



WALIKOTA SEMARANG

PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG

NOMOR 6 TAHUN 2015

TENTANG

PENYEDIAAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA,
SARANA, DAN UTILITAS KAWASAN PERUMAHAN, KAWASAN
PERDAGANGAN DAN JASA,
SERTA KAWASAN INDUSTRI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SEMARANG,

- Menimbang : a. bahwa pembangunan dan pertumbuhan kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri di Kota Semarang semakin pesat, sehingga dibutuhkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang memadai sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan dan bagian yang tidak terpisahkan dari pembangunan kawasan tersebut;
- b. bahwa Pemerintah Daerah Kota Semarang berkewajiban untuk mewujudkan tertib aset dan administrasi, serta memberikan kenyamanan kepada masyarakat dalam beraktifitas dan berkegiatan terkait tata ruang kota dan daya dukung lingkungan perkotaan;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman di Daerah, untuk melaksanakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman, Pemerintah Daerah perlu menetapkan Peraturan Daerah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan, Kawasan Perdagangan dan Jasa, serta Kawasan Industri.

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta;
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 4. 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);
 5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 6. 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);
 7. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5492);
 8. 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 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);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-Kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta Penataan Kecamatan di Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 89);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4987);
12. 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);
13. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyidikan Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 4 Tahun 1988 Seri D Nomor 2);
14. Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pengendalian Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2007 Nomor 2 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 2);
15. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2009 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 35);
16. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Pelayanan Pemakaman Jenazah di Kota Semarang (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2009 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 30);
17. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2010 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 39);
18. Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2011 Nomor 14);
19. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2012 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Semarang Nomor 73);
20. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2014 tentang Rencana Induk Sistem Drainase Kota Semarang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2014 Nomor 7).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SEMARANG
dan
WALIKOTA SEMARANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYEDIAAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS KAWASAN PERUMAHAN, KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA, SERTA KAWASAN INDUSTRI.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Semarang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
5. Dinas adalah instansi pemerintah yang berwenang menerima dan mengelola PSU sesuai dengan Tugas pokok dan fungsi.
6. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik Daerah.
7. Prasarana Sarana Utilitas yang selanjutnya disingkat dengan PSU adalah kelengkapan dasar fisik, fasilitas lingkungan dan kelengkapan lingkungan hunian yang terdiri dari prasarana sarana dan utilitas.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
9. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
10. Utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
11. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

12. Penyediaan PSU adalah cara pemerintah daerah untuk menyediakan PSU baik dengan cara mengadakan sendiri ataupun melalui penyerahan PSU dari para pengembang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Pengelolaan PSU adalah tahapan pekerjaan yang dilakukan untuk mengopersikan PSU yang telah berfungsi agar berkelanjutan dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.
14. Keterangan Rencana Kota atau Rencana Tapak yang selanjutnya disingkat KRK adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
15. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan PSU sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
16. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai PSU, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
17. Pengembang adalah perseroan atau badan usaha/badan hukum penyelenggara pembangunan kawasan perumahan dan pemukiman, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan industri.
18. Perumahan Tidak Bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian, baik berlantai satu atau dua.
19. 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-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.
20. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu/spesifik/khusus.
21. Kawasan Perumahan adalah kawasan yang pemanfaatannya untuk perumahan dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan Prasarana dan Sarana Lingkungan.
22. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.
23. Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah kawasan yang diperuntukan bagi kegiatan perdagangan dan jasa, yang mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada satu kawasan perkotaan.
24. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan dan kesanggupan dari pengembang untuk menyediakan dan menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah.

25. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan/atau bangunan dalam bentuk aset dan/atau pengelolaan dan/atau tanggungjawab dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
26. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
27. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disebut SLF adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.

BAB II TUJUAN DAN PRINSIP

Pasal 2

Penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan PSU kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri.

Pasal 3

Penyerahan dan pengelolaan PSU kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri berdasarkan prinsip:

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

BAB III WEWENANG

Pasal 4

- (1) Walikota berwenang mengatur penyediaan, penyerahan dan pengelolaan PSU kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri.
- (2) Kewenangan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. prinsip penyerahan dan pengelolaan PSU; dan
 - c. KRK yang telah disahkan.

Pasal 5

- (1) Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) meliputi:
 - a. mencatat PSU;
 - b. memelihara dan mengembangkan PSU;
 - c. menggunakan dan/atau memanfaatkan PSU; dan
 - d. mengubah PSU.
- (2) Walikota dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melimpahkan kepada dinas sesuai dengan tugas, pokok dan fungsinya.

BAB IV PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu Kawasan Perumahan

Pasal 6

- (1) Setiap pengembang dalam melakukan pembangunan kawasan perumahan wajib menyediakan PSU dengan proporsi paling sedikit 40% (empat puluh persen).
- (2) Jenis PSU, dan luasan lahan yang dipergunakan untuk penyediaan PSU kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam KRK.

Pasal 7

PSU kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) meliputi:

- a. Prasarana, antara lain:
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 3. instalasi pengolahan air limbah;
 4. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 5. tempat penampungan sampah sementara.
- b. Sarana, antara lain:
 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 2. sarana pelayanan umum dan pemerintah;
 3. sarana pendidikan;
 4. sarana kesehatan;
 5. sarana peribadatan;
 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 7. sarana tempat pemakaman;
 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 9. sarana parkir.
- c. Utilitas, antara lain:
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan gas;

5. sarana pemadam kebakaran
6. sarana penerangan jalan umum; dan
7. jaringan transportasi.

Pasal 8

- (1) Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan PSU kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 yang dibangun oleh pengembang.
- (2) Pengembang wajib menyerahkan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pengembang wajib menyerahkan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b angka 2 sampai dengan angka 9 kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Pengembang wajib menyerahkan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c angka 5, angka 6, dan angka 7 kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan PSU kawasan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan:
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan atau 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya KRK; dan
 - b. sesuai dengan KRK yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
- (6) Penyerahan PSU kawasan perumahan sesuai KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (7) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a dan huruf c pada kawasan perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (8) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b pada kawasan perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.
- (9) Penyerahan PSU rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 berupa tanah siap bangun.
- (10) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (9) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (11) Penyerahan administratif PSU dilakukan pada saat pengajuan IMB.
- (12) Mekanisme penyerahan administratif PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (11) diatur dengan Peraturan Walikota

Pasal 9

- (1) Pemerintah daerah menerima penyerahan PSU kawasan perumahan yang telah memenuhi persyaratan:
 - a. umum;
 - b. teknis; dan
 - c. administrasi

- (2) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. lokasi PSU sesuai dengan KRK yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
 - b. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
- (4) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, harus memiliki:
 - a. dokumen KRK yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
 - b. IMB bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - c. Sertifikat Laik Fungsi bagi bangunan yang dipersyaratkan;
 - d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah; dan
 - e. Harga perkiraan PSU yang diserahkan.

Pasal 10

- (1) Pengembang kawasan perumahan wajib menyediakan lahan untuk sarana tempat pemakaman umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b angka 7 berupa lahan siap bangun dengan ketentuan:
 - a. untuk pembangunan kawasan perumahan tidak bersusun, adalah seluas 2% (dua persen) dari luas lahan sesuai rencana perumahan tidak bersusun pada KRK yang disetujui;
 - b. untuk pembangunan kawasan perumahan bersusun adalah paling sedikit 1,5 m² per unit, dan paling banyak 2 m² per unit yang disesuaikan dengan luasan tiap tipe yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
 - c. untuk pembangunan rumah toko (ruko) dan/atau rumah kantor (rukan) adalah seluas 2 m² per unit ruko dan/atau rukan.
- (2) Pengembang kawasan perumahan wajib menyediakan lahan untuk sarana tempat pemakaman umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b angka 7, dan dapat dilakukan dengan cara:
 - a. menyediakan sarana tempat pemakaman umum di dalam atau di luar lokasi pembangunan kawasan perumahan;
 - b. untuk penetapan lokasi sarana tempat pemakaman umum yang akan dibangun diluar lokasi pembangunan kawasan perumahan, pengembang wajib mengikuti arahan sesuai rencana yang ditetapkan dalam tata ruang kota;
 - c. penyerahan lahan untuk sarana tempat pemakaman umum sebagaimana dimaksud huruf a dalam bentuk surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - d. penyerahan dapat dilakukan dalam bentuk sertifikat atas nama Pemerintah Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme penyediaan sarana tempat pemakaman umum diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 11

Pengembang wajib memelihara PSU kawasan perumahan sebelum dilakukan penyerahan PSU tersebut kepada Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua Kawasan Perdagangan dan Jasa

Pasal 12

- (1) Setiap Pengembang dalam melaksanakan pembangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa, wajib menyediakan PSU dengan proporsi paling sedikit 35% (tiga puluh lima persen) dari luas tanah yang dikembangkan.
- (2) Jenis PSU dan luasan lahan yang dialokasikan untuk penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan pada KRK.

Pasal 13

PSU pada kawasan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi:

- a. Prasarana, antara lain:
 1. jaringan jalan yang menghubungkan antar blok atau jalan di dalam KRK kawasan;
 2. jaringan pembuangan air limbah;
 3. instalasi pengolahan air limbah;
 4. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 5. tempat penampungan sampah.
- b. Sarana, antara lain:
 1. sarana peribadatan;
 2. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
 3. sarana parkir; dan
 4. sarana kantin;
- c. Utilitas, antara lain:
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan gas;
 5. jaringan transportasi (termasuk halte dan atau sub terminal);
 6. sarana penerangan jalan umum; dan
 7. sarana pemadam kebakaran.

Pasal 14

- (1) Pengembang kawasan perdagangan dan jasa wajib menyerahkan sarana pertamanan dan sarana parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b angka 2 dan angka 3 kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan sarana perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa tanah siap bangun atau tanah dan tanaman.

Bagian Ketiga
Kawasan Industri

Pasal 15

- (1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan kawasan industri, wajib menyediakan PSU dengan proporsi paling sedikit 30% (tigapuluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Jenis PSU dan luasan lahan yang akan dipergunakan untuk penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam KRK.

Pasal 16

PSU di kawasan industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi:

- a. Prasarana, antara lain:
 1. jaringan jalan;
 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 3. instalasi pengolahan air limbah;
 4. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
 5. jaringan penampungan air/polder/embung; dan
 6. tempat pembuangan sampah.
- b. Sarana, antara lain:
 1. sarana peribadatan;
 2. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
 3. sarana parkir; dan
 4. sarana kantin.
- c. Utilitas, antara lain:
 1. jaringan air bersih;
 2. jaringan listrik;
 3. jaringan telepon;
 4. jaringan transportasi;
 5. jaringan gas;
 6. penerangan jalan umum; dan
 7. sarana pemadam kebakaran.

Pasal 17

- (1) Pengembang kawasan industri wajib menyerahkan sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b angka 2 kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan sarana kawasan industri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa tanah siap bangun atau tanah dan tanaman.

BAB V
PEMBENTUKAN TIM VERIFIKASI

Pasal 18

- (1) Walikota membentuk tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU.
- (2) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur;
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
 - c. Kantor Pertanahan;
 - d. Dinas teknis terkait;
 - e. Camat setempat; dan
 - f. Lurah setempat.
- (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 19

Tugas tim verifikasi adalah:

- a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh pengembang secara berkala;
- b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
- c. menyusun jadwal kerja;
- d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
- e. menyusun berita acara pemeriksaan;
- f. menyusun dan menandatangani berita acara serah terima fisik PSU dari pengembang;
- g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU;
- h. membuat penilaian PSU pada saat penyerahan dari pengembang;
- i. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian PSU secara berkala kepada Walikota.

Pasal 20

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada dinas yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

BAB VI
TATA CARA PENYERAHAN PSU

Pasal 21

Tata cara penyerahan PSU kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri dilakukan melalui:

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

Pasal 22

- (1) Tata cara persiapan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, meliputi:
 - a. Walikota menerima permohonan penyerahan PSU dari pengembang;
 - b. Walikota menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan PSU;
 - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan; dan
 - e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara persiapan penyerahan PSU diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 23

- (1) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b meliputi:
 - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU;
 - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik PSU, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. tim verifikasi memberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan PSU yang tidak layak diterima, paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan ;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam berita acara pemeriksaan untuk disampaikan kepada Walikota;
 - g. Walikota menetapkan PSU yang diterima;
 - h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan dinas yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Walikota dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan penyerahan PSU diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 24

- (1) Tata cara paska penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c, meliputi:
- a. Walikota menyerahkan PSU kepada dinas yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan.
 - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
 - c. Dinas penerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
 - d. Dinas penerima aset PSU menginformasikan kepada masyarakat mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pasca penyerahan PSU diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 25

- (1) Dalam hal PSU ditelantarkan dan belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan PSU perumahan.
- (2) Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Walikota menyerahkan PSU kepada dinas yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Pertanahan menerbitkan hak atas tanah.
- (4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (5) Dinas penerima aset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyerahan PSU yang ditelantarkan dan belum diserahkan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB VII PENGELOLAAN PSU

Pasal 26

- (1) Pengelolaan PSU kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri 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 PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan PSU dengan pengembang, badan usaha swasta, dan/atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU dilarang merubah peruntukan PSU.
- (5) Pengaturan lebih lanjut mengenai kerja sama pengelolaan PSU diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII PELAPORAN, PEMBINAAN, DAN PENGAWASAN

Pasal 27

- (1) Walikota menyampaikan laporan perkembangan penyerahan PSU di daerahnya kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.
- (2) Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan, dan pemanfaatan PSU.
- (3) Tata cara pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB IX PEMBIAYAAN

Pasal 28

- (1) Pembiayaan pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

BAB X SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 29

- (1) Setiap orang/badan yang melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (1), Pasal 11, Pasal 12 ayat (1), Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (4) Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administrasi berupa:
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. pencabutan perizinan usaha pengembang diikuti dengan pengumuman pada media massa.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB XI PENYIDIKAN

Pasal 30

- (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:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang PSU agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang PSU;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang PSU;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang PSU;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang PSU;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindakan pidana di bidang PSU;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan, dan
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang PSU menurut hukum yang bertanggung jawab.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

BAB XII KETENTUAN PIDANA

Pasal 31

- (1) Setiap orang/badan yang melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 10, Pasal 12 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 17 ayat (1) Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi pidana.
- (2) Sanksi pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) berupa kurungan paling lama 6 (enam bulan) atau denda sebesar Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah).

(3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal

Pj. WALIKOTA SEMARANG

ttd

TAVIP SUPRIYANTO

diundangkan di Semarang
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH
KOTA SEMARANG

ttd

ADI TRI HANANTO

LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2015 NOMOR 6

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG, PROVINSI
JAWA TENGAH : (6/2015).

PENJELASAN
ATAS
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG
NOMOR 6 TAHUN 2015
TENTANG
PENYEDIAAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN PSU KAWASAN
PERUMAHAN, KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA, SERTA KAWASAN
INDUSTRI

I. UMUM

Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan dinamika ekonomi daerah yang berkembang, pembangunan dan pertumbuhan kawasan perumahan, perdagangan dan industri di wilayah Kota Semarang juga mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Hal itu membawa konsekuensi kebutuhan jaminan ketersediaan PSU yang memadai bagi masyarakat. Karena itu pengembang kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri harus menjamin ketersediaan PSU, untuk selanjutnya menyerahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Daerah, agar bisa dimanfaatkan secara luas oleh masyarakat.

Pengaturan tentang penyediaan dan penyerahan “prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan, perdagangan dan industri” di Kota Semarang yang saat ini disebut “PSU pada kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman”, sebelumnya telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang. Namun selama ini Peraturan Daerah dimaksud belum dapat dilaksanakan secara maksimal karena beberapa hal, yaitu

- 1) substansi peraturannya yang kurang tegas dan jelas sehingga masih terdapat celah hukum;
- 2) aparaturnya yang gamang karena tidak punya payung hukum yang cukup kuat; dan
- 3) kesadaran hukum masyarakat (khususnya pengembang) yang lemah.

Banyak pengembang kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, dan kawasan industri tidak memenuhi kewajiban dalam hal penyediaan dan penyerahan PSU. Selain itu dalam Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota dimaksud belum mengatur mengenai tindakan apa saja yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam hal PSU ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah, ketentuan ini sangat diperlukan dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap PSU yang ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan oleh

pengembang kepada Pemerintah Daerah sehingga dapat dijadikan dasar hukum oleh Pemerintah Daerah dalam mengambil kebijakan-kebijakan selanjutnya untuk kepentingan masyarakat yang lebih luas.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas serta memperhatikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman di Daerah, maka pengaturan tentang Penyerahan PSU pada kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang dimaksud perlu ditinjau kembali dan diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Huruf a

Yang dimaksud dengan prinsip keterbukaan adalah masyarakat mengetahui PSU yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan PSU.

Huruf b

Yang dimaksud dengan prinsip akuntabilitas adalah proses penyerahan PSU dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan prinsip kepastian hukum adalah menjamin kepastian ketersediaan PSU di kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.

Huruf d

Yang dimaksud dengan prinsip keberpihakan adalah Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan PSU bagi kepentingan masyarakat di lingkungan kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman.

Huruf e

Yang dimaksud dengan prinsip keberlanjutan yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaaan dan pengelolaan PSU sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

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
Cukup jelas.

Pasal 14
Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Huruf a
Cukup jelas
Huruf b
Cukup jelas
Huruf c
Cukup jelas
Huruf d
Cukup jelas
Huruf e
Cukup jelas
Huruf f
Cukup jelas
Huruf g
Cukup jelas

Huruf h

Yang dimaksud penilaian adalah tindakan Tim verifikasi untuk melakukan penilaian terhadap:

- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam KRK dengan kenyataan di lapangan; dan
- b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Huruf i

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Huruf a

Yang dimaksud dinas yang berwenang mengelola PSU adalah DPKAD.

Yang dimaksud dinas yang berwenang memelihara PSU adalah masing-masing dinas penerima PSU

Huruf b

Yang dimaksud pengelola barang milik daerah adalah Sekretaris Daerah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh DPKAD selaku pembantu pengelola aset daerah .

Huruf c

Yang dimaksud pengelola barang milik daerah adalah Sekretaris Daerah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh DPKAD selaku pembantu pengelola aset daerah .

Huruf d

Yang dimaksud dinas yang menerima aset adalah dinas penerima PSU dari pengelola barang milik daerah

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dinas adalah DPKAD

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 99