



SALINAN

WALI KOTA BANDUNG

PROVINSI JAWA BARAT

RANCANGAN

PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG

NOMOR 12 TAHUN 2025

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat agar dapat hidup sejahtera lahir dan batin;
- b. bahwa pertumbuhan penduduk dan pembangunan tempat tinggal di Kota Bandung yang begitu pesat, memerlukan sarana, prasarana, dan utilitas umum yang memadai dalam rangka pemenuhan kebutuhan dasar dalam urusan perumahan;
- c. bahwa peraturan daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan, tidak lagi sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat sehingga harus diganti;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

7. Undang-Undang Nomor 104 Tahun 2024 tentang Kota Bandung di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 290, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7041);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
10. 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 6625);
11. 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 Nomor 6628);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
13. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2018 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bandung Nomor 12);
14. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022-2042 (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2022 Nomor 5);

15. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2022 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bandung Nomor 5);

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

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 yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kota Bandung.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bandung.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
5. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
6. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggungjawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik Daerah.
7. 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.

8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
9. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
10. Sarana Komersial adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya yang menghasilkan finansial.
11. Sarana Non-Komersial adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan bermasyarakat yang bersifat sosial.
12. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. *Brandgang* adalah saluran pembuangan air hujan yang berfungsi juga sebagai jalur evakuasi kebakaran.
14. Tangki septik adalah suatu tangki bawah tanah yang digunakan untuk pengendapan limbah domestik/rumah tangga.
15. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah cara Pemerintah Daerah untuk menyediakan prasarana, sarana dan utilitas baik dengan cara mengadakan sendiri ataupun melalui penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dari para pengembang perumahan/permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
16. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari Pengembang atau Masyarakat kepada Pemerintah Daerah.
17. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah tahapan pekerjaan yang dilakukan untuk mengoperasikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah berfungsi agar berkelanjutan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
18. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana perletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
19. Pengembang adalah perseorangan atau badan usaha/badan hukum penyelenggara pembangunan Perumahan dan permukiman.

20. Perumahan Tidak Bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian, baik berlantai satu atau dua.
21. Rumah Susun yang selanjutnya disingkat Rusun, adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat disewa atau dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
22. Kawasan Perumahan adalah kawasan yang pemanfaatannya untuk Perumahan dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan Prasarana dan Sarana lingkungan.
23. 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.
24. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah.
25. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian Prasarana, Sarana dan Utilitas umum berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggung jawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 2

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan berdasarkan prinsip:

- a. keterbukaan;
- b. akuntabilitas;
- c. kepastian hukum;
- d. keberpihakan; dan
- e. keberlanjutan.

Pasal 3

Tujuan dibentuknya Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut:

- a. jaminan pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan yang diserahterimakan sesuai dengan Rencana Tapak yang disahkan pada tahap penyediaan;
- b. kepastian dalam penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan menjadi aset Pemerintah Daerah; dan
- c. jaminan keberadaan dan keberlanjutan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

BAB II WEWENANG

Pasal 4

- (1) Pemerintah Daerah berwenang mengatur dan melaksanakan Perencanaan, Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Detail Tata Ruang; dan
 - c. Rencana Tapak yang telah disahkan.

Pasal 5

- (1) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) meliputi:
 - a. menyusun perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan;
 - b. menyusun inventarisasi data Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan;
 - c. melaksanakan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; dan
 - d. melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dan keberadaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Wali Kota.
- (3) Wali Kota dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan wewenangnya kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan, tata ruang, dan pengelolaan barang milik daerah.

- (4) Dalam rangka menyusun perencanaan dan inventarisasi data Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan, tata ruang, dan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang Pengelolaan barang milik daerah melakukan proses sinkronisasi dan harmonisasi.
- (5) Sinkronisasi dan harmonisasi perencanaan dan inventarisasi data Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dituangkan dalam sistem informasi berbasis digital.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai sinkronisasi dan harmonisasi perencanaan dan inventarisasi data Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan serta pembangunan sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

BAB III PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM

Bagian Kesatu Umum

Pasal 6

Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dilaksanakan oleh Pengembang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Perencanaan

Pasal 7

- (1) Pengembang melakukan penyediaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dimulai dari kegiatan penyusunan Rencana Tapak.
- (2) Kegiatan penyusunan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
 - b. kelengkapan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (3) Penyusunan Rencana Tapak untuk Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus memenuhi standar.

- (4) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (5) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*.
- (6) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b meliputi:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (7) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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;
 - e. tempat pembuangan sampah; dan
 - f. sumur resapan.
- (8) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau;
 - b. Sarana umum; dan
 - c. Sarana pemakaman.
- (9) Standar sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b, dapat berupa Sarana Komersial dan/atau Sarana Non-Komersial.
- (10) Sarana Komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (9) paling luas 10% (sepuluh persen) dari luas lahan perumahan di luar lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (11) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan listrik; dan
 - b. sarana penerangan jalan umum.

Pasal 8

- (1) Pengembang Perumahan terdiri dari:
 - a. Pengembang Perumahan Rusun; dan
 - b. Pengembang Perumahan tidak bersusun.
- (2) Pengembang Perumahan Rusun sebagaimana diatur pada ayat (1) huruf a harus menyediakan Sarana Pemakaman sebesar 2% (dua persen) dari total luas lantai bangunan perumahan sesuai dengan Rencana Tapak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7.

- (3) Pengembang perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) termasuk penyediaan sarana pemakaman sebesar 2% (dua persen) dari total luas lahan perumahan sesuai dengan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.
- (4) Dalam hal Pengembang tidak dapat menyediakan sarana pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), maka Pengembang membuat surat pernyataan kesediaan membayar kompensasi kepada Pemerintah Daerah senilai 2% (dua persen) dari luas lahan dikalikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah tertinggi antara di lokasi pengembangan Perumahan atau tanah yang ditentukan untuk pengadaan sarana pemakaman oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Keharusan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) merupakan bagian dari Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.

Pasal 9

- (1) Perumahan tidak bersusun terdiri dari:
 - a. Perumahan tidak bersusun pada lahan sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi); dan
 - b. Perumahan tidak bersusun pada lahan lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi).
- (2) Bagi Pengembang Perumahan tidak bersusun pada lahan sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memenuhi ketentuan umum dan standar teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.
- (3) Bagi Pengembang Perumahan tidak bersusun pada lahan lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, selain harus memenuhi ketentuan umum dan standar teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 juga harus memenuhi Prasarana dan Utilitas Umum tambahan yang terdiri dari:
 - a. Prasarana, sebagai berikut:
 - 1) jaringan *brandgang*; dan
 - 2) tempat pengelolaan sampah.
 - b. Utilitas Umum, sebagai berikut:
 - 1) jaringan transportasi; dan
 - 2) sarana pemadam kebakaran.
- (4) Keharusan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) merupakan bagian dari Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.

Pasal 10

- (1) Dalam rangka perencanaan dan perancangan Perumahan termasuk Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagai bagian dari Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 dilakukan oleh orang yang memiliki sertifikat keahlian yang dikeluarkan oleh lembaga sertifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap orang yang tidak memiliki sertifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan izin usaha; dan
 - d. denda administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 11

- (1) Penyusunan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 serta keharusan penggunaan orang yang memiliki sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 merupakan bagian dari proses administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengembang Perumahan mengajukan permohonan pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penataan ruang.
- (3) Permohonan pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus dilengkapi dengan lokasi, jenis, dan luas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penataan ruang melakukan survei dan verifikasi terhadap lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan yang diajukan Pengembang.
- (5) Dalam hal tidak terpenuhinya ketentuan dan persyaratan yang berkaitan dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 serta hasil survei dan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang tata ruang menolak pengesahan Rencana Tapak.

Pasal 12

Rencana Tapak yang sudah disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 menjadi dasar pengajuan perizinan pembangunan Perumahan yang diajukan Pengembang kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang tata ruang.

Pasal 13

Setiap perubahan Rencana Tapak harus mendapat persetujuan dari Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang tata ruang.

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengajuan dan pengesahan Rencana Tapak serta perubahan Rencana Tapak diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketiga Pembangunan

Pasal 15

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan oleh Pengembang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
 - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Pasal 16

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pengawasan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan rencana, rancangan, perizinan, dan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.
- (2) Pengawasan perencanaan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh Tim Verifikasi.
- (3) Dalam hal pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak sesuai dengan rencana, rancangan, perizinan, dan persyaratan, Pemerintah Daerah memberikan teguran dan meminta Pengembang membangun sesuai dengan rencana, rancangan, perizinan, dan persyaratan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB IV
PENYERAHAAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS UMUM
PERUMAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 17

- (1) Pengembang melakukan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan.
- (3) Masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhitung sejak selesainya pembangunan.
- (4) Dalam hal Pengembang tidak menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Pengembang dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pencabutan insentif;
 - c. denda administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. pengumuman di media massa; dan/atau
 - e. pencabutan izin usaha.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 18

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap; atau
 - b. secara sekaligus.
- (2) Penyerahan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan apabila pembangunan perumahan dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan secara bertahap.
- (3) Penyerahan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan persetujuan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan.
- (4) Penyerahan secara sekaligus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan apabila pembangunan perumahan dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan secara sekaligus.

Pasal 19

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dan Pasal 18 dilaksanakan setelah terpenuhinya dokumen persyaratan administrasi dan persyaratan teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum melalui proses verifikasi.
- (2) Pelaksanaan proses verifikasi terhadap proses Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim Verifikasi.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyerahan secara administrasi; dan
 - b. penyerahan secara fisik.

Bagian Kedua
Tim Verifikasi

Pasal 20

- (1) Wali Kota membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dari Pengembang.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. unsur Sekretariat Daerah;
 - b. unsur Pengawas Penyelenggara Pemerintahan Daerah;
 - c. unsur Kantor Pertanahan Kota Bandung;
 - d. unsur Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang:
 - 1) perencanaan daerah;
 - 2) penataan ruang;
 - 3) pengelolaan aset;
 - 4) perumahan; dan
 - 5) Perangkat Daerah atau Unit Kerja terkait sesuai dengan kewenangannya.
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah.
- (3) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah dan dibantu oleh sekretariat Tim Verifikasi yang berada pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan.

- (4) Tugas Tim Verifikasi meliputi:
- a. melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dibangun oleh Pengembang secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh Pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. membuat dan menyampaikan berita acara serah terima Administrasi dan Fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum secara berkala atau sewaktu-waktu kepada Wali Kota.
- (5) Tim Verifikasi mempunyai kewenangan untuk melakukan penilaian terhadap:
- a. kebenaran atau penyimpangan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ditetapkan dalam Rencana Tapak dengan pelaksanaan pembangunan di lapangan; dan
 - b. kesesuaian persyaratan teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (6) Pembentukan tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Bagian Ketiga
Verifikasi dan Berita Acara

Pasal 21

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 melakukan proses penilaian sesuai kewenangan.
- (2) Proses penilaian Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. Pengecekan kelengkapan dan kesesuaian administrasi; dan
 - b. Pengecekan fisik di lapangan.
- (3) Pengecekan kelengkapan dan kesesuaian administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berupa:
 - a. dokumen Rencana Tapak yang telah disahkan;
 - b. Persetujuan Bangunan Gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
 - d. surat kuasa pelepasan hak atas tanah dari Pengembang yang dibuat di hadapan Notaris.

- (4) Pengecekan fisik di lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa:
 - a. telah selesai dibangun dan dalam keadaan baik;
 - b. sesuai dengan persyaratan umum, teknis, dan administrasi yang telah ditentukan; dan
 - c. sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan.
- (5) Dalam hal ditemukan ketidaklengkapan dan/atau ketidaksesuaian baik secara administrasi maupun fisik di lapangan, Tim Verifikasi meminta Pengembang melakukan perbaikan paling lama 3 (tiga) bulan.
- (6) Dalam hal Pengembang tidak dapat menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan dinyatakan pailit berdasarkan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak dapat melakukan pembangunan atau perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) maka kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan akan diperhitungkan dalam pengurusan/penyelesaian harta pailit dari Pengembang.
- (7) Hasil penilaian Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) dituangkan dalam berita acara verifikasi.

Pasal 22

- (1) Berita acara verifikasi menjadi dasar penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan membuat berita acara serah terima, yang meliputi:
 - a. Berita Acara Serah Terima Administrasi; dan
 - b. Berita Acara Serah Terima Fisik.

Pasal 23

- (1) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima; dan
 - b. jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai objek rincian yang diserahkan.
- (2) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi lampiran yang berisi berita acara verifikasi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (7).

Pasal 24

- (1) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima; dan
 - b. jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai objek rincian yang diserahkan.
- (2) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melampirkan:
 - a. daftar dan gambar Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, ukuran Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diserahkan;
 - b. berita acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan;
 - c. akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah; dan
 - d. sertifikat asli hak atas tanah yang diperuntukkan sebagai Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Bagian Keempat
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Terlantar

Paragraf 1
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum
Ditelantarkan/Tidak Dipelihara Yang Belum
Diserahkan Pengembang Kepada Pemerintah Daerah

Pasal 25

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang ditelantarkan/tidak dipelihara yang belum diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah melebihi batas waktu penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai bagian dari kewenangan Pemerintah Daerah dalam inventarisasi data Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (3) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan bersama oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan, tata ruang, dan pengelolaan Barang Milik Daerah.
- (4) Dalam hal terdapat Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang ditelantarkan/tidak dipelihara yang belum diserahkan Pengembang kepada Pemerintah Daerah, Wali Kota mendeklegasikan Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 untuk melakukan verifikasi.

- (5) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan melakukan kegiatan pengecekan administrasi dan fisik lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.
- (6) Dari hasil pengecekan administrasi dan fisik lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Tim Verifikasi memberitahukan kepada Pengembang untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang ditelantarkan/tidak dipelihara paling lama 3 (tiga) bulan.
- (7) Setelah perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum selesai dilakukan, Pengembang menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tersebut kepada Pemerintah Daerah.
- (8) Ketentuan Pasal 20 sampai dengan Pasal 24 sebagai dasar verifikasi dan berita acara berlaku untuk kegiatan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diperbaiki Pengembang.
- (9) Dalam hal Pengembang tidak bersedia melakukan perbaikan sebagaimana permintaan Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Pengembang membuat surat pernyataan yang diserahkan kepada Tim Verifikasi.
- (10) Dalam hal pengembang dinyatakan tidak diketahui keberadaannya, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam kondisi existing akan didata oleh Tim Verifikasi sebagai dasar penyerahan kepada Pemerintah Daerah.
- (11) Surat pernyataan tidak bersedia melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (9) menjadi dasar Tim Verifikasi untuk melakukan penerapan sanksi administratif kepada Pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4) dan Pasal 21 ayat (6) dan ayat (7).
- (12) Tim Verifikasi membuat berita acara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang ditelantarkan/tidak dipelihara sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan dan selanjutnya dicatatkan menjadi Barang Milik Daerah.
- (13) Ketentuan mengenai tata cara pemberian sanksi administratif diatur lebih lanjut dalam peraturan Wali Kota.

Paragraf 2

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Terlantar dan Belum Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah Serta Pengembang Tidak Diketahui Kedudukan dan Keberadaannya

Pasal 26

- (1) Dalam hal pendataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, ditemukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terlantar dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah serta Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya, maka Pemerintah Daerah melalui Tim Verifikasi membuat berita acara.
- (2) Berita acara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum terlantar yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah serta Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan surat pernyataan dari pengurus Perumahan atau perwakilan warga dan surat keterangan dari Kelurahan setempat yang menyatakan atau menerangkan bahwa Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) menjadi dasar Pemerintah Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan dan selanjutnya dicatatkan menjadi Barang Milik Daerah.

Bagian Kelima
Pencatatan
Pasal 27

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah diterima Pemerintah Daerah dicatat sebagai Barang Milik Daerah oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan bidang pengelolaan barang milik daerah.
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari Barang Milik Daerah.

Pasal 28

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 27 diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB V
PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
UMUM

Pasal 29

- (1) Pemerintah Daerah mengelola Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum setelah diserahkan Pengembang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk untuk Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang ditelantarkan/tidak dipelihara oleh Pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 maupun Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum terlantar yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah serta Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.

Pasal 30

- (1) Pemerintah Daerah dapat melakukan secara langsung pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29.
- (2) Wali Kota menetapkan status pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah dilakukan pencatatan dalam daftar Barang Milik Daerah.
- (3) Penetapan status pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 31

- (1) Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan Pengembang, badan usaha dan/atau masyarakat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kerja sama dalam pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan persetujuan Wali Kota.
- (3) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum oleh Pengembang, badan usaha dan/atau masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (4) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemeliharaan fisik dan pendanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan menjadi tanggung jawab mitra kerja sama.

BAB VI
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 32

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban Pengembang dalam penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pendataan Pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan perumahan;
 - b. penagihan kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
 - c. pemberian teguran kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; dan/atau
 - d. pengenaan sanksi administratif kepada Pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (3) Pendataan terhadap Pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan serta dapat dibantu oleh Camat dan Lurah setempat.
- (4) Penagihan tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c, dilakukan dalam hal:
 - 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 Umum Perumahan yang telah diperjanjikan; atau
 - f. terdapat indikasi kuat dan meyakinkan bahwa Pengembang berupaya untuk menghindar dari kewajiban yang ditetapkan.

- (5) Penagihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan kepada Pengembang perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pengendalian diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VII
PERAN SERTA MASYARAKAT
Pasal 33

- (1) Masyarakat berperan serta dalam:
 - a. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
 - b. pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; dan
 - c. pengawasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat berupa pemberian masukan kebutuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (3) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa menggunakan dan menjaga Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sesuai dengan fungsinya.
- (4) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat berupa:
 - a. Penyampaian laporan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang tidak sesuai standar;
 - b. Penyampaian laporan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang tidak sesuai fungsinya;
 - c. Penyampaian laporan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang terlantar/tidak dipelihara oleh Pengembang serta tidak segera diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
 - d. penyampaian laporan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang terlantar sementara Pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.

BAB VIII
LARANGAN

Pasal 34

- (1) Pengembang atau warga penghuni atau warga pemilik dilarang untuk melakukan alih fungsi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana termuat dalam Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pengembang dilarang untuk:
 - a. menjual, menghibahkan, menggadaikan, dan/atau memindah tangankan sebagian atau seluruh Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana termuat dalam Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah kepada pihak lain;
 - b. mengubah Rencana Tapak tanpa persetujuan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang tata ruang;
 - c. mempublikasikan Rencana Tapak yang belum disahkan; dan
 - d. mempublikasikan Rencana Tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 35

- (1) Setiap Pengembang atau warga penghuni atau warga pemilik yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. denda administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan perijinan usaha; dan
 - d. denda administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB IX

PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 36

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

Pasal 37

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

BAB X

PEMBIAYAAN

Pasal 38

- (1) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebelum penyerahan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan setelah penyerahan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah yang bersumber dari:
 - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan
 - b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan setelah penyerahan kepada Pemerintah Daerah yang dilakukan dengan mekanisme kerja sama atau kemitraan menjadi tanggung jawab mitra.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 39

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas umum perumahan yang masih dalam tahap penyelesaian pembangunan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, tatacara penyerahannya berpedoman pada ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan Rencana Tapak dan masih difungsikan sebagai sarana umum didata dan diverifikasi oleh tim verifikasi untuk penetapan status dan rencana penanganannya.
- (3) Prasarana, Sarana dan Utilitas umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebelum Peraturan ini berlaku, namun proporsinya masih belum sesuai dengan yang ditentukan, maka bisa melakukan penggantian dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang setara dengan proporsi yang seharusnya, untuk dicatat dan direkomendasikan oleh tim verifikasi rencana penanganannya.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2019 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Bandung Nomor 5), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 41

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 42

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung
pada tanggal 4 November 2025
WALI KOTA BANDUNG,
ttd.
MUHAMMAD FARHAN

Diundangkan di Bandung
pada tanggal 4 November 2025
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,
ttd.
ISKANDAR ZULKARNAIN

LEMBARAN DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2025 NOMOR 12

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT
(11/205/2025)

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
PADA SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG,


SANTOSA LUKMAN ARIEF, SH
Pembina
NIP. 19760604 200604 1 002

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG
NOMOR 12 TAHUN 2025
TENTANG
PENYEDIAAN, PENYERAHAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA
DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN**

I. UMUM

Pemerintah Daerah harus menjamin hak masyarakat Kota Bandung untuk dapat bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat di Perumahan. Salah satu upaya untuk memenuhi hak tersebut adalah memastikan tersedianya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan yang sesuai dengan standar. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum berperan penting dalam menentukan kualitas hunian dan kenyamanan hidup di lingkungan Perumahan. Dengan tersedianya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang baik maka secara langsung akan menciptakan kawasan hunian Perumahan yang layak, sehat, aman, dan berkelanjutan.

Pengaturan terkait Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum di Kota Bandung sebelumnya sudah terdapat dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Namun dalam perkembangannya peraturan tersebut dianggap sudah tidak dapat mengakomodir kebutuhan hukum dan belum menyesuaikan dengan peraturan baru terkait Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Oleh karena itu, Pemerintah Daerah yang memiliki kewenangan untuk membentuk Peraturan Daerah di bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perlu menyusun dan menetapkan Peraturan Daerah Kota Bandung tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Peraturan Daerah ini mencakup beberapa hal di antaranya:

- a. penyesuaian standar penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
- b. penyesuaian tata cara penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
- c. penyesuaian pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
- d. penguatan pengawasan dan pengendalian; dan
- e. penguatan peran serta masyarakat.

Dengan dimuatnya beberapa perkembangan kebutuhan hukum dan penyesuaian perubahan dasar peraturan terkait Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum di Daerah dan menciptakan lingkungan tempat tinggal yang baik agar masyarakat dapat hidup sejahtera lahir dan batin.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang termasuk sarana umum adalah sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana taman bermain anak-anak, papan penunjuk jalan, dan sarana parkir.

Yang dimaksud sarana umum merupakan penyediaan Sarana paling sedikit meliputi rumah ibadah, taman anak-anak dan olahraga, dan papan penunjuk jalan.

Yang dimaksud sarana peribadatan adalah rumah atau gedung beribadah bagi agama yang diakui di negara Republik Indonesia yaitu: Masjid, Gereja, Vihara, Pura, dan Kelenteng.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (9)
Cukup jelas.
Ayat (10)
Cukup jelas.
Ayat (11)
Cukup jelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
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
Cukup jelas.

Pasal 33
Cukup jelas.

Pasal 34
Cukup jelas.

Pasal 35
Cukup jelas.

Pasal 36
Cukup jelas.

Pasal 37
Cukup jelas.

Pasal 38
Cukup jelas.

Pasal 39
Cukup jelas.

Pasal 40
Cukup jelas.

Pasal 41
Cukup jelas.

Pasal 42
Cukup jelas.