetujuan penghuni ketika tidak didapati Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan.

Pasal 47

- (1) Masyarakat diketahui Lurah dan Camat dan/atau Camat mengajukan permohonan kepada Wali Kota melalui Perangkat Daerah yang membidangi Penataan Ruang dan/atau Perumahan Permukiman untuk melakukan pengambilalihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Tim Verifikasi menyampaikan surat penagihan, teguran dan peringatan kepada pengembang untuk melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Penagihan, teguran dan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan surat terbuka melalui media elektronik maupun media cetak skala provinsi atau nasional atau website Pemerintah Daerah dan/atau papan pengumuman resmi yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Apabila dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender tidak ada tanggapan atas surat penagihan, teguran dan peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka proses pengambilalihan dilanjutkan.
- (5) Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan fisik lapangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

- (6) Hasil verifikasi diumumkan melalui media elektronik maupun media cetak skala provinsi atau nasional atau website Pemerintah Daerah dan/atau papan pengumuman resmi yang disediakan oleh Pemerintah Daerah paling cepat 7 (tujuh) hari kalender.
- (7) Apabila tidak ada sanggahan, Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan persetujuan masyarakat atau perwakilan masyarakat.
- (8) Berdasarkan Berita Acara Perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, Pemerintah Daerah memohonkan penerbitan sertifikat atas nama Pemerintah Daerah kepada Kantor Pertanahan/BPN Kota Bekasi.

Pasal 48

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi sebelum berdirinya Daerah Kota, namun Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi tidak memiliki bukti-bukti administrasi serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dari pengembang maka Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dimaksud dapat diproses dengan cara penyerahan sepihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dan Pasal 47.
- (2) Terhadap lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang berasal dari penyerahan sepihak, maka proses sertifikasi tanahnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota dengan beban dan biaya melalui dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB IX

PENGALIHAN LOKASI PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM

Pasal 49

Pengalihan lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum merupakan bentuk penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar lokasi pembangunan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah meliputi:

- a. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang masuk dalam perhitungan Rencana Tapak (*Site Plan*); dan
- b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang tidak masuk dalam perhitungan Rencana Tapak (*Site Plan*).

Pasal 50

- (1) Penyediaan Sarana di luar lokasi pembangunan yang masuk dalam perhitungan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud Pasal 49 huruf a, meliputi:
 - a. Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan;
 - b. Sarana Pendidikan;
 - c. Sarana Kesehatan;
 - d. Sarana Peribadatan;

- e. Sarana Rekreasi dan Olahraga; dan
 - f. Sarana Pertamanan dan RTH.
- (2) Penetapan penyediaan Sarana sebagaimana dimaksud ayat (1) berupa lahan siap bangun dan atau tambahan bangunan harus terlebih dahulu mendapat rekomendasi dari TKPRD/FPR dan/atau Perangkat Daerah terkait berdasarkan hasil kajian yang mempertimbangkan aspek lokasi, aksesibilitas, kebutuhan daerah, luasan, dan harga.
- (3) Dalam hal penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang tidak masuk dalam perhitungan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud Pasal 49 huruf b, Wali Kota dapat menyampaikan surat kepada pengembang untuk berpartisipasi menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam bentuk lahan dan atau bangunan di luar lokasi pembangunan sesuai kebutuhan Daerah dan rencana tata ruang kota.

Pasal 51

- (1) Tata cara penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar lokasi pembangunan yang masuk dalam perhitungan Rencana Tapak (*Site Plan*), mengikuti ketentuan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum keseluruhan dan bertahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, dan Pasal 45.
- (2) Tata cara penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar lokasi pembangunan yang tidak masuk dalam perhitungan Rencana Tapak (*Site Plan*), dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Wali Kota berdasarkan kajian teknis dari perangkat daerah terkait menyampaikan surat kepada pengembang untuk berpartisipasi menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam bentuk lahan dan atau bangunan di luar lokasi pembangunan;
 - b. dalam hal pengembang menyetujui penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam bentuk lahan dan atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a, pengembang mengajukan permohonan untuk dilakukan konversi nilai lahan yang terdapat di dalam lokasi pembangunan;
 - c. penilaian lahan dilakukan oleh lembaga penaksir yang ditunjuk oleh pengembang atau Pemerintah Daerah Kota;
 - d. selanjutnya Tim Verifikasi memproses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar lokasi pembangunan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - 1. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan;
 - 2. Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan atas kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan;

3. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan administrasi dan teknis;
 4. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan fisik lapangan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan;
 5. hasil pemeriksaan dan penilaian dituangkan dalam Berita Acara Hasil Verifikasi untuk dilaporkan kepada Wali Kota.
- e. penandatanganan BAST Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh pengembang dan Wali Kota;
 - f. sesudah penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar lokasi pembangunan dilakukan, pengembang dapat mengajukan perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*).

BAB X TEMPAT PEMAKAMAN UMUM

Pasal 52

Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan rumah susun, pembangunan perumahan, pembangunan pertokoan dan atau perkantoran wajib menyediakan TPU dengan rumusan sebagai berikut:

- a. TPU Rumah Susun = 2,0 m² per unit sarusun (tipe studio dan tipe 1)
3,5 m² per unit sarusun (tipe 2 dan tipe 3)
- b. TPU Perumahan = 2% x luas lahan perencanaan
- c. TPU Pertokoan dan/atau Perkantoran = 2 m² per unit, ketentuan ini berlaku untuk ruko atau rukan minimal 5 unit

Pasal 53

Penyediaan TPU dapat dilakukan dengan cara:

- a. membangun atau mengembangkan TPU di dalam lokasi pembangunan untuk luasan TPU minimal 5.000 m² (lima ribu meter persegi);
- b. membangun atau mengembangkan TPU di luar lokasi pembangunan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai lahan TPU;
- c. ketentuan mengenai daftar lokasi yang dapat dijadikan TPU sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 54

Pensertifikatan tanah TPU yang berasal dari kewajiban pengembang untuk semua luasan lahan TPU, proses sertifikasi tanah menjadi atas nama Pemerintah Daerah dilakukan oleh pengembang dengan beban dan biaya dari pengembang.

Pasal 55

Tata cara penyerahan kewajiban TPU oleh pengembang dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Pemohon membuat surat permohonan penunjukan lokasi TPU kepada Wali Kota tembusan Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perumahan dan Permukiman dengan melampirkan:
 1. salinan identitas pemegang izin pemanfaatan ruang;
 2. salinan akta pendirian dan perubahan terakhir untuk badan hukum;
 3. perhitungan kewajiban penyediaan TPU dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perumahan dan Permukiman sesuai rekomendasi Rencana Tapak (*Site Plan*) yang telah disahkan termasuk Rencana Induk sesuai perizinan dan/atau Rencana Tapak (*Site Plan*) Revisi Terakhir (apabila berubah).
- b. berdasarkan surat permohonan sebagaimana dimaksud huruf a, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perumahan dan Permukiman menerbitkan surat keputusan penunjukan lokasi TPU dengan mengacu pada rencana lokasi TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf c;
- c. Pengembang/Pemohon melakukan pembelian lahan TPU sesuai surat keputusan penunjukan lokasi TPU dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perumahan dan Permukiman yang dibuktikan dengan penguasaan fisik bidang tanah dan Akta Pelepasan Hak Tanah TPU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota;
- d. lahan TPU yang sudah dibeli oleh pengembang selanjutnya dilakukan pemeriksaan fisik dan administrasi oleh Kelompok Kerja TPU yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Verifikasi TPU.

Pasal 56

- (1) Tata cara pensertifikatan tanah TPU oleh pengembang dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. berdasarkan Berita Acara Hasil Verifikasi TPU dan Akta Pelepasan Hak Tanah TPU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, selanjutnya Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah membuat surat pengantar permohonan pensertifikatan tanah TPU untuk atas nama Pemerintah Daerah kepada Kantor Pertanahan;
 - b. proses pensertifikatan tanah TPU atas nama Pemerintah Daerah wajib diselesaikan oleh pengembang dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun dengan beban dan biaya dari pengembang;
- (2) Sertifikat tanah TPU dan atau bukti proses pensertifikatan tanah TPU dari Kantor Pertanahan menjadi dasar untuk dilakukan penandatanganan BAST TPU oleh pengembang dengan Wali Kota.
- (3) BAST TPU menjadi syarat untuk diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan atau Persetujuan Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah Kota.

BAB XI PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 57

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan perumahan dan permukiman, lokasi industri dan/atau lokasi pergudangan, kawasan perdagangan dan/atau perkantoran, serta kawasan campuran (*Mixed use*) atau superblok.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan melalui:
 - a. pendataan terhadap pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan;
 - b. penagihan pemenuhan kewajiban prasarana, sarana, dan utilitas kepada pengembang/pihak ketiga yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - c. pemberian teguran kepada pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.
- (3) Pendataan terhadap pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman, lokasi industri dan/atau lokasi pergudangan, kawasan perdagangan dan/atau perkantoran, serta kawasan campuran (*Mixed use*) atau Superblok dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang dibantu oleh Camat dan Lurah.
- (4) Penagihan pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan pemberian teguran kepada pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang sebagai Sekretaris Tim Verifikasi.
- (5) Pengenaan sanksi administratif dilakukan sesuai tata cara pengenaan sanksi administratif pelanggaran terhadap Peraturan Daerah.
- (6) Pengenaan sanksi pidana dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB XII JENIS DAN TATA CARA PEMBERIAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 58

- (1) Wali Kota berwenang memberikan sanksi administratif kepada setiap pengembang apabila:
 - a. pengembang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan proporsi yang telah ditetapkan;

- b. pengembang tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
 - c. pengembang tidak sanggup memperbaiki, memelihara prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis yang telah ditetapkan.
- (2) Jenis sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. Peringatan tertulis;
 - b. Penundaan pemberian rekomendasi dan atau perizinan;
 - c. Pengumuman kepada masyarakat; dan
 - d. Pencantuman dalam daftar hitam.

Pasal 59

- (1) Wali Kota melimpahkan kewenangan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang untuk melakukan pemberian sanksi administratif kepada pengembang.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:
- a. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang menyampaikan surat panggilan kepada pengembang sebagai awal tindakan pengenaan sanksi administratif;
 - b. apabila pengembang tidak memenuhi panggilan sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan dalam surat panggilan, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang menerbitkan peringatan tertulis yang mewajibkan pengembang untuk melaksanakan pemenuhan kewajiban penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum dalam jangka waktu yang tertentu;
 - c. apabila pengembang tetap tidak melaksanakan ketentuan dalam surat peringatan tertulis sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam surat peringatan, maka pengembang dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b, huruf c, dan huruf d;
 - d. dalam hal pengembang tidak diketahui kedudukan/keberadaannya, maka surat panggilan sebagaimana dimaksud pada huruf a disampaikan kepada Lurah setempat;
 - e. apabila berdasarkan informasi dari Lurah setempat pengembang tidak diketahui kedudukan/keberadaannya di wilayah setempat, maka Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang dapat mengenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf c dan huruf d.
- (3) Pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b, huruf c, dan huruf d ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 60

- (1) Penundaan pemberian rekomendasi dan atau perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b dilakukan terhadap dokumen yang diajukan oleh pengembang kepada Perangkat Daerah terkait.
- (2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan dokumen yang dibutuhkan oleh pengembang untuk kepentingan pemanfaatan ruang pada lokasi pembangunan atau di luar lokasi pembangunan.
- (3) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*);
 - b. Persetujuan Dokumen Perwujudan Hunian Berimbang;
 - c. Dokumen Lingkungan;
 - d. Rekomendasi Teknis Peil Banjir;
 - e. Rekomendasi Teknis Pemadam Kebakaran;
 - f. Izin Mendirikan Bangunan/Persetujuan Bangunan Gedung.
- (4) Pengenaan penundaan pemberian rekomendasi dan atau perizinan dilaksanakan oleh Perangkat Daerah terkait, dilakukan setelah mendapat surat pemberitahuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang.
- (5) Pengenaan penundaan pemberian rekomendasi dan atau perizinan dilakukan sampai dengan dipenuhi kewajiban penyediaan dan atau penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) dan/atau PPK.

Pasal 61

- (1) Pengumuman kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf c, dilaksanakan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Komunikasi dan Informatika berdasarkan surat pemberitahuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang.
- (2) Bentuk pengumuman kepada masyarakat berupa pengumuman media elektronik maupun media cetak skala provinsi atau nasional, *website* pemerintah daerah dan atau papan pengumuman resmi yang disediakan oleh Pemerintah Daerah Kota.

Pasal 62

- (1) Pencantuman dalam daftar hitam kepada pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf d, dilaksanakan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang.
- (2) Pencantuman pengembang/pihak ketiga ke dalam daftar hitam dilakukan sampai dengan dipenuhinya kewajiban penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai Rencana Tapak (*Site Plan*) dan PPK.

- (3) Sanksi administratif berupa pencantuman dalam daftar hitam dikenakan terhadap pengembang yang sebelumnya telah dikenakan sanksi berupa pengumuman kepada masyarakat, maka pencantuman dalam daftar hitam dapat dilakukan paling cepat 7 (tujuh) hari kalender setelah pengumuman kepada masyarakat dilakukan.

BAB XIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 63

- (1) Proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang sudah berjalan dan atau sedang dalam proses sebelum ditetapkan Peraturan Wali Kota ini tetap dilaksanakan.
- (2) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum terkena rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka tidak dibayarkan ganti ruginya/untungnya apabila:
- objek Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah dilakukan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sepihak;
 - lahan pada lokasi pembangunan masuk dalam area sempadan dan atau terkena rencana pembangunan infrastruktur kota;
 - dalam rekomendasi Rencana Tapak (*Site Plan*) telah dicantumkan rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum; dan
 - perumahan dan permukiman, lokasi industri dan/atau lokasi pergudangan, kawasan perdagangan dan/atau perkantoran, serta kawasan campuran (*Mixed use*) atau superblok telah selesai dibangun, dikembangkan dan dihuni meskipun Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum belum diserahkan.

Pasal 64

Permohonan penyediaan dan penyerahan TPU yang telah diajukan oleh pengembang kepada Wali Kota sebelum ditetapkan Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku dan masih dalam proses verifikasi oleh Pemerintah Daerah, pelaksanaannya tetap berpedoman kepada Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 44 Tahun 2018 tentang Tata Cara Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan, Perdagangan, dan Industri Kepada Pemerintah Daerah.

BAB XIV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, maka:

- Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 22 Tahun 2008 tentang Pedoman Pelaksanaan Pembangunan Penerangan Jalan Umum dan Penerangan Sarana Umum Lainnya yang Dilaksanakan atas Peran Serta Masyarakat atau Pihak Ketiga (Berita Daerah Kota Bekasi Tahun 2008 Nomor 22 Seri E); dan

b. Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 44 Tahun 2018 tentang Tata Cara Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Perumahan, Perdagangan, dan Industri kepada Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Bekasi Tahun 2018 Nomor 44 Seri E);
dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 66

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 6 Oktober 2021

WALI KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RAHMAT EFFENDI

Diundangkan di
pada tanggal 6 Oktober 2021

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI,

Ttd/Cap

RENY HENDRAWATI

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2021 NOMOR 74 SERI E