



RANCANGAN
PERATURAN WALI KOTA YOGYAKARTA
NOMOR.... TAHUN....
TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALI KOTA YOGYAKARTA,

Menimbang : a. bahwa untuk memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas;
b. bahwa untuk keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah;
c. bahwa diperlukan pengaturan sebagai pedoman penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam lingkup Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Jawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

2. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
3. Utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
4. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
5. Masa Pemeliharaan adalah waktu perawatan prasarana, sarana dan utilitas perumahan selama 6 (enam) bulan setelah prasarana, sarana dan utilitas perumahan dinyatakan selesai dibangun oleh pengembang.
6. Perumahan adalah kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
7. Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.
8. Rumah Deret adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumahlain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.
9. 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.
10. Pengembang adalah setiap orang yang melakukan pembangunan perumahan dalam jumlah unit tertentu dengan dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas umum.
11. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
12. 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.
13. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
14. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
15. Masyarakat adalah rukun tetangga dan rukun warga penghuni perumahan, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.
16. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
17. Wali Kota adalah Wali Kota Yogyakarta.

18. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
19. Daerah adalah Kota Yogyakarta.

Pasal 2

Maksud disusunnya Peraturan Wali Kota ini sebagai:

- a. panduan dalam pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan kepada Pemerintah Daerah;
- b. pedoman dan tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan kepada Pemerintah Daerah; dan
- c. acuan dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah dari Pengembang.

BAB II

PERUMAHAN

Pasal 3

Perumahan terdiri atas:

- a. Perumahan tidak bersusun: dan
- b. Rumah Susun.

Pasal 4

- (1) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
- (2) Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, meliputi:
 - a. Rumah Tunggal; dan
 - b. Rumah Deret.
- (3) Kelompok rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlantai satu atau lebih dari satu.

Pasal 5

- (1) Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.
- (2) Bangunan gedung bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah- bersama.

Pasal 6

Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

BAB III
PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
Pasal 7

Prasarana perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, dapat berupa:

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

Pasal 8

Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, dapat berupa:

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

Pasal 9

Utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, dapat berupa:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. Sarana penerangan jalan umum.

BAB IV
TATA CARA PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada pengembang dan masyarakat.
- (2) Pengembang harus menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 yang dibangun kepada Pemerintah Daerah paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas selesai.
- (3) Dalam hal pengembang tidak menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), masyarakat harus melakukan penyerahan.
- (4) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau

- b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap;
- (6) Dalam hal telah dilakukan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara bertahap sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dan Pengembang menggunakan Prasarana dan Utilitas tersebut untuk melanjutkan pengembangan perumahannya, maka Pengembang harus melakukan perbaikan dan pemeliharaan atas Prasarana, Sarana dan Utilitas dimaksud sesuai dengan bentuk dan fungsi awalnya.
 - (7) Dalam hal tidak terdapat rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dilakukan pengukuran ulang atas rencana tapak.
 - (8) Pengecualian Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang disediakan Pengembang terdiri atas:
 - a. Sarana perniagaan/perbelanjaan yang masuk ke dalam komposisi komersil;
 - b. Utilitas umum yang merupakan kewenangan instansi selain Pemerintah Daerah, antara lain jaringan telekomunikasi, jaringan gas dan jaringan listrik; dan
 - c. Prasarana, Sarana dan Utilitas Rumah Susun yang berada diatas tanah bersama.

Pasal 11

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 9 pada Perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana pada Perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 berupa tanah siap bangun atau tanah beserta bangunan diatasnya.

Pasal 12

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Rumah Susun berupa tanah siap bangun atau tanah beserta bangunan diatasnya.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi atau diluar lokasi di luar hak milik atas satuan Rumah Susun.
- (3) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berada diluar tanah bersama.
- (4) Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Rumah Susun yang berada diatas tanah bersama, dilakukan oleh PPPSRS.

BAB V

PERSYARATAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 13

Pemerintah Daerah menerima Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yang telah memenuhi persyaratan:

- a. umum;
- b. teknis; dan
- c. administrasi.

Pasal 14

- (1) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, meliputi:
 - a. lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan rencana tapak dan/atau rekomendasi sejenis yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perizinan dan/atau spesifikasi teknis bangunan.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan Perumahan.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c, harus memiliki:
 - a. dokumen rencana tapak dan/atau rekomendasi sejenis yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - b. PBG atau perizinan sejenis bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. SLF bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
 - e. daftar nama aset, spesifikasi aset, dan daftar nilai aset yang akan diserahkan dengan memuat nilai bangunan dan nilai tanah dalam satuan rupiah.

BAB VI

PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 15

- (1) Wali Kota membentuk tim verifikasi untuk memproses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan.
- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketuai oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

BAB VII

TAHAPAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 16

Tahapan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dilakukan melalui:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan penyerahan; dan
- c. pasca penyerahan.

Pasal 17

- (1) Tata cara persiapan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a, meliputi:
 - a. Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum atas nama Wali Kota menerima permohonan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari Pengembang atau masyarakat;

- b. Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum atas nama Wali Kota menugaskan tim verifikasi untuk memproses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
 - c. tim verifikasi mengundang Pengembang atau masyarakat 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 disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - 2. tata letak bangunan dan lahan; dan
 - 3. besaran Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
 - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja dan instrumen penilaian; dan
 - f. proses sebagaimana dimaksud dalam huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Tata cara pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b, 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 yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. proses sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah persyaratan dinyatakan lengkap dan benar oleh tim verifikasi.
 - e. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada Pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - f. hasil perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - g. Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang layak diterima dituangkan dalam berita acara pemeriksaan untuk disampaikan kepada Wali Kota.
 - h. Wali Kota, menetapkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang diterima;
 - i. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola; dan
 - j. penandatanganan berita acara serah terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilakukan oleh Pengembang dan Wali Kota dengan melampirkan daftar Prasarana, Sarana, dan Utilitas, dokumen teknis dan administrasi.
- (3) Tata cara Pasca Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c, meliputi :
- a. Perangkat Daerah yang berwenang mengelola BMD melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas ke dalam daftar BMD;
 - b. Wali Kota menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilaksanakan.

- c. Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas melakukan pencatatan ke dalam daftar barang milik pengguna; dan
- d. Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas menginformasikan kepada Masyarakat mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang sudah diserahkan.

Pasal 18

- (1) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan aset Daerah menerbitkan pernyataan aset atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di instansi yang berwenang di bidang pertanahan.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan aset Daerah.
- (3) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengelolaan aset Daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam daftar BMD;
- (4) Wali Kota menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah instansi yang berwenang di bidang pertanahan menerbitkan hak atas tanah.
- (5) Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana, dan Utilitas melakukan pencatatan ke dalam daftar BMD Pengguna.

BAB VIII

PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

Pasal 19

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan Pengembang, badan usaha swasta dan/atau Masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan Pengembang, badan usaha swasta, dan/atau Masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Dalam pengelolaan untuk kepentingan umum, Prasarana, Sarana, dan Utilitas dapat diubah peruntukannya mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 20

- (1) Wali Kota, melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wali Kota mendelegasikan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum .
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi kordinasi lintas sektoral terhadap perencanaan dan pengaturan atas pembangunan, penyerahan, pengelolaan serta pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemantauan dan evaluasi pengelolaan serta pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X
PENDANAAN
Pasal 21

- (1) Pendanaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang atau masyarakat.
- (2) Pendanaan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (3) Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersumber dari:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja daerah; atau
 - b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 22

Petaturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal ...
Pj. WALI KOTA YOGYAKARTA

SINGGIH RAHARJO

BERITA DAERAH KOTA YOGYAKARTA TAHUN.... NOMOR ...