



BUPATI MALANG
PROVINSI JAWA TIMUR
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG
NOMOR 5 TAHUN 2015
TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MALANG,

Menimbang : bahwa dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, Sarana dan utilitas perumahan dan Kawasan permukiman, serta untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, maka perlu dibentuk Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950, tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. 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);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

11. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
12. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Hibah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5272);
17. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);

18. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
21. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
22. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22/PERMEN/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
23. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 633);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 11 Tahun 2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2007 Nomor 1/C);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Malang Tahun 2005–2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2008 Nomor 3/E);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2008 tentang Perencanaan Pembangunan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2008 Nomor 4/E);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Malang (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 Nomor 2/E);

28. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pengendalian Pencemaran dan Kerusakan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 Nomor 3/E);

29. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Malang Tahun 2011 Nomor 6/E);

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MALANG
dan
BUPATI MALANG**

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Malang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Malang.
3. Bupati adalah Bupati Malang.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah yang menangani bidang penyediaan, pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman.
5. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik Daerah.

6. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
7. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
8. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
9. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya yang menghasilkan finansial.
10. Sektor informal adalah lingkungan usaha tidak resmi yang merupakan lapangan pekerjaan yang diciptakan dan diusahakan sendiri oleh pencari kerja.
11. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana perletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
12. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
13. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, berupa kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
14. Pengembang adalah perseorangan atau badan usaha/badan hukum penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
15. Perumahan Tidak Bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian, baik berlantai satu atau dua.

16. 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.
17. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu/spesifik/khusus.
18. 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.
19. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah Serah terima seluruh atau sebagian Prasarana, Sarana dan Utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk asset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
20. Kas Umum Daerah adalah Rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditetapkan oleh Bupati, untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu

Asas

Pasal 2

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman berdasarkan asas:

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

Bagian Kedua
Tujuan

Pasal 3

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dilingkungan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB III
WEWENANG

Pasal 4

- (1) Pemerintah Daerah berwenang mengatur Pengawasan, Perencanaan, Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (2) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah dan rinciannya;
 - b. Asas penyerahan prasarana, sarana dan utilitas; dan
 - c. Rencana Tapak yang telah disahkan.

Pasal 5

Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) meliputi:

- a. memelihara dan mengembangkan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
- b. menggunakan dan/atau memanfaatkan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
- c. mencatat Prasarana, Sarana dan Utilitas menjadi aset daerah; dan
- d. mengawasi keberadaan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

BAB IV PENGEMBANGAN PERUMAHAN

Pasal 6

- (1) Pengembangan Perumahan dengan luas lahan sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dapat diajukan oleh Pengembang perseorangan atau Pengembang berbadan hukum.
- (2) Pengembangan Perumahan dengan luas lahan lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) harus diajukan oleh Pengembang berbadan hukum.

BAB V PENYEDIAAN PENYERAHAN, PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 7

Perumahan dan Kawasan Permukiman terdiri atas:

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

Pasal 8

Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dilengkapi dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

Pasal 9

- (1) Setiap Pengembang Perumahan Tidak Bersusun wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang dikembangkan.

- (2) Setiap Pengembang Rusun harus menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas dengan proporsi paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari luas lahan yang dikembangkan.
- (3) Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas dan luasan lahan yang dialokasikan untuk penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan pada Rencana Tapak yang dilegalisasi oleh Pejabat yang berwenang.

Pasal 10

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 meliputi:
 - a. Prasarana, antara lain:
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 3. jaringan saluran pembuangan air hujan; dan
 4. tempat penampungan sampah sementara.
 - b. Sarana, antara lain:
 1. perniagaan/perbelanjaan;
 2. pelayanan umum dan pemerintahan;
 3. pendidikan;
 4. kesehatan;
 5. peribadatan;
 6. rekreasi dan olahraga;
 7. pemakaman;
 8. pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 9. parkir.
 - c. Utilitas, antara lain:
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. penerangan jalan umum.
 5. jaringan transportasi; dan
 6. pemadam kebakaran.

- (2) Sarana Perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1, dapat berupa sarana komersial maupun non komersial.
- (3) Sarana komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling luas 10% (sepuluh persen) dari luas lahan efektif di luar lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

Pasal 11

- (1) Penyediaan sarana pemakaman untuk Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b angka 7, dilakukan dengan cara menyediakan lahan sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan Perumahan dan Kawasan Permukiman keseluruhan pada lokasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah yang peruntukannya sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
- (2) Luas lahan sebesar 2% (dua persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari presentase luasan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang harus disediakan Pengembang.

BAB VI

TIM VERIFIKASI

Pasal 12

- (1) Untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana, Sarana dan Utilitas maka dibentuk Tim Verifikasi.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB VII
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
Bagian Kesatu
Kriteria

Pasal 13

- (1) Objek penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas berupa:
 - a. tanah siap bangun dan/atau bangunan; atau
 - b. tanah siap pakai bagi sarana pemakaman yang lokasinya ditentukan dalam Rencana Tata Ruang.
- (2) Objek penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi kriteria yang meliputi:
 - a. dalam keadaan baik;
 - b. sesuai dengan persyaratan umum, teknis dan administrasi yang telah ditentukan;
 - c. sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan; dan
 - d. diserahkan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (4) Penyerahan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, disesuaikan dengan tahapan pelaksanaan pembangunan dengan luas Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan merujuk kepada luas keseluruhan Prasarana, Sarana dan Utilitas dari total lahan yang telah dikuasainya dan akan dibangun secara utuh.

Pasal 14

Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf b, terdiri dari:

- a. persyaratan umum, yang meliputi:
 1. lokasi Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan; dan
 2. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- b. persyaratan teknis, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan Kawasan.
- c. persyaratan administrasi, yang meliputi:
 1. dokumen Rencana Tapak yang telah disahkan;
 2. Izin Mendirikan Bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 3. Izin Penggunaan Bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
 4. surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang.

Bagian Kedua

Tata Cara

Paragraf 1

Persiapan Penyerahan

Pasal 15

Tata cara persiapan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas meliputi:

- a. Bupati menerima permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas dari Pengembang;
- b. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
- c. Tim Verifikasi mengundang Pengembang untuk melakukan pemaparan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan;
- d. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan, meliputi:
 - 1) Rencana Tapak yang telah disahkan;
 - 2) tata letak bangunan dan lahan; dan
 - 3) besaran Prasarana, Sarana dan Utilitas.

- e. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

Paragraf 2

Pelaksanaan Penyerahan

Pasal 16

- (1) Tata cara pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas meliputi:
 - a. Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 - c. Tim Verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas, serta merumuskan Prasarana, Sarana dan Utilitas:
 - 1. layak diterima, dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati; atau
 - 2. tidak layak diterima, dikembalikan kepada Pengembang untuk diperbaiki paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dilakukan pemeriksaan untuk dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
 - d. Bupati menetapkan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diterima;
 - e. Tim Verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
 - f. penandatanganan berita acara serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas dilakukan oleh Pengembang dan Bupati dengan melampirkan:
 - 1. daftar Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 - 2. dokumen teknis; dan
 - 3. dokumen administrasi.

- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 2 dapat dikenakan sanksi administratif.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Dalam hal Pengembang perorangan tidak sanggup memperbaiki Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c angka 2, maka Pengembang diminta menyelesaikan kewajibannya sesuai tanggung jawabnya.
- (2) Dalam hal Pengembang berbadan hukum tidak sanggup memperbaiki Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c angka 2, maka pengembang wajib menyelesaikan tanggung jawabnya dengan menggunakan harta perusahaan setelah dinyatakan pailit oleh pengadilan.
- (3) Pemerintah Daerah memperbaiki Prasarana, Sarana dan Utilitas kemudian membuat Berita Acara Serah Terima yang akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (4) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam mengajukan permohonan pendaftaran balik nama atas Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 18

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana dan Utilitas dalam kondisi tidak baik dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, dimana Pengembang tidak diketahui kedudukan dan/atau keberadaannya, maka Pemerintah Daerah dapat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan Pengembang tidak dapat diketahui kedudukannya.

- (2) Penetapan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam pembuatan Akta Notaris Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (3) Dengan dasar Penetapan Pengadilan dan Akta Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah mengajukan Permohonan Pendaftaran Hak Atas Tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 19

- (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) Hasil penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (4) Bupati menetapkan status penggunaan Prasarana, Sarana dan Utilitas paling lambat 9 (sembilan) bulan sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Fisik.

Pasal 20

- (1) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a, memuat:
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan;
 - c. kelengkapan administrasi dari objek yang akan diserahkan; dan
 - d. waktu penyelesaian pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

- (2) Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 21

- (1) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b, memuat:
- a. identitas para pihak yang melakukan serah terima; dan
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai obyek yang diserahkan.
- (2) Berita Acara Serah Terima Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus dilampiri:
- a. daftar dan gambar Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan;
 - b. berita acara verifikasi atau hasil pemeriksaan kelayakan terhadap persyaratan umum dan teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan;
 - c. Akta Notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - d. asli sertifikat tanah atas nama Pengembang badan hukum yang peruntukan lahannya sebagai Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan

- e. asli akta jual beli dan/atau sertifikat tanah atas nama Pengembang perorangan yang peruntukan lahannya sebagai Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 22

Segala biaya proses penyerahan dan peralihan hak atas tanah Prasarana, Sarana dan Utilitas dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah menjadi beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB VIII

PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 23

- (1) Pemerintah Daerah mengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah diterima dari Pengembang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga dan/atau dilimpahkan pengelolaannya kepada pihak ketiga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.
- (4) Dalam hal kerjasama dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (2), menghasilkan penerimaan kepada Pemerintah Daerah, maka harus disetorkan ke Kas Umum Daerah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyetoran ke Kas Umum Daerah diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IX
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 24

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap Pengembang dalam penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB X
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 25

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran dalam ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang Prasana, Sarana dan Utilitas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang Prasana, Sarana dan Utilitas;
 - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang Prasana, Sarana dan Utilitas;

- d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan/atau dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang Prasana, Sarana dan Utilitas;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dan/atau dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang Prasana, Sarana dan Utilitas;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana di bidang Prasana, Sarana dan Utilitas;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya;
 - j. menghentikan penyidikan; dan
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 26

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan Pasal 16 ayat (1) huruf c dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. penghentian sementara kegiatan;
 - d. penghentian tetap kegiatan;
 - e. pencabutan sementara izin;
 - f. pencabutan tetap izin diikuti dengan pengumuman pada media massa; dan/atau
 - g. denda administratif.
- (3) Ketentuan mengenai pelaksanaan sanksi administratif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XII KETENTUAN PIDANA

Pasal 27

- (1) Selain dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, setiap pengembang perorangan dan/atau badan hukum yang tidak melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman berdasarkan Peraturan Daerah ini dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Ketentuan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghapus kewajiban untuk memenuhi kewajiban dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 28

Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak Peraturan Daerah ini mulai berlaku.

BAB XIV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 29

Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 30

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Malang
pada tanggal 4 November 2015

BUPATI MALANG,

ttd

H. RENDRA KRESNA

Diundangkan di Malang
pada tanggal 4 November 2015

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN MALANG,

ttd

ABDUL MALIK

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MALANG
TAHUN 2015 NOMOR 8 SERI D

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MALANG
NOMOR 5 TAHUN 2015
TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 18 ayat (6) menyebutkan bahwa Pemerintahan Daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Sebagai bagian dari pelaksanaan otonomi tersebut, Pemerintah Daerah memiliki tanggung jawab untuk melakukan pembangunan yang berkeadilan disegala bidang kehidupan dan penghidupan rakyat.

Dalam hal ini, Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Salah satu bentuk dari tanggung jawab Pemerintahan Daerah diwujudkan dalam bentuk membuat regulasi yang berkaitan dengan penyediaan, penyerahan dan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan umum penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas diarahkan untuk:

1. Pemenuhan kondisi lingkungan hidup yang bersih, sehat, indah dan hijau;

2. Pemenuhan kondisi lingkungan sosial yang aman, tertib, stabil dan dinamis;
3. Pemenuhan kondisi lingkungan ekonomi sehingga tercapai kemakmuran ekonomi warganya;
4. Pemenuhan kondisi lingkungan keagamaan yang penuh toleransi, berakhlak mulia dan kesadaran perikehidupan majemuk;
5. Pemenuhan kondisi tata ruang yang seimbang dan harmonis; dan
6. Kepastian hukum akan hak dan kewajiban Pemerintah Daerah, Pengembang dan Masyarakat terhadap keberadaan Prasarana, Sarana dan Utilitas, sehingga adanya jaminan bagi ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

Selanjutnya kebijakan umum pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas di daerah diarahkan untuk:

1. Pengelolaan tata ruang secara konsisten, efisien, produktif dan dinamis sesuai dengan RTRW;
2. Pengelolaan lingkungan yang sehat, bersih dan hijau;
3. Meningkatkan Kesejahteraan Sosial dan Mengembangkan Budaya yang Tertib, Aman, Kreatif, Berprestasi dan Bermartabat;
4. Menata daerah yang berwawasan lingkungan;
5. Meningkatkan Kinerja Pemerintah Daerah yang Efektif, Efisien, Akuntabel dan Transparan dalam Upaya Meningkatkan Kapasitas Pelayanan;
6. Mewujudkan Sarana dan Prasarana Lingkungan yang Memenuhi Standar Teknis/Standar Pelayanan Minimal; dan
7. Meningkatkan Kapasitas Pengelolaan Keuangan dan Pembiayaan Pembangunan yang Akuntabel dan Transparan dalam menunjang sistem pemerintahan yang bersih dan berwibawa.

Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya dilakukan melalui pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta pembenahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan penataan atau peremajaan lingkungan Prasarana, Sarana dan Utilitas. Kegiatan ini

perlu dukungan anggaran yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah, lembaga pembiayaan dan/atau swadaya masyarakat. Dalam hal ini, pemerintah daerah dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara menyeluruh dan terpadu.

Dalam melaksanakannya dan untuk menjamin agar penyediaan, penyerahan dan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan yang ditetapkan, Pemerintah Daerah juga dilengkapi dengan sarana yuridis (*juridischemiddelen*) lainnya yang berbentuk:

1. rencana-rencana (*plannen*);
2. peraturan (*regeling*); dan
3. subsidi/pendanaan (*subsidies*).

Selain itu pemerintah melengkapi dengan instrumen penegakan hukum administrasi yang meliputi dua hal yakni pengawasan dan penegakan hukum. Pengawasan dan penerapan sanksi merupakan langkah preventif dan represif untuk memaksakan kepatuhan.

Dalam upaya mencapai daya guna dan hasil guna penegakan hokum, maka Pemerintah Daerah berkewajiban mengumumkan secara terbuka tata cara, prosedur, persyaratan-persyaratan teknis maupun ketentuan administratif lainnya yang harus dipenuhi oleh setiap pemohon penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

- a. yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah masyarakat mengetahui prasarana, Sarana dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas;

- b. yang dimaksud dengan “asas akuntabilitas“ adalah proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c. yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum“ adalah menjamin kepastian ketersediaan prasarana, Sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. yang dimaksud dengan “asas keberpihakan” adalah Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas bagi kepentingan masyarakat dilingkungan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah Pemerintah Daerah menjamin keberadaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

- a. yang dimaksud dengan “keadaan baik” adalah keadaan yang sesuai dengan standar teknis pembangunan Prasarana Sarana dan Utilitas berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. yang dimaksud dengan “teknis dan administratif yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah” adalah standar yang dibuat oleh Pemerintah Daerah pada saat pengembang memperoleh izin.
- c. Cukup jelas.
- d. Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

yang dimaksud dengan “tidak sanggup memperbaiki” adalah keadaan pengembang yang tidak memungkinkan untuk melakukan perbaikan pada kerusakan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

yang dimaksud dengan “dalam kondisi tidak baik” adalah keadaan prasarana, sarana dan Utilitas yang tidak tertata rapi, banyak kerusakan secara fisik sehingga tidak layak untuk digunakan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MALANG NOMOR