



**WALI KOTA PALU
PROVINSI SULAWESI TENGAH**

**PERATURAN DAERAH KOTA PALU
NOMOR 14 TAHUN 2015**

TENTANG

PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PALU,

- Menimbang :
- a. bahwa adanya peningkatan pembangunan khususnya dibidang perumahan, sangat perlu diikuti dengan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai agar terwujud kehidupan manusia yang lebih baik, sehat dan aman dalam perumahan;
 - b. bahwa dalam rangka penyediaan dan/atau pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas yang belum sepenuhnya direalisasikan oleh pengembang sebagai pemegang Rencana Tapak dan/atau Keterangan Rencana Kota, diperlukan peran aktif Pemerintah Kota Palu untuk menyelenggarakannya;
 - c. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan dan untuk mewujudkan tertib administrasi dalam pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan, perlu adanya pengaturan berkenaan dengan pengelolaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Palu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3555);
 3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PALU

dan

WALI KOTA PALU

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Palu.
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 Palu.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah dalam lingkungan Pemerintah Kota Palu yang menangani bidang perumahan.
5. Pengembang adalah orang atau badan penyelenggara pembangunan perumahan yang membangun atau menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dalam lingkungan perumahan.
6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
7. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
8. Utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
9. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas yang dilakukan oleh Pengembang atau Pemerintah Kota Palu.

10. Kewajiban Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah pembebanan kepada pengembang untuk membangun atau menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Pemerintah Kota sebagaimana ditetapkan dalam *site plan*.
11. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah pemberian berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Kota Palu.
12. Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang selanjutnya disebut Pemanfaatan adalah pihak yang diberikan hak untuk menggunakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
13. Pengawasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah kegiatan melihat, memeriksa, dan menilai pembangunan atau penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan rencana, fungsi, dan peraturan perundang-undangan.
14. Pengguna Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang selanjutnya disebut Pengguna adalah penghuni, masyarakat di Daerah dan/atau dari luar Daerah.
15. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
16. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
17. Barang milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau perolehan lainnya yang sah.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kota Palu, yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Tengah, yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kota Palu, rencana struktur ruang wilayah Kota Palu, rencana pola ruang wilayah Kota Palu, penetapan kawasan strategis Kota Palu, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kota Palu, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota Palu.
19. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana terperinci tentang tata ruang untuk rencana tata ruang wilayah Kota Palu yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Kota Palu.
20. Tim Verifikasi adalah Panitia yang dibentuk oleh Wali Kota dalam rangka pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas atau dalam rangka penilaian atas permohonan atau pernyataan atas ketidakmampuan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
21. 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 Kota Palu.

22. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan Utilitas berupa tanah dan/ atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggung jawab dari pengembang kepada Pemerintah Kota Palu.
23. Piutang Daerah adalah jumlah uang yang wajib dibayar oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah dan/atau hak Pemerintah Daerah atas Prasarana, Sarana dan Utilitas yang dapat dinilai dengan uang sebagai akibat dari Izin Lokasi.
24. Kerugian adalah nilai kerugian yang diderita oleh Pemerintah Daerah yang diakibatkan oleh tidak dipenuhinya kewajiban penyediaan dan/atau penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas dari Pengembang yang diberikan Izin Lokasi.
25. Pengalihan Lokasi adalah pemindahan atau perubahan lokasi pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang merupakan kewajiban Pengembang dari lokasi yang ditetapkan dalam Izin Lokasi ke lokasi lain.
26. Konversi adalah pemenuhan kewajiban Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh Pengembang dalam bentuk uang.

BAB II TUJUAN DAN PRINSIP

Pasal 2

Pengaturan Prasarana, Sarana dan Utilitas bertujuan:

- a. menjamin agar Prasarana, Sarana dan Utilitas dapat dimanfaatkan sesuai fungsi dan selaras dengan kepentingan penghuni atau masyarakat;
- b. mewujudkan kelancaran dan ketertiban pelayanan umum; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam pembangunan dan/atau pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

Pasal 3

Pengaturan Prasarana, Sarana dan Utilitas diselenggarakan berdasarkan prinsip:

- a. kepastian hukum;
- b. kepentingan umum;
- c. keterbukaan;
- d. kemitraan;
- e. keterpaduan;
- f. keserasian dan keseimbangan;
- g. akuntabilitas; dan
- h. keberlanjutan.

BAB III KEPEMILIKAN

Pasal 4

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

BAB IV
JENIS DAN PENYEDIAAN

Bagian Kesatu
Jenis

Pasal 5

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas pada perumahan antara lain :
- a. Prasarana minimal :
 - 1. jaringan jalan;
 - 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
 - 4. persampahan.
 - b. Sarana minimal;
 - 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - 3. sarana pendidikan;
 - 4. sarana kesehatan;
 - 5. sarana peribadatan;
 - 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 - 7. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - 8. sarana parkir
 - 9. sarana pemakaman
 - c. Utilitas minimal;
 - 1. jaringan air bersih;
 - 2. jaringan transportasi;
 - 3. pemadam kebakaran; dan
 - 4. sarana penerangan jalan umum.
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas pada lingkungan rumah susun, antara lain :
- a. Prasarana minimal :
 - 1. jaringan jalan;
 - 2. jaringan saluran pembuangan air limbah dan sanitasi;
 - 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
 - 4. persampahan.
 - b. Sarana minimal :
 - 1. sarana pendidikan;
 - 2. sarana peribadatan;
 - 3. sarana ruang terbuka hijau;
 - 4. sarana rekreasi;
 - 5. sarana olahraga;
 - 6. sarana parkir.
 - 7. sarana pemakaman
 - c. Utilitas umum minimal:
 - 1. Jaringan air bersih; dan
 - 2. Pemadam kebakaran.

Pasal 6

- (1) Pembangunan Prasarana persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a angka 4 dan ayat (2) huruf a angka 4 berupa tempat pembuangan sementara.
- (2) Tempat pembuangan sampah sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibangun atau disediakan dalam areal perumahan.

Pasal 7

- (1) Pembangunan Utilitas pemadam kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c angka 3 dan (2) huruf c angka 2 dapat berupa tandon air.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan tandon air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

Bagian Kedua Penyediaan

Pasal 8

Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas dapat berasal dari:

- a. Pemerintah Daerah;
- b. Kewajiban pengembang; atau
- c. Hibah atau wakaf.

BAB V PERENCANAAN

Pasal 9

- (1) Pemerintah Daerah wajib menyusun rencana kebutuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas untuk menjadi dasar pelaksanaan pembangunan perumahan.
- (2) Penyusunan rencana kebutuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didasarkan pada RTRW dan/atau RDTR.

Pasal 10

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang berasal dari kewajiban Pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b, direncanakan sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR.
- (2) Rencana pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam Rencana Tapak dan atau Keterangan Rencana Kota.
- (3) Perencanaan pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi standar pelayanan minimal dan memperhatikan kebutuhan pengguna serta kelestarian lingkungan disekitar lokasi perumahan.

Pasal 11

- (1) Wali Kota menetapkan izin lokasi dalam rangka mendukung Rencana dan menjaga konsistensi implementasi pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang berasal dari kewajiban pengembang.
- (2) Pemerintah Daerah bersama dengan pengembang membuat perjanjian berdasarkan Izin Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (3) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat :
- a. Penegasan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagai Piutang Daerah ;
 - b. Standarisasi kebutuhan dan nilai ekonomis Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang akan dibangun oleh Pengembang;
 - c. Jadwal pelaksanaan pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
 - d. Waktu penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh Pengembang kepada Wali Kota;
 - e. Pernyataan kesanggupan Pengembang;
 - f. Ganti kerugian yang besarnya minimal sama dengan nilai ekonomis sebagaimana dimaksud pada huruf b.
- (4) Pemerintah Daerah dapat memberikan kemudahan pelayanan perizinan dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 12

Setiap Pengembang yang melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan lahan untuk pembangunan atau penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas dengan proporsi paling sedikit:

- a. 30% (tiga puluh persen) untuk luas lahan antara 1 ha (satu hektar) sampai dengan 10 ha (sepuluh hektar);
- b. 40% (empat puluh persen) untuk luas lahan lebih dari 10 ha (sepuluh hektar) sampai dengan 50 ha (lima puluh hektar); dan
- c. 45% (empat puluh lima persen) untuk luas lahan lebih dari 50 ha (lima puluh hektar).

Pasal 13

Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas dan luasan lahan yang dipergunakan untuk penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, ditetapkan dalam Keterangan Rencana Kota atau Rencana Tapak.

BAB VI PEMBANGUNAN

Pasal 14

Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 15

- (1) Pengembang yang melakukan pembangunan perumahan dengan luas lahan sampai dengan 1 ha (satu hektar) wajib membangun paling sedikit:
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
 - c. jaringan air bersih; dan
 - d. prasarana persampahan.
- (2) Pengembang yang melaksanakan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau rumah yang berukuran tipe 36 (tiga puluh enam) dengan luas lahan lebih dari 1 ha (satu hektar) wajib membangun paling sedikit:

- a. jaringan jalan yang memadai;
 - b. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
 - c. jaringan air bersih;
 - d. menyediakan lahan untuk sarana peribadatan; dan
 - e. prasarana persampahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan bentuk dan ukuran jenis Prasarana dan Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 16

- (1) Pengembang yang melakukan pembangunan perumahan yang bersifat komersil dengan luas lahan lebih dari 10 ha (sepuluh hektar) sampai dengan 50 ha (lima puluh hektar) wajib membangun:
- a. Prasarana berupa:
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
 4. persampahan.
 - b. Sarana berupa:
 1. sarana pendidikan;
 2. sarana peribadatan;
 3. sarana rekreasi dan olahraga;
 4. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 5. sarana pemakaman
 - c. Utilitas berupa:
 1. jaringan air bersih;
 2. pemadam kebakaran; dan
 3. sarana penerangan jalan umum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan bentuk dan ukuran Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 17

- (1) Pengembang yang melakukan pembangunan perumahan yang bersifat komersil dengan luas lahan lebih dari 50 ha (lima puluh hektar) wajib membangun Prasarana, sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan bentuk dan ukuran Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 18

- (1) Jika terjadi keadaan tertentu yang menyebabkan Pengembang tidak mampu membangun beberapa jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas secara fisik, Pengembang dapat mengajukan Surat Permohonan atau Pernyataan yang berisi ketidakmampuan untuk melakukan pembangunan kepada Wali Kota.
- (2) Pengembang wajib menyiapkan tanah jika tidak mampu membangun beberapa jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas secara fisik.

Pasal 19

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang menjadi kewajiban Pengembang dilaksanakan dalam areal yang ditentukan sesuai dengan izin lokasi, dan lampirannya berupa Rencana Tapak dan atau Keterangan Rencana Kota.
- (2) Pelaksanaan pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilaksanakan secara proporsional dengan pembangunan fisik sesuai dengan peruntukan dan standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3).

BAB VI PENYERAHAN DAN PENAGIHAN

Bagian Kesatu Penyerahan

Pasal 20

- (1) Pengembang wajib menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai Perjanjian Pemenuhan Kewajiban kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan kewajiban Prasarana, Sarana dan Utilitas pada ayat (1), wajib disertai dengan dokumen teknis dan administrasi.

Pasal 21

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas yang sudah dikuasai dan dimiliki serta secara nyata menjadi kewajiban dari Pengembang tetapi belum diserahkan namun sudah atau belum dipergunakan dan/atau dimanfaatkan oleh penghuni, dengan sendirinya berada dalam penguasaan Pemerintah Daerah.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku terhadap Pengembang yang tidak diketahui keberadaannya.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa Prasarana, Sarana dan Utilitas yang menjadi kewajiban Pengembang yang ditetapkan dalam dokumen teknis.

Pasal 22

- (1) Prasarana dan Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, dan huruf b angka 2 sampai dengan angka 8, wajib diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c angka 2, angka 3, dan angka 4 wajib diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Sarana utilitas berupa jaringan air bersih wajib diserahkan oleh Pengembang kepada Perusahaan Daerah Air Minum Kota Palu.
- (4) Penyerahan Prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, berupa tanah dan/atau bangunan.

- (5) Penyerahan Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b angka 2 sampai dengan angka 8, berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan.
- (6) Penyerahan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c angka 2, angka 3 dan angka 4, berupa tanah dan/ atau bangunan.

Pasal 23

- (1) Penyerahan Prasarana pada rumah susun umum atau rumah susun khusus yang dibangun oleh Pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a angka 1, angka 2, angka 3, dan angka 4 berupa tanah siap bangun atau tanah dan/atau bangunan yang berada di satu lokasi dan diluar hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Penyerahan Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b angka 1 sampai dengan angka 6, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c berupa tanah siap bangun atau tanah dan/ atau bangunan yang berada di satu lokasi dan diluar hak milik atas satuan rumah susun.

Bagian Kedua

Kriteria Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang diserahkan

Pasal 24

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria :
 - a. terhadap prasarana, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. terhadap sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara; dan
 - c. terhadap utilitas, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan/ atau dipelihara.
- (2) Prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan :
 - a. harus sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. harus sesuai dengan rencana tapak sebagai lampiran izin lokasi yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah; dan
 - c. telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan perumahan.

Bagian ketiga

Tata cara penyerahan

Pasal 25

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan pemeriksaan administrasi dan fisik terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada perumahan atau rumah susun yang akan diserahkan melalui proses verifikasi.
- (2) Pelaksanaan verifikasi terhadap prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Tim Verifikasi.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

Pasal 26

- (1) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) mempunyai tugas, meliputi:
- a. melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang;
 - c. melakukan verifikasi permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang di ajukan oleh pengembang;
 - d. melakukan kajian dan penilaian atas permohonan atau pernyataan ketidakmampuan membangun Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan.
 - e. menyusun jadwal kerja;
 - f. menyusun berita acara pemeriksaan; dan
 - g. menyusun berita acara serah terima.
- (2) Menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian Prasarana, Sarana dan Utilitas secara berkala serta kajian dan penilaian permohonan atau pernyataan ketidakmampuan membangun Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Wali Kota.
- (3) Tim Verifikasi melakukan penilaian terhadap:
- a. kebenaran atau penyimpangan antara Prasarana, Sarana Dan Utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan fakta dilapangan;
 - b. kesesuaian persyaratan teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan; dan
 - c. Alasan ketidakmampuan Pengembang membangun Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan.

Pasal 27

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
- a. berita Acara Serah Terima Administrasi; dan
 - b. berita Acara Serah Terima Fisik.
- (3) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat :
- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima; dan
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan; dan
 - c. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik prasarana, sarana dan utilitas.
- (4) Berita Acara Serah Terima administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, harus dilampiri :
- a. perjanjian antara Pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan Utilitas;
 - b. surat kuasa dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan

- c. daftar dan gambar rencana tapak (*site plan*) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, paling sedikit memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima; dan
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai obyek yang diserahkan.
- (6) Berita Acara Serah Terima Fisik Sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, harus dilampiri :
 - a. daftar dan gambar rencana tapak (*site plan*) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas yang diserahkan;
 - b. Berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas yang diserahkan; dan
 - c. Pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Hasil penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Pasal 28

- (1) Wali Kota menetapkan status penggunaan Prasarana, Sarana dan Utilitas paling lambat 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b.
- (2) Penetapan status penggunaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 29

- (1) Prasarana dan Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 yang tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki/memelihara Prasarana, Sarana dan Utilitas dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pengembang yang tidak sanggup memperbaiki/memelihara Prasarana dan Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus membuat surat pernyataan yang menyatakan tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana dan sarana dimaksud.
- (3) Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik Daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (4) Wali Kota menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah diserahkan oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepada SKPD yang bertugas mengelola dan memelihara Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan penyerahan prasarana dan sarana kepada SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

- (6) SKPD yang menerima asset sarana prasarana dan utilitas melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna.
- (7) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Palu.

Pasal 30

- (1) Prasarana dan sarana yang diterlantarkan/ tidak dipelihara serta pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaanya dan belum diserahkan kepada Pemerintah daerah, maka surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam pembuatan akta Notaris Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan.
- (2) Surat kuasa dan Akta Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Palu.
- (3) Wali Kota menyerahkan prasarana dan sarana kepada SKPD yang bertugas mengelola dan memelihara prasarana dan sarana.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan penyerahan prasarana dan sarana kepada SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
- (5) SKPD yang menerima aset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna.

Bagian Keempat Penagihan

Pasal 31

- (1) Kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 tidak dipenuhi oleh Pengembang, maka Pemerintah Daerah akan 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-nunda realisasi kewajiban yang telah ditetapkan;
 - e. pengembang tidak menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah tercantum dalam *site plan*; dan
 - f. terdapat indikasi kuat dan meyakinkan bahwa pengembang berupaya untuk menghindar dari kewajiban yang telah ditetapkan.

Pasal 32

Apabila Pengembang dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka kewajiban Prasarana, Sarana dan Utilitas akan diperhitungkan dalam pengurusan/penyelesaian harta pailit pengembang.

Pasal 33

- (1) Apabila Pengembang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak bertanggung jawab terhadap kewajibannya untuk menyediakan, membangun atau mengadakan Prasarana, Sarana dan Utilitas, maka Pemerintah Daerah berkewajiban untuk melaksanakannya.
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi barang milik daerah.

Bagian Kelima Pengalihan Lokasi

Pasal 34

- (1) Kewajiban penyediaan ruang atau lahan untuk Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 secara jelas tidak membutuhkan Prasarana, Sarana dan Utilitas atau karena pertimbangan keserasian lingkungan dan kawasan, maka kewajiban Prasarana, Sarana dan Utilitas dapat dipindahkan ke lokasi lain atau disebut relokasi.
- (2) Pengalihan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan ketentuan nilainya minimal sama dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang menjadi kewajiban Pengembang.
- (3) Dalam hal pemindahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak mungkin dilaksanakan, maka kewajiban Prasarana, Sarana dan Utilitas yang hanya berupa bangunan dapat dikonversi dalam bentuk uang dan/atau barang dengan nilai yang sama dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (4) Penilaian atas pengalihan lokasi dan konversi harus dilakukan oleh pihak terkait yang berwenang.
- (5) Dana dan/ atau barang hasil konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), wajib dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (6) Pengalihan lokasi dan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3), harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari Wali Kota.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan pengalihan lokasi dan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

BAB VII PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN

Pasal 35

- (1) Pemeliharaan dan perawatan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang menjadi kewajiban Pengembang sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pengembang.

- (2) Pemeliharaan dan perawatan Prasarana, Sarana dan Utilitas setelah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

BAB VIII PEMANFAATAN

Pasal 36

- (1) Sarana yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi barang milik Daerah dimanfaatkan oleh SKPD atau badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Prasarana dan Utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah harus dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 37

Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang bersumber dari hibah dilakukan sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX PENGAWASAN

Pasal 38

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dalam pembangunan, penyerahan, perawatan dan/atau pemeliharaan, serta pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertujuan untuk :
 - a. menjamin kesesuaian pembangunan dengan perencanaan dan standar;
 - b. kelancaran dan ketertiban proses penyerahan;
 - c. pengamanan fisik;
 - d. pemanfaatan sesuai dengan fungsi dan peruntukannya;
 - e. penggunaan sesuai dengan fungsi, peruntukan serta persetujuan penggunaan;
 - f. tertib administrasi pengelolaan aset Daerah.

BAB X PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 39

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam perencanaan dan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memberikan masukan dalam :
 - a. penyusunan rencana pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 - b. pelaksanaan pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 - c. pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 - d. pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas; dan
 - e. pengawasan dan pengendalian.

Pasal 40

- (1) Peran serta masyarakat dalam pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) huruf e, dilakukan dengan menyampaikan informasi 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; dan
 - e. keberadaan Pengembang yang tidak memenuhi kewajiban Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (2) Masyarakat menyampaikan informasi atau laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Wali Kota.
- (3) Informasi atau laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disampaikan melalui Camat dan/atau Lurah.
- (4) Camat dan/atau lurah yang menerima laporan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib menindaklanjuti dengan melaporkan kepada Wali Kota.

BAB XI LARANGAN

Pasal 41

- (1) Pengembang dilarang untuk memindahtangankan sebagian atau seluruh kewajiban atau hak pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana tercantum dalam Izin Lokasi kepada pihak lain.
- (2) Pengembang dilarang untuk menjual, menggadaikan, menghibahkan, dan/atau memindahtangankan sebagian atau seluruh Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana tercantum dalam *Site plan* kepada pihak lain.
- (3) SKPD yang bertugas dalam pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilarang untuk mengalihkan pengelolaan kewajiban Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Wali Kota.

BAB XII PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 42

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

Pasal 43

- (1) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan mediasi, negosiasi, arbitrase atau pilihan lain dari pihak yang bersengketa.

- (2) Apabila penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud ayat (1), tidak mencapai kesepakatan, para pihak yang bersengketa dapat melalui upaya hukum.

BAB XIII SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 44

- (1) Pimpinan dan/atau pegawai SKPD yang melalaikan tugas dan kewajibannya dalam pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas, dikenakan sanksi:
- a. teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu 14 (Empat Belas) hari kerja; dan
 - b. hukuman disiplin pegawai.
- (2) Pimpinan dan/atau pegawai SKPD yang tidak melaksanakan kewajiban menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang merugikan keuangan Daerah dikenakan sanksi hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 45

Camat dan/atau Lurah yang tidak menindak lanjuti laporan dari masyarakat mengenai pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4), dikenakan sanksi hukuman disiplin kepegawaian.

BAB XIV PENYIDIKAN

Pasal 46

- (1) Penyidikan atas dugaan perbuatan tindak pidana dalam perda ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil.
- (2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil dalam melaksanakan tugas penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berkoordinasi dengan Penyidik Kepolisian.
- (3) Penyidik Pegawai Negeri Sipil dalam melaksanakan tugas penyidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
- a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan serta keterangan tentang tindak pidana di bidang perumahan;
 - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana di bidang perumahan;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang sehubungan dengan tindak pidana di bidang perumahan;
 - d. melakukan pemeriksaan surat dan/atau dokumen lain tentang tindak pidana di bidang perumahan;
 - e. melakukan pemeriksaan atau penyitaan bahan atau barang bukti dalam perkara tindak pidana di bidang perumahan;
 - f. meminta bantuan ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang perumahan;

- g. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum bahwa tidak terdapat cukup bukti, atas peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana di bidang perumahan, memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
 - h. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 08 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XV KETENTUAN PIDANA

Pasal 47

- (1) Setiap orang/badan yang melanggar ketentuan Pasal 41 diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XVI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 48

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka semua Peraturan Daerah, Peraturan Wali Kota, dan Keputusan Wali Kota yang berkaitan dengan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan, sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan masih tetap berlaku dan harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.
- (2) Proses penagihan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan yang sedang berjalan tetap dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lama.
- (3) Untuk proses penagihan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang baru akan dilakukan harus menyesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.
- (4) Terhadap penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas melalui Berita Acara Serah Terima sementara yang telah dilakukan antara Kepala SKPD dan pihak pengembang, maka dalam jangka waktu paling lambat 6 (Enam) bulan setelah diundangkan Peraturan Daerah ini, segera disampaikan kepada Wali Kota melalui SKPD yang bertugas di bidang pengelolaan barang milik daerah.

BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 49

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal di undangkan.

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

Ditetapkan di Palu
pada tanggal 31 Desember 2015

Pj. WALI KOTA PALU,

ttd

MOHAMAD HIDAYAT

Diundangkan di Palu
pada tanggal 31 Desember 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA PALU,

ttd

AMINUDDIN ATJO

LEMBARAN DAERAH KOTA PALU TAHUN 2015 NOMOR 14

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum,



Muliati, SH.,MM
Pembina Tkt.I (IV/b)
NIP. 19650805 199203 2 014

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA PALU
NOMOR 14 TAHUN 2015**

TENTANG

PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

I. UMUM

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang menguasai hajat hidup rakyat banyak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, harus dikelola oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sedangkan bila mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah ditetapkan memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial dimaksud mengandung makna bahwa penggunaan tanah dengan peruntukan apapun tidak boleh bertentangan dengan kepentingan dan ketertiban umum. Dengan demikian, penggunaan tanah untuk kepentingan keperdataan tetap harus mengacu dan selaras dengan kepentingan umum.

Kemudian, sesuai ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c dan huruf d Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, maka Daerah Otonom termasuk Pemerintah Kota Palu berkewajiban untuk menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang layak sebagai substansi urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar kepada masyarakat. Disamping itu, pertumbuhan penduduk yang tinggi yang berdampak pada pesatnya pembangunan perumahan dan status Kota Palu sebagai Ibu Kota Provinsi Sulawesi Tengah, membutuhkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang memadai. Oleh karenanya, diperlukan kebijakan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang terpola dan berkesinambungan.

Pelaksanaan kebijakan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum diselenggarakan oleh Wali Kota selaku pemegang kuasa atas Barang Milik Daerah, dengan memperhatikan kemitraan dan pemberdayaan Pengembang, serta kebutuhan pelayanan masyarakat perumahan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas

Pasal 2
Cukup jelas

Pasal 3
Huruf a
Yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah Pembangunan, pengelolaan serta pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf b
Yang dimaksud dengan “asas kepentingan umum” adalah pembangunan atau penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan

masyarakat perumahan secara aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah memberikan pelayanan masyarakat perumahan untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat dan saling menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

Huruf e

Yang dimaksud dengan asas Keterpaduan adalah memberikan landasan agar penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pengendalian baik intra maupun antar instansi serta sektor terkait terkait dalam kesatuan yang koheren saling menunjang dan saling mengisi.

Huruf f

Yang dimaksud dengan asas Keserasian dan keseimbangan memberikan landasan agar penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dilakukan dengan mewujudkan keserasian antar struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan antara pertumbuhan dan perkembangan antar wilayah dalam Kota Palu serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan asas Akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir kegiatan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat atau masyarakat.

Huruf h

Yang dimaksud dengan asas Keberlanjutan memberikan landasan agar penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan yang akan datang.

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
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)

Standar pelayanan minimal dalam ketentuan ini mengacu pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/ PERMEN/M/2008 tentang Standar Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.

Pasal 11
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Ketiga dinyatakan sebagai perjanjian penyerahan kewajiban kepada Pemerintah Daerah.

Ayat (3)
Cukup jelas

Ayat (4)
Yang dimaksud memberikan kemudahan pelayanan adalah pemberian kemudahan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 10 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan menetapkan standar pelayanan yang menjamin efisiensi, efektifitas serta transparansi dalam hal waktu, dan prosedur . Disamping itu Pemerintah Daerah memberi kemudahan dalam komunikasi dan konsultasi kepada pengembang.

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
Ayat (1)

Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan harus telah selesai dibangun dan dipelihara. Selain itu Prasarana, Sarana, dan Utilitas ini harus memenuhi syarat yaitu:

- a. Sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah daerah;
- b. Sesuai dengan Rencana Tapak (*site plan*) yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah; dan
- c. Telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak selesainya pembangunan.

Ayat (2)
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
Ayat (1)

Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaanya dapat diketahui dari tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana dan sarana yang telah disampaikan oleh Wali Kota.

Ayat (2)

Setelah Kantor Pertanahan Kota Palu menerbitkan Sertipikat Hak atas tanah, Pengelola Barang Milik Daerah wajib melakukan pencatatan asset atas prasarana dan sarana ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum tidak selalu dapat dilaksanakan didaerah proyek yang dikerjakan oleh Pihak Ketiga. Hal ini disebabkan oleh beberapa kemungkinan antara lain adalah:

- 1) Pertama, karena alasan kesepadanan, dimana baik secara estetika atau fungsional dengan bangunan atau infrastruktur yang sedang dikerjakan oleh pengembang.
- 2) Kedua, pertimbangan nilai manfaat, dimana karena pertimbangan tingginya harga tanah dilokasi proyek, prasarana, sarana dan utilitas umum akan dapat lebih bermanfaat jika dibangun didaerah yang lain. Nilai manfaat ini tidak boleh diartikan dari sisi Pihak Ketiga saja namun juga dari sisi masyarakat. Dengan pertimbangan tersebut di atas maka pihak pengembang dapat melakukan relokasi kewajibannya untuk membangun prasarana, sarana dan utilitas umum kedaerah lain. Relokasi hanya dapat dilakukan dalam keadaan terpaksa dan dilaksanakan dengan ketentuan bahwa nilai kewajibannya minimal sama dan masih didalam wilayah Kota Palu.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan konversi adalah penggantian pelaksanaan kewajiban pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam bentuk uang, sedangkan untuk tanah/ lahan tidak dapat dikonversi. Pertama, bahwa konversi tidak mengganggu fungsi daya dukung lingkungan dan kelancaran pelayanan dilokasi bersangkutan. Kedua, untuk mencegah praktek korupsi, kolusi serta penyimpangan yang lain, pelaksanaan konversi harus bersifat transparan dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai peraturan perundang undangan. Untuk itu, konversi hanya dapat dilakukan melalui persetujuan tertulis dari Wali Kota dan DPRD. Konversi tersebut dihitung dengan mempertimbangkan harga tanah berdasarkan harga tertinggi nilai NJOP PBB setempat per m² bangunan. Dana konversi tidak dapat dialihkan selain untuk pembangunan prasarana, sarana dan utilitas. Disamping itu, pemanfaatan dana konversi tersebut harus diprioritaskan untuk membangun prasarana, sarana dan utilitas diperumahan yang mayoritas dihuni oleh masyarakat dengan penghasilan rendah. Ini dimaksudkan sebagai sarana subsidi silang guna memperbaiki kesejahteraan kelompok masyarakat yang membutuhkannya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.
Ayat (6)
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
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas

Pasal 49
Cukup jelas