



SALINAN

WALI KOTA BANJAR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR
NOMOR 5 TAHUN 2022

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANJAR,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa lingkungan perumahan dan permukiman yang baik harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan kebutuhan lingkungan untuk menunjang fungsi dan aktifitas kegiatan masyarakat di daerah;
- c. bahwa Pemerintah Daerah Kota berwenang menyelenggarakan Perumahan yang meliputi rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 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;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Banjar tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kota Banjar di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4246);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah 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);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah 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);
7. 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);
8. 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);
9. 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 5583) 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);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANJAR
dan
WALI KOTA BANJAR

MEMUTUSKAN:

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

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Banjar.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Banjar.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjar sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Unit Pelaksana Teknis Daerah yang selanjutnya disingkat UPTD adalah organisasi yang melaksanakan kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang tertentu pada Dinas Daerah.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman serta kawasan industri dan perdagangan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
9. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
10. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hidup.

11. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
12. 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.
13. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal 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.
14. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas yang dilakukan baik oleh Pemerintah Daerah Kota, Pemerintah Pusat maupun pengembang.
15. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah penyerahan, penguasaan, tanggung jawab dan kepemilikan atas prasarana, sarana, dan utilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota.
16. Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang selanjutnya disebut pemanfaatan adalah pihak yang diberikan hak untuk Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pemerintah Daerah Kota.
17. Pengawasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah upaya untuk memberikan jaminan agar pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dapat berlangsung sesuai dengan rencana, fungsi, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.
18. Pengembang adalah badan usaha/badan hukum penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
19. Kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah kewajiban yang dibebankan kepada pengembang untuk menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah Kota sebagaimana ditetapkan dalam Keterangan Rencana Kota.
20. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
21. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau Merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
22. Pengelola Barang Milik Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Banjar.

23. Pengelola Barang Milik Daerah yang selanjutnya disebut Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
24. Pejabat Penatausahaan Barang adalah Kepala perangkat daerah yang mempunyai fungsi pengelolaan barang milik daerah selaku pejabat pengelola keuangan daerah.
25. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Wali Kota dalam rangka pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.
26. Berita Acara Serah Terima Administrasi yang selanjutnya disebut BAST Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah Kota.
27. Berita Acara Serah Terima Fisik yang selanjutnya disebut BAST Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana, dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota.

BAB II PRINSIP

Pasal 2

Penyerahan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan berdasar prinsip:

- a. keterbukaan;
- b. kemitraan;
- c. keterpaduan;
- d. akuntabilitas;
- e. kepastian hukum;
- f. keberpihakan; dan
- g. keberlanjutan.

BAB III WEWENANG

Pasal 3

- (1) Pemerintah Daerah Kota berwenang mengatur penyediaan, penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan.
- (2) Pemerintah Daerah Kota dalam mengatur penyediaan, penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah Kota.

Pasal 4

- (1) Kewenangan Pemerintah Daerah Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) secara rinci meliputi:
 - a. mengatur perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan;
 - b. mengawasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan;
 - c. menyusun *database* prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan;
 - d. mengatur Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan perumahan dari pengembang;
 - e. melakukan penagihan kepada pengembang;
 - f. memelihara dan mengembangkan prasarana, sarana, dan utilitas setelah diserahkan oleh pengembang;
 - g. menggunakan dan/atau memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas setelah diserahkan oleh pengembang; dan
 - h. melakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah diserahkan oleh pengembang.
- (2) Kewenangan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Wali Kota.
- (3) Wali Kota dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan kepada perangkat daerah yang membidangi.

BAB IV

PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 5

Perumahan terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun; dan
- b. rumah susun.

Pasal 6

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
- (2) Kelompok rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlantai satu atau lebih menyesuaikan rencana tata ruang dan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

- (1) Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.

- (2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.

Pasal 8

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

BAB V

PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 9

Prasarana, Sarana, dan Utilitas merupakan bagian dari barang milik Pemerintah Daerah Kota yang merupakan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan.

Pasal 10

Prasarana Perumahan terdiri atas:

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

Pasal 11

Sarana Perumahan terdiri atas:

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

Pasal 12

Utilitas Perumahan terdiri atas:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;

- c. jaringan telekomunikasi;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. sarana pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jalan umum.

BAB VI
PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Bagian Kesatu
Bentuk Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 13

- (1) Setiap pengembang yang menyelenggarakan perumahan dan permukiman wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (2) Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi standar teknis.
- (3) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. standar prasarana;
 - b. standar sarana; dan
 - c. standar utilitas umum.
- (4) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 - e. tempat pembuangan sampah.
- (5) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau; dan
 - b. sarana umum.
- (6) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.
- (7) Setiap pengembang harus menyerahkan surat pernyataan terkait kepastian pemilikan lahan kepada Pemerintah Daerah Kota sebagai salah satu persyaratan dalam pengajuan permohonan izin pembangunan pengembangan perumahan.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 14

- (1) Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas serta luasannya dinyatakan dalam rencana tapak (*site plan*) yang disahkan menjadi lampiran izin pembangunan pengembangan perumahan.
- (2) Salinan rencana tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pemerintah Kelurahan/Desa.
- (3) Rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada lingkungan perumahan.
- (4) Pengembang dilarang mempublikasikan:
 - a. rencana tapak yang belum disahkan; dan
 - b. rencana tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 15

- (1) Perubahan rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas harus mendapat persetujuan 100% (seratus persen) dari warga pemilik bangunan pada lingkungan perumahan.
- (2) Persetujuan pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi syarat izin perubahan rencana tapak lingkungan perumahan.

Bagian Kedua

Persentase Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan luas sebagai berikut:
 - a. untuk luas perumahan kurang dari atau sama dengan 25 ha (dua puluh lima hektare), maka luas lahan untuk prasarana, sarana dan utilitas paling sedikit 30% (tigapuluh persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan;
 - b. untuk luas perumahan 25 ha (dua puluh lima hektare) sampai dengan 100 ha (seratus hektare), maka luas lahan untuk prasarana, sarana dan utilitas paling sedikit 40% (empatpuluh persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan;
 - c. untuk luas perumahan lebih besar dari 100 ha (seratus hektare), maka luas lahan untuk prasarana, sarana dan utilitas paling sedikit 45% (empat puluh lima persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan.
- (2) Selain melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengembang perumahan wajib menyediakan sarana pemakaman sebesar 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan perumahan.

Pasal 17

- (1) Pengembang rumah susun wajib menyediakan tanah untuk Prasarana, Sarana, dan Utilitas paling sedikit 50% (limapuluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Dalam penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. paling banyak 10% (sepuluh persen) dipergunakan sebagai sarana;
 - b. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH; dan
 - c. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana parkir, prasarana, dan utilitas.
- (3) Selain melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana pemakaman sebesar 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lantai bangunan.
- (4) Pengembang rumah susun wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan/atau di luar hak milik atas satuan rumah susun.

Paragraf 1

Jaringan Jalan

Pasal 18

- (1) Pengembang wajib membangun jalan di lingkungan perumahan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan lebar jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jalan lingkungan sekunder I dengan lebar perkerasan antara 3 m (tiga meter) sampai dengan 7m (tujuh meter) atau lebih dan lebar bahu jalan 1,5m (satu koma lima meter) sampai dengan 2m (dua meter);
 - b. jalan lingkungan sekunder II dengan lebar perkerasan minimal antara 3 m (tiga meter) sampai dengan 6m (enam meter) atau lebih dan lebar bahu jalan 1 m (satu meter) sampai dengan 1,5m (satu koma lima meter);
 - c. jalan lingkungan sekunder III dengan lebar perkerasan paling sedikit 3m (tiga meter) dan lebar bahu jalan 0,5m (nol koma lima meter).

Paragraf 2

Jaringan Saluran Pembuangan Air Limbah

Pasal 19

- (1) Pengembang wajib membangun jaringan saluran pembuangan air limbah pada lingkungan perumahan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.

- (2) Ketentuan mengenai persyaratan jaringan saluran pembuangan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. pengembangan sistem pengelolaan limbah setempat untuk skala pribadi menggunakan fasilitas tangki septik terutama untuk lingkungan perumahan dengan kepadatan rendah; dan
 - b. pengembangan sistem pengelolaan limbah setempat untuk skala komunal diwajibkan menggunakan fasilitas tangki septik bersama diarahkan pada perumahan dengan kepadatan tinggi, perumahan deret atau perumahan baru yang dikembangkan dalam skala kecil dan menengah.

Paragraf 3

Jaringan Saluran Pembuangan Air Hujan/Drainase

Pasal 20

- (1) Pengembang wajib membangun saluran pembuangan air hujan/drainase sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Saluran pembuangan air hujan/drainase di lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki badan penerima air dan bangunan pelengkap secara memadai.
- (3) Badan penerima air sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa saluran utama yaitu sungai.
- (4) Bangunan pelengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa gorong-gorong, pertemuan saluran, bangunan terjunan, jembatan, pompa, pintu air, plengseng, dan/atau *street inlet*.

Paragraf 4

Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 21

- (1) Pengembang wajib membangun tempat pembuangan sampah sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Ketentuan mengenai tempat pembuangan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut:
 - a. untuk setiap unit bangunan, disediakan tong sampah atau untuk setiap 2 (dua) unit rumah sampai dengan 6 (enam) unit rumah disediakan bak sampah; dan
 - b. untuk lingkungan Rukun Warga dengan jumlah penduduk 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa, disediakan gerobak sampah berkapasitas 2 m³ (dua meter kubik) dan bak sampah kapasitas 6 m³ (enam meter kubik) yang berfungsi sebagai tempat pembuangan sampah.

Paragraf 5
Penyediaan Sarana Pemakaman

Pasal 22

- (1) Pengembang perumahan wajib menyediakan sarana pemakaman, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. penyediaan sarana pemakaman dapat dilakukan di dalam atau di luar tapak perumahan;
 - b. untuk penyediaan sarana pemakaman di luar tapak perumahan disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang.
- (2) Wali Kota dapat menunjukan lokasi lain sebagai pengganti lahan pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan sarana pemakaman diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Paragraf 6
Penyediaan Sarana RTH

Pasal 23

Pengembang perumahan wajib menyediakan sarana RTH pada lingkungan perumahan, dengan ketentuan menyediakan lahan untuk pengembangan RTH di dalam lokasi tapak perumahan.

Paragraf 7
Penyediaan Utilitas

Pasal 24

- (1) Pengembang perumahan dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 huruf a sampai dengan huruf d, harus berkoordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Pengembangan jaringan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada lingkungan perumahan diarahkan dalam bentuk jaringan bawah tanah (*ground ducting*) untuk meningkatkan aspek keamanan dan keindahan/estetika lingkungan.

BAB VII
PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 25

- (1) Wali Kota membentuk Tim Verifikasi untuk memproses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada lingkungan perumahan dari pengembang atau kelompok warga masyarakat.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tim verifikasi diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VIII
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 26

- (1) Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 kepada Pemerintah Daerah Kota.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan atau 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya izin pembangunan pengembangan perumahan; dan
 - b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemda dan/atau izin pembangunan pengembangan perumahan yang telah terbitkan oleh Pemerintah Daerah Kota.
- (3) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap dengan membuat Berita acara serah terima Administrasi dan Berita acara serah terima Fisik, apabila rencana pembangunan perumahan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan perumahan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 27

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 12 pada lingkungan perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana pada lingkungan perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 berupa tanah siap bangun.

Pasal 28

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

Pasal 29

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. untuk prasarana, meliputi tanah dan bangunan yang telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. untuk sarana, meliputi tanah siap bangun atau tanah dan bangunan yang telah selesai dibangun dan dipelihara; dan
 - c. untuk utilitas, meliputi tanah dan bangunan yang telah selesai dibangun dan dipelihara.

- (2) Pemerintah Daerah Kota menerima Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan perumahan yang telah memenuhi:
 - a. persyaratan umum;
 - b. persyaratan teknis; dan
 - c. persyaratan administrasi.
- (3) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:
 - a. lokasi dan luasan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan izin pembangunan pengembangan perumahan yang telah terbitkan oleh Pemerintah Daerah Kota; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kota.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait penataan ruang serta pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
- (5) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pengembang harus menyerahkan:
 - a. dokumen izin pembangunan pengembangan perumahan yang telah terbitkan oleh Pemerintah Daerah Kota;
 - b. PBG bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Sertifikat laik fungsi bagi bangunan yang dipersyaratkan
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota; dan
 - e. harga perkiraan PSU yang diserahkan.

BAB IX

TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 30

Pemerintah Daerah Kota menerima Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan perumahan yang telah memenuhi:

- a. penyerahan secara administrasi; dan
- b. penyerahan secara fisik.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB X
PENAGIHAN

Pasal 32

- (1) Apabila kewajiban Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipenuhi oleh pengembang maka Pemerintah Daerah Kota wajib melakukan penagihan.
- (2) Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan apabila:
 - a. pengembang lalai memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan;
 - b. pengembang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan;
 - c. pengembang hanya menyelesaikan sebagian kewajibannya;
 - d. pengembang menunda realisasi kewajiban yang telah ditetapkan;
 - e. pengembang tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diperjanjikan; atau
 - f. terdapat indikasi kuat dan meyakinkan bahwa pengembang berupaya untuk menghindar dari kewajiban yang ditetapkan.

Pasal 33

Apabila pengembang dinyatakan pailit berdasarkan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan akan diperhitungkan dalam pengurusan/penyelesaian harta pailit dari pengembang.

BAB XI
PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN PRASARANA,
SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 34

- (1) Pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan setelah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah Kota.
- (3) Pelaksanaan pemeliharaan dan/atau perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan oleh pengembang atas persetujuan Pemerintah Daerah Kota.

Pasal 35

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota menjadi Barang Milik Daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (2) Dalam hal keperluan pencatatan pada Daftar Barang Milik Daerah, maka Tim Verifikasi menyampaikan fotokopi dokumen yang terkait penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan kepada Kepala perangkat daerah yang membidangi aset.
- (3) Pencatatan prasarana, sarana, dan utilitas dalam Daftar Barang Milik Daerah dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Wali Kota menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai Berita Acara Serah Terima Fisik kepada Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang Milik Daerah untuk dilakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Daerah;
 - b. Sekretaris Daerah melakukan pencatatan aset berupa prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pejabat Penatausahaan Barang selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah;
 - c. Setelah pencatatan aset berupa Prasarana, Sarana dan Utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah, Pejabat Penatausahaan Barang selaku pejabat yang berwenang membantu meneliti, memberikan pertimbangan dan menyiapkan usulan Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilampiri Konsep Keputusan Wali Kota tentang Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Sekretaris Daerah selaku pengelola Barang Milik Daerah;
 - d. Sekretaris Daerah meneliti usulan dari Pejabat Penatausahaan Barang dan apabila usulan tersebut disetujui, maka konsep Keputusan Wali Kota tentang Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas diajukan kepada Wali Kota untuk ditandatangani;
 - e. Keputusan Wali Kota tentang Penetapan Status Penggunaan atas Prasarana, Sarana dan Utilitas dijadikan dasar Kepala Perangkat Daerah yang membidangi aset untuk melakukan serah terima penggunaan kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola sesuai dengan jenis prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - f. Perangkat Daerah yang menerima aset berupa prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna dan melakukan pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
- (4) Tim Verifikasi menyampaikan kelengkapan dokumen pengajuan sertifikasi tanah prasarana, sarana, dan utilitas kepada Kepala Badan Keuangan Daerah, meliputi:
 - a. akta notaris asli sebagai pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana, dan utilitas oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota;

- b. sertipikat tanah asli atas nama pengembang/bukti peralihan hak atas tanah kepada pengembang yang diperuntukkan sebagai prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota; dan
 - c. fotokopi BAST Fisik.
- (5) Berdasar dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Badan Keuangan Daerah selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah mengajukan permohonan sertifikasi tanah prasarana, sarana, dan utilitas kepada Kantor Pertanahan Kota Banjar sesuai ketentuan peraturan perundangan.
 - (6) Pengembang setelah memperoleh Surat Kuasa dari Pemerintah Daerah Kota dapat berpartisipasi untuk mengajukan permohonan sertifikasi tanah prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota berdasarkan BAST Fisik untuk diatasmakan Pemerintah Daerah Kota.

Pasal 36

- (1) Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota dikelola Pemerintah Daerah Kota sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengembang atau masyarakat dapat berpartisipasi dalam melakukan pemeliharaan dan/atau perbaikan terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota.
- (3) Pemerintah Daerah Kota dapat melakukan kerja sama dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang pelaksanaannya berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Pemerintah Daerah Kota melakukan kerjasama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab mitra kerja sama.
- (5) Pemeliharaan/perbaikan terhadap prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) sesuai dengan standar teknis yang ditentukan Pemerintah Daerah Kota.

BAB XII

PEMANFAATAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 37

- (1) Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota dilakukan sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah Kota berdasar pada ketentuan peraturan Perundang-Undangan.
- (2) Sarana yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota menjadi Barang Milik Daerah dapat dimanfaatkan oleh perangkat daerah/UPTD, kelompok masyarakat atau badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan.

- (3) Prasarana dan utilitas perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota harus dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

BAB XIII

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN DALAM PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 38

- (1) Pemerintah Daerah Kota melakukan Pengawasan dan pengendalian Prasarana, Sarana, dan Utilitas terhadap kewajiban pengembang dalam penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilakukan melalui:
 - a. pendataan pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan perumahan;
 - b. penagihan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan kepada pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas;
 - c. pemberian teguran kepada pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas pada perumahan; dan/atau
 - d. pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana kepada pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas pada perumahan.
- (3) Pendataan terhadap pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh Tim Verifikasi.
- (4) Penagihan prasarana, sarana, dan utilitas dan pemberian teguran kepada pengembang perumahan yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c dilakukan oleh Tim Verifikasi.
- (5) Pengenaan sanksi administratif dilakukan sesuai tata cara pengenaan sanksi administratif terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.
- (6) Pengenaan sanksi pidana dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIV

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 39

- (1) Warga penghuni atau masyarakat dapat ikut berperan serta dalam Penyediaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan.

- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
- a. penyusunan rencana Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan;
 - b. pelaksanaan Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan;
 - c. pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan;
 - d. pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan; atau
 - e. pengawasan dan pengendalian perumahan.

Pasal 40

- (1) Peran serta masyarakat dalam pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf e dilakukan dengan menginformasikan atau melaporkan:
- a. penyalahgunaan peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas;
 - b. penyalahgunaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas;
 - c. penyerobotan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pihak lain;
 - d. pengrusakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pihak yang tidak bertanggung jawab; atau
 - e. keberadaan pengembang yang tidak memenuhi Kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Camat dan/atau Lurah setempat yang menerima laporan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib menindaklanjuti laporan dan dilaporkan kepada Wali Kota.

BAB XV

LARANGAN

Pasal 41

- (1) Pengembang dilarang untuk memindahtangankan sebagian atau seluruh kewajiban atau hak pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana termuat dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah Kota kepada pihak lain tanpa ada persetujuan tertulis dari Wali Kota.
- (2) Pengembang dilarang untuk menjual, menghibahkan, menggadaikan, dan/atau memindahtangankan sebagian atau seluruh prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagaimana termuat dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah Kota kepada pihak lain.
- (3) Perangkat Daerah /UPTD yang berwenang dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dilarang untuk mengalihkan pengelolaan Kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada pihak lain yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XVI
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 42

Sengketa yang timbul dalam penyediaan dan/atau Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dapat dilakukan melalui penyelesaian di luar pengadilan atau melalui pengadilan.

Pasal 43

- (1) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan dengan mediasi, negosiasi, arbitrase, atau pilihan lain dari pihak yang bersengketa.
- (2) Apabila penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud ayat (1), tidak dapat dicapai kesepakatan, para pihak yang bersengketa dapat mengajukan ke pengadilan.

BAB XVII
PEMBIAYAAN

Pasal 44

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebelum penyerahan kepada Pemerintah Daerah Kota menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan setelah penyerahan kepada Pemerintah Daerah Kota menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah Kota yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan setelah penyerahan kepada Pemerintah Daerah Kota namun dilakukan dengan pola kerja sama atau kemitraan menjadi tanggung jawab mitra.

BAB XVIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 45

- (1) Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 41 ayat (1) dan ayat (2), dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. penghentian sementara kegiatan;
 - d. denda administratif; dan/atau
 - e. pengumuman kepada media massa; dan
 - f. dimasukkan ke dalam daftar hitam (*black list*).

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XIX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 46

- (1) Apabila pada saat proses penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), kondisi prasarana, sarana dan utilitas tidak sesuai dengan yang tertuang dalam rencana tapak (*site plan*) maka Pengembang wajib mengembalikan atau memperbaiki sebagaimana kondisi yang sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) atau dapat melakukan perencanaan ulang atau revisi rencana tapak (*site plan*) perumahan yang ada.
- (2) Perencanaan ulang atau revisi rencana tapak (*site plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi persyaratan persentase proporsi luas prasarana, sarana, dan utilitas yang menjadi kewajiban pengembang untuk diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota.
- (3) Kewajiban penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas selain penyediaan sarana pemakaman atau tempat pemakaman oleh pengembang sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, maka dilakukan sesuai dengan rencana tapak (*site plan*), surat pernyataan yang pernah dibuat oleh Pengembang dan/atau dokumen lainnya yang telah diterbitkan seperti Izin Mendirikan Bangunan, dengan memenuhi persyaratan teknis yang ditetapkan Pemerintah Daerah Kota.
- (4) Kewajiban penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan berupa penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman umum oleh pengembang sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, maka dilakukan dengan cara membangun atau mengembangkan sarana pemakaman di dalam atau di luar lokasi tapak pembangunan perumahan dengan luas sekurang-kurangnya 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan sebagaimana tercantum dalam rencana tapak (*site plan*).

Pasal 47

- (1) Dalam hal pengembang tidak dapat memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kota sebagaimana dimaksud pada Pasal 30, dikarenakan pengembang perusahaan telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan/penetapan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Pengembang membuat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana, sarana, dan utilitas yang dimaksud.

- (2) Dalam hal pengembang tidak bersedia memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kota sebagaimana dimaksud pada Pasal 30, dikarenakan prasarana, sarana, dan utilitas telah secara nyata dimanfaatkan untuk kepentingan umum warga masyarakat, maka pengembang membuat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak bersedia memperbaiki/memelihara prasarana, sarana, dan utilitas yang dimaksud.
- (3) Berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah Kota membuat BAST Administrasi Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan digunakan sebagai dasar bagi Pengelola Barang Milik Daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Pasal 48

- (1) Dalam hal pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan prasarana, sarana, dan utilitas ditelantarkan atau tidak dipelihara serta belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota, maka Pemerintah Daerah Kota membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (2) Pemerintah Daerah Kota membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perolehan prasarana, sarana dan utilitas umum diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 49

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai diberlakukan, maka permohonan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang telah diajukan oleh pengembang kepada Wali Kota dan saat ini masih dalam proses verifikasi oleh Pemerintah Daerah Kota, maka pelaksanaannya harus mengikuti tata cara yang termuat dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 50

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai diberlakukan, maka mekanisme pemberian peringatan tertulis yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini akan tetap mengikuti pedoman yang termuat pada ketentuan sebelum Peraturan Daerah ini diberlakukan.

Pasal 51

Peraturan Wali Kota sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 6 (enam bulan) sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

BAB XX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 52

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banjar
pada tanggal 5 Agustus 2022
WALI KOTA BANJAR,

TTD
ADE UU SUKAESIH

Diundangkan di Banjar
pada tanggal 5 Agustus 2022
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJAR,

TTD
ADE SETIANA

LEMBARAN DAERAH KOTA BANJAR TAHUN 2022 NOMOR 5

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR, PROVINSI JAWA BARAT :
(5/97/2022)



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR
NOMOR 5 TAHUN 2022

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

I. UMUM

bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat bahwa lingkungan Perumahan dan Permukiman yang baik harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan kebutuhan lingkungan untuk menunjang fungsi dan aktivitas kegiatan masyarakat di daerah.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 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, maka diperlukan adanya peraturan tentang penyelenggaraan Perumahan yang meliputi rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum, terkait dengan Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

Dalam pelaksanaannya, Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas, belum dapat dilaksanakan secara optimal karena adanya beberapa permasalahan yang muncul serta adanya praktik pengelolaan yang penanganannya belum dapat dilaksanakan dengan baik. Disamping itu, terdapat kekosongan hukum dalam Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

Substansi Peraturan Daerah ini berpedoman pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 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.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas kemitraan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah Kota dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas akuntabilitas” adalah bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "kepastian hukum" adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas keberpihakan” adalah dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi

dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Yang dimaksud dengan tempat pembuangan sampah adalah fasilitas pembuangan sampah antara lain fasilitas pengumpulan, pemilihan, dan pengolahan sampah.

Pasal 11

Huruf a

Cukup jelas. Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Yang dimaksud dengan sarana pemakaman adalah bagian dari sarana perumahan yang diperuntukkan sebagai tempat pemakaman. Luas sarana pemakaman minimal 2% (dua persen) dari luas tanah yang akan dibangun oleh Pengembang dan terletak pada wilayah Kota Banjar dengan ketentuan untuk kelurahan berada di dalam lingkungan kecamatan dan untuk desa berada di dalam lingkungan desa yang menjadi lokasi pembangunan perumahan.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

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

Ayat (1)

Yang dimaksud kewajiban Pengembang adalah kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian antara Pengembang dan Pemerintah Daerah Kota.

Ayat (2)

Penagihan dilakukan kepada Pengembang yang tidak melakukan kewajiban sesuai dengan jangka waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam perjanjian antara Pemerintah Daerah Kota dengan Pihak Ketiga.

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.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud Kewajiban penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan berupa penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman umum oleh pengembang sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dapat berupa uang sesuai dengan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BANJAR NOMOR 60