



KAJIAN PENGELOLAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM DAN DRAF RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM DI KOTA DENPASAR



**Kerjasama Antara Pemerintah Kota Denpasar
Dengan Universitas Hindu Indonesia**

**Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Denpasar
2022**



SAMBUTAN WALIKOTA DENPASAR



Om Swastiastu

Puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Ida Sang Hyang Widhi Wasa, Tuhan Yang Maha Esa Atas *Asung Kertha Waranugraha-Nya*, sehingga laporan Kajian Pengelolaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum dan Draft Rancangan Peraturan Daerah Tentang Pengelolaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Di Kota Denpasar dapat diselesaikan dengan baik.

Tujuan dari disusunnya dokumen ini adalah untuk menghasilkan kajian akademik sebagai bahan penyusunan kebijakan terkait penyerahan fasos dan fasum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kondisi *existing* di Kota Denpasar guna terselenggaranya penataan ruang secara berkelanjutan sebagai satu kesatuan ruang dalam tatanan yang dinamis berlandaskan Kebudayaan Bali sesuai dengan falsafah Tri Hita Karana yang berakar dari kearifan Sad Kerthi. Secara filosofis akan berkesesuaian dengan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta secara sosiologis, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek, baik aspek sosial, ekonomi, budaya dan lingkungan guna mewujudkan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

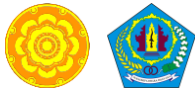
Terima kasih dan apresiasi yang tinggi kami ucapkan kepada seluruh tim peneliti dari Universitas Hindu Indonesia dan terhadap Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Denpasar beserta jajarannya yang telah mendukung atas penyusunan kajian ini.

Besar harapan kita semua agar dokumen kajian ini menjadi data dan informasi bagi Pemerintah Daerah dalam penyusunan kebijakan pembangunan yang berkelanjutan, dapat meningkatkan kepedulian terhadap perlindungan dan pelestarian lingkungan serta peningkatan taraf hidup dan kualitas tata ruang di wilayah Kota Denpasar di masa mendatang dan memberikan kepastian hukum kepada setiap warga Denpasar dalam memanfaatkan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Kota Denpasar.

Om Santih, Santih, Santih, Om.

WALIKOTA DENPASAR,

IGUSTI NGURAH JAYA NEGARA



SAMBUTAN KEPALA BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN KOTA DENPASAR



Om Swastiastu

Puji syukur patut kita panjatkan kehadiran Ida Sang Hyang Widhi Wasa/ Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmatnya laporan hasil kajian tentang “Pengelolaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum dan Draft Rancangan Peraturan Daerah Tentang Pengelolaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Di Kota Denpasar” dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Kajian ini merupakan implementasi dari kerjasama antara Pemerintah Kota Denpasar dengan Universitas Hindu Indonesia dalam upaya menerapkan kebijakan Tridarma Perguruan Tinggi.

Berkaitan dengan hal di atas maka dalam kajian ini kami dari Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Denpasar dan Tim Peneliti mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada :

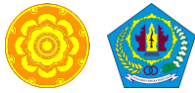
1. Kepada seluruh Perangkat Daerah terkait atas informasi data dan masukan-masukan yang diberikan sehingga keabsahan data kajian dapat dioptimalkan.
2. Pada Rektor Universitas Hindu Indonesia dan seluruh pimpinan yang ada atas dorongan dan fasilitas kerjasama yang diberikan sehingga kerjasama kajian ini dapat diimplementasikan.
3. Kepada pejabat dan staff Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Denpasar atas kerjasama, fasilitas, sinergisitas serta kontribusi data yang diberikan sehingga kesempurnaan kajian dapat dicapai.
4. Kepada seluruh Tim Peneliti baik dari pihak kampus maupun dari unsur Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Denpasar atas kerja keras, kerja cerdas, dan kerja ikhlasnya dalam menggali data dan informasi di lapangan.
5. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah berkontribusi baik langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian penelitian ini.

Kami menyadari bahwa laporan kajian ini masih jauh dari sempurna, untuk itu kami dan Tim Peneliti berharap agar berbagai pihak yang berkepentingan dapat memberikan masukan, saran dan kritik sehingga kajian berikutnya dapat mencapai kesempurnaan. Semoga kajian ini dapat bermanfaat sebagai acuan dalam merumuskan kebijakan di bidang penelitian dan pengembangan.

Om Santih, Santih, Santih, Om.

**Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan
Kota Denpasar**

I Made Pasek Mandira, S.E., M.Si.



KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat-Nya Laporan “Kajian Pengelolaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum dan Draft Rancangan Peraturan Daerah Tentang Pengelolaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum Di Kota Denpasar” telah terwujud.

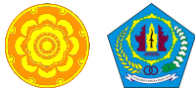
Kajian ini dimaksudkan untuk menghasilkan kajian akademik sebagai bahan penyusunan kebijakan terkait penyerahan fasos dan fasum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kondisi existing di Kota Denpasar guna terselenggaranya penataan ruang secara berkelanjutan sebagai satu kesatuan ruang dalam tatanan yang dinamis berlandaskan Kebudayaan Bali sesuai dengan falsafah Tri Hita Karana yang berakar dari kearifan Sad Kerthi. Secara filosofis akan berkesesuaian dengan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta secara sosiologis, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek, baik aspek sosial, ekonomi, budaya dan lingkungan guna mewujudkan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Terima kasih disampaikan kepada pihak terkait yang telah memberikan sumbangan baik yang berbentuk material dan imaterial serta memberikan sumbangan pemikiran dalam penyusunan kajian ini.

Kami menyadari bahwa kajian ini tentunya masih banyak terdapat kekurangan, baik dalam bentuk maupun isinya. Untuk itu, kami berharap masukan dan saran yang bersifat membangun untuk bahan penyempurnaan dalam penyusunan laporan kajian ini lebih lanjut.

Denpasar, 14 Desember

Tim Penyusun LPPM
Universitas Hindu Indonesia



RINGKASAN EKSEKUTIF

KAJIAN PENGELOLAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM DAN DRAFT RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM DI KOTA DENPASAR

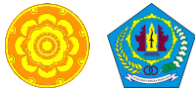
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Perumahan dan Permukiman termasuk kedalam urusan pemerintahan wajib. Kawasan perumahan dan permukiman mewajibkan penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum. Kebutuhan akan tersedianya acuan dalam membangun dan mengembangkan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum menjadi penting mengingat suatu rencana tata ruang yang akan dirancang oleh pemerintah selain mempertimbangkan aspek estetika harus juga mempertimbangkan aspek kesehatan, pendidikan, keamanan, sarana ibadah dan kemudahan akses jalan yang baik.

Hasil kajian dari tim peneliti menunjukkan bahwa :

1. Kondisi *existing* penyerahan dan pengelolaan Fasos dan Fasum di Wilayah Kota Denpasar belum dilakukan secara maksimal mengingat belum adanya acuan tertulis secara spesifik mengatur hal tersebut.
2. Permasalahan yang paling banyak dihadapi oleh tim peneliti di lapangan adalah pemanfaatan Fasos dan Fasum yang tidak sesuai dengan peruntukannya.
3. Permasalahan – permasalahan yang ada dapat dimitigasi melalui prioritas pembentukan Ranperda mengenai Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sehingga kedepannya dapat mencapai efektivitas strategi pengelolaan mulai dari perencanaan, pemeliharaan, pengawasan dan pengendalian.

Berdasarkan kondisi temuan di lapangan, maka tim peneliti berkesimpulan bahwa adanya beberapa permasalahan yang kiranya dapat dipecahkan menggunakan rekomendasi yang dapat dirancang dalam rancangan Peraturan Daerah yang baru yaitu :

1. Pembentukan tim verifikasi yang bertugas melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala dan melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
2. Perlunya dilakukan pengawasan lebih lanjut oleh perangkat daerah mulai dari tahap perencanaan, pemeliharaan dan pengendalian yaitu Perangkat Daerah urusan Perumahan dan Permukiman melakukan pendataan terhadap pelanggaran yang terjadi, kemudian Satpol PP melakukan pengendalian dan penegakan aturan daerah terkait penyalahgunaan fasos dan fasum atau PSU
3. Tim verifikasi yang dibentuk oleh Walikota melakukan penilaian terhadap kelengkapan persyaratan Fasos dan Fasum yang diserahkan harus sudah memiliki standar persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh



Pemerintah Daerah dan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah serta menetapkan standar kriteria contohnya seperti : untuk Fasum diserahkan dalam bentuk tanah dan bangunan, dan untuk Fasos diserahkan dalam bentuk minimal berupa lahan siap bangun.

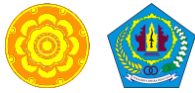
4. Peningkatan pengawasan dan pengendalian yang dapat dilakukan oleh tim verifikasi seperti penilaian terhadap kebenaran atau penyimpangan antara Fasos & Fasum yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan. Dan, kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.
5. Pengaturan lebih lanjut mengenai kewenangan / hak dan kewajiban antara pengembang dengan pemerintah daerah dapat dilakukan dengan bentuk perjanjian.
6. Perlu adanya aturan mengenai pengembang terdahulu agar membuka akses (mengikuti persyaratan baru) sehingga dapat digunakan sebagai Fasum sesuai dengan peraturan perundang – undangan dan kesepakatan dalam perjanjian.
7. Perlu adanya suatu aturan yang mengatur mengenai pengalihan hak kepada Pemerintah Daerah dengan cara membuat berita acara pengalihan Fasos dan Fasum sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Denpasar mengikuti Peraturan Perundang – undangan yang lebih tinggi.
8. Istilah Fasos & Fasum perlu disesuaikan dengan Peraturan Perundang – undangan di atasnya, menjadi istilah Prasarana, Sarana dan Utilitas.

Kemudian, tim peneliti juga menyiapkan beberapa rekomendasi umum yang kiranya dapat digunakan / dimasukkan dalam Rancangan Peraturan Daerah melalui pendekatan cita hukum (Rechtsidee) melihat sinkronisasi antara struktur hukum (lembaga dan penegak), Subtansi Hukum (aturan dan norma) dan Budaya Hukum (cara penegakan dan peran serta masyarakat) yaitu :

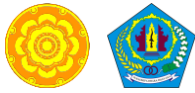
1. Rekomendasi kepada perangkat daerah melalui pendekatan sistem berdasarkan struktur hukum terkait penyediaan dan penyerahan Fasos dan Fasum atau Prasarana, Sarana dan Utilitas dirinci dalam 3 (tiga) tahapan yaitu :

A. Tahapan Perencanaan:

- 1) Perangkat Daerah Urusan Tata Ruang dan Wilayah dapat melakukan evaluasi pemanfaatan ruang yang akan dikembangkan serta Perangkat Daerah Urusan Perumahan dan Permukiman menyiapkan persiapan tata cara penyerahan dan berkomunikasi dengan Pengembang serta melakukan pendataan serta mengurus proses serah terima administrasi sertifikat dan fisik PSU;

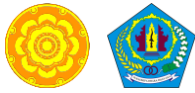


- 2) Perangkat Daerah urusan Perizinan melakukan proses perizinan terkait, dan Perangkat Daerah yang membidangi urusan aset daerah melakukan pencatatan aset.
 - 3) Perangkat Daerah urusan perumahan dan permukiman untuk segera menyusun pemetaan berbasis teknologi informasi terkait persebaran PSU atau Fasos dan Fasum
- B. Tahapan Pemeliharaan :
- Perangkat Daerah urusan perumahan dan pemukiman melakukan pemeliharaan termasuk aset PSU, Perangkat Daerah urusan aset terkait pemeliharaan aset, dan Perangkat Daerah urusan Lingkungan Hidup melakukan pemeliharaan fisik.
- C. Tahapan Pengendalian :
- Perangkat Daerah urusan Perumahan dan Pemukiman melakukan pendataan terhadap pelanggaran yang terjadi, kemudian Satpol PP melakukan pengendalian dan penegakan aturan daerah terkait penyalahgunaan fasos dan fasum atau PSU.
2. Rekomendasi dalam hal Substansi Hukum dan Budaya Hukum:
- Perangkat Daerah urusan Produk Hukum Daerah menyiapkan draft produk hukum terkait prasarana, sarana dan utilitas atau Fasos dan Fasum untuk dilanjutkan dengan proses legislasi daerah dan mengutamakan prinsip peran serta masyarakat agar kesadaran dan ketaatan hukum dapat berjalan dengan baik.

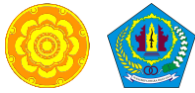


DAFTAR ISI

SAMBUTAN WALIKOTA DENPASAR	i
SAMBUTAN KEPALA BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN KOTA DENPASAR	ii
KATA PENGANTAR	iii
RINGKASAN EKSEKUTIF	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I	
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	2
1.3 Maksud dan Tujuan.....	3
1.4 Metode Penelitian	4
1.5 Sistematika Pelaporan Penelitian.....	9
1.6 Rencana dan Rancangan Kerja	10
BAB II	
GAMBARAN UMUM KOTA DENPASAR	12
2.1 Kondisi Administrasi	12
2.2 Klimatologi	16
2.3 Topografi.....	16
2.4 Geologi.....	18
2.5 Hidrologi	18
2.6 Kependudukan	22
2.7 Pendidikan.....	24
2.8 Kesehatan.....	26
2.9 Sosial Ekonomi	27
BAB III	
PENATAAN RUANG WILAYAH KOTA DENPASAR	34
3.1 STRUKTUR RUANG KOTA DENPASAR	34
3.1.1 Sistem Pusat Pelayanan.....	35
3.1.2 Sistem Jaringan Transportasi	36
3.1.3 Sistem Jaringan Energi	37
3.1.4 Sistem Jaringan Telekomunikasi	38
3.1.5 Sistem Jaringan Sumber Daya Air.....	39
3.1.6 Infrastruktur Perkotaan	40
3.2 POLA RUANG KOTA DENPASAR.....	42
3.2.1 Rencana Kawasan Lindung.....	42
3.2.2 Rencana Kawasan Budi Daya.....	43
3.3 Kebijakan dan Strategi Pengembangan Pola Ruang Kota Denpasar di Kawasan Budidaya (Kawasan Permukiman dan Perumahan)	48
3.4 Fasos dan Fasum di Kota Denpasar	49
BAB IV	
ANALISIS	58
4.1 Prinsip dan Landasan Filosofis, Yuridis dan Sosiologis Penyerahan Fasos & Fasum Kota Denpasar	58

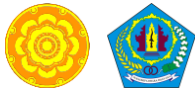


4.2	Landasan Teoritis, Asas – asas Kebijakan Dan Praktek Empiris	60
4.2.1	Landasan Teoritis.....	60
4.2.2	Otonomi Daerah.....	60
4.2.3	Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	62
4.2.4	Asas – asas Kebijakan.....	63
4.2.5	Praktek Empiris Kondisi <i>Existing</i> Fasos & Fasum Di Wilayah Kota Denpasar	65
4.3	Landasan Filosofis, Sosiologis dan Yuridis Pengelolaan Fasos & Fasum di Kota Denpasar.....	75
4.3.1	Landasan Filosofis	75
4.3.2	Landasan Sosiologis.....	78
4.3.3	Landasan Yuridis	80
4.4	Definisi Terkait Subyek, Jenis dan Kriteria Fasos dan Fasum	82
4.4.1	Subyek.....	82
4.4.2	Jenis dan Kriteria Prasarana, Sarana dan Utilitas.	84
4.4.3	Tujuan pengaturan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.....	84
4.4.4	Perumahan Dan Kawasan Permukiman.....	85
4.5	Tata Cara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.....	85
4.5.1	Jenis, Prasarana dan Utilitas	85
4.5.2	Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum	86
4.5.3	Kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Yang Diserahkan	87
4.5.4	Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum	87
4.5.5	Keadaan Tertentu Penyerahan	92
4.5.6	Pemanfaatan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum	93
4.5.7	Pengawasan Dan Pengendalian.....	94
4.5.8	Partisipasi Masyarakat	95
4.5.9	Sanksi Administratif	95
BAB V		
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI		97
5.1	Kesimpulan	97
5.2	Rekomendasi	98
DAFTAR PUSTAKA		100
LAMPIRAN I		101



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Luas daerah dan Jumlah Pulau Menurut Kecamatan 2021	13
Tabel 2. 2 Statistik Geografi dan Iklim Denpasar.....	16
Tabel 2. 3 Luas Wilayah Kota Denpasar Berdasarkan Ketinggian Tempat.....	17
Tabel 2. 4 Karakteristik Sungai-sungai di Kota Denpasar.....	19
Tabel 2. 5 Penduduk Denpasar di Tahun 2020	23
Tabel 2. 6 Indikator Kependudukan Denpasar	23
Tabel 2. 7 Indikator Pendidikan Denpasar.....	25
Tabel 2. 8 Jumlah sekolah, Murid, dan Guru di Kota Denpasar, 2018-2020	25
Tabel 2. 9 Jumlah Rumah Sakit Menurut Kecamatan 2019-2021	27
Tabel 3. 1 Jenis Kegiatan yang Diperbolehkan secara bersyarat secara bersyarat, bersyarat tertentu, dan bersyarat terbatas Di Wilayah Perencanaan Utara Kota Denpasar.....	54
Tabel 4. 1 Pemanfaatan Fasilitas Sosial Kawasan Perumahan di Kota Denpasar	67



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Persentase Luas Wilayah Di Kota Denpasar.....	13
Gambar 2. 2 Peta Pembagian Administrasi Kota Denpasar.....	14
Gambar 2. 3 Peta Tata Ruang Kota Denpasar.....	15
Gambar 2. 4 Peta Topografi Kota Denpasar	17
Gambar 2. 5 Tinjauan Hidrogeologi Provinsi Bali	21
Gambar 3. 1 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Denpasar.....	41
Gambar 3. 2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Denpasar.....	47
Gambar 3. 3 Peta Rencana Pola Ruang RDTR Kawasan Denpasar Utara	57
Gambar 4. 1 Lahan Fasos Yang di Gunakan sebagai Rumah.....	68
Gambar 4. 2 Peta Sebaran Fasos Wilayah Kecamatan Denpasar Barat	69
Gambar 4. 3 Lahan Fasos di Wilayah Pedungan Yang Belum Termanfaatkan.....	70
Gambar 4. 4 Peta Sebaran Fasos Wilayah Kecamatan Denpasar Selatan	71
Gambar 4. 5 Peta Sebaran Fasos Wilayah Kecamatan Denpasar Timur	72
Gambar 4. 6 Peta Sebaran Fasos Wilayah Kecamatan Denpasar Utara	74
Gambar 4. 7 Berbagai Contoh Penggunaan Lahan Fasos.....	75
Gambar 4. 8 Contoh Formulir Permohonan Penyerahan Fasum dan Fasos	91



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Denpasar sebagai Ibu Kota Provinsi Bali merupakan daerah yang berkembang pesat disegala bidang termasuk salah satunya adalah pembangunan di bidang perumahan sehingga banyak daerah kawasan jalur hijau (petanian) beralih fungsi menjadi kawasan permukiman (perumahan). Perkembangan Kota Denpasar sebagai Ibu Kota Provinsi Bali dan sekaligus sebagai Pusat Pertumbuhan Bali, mengakibatkan pertumbuhan dan perkembangan kota menjadi sangat pesat. Kendatipun Pemerintah Kota Denpasar telah berusaha mengarahkan dan menata lingkungan melalui penataan ruang, namun arah perkembangan dan pertumbuhan bangunan-bangunan belum terarah dan berkembang sangat sporadis ke arah seluruh bagian kota.

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai. Hal tersebut mendorong pihak Pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.

Ketersediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan memiliki peran penting bagi perkembangan aktivitas penghuni perumahan. Hal ini sejalan dengan fungsi perumahan yang tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, dan budaya guna meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan sehingga diperlukan ketersediaan fasilitas sosial di dalamnya. Fasilitas sosial merupakan aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual.

Alokasi penyediaan fasilitas sosial disesuaikan dengan jangkauan



radius area layanan, lokasi sosial yang sesuai, dan jumlah penduduk pendukung. Terdapat pula aturan bahwa presentase penggunaan lahan di suatu perumahan adalah 60% untuk kapling huniandan 40% untuk sarana dan prasarana.

Pemerintah Kota Denpasar memiliki Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2005 yang sudah saatnya direvisi atau dicabut mengingat sudah tidak relevan lagi dengan peraturan lainnya, contohnya terkait penghapusan retribusi mengenai izin peruntukan penggunaan tanah serta RTRW (rencana tata ruang wilayah) yang telah direvisi dua kali. Pasal yang difokuskan dalam pembahasan yaitu ketentuan mengenai fasilitas umum dan atau fasilitas sosial dan dimana sebagian dari tanah yang di kavling harus memiliki fasilitas sosial (Fasos). Fasilitas yang diadakan oleh pemerintah atau pihak swasta yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum dalam lingkungan permukiman. Contohnya adalah Klinik, sekolah, Puskesmas, dan lain sebagainya. Fasilitas umum (fasum) merupakan fasilitas yang diadakan untuk kepentingan umum. Contohnya adalah jalan, angkutan umum, jembatan, sedangkan pengelola lainnya difokuskan dalam pembahasan yaitu ketentuan mengenai fasilitas umum dan atau fasilitas sosial.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka diperlukan adanya Kajian Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Draft Rancangan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum di Kota Denpasar.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, terdapat permasalahan yang dapat diidentifikasi untuk kebutuhan penyusunan kajian pengelolaan Fasos/Fasum serta draft Rancangan Peraturan Daerah tentang pengelolaan Fasos/Fasum di Kota Denpasar sebagai berikut :



1. Bagaimanakah pengelolaan Fasos/Fasum di Kota Denpasar saat ini?
2. Permasalahan apa yang dihadapi dalam pengelolaan Fasos/Fasum di Kota Denpasar?
3. Bagaimanakah strategi pengelolaan Fasos/Fasum di Kota Denpasar agar efektif ?

1.3 Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari kegiatan kajian pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/(Fasilitas Umum (Fasum) serta draft Rancangan Peraturan Daerah tentang pengelolaan Fasos/Fasum di Kota Denpasar dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Maksud Penelitian

Menyusun kajian akademik sebagai bahan penyusunan kebijakan terkait penyerahan Fasos dan Fasum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kondisi existing di Kota Denpasar sesuai filosofis dan sosiologisnya.

2. Tujuan Penelitian

Menghasilkan kajian akademik sebagai bahan penyusunan kebijakan terkait penyerahan Fasos dan Fasum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kondisi existing di kota Denpasar guna terselenggaranya penataan ruang secara berkelanjutan sebagai satu kesatuan ruang dalam tatanan yang dinamis berlandaskan kebudayaan Bali sesuai dengan falsafah Tri Hita Karana yang berakar dari kearifan Sad Kerthi. Secara filosofis akan bersesuaian dengan pandangan hidup, kesadaran dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah Bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta secara sosiologis, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek, baik aspek sosial, ekonomi, budaya dan lingkungan guna mewujudkan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.



1.4 Metode Penelitian

Penyusunan kajian akademik ini berdasarkan penelitian kualitatif dengan pendekatan yang digunakan adalah socio legal research, kemudian di analisis dan diuraikan secara deskriptif dan perspektif.

Studi sosiolegal (Putro dkk (2015), merupakan kajian terhadap hukum dengan menggunakan pendekatan ilmu hukum maupun ilmu-ilmu sosial. Oleh karena itu dibutuhkan pendekatan interdisipliner (Irianto & Shidarta 2009), maka dengan demikian penelitian ini masuk dalam ranah *non doctrinal*.

Karakteristik metode penelitian sosiolegal dapat diidentifikasi melalui dua hal berikut ini:

- Pertama, studi sosiolegal melakukan studi tekstual, pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan dan kebijakan dapat dianalisis secara kritis dan dijelaskan makna dan implikasinya terhadap subyek hukum.
- Kedua, studi sosiolegal mengembangkan berbagai metode “baru” hasil perkawinan antara metode hukum dengan ilmu sosial, seperti penelitian sosiolegal. Pendekatan sosiolegal riset ini dilakukan untuk memahami hukum dalam konteks, yaitu konteks masyarakatnya. Pendekatan tersebut dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penataan Kawasan perumahan dan permukiman secara umum, serta terkait dengan pengurusan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial secara khusus. Penelitian ini juga mengkaji konsepsi-konsepsi, asas-asas hukum, prinsip-prinsip hukum, isi kaidah hukum, sistematika hukum, sinkronisasi peraturan perundang-undangan terkait. Kemudian dilanjutkan dengan pendekatan dengan mempertimbangkan faktor-faktor non hukum yang diyakini berpengaruh atau menentukan, seperti faktor budaya, agama, sosial, politik, ekonomi sebagai hasil dari suatu interaksi dan wawancara



serta juga mengkaji data kepustakaan lainnya yang relevan.

Bertalian dengan penelitian normatif, penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan, menganalisis, mengevaluasi, dan mensitesa bahan hukum yang berkaitan dengan kewenangan Kota Denpasar untuk mengatur Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) baik berupa konsepsi-konsepsi, asas-asas hukum, prinsip-prinsip hukum, isi kaidah hukum, sistematika hukum, sinkronisasi Draft Rancangan Peraturan Daerah terkait Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang akan disusun dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi serta harmonisasi dengan Peraturan Daerah Kota Denpasar yang terkait dengan Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).

Potensi yang ada dimiliki terkait penyusunan kajian akademik Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), antara lain berupa sumber bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:

Sumber-sumber hukum yang berkaitan dengan pengaturan tentang kewenangan daerah dalam penyusunan kajian akademik Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang terdiri dari Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan Asas-asas atau prinsip-prinsip hukum umum yang berkaitan pelaksanaan otonomi daerah. Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan di tingkat daerah tentang Draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Denpasar tentang Pengelolaan Fasilitas Sosial



(Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).

Bahan hukum ini meliputi:

- 1) Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993);
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
- 5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 7) 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 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4,



- Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - 9) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
 - 10) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - 11) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
 - 12) Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
 - 13) Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah;
 - 14) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - 15) Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2005);
 - 16) Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 8 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2021 Nomor 8,



Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 8).

- 17) 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), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
 - 18) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, antara lain berupa: buku-buku teks serta sumber bersifat khusus yaitu jurnal, laporan hasil penelitian, terbitan berkala dan lain-lain. Tulisan yang dipublikasikan, doktrin atau pendapat para pakar hukum dan bidang ilmu lain yang menunjang objek penulisan.
 3. Bahan hukum tersier, didapatkan dari hasil wawancara dan kegiatan *focus group discussion* serta penggalan data lapangan berupa observasi dan wawancara terkait pembahasan Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).
Wawancara dilakukan ke berbagai OPD terkait seperti Perkim dan OPD lainnya. Observasi dilapangan pada berbagai fasos/fasum yang



ada di Kota Denpasar dilakukan untuk mendapatkan gambaran secara utuh mengenai permasalahan fasos dan fasum yang ada.

Analisis dilakukan secara kualitatif kemudian diuraikan secara deskriptif dan prespektif. Analisis deskriptif dan prespektif berdasarkan analisis yuridis dan dikembangkan teknis penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Denpasar tentang Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).

1.5 Sistematika Pelaporan Penelitian

Sistematika penelitian atau kajian akademik Pengelolaan Fasilitas Sosial (Fasos)/Fasilitas Umum (Fasum) setelah Penerbitan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), antara lain:

Bab I Pendahuluan

- 1.1 Latar Belakang
- 1.2 Identifikasi Masalah
- 1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian
- 1.4 Metode Penelitian
- 1.5 Sistematika Penelitian
- 1.6 Rencana dan Rancangan Kerja

Bab II Gambaran Umum Kota Denpasar

- 2.1 Kondisi Administrasi
- 2.2 Klimatologi
- 2.3 Topografi
- 2.4 Geologi
- 2.5 Hidrologi
- 2.6 Demografi
- 2.7 Pendidikan
- 2.8 Kesehatan
- 2.9 Sosial Ekonomi dan Budaya

Bab III Penataan Ruang Wilayah Kota Denpasar



- 3.1 Struktur Ruang Kota Denpasar
- 3.2 Pola Ruang Kota Denpasar
- 3.3 Kebijakan dan Strategi Pengembangan Pola Ruang Kota Denpasar di Kawasan Budidaya (Kawasan Permukiman dan Perumahan)
- 3.4 Faso dan Fasum di Kota Denpasar

Bab IV ANALISIS

- 4.1 Prinsip dan Landasan Filosofis, Yuridis dan Sosiologis Penyerahan Faso dan Fasum Kota Denpasar
- 4.2 Landasan Teoritis, Asas-Asas Kebijakan dan Praktek Empiris
- 4.3 Landasan Filosofis, Sosiologis dan Yuridis Pengelolaan Faso dan Fasum di Kota Denpasar
- 4.4 Definisi Terkait Subyek, jenis dan Kriteria Faso dan Fasum
- 4.5 Tatacara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Bab V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

- 5.1 Kesimpulan
- 5.2 Rekomendasi

Daftar Pustaka

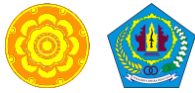
Lampiran

1.6 Rencana dan Rancangan Kerja

Kajian ini dilakukan mulai dari persiapan, pembuatan usulan/proposal kajian, pengumpulan data, kemudian dilanjutkan dengan analisis data, sampai penulisan laporan kajian. Alokasi waktu dari bulan Oktober sampai dengan Desember tahun 2022.



No.	KEGIATAN	BULAN											
		OKTOBER				NOVEMBER				DESEMBER			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Persiapan												
2.	Pengumpulan data (FGD awal)												
3.	Tabulasi Data												
4.	Analisis Data												
5.	Penyusunan Draft Laporan												
6.	Rapat Hasil Kajian												
7.	Finalisasi Laporan Akhir												
8.	Pengumpulan Laporan Akhir												



BAB II

GAMBARAN UMUM KOTA DENPASAR

2.1 Kondisi Administrasi

Kota Denpasar merupakan daerah tingkat dua dengan luas wilayah terkecil di Provinsi Bali. Kota ini terdiri dari 43 Desa/ Kelurahan yang terbagi dalam 4 wilayah kecamatan yaitu Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Timur, Denpasar Barat, dan Denpasar Utara. Luas wilayah Kota Denpasar adalah 127,78 km² atau hanya sebesar 2,27 persen dari total wilayah Provinsi Bali. Kecamatan Denpasar Selatan memiliki wilayah terluas yaitu 49,99 km² (39,12 persen). Sementara kecamatan dengan wilayah terkecil yaitu Kecamatan Denpasar Timur dengan luas wilayah 22,31 km² (17,46 persen).

Secara geografis Kota Denpasar terletak pada koordinat 8°35'31" - 8°44'49" Lintang Selatan dan 115°10'23" - 115°16'27" Bujur Timur. Kota Denpasar berbatasan dengan Kabupaten Badung di sebelah utara dan barat, kemudian di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Gianyar dan di sebelah selatan berbatasan dengan Selat Badung. Jika dilihat dari ketinggian wilayah, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar Barat, dan Denpasar Utara berada pada ketinggian 0-75 meter di atas permukaan laut. Sementara Kecamatan Denpasar Selatan berada pada ketinggian 0-12 meter di atas permukaan laut.

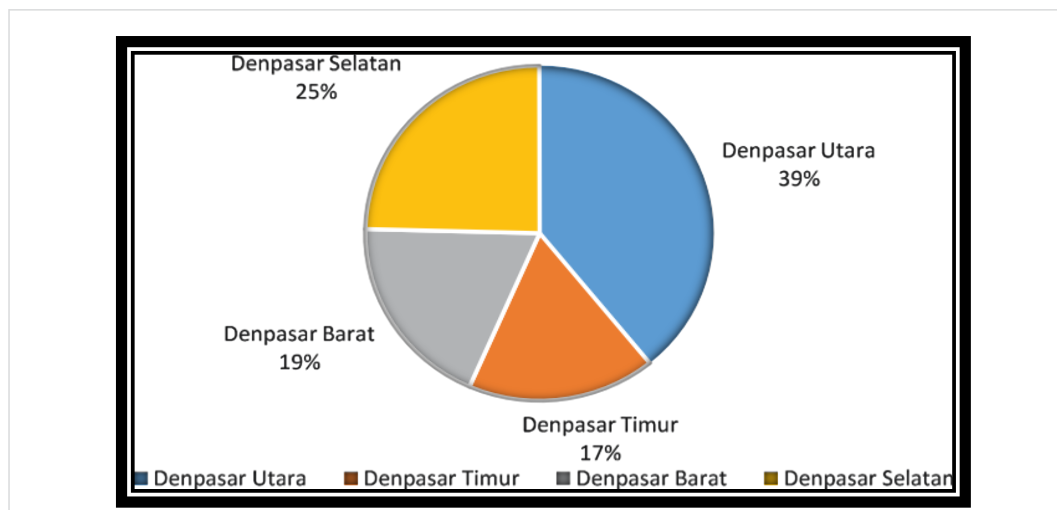
Secara administrasi terdiri dari 4 wilayah kecamatan sebagai berikut :

- Kecamatan Denpasar Selatan terdiri dari 4 desa dan 6 kelurahan
- Kecamatan Denpasar Timur terdiri dari 7 desa dan 4 kelurahan
- Kecamatan Denpasar Barat terdiri dari 8 desa dan 3 kelurahan
- Kecamatan Denpasar Utara terdiri dari 8 desa dan 3 kelurahan

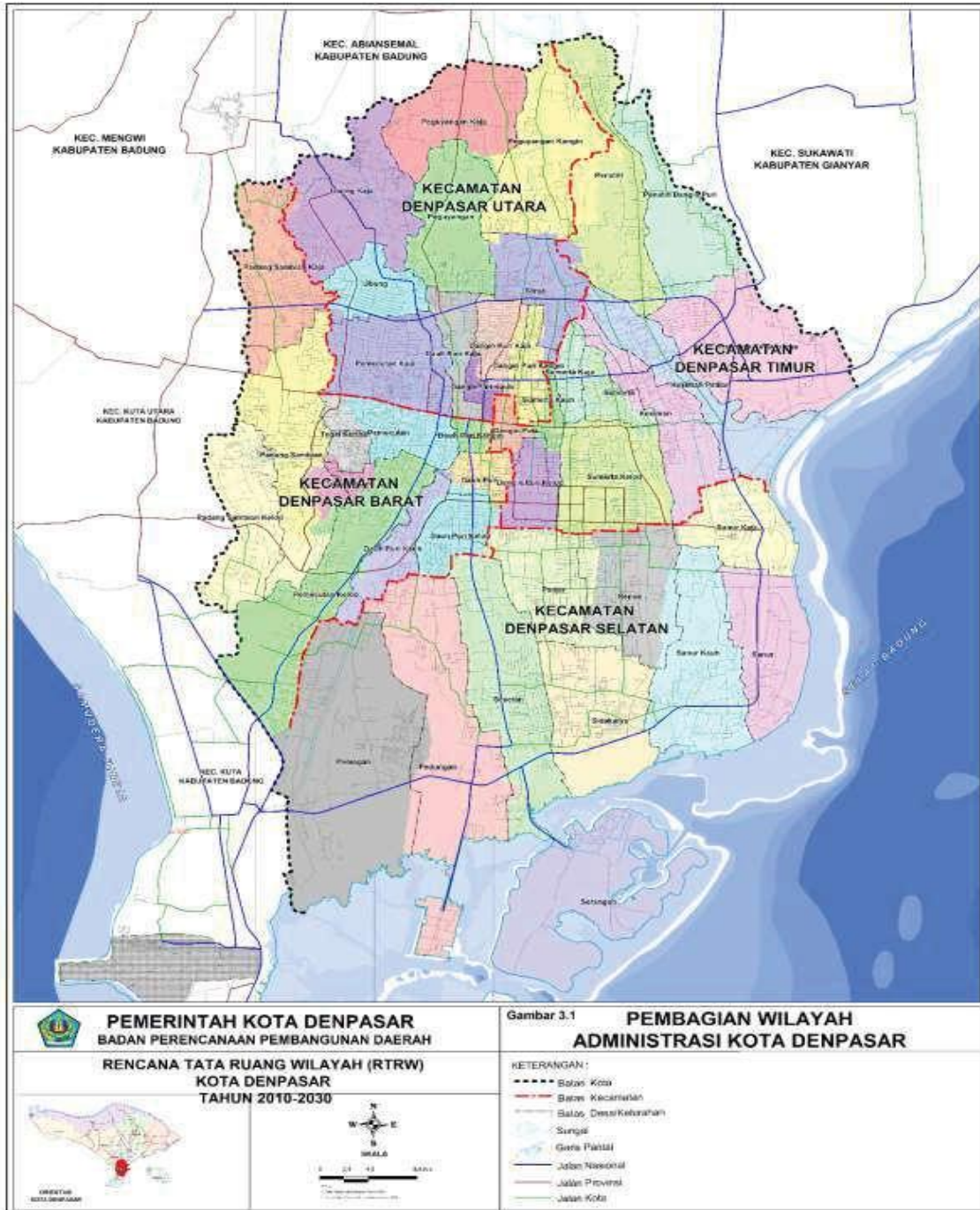
Tabel 2. 1 Luas daerah dan Jumlah Pulau Menurut Kecamatan 2021

No	Kecamatan	Luas Area (km ²)	% Terhadap Kota Denpasar
1	Denpasar Utara	49,99	39,12
2	Denpasar Timur	22,31	17,46
3	Denpasar Barat	24,06	18,83
4	Denpasar Selatan	31,42	24,59
Jumlah		127,78	100,00

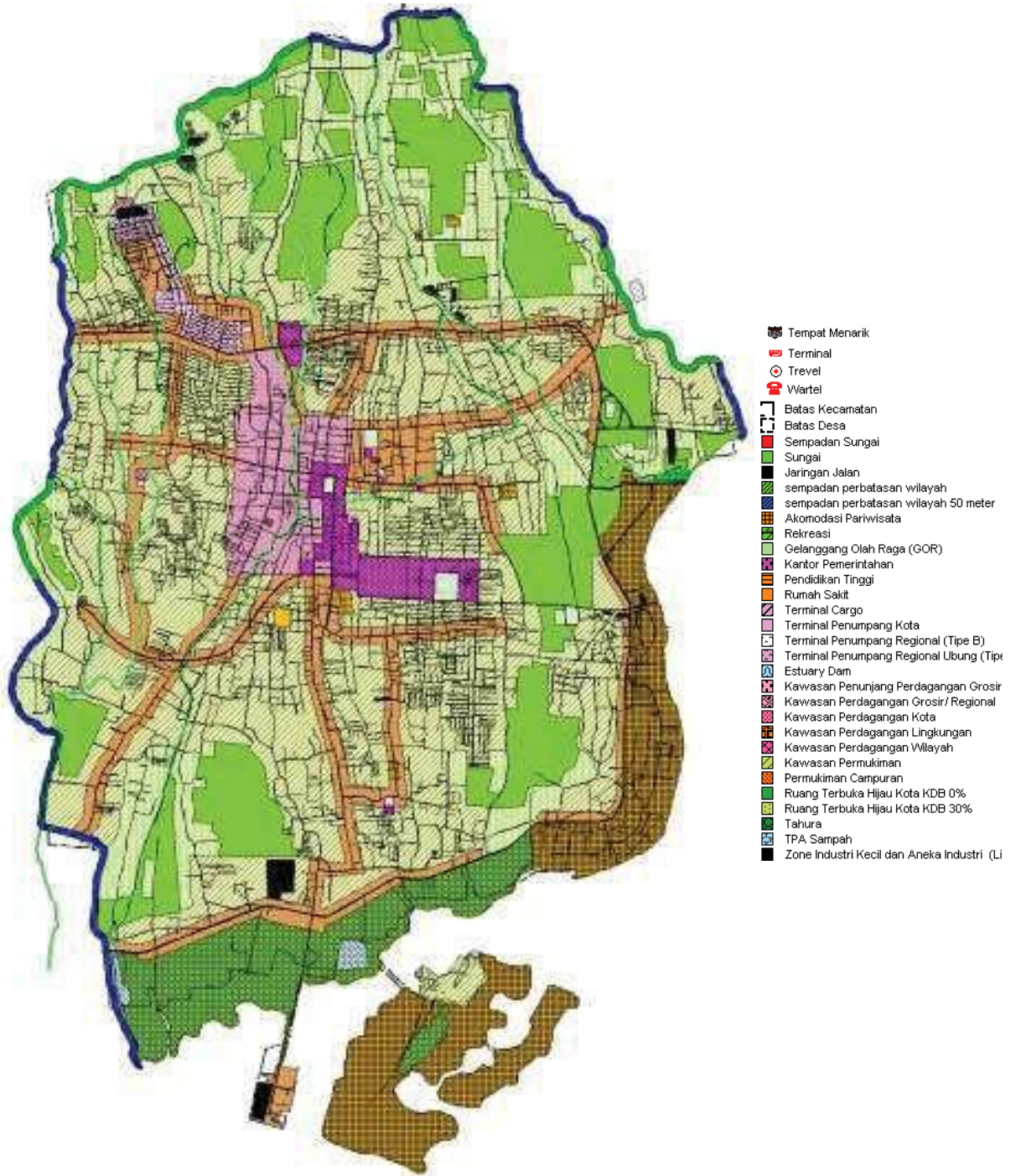
Sumber : Kota Denpasar Dalam Angka , 2022



Gambar 2. 1 Persentase Luas Wilayah Di Kota Denpasar



Gambar 2. 2 Peta Pembagian Administrasi Kota Denpasar



Gambar 2. 3 Peta Tata Ruang Kota Denpasar
Sumber : RTRW Kota Denpasar, 2011-2031

2.2 Klimatologi

Rata-rata suhu udara di Kota Denpasar tahun 2020 berkisar antara 26,3°C hingga 28,3°C. Amplitudo suhu selama tahun 2020 relatif lebih rendah dibanding tahun 2019, dimana suhu rata-rata Kota Denpasar pada tahun lalu berada pada kisaran 24,2°C hingga 32,8°C. Sementara itu curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Februari yang mencapai 388,5 milimeter. Kelembaban udara pada tahun 2020 berada pada rentang 77-81 persen dengan tekanan udara mencapai 1.011,9 milibar. Rata-rata kecepatan angin selama tahun 2020 tercatat sebesar 5,35 knot.

Tabel 2. 2 Statistik Geografi dan Iklim Denpasar

Uraian	Satuan	2020
Luas	km ²	127.78
Curah Hujan	mm	1.5-388.5
Temperatur	celsius	26.3-28.3
Kecepatan Angin	knot	4.5-6.7
Tekanan Udara	milibar	1007.9-1011.9
Kelembaban Udara	persen	77-81

Sumber : BPS Kota Denpasar, 2021

2.3 Topografi

Topografi adalah keadaan muka bumi pada suatu kawasan atau daerah. Puncak adalah bagian paling atas gunung/pegunungan. Lereng adalah bagian dari gunung/pegunungan/bukit yang letaknya di Antara puncak sampai lembah. Lembah adalah daerah rendah diantara dua gunung/ pegunungan atau daerah yang mempunyai kedudukan lebih rendah dibandingkan daerah sekitarnya. Lembah di daerah pegunungan lipatan sering disebut slinkin. Lembah di daerah pegunungan patahan disebut graben atau slenk.

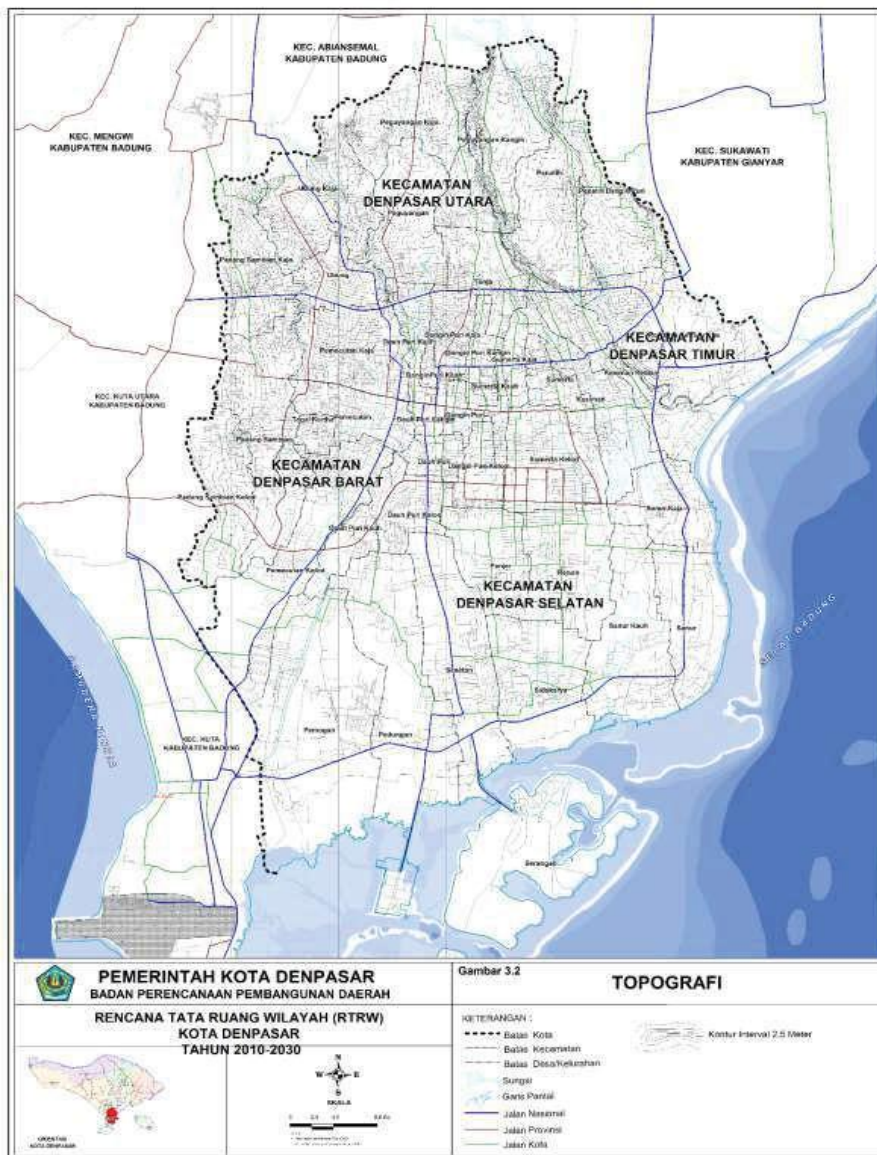
Wilayah Kota Denpasar 59,1 % berada pada ketinggian antara 0 - 25 m dpl, dan sisanya sampai 75 m dpl. Topografi Kota Denpasar sebagian besar (82,2%) berupa dataran dengan kemiringan lereng secara umum berkisar 0 - 2 % ke arah selatan, sebagian lagi kemiringan lerengnya antara 2 - 8 %. Kemiringan lereng di beberapa tempat terutama di tebing sungai dapat mencapai 2 - 15 %. *Landform* wilayah Kota Denpasar pada bagian utara relief melandai, di beberapa tempat

mempunyai relief berombak, kemudian ke selatan merupakan dataran fluvial.

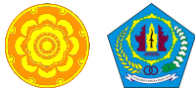
Tabel 2. 3 Luas Wilayah Kota Denpasar Berdasarkan Ketinggian Tempat

No	Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Luas Wilayah (km ²)	Ketinggian dari Permukaan Laut(m)
1	Denpasar Selatan	Kelurahan Sesean	49,99	0.0-12
2	Denpasar Timur	Kelurahan Kesiman	23,31	0.0-75
3	Denpasar Barat	Kelurahan Padangsambian	24,06	0.0-75
4	Denpasar Utara	Desa Dauh Puri Kaja	31,42	0.0-75
Jumlah			127,78	

Sumber : Kota Denpasar Dalam Angka , 2022



Gambar 2. 4 peta topografi Kota Denpasar



2.4 Geologi

Dataran Pulau Bali secara umum terbentuk pada zaman geologi kuartar, kwarter bawah, tersier, pliosen dan meosin. Berdasarkan Peta Geologi Lembar Bali skala 1: 25.000 (Hadiwidjojo dkk) 1998, wilayah Kota Denpasar terdiri dari beberapa batuan. Batuan vulkanik kuater menutupi sekitar 70 % wilayah Kota Denpasar, yaitu batuan gunung api hasil dari gunung api Buyan Bratan dan gunung api Batur. Diantara kelompok batuan ini, batuan vulkanik Buyan Bratan merupakan yang tertua dengan materi penyusunnya terdiri dari tufa dan lahar. Batuan lainnya adalah lava, breksi, kerikil, pasir dan debu vulkanik. Ketebalannya bervariasi yaitu bagian utara agak tebal (>200 m) dan menipis ke arah selatan. Endapan aluvial yang terdiri dari material lepas seperti pasir dan kerikil menempati daerah sepanjang pantai Sanur, sedangkan endapan aluvial yang terdiri dari material liat dan lempung menempati daerah sepanjang pantai Suwung. Berdasarkan aspek geologi dan tata lingkungan, wilayah Kota Denpasar tergolong relatif aman dari bencana lahan, seperti gunung berapi. Demikian pula ancaman dari bahaya erosi relatif kecil karena wilayahnya relatif datar. Jenis tanah Kota Denpasar berdasarkan Peta Tanah skala 1: 250.000 (Perumahan) 2022, jenis tanahnya terdiri dari Latosol Coklat Kekuningan yang penyebarannya menempati hampir seluruh wilayah Kota Denpasar, kecuali daerah dekat pantai merupakan tanah Aluvial.

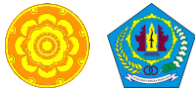
2.5 Hidrologi

Di wilayah Kota Denpasar, terdapat potensi sumber daya air seperti air hujan, air permukaan, air tanah maupun air laut dan lainnya.

a. Air Permukaan Air Sungai

Sistem Sungai di Bali dengan kode WS 03.01 terdiri dari 20 WS dan Kota Denpasar berada pada WS 03.01.01. Pada WS 03.01.01, air sungai mengalir memanjang dari Utara ke Selatan (pararel) dengan sungai-sungai utama yaitu : Tukad Ayung, Tukad Mati, Tukad Badung, Tukad Buaji dan Tukad Ngenjung. Sungai-sungai ini merupakan drainase utama Kota Denpasar, dan gambaran umumnya dapat dilihat pada Tabel 2.4, dengan karakteristik sebagai berikut :

- Hulu Tukad Ayung berada di Kabupaten Bangli dengan DAS meliputi



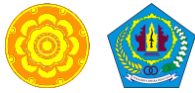
wilayah Kabupaten Bangli, Badung dan Gianyar dan Denpasar dan digunakan untuk irigasi, air minum, dan industri-pariwisata. Pada dua lokasi alur sungai yaitu di Peraupan dan Waribang, terdapat dua intake dan pengolahan air minum yang dikelola oleh PDAM Kabupaten Badung, dan PDAM Denpasar.

- DAS Sungai Tukad Mati adalah wilayah Kabupaten Badung tanpa adanya hutan penyangga dengan cara keseluruhan berupa lahan budidaya, permukiman dan perkotaan.
- Tukad Badung adalah sungai yang membentang di tengah-tengah Kota Denpasar yang system DAS-nya menempati wilayah Kota Denpasar di bagian hulu dan tengahnya, dan di bagian hilir ditampung dalam Waduk Estuary yang mempunyai kemampuan untuk melayani pasokan air bersih sebesar 300 lt/det yang selama ini dimanfaatkan untuk melayani kebutuhan di wilayah Badung Selatan.
- Tukad Buaji dan Tukad Ngenjung adalah sungai-sungai kecil di bagian Selatan Kota Denpasar dengan panjang sungai masing-masing 4 dan 8 km, yang berfungsi sebagai drainase lahan irigasi di bagian hulu sekaligus sumber air irigasi di bagian hilir.

Gambaran umum kondisi sungai-sungai di Kota Denpasar dapat dilihat dari Tabel berikut:

Tabel 2. 4 Karakteristik Sungai-sungai di Kota Denpasar

No	Nama Sungai	Panjang (Km)	DAS	Muara	Cathment Area (Km ²)	Anak Sungai
1	Tukad Mati	12,00	Wil Kab. Badung	Perbatasan Wil Kota Denpasar dan Kab. Badung (Teluk Benoa)	25,40	Tk. Tebe, Pangkung Kedompang, Tk. Lebak Muding, Pangkung Subak Srogsogan, Pangkung Danu
2	Tukad Badung	17,00	Batas Kab. Badung	Waduk Estuary	22,55	Tk. Jurang, Tk. Langon, Tk.



			dan Kota Denpasar			Medih, Tk. Rarangan)
3	Tukad Buaji	4,00	Wil Denpasar Selatan	Teluk Benoa	8,23	Tk. Punggawa, Tk. Guming
4	Tukad Ngenjung	8,00	Wil Denpasar Selatan	Teluk Benoa	6,13	Tk. Loloan, Tk. Abian Base
5	Tukad Ayung	62,50	Wil Kab. Bangli, Gianyar, Badung & Denpasar	Pantai Padanggalak	109,30	Tersebar di wilayah Kab. Badung, Gianyar dan Bangli

Sumber: RTRW Kota Denpasar, 2011-2031

b. Air Danau/ Waduk

Kota Denpasar tidak memiliki satupun danau alam sebagai sumber air, namun terdapat danau buatan atau waduk yang dinamakan Waduk Muara Nusa Dua yang secara administrative berada pada batas wilayah Kota Denpasar dengan Kabupaten Badung. Waduk Muara Nusa Dua memiliki luas 35 ha dengan volume tampungan bruto 510.000 m³ dan volume tampungan efektif 420.000 m³. Sedangkan kapasitas terpasang air bersih yang dapat dihasilkan adalah 300 ltr/det. Air baku di waduk muara diolah oleh PT. Trita Buana untuk melayani kebutuhan air minum wilayah Kabupaten Badung bagian Selatan yang meliputi Kuta dan Nusa Dua.

c. Air Tanah dan Mata Air

Air Tanah

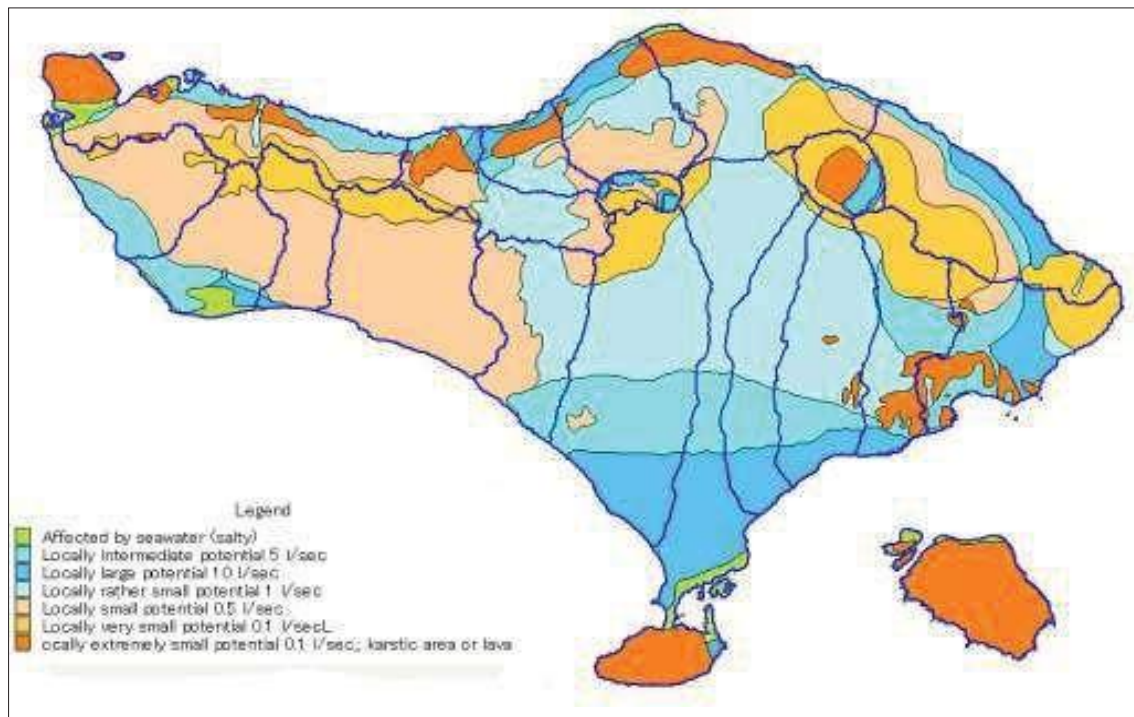
Akuifer air tanah di Kota Denpasar mengikuti pola Bali Selatan secara umum, terdiri dari dua kelompok yaitu akuifer dangkal yang mengandung air tanah bebas dan akuifer dalam yang mengandung air tanah tertekan atau semi tertekan. Akuifer dangkal ditemukan pada kedalaman 30-50 m dengan formasi miring ke arah selatan. Sedangkan akuifer tertekan atau air tanah dalam ditemukan pada

kedalaman 50-150 m.

Berdasarkan peta hidrogeologi Bali, pemetaan atas kandungan air tanah di Kota Denpasar dapat dilihat pada Gambar 2.5. Kandungan air tanah Kota Denpasar sesuai Peta Hidrogeologi Bali, terdiri atas :

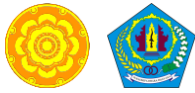
- 1) Daerah yang terpengaruh oleh air laut (air payau) meliputi wilayah Sanur, Sidakarya dan Suwung Kangin,
- 2) Setempat kandungan air besar 10 lt/det terdapat hampir pada seluruh wilayah Kota Denpasar kecuali pada desa-desa pantai tersebut sebelumnya.

Kedudukan muka air tanah akuifer bebas pada wilayah Denpasar bagian Selatan mencapai 2 hingga 4 meter dari permukaan tanah, sehingga banyak dimanfaatkan sebagai sumur dangkal oleh rumah tangga masyarakat. Konstruksi sumur bor di daerah Denpasar kedalamannya antara 150 sampai 200 m. Litologi batuan umumnya berupa material vulkanik dengan ukuran pasir halus sampai kasar, breksi vulkanik.



Gambar 2. 5 Tinjauan Hidrogeologi Provinsi Bali

Sumber: Peta Peninjauan Hidrologikal Bali (Survei Geologikal Indonesia, 1972)
(<https://www.scribd.com/document/351760879/Peta-Hidrogeologi-Bali>)



Mata Air

Keterdapatn mata air di Kota Denpasar ditemukan di daerah aliran sungai pada bagian hulu dan tengah Tukad Badung, bagian hulu Tukad Mati, serta bagian hilir Tukad Ayung dengan debit yang relative kecil namun mempunyai kontribusi yang nyata terhadap kontinuitas aliran sungai yang mewardahi. Kemanfaatan mata air tersebut terutama adalah untuk fungsi sebagai pebejian, dan pemasok air minum yang langsung dimanfaatkan oleh lingkungan pemukiman.

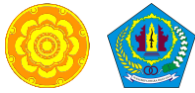
Air Laut

Air laut yang berada di darat atau pantai merupakan zone peralihan wilayah daratan dan lautan. Zone pantai atau pesisir ini mempunyai arti penting sebagai lokasi, media dan atau obyek berbagai aktivitas kehidupan seperti usaha perikanan, pertanian, perhubungan maupun pariwisata. Kota Denpasar memiliki garis pantai di bagian Selatan dan Timur mulai dari Serangan hingga Padanggalak sepanjang 36,6 km.

2.6 Kependudukan

Penduduk merupakan salah satu unsur pembentuk suatu pemerintahan. Penghitungan jumlah penduduk menjadi penting karena dengan diketahuinya jumlah penduduk suatu wilayah maka akan menjadi dasar dalam pengambilan kebijakan kependudukan pada waktu tertentu. Berdasarkan angka proyeksi SP2010 yang diterbitkan BPS, tercatat penduduk Kota Denpasar berjumlah 962.900 jiwa. Dengan pertumbuhan penduduk sebesar 1,67% padatahun 2020, maka dari tahun ke tahun terjadi peningkatan jumlah penduduk. Apabila jumlah tersebut tidak dikendalikan maka di kemudian hari bisa menimbulkan beberapa masalah kependudukan.

Kepadatan penduduk per km² semakin tinggi yaitu mencapai 7.536 jiwa/km² atau meningkat 1,67% dibandingkan tahun sebelumnya. Pertambahan penduduk Kota Denpasar sebagai ibu kota provinsi tidak hanya dipengaruhi oleh pertumbuhan alami penduduk, tetapi dipengaruhi juga oleh tingginya arus migrasi. Keadaan tersebut berdampak pada tingginya tingkat kepadatan penduduk Kota Denpasar. Kepadatan penduduk yang semakin meningkat akan menimbulkan



masalah tersendiri jika tidak ditangani dengan baik, seperti meningkatnya permukiman kumuh, sanitasi yang buruk, pembangunan perumahan yang tidak teratur, dan lain sebagainya.

Ditinjau menurut kelompok umur, persentase penduduk usia produktif (15-64 tahun) masih tergolong ideal yaitu mencapai 73,77% dengan rasio beban tanggungan sebesar 35,56%. Artinya, setiap 100 orang penduduk Kota Denpasar usia produktif mempunyai tanggungan sebanyak 36 orang penduduk yang tidak/belum produktif. Sementara jika dilihat dari rasio jenis kelamin, Kota Denpasar memiliki rasio jenis kelamin sebesar 104,26 atau bisa jugadikatakan dari 100 penduduk perempuan terdapat 104 penduduk laki-laki.

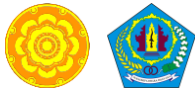
Tabel 2. 5 Penduduk Denpasar di Tahun 2020

No	Penduduk Denpasar	Keterangan
1	Jumlah Penduduk	962.900 Jiwa ; 491.500 laki-laki dan 471.400 perempuan
2	Kepadatan penduduk	7.536 jiwa/km ²
3	Pertumbuhan penduduk	1,67 %; jumlah penduduk bertambah dari tahun 2019
4	Rasio Jenis Kelamin	104,26 ; setiap 100 orang penduduk perempuan terdapat 104 penduduk laki-laki
5	Rasio Ketergantungan	35,56 ; setiap 100 orang usia produktif menanggung 36 orang usia tidak produktif

Sumber : BPS Kota Denpasar, 2021

Tabel 2. 6 Indikator Kependudukan Denpasar

Uraian	2018	2019	2020
Jumlah Penduduk (Jiwa)	930 600	947 100	962 900
Pertumbuhan Penduduk (%)	1.78	1.77	1.67
Kepadatan Penduduk (Jiwa/km ²)	7 283	7 412	7 536
Rasio Jenis Kelamin (%)	104.30	104.38	104.26



Persentase Penduduk Menurut Kelompok Umur			
0-14 thn	23.58	23.29	23.00
15-64 th	73.35	73.57	73.77
>65 th	3.07	3.14	3.23
Rasio Beban Tanggungan (%)	36.33	35.92	35.56

Sumber : BPS Kota Denpasar, 2021

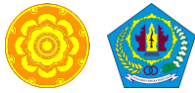
2.7 Pendidikan

Salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur kualitas manusia adalah pendidikan. Pendidikan merupakan kunci pokok bagaimana manusia berpikir dan berperilaku dalam kehidupan. Banyak sekali program pemerintah di bidang pendidikan baik skala nasional maupun regional yang telah dilaksanakan diantaranya program wajib belajar 9 tahun, dana BOS (Bantuan Operasional Siswa), beasiswa miskin, beasiswa prestasi, dan lain sebagainya.

Untuk mencapai kualitas Pendidikan yang memadai diperlukan tenaga pengajar yang memadai diperlukan tenaga pengajar yang berkualitas, fasilitas yang memadai, dan sistem kurikulum yang konsisten. Berbicara mengenai rasio murid dan guru, secara umum di Kota Denpasar untuk jenjang pendidikan mulai dari SD hingga SMA sudah cukup baik. Hal ini tercermin dari angka rasio murid dan guru yang sebesar 23 ke bawah. Persebaran guru dan murid menjadi penting diperhatikan karena untuk kualitas pendidikan yang lebih baik diperlukan jumlah guru yang memadai.

Rata-rata lama sekolah pada tahun 2020 mengalami kenaikan yaitu menjadi 11,47 tahun. Angka rata-rata lama sekolah didefinisikan sebagai jumlah tahun yang digunakan oleh penduduk dalam menjalani pendidikan formal. Diasumsikan bahwa dalam kondisi normal rata-rata lama sekolah suatu wilayah tidak akan turun. Cakupan penduduk yang dihitung dalam penghitungan rata-rata lama sekolah adalah penduduk berusia 25 tahun ke atas.

Angka partisipasi sekolah untuk jenjang umur pendidikan SMP dan SMA mengalami peningkatan. Masing-masing mencapai 99,23% dan 75,47% pada



tahun 2020. Sementara angka partisipasi sekolah untuk jenjang umur pendidikan SD mengalami penurunan dibandingkan tahun sebelumnya menjadi sebesar 99,51% pada tahun 2020.

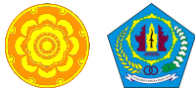
Tabel 2. 7 Indikator Pendidikan Denpasar

Uraian	2018	2019	2020
Angka Melek Huruf (%)	98.02	99.31	99.00
Rata-rata Lama Sekolah (tahun)	11.16	11.23	11.47
Rasio Murid dan Guru			
SD Sederajat	22.68	19.70	18.97
SMP Sederajat	21.88	20.72	19.83
SMA Sederajat	19.57	18.10	17.89
Angka Partisipasi Sekolah			
7-12 tahun	99.62	100.0	99.51
13-15 tahun	99.17	98.42	99.23
16-18 tahun	73.10	73.74	75.47
19-24 tahun	34.24	n/a	n/a

Sumber : BPS Kota Denpasar, 2021

Tabel 2. 8 Jumlah sekolah, Murid, dan Guru di Kota Denpasar, 2018-2020

Uraian	SD/MI	SMP/MTS	SMA/SMK
(1)	(2)	(3)	(4)
2018/2019			
Sekolah	237	69	68
Murid	87 159	38 541	42 453
Guru	3 842	1 761	2 169
2019/2020			
Sekolah	248	75	70



	Murid	88 341	39 460	37 863
	Guru	4 485	1 904	2 092
2020/2021	Sekolah	247	76	71
	Murid	85 803	38 898	42 694
	Guru	4 524	1 962	2 386

Sumber : BPS Kota Denpasar, 2021

2.8 Kesehatan

Ketersediaan fasilitas kesehatan dapat menunjang tercapainya kualitas kesehatan masyarakat Kota Denpasar. Setiap kecamatan di Kota Denpasar memiliki 8-10 unit puskesmas/puskesmas pembantu. Berdasarkan data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) tahun 2020, persentase tempat berobat mayoritas masyarakat Kota Denpasar adalah di praktek dokter/klinik/ bidan yang sebesar 64,28%. Kemudian disusul oleh rumah sakit dan puskesmas/ puskesmas pembantu.

Akses untuk berobat ke praktekdokter/klinik/bidan semakin mudah baik dilihat dari lokasi maupun pelayanan kesehatan. Ditinjau dari lokasinya, praktek dokter/klinik/bidan memiliki letak yang strategis dan mudah dijangkau dengan berbagai transportasi. Dari sisi layanan kesehatan masyarakat juga dimudahkan dengan berbagai macam program dari pemerintah. Angka kesakitan penduduk Denpasar mengalami penurunan pada tahun2020 yaitu menjadi sebesar 7,52%. Angka kesakitan laki-laki cenderung lebih rendah dibandingkan perempuan.

Salah satu faktor penyebab angka kematian ibu dan anak dalam proses persalinan ditentukan oleh siapa yang memberikan pertolongan. Tercatat bahwa seluruh penolong proses persalinan terakhir di Kota Denpasar merupakan tenaga medis. Sebagian besar proses persalinan terakhirditolong oleh dokter kandungan atau dokter umum yaitu sebesar 76,62%. Sementara sisanya dibantu oleh pertolongan bidan yangsebesar 22,11%.

Pembangunan di bidang kesehatan juga dilakukan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat Kota Denpasar. Sarana kesehatan yang memadai perlu

dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kesehatan. Sarana kesehatan yang utama di Kota Denpasar terdiri dari 12 rumahsakit umum, 3 rumah sakit ibu anak, 2 rumahsakit khusus, 11 puskesmas, dan 25 pustu. Selain sarana kesehatan tersebut juga masih tersedia fasilitas posyandu, apotik, klinik, dan laboratorium kesehatan.

Berdasarkan data Dinas Kesehatan Provinsi Bali, pada tahun 2020 terdapat 8.362 tenaga kesehatan yang terdiri dari 2.113 dokter mencakup dokter umum, dokterspesialis, dan dokter gigi (25,27%), 3.820 perawat (45,68%), 1.890 bidan (22,60%), 379 farmasi (4,53%), dan 160 ahli gizi (1,91%). Seluruh tenaga kesehatan tersebut tersebar di empat kecamatan yang ada di Kota Denpasar. Masih merujuk data dari Dinas Kesehatan Provinsi Bali, dari 16.453 bayi yang lahir pada tahun 2020, masih terdapat 230 bayi yang lahir dengan berat badan rendah. Sementara itu jumlah bayi yang menderita gizi kurang meningkat. Pada tahun 2019 terdapat 19 bayi yang menderita gizi kurang, kemudian naik menjadi 108 bayi pada tahun 2020. Jika dilihat dari jumlah kasus penyakit di Kota Denpasar, tercatat sebanyak 1.501 kasus DBD, 1.054 kasus TB Paru, dan 11.689 kasus Diare. Sementara kasus baru AIDS pada tahun 2020 dilaporkan sebanyak 315 orang.

Tabel 2. 9 Jumlah Rumah Sakit Menurut Kecamatan 2019-2021

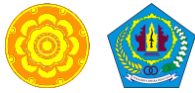
Kecamatan <i>Subdistrict</i>	Rumah Sakit <i>Hospital</i>					
	20	19	2020		2021	
(1)		(2)		(3)		(4)
Denpasar Selatan	1		1		1	
Denpasar Timur	2		2		2	
Denpasar Barat	4		4		5	
Denpasar Utara	5		5		5	
Kota Denpasar	12		12		13	

Sumber : Kota Denpasar Dalam Angka , 2022

2.9 Sosial Ekonomi

Sektor Pertanian

Ukuran luas lahan pertanian di Kota Denpasar dari tahun ke tahun cenderung mengalami penurunan. Sebagai sebuah kotabesar dengan perkembangan ekonomi yang sudah maju, sebagian besar lahan di Kota Denpasar tidak diperuntukkan



sebagai lahan pertanian. Dengan luas lahan yang terus berkurang akibat alih fungsi lahan, Kota Denpasar tetap berupaya meningkatkan produksi pertaniannya.

Hasil produksi tanaman pangan di Kota Denpasar meliputi tanaman padi, jagung, dan kedelai. Padi merupakan komoditas dengan hasil produksi terbesar di Kota Denpasar. Hasil produksi padi pada tahun 2020 naik menjadi sebesar 25.514 ton. Sementara itu, saat ini sudah tidak terdapat produksi jagung pipilan karena tanaman tersebut lebih sering dipanen secara muda (jagung sebagai sayuran).

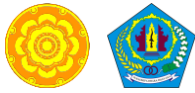
Selanjutnya tanaman hortikultura semusim jenis sayuran seperti kangkung dan petersai, produksinya menurun yaitu masing-masing menjadi sebesar 5.865 kuintal dan 3.143 kuintal. Kemudian untuk tanaman hortikultura tahunan jenis buah-buahan, komoditas seperti mangga, pisang, dan pepaya jumlah produksinya meningkat masing-masing sebesar 1.245 kuintal, 2.680 kuintal, dan 368 kuintal.

Sektor pertanian lain yang ada di Kota Denpasar adalah ternak hewan maupun unggas. Pada tahun 2020, jumlah hewan ternak sapi (6.216 ekor) dan ternak babi (4.461 ekor) mengalami penurunan. Sebaliknya, jumlah hewan ternak kambing (299 ekor) mengalami peningkatan dibandingkan tahun 2019. Kemudian untuk hewan unggas ayam kampung jumlahnya meningkat menjadi 80.322 ekor. Sementara itu jumlah hewan unggas itik mengalami penurunan yang cukup signifikan hingga menjadi 1.327 ekor.

Sektor Pertambangan dan Energi

Pada tahun 2020 kegiatan penggalian sudah tidak ditemukan lagi di wilayah Kota Denpasar. Penggalian ekstraksi garam di wilayah Denpasar Selatan yang pada tahun-tahun sebelumnya masih berjalan saat ini sudah tidak beroperasi lagi. Penggalian lainnya seperti penggalian pasir atau tanah urug juga sudah tidak memproduksi lagi di wilayah Kota Denpasar.

Jumlah pelanggan PDAM pada tahun 2020 kembali mengalami peningkatan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Kota Denpasar. Saat ini, pelanggan PDAM Kota Denpasar mencapai 88.820 pelanggan. Mayoritas pelanggan PDAM Kota Denpasar adalah rumah tangga atau sebesar 85,20%. Kemudian diikuti oleh pelanggan niaga sebesar 11,63%. Terus meningkatnya jumlah pengguna air bersih menunjukkan bertambahnya kesadaran masyarakat



akan pentingnya air bersih.

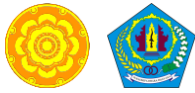
Selain air bersih, listrik menjadi kebutuhan dasar yang sangat penting bagi masyarakat. Bagi Kota Denpasar yang terus menjalani proses pembangunan, pasokan listrik yang memadai menjadi hal yang sangat diperlukan, apalagi Kota Denpasar merupakan pusat pemerintahan dan kegiatan ekonomi di Provinsi Bali. Jumlah pelanggan PLN Kota Denpasar terus meningkat dalam kurun waktu tiga tahun terakhir. Sementara jumlah produksi listrik mengalami penurunan pada tahun 2020. Produksi listrik turun sebesar 5,36% menjadi 1,53 miliar Kwh. Dari jumlah produksi tersebut, mampu melayani sebanyak 365.727 pelanggan PLN Kota Denpasar yang mengkonsumsi listrik sebanyak 1,47 miliar Kwh. Mayoritas pelanggan listrik PLN di Kota Denpasar adalah rumah tangga yaitu sebesar 77,58%. Kemudian diikuti oleh pelanggan bisnis sebesar 14,36%. Sisanya adalah pelanggan industri, sosial, publik, dan layanan khusus.

Industri dan Pengolahan

Mengacu pada hasil Survei Angkatan Kerja Nasional (Badan Pusat Statistik) 2020, jumlah penduduk yang berusia 15 tahun ke atas dan bekerja di lapangan usaha industri pengolahan sebanyak 67.810 orang. Angka ini meningkat sebesar 12,64% jika dibandingkan tahun 2019 yang sebesar 60.199 orang. Dari jumlah tersebut, sebagian besar adalah pekerja perempuan yaitu sebanyak 35.205 orang atau sebesar 51,92%. Sisanya sebanyak 48,08% atau 32.605 orang adalah pekerja laki-laki.

Peningkatan jumlah tenaga kerja pada lapangan usaha industri pengolahan belum mampu mendorong nilai tambah pada sektor tersebut. Berdasarkan angka PDRB atas dasar harga konstan, pada tahun 2020 lapangan usaha ini berkontraksi sebesar 7,15%. Sementara menurut PDRB atas dasar harga berlaku tercatat bahwa lapangan usaha industri pengolahan mencapai 3,26 triliun rupiah. Tidak hanya secara nominal, nilai tambah riil dari lapangan usaha ini juga mengalami penurunan menjadi 2,17 triliun rupiah.

Jumlah perusahaan industri besar dan industri sedang pada tahun 2019 menurun dibanding tahun sebelumnya yaitu menjadi sebanyak 123 perusahaan, yang terdiri dari 22 perusahaan industri besar dan 101 perusahaan industri sedang. Dari jumlah tersebut mampu menyerap tenaga kerja sebanyak 10.630 orang, yaitu 6.784 orang



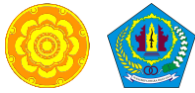
pada industri besar dan 3.846 orang pada industri sedang. Terlihat bahwa persentase peningkatan jumlah tenaga kerja pada industri besar dan penurunan tenaga kerja pada industri sedang, sejalan dengan peningkatan dan penurunan pada jumlah perusahaan industrinya.

Konstruksi

Konstruksi secara umum berarti pembangunan baik yang berupa bangunan tempat tinggal, gedung pemerintahan, sarana transportasi, dan lain sebagainya. Salah satu lapangan usaha dalam PDRB yaitu konstruksi atau disebut juga bangunan, yang menghitung output dalam bidang konstruksi. Pada tahun 2020, nilai tambah bruto lapangan usaha konstruksi mengalami penurunan, hal ini sejalan dengan laju pertumbuhannya yang mengalami kontraksi.

Jumlah tenaga kerja di sektor konstruksi pada tahun 2020 tercatat sebanyak 25.272 orang. Dalam peranannya terhadap perekonomian, lapangan usaha konstruksi merupakan lapangan usaha yang menyediakan sarana bagi pertumbuhan lapangan usaha lain. Oleh karena itu, pertumbuhan lapangan usaha ini terus diusahakan untuk meningkat agar dapat mendorong pertumbuhan perekonomian secara umum. Pada tahun 2020, nilai PDRB atas dasar harga berlaku untuk lapangan usaha konstruksi adalah sebesar 5,50 triliun rupiah dengan pertumbuhan sebesar -3,37%. Penurunan tersebut disebabkan oleh terhambatnya pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pihak pemerintah maupun swasta, sebagai akibat dari pandemi COVID-19. Bahkan realisasi belanja infrastruktur yang menggunakan APBD turun hingga 78,91 persen.

IKK (Indeks Kemahalan Konstruksi) merupakan angka yang menyatakan perbandingan harga konstruksi sebagai data dasar dalam rangka kebijakan dana perimbangan dan sebagai salah satu variabel penghitungan DAU (Dana Alokasi Umum). Daerah yang digunakan sebagai pembanding adalah Kota Semarang dengan $IKK=100$. IKK Denpasar pada tahun 2020 sebesar 119,42. Jika dibandingkan angka IKK se-kabupaten/kota di Bali maka Kota Denpasar menduduki urutan ke tujuh.



Hotel dan Pariwisata

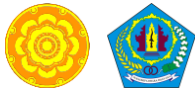
Bali merupakan destinasi wisata favorit baik bagi para wisatawan domestik maupun mancanegara. Sebagai salah satu kabupaten/kota di Bali, Kota Denpasar tentu saja memiliki daya tarik wisata tersendiri. Sebagai ibu kota provinsi dengan letak wilayah yang tepat berada di tengah Pulau Bali, Kota Denpasar menjadi sebuah pintu gerbang pariwisata yang tidak akan dilewatkan oleh wisatawan yang berkunjung ke Pulau Bali. Kondisi ini menjadikan sektor pariwisata di Kota Denpasar berkembang sangat pesat dan menjadi *leading sector* bagi perekonomian Kota Denpasar secara keseluruhan.

Pada tahun 2020, jumlah sarana akomodasi hotel bintang di Kota Denpasar yang masih beroperasi dan berhasil didata melalui survei VHTL adalah sebanyak 28 hotel, sedangkan untuk hotel non bintang sebanyak 156 hotel. Penurunan jumlah hotel tentunya berpengaruh pada jumlah kamar yang tersedia. Total jumlah kamar baik pada hotel bintang maupun non bintang adalah 4.696 kamar. Penurunan jumlah kamar juga mempengaruhi jumlah tempat tidur yang tersedia. Pada tahun 2020 jumlah tempat tidur yang tersedia hanya sebanyak 9.814 tempat tidur.

Selama tahun 2020, hotel bintang dan non bintang di Bali pada umumnya dan Kota Denpasar pada khususnya, banyak yang ditutup sementara sebagai akibat dari pandemi COVID-19. Hal ini berpengaruh dengan angka Tingkat Penghunian Kamar (TPK) dan Rata-rata Lama Menginap yang dapat dirilis oleh BPS Kota Denpasar. Karena ketidakcukupan jumlah sampel survei VHTS yang tersedia setiap bulan, maka data tersebut tidak dapat dirilis sampai level kabupaten/kota. Mengacu pada angka TPK hotel bintang Provinsi Bali, pada tahun 2020 angkanya turun drastis menjadi 28,71%, sementara angka TPK hotel non bintang hanya sebesar 11,63%.

Perbankan dan Investasi

Sektor perbankan dan investasi merupakan salah satu roda penggerak perekonomian di Kota Denpasar. Bank sebagai lembaga keuangan berfungsi mengumpulkan dana masyarakat kemudian menyalurkannya dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Investasi atau penanaman modal merupakan pembelian atau produksi barang modal yang tidak dikonsumsi tetapi untuk produksi yang akan



datang. Lembaga keuangan yang terdapat di Kota Denpasar terdiri dari bank milik pemerintah maupun swasta, pegadaian, LPD, koperasi, dan sebagainya.

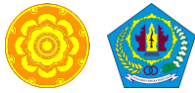
Jumlah pinjaman yang diberikan bank umum maupun bank BPR terus meningkat dari tahun ke tahun. Tercatat bahwa pada tahun 2020 jumlah pinjaman dalam bentuk rupiah mencapai 39,48 triliun rupiah, sedangkan pinjaman dalam bentuk valuta asing mencapai 2,21 triliun rupiah. Dari jumlah tersebut, mayoritas digunakan masyarakat untuk keperluan modal kerja sebesar 36,24%, kemudian diikuti untuk konsumsi sebesar 35,39%, dan sisanya 28,37% digunakan untuk investasi.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Bali, jumlah kredit UMKM yang tersalurkan ke masyarakat Kota Denpasar mencapai 12,51 triliun rupiah atau naik sebesar 1,18% dibanding tahun 2019. Kredit UMKM terbesar diberikan pada kelompok usaha menengah yang mencapai 7,28 triliun rupiah, kemudian diikuti oleh usaha kecil dan mikro masing-masing sebesar 4,14 triliun rupiah dan 1,09 triliun rupiah. Sementara jika dicermati menurut penggunaan kredit yang diberikan, tercatat bahwa kredit UMKM yang diberikan oleh bank umum sebagian besar digunakan untuk modal kerja yaitu sebesar 64,98%, kemudian sisanya sebesar 35,02% digunakan untuk investasi oleh masyarakat Kota Denpasar.

Perdagangan

Nilai tambah bruto lapangan usaha perdagangan merupakan nilai margin perdagangan, yaitu nilai jual dikurangi nilai beli barang setelah dikurangi biaya lainnya yang dikeluarkan. Output lapangan usaha ini mengalami pertumbuhan yang berfluktuasi selama periode 2018-2020. Pada tahun 2020 lapangan usaha perdagangan tumbuh negatif sebesar 7,26% dibandingkan tahun sebelumnya.

Turunnya pertumbuhan pada lapangan usaha perdagangan sejalandengan turunnya persentase penduduk Denpasar yang bekerja pada lapangan usaha ini. Meskipun mengalami kontraksi pada tahun 2020, lapangan usaha ini masih mampu menyerap hampir seperempat atau sebesar 24,97% tenaga kerja yang ada di Kota Denpasar. Jumlah tenaga kerja menurut jenis kelamin yang berkecimpung pada lapangan usaha ini tidak terlalu jauh berbeda, yakni perempuan sebanyak 51,95% dan



sisanya laki-laki 48,05%.

Secara nominal, nilai tambah bruto lapangan usaha perdagangan mencapai 4,95 triliun pada tahun 2020. Penurunan nilai tambah bruto lapangan usaha perdagangan akan mengikuti penurunan jumlah barang dan jasa yang diproduksi oleh sektor barang seperti lapangan usaha pertanian, penggalan, dan industri pengolahan. Selamatahun 2020, lapangan usaha pertanian dan industri pengolahan mengalami kontraksi masing-masing sebesar 3,57% dan 7,15%.

Lapangan usaha perdagangan merupakan salah satu lapangan usaha penyumbang PDRB di atas delapan persen. Nilai kontribusi lapangan usaha ini dalam pembentukan perekonomian Kota Denpasar tahun 2020 mencapai 9,98% setelah tahun sebelumnya sebesar 9,51%. Dari kontribusi tersebut, sebagian besar disumbangkan oleh perdagangan besar dan eceran, sedangkan sisanya disumbangkan oleh perdagangan mobil, sepeda motor, dan reparasinya.



BAB III

PENATAAN RUANG WILAYAH KOTA DENPASAR

Tata ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Kegiatan penyelenggaraan penataan ruang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang terdapat dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Ruang didefinisikan sebagai wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Dalam proses pengembangan struktur dan pola ruang perkotaan, hingga pengembangan kawasan permukiman dan perkotaan memiliki peran penting dalam menciptakan keserasian rencana tata ruang wilayah. Dalam pengertian yang tertuang dalam Perda Kota Denpasar No 8 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar 2021-2041.

3.1 STRUKTUR RUANG KOTA DENPASAR

Rencana struktur ruang disusun untuk mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang, kesesuaian pengembangan ruang dan keefektifan sistem pelayanan. Untuk mendukung Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota terdiri atas:

1. sistem pusat pelayanan;
2. sistem jaringan transportasi;



3. sistem jaringan energi;
4. sistem jaringan telekomunikasi;
5. sistem jaringan sumber daya air; dan
6. infrastruktur perkotaan.

3.1.1 Sistem Pusat Pelayanan

Sistem pusat pelayanan di Kota Denpasar terdiri atas: Pusat Pelayanan Kota; Sub Pusat Pelayanan Kota; dan Pusat Pelayanan Lingkungan. Pusat Pelayanan Kota, mencakup seluruh WP Tengah terdiri atas:

1. Pasar Badung sebagai pusat pelayanan ekonomi;
2. Universitas Udayana, Rumah Sakit Wangaya dan Rumah Sakit Sanglah sebagai pusat pelayanan sosial; dan
3. Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali, Pusat Pemerintahan Kota, serta perkantoran dan pelayanan publik Kawasan Lumintang sebagai pusat pelayanan administrasi.

Sub Pusat Pelayanan Kota, terdiri atas pusat-pusat pelayanan sosial ekonomi dan pemerintahan yang melayani skala Kecamatan atau WP, terdiri atas:

- a. Sub Pusat Pelayanan Kota di WP Utara dikembangkan di Kawasan Ubung Kaja;
- b. Sub Pusat Pelayanan Kota di WP Timur dikembangkan di Kawasan sekitar Jalan WR Supratman; Sub Pusat Pelayanan Kota di WP Selatan dikembangkan di Kawasan sekitar Jalan Diponegoro; dan Sub Pusat Pelayanan Kota di WP Barat dikembangkan di koridor Jalan Gunung Agung.

Pusat Pelayanan Lingkungan sebagai pendukung Sub Pusat Pelayanan Kota di WP Utara, terdiri atas: Pusat Pelayanan Lingkungan utara I dikembangkan di Kawasan sekitar Pasar Ubung; dan Pusat Pelayanan Lingkungan utara II dikembangkan di Kawasan sekitar Pasar Agung. Pusat Pelayanan Lingkungan sebagai pendukung Sub Pusat Pelayanan Kota di WP Timur, terdiri atas: Pusat Pelayanan Lingkungan I dikembangkan di Kawasan Penatih; dan b. Pusat Pelayanan Lingkungan II dikembangkan di Kawasan



sekitar Jalan By Pass I.B Mantra; sebagai pendukung Sub Pusat Pelayanan Kota di WP Selatan, terdiri atas:

1. Pusat Pelayanan Lingkungan selatan I dikembangkan di sekitar Pasar Pemogan;
2. Pusat Pelayanan Lingkungan selatan II dikembangkan di sekitar Pasar Desa Panjer;
3. Pusat Pelayanan Lingkungan selatan III dikembangkan di sekitar Pasar Sanur; dan
4. Pusat Pelayanan Lingkungan selatan IV dikembangkan di sekitar Pasar Serangan.

Pusat Pelayanan Lingkungan sebagai pendukung Sub Pusat Pelayanan Kota di WP Barat, terdiri atas:

1. Pusat Pelayanan Lingkungan barat I dikembangkan di Kawasan sekitar Jalan Kebo Iwa; dan
2. Pusat Pelayanan Lingkungan barat II dikembangkan di Kawasan sekitar Jalan Gunung Sopotan.

3.1.2 Sistem Jaringan Transportasi

Sistem jaringan transportasi di Kota Denpasar, terdiri atas: sistem jaringan jalan sistem jaringan kereta api; dan. pelabuhan laut. Sistem jaringan jalan, terdiri atas:

- a. jalan umum, meliputi: jalan arteri, jalan kolektor; jalan lokal; dan jalan tol.
- b. terminal penumpang; dan
- c. terminal barang. Terminal barang, terdiri atas pemanfaatan Terminal Peti Kemas Benoa sebagai terminal barang yang terletak di Kelurahan Pedungan.

Sistem jaringan kereta api meliputi kereta rel listrik, kereta bawah tanah, *monorail* dan lain- lain yang ditetapkan dan dikembangkan setelah melalui kajian, mencakup jaringan jalur kereta api antarkota; dan stasiun kereta api. Jaringan jalur kereta antar kota meliputi Jalur Kereta Api Perkotaan (Tabanan-Denpasar-Ngurah Rai-Nusa Dua-Benoa-Gianyar-



Bangli). Stasiun kereta, meliputi stasiun penumpang di Desa Dandin Puri Kelod dan Desa Sanur Kaja. Trase jaringan jalur kereta api antar Kota dan stasiun kereta api sebagaimana

Pelabuhan laut terdiri atas: pelabuhan utama,; pelabuhan pengumpan lokal; dan terminal khusus.

1. Pelabuhan utama, terdiri atas Pelabuhan Benoa di Kelurahan Pedungan, sebagai jaringan transportasi laut untuk pelayanan kapal penumpang, pelabuhan pariwisata beserta marina, industri, kerajinan, sembilan bahan pokok dan ekspor ikan.
2. Pelabuhan Pengumpan lokal terdiri atas Pelabuhan Sanur di Desa Sanur Kaja dan Pelabuhan Serangan di Kelurahan Serangan yang difungsikan sebagai jaringan transportasi laut untuk melayani angkutan orang, wisata dan barang.
3. Terminal khusus terdiri atas pengembangan pelabuhan wisata dan marina yang dikembangkan di Pulau Serangan Kelurahan Serangan.

3.1.3 Sistem Jaringan Energi

Sistem jaringan energi terdiri atas:

1. Jaringan infrastruktur minyak dan gas bumi; terdiri atas:
 - a. infrastruktur minyak dan gas bumi yang terletak di Kelurahan Pedungan dan Desa Sidakarya; dan
 - b. jaringan minyak dan gas bumi meliputi jaringan yang menyalurkan Minyak dan Gas Bumi dari Fasilitas Produksi-Tempat Penyimpanan terletak di Kelurahan Pedungan, Kelurahan Sesetan dan Desa Sidakarya.
2. Jaringan infrastruktur ketenagalistrikan. terdiri atas: infrastruktur pembangkitan tenaga listrik dan sarana pendukung yang terdapat di wilayah Kota merupakan bagian dari sistem pelayanan kelistrikan Provinsi Bali terdiri atas pembangkit listrik yang telah ada meliputi pembangkit



listrik lainnya berupa Pembangkit Listrik Tenaga Diesel dan Gas Pesanggaran di Kelurahan Pedungan;

3. Jaringan infrastruktur penyaluran tenaga listrik dan sarana pendukung, meliputi:
 - a. jaringan transmisi tenaga listrik antarsistem untuk menyalurkan tenaga listrik antar sistem berupa kawat Saluran Udara Tegangan Tinggi melalui pengembangan jaringan transmisi mencakup: Kapal-Pesanggaran; Pesanggaran-Sanur; Sanur-Gianyar; dan Pesanggaran-Tx/Nusa Dua.
 - b. Jaringan distribusi tenaga listrik berupa penyaluran tenaga listrik dari sistem transmisi atau dari pembangkitan ke konsumen, meliputi Saluran Udara Tegangan Menengah yang terdapat di seluruh wilayah Kota;
 - c. Gardu listrik yang terdiri atas: gardu induk Sanur di Kelurahan Sanur Kaja; gardu induk Padangsambian di Kelurahan Padangsambian; gardu induk Pemecutan Kelod di Desa Pemecutan Kelod; dan d) gardu induk New Sanur di Desa Kesiman Petilan.

3.1.4 Sistem Jaringan Telekomunikasi

Sistem jaringan telekomunikasi sebagaimana ditujukan untuk meningkatkan pemerataan pelayanan telekomunikasi ke seluruh Wilayah Kota, terdiri atas:

1. Jaringan tetap, terdiri dari:
 - a. infrastruktur jaringan tetap, meliputi:
 1. STO Sanur di Kelurahan Sanur;
 2. STO Kaliasem di Kelurahan Dangin Puri;
 3. STO Ubung di Kelurahan Ubung;
 4. STO Tohpati di Desa Penatih Dangin Puri;
 5. STO Monang-Maning di Desa Tegal Kertha; dan
 6. STO Benoa di Kelurahan Pedungan.
 - b. jaringan tetap berupa kabel Telepon *Fixed Line* yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.



2. Jaringan bergerak terdiri atas jaringan bergerak seluler berupa menara telekomunikasi dan/atau *Base Transceiver Station* (BTS) yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.

3.1.5 Sistem Jaringan Sumber Daya Air

Sistem jaringan sumber daya air meliputi prasarana sumber daya air Kota, terdiri dari sistem jaringan irigasi sistem pengendalian banjir; dan bangunan sumber daya air. Sistem jaringan irigasi terdiri atas:

1. Sistem jaringan irigasi primer, yang terdapat di:
 - a. DI Tukad Ayung;
 - b. I Oongan; dan
 - c. DI Margaya.
2. sistem jaringan irigasi sekunder, yang terdapat di:
 - a. DI Dadas;
 - b. DI Mertagangga;
 - c. DI Praupan;
 - d. DI Umedui;
 - e. DI Batannyuh;
 - f. DI Tukad Badung; dan
 - g. DI Lange.
3. Sistem pengendalian banjir terdiri atas:
 - a. embung Sanur di Desa Sanur Kauh; dan
 - b. bangunan pengendalian banjir di Tukad Singapadu dan Tukad Badung Hulu.
4. Bangunan sumber daya air terdiri atas Waduk Muara Nusa Dua di Desa Pemogan, Bendung Belusung/DAM Peraupan dan Bendung Waribang di Tukad Ayung.
5. Jaringan irigasi melayani areal persawahan yang ditetapkan sebagai budi daya tanaman pangan berkelanjutan dan areal persawahan yang ditetapkan sebagai peruntukan budi daya lain namun kondisi eksisting berupa persawahan.



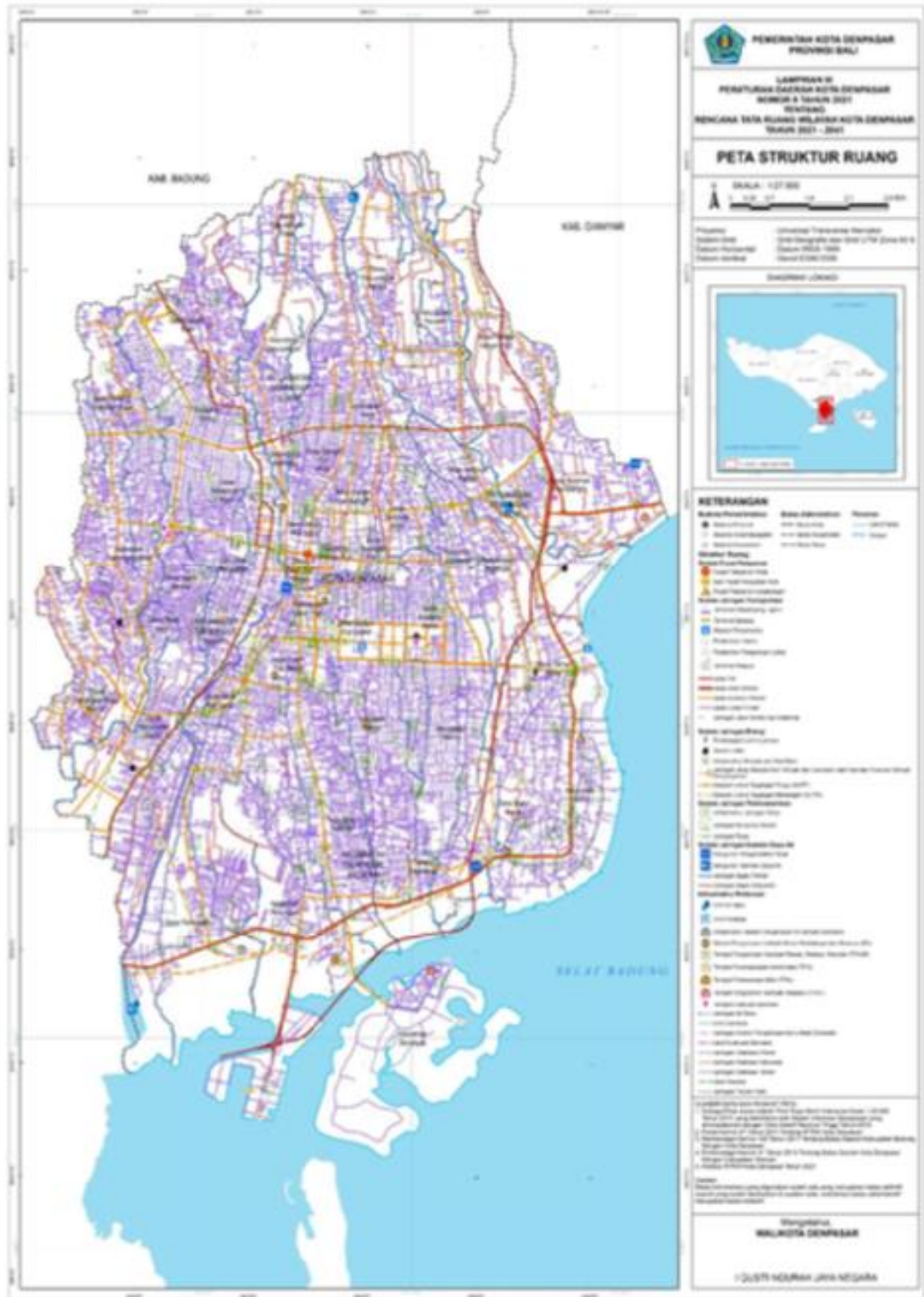
3.1.6 Infrastruktur Perkotaan

Infrastruktur Perkotaan di Kota Denpasar terdiri atas:

1. Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM);
2. Sistem Pengelolaan Air Limbah (SPAL);
3. Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3);
4. sistem jaringan persampahan Kota;
5. sistem jaringan evakuasi bencana;
6. sistem drainase;
7. jalur sepeda; dan
8. jalur pejalan kaki.



PETA RENCANA STRUKTUR RUANG WILAYAH KOTA



Gambar 3. 1 Peta Rencana Struktur Ruang Kota Denpasar
Sumber : Lampiran RTRW Kota Denpasar 2021-2042



POLA RUANG KOTA DENPASAR

3.2.1 Rencana Kawasan Lindung

Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian Lingkungan Hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan Kawasan Lindung di Kota Denpasar seluas kurang lebih 1.024 (seribu dua puluh empat) hektare terdiri atas:

1. Kawasan Perlindungan Setempat;
2. Ruang Terbuka Hijau;
3. kawasan konservasi; dan
4. Kawasan Ekosistem *Mangrove*.

Kawasan Perlindungan Setempat sebagaimana dimaksud terdiri atas:

- a. Sempadan Pantai yang terletak di Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Pemogan, Desa Sanur Kaja, Desa Sanur Kauh, Desa Sidakarya, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Sanur, Kelurahan Serangan, Kelurahan Seseetan;
- b. Sempadan Sungai yang tersebar di Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Peguyangan Kaja, Desa Peguyangan Kangin, Desa Pemogan, Desa Sidakarya, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Penatih, Kelurahan Serangan, Kelurahan Tonja; dan
- c. Kawasan sekitar Tempat Suci yang terletak di Kelurahan Serangan.

Ruang Terbuka Hijau, seluas kurang lebih 199 (seratus sembilan puluh sembilan) hektare terdiri atas:

- a. Rimba Kota tersebar di Kecamatan Denpasar Selatan seluas kurang lebih 25 (dua puluh lima) hektare yang terletak di Kelurahan Pedungan.
- b. Taman kota seluas kurang lebih 119 (seratus sembilan belas) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.
- c. Pemakaman seluas kurang lebih 26 (dua puluh enam) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.



- d. Jalur hijau seluas kurang lebih 29 (dua puluh sembilan) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.

Kawasan Konservasi adalah kawasan yang ditetapkan fungsinya sebagai kawasan suaka alam dan kawasan pelestarian alam.

- a. Kawasan konservasi, merupakan Kawasan Pelestarian Alam (KPA), berupa Kawasan Taman Hutan Raya.
- b. Kawasan Taman Hutan Raya, merupakan bagian dari Tahura Ngurah Rai seluas kurang lebih 566 (lima ratus enam puluh enam) hektare yang terletak di Desa Pemogan, Desa Sanur Kauh, Desa Sidakarya, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Serangan, dan Kelurahan Sesetan.

Kawasan Ekosistem *Mangrove* seluas kurang lebih 81 (delapan puluh satu) hektare yang terdapat di Desa Pemogan, Desa Sanur Kauh, Desa Sidakarya dan Desa Pemogan.

3.2.2 Rencana Kawasan Budi Daya

Kawasan Budi Daya, seluas kurang lebih 11.574 (sebelas ribu lima ratus tujuh puluh empat) hektare, yang terdiri atas:

1. Kawasan Pertanian;
2. Kawasan Pertambangan dan Energi;
3. Kawasan Pariwisata;
4. Kawasan Permukiman;
5. Kawasan Perdagangan dan Jasa;
6. Kawasan Perkantoran;
7. Kawasan Transportasi; dan
8. Kawasan Pertahanan dan Keamanan.

a. Kawasan Pertanian

1. Kawasan Pertanian seluas kurang lebih 1.460 (seribu empat ratus enam puluh) hektare, yang terdiri atas:
 1. Kawasan Tanaman Pangan; dan
 2. Kawasan Hortikultura.



Kawasan Tanaman Pangan diperuntukkan bagi tanaman pangan lahan basah (padi sawah) dengan pengairan yang diperoleh secara alamiah maupun teknis yang dikelola oleh kelompok *subak* yang tersebar di Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Padang Sambian Kaja, Desa Peguyangan Kaja, Desa Peguyangan Kangin, Desa Pemogan, Desa Penatih Dangin Puri, Desa Sanur Kaja, Desa Sanur Kauh, Desa Sidakarya, Desa Sumerta Kelod, Desa Ubung Kaja, Kelurahan Kesiman, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Peguyangan, Kelurahan Penatih, Kelurahan Renon. Kawasan Tanaman Pangan ditetapkan sebagai Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B) seluas kurang lebih 1.081 (seribu delapan puluh satu) hektare yang tersebar di Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Padang Sambian Kaja, Desa Peguyangan Kaja, Desa Peguyangan Kangin, Desa Pemogan, Desa Penatih Dangin Puri, Desa Sanur Kaja, Desa Sanur Kauh, Desa Sidakarya, Desa Ubung Kaja, Kelurahan Kesiman, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Peguyangan, Kelurahan Penatih, Kelurahan Renon.

Kawasan Hortikultura merupakan kawasan yang diperuntukkan bagi tanaman hias, buah- buahan, sayuran dan biofarmaka, serta pengembangan Kawasan Budi Daya perkotaan lainnya yang tersebar di Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Pemogan, Desa Sanur Kaja, Desa Sumerta Kelod, Kelurahan Kesiman, Kelurahan Penatih.

b. Kawasan Pertambangan dan Energi

Kawasan Pertambangan dan Energi di Kota Denpasar berupa kawasan pembangkitan tenaga listrik yang dimiliki oleh Indonesia Power seluas kurang lebih 8 (delapan) hektare yang terdapat di Kelurahan Pedungan.

c. Kawasan Pariwisata

Kawasan Pariwisata seluas kurang lebih 642 (enam ratus empat puluh dua) hektare terdiri atas: Kawasan pesisir kota dan sekitarnya terletak di Desa Kesiman Petilan, Desa Sanur Kaja, Kelurahan Sanur, Desa Sanur Kauh dan



Kelurahan Serangan; dan Kawasan Pariwisata Kecamatan Denpasar Barat yang terletak di Desa Padangsambian Kelod. Kawasan Pariwisata didukung dengan DTW yang tersebar diseluruh Wilayah Kota.

d. Kawasan Permukiman

1. Kawasan Permukiman d, seluas kurang lebih 6.866 (enam ribu delapan ratus enam puluh enam) hektare terdiri atas:
 1. Kawasan Perumahan;
 2. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial; dan
 3. Kawasan Infrastruktur Perkotaan.
2. Kawasan Perumahan, seluas kurang lebih 6.686 (enam ribu enam ratus delapan puluh enam) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.
3. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, seluas kurang lebih 159 (seratus lima puluh sembilan) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.
4. Kawasan Infrastruktur Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c seluas kurang lebih 20 (dua puluh) hektare yang tersebar di Kelurahan Desa Daging Puri Kangin, Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Pemogan, Desa Sanur Kaja, Desa Sidakarya, Desa Tegal Kertha, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Pemecutan, Kelurahan Serangan, Kelurahan Sesetan dan Kelurahan Ubung.

e. Kawasan Perdagangan dan Jasa

Kawasan Perdagangan dan Jasa, seluas kurang lebih 2.145 (dua ribu seratus empat puluh lima) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.

f. Kawasan Perkantoran

Kawasan Perkantoran, terdiri atas Kawasan Perkantoran swasta dan kantor pemerintahan, seluas kurang lebih 146 (seratus empat puluh enam) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.

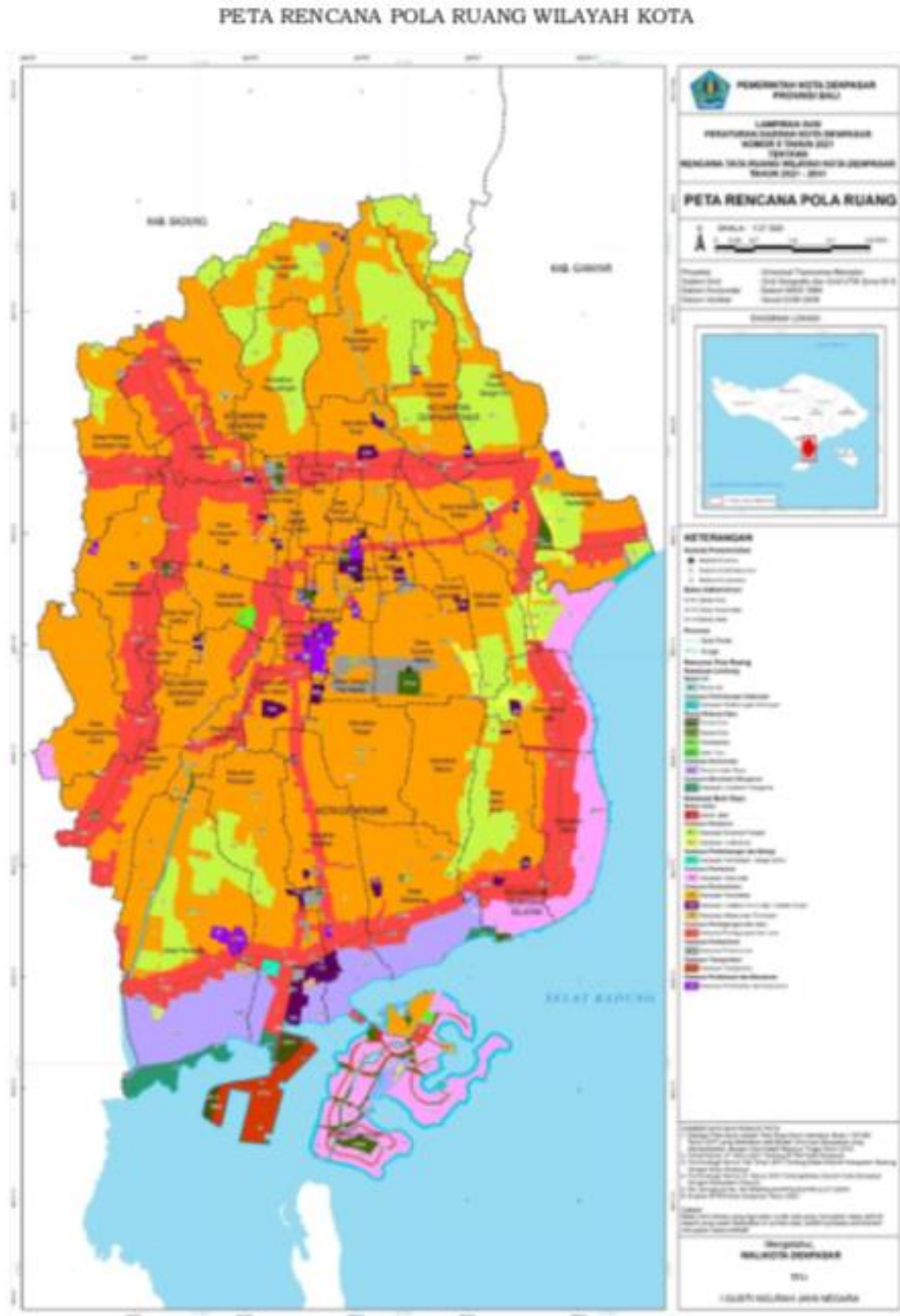


g. Kawasan Transportasi

Kawasan Transportasi, seluas kurang lebih 102 (seratus dua) hektare terdiri atas pelabuhan Benoa di Kelurahan Pedungan.

h. Kawasan Pertahanan dan Keamanan

Kawasan Pertahanan dan Keamanan seluas kurang lebih 78 (tujuh puluh delapan) hektare yang terletak di Desa Dandin Puri Kangin, Desa Dandin Puri Kelod, Desa Dauh Puri Kangin, Desa Dauh Puri Kelod, Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Pemogan, Desa Sumerta Kauh, Desa Sumerta Kelod, Kelurahan Dandin Puri, Kelurahan Dauh Puri, Kelurahan Padangsambian, Kelurahan Sesetan.



Gambar 3. 2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Denpasar
Sumber : Lampiran RTRW Kota Denpasar 2021-2042



3.2 Kebijakan dan Strategi Pengembangan Pola Ruang Kota Denpasar di Kawasan Budidaya (Kawasan Permukiman dan Perumahan)

Yang dimaksud dengan Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Sedangkan, Kawasan Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Adapun pengertian dari Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial adalah kawasan fasilitas yang dibangun oleh pengembang pada lingkungan perumahan dan kawasan komersial.

Dalam Kebijakan Struktur Ruang Kota Denpasar menurut RTRW Tahun 2021, Peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sarana dan prasarana diharapkan dapat mendorong perkembangan kegiatan dan perbaikan lingkungan permukiman kota. Dalam pengertian ini pentingnya pengadaan maupun peningkatan kualitas fasos dan fasum dalam mendukung aktivitas masyarakat di dalam permukiman dalam kota.

1. Kawasan Permukiman dalam pasal 42 RTRW Kota Denpasar 2021-2041, Kawasan Permukiman, seluas kurang lebih 6.866 (enam ribu delapan ratus enam puluh enam) hektare terdiri atas:
 1. Kawasan Perumahan;
 2. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial; dan
 3. Kawasan Infrastruktur Perkotaan.
2. Kawasan Perumahan, seluas kurang lebih 6.686 (enam ribu enam ratus delapan puluh enam) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.
3. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial seluas kurang lebih 159 (seratus lima puluh sembilan) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.
4. Kawasan Infrastruktur Perkotaan hektare yang tersebar di Kelurahan Desa Dangin Puri Kangin, Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Pemogan, Desa Sanur Kaja, Desa Sidakarya, Desa Tegal



Kertha, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Pemecutan, Kelurahan Serangan, Kelurahan Sesetan dan Kelurahan Ubung.

3.3 Fasos dan Fasum di Kota Denpasar

Dalam perwujudan Kawasan Permukiman, penyediaan dan peningkatan kualitas fasos & fasum ke seluruh blok perumahan adalah salah satu prioritas. Permukiman yang nyaman dan menarik untuk ditinggali dapat diciptakan melalui penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) yang lengkap dan memadai. Penyediaan fasilitas tersebut mutlak diperlukan sebagai sarana interaksi sosial untuk menciptakan kota yang nyaman dan menarik. Penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana rincinya, dimana implementasinya dapat dilakukan dengan kerjasama antara Pemerintah Daerah (Pemda) dengan masyarakat maupun swasta.

Setelah dilakukan tahap penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dari pengembang kepada Pemda, developer sudah tidak bertanggung jawab lagi atas kelangsungan fasilitas sosial, baik pembiayaan atau pemeliharaan. Segala tanggung jawab sepenuhnya telah berada di pihak penghuni dan Pemda. Selanjutnya apabila ada pengembang yang ingin menggunakan prasarana yang telah diserahkan kepada pemda untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahannya, maka pengembang diwajibkan memperbaiki dan memelihara prasarana tersebut. Pada hakikatnya, developer hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang/kosong pada pemerintah daerah dan pemerintah melalui dinas permukiman yang akan membangun fasilitas sosial tersebut. Tetapi menjadi berbeda pengelolaannya ketika developer menjadikan fasos sebagai bagian dari strategi pemasaran perumahannya pada calon penghuni.

Sesuai UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam Pasal 15 huruf k bahwa pemerintah kabupaten/kota mempunyai tugas: melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman. Tahapan Pengelolaan adalah tahapan pekerjaan yang dilakukan untuk mengoperasikan prasarana dan



sarana yang telah berfungsi agar berkelanjutan dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Hasil pembangunan Fasos dan Fasum perlu dilakukan pemeliharaan rutin dan pemeliharaan besar, agar didapatkan manfaat yang optimal.
- 2) Untuk melakukan pemeliharaan ini diperlukan koordinasi keterpaduan pemeliharaan Fasos & Fasum, antar instansi terkait.
- 3) Perlu dibentuk badan atau lembaga pengelola Fasos dan Fasum.
- 4) Lembaga pengelola, mengkoordinasikan/ memadukan kegiatan pengelolaan Fasos dan Fasum kawasan, agar berfungsi sebagaimana yang diharapkan dalam perencanaan.

Adapun pelaku pengelolaan fasos dan fasum di perumahan: Masyarakat selaku pemilik harus ikut serta berpartisipasi aktif memelihara Fasos & Fasum. Pemerintah Kabupaten/Kota sebagai fasilitator. Lembaga lain seperti koperasi/swasta dapat diikutsertakan dalam pengelolaan yang terpadu. Konsep pengelolaan didetailkan pada standar teknis pengelolaan setiap aspek yang terkandung dalam Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum. Konsep pengelolaan yang memadai yaitu sistem pengelolaan yang aman, nyaman, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pada kasus Fasos dan Fasum yang dibangun oleh pengembang, maka Fasos dan Fasum tersebut harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah dengan tujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Fasos dan Fasum. Penyerahan Fasos dan Fasum adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah Daerah.

Proses penyerahan kepada Pemerintah Daerah selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Selanjutnya pengelolaan Fasos & Fasum yang telah diserahkan sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat dalam pengelolaan Fasos & Fasum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



Dalam rangka pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang ada di perumahan di Kota Denpasar. Pengelolaan berbagai macam fasilitas sosial yang ada di perumahan sebagian besar dikelola mandiri oleh warga perumahan. Seperti Balai Banjar yang difungsikan bersama oleh warga perumahan yang masih terjaga kebersihannya dan juga perawatan dari bangunannya. Namun ada beberapa fasos seperti taman yang perawatannya kurang baik karena kurangnya koordinasi antara pemerintah dengan warga penghuni dalam kegiatan pengelolaannya.

Guna meningkatkan efektifitas pemanfaatan ruang terutama dalam pembangunan permukiman dan perumahan, dilakukan upaya pengendalian tata ruang melalui Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT). IPPT sendiri merupakan izin awal dalam pemanfaatan lahan, sehingga ijin lanjutan bisa diberikan apabila seseorang atau badan telah mendapatkan IPPT terlebih dahulu. Izin ini harus didapat oleh masyarakat sebelum menggunakan lahan untuk berbagai kepentingan yang berdampak kepada struktur ekonomi, sosial budaya, lingkungan dan sesuai dengan tata ruang, sehingga IPPT menjadi tolak ukur bagi keberhasilan sebuah produk tata ruang ditinjau dari kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana pemanfaatan ruang yang ada dalam rencana tata ruang tersebut.

Sebagai sebuah instrumen pengendalian pemanfaatan ruang, IPPT telah dilaksanakan sejak ditetapkan Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Dalam perda tersebut IPPT dimaksud adalah izin yang dikeluarkan oleh Walikota dalam rangka pelaksanaan pengkaplingan tanah di Kota Denpasar. Pengkaplingan sendiri dimaksud adalah pemecahan tanah menjadi bidang tanah yang dipersiapkan yang dilakukan di kawasan permukiman, kawasan RTHK dengan KDB 30%, kawasan prasarana perdagangan dan jasa yang dimaksudkan untuk pembangunan perumahan, permukiman, pertokoan, perdagangan dan jasa. Dalam pemberian IPPT juga dilaksanakan penyediaan fasos dan fasum sebagai kewajiban orang dan badan dalam pengajuan IPPT. Selanjutnya penyerahan fasos dan fasum wajib dilaksanakan selambat-lambatnya enam bulan sejak IPPT diterbitkan.



Permendagri nomor 9 Tahun 2009 menegaskan pentingnya fungsi fasum dan fasos ini sebagai bagian penting dari pembangunan perumahan dan permukiman. Sehingga, amanat permendagri ini pun mewajibkan para pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang harus dilaksanakan paling lambat satu tahun setelah masa pemeliharaan. Dalam Permendagri ini juga telah menegaskan bahwa tanggungjawab pengelolaan fasos dan fasum yang telah diserahkan oleh pengembang telah beralih kepada pemerintah daerah. Dalam pasal 22 ayat (1) dinyatakan bahwa pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan. Pada dasarnya mensyaratkan penyerahan fasum dan fasos oleh pengembang dalam keadaan terpelihara.

Pola Ruang Wilayah Perencanaan Denpasar Utara sesuai dengan RDTR Denpasar Utara 2022-2042. Sebagai wilayah yang sudah memiliki RDTR, Kecamatan Denpasar Utara dalam perencanaan WP Utara di Denpasar Utara. Tertuang dalam RDTR Denpasar Utara, fasos dan fasum direncanakan dalam jenis kegiatan dalam zona-zona kawasan. Di semua zona kawasan, jenis kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat secara bersyarat, bersyarat tertentu, dan bersyarat terbatas, pengadaan fasos dan fasum diizinkan dengan jenis kegiatan yang sesuai dengan fungsi zona yang direncanakan. Adapun jenis kegiatan yang bisa diperbolehkan selengkapnya di Tabel 4.2

Dalam RDTR di Kecamatan Denpasar Utara tertuang pada pasal 32 tentang Peraturan Zonasi sebagai:

1. perangkat operasional pengendalian Pemanfaatan Ruang;
2. acuan dalam pemberian rekomendasi kesesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang, termasuk di dalamnya *air right development* dan Pemanfaatan Ruang di bawah tanah;
3. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
4. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
5. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.



Kecamatan Denpasar Utara dalam perencanaan WP Utara di Denpasar Utara, tertuang dalam RDTR Denpasar Utara, fasos dan fasum direncanakan dalam jenis kegiatan dalam zona-zona kawasan. Di semua zona kawasan, jenis kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat secara bersyarat, bersyarat tertentu, dan bersyarat terbatas. Pengadaan fasos dan fasum diizinkan dengan jenis kegiatan yang sesuai dengan fungsi zona yang direncanakan. Adapun jenis kegiatan yang bisa diperbolehkan sesuai dengan Tabel 4.2

Dalam Lampiran V ITBX RDTR Denpasar Utara, dalam Zona Lindung seperti Zona Badan Air tidak diperbolehkan dalam melakukan jenis kegiatan dan membangun fasilitas sosial maupun fasilitas umum. Dalam zona selain badan jalan masih diperbolehkan untuk melakukan jenis kegiatan. Zona perlindungan setempat diizinkan dalam membangun fasilitas sosial, seperti pos Kesehatan, taman, taman hiburan, bak sampah wantilan, dan papan pengumuman. Jenis kegiatan yang difasilitasi oleh fasilitas sosial bukan hanya di Zona Perumahan dan Zona Terbuka Hijau tetapi juga Zona Campuran dan Zona Perdagangan dan Zona Perkantoran, seperti TPU, papan pengumuman, warung dan tempat peribadatan. Diharapkan dengan adanya RDTR dan Peraturan Zonasi wilayah Kecamatan Denpasar pemenuhan kebutuhan masyarakat bisa terpenuhi sesuai dengan pengaturan zona yang telah ditetapkan.

Dalam Peta Pola Ruang Denpasar Utara Kawasan Permukiman mengalami perluasan akibat dari bertambahnya jumlah penduduk dan kebutuhan akan ruang aktivitas masyarakat. Zona terbuka hijau masih cukup luas sebagai fungsi lingkungan untuk seluruh Wilayah Kota Denpasar. Kawasan Perdagangan dan Jasa di Denpasar Utara memenuhi koridor Jalan Nasional dan Jalan Provinsi. Dalam persebaran Fasos dan Fasum disesuaikan dengan jenis kegiatan yang diperbolehkan dalam setiap zona kawasan. Penyediaan fasos & fasum terbagi dalam zona lindung dan budidaya, dimana zona lindung ada beberapa pembangunan fasos dan fasum yang masih diizinkan untuk terbangun, seperti taman dan papan pengumuman.

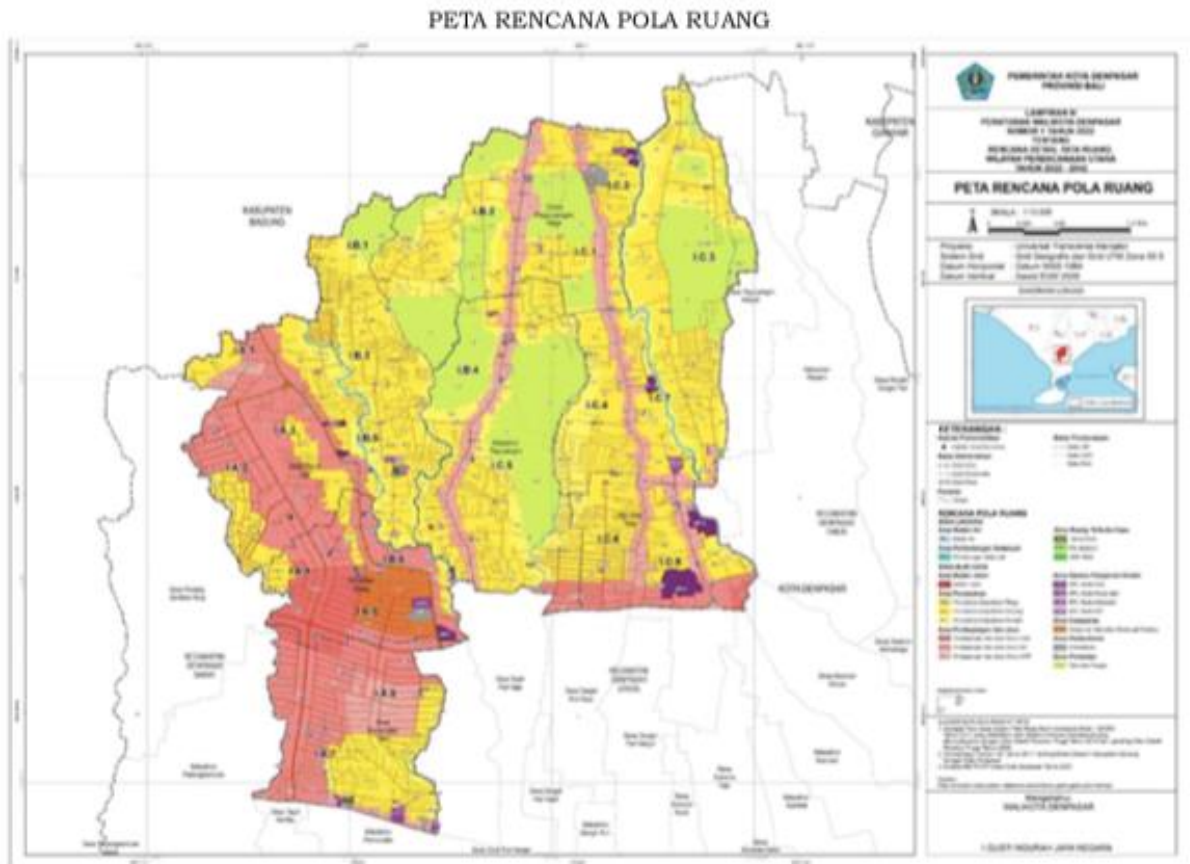


Tabel 3. 1 Jenis Kegiatan yang Diperbolehkan secara bersyarat secara bersyarat, bersyarat tertentu, dan bersyarat terbatas Di Wilayah Perencanaan Utara Kota Denpasar

No	Wilayah Zona	jenis Kegiatan/Fasos&Fasum																									
		Pasar	Warung makan	Pos kesehatan	balai banjar	wantilan	taman hiburan	taman bermain	bank sampah	lapangan olah raga	balai subak	tpu/makam/setra	lapangan/gedung parkir	Pos polisi	pos pengamanan	halte	papan pengumuman	rumah sakit	puskesmas	pasr hewan	Sekolah tingkat dasar-	gedung serbaguna	Hotel	Stadion	Warung Kelontong/minimarket	tempat peribadatan	panti asuhan /wedha
1	Zona Badan Air																										
2	Zona Perlindungan Setempat		✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓					✓											
3	Zona Ruang Terbuka Hijau / Taman Kota RTH-2		✓			✓			✓		✓	✓				✓											
4	Zona Ruang Terbuka Hijau / Pemakaman RTH-7		✓			✓						✓		✓		✓											
5	Zona Ruang Terbuka Hijau / Jalur Hijau RTH-8											✓	✓	✓		✓											
6	Zona Badan Jalan											✓	✓	✓	✓												



7	Zona Pertanian Tanaman Pangan	✓	✓				✓					✓				✓			✓				
8	Zona Perumahan / Perumahan Kepadatan Tinggi	✓	✓				✓	✓							✓		✓	✓	✓	✓		✓	
9	Zona Perumahan / Perumahan Kepadatan Tinggi	✓								✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
10	Zona Perumahan / Perumahan Kepadatan Sedang														✓		✓	✓	✓		✓		✓
11	Zona Perumahan / Perumahan Kepadatan Rendah		✓				✓			✓	✓	✓	✓		✓			✓	✓	✓		✓	
12	Zona Sarana Pelayanan Umum / Sarana Pelayanan Umum Skala Kota	✓					✓	✓	✓														
14	Zona Sarana Pelayanan Umum / Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan											✓	✓		✓				✓				✓
15	Zona Sarana Pelayanan Umum / Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan						✓		✓										✓				
16	Zona Sarana Pelayanan Umum / Sarana Pelayanan Umum		✓						✓			✓	✓	✓		✓			✓		✓		✓



Gambar 3. 3 Peta Rencana Pola Ruang RDTR Kawasan Denpasar Utara
Sumber : Lampiran Peraturan Walikota Denpasar Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Utara Tahun 2022-2042



BAB IV ANALISIS

4.1 Prinsip dan Landasan Filosofis, Yuridis dan Sosiologis Penyerahan Fasos & Fasum Kota Denpasar

Merujuk pendapat Gustav Radbruch yang mengetengahkan 3 (tiga) ide hukum/cita hukum (*the idea of the law*), yakni keadilan (*justice*), kelayakan/kemanfaatan (*expediency*), dan kepastian hukum (*legal certainty*). Masing-masing ide dasar hukum itu adalah:

1. Hakekat keadilan sebagai keadilan distributif atau kesetaraan yaitu suatu bentuk perlakuan yang setara terhadap mereka yang memiliki keadaan setara, dan perlakuan yang tidak setara bagi mereka yang berada dalam keadaan yang berbeda, baik terhadap sesama manusia maupun hubungan-hubungan diantara mereka.
2. Kemanfaatan atau kelayakan atau tujuan bersifat relatif, yaitu tergantung pada pandangan-pandangan yang berbeda dari pihak-pihak yang terlibat di dalam perkembangan sistematis tentang hukum dan negara. Hukum sebagai pengatur kehidupan bersama tidak dapat diserahkan kepada keinginan-keinginan perseorangan dalam masyarakat itu, melainkan haruslah berlaku satu hukum bagi kehidupan mereka.
3. Kepastian hukum menghendaki hukum dalam bentuk positif dalam artian jika ada sesuatu yang tidak dapat diselesaikan, maka apa yang seharusnya atau apa yang dianggap benar yang harus diberlakukan; dan ini harus dilakukan oleh suatu badan atau petugas yang mampu menerapkan apa yang diharuskan diberlakukan.

Meminjam pendapat Gustav Radbruch di atas hadirnya hukum setidaknya ada tujuan yang hendak dicapai, yakni secara filosofis bertujuan menghadirkan nilai keadilan, selanjutnya secara sosiologis dapat memberikan nilai kemanfaatan bagi masyarakat serta terakhir hukum secara yuridis.

Sehingga, berkaitan dengan Kajian akademik mengenai Penyerahan Fasos & Fasum di Kota Denpasar selayaknya dapat melahirkan suatu aturan



daerah yang bertujuan untuk menciptakan rasa keadilan bagi masyarakat di Kota Denpasar, memberikan manfaat nyata baik secara sosial, ekonomi dan budaya terakhir adalah bagaimana nantinya aturan tersebut dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat Kota Denpasar.

Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan prinsip:

- a. keterbukaan yaitu kemudahan bagi masyarakat mengakses informasi terkait penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum;
- b. akuntabilitas yaitu proses penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan standar, rencana tapak (site plan) yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan yaitu pemerintah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum bagi kepentingan masyarakat; dan
- e. keberlanjutan yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan di daerah dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kesamaan kedudukan;
- d. kemitraan;
- e. ketertiban dan kepastian hukum;
- f. kelestarian lingkungan;
- g. kejujuran usaha; dan
- h. persaingan sehat.



4.2 Landasan Teoritis, Asas – asas Kebijakan Dan Praktek Empiris

4.2.1 Landasan Teoritis

Salah satu bentuk dari implementasi Pasal 33 Ayat 2 UUD 1945 yang menyatakan bahwa cabang produksi penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara (Anoraga 1995). Selanjutnya dalam usaha memajukan kesejahteraan umum, penyelenggaraan pemerintahan dilaksanakan dengan menggunakan sistem desentralisasi kewenangan pemerintah daerah yang termuat dalam Pasal 18 UUD 1945.

Sesuai dengan amanat tersebut, daerah memiliki hak dan kewenangan untuk melaksanakan otonomi daerah dan mengelola kekayaan daerah. Otonomi daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Widodo 2021). Pada hakikatnya otonomi daerah memberikan ruang gerak secukupnya bagi pemerintah daerah untuk mengelola daerahnya sendiri agar lebih berdaya mampu bersaing dalam kerja sama dan profesional terutama dalam menjalankan pemerintah daerah dan mengelola sumber daya serta potensi yang dimiliki daerah tersebut.

4.2.2 Otonomi Daerah

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) menyatakan bahwa “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang”. Hal ini sebagai konsekuensi dari kesepakatan atas bentuk negara kesatuan yang dianut Indonesia. Kemudian pada pasal 18 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945 menyatakan bahwa “Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan”. Dipilihnya asas otonomi dan tugas pembantuan merupakan pilihan dari keadaan Indonesia dengan keadaan geografis yang berupa kepulauan ini menyebabkan pemerintah sulit menjalankan system pemerintahan yang berkarakter



sentralistik. Dalam kesulitan tersebut, pemerintah menentukan cara mengkoordinasi pemerintahan yang ada di daerah dengan membentuk sistem pemerintahan yang efisien dan mandiri, tetapi tetap dibawah pengawasan dari pemerintah pusat, yang dewasa ini kita kenal dengan konsep desentralisasi.

Merujuk pendapat Hans Kelsen yang mengemukakan pendapatnya bahwa desentralisasi merupakan salah satu bentuk organisasi negara atau tatanan hukum negara. Tatanan Hukum desentralisasi menunjukkan adanya berbagai kaidah hukum yang berlaku sah pada wilayah yang berbeda. Ada kaidah yang berlaku sah untuk seluruh wilayah negara (*central norm*) dan kaidah berlaku sah dalam wilayah yang berbeda disebut kaidah *desentral* atau kaidah lokal (*decentral or local norm*).

Penyelenggaraan pemerintahan daerah, berpedoman pada asas-asas umum negara, yaitu asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan Negara, asas kepentingan umum, asas keterbukaan, asas proporsionalitas, asas profesionalitas, asas akuntabilitas, asas efisiensi, dan asas efektivitas. Penyelenggaraan pemerintahan daerah juga didasarkan atas hak dan kewajiban daerah. Hak daerah adalah:

1. mengatur dan mengurus sendiri pemerintahannya;
2. memilih pemimpin daerah;
3. mengelola aparatur daerah;
4. mengelola kekayaan daerah;
5. memungut pajak daerah dan retribusi daerah;
6. mendapatkan bagi hasil dari pengelolaan sumber daya alam dan sumber daya lainnya yang berada di daerah;
7. mendapat sumber-sumber pendapatan lain yang sah; dan
8. mendapatkan hak lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Di samping hak-hak tersebut, daerah juga dibebani beberapa kewajiban, yaitu:

1. melindungi masyarakat, menjaga persatuan, kesatuan dan kerukunan nasional, serta keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;



2. meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat;
3. mengembangkan kehidupan demokrasi;
4. mewujudkan keadilan dan pemerataan;
5. meningkatkan pelayanan dasar pendidikan;
6. menyediakan fasilitas pelayanan kesehatan;
7. menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang layak;
8. mengembangkan sistem jaminan sosial;
9. menyusun perencanaan dan tata ruang daerah;
10. mengembangkan sumber daya produktif di daerah;
11. melestarikan lingkungan hidup;
12. mengelola administrasi kependudukan;
13. melestarikan nilai sosial budaya;
14. membentuk dan menerapkan peraturan perundang-undangan sesuai dengan kewenangannya; dan
15. kewajiban lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Hak dan kewajiban tersebut diwujudkan dalam bentuk rencana kerja pemerintahan daerah dan dijabarkan dalam bentuk pendapatan, belanja dan pembiayaan daerah, yang dikelola dalam sistem pengelolaan keuangan daerah. Pengelolaan keuangan daerah dilakukan secara efisien, efektif, transparan, bertanggung jawab, tertib, adil, patuh dan taat pada peraturan perundang-undangan (Rozali Abdullah, 2005:30).

4.2.3 Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Kemudian rumah tersebut berkumpul sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan serta dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai pemenuhan rumah yang layak huni menjadi perumahan. Perumahan kemudian membentuk lingkungan



hunian dan beberapa lingkungan hunian perumahan yang prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain disebut permukiman. Selanjutnya dari kumpulan beberapa permukiman tersebut membentuk lingkungan hidup di luar kawasan lindung, yang difungsikan sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan disebut kawasan permukiman.

4.2.4 Asas – asas Kebijakan

Asas – asas kebijakan dalam penyelenggaraan perumahan permukiman adalah sebagai berikut :

- a. Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- b. Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak meng huni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- d. Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- e. Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan



- f. Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- g. Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.
- h. Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
- i. Asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.
- j. Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k. Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah



penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

1. Asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

4.2.5 Praktek Empiris Kondisi *Existing* Fasos & Fasum Di Wilayah Kota Denpasar

Dalam Kebijakan Struktur Ruang Kota Denpasar menurut RTRW Tahun 2021, Peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sarana dan prasarana diharapkan dapat mendorong perkembangan kegiatan dan perbaikan lingkungan permukiman kota. Dalam penegeritian ini pentingnya pengadaan maupun peningkatan kualitas fasos dan fasum dalam mendukung aktivitas masyarakat di dalam permukiman dalam kota. Kawasan Permukiman dalam pasal 42 RTRW Kota Denpasar 2021-2041, Kawasan Permukiman, seluas kurang lebih 6.866 (enam ribu delapan ratus enam puluh enam) hektare terdiri atas:

1. Kawasan Perumahan;
2. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial; dan
3. Kawasan Infrastruktur Perkotaan.
4. Kawasan Perumahan, seluas kurang lebih 6.686 (enam ribu enam ratus delapan puluh enam) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota.
5. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial seluas kurang lebih 159 (seratus lima puluh sembilan) hektare yang tersebar di seluruh Wilayah Kota. 4. Kawasan Infrastruktur Perkotaan hektare yang tersebar di Kelurahan Desa Daging Puri Kangin, Desa Kesiman Kertalangu, Desa Kesiman Petilan, Desa Pemogan, Desa Sanur



Kaja, Desa Sidakarya, Desa Tegal Kertha, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Pemecutan, Kelurahan Serangan, Kelurahan Sesetan dan Kelurahan Ubung.

Setelah tim peneliti mengadakan penelitian di lapangan didapatkan data mengenai jumlah Fasos & Fasum di Kota Denpasar sebagai berikut :

1. Terdapat sejumlah 205 Fasos & Fasum yang telah bersertifikat;
2. Dari total diatas, ada 70 Fasos & Fasum yang sudah diserahkan ke Pemerintah Kota;
3. Sedangkan 135 yang sedang dalam proses penyerahan dan 34 tidak ditemukan sertifikatnya.




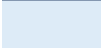

Sebaran fasos yang ada di Kota Denpasar tersebar di empat kecamatan yang ada di Kota Denpasar. Fasos yang dijadikan kajian adalah fasos yang diserahkan (baik yang sudah tersertifikasi atau belum) oleh pengembang sebagai syarat untuk mendapatkan izin penggunaan pemanfaatan tanah atau pengkavlingan tanah. Adapun jumlah fasos yang tersebar di kawasan permukiman di Kota Denpasar bisa dilihat pada Tabel 4.1



Tabel 4. 1 Pemanfaatan Fasilitas Sosial Kawasan Perumahan di Kota Denpasar
Sumber : Diolah dari Data Dinas Perkim Kota Denpasar 2022

	Lahan Kosong	Telajak an	Taman	Pos Satnam	Taman Bermain	Pura	Rumah Tinggal	Balai Serba	Kolam Renang	Parkir	Bangunan	Akses Masuk	Bale Banjar	Garasi
DENSEL	9	4	13	3	1	1	2	1	4	1	1	x	x	x
DENTIM	2	x	6	2	x	x	1	x	x	1	x	2	x	x
DENUT	3	x	11	1	2	5	x	x	x	1	x	x	3	x
DENBAR	6	x	2	1	1	4	5	x	x	4	1	x	x	5
	20	4	32	7	4	10	8	1	4	7	2	2	3	5

Keterangan

-  Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
-  Sarana peribadatan
-  Sarana parkir
-  Sarana rekreasi dan olahraga
-  Sarana pengembangan adat dan tradisi;



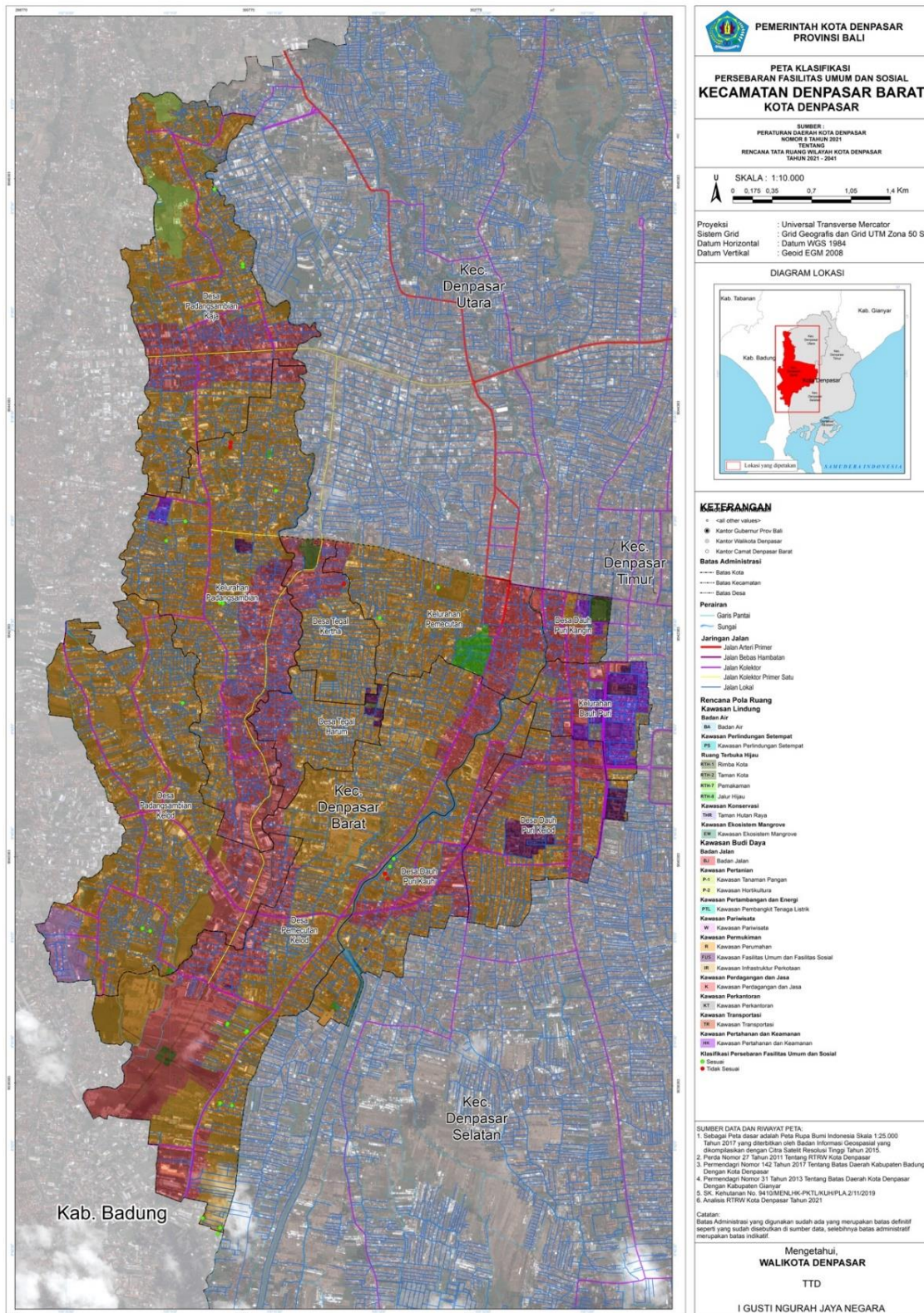
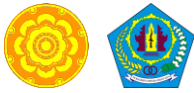
A. Persebaran Fasos di Wilayah Kecamatan Denpasar Barat

Denpasar Barat merupakan kecamatan yang pembangunannya pesat diantara kecamatan yang ada di Kota Denpasar. Pengaruh daerah wisata di Kuta, Seminyak hingga Canggu, memacu wilayah sebagai penyangga daerah ekonomi di Kawasan Pariwisata Kuta. Salah satu pemanfaatan lahan yang banyak adalah perumahan. Baik yang bersifat perumahan atau penjualan kavling tanah. Sangat wajar bila melihat permukiman yang padat hingga kemacetan rutin terjadi di wilayah Denpasar Barat. Lokasi yang strategis karena dekat dengan pusat kegiatan pariwisata di wilayah barat membuat pembangunan perumahan juga cukup banyak baik yang bertipe cluster maupun terbuka. Hal ini tentu membawa pengaruh positif dalam pengadaan fasos di wilayah kecamatan.

Jika melihat dari jumlah lahan fasos, Denpasar Barat adalah wilayah dengan jumlah fasos yang terbanyak diantara wilayah kecamatan lainnya. Lokasi fasos merata di seluruh wilayah kecamatan. Untuk zona sudah sesuai peruntukan kawasan perumahan. Hanya saja di wilayah ini banyak terjadi pelanggaran dalam pemanfaatan lahan fasos. Banyak lahan yang digunakan sebagai tempat tinggal, padahal di dalam sertifikat sudah tersertifikat untuk diserahkan kepada pemerintah. Persebaran fasos di wilayah Kecamatan Denpasar Barat selengkapnya ada di Gambar 4.1



Gambar 4. 1 Lahan Fasos Yang di Gunakan sebagai Rumah
Sumber : Data Dinas Perkim 2022



Gambar 4. 2 Peta Sebaran Fasos Wilayah Kecamatan Denpasar Barat
Sumber : Analisis 2022



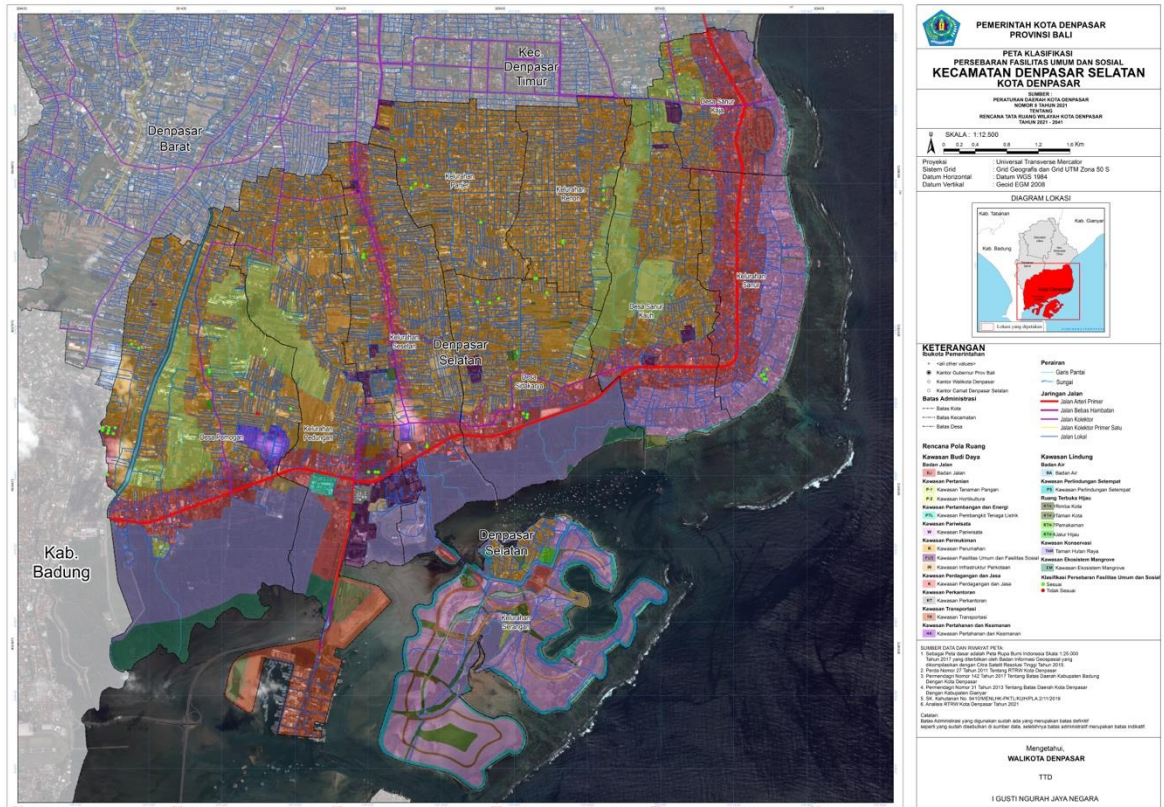
B. Persebaran Fasos di Wilayah Kecamatan Denpasar Selatan

Wilayah Kecamatan Denpasar Selatan adalah zona peruntukan pariwisata di Kota Denpasar. Walau dekat dengan pantai, namun pembangunan perumahan banyak terjadi di wilayah yang dekat dengan pusat Kota Denpasar. Perumahan cenderung menghindari daerah wisata karena kebisingan dan kemacetan. Lokasi fasos cenderung linier mengikuti jalan dengan titik sentral ada di pusat kota.

Fasos di wilayah Denpasar Selatan didominasi oleh lahan kosong (tidak dimanfaatkan). Hal ini cukup merugikan karena lahan yang seharusnya bisa dimanfaatkan sebagai fasilitas yang mendukung kehidupan penduduk di wilayah sekitar tidak bisa direalisasikan. Namun, hal ini bisa menjadi peluang untuk bisa memenuhi fasos yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat sekitar, sehingga fasos yang terbangun bisa lebih efektif dan efisien. Persebaran fasos di wilayah Kecamatan Denpasar Selatan selengkapnya ada di Gambar 4.4



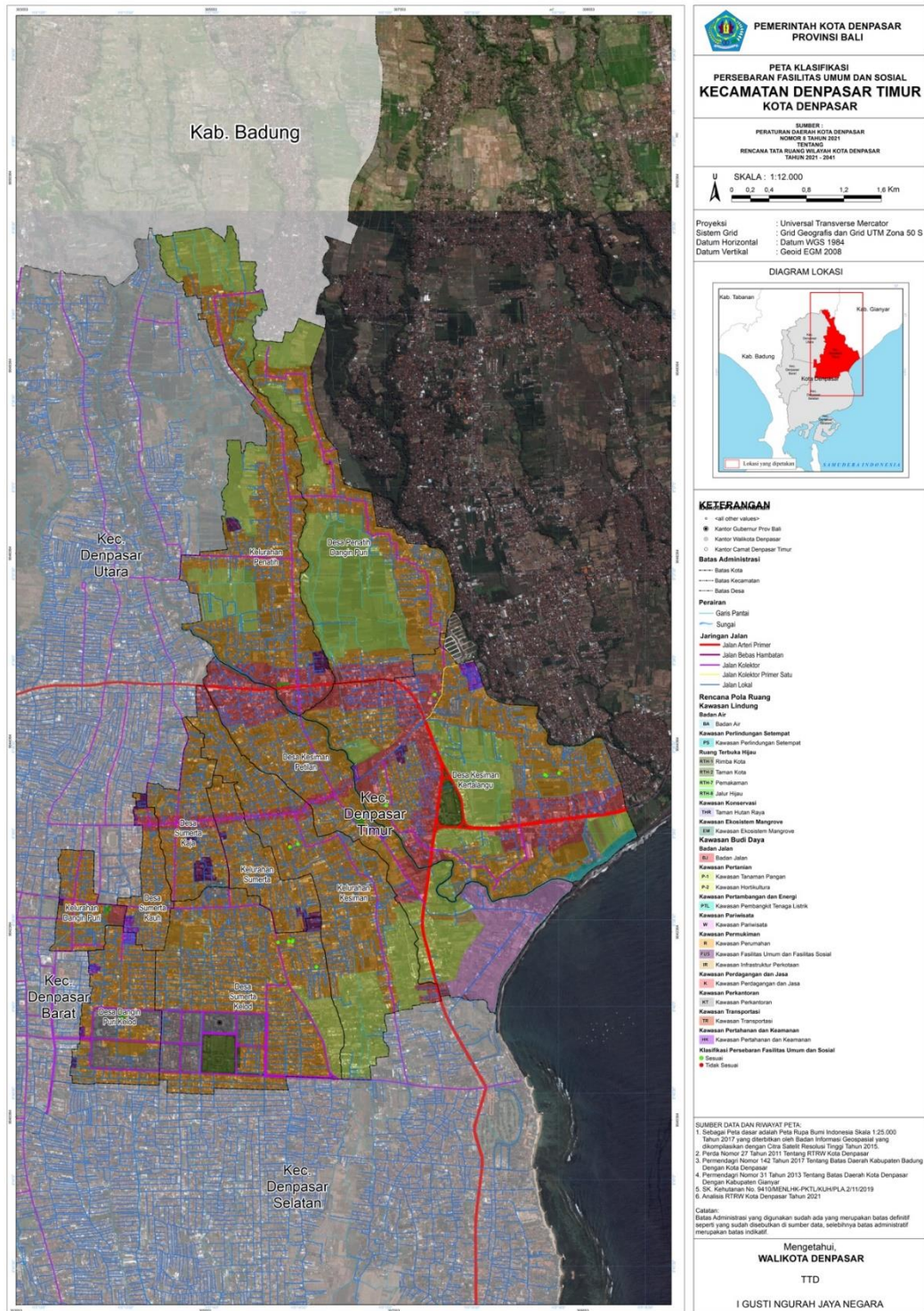
Gambar 4. 3 Lahan Fasos di Wilayah Pedungan Yang Belum Termanfaatkan
Sumber : Data Dinas Perkim 2022



Gambar 4. 4 Peta Sebaran Fasos Wilayah Kecamatan Denpasar Selatan
 Sumber : Analisis 2022

C. Persebaran Fasos di Wilayah Kecamatan Denpasar Timur

Di wilayah Kecamatan Denpasar Timur, pembangunan perumahan tidak terlalu pesat, hal ini dikarenakan lahan yang tersedia tidak cukup banyak. Apalagi daerah Denpasar Timur dekat dengan wilayah Batubulan, Gianyar dengan lahan tersedia cukup banyak dan harga lahan yang lebih murah. Fasos yang terbangun di wilayah Denpasar Timur didominasi oleh pemanfaatan taman. Ketidaksiesuaian dalam pemanfaatan fasos di Denpasar Timur hanya ada satu, yakni digunakan sebagai bagian dari tempat tinggal yang konstruksinya tidak menggunakan struktur beton. Persebaran fasos di wilayah Kecamatan Denpasar Timur selengkapnya ada di Gambar 4.3



Gambar 4. 5 Peta Sebaran Fasos Wilayah Kecamatan Denpasar Timur
Sumber : Analisis 2022



D. Persebaran Fasos di Wilayah Kecamatan Denpasar Utara

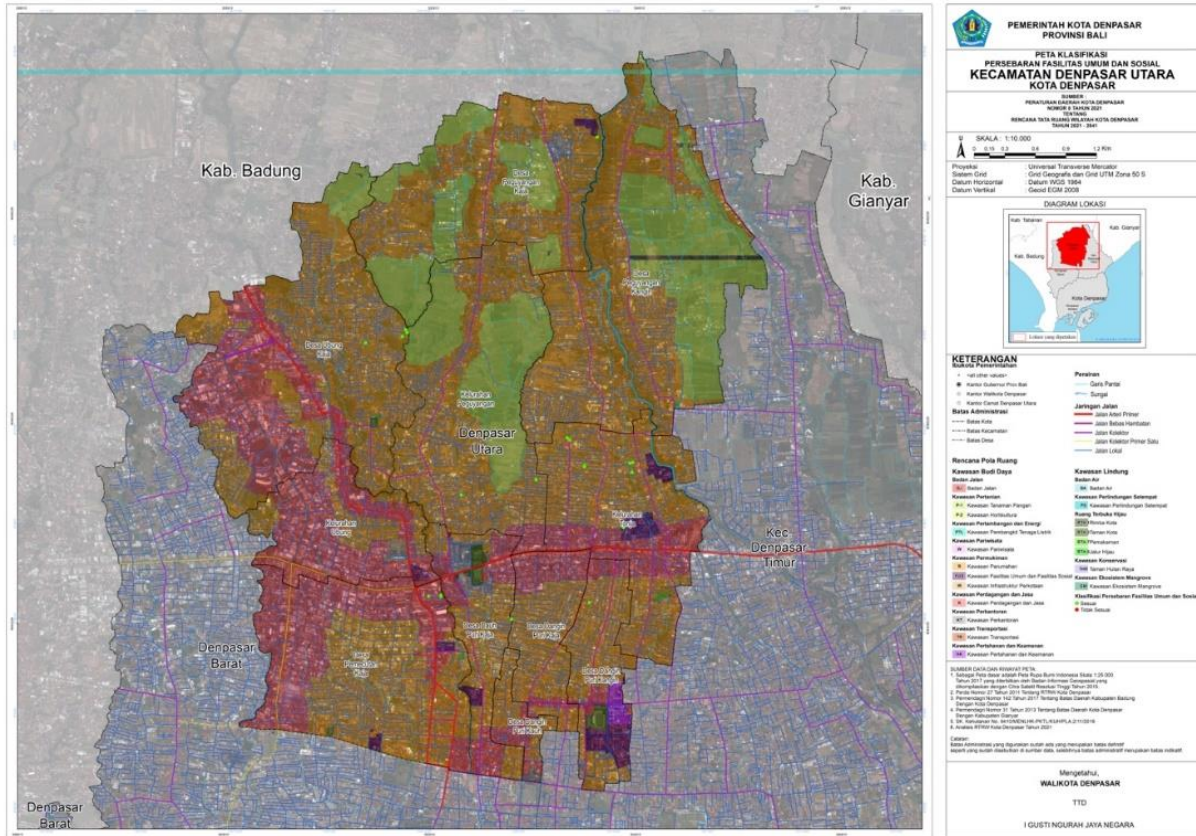
Persebaran fasos di Denpasar Utara cukup merata di wilayah kecamatan, jumlah dari fasos didominasi oleh taman. Sebagai salah satu pemanfaatan fasos, taman digunakan sebagai fungsi ruang terbuka hijau dan juga tempat bermain. Pemanfaatan fasos di Denpasar Utara sudah sesuai dengan fungsinya dalam pemenuhan kebutuhan bagi kehidupan sosial di masyarakat seperti fasos untuk peribadatan. Lokasi fasos sudah sesuai dengan zona kawasan permukiman sesuai dengan RTRW Kota Denpasar 2021-2042 dan RDTR Denpasar Utara. Persebaran fasos di wilayah Kecamatan Denpasar Utara selengkapnya ada di Gambar 4.4

Dari fasos yang diamati terdapat kecenderungan beberapa masyarakat dalam kawasan perumahan dalam memanfaatkan lahan kosong menjadikan bangunan semi permanen digunakan untuk parkir dan tandon air, (adanya ketidaksesuaian pemanfaatan). Selanjutnya lahan fasos yang kosong cenderung ditanam tanaman hortikultura, sebagai tempat bahan material atau dipenuhi oleh semak belukar (terlantar).

Kecenderungan dalam pemanfaatan fasos didominasi oleh taman, hal ini dikarenakan taman memerlukan biaya yang tidak terlalu besar dalam pengadaan fasos. Pengadaan taman juga dianggap lebih murah dari segi pengelolaan dan perawatan, daripada membangun fasilitas sosial lainnya. Luasan taman yang sempit dan bentuknya tidak proporsional menyebabkan pemanfaatan lahan fasos menjadi tidak banyak pilihan, bila nantinya dirubah, selain sebagai taman ataupun pos satpam, telajakan atau akses masuk ke perumahan.

Dari lahan fasos yang diserahkan ada beberapa pemanfaatannya yang tidak sesuai seperti rumah tinggal dan garasi yang peruntukannya untuk kepentingan pribadi. Pelanggaran ini banyak terjadi di Wilayah Kecamatan Denpasar Barat. Hal ini akan menimbulkan polemik di dalam masyarakat terutama warga di perumahan, karena lahan fasos ini adalah milik bersama untuk kepentingan warga kota. Rumah tinggal di lapangan ada yang berupa rumah permanen

menyatu dengan rumah sebelah, ada juga bangunan semi permanen yang aksesnya hanya bisa dilalui melalui rumah di sebelahnya.



Gambar 4. 6 Peta Sebaran Fasos Wilayah Kecamatan Denpasar Utara
Sumber : Analisis 2022

Pemanfaatan fasos yang tidak sesuai peruntukannya sangat berpotensi menimbulkan masalah hukum antara pemerintah daerah, pengembang dan juga perseorangan yang memanfaatkan lahan fasos tersebut. Proses penyerahan yang tidak sesuai dengan batas waktu yang sudah ditentukan juga memengaruhi munculnya ketidaksesuaian pemanfaatan di lahan fasos. Ada waktu (status quo) yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan fasos di kawasan perumahan. Harga lahan yang tinggi di Denpasar juga menjadi salah satu penyebab, lahan yang sempit memberikan nilai yang besar jika dimanfaatkan.



Dari segi persebaran fasos berdasarkan data akhir perkim 1 November 2022, sesuai dengan peruntukan zona kawasan tematik, semua fasos di kawasan perumahan sudah sesuai dengan zona peruntukan untuk kawasan permukiman sesuai dengan RDTR Kota Denpasar 2022-2042. Dari segi persebaran fasos yang ada dirasa masih kurang jumlahnya jika dilihat dari akses penduduk sekitar untuk mencapai pelayanan radius maksimal di masing-masing wilayah.

Ada 4 model pemanfaatan yakni ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan. Fasos memiliki peluang untuk mendukung ekonomi kreatif Denpasar. Fasos didorong pemanfaatannya tidak hanya taman, tetapi sesuai dengan kebutuhan masyarakat berdasarkan SNI 03-1733-2004 (Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan) dan juga harus memiliki luas yang proporsional sehingga psu dapat difungsikan dan dimanfaatkan. Misalnya untuk TPS 3R, area olahraga, bale banjar dan sebagainya.



Gambar 4. 7 Berbagai Contoh Penggunaan Lahan Fasos

4.3 Landasan Filosofis, Sosiologis dan Yuridis Pengelolaan Fasos & Fasum di Kota Denpasar

4.3.1 Landasan Filosofis

Landasan Filosofis pencapaian kebahagiaan rakyat atau kesejahteraan rakyat merupakan tujuan utama negara dalam konsepsi negara hukum modern (*welfare state*) yang dianut oleh hampir semua negara, tidak terkecuali Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Tujuan luhur bernegara tersebut secara yuridis formal dituangkan ke dalam konstitusi (UUD NRI Tahun 1945). Didalam pembukaan UUD 1945 alinea keempat secara tegas dinyatakan bahwa tujuan negara adalah untuk “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut



melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan dan perdamaian abadi dan keadilan sosial”.

Untuk berfungsinya suatu negara hukum, maka kaidah hukum yang akan diimplementasikan kepada negara harus berdasar kepada 3 (tiga) unsur kelakuan yaitu Unsur Filosofis, Sosiologis dan Yuridis. Unsur Sosiologis menekankan pada suatu kewenangan pemerintah dalam “memaksa” masyarakatnya menaati suatu aturan, Unsur Yuridis tidak akan bisa berdiri karena bertalian erat dalam penegakan hukum dimana penegakan tanpa aturan dasar akan disebut suatu kaidah yang mati (*dode regel*), terkahir unsur filosofis bertugas untuk membentuk suatu cita – cita hukum yang diharapkan (*ius constituendum*) bentuk hukum yang ideal hanya akan sebatas cita – cita jika tidak didukung oleh kedua unsur yang lain. Dapat disimpulkan bahwa menciptakan kehidupan yang tenang, tertib dan aman harus berpatokan kepada unsur – unsur diatas.

M. Solly Lubis (1989: 78) menyebutkan ada 3 (tiga) landasan pembuatan peraturan perundang-undangan, yakni landasan filosofis, landasan yuridis, dan landasan politis. Dikatakan berlaku secara filosofis atau hal berlakunya kaidah hukum harus sesuai dengan cita-cita hukum ("*rechtsidee*") sebagai nilai positif yang tertinggi ("*UberpostievenWert*"), misalnya Pancasila, Masyarakat Adil dan makmur, dan seterusnya.

Dengan kata lain, suatu kaidah hukum yang berlaku perlu ditelaah lebih jauh kesesuaiannya dengan alam pikiran hukum dan falsafah hidup bangsa Indonesia. Adapun tolak ukur praktis mengenai filsafat hukum nasional tidak lain adalah Pancasila. Cita-cita hukum bangsa Indonesia adalah Pancasila yang terkandung didalamnya sila-sila Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan Perwakilan, dan Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia. Dengan dasar-dasar itulah hukum nasional bangsa Indonesia akan dibangun. UUD NRI Tahun 1945 adalah salah satu bentuk perwujudan dari pelaksanaan Pancasila itu. Cita-cita hukum bangsa Indonesia adalah apa yang terkandung dalam UUD NRI Tahun 1945 yang merupakan hasil dari perpaduan antara nilai-nilai hukum, nilai-nilai lainnya dan kekuasaan. Sementara itu, sesuai amanat UUD NRI Tahun 1945, pemerintah daerah berwenang



untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemberian otonomi luas kepada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat. Disamping itu melalui otonomi luas, daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Maka dari itu Negara Indonesia dapat menerapkan norma – norma hukum secara *top – down* melalui lembaga – lembaga daerah untuk mendukung semangat otonomi daerah dimana dalam UU No. 23 tahun 2014 pasal 1 ayat 6, telah diatur juga pengertian Otonomi Daerah adalah “*hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.*” Melalui unsur – unsur ini, kemudian tercipta norma – norma yang mengatur dari yang tertinggi sampai dengan yang terendah.

Mengenai pengaturan kawasan permukiman serta pengembangan Fasos & Fasum mulai dari :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;



6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah;
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

4.3.2 Landasan Sosiologis

Landasan Sosiologis dalam penelitian ini adalah mengkaji mengenai permasalahan – permasalahan dalam kondisi *existing* serta mengkaji kemanfaatan sosial dan lingkungan yang seharusnya dapat diterima oleh masyarakat dan mengkaji efektivitas aturan – aturan yang telah ada, dimana rekomendasi penelitian akan bermuara kepada penyesuaian aturan – aturan daerah yang sudah ada / belum ada.

- Hasil wawancara dengan Pihak Pengembang di Cluster Sunset Garden :
 1. Bahwa, adanya kendala pembukaan jalan jika pengembang ingin membuka cluster baru;
 2. Bahwa, Fasos dan Fasum sudah dikelola dengan baik, namun urgensi tata cara penyerahannya belum diatur oleh pemerintah;
 3. Bahwa, pengawasan dan penegak hukum yang belum jelas jika sarana Fasos tersebut sudah diserahkan kepada pemerintah.
- Hasil wawancara dengan pihak penghuni di perumahan Jalan Pulau Galang:



1. Bahwa, pihak pengembang tidak mensosialisasikan kepada penghuni mengenai peuntukan Fasos yang ada;
 2. Bahwa, ada pihak penghuni yang menggunakan sebagian kawasan Fasos sebagai rumah hunian.
- Masukan dari Forum Focus Group Discussion :
 1. Bahwa, dalam latar belakang sebaiknya ditambahkan kandungan spirit Basudewa yaitu kolaborasi pembangunan partisipatif dan terstruktur dari pemerintah dengan masyarakat
 2. Bahwa, harus dijelaskan mengenai siapa yang menjadi informan nantinya, apakah Dinas Perkim atau siapa;
 3. Bahwa, efektivitas Ranperda nantinya akan berlaku surut atau tidak.
 4. Bahwa, harus ada pemaknaan luas dari fasos dan fasum dimana nantinya istilah tersebut akan diganti dengan Prasarana dan Sarana Umum;
 5. Bahwa pemanfaatan Fasos Fasum ditambahkan bisa sebagai penampungan sampah sementara dan septic tank;
 6. Bahwa dapat ditambahkan mengenai pembukaan jalan bagi pengembang baru;
 7. Bahwa, harus ada ketegasan mengenai batas waktu penyerahan dan mekanisme penyerahan (berita acara) fasos dan fasum
 8. Bahwa, harus diteliti mengenai proporsionalitas dari luas dan lokasi Fasos dan Fasum.

Bahwa, dari masukan – masukan yang telah ditampung diatas maka ada beberapa poin yang dapat ditambahkan dalam hasil kajian yaitu :

1. Adanya kendala mengenai alur penyerahan Fasos & Fasum yang masih belum jelas, berkaitan dengan hak dan kewajiban Pengembang;
2. Adanya sifat proporsionalitas dalam lingkup luas dan tempat agar pembuatan fasos fasum dapat dimanfaatkan untuk peruntukan yang akan diatur dalam Ranperda dan tempat yang tidak harus di pojok perumahan;
3. Adanya bentuk pengawasan dari pemerintah mengenai penyerahan Fasos fasum sampai dengan pengelolaannya;



4. Adanya suatu pemikiran jangka panjang untuk manfaat dari fasos dan fasum ini kepada pemerintah, pengembang dan masyarakat.

4.3.3 Landasan Yuridis

Melalui penetapan Undang – undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Otonomi Daerah maka Pemerintah Daerah sudah diberikan kewenangan untuk mengelola sarana daerah termasuk Fasos dan Fasum. Untuk menjamin kepastian hukum dari suatu Peraturan Daerah maka pertimbangan – pertimbangan atas prinsip dan asas harus mengikuti ke aturan yang lebih tinggi atau yang setara. Peraturan daerah itu dikatakan berlaku secara yuridis apabila penentuannya berdasarkan kaidah yang lebih tinggi tingkatnya. Hal ini berhubungan dengan teori "stufenbau" dari Kelsen, yang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum mempunyai kelakuan yuridis. Jika kaidah tersebut terbentuk menurut cara yang telah ditetapkan. Suatu norma hukum dapat dikatakan berlaku apabila:

- (1) Dirumuskan secara teratur menurut kaidah-kaidah bahasa Indonesia dengan menggunakan kata-kata menjadi satu kalimat yang berarti.
- (2) Ada pembuatnya, yaitu instansi yang berwenang untuk menetapkannya
- (3) Adanya asas yang menjadi dasar bagi norma hukum itu
- (4) Norma hukum itu ditujukan pada kelompok manusia
- (5) Norma hukum itu hanya ditujukan kepada orang-orang yang dapat dianggap bertanggung jawab.

Dalam Undang – undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 3 huruf b telah mengatur bahwa Undang – undang ini mempunyai maksud untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR dan dalam Pasal 73 ayat (2) poin b ditekankan bahwa "*Pelaksanaan pembangunan lingkungan hunian baru mencakup pembangunan prasarana, sarana dan fasilitas umum*" diikuti oleh Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Dapat disimpulkan bahwa pemerintah pusat telah mengakomodasi wadah untuk



penyelenggaraan, pengembangan dan penyerahan fasilitas sosial dan PSU untuk kemudian diaplikasikan ke daerah. Adapun dasar hukum yang digunakan dalam Kajian ini meliputi :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;



12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah;
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pemyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
15. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Tanah;
16. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 8 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2021-2041.

4.4 Definisi Terkait Subyek, Jenis dan Kriteria Fasos dan Fasum

Dalam kajian ini tentunya juga memuat definisi atau pengertian yang kiranya secara berulang – ulang digunakan menyangkut subyek, jenis dan kriteria Fasos & Fasum Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Menurut kajian penelitian yang sudah dilakukan dan mengingat rekomendasi yang telah disusun maka istilah Fasos & Fasum akan digantikan dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kota Denpasar.

4.4.1 Subyek

Kajian Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kota Denpasar tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kota Denpasar. di Wilayah Kota Denpasar adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kota Denpasar. di Wilayah Kota



Denpasar.

Tujuan pengaturan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Wilayah Kota Denpasar adalah :

- a. Mewujudkan ketertiban dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Wilayah Kota Denpasar;
- b. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Wilayah Kota Denpasar;
- c. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang serta mewujudkan kepastian ketersediaan, pengelolaan, fungsi serta pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Wilayah Kota Denpasar yang dapat dinikmati secara baik dan layak oleh publik;
- d. Meregulasi para pengembang khususnya untuk perumahan komersial agar lebih tertib dalam hal penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Wilayah Kota Denpasar;
- e. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan g. menjamin terwujudnya kawasan perumahan dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Ranperda ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

- a. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- b. Menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- c. Menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- d. Memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah dan pengembang
- e. Peran masyarakat; dan



- f. Pembinaan dan pengawasan
- g. Sanksi

4.4.2 Jenis dan Kriteria Prasarana, Sarana dan Utilitas.

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 ekonomi, sosial, dan budaya.
3. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

4.4.3 Tujuan pengaturan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

- a. Mewujudkan ketertiban dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- b. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- c. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang serta mewujudkan kepastian ketersediaan, pengelolaan, fungsi serta pemeliharaan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan yang dapat dinikmati secara baik dan layak oleh publik;
- d. Meregulasi para pengembang khususnya untuk perumahan komersial agar lebih tertib dalam hal penyerahan fasilitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kota Denpasar;
- e. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan menjamin terwujudnya kawasan perumahan dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.



4.4.4 Perumahan Dan Kawasan Permukiman

1. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdiri atas:
 - a. pengembangan perencanaan perumahan yaitu penyediaan lahan kaveling yang secara bersamaan juga dibangun/dikembangkan sebagai perumahan;
 - b. pengaveling yaitu penyediaan lahan kaveling saja yang nantinya akan dimanfaatkan untuk pembangunan rumah.
2. Perumahan dan permukiman terdiri atas:
 - a. Perumahan tidak bersusun; dan
 - b. Rumah susun.
3. Pengembang perumahan dan Permukiman Wajib Menyediakan dan Menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.

Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum memiliki luas yang proporsional, sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya dan bermanfaat bagi masyarakat.

4.5 Tata Cara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Prasarana sarana dan utilitas umum merupakan bagian dari barang milik daerah yang diperuntukan bagi penyelenggaraan kegiatan perumahan dan kawasan permukiman.

4.5.1 Jenis, Prasarana dan Utilitas

a. Prasarana:

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
4. tempat pengelolaan sampah.

b. Sarana:

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 pengembangan adat dan tradisi;
8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. sarana parkir.

c. Utilitas Umum:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telekomunikasi;
4. jaringan gas;
5. jaringan transportasi;
6. pemadam kebakaran; dan
7. penerangan jalan umum

4.5.2 Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Dalam rangka mendukung pemenuhan penyediaan prasarana sarana dan utilitas umum yang berasal dari kewajiban pengembang, selanjutnya Pemerintah Daerah mengkaji dan menetapkan Rencana Tapak (*site plan*) yang diusulkan oleh pengembang.

Berdasarkan Rencana Tapak (*site plan*), selanjutnya disusun Perjanjian Pemenuhan Kewajiban antara Pemerintah Daerah dengan Pengembang, meliputi :

- a. Standar kebutuhan prasarana sarana dan utilitas umum yang akan disediakan dan/atau diserahkan oleh pengembang;
- b. Jadwal pelaksanaan pembangunan prasarana sarana dan utilitas umum;
- c. Waktu penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;
- d. Pernyataan kesanggupan penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum dari pengembang;
- e. Penyelesaian sengketa apabila pengembang wanprestasi.



4.5.3 Kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Yang Diserahkan

Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman yang dibangun pengembang dengan memenuhi kriteria :

- a. untuk prasarana, tanah dan bangunan yang akan diserahkan telah selesai dibangun dan dipelihara;
- b. untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan yang akan diserahkan telah selesai dibangun dan dipelihara;
- c. untuk utilitas, tanah dan bangunan yang akan diserahkan telah selesai dibangun dan dipelihara.

Prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan:

- a. sesuai persyaratan umum, persyaratan teknis, dan persyaratan administrasi;
- b. harus sesuai dengan Rencana Tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
- c. telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama selama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan.

Penyerahan prasarana dan utilitas umum pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan. Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun berupa tanah siap bangun. Tanah siap bangun berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun. Penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum pada lokasi rumah susun diserahkan setelah prasarana, sarana dan utilitas umum selesai dibangun 100% (seratus persen) dan telah dipelihara selama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan.

4.5.4 Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

- (1) Pengembang wajib menyerahkan kewajiban prasarana sarana dan utilitas umum sesuai dengan Rencana Tapak (*siteplan*) dan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan kewajiban prasarana sarana dan utilitas wajib disertai dengan dokumen administrasi dan teknis melalui proses verifikasi.
- (3) Pelaksanaan proses verifikasi terhadap prasarana sarana dan utilitas umum dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Walikota.



- (4) Penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara serah terima prasarana sarana dan utilitas umum diatur oleh Pejabat berwenang urusan perumahan dan pemukiman.

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

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



FORMULIR PERMOHONAN PENYERAHAN FASUM & FASOS PERUMAHAN

Denpasar,

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Penyerahan
Fasum & Fasos

Kepada
Walikota Denpasar
Cq. Ka. Dinas Perumahan,
Kawasan Permukiman dan
Pertanahan Kota Denpasar
di -
Denpasar

Dengan Hormat,

Dengan ini kami mengajukan permohonan penyerahan Fasum dan Fasos Permohonan dengan keterangan sebagai berikut :

Nama Pemohon :
 Nama Perumahan :
 Alamat / Telp. : /
 Lokasi :
 Fungsi Lahan :
 Status Tanah :
 Total Luas Tanah : M²
 Jumlah Kaping : Unit
 Luas Kaping : M²
 Luas Fasum/Fasos : M² (.....%)

Sebagai bahan pertimbangan Bapak, bersama ini kami lampirkan kelengkapan antara lain :

- a. KTP Pemohon / Keterangan Pemilik
- b. Akta Pendiri Badan Usaha / Perusahaan
- c. Copy Ijin Pengkapoling Tanah
- d. Copy gambar rencana site kaping yang disahkan
- e. Surat pernyataan dari notaris

Demikian permohonan kami sampaikan, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

Materai 10.000

()

Tembusan disampaikan Kepada :

1. Walikota Denpasar
2. Ketua DPRD Kota Denpasar
3. Inspektur Kota Denpasar
4. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Denpasar
5. Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Denpasar
6. Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Denpasar
7. Camat Denpasar
8. Kepala Kelurahan / Desa
9. arsip



KOP SURAT PERUSAHAAN
(untuk badan usaha berbadan hukum atau tidak berbadan hukum)
Atau
NAMA DAN ALAMAT PENGUSAHA
(untuk usaha perseorangan)

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama :
2. Jabatan :
3. Tempat/Tanggal Lahir :
4. Alamat :
5. Telepon :

dengan ini menyatakan bahwa:

- a. Segala data yang ada dalam dokumen permohonan ini adalah benar dan sah.
- b. Apabila dikemudian hari ditemui bahwa dokumen dokumen yang telah kami berikan tidak benar dan sah, maka kami bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, tanpa ada paksaan maupun tekanan dari pihak manapun juga.

Denpasar,

Pemohon

Materai
10.000,-

(.....)



PEMERINTAH KOTA DENPASAR
DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN
DAN PERTANAHAN KOTA DENPASAR

Jalan Mulawarman No. 7 Denpasar, Telp. (0361) 415184, Fax. (0361) 419963
<http://perkim.denpasarkota.go.id> e-mail: disperkim.dps@gmail.com

Jenis Ijin : Penyerahan Fasos Fasum
Kode Ijin :
Dasar Hukum : -
Persyaratan : 1. Salinan KTP Pemilik / Penanggung Jawab
2. Formulir permohonan bermaterai Rp. 6.000,-
3. Salinan Akta Pendirian Badan Usaha/Perusahaan (bagi yang berbadan usaha)
4. Salinan IPPT (Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah)
5. Salinan Gambar Rencana Site Kapling yang telah disahkan
6. Surat Pernyataan dari Pemilik IPPT yang diwarmeck oleh Notaris terkait dengan Fasos / Fasum yang diserahkan (apabila fasos / fasum tidak 0)
7. Melampirkan Sertifikat Hak Milik Asli bila berupa fasilitas social
8. Surat Kuasa bermaterai Rp. 6.000,- (bila diurus orang lain)
MASA BERLAKU :

Gambar 4. 8 Contoh Formulir Permohonan Penyerahan Fasum dan Fasos



4.5.5 Keadaan Tertentu Penyerahan

A. Dalam Keadaan Terlantar

- (1) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas umum ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota, maka Pemerintah Daerah Kota menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas umum dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas, maka pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana dan sarana umum dimaksud karena kondisi pailit.
- (3) Berdasarkan surat pernyataan, Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima dan akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola Barang Milik Daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam daftar Barang Milik Daerah untuk selanjutnya didaftarkan sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Dalam Keadaan Sudah dikuasai Pihak Lain.

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas umum yang sudah dikuasai, dimiliki dan menjadi kewajiban dari pengembang tetapi belum diserahkan namun sudah atau belum dipergunakan dan/atau dimanfaatkan oleh pihak lain dan sudah melampaui batas waktu penyerahan, maka prasarana, sarana dan utilitas umum dalam penguasaan dan kepemilikan Pemerintah Daerah.
- (2) Ketentuan tersebut berlaku terhadap prasarana, sarana dan utilitas umum yang ditelantarkan atau tidak dipelihara sementara pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum melakukan kewajiban penyerahan, maka Pemerintah Daerah Kota dapat membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas umum untuk selanjutnya didaftarkan sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.



- (3) Sarana yang sudah dikuasai oleh pihak lain dan menjadi kewajiban dari pengembang tetapi belum diserahkan serta tidak sesuai dengan fungsi awal sesuai kewajiban pengembang, pihak lain tersebut dapat diberikan pilihan:
 - a. Mengembalikan fungsi sesuai kewajiban pengembang secara mandiri; atau
 - b. Membayar kompensasi kepada Pemerintah Daerah berdasarkan kesepakatan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta hasil kompensasi tersebut digunakan untuk membeli lahan di lokasi lain untuk digunakan untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai rencana tata ruang kota.

C. Pengalihan Lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

- (1) Dalam hal pertimbangan keserasian lingkungan dan tata letak bangunan, maka kewajiban pembangunan prasarana sarana dan utilitas umum dapat dialihkan ke lokasi lain sesuai rencana tata ruang kota.
- (2) Pengalihan lokasi dilakukan dengan ketentuan nilainya asetnya minimal sama dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang menjadi kewajiban pengembang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

4.5.6 Pemanfaatan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota menjadi Barang Milik Daerah dan dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah harus dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.
- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 - a. perubahan kondisi alam;
 - b. *force majeure* (bencana alam);
 - c. program Pemerintah; atau
 - d. permohonan masyarakat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



Pengelolaan

- (1) Pemerintah Daerah Kota berwenang untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dalam melakukan pengelolaan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerjasama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas tanpa izin pemerintah daerah.

Kewenangan pengelolaan Pemerintah Daerah meliputi :

- a. mengatur perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- b. memelihara dan mengembangkan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- c. menggunakan dan/atau memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- dan
- d. mengawasi penggunaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum.

Kewenangan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum dilaksanakan oleh Wali Kota.

Wali Kota dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan kepada Perangkat Daerah terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya.

4.5.7 Pengawasan Dan Pengendalian

- (1) Wali Kota berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian Wali Kota dapat melimpahkan kewenangannya kepada Perangkat Daerah atau Pejabat terkait



lainnya sesuai tugas dan fungsinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

4.5.8 Partisipasi Masyarakat

- (1) Masyarakat berperan serta dalam:
 - a. perencanaan prasarana, sarana dan utilitas Perumahan;
 - b. pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas Perumahan; dan
 - c. pengendalian prasarana, sarana dan utilitas Perumahan.
- (2) Masyarakat memberikan masukan dalam perencanaan berupa:
 - a. penetapan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan yang meliputi jenis, skala pelayanan, lokasi, dan persyaratan teknis; dan
 - b. spesifikasi teknis prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (3) Masyarakat memberikan masukan dalam pemeliharaan terhadap:
 - a. proses pemeliharaan dan perbaikan yang berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan; dan
 - b. identifikasi kebutuhan pemeliharaan atau perbaikan pada bangunan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan.
- (4) Masyarakat memberikan masukan dalam pengendalian terhadap:
 - a. pelaksanaan peraturan, perizinan, pemberian insentif/disinsentif, dan/atau pengenaan sanksi; dan
 - b. dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pembangunan dan pemanfaatan rumah beserta prasarana, sarana dan utilitas Perumahan.

4.5.9 Sanksi Administratif

- (1) Walikota mendelegasikan pemberian sanksi administratif kepada Pejabat berwenang terkait.
- (2) Sanksi administratif diberikan kepada setiap Pengembang dalam hal :
 - a. tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas di kawasan Perumahan;



- b. tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas di kawasan Perumahan; dan/atau
 - c. tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas Perumahan yang tidak sesuai dengan syarat teknis yang ditetapkan.
- (3) Sanksi administratif meliputi :
- a. peringatan tertulis;
 - b. penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan;
 - c. denda administratif paling banyak sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - d. pengumuman kepada media massa; dan/atau
 - e. tidak diberikan pelayanan izin selama 5 (lima) tahun.
- (4) Pemberian sanksi administratif kepada pengembang oleh Pejabat berwenang dilaksanakan setelah dilakukan verifikasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas di kawasan Perumahan oleh Tim Verifikasi.



BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Dalam kajian yang telah dilakukan, berkaitan dengan pengelolaan dan pemmasalahan fasos dan fasum di Kota Denpasar, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengelolaan fasos -fasum di Kota Denpasar belum ada terlihat jelas koordinasi antara pemerintah, swasta dengan masyarakat. Dilihat dari banyaknya lahan fasos yang berupa tanah kosong dan juga ada beberapa lahan yang digunakan untuk kepentingan pribadi. Lahan fasos ini tentu saja tidak memberikan dampak yang signifikan bagi masyarakat sekitar,
2. Permasalahan yang dihadapi dalam pengelolaan fasos-fasum , antara lain, Fasos yang masih berbentuk lahan kosong: Penyalahgunaan fasos untuk kepentingan pengembang, kelompok masyarakat maupun perseorangan ; Ketidaksihinggaan luas lahan fasos dan fasum antara sertifikat dengan kondisi eksisting; Kurang terpeliharanya fasos dan fasum karena kurang jelasnya peran pemkot, pengembang dan masyarakat dalam pemeliharaan fasilitas; Beberapa fasos dan fasum yang belum atas nama Pemerintah Kota Denpasar; Adanya luas lahan fasos yang tidak proporsional sehingga menyulitkan pengelolaan fasos; Terjadinya eksklusifitas penggunaan fasos,
1. Strategi pengelolaan fasos-fasum harus dilakukan dengan melibatkan stakeholder. Mulai dari lingkup terkecil dari masyarakat melalui program swadaya, sehingga rasa memiliki warga masyarakat bisa ditingkatkan.Selain itu, adanya peran pemerintah dan pengambil keputusan untuk membuat peraturan detail tentang pegelolaan fasos-fasum, sehingga pengadaan fasos lebih efektif dan efisien. Dari sisi swasta (pengembang perumahan) untuk berperan dalam proses pengelolaan untuk kemudian nantinya diserahkan kepada pemerintah.



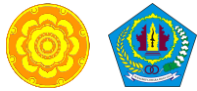
5.2 Rekomendasi :

1. Pembentukan tim verifikasi yang bertugas melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala dan melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
2. Adanya pengawasan lebih lanjut oleh perangkat daerah yang dapat dilakukan dalam tahap pengendalian yaitu Perangkat Daerah urusan Perumahan dan Pemukiman melakukan pendataan terhadap pelanggaran yang terjadi, kemudian Satpol PP melakukan pengendalian dan penegakan aturan daerah terkait penyalahgunaan fasos dan fasum atau PSU.
3. Tim verifikasi dapat melakukan penilaian terhadap berkas Fasos yang diserahkan harus sudah memiliki standar persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah dan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah serta menetapkan standar kriteria contohnya seperti : untuk Fasum diserahkan dalam bentuk tanah dan bangunan, dan untuk Fasos diserahkan dalam bentuk minimal berupa lahan siap bangun.
4. Peningkatan pengawasan dan pengendalian yang dapat dilakukan oleh tim verifikasi seperti penilaian terhadap kebenaran atau penyimpangan antara Fasos & Fasum yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan. Dan, kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.
5. Pengaturan lebih lanjut mengenai kewenangan / hak dan kewajiban antara pengembang dengan pemerintah daerah dapat dilakukan dengan bentuk perjanjian.
6. Perlu adanya aturan mengenai pengembang terdahulu agar membuka akses (mengikuti persyaratan baru) sehingga dapat digunakan sebagai Fasum sesuai dengan peraturan perundang – undangan dan kesepakatan dalam perjanjian.
7. Perlu adanya suatu aturan yang mengatur mengenai pengalihan hak kepada



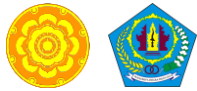
Pemerintah Daerah dengan cara membuat berita acara pengalihan Fasos dan Fasum sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Denpasar mengikuti Peraturan Perundang – undangan yang lebih tinggi.

8. Istilah Fasos & Fasum perlu diganti dengan istilah Prasarana, Sarana dan Utilitas sehingga ada kecocokan dengan Peraturan Perundang – undangan di atasnya



DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik (2020) ‘Survei Angkatan Kerja Nasional (SAKERNAS)’, *Badan Pusat Statistik*, pp. 1–25.
- BPS Kota Denpasar (2021) *Statistik Daerah Kota Denpasar 2021*, BPS Kota Denpasar. Denpasar.
- Denpasar, B. P. S. K. (2022) *Kota Denpasar Dalam Angka 2022*. Denpasar. Available at: <https://www.ptonline.com/articles/how-to-get-better-mfi-results>.
- Denpasar, W. (2011) ‘Peraturan Daerah Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011-2031’.
- Hadiwidjojo dkk, P. (1998) *Peta Geologi Lembar Bali Nusa Tenggara*. Bandung, Pusat Penelitian dan Pengembangan Geologi.
<https://www.scribd.com/document/351760879/Peta-Hidrogeologi-Bali> (no date).
- Irianto, S. dan and Shidarta (2009) ‘Memperkenalkan Kajian Sosio-Legal dan Implikasi Metodologisnya.’ Dalam *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, *Yayasan Obor Indonesia*, pp. 173–90.
- Perumahan dan kawasan permukiman, D. P. (2022) *Tata Ruang Povinsi Bali*, <https://tarubali.baliprov.go.id/peta-geologi/>.
- Putro, Widodo D. dan Wiratraman, H. P. (2015) ‘Penelitian Hukum, Antara Yang Normatif dan Empiris’, *Digest Epistema*, V, pp. 3–16.



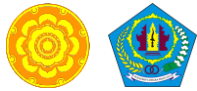
LAMPIRAN I

Draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Denpasar
Tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana , Sarana, Dan Utilitas
Perumahan Dan Kawasan Permukiman
Kepada Pemerintah Daerah



DRAFT RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR
NOMOR...TAHUN...
TENTANG
PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
KEPADA PEMERINTAH DAERAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA DENPASAR,

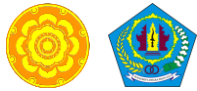
- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka mewujudkan penataan perumahan dan permukiman di Kota Denpasar berlandaskan kearifan lokal *Tri Hita Karana* yang berakar dari kearifan lokal *Sad Kerthi* dengan spirit *Vasudhaiva Kutumbakham*, diperlukan pengaturan secara serasi, selaras, seimbang, berdayaguna, berhasilguna, berbudaya dan



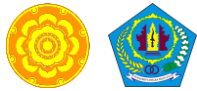
- berkelanjutan untuk mewujudkan kota kreatif yang maju dan berkeadilan.
- b. bahwa pertumbuhan penduduk di Kota Denpasar yang begitu cepat disertai dengan pesatnya pembangunan kota memerlukan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang memadai sebagai salah satu urusan wajib Pemerintah Kota Denpasar dalam menyediakan kebutuhan pelayanan dasar masyarakat untuk dimanfaatkan dalam kegiatan sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan;
 - c. bahwa untuk mewujudkan tertib administrasi dalam rangka penyerahan dan keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu adanya pengaturan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Denpasar;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman;

Mengingat :

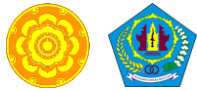
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II



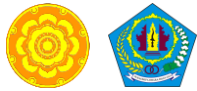
- Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3465);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 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, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7,



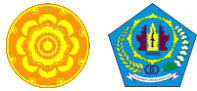
- Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 13 tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
 8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara



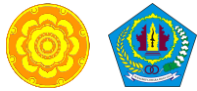
- Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6757);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 9), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5883), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6624);



12. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6625);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6628);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6631);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik



- Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
18. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 756;
 19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Tahun 2021 Nomor 1202);
 20. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672;
 21. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2005 tentang Retribusi Izin Peruntukan



- Penggunaan Tanah (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2006 Nomor 10);
22. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2015 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 5);
23. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan dan Pemukiman Kumuh (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2019 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 1);
24. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 8 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2021 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 8).

Dengan Persetujuan Bersama

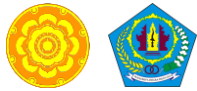
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA DENPASAR

dan

WALIKOTA DENPASAR

MEMUTUSKAN:

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



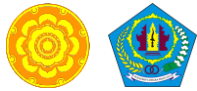
KEPADA PEMERINTAH DAERAH

BAB I KETENTUAN UMUM

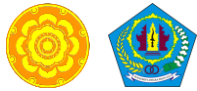
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Kota Denpasar.
2. Walikota adalah Walikota Denpasar.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Denpasar.
4. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Bali.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik Daerah.
7. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
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 ekonomi, sosial, dan budaya.
10. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.



11. Pengembang adalah orang perseorangan dan badan hukum yang melakukan pemecahan lahan dan/atau pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
12. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon yang akan melakukan pemanfaatan ruang sesuai Rencana Detail Tata Ruang serta memenuhi persyaratan administrasi dan teknis berdasarkan peraturan perundang-undangan.
13. Pembangunan prasarana sarana dan utilitas umum adalah penyediaan prasarana sarana dan utilitas umum yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pemerintah Pusat maupun Pengembang;
14. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan atau tanggung jawab pengelolaan dari para pelaku pembangunan kepada Pemerintah Daerah.
15. Pemanfaatan prasarana sarana dan utilitas umum adalah pihak yang diberikan hak untuk memanfaatkan prasarana sarana dan utilitas umum oleh Pemerintah Daerah.
16. Pengawasan prasarana sarana dan utilitas umum adalah upaya untuk memberikan jaminan agar pengelolaan prasarana sarana dan utilitas umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
17. Pemenuhan kewajiban prasarana sarana dan utilitas umum adalah kewajiban yang dibebankan kepada pengembang untuk menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana sarana dan utilitas umum kepada Pemerintah Daerah.
18. Perjanjian Pemenuhan Kewajiban yang selanjutnya disingkat PPK adalah Perjanjian antara Pemerintah Daerah dengan pemegang izin pemanfaatan ruang yang berisi waktu penyelesaian pemenuhan kewajiban.



19. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
20. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
21. Rencana Tapak (*site plan*) adalah peta/gambar yang menjelaskan kedudukan bangunan dan fasilitas pendukungnya di dalam perpetakan yang memenuhi ketentuan rencana Kota untuk keperluan pembangunan dan telah disetujui oleh pejabat yang berwenang.
22. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Walikota untuk memproses penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum kepada Pemerintah Daerah.
23. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
24. Pengalihan lokasi adalah pemindahan lokasi pembangunan dan/atau penyediaan prasarana sarana dan utilitas umum yang merupakan kewajiban pengembang dari lokasi yang telah ditetapkan dalam Izin Pemanfaatan Ruang ke lokasi lain di Daerah.

BAB II RUANG LINGKUP PENGATURAN Pasal 2

Ruang lingkup pengaturan antara lain:

1. Maksud, Tujuan, Prinsip dan Asas;
2. Perumahan dan Kawasan Permukiman;
3. Tata Cara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
4. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terlantar;



5. Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
6. Pengawasan dan Pengendalian;
7. Partisipasi Masyarakat; dan
8. Tata Cara dan Tahapan Pemberian Sanksi Administratif.

BAB III
MAKSUD, TUJUAN, PRINSIP DAN ASAS
Bagian Kesatu
Maksud
Pasal 3

Maksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan di daerah adalah:

- a. tersedianya prasarana, sarana dan utilitas yang sesuai dengan rencana tapak/ *site plan* yang disahkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. terjaminnya keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya; dan
- c. terpeliharanya prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Tujuan
Pasal 4

Penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum dilaksanakan bertujuan untuk:

- a. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman;
- b. mewujudkan kelancaran dan ketertiban pelayanan umum; dan
- c. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan prasarana sarana dan utilitas umum bagi masyarakat, pemerintah dan pengembang.



Bagian Ketiga Prinsip Pasal 5

Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan prinsip:

- f. keterbukaan yaitu kemudahan bagi masyarakat mengakses informasi terkait penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum;
- g. akuntabilitas yaitu proses penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- h. kepastian hukum yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan standar, rencana tapak (*site plan*) yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- i. keberpihakan yaitu pemerintah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum bagi kepentingan masyarakat; dan
- j. keberlanjutan yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Bagian Keempat Asas Pasal 6

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan didaerah dilaksanakan berdasarkan asas:

- i. kemanusiaan;
- j. keadilan;
- k. kesamaan kedudukan;
- l. kemitraan;
- m. ketertiban dan kepastian hukum;
- n. kelestarian lingkungan;
- o. kejujuran usaha; dan
- p. persaingan sehat.

BAB IV PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN Pasal 7

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdiri atas:



- c. pengembangan perencanaan perumahan yaitu penyediaan lahan yang secara bersamaan juga dibangun atau dikembangkan sebagai perumahan;
 - d. pemecahan yaitu penyediaan lahan saja yang nantinya akan dimanfaatkan untuk pembangunan rumah.
- (2) Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- c. perumahan tidak bersusun; dan
 - d. rumah susun.
- (3) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Rencana Umum dan/ atau Rencana Rinci Tata Ruang Daerah.
- (4) Pengembang yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib melengkapi perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengembang yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 8

- (1) Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada pasal 7 memiliki luas yang proporsional, sehingga layak dan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya dan bermanfaat bagi masyarakat.
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan sebagai berikut:
 - a. untuk Prasarana dan Utilitas disediakan dalam bentuk tanah dan bangunan; dan
 - b. untuk Sarana disediakan dalam bentuk minimal berupa lahan siap bangun.
- (3) Peruntukan lahan siap bangun untuk Sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b harus memenuhi:
 - a. standar pelayanan minimum Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 - b. memperhatikan kebutuhan masyarakat; dan
 - c. kelestarian lingkungan di sekitar lokasi (untuk memberikan daya guna dan nilai guna yang optimal bagi kepentingan masyarakat).



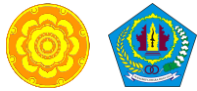
- (4) Peruntukan lahan siap bangun untuk sarana dinyatakan secara tertulis di dalam Rencana Tapak yang telah disesuaikan dengan Rencana Umum dan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Daerah.
- (5) Prasarana, dan utilitas yang berbentuk bangunan harus memenuhi syarat bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

- (1) Penyediaan Prasarana, sarana dan utilitas serta luasannya sesuai dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang telah disetujui/disahkan.
- (2) Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (3) Pengembang dilarang mempublikasikan:
 - a. Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang belum disahkan; dan
 - b. Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 10

- (1) Perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan/ rekomendasi Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang baru dari Perangkat Daerah yang terkait.
- (2) Perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas pada lahan dimana lahan keseluruhan masih dimiliki oleh pengembang, dapat dilakukan melalui permohonan rekomendasi Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak baru.
- (3) Perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas, dimana lahan hasil pemecahan sudah terjual, maka proses perubahannya harus mendapat persetujuan minimal 50% (lima puluh persen) dari warga pemilik lahan dan/atau bangunan pada perumahan dan permukiman.



- (4) Persetujuan warga pemilik perumahan menjadi syarat permohonan izin perubahan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak perumahan dan permukiman.

BAB V
TATA CARA PENYERAHAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA,
DAN UTILITAS
Bagian Kesatu
Prasarana, Sarana, dan Utilitas
Pasal 11

Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan Pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan bagian dari barang milik daerah yang diperuntukan bagi penyelenggaraan kegiatan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 12

- (1) Jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas umum pada perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud Pasal 11 terdiri atas:

d. prasarana:

5. jaringan jalan;
6. jaringan saluran pembuangan air limbah;
7. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan

e. Sarana:

10. sarana perniagaan perbelanjaan;
11. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
12. sarana pendidikan;
13. sarana kesehatan;
14. sarana peribadatan;
15. sarana rekreasi dan olahraga
16. sarana pengembangan adat dan tradisi;
17. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
18. sarana parkir; dan
19. sarana tempat pengelolaan sampah.

f. Utilitas Umum:

8. jaringan air bersih;
9. jaringan listrik;
10. jaringan telekomunikasi;



11. jaringan gas;
 12. jaringan transportasi;
 13. pemadam kebakaran; dan
 14. penerangan jalan umum
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas yang wajib minimum disediakan oleh Pengembang Perumahan dan Kawasan Permukiman, antara lain:
- a. Prasarana berupa jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, dan jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
 - b. Sarana berupa sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau serta tempat pengelolaan sampah; dan
 - c. Utilitas berupa jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan penerangan jalan umum.
- (3) Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas minimum yang harus dipenuhi oleh Pengembang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Perencanaan dan Pembangunan Prasarana Sarana, dan Utilitas Umum

Paragraf 1

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Pasal 13

Dalam rangka mendukung pemenuhan penyediaan prasarana sarana dan utilitas umum yang berasal dari kewajiban pengembang, selanjutnya Pemerintah Daerah mengkaji dan menetapkan Rencana Tapak (*site plan*) yang diusulkan oleh pengembang.

Pasal 14

- (1) Berdasarkan Rencana Tapak (*site plan*) sebagaimana dimaksud Pasal 13, selanjutnya disusun Perjanjian Pemenuhan Kewajiban antara Pemerintah Daerah dengan Pengembang.
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - f. standar kebutuhan prasarana sarana dan utilitas umum yang akan disediakan dan/atau diserahkan oleh pengembang;
 - g. jadwal pelaksanaan pembangunan prasarana sarana dan utilitas umum;
 - h. waktu penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah;



- i. pernyataan kesanggupan penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum dari pengembang;
 - j. penyelesaian sengketa apabila pengembang wanprestasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rencana Tapak (*site plan*) dan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban diatur oleh Pejabat berwenang pada urusan perumahan dan pemukiman.

Paragraf 2 Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pasal 15

- (1) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas yang menjadi kewajiban pengembang dilaksanakan dalam lokasi pembangunan yang ditentukan sesuai Rencana Tapak (*site plan*) yang disetujui Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal pembangunan prasarana, sarana dan utilitas berada di luar lokasi pembangunan yang telah ditentukan dalam Rencana Tapak (*site plan*), maka penetapan lokasi ditentukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan rencana tata ruang kota dan dituangkan dalam perjanjian pemenuhan kewajiban.
- (3) Pelaksanaan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan secara proporsional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Pengembang wajib membangun Prasarana dan Utilitas sesuai dengan Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan Prasarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sesuai Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak, dapat dilakukan:
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai waktu pembangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Pejabat berwenang pada urusan perumahan dan pemukiman.

Bagian Ketiga



Kriteria dan Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Paragraf 1

Kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Yang Diserahkan Pasal 17

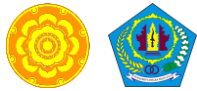
- (1) Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman yang dibangun pengembang dengan memenuhi kriteria :
 - d. untuk prasarana, tanah dan bangunan yang akan diserahkan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - e. untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan yang akan diserahkan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - f. untuk utilitas, tanah dan bangunan yang akan diserahkan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) :
 - d. sesuai persyaratan umum, persyaratan teknis, dan persyaratan administrasi;
 - e. harus sesuai dengan Rencana Tapak (*site plan*) yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - f. telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama selama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan.

Pasal 18

- (1) Penyerahan prasarana dan utilitas umum pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

Pasal 19

- (1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum pada lokasi rumah susun diserahkan setelah prasarana, sarana dan utilitas umum selesai dibangun 100% (seratus persen) dan telah dipelihara selama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan.



Paragraf 2
Tim Verifikasi dan Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan
Utilitas Bagian Kesatu
Umum
Pasal 20

- (6) Pengembang wajib menyerahkan kewajiban prasarana sarana dan utilitas umum sesuai dengan Rencana Tapak (*siteplan*) dan Perjanjian Pemenuhan Kewajiban kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Penyerahan kewajiban prasarana sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disertai dengan dokumen administrasi dan teknis melalui proses verifikasi.
- (8) Pelaksanaan proses verifikasi terhadap prasarana sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Walikota.
- (9) Penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara serah terima prasarana sarana dan utilitas umum diatur oleh Pejabat berwenang yang membidangi urusan perumahan dan pemukiman.

Pasal 21
Bagian Kedua
Tim Verifikasi

- (1) Susunan keanggotan Tim verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3), sebagai berikut:
 - a. Ketua: Sekretaris Daerah;
 - b. Sekretaris: Kepala Perangkat Daerah urusan perumahan dan permukiman;
 - c. Anggota: Instansi/Perangkat Daerah/Unit Kerja terkait sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Guna menunjang kelancaran pelaksanaan tugas Tim Verifikasi, dibentuk sekretariat tim yang berkedudukan di Perangkat Daerah terkait.
- (3) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3), memiliki tugas antara lain:



- a. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
 - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. menyusun berita acara serah terima;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana, dan utilitas secara berkala kepada Walikota,
- (4) Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap:
- a. kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.
 - b. kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Bagian Ketiga

Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 22

- (1) Ruang lingkup penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas meliputi:
 - a. penyerahan secara administrasi; dan
 - b. penyerahan secara fisik.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara administrasi dan secara fisik dapat dilaksanakan secara bertahap atau sekaligus.

Pasal 23

Penyerahan secara administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a harus dilakukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah diterbitkan pengesahan Rencana Tapak dan sebelum diterbitkannya izin mendirikan bangunan perumahan dengan mekanisme sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas secara administrasi kepada Walikota melalui Kepala



- Perangkat Daerah terkait selaku sekretaris tim verifikasi, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
1. fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pemohon yang masih berlaku;
 2. fotocopy Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan/permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perusahaan yang masih berlaku;
 3. fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atau Tanda Lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir sesuai ketentuan yang berlaku;
 4. fotocopy sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai sarana dan/atau prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 5. daftar dan gambar Rencana Tapak (zoning dan lain lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 6. fotocopy akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana dan utilitas oleh Pemohon/ Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
 7. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik prasarana, sarana dan utilitas.
- b. Tim Verifikasi untuk memproses permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas secara administrasi sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Kepala Perangkat Daerah terkait selaku sekretaris Tim Verifikasi mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah/Unit Kerja;
- d. Tim Verifikasi mengundang Pemohon guna :
1. pemaparan mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
 2. pembahasan secara administrasi dan/atau teknis mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
 3. penyiapan dan pembahasan konsep perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
 4. penyiapan materi surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana dan utilitas



- yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
5. pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
 - e. Apabila pada saat rapat dengan Pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf d, terdapat persyaratan administrasi dan/atau teknis yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pemohon harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
 - f. Persyaratan administrasi dan/atau teknis sebagaimana dimaksud pada huruf e, disampaikan oleh Pemohon kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi;
 - g. Setelah persyaratan administrasi dan/atau teknis sebagaimana dimaksud pada huruf e, diterima oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi selanjutnya Tim Verifikasi melakukan rapat koordinasi guna meneliti persyaratan administrasi dan/atau teknis dimaksud, dan apabila persyaratan administrasi dan/atau teknis masih belum lengkap dan/atau belum sesuai maka Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi memberitahukan kepada Pemohon;
 - h. Apabila persyaratan administrasi dan/atau teknis sebagaimana dimaksud pada huruf e, telah lengkap dan/atau sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Tim Verifikasi menyiapkan :
 1. konsep perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
 2. konsep surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana dan utilitas yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku;
 3. konsep Berita Acara Serah Terima Administrasi yang ditandatangani oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman atas nama Walikota; dan
 4. daftar dan gambar Rencana Tapak (zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
 - i. setelah dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf h telah selesai dibuat, selanjutnya dilakukan penandatanganan:



1. perjanjian antara Walikota dengan Pimpinan Perusahaan/ Pengembang tentang penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
 2. surat kuasa tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana, sarana, utilitas oleh Perusahaan/ Pengembang dan Walikota melalui pejabat yang ditunjuk; dan
 3. Berita Acara Serah Terima Administrasi oleh Kepala Perangkat Daerah terkait atas nama Walikota dan Pimpinan Perusahaan/ Pengembang.
- j. Perjanjian dan surat kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i angka 1 dan angka 2 serta daftar dan gambar Rencana Tapak (zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah merupakan lampiran Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i angka 3.
- k. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dapat menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan setelah dilakukan penandatanganan Berita Acara Serah Terima Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i angka 3.

Pasal 24

- (1) Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan secara fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b harus :
- a. sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah; dan
 - b. sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah;
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan seperti yang dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi kriteria:
- a. untuk Prasarana dan Utilitas diserahkan dalam bentuk tanah dan bangunan; dan
 - b. untuk sarana diserahkan dalam bentuk minimal berupa lahan siap bangun.

Pasal 25

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut :



- a. Pemohon mengajukan permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara fisik kepada Walikota melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris tim verifikasi, dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 1. fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pemohon yang masih berlaku;
 2. fotocopy Akta Pendirian badan usaha/badan hukum penyelenggara perumahan/ permukiman dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perusahaan yang masih berlaku;
 3. fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atau Tanda Lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir sesuai ketentuan yang berlaku;
 4. sertifikat tanah atas nama Pemerintah Daerah yang peruntukannya sebagai sarana dan/atau prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 5. daftar dan gambar Rencana Tapak (zoning dan lain lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 6. Berita Acara Serah Terima Administrasi; dan
 7. akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh Pemohon/Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- b. Tim Verifikasi memproses permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara fisik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi mendistribusikan berkas permohonan kepada anggota Tim Verifikasi guna dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing Perangkat Daerah/Unit Kerja;
- d. Tim Verifikasi mengundang Pemohon guna:
 1. pemaparan mengenai Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang;
 2. pembahasan secara administrasi dan teknis mengenai Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Pengembang; dan



3. pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- e. Apabila pada saat rapat dengan Pemohon sebagaimana dimaksud pada huruf d, terdapat persyaratan administrasi yang belum sesuai dengan yang dipersyaratkan maka Pemohon harus segera melengkapi dan/atau menyesuaikan dengan hasil rapat bersama Tim Verifikasi;
- f. persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf e, disampaikan oleh Pemohon kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi dan secara simultan Tim Verifikasi melakukan survey dalam rangka evaluasi dan verifikasi fisik terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan;
- g. Perangkat daerah yang menjadi anggota Tim Verifikasi melakukan evaluasi dan verifikasi terhadap prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan, sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing yang hasilnya disampaikan kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi;
- h. Selanjutnya Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi mengundang Tim Verifikasi dan Pengembang, guna :
 1. pembahasan secara teknis mengenai hasil evaluasi dan verifikasi Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 2. penyiapan Konsep Berita Acara Hasil Pemeriksaan/ Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan;
 3. penyiapan Konsep Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas; dan
 4. pembahasan terhadap hal-hal lain yang dianggap perlu terkait penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- i. Apabila Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah belum sesuai dengan persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 12, maka Pengembang wajib menyesuaikan dengan persyaratan yang telah ditentukan.
- j. Setelah Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan, dilakukan penandatanganan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/ Verifikasi Kelayakan terhadap



- Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan antara Tim Verifikasi dan Pimpinan Perusahaan/Pengembang;
- k. berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan/ Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada huruf j, Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi menyiapkan Konsep Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas secara fisik yang diajukan Pemohon/ Pengembang guna ditandatangani oleh Sekretaris Daerah selaku Ketua Tim Verifikasi;
 - l. Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas secara fisik sebagaimana dimaksud pada huruf k, disampaikan kepada Walikota untuk mendapatkan persetujuan dengan dilampiri Berita Acara Serah Terima Fisik antara Walikota dengan Pimpinan Perusahaan/Pengembang;
 - m. Berita Acara Serah Terima Fisik, dilampiri:
 1. daftar dan gambar Rencana Tapak (zoning dan lain-lain) yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 2. Berita Acara Hasil Pemeriksaan/ Verifikasi Kelayakan terhadap Standar dan Persyaratan Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan;
 3. Laporan Tim Verifikasi tentang hasil evaluasi dan verifikasi terhadap permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara fisik yang diajukan Pemohon/Pengembang;
 4. asli akta notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh Pemohon/ Pengembang kepada Pemerintah Daerah; dan
 5. asli sertifikat tanah atas nama Pemerintah Daerah yang peruntukannya sebagai Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Setelah Berita Acara Serah Terima Fisik ditandatangani, asli Berita Acara Serah Terima Fisik dan asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m angka 1, angka 2 dan angka 3 serta fotocopy dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m angka 4 dan angka 5, disimpan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman selaku sekretaris Tim Verifikasi, yang kemudian diserahkan ke Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.



Pasal 26

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada perumahan dan permukiman dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. berita acara serah terima sarana; dan
 - b. berita acara serah terima prasarana dan utilitas.
- (3) Berita acara serah terima sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan obyek yang akan diserahkan; dan
 - c. lampiran-lampiran, antara lain :
 1. perijinan yang telah dimiliki
 2. daftar dan gambar Rencana Induk dan atau Rencana Tapak yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
 3. berita Acara hasil pemeriksaan verifikasi kelayakan terhadap sarana yang diserahkan;
 4. surat pelepasan hak atas tanah sarana dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 5. sertifikat tanah asli atas nama Pemerintah Daerah yang peruntukannya sebagai sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
 6. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 5 belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Denpasar atas biaya pengembang.
- (4) Berita acara serah terima Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi:
 - a. Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas; dan
 - b. Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas.
- (5) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan; dan



- c. jadwal waktu penyelesaian pembangunan dan serah terima fisik prasarana dan utilitas.
- (6) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilampirkan :
 - a. perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Daerah tentang penyerahan prasarana dan utilitas;
 - b. surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Daerah tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
 - c. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, luasan dan ukuran prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Berita Acara Serah Terima Fisik prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
- (8) Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, dilampirkan:
 - a. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau Rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana dan utilitas yang diserahkan;
 - b. berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana dan utilitas yang diserahkan;
 - c. asli sertifikat tanah atas nama Pemerintah Daerah yang peruntukannya sebagai prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah; dan
 - d. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf c belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Kota Denpasar atas biaya pengembang.
- (9) Pemerintah Daerah setelah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dapat melakukan pendokumentasian dengan memanfaatkan perkembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Informasi sebagai bagian dari pelaksanaan manajemen aset Pemerintah Daerah.
- (10) Ketentuan lebih lanjut tentang prosedur pelayanan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan



permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah diatur oleh Kepala Perangkat Daerah urusan perumahan dan permukiman.

Bagian Keempat
Pengalihan Lokasi Sarana untuk yang terlanjur terbangun
Pasal 27

- (3) Dalam hal pertimbangan keserasian lingkungan dan tata letak bangunan, maka kewajiban pembangunan sarana untuk dapat dialihkan ke lokasi lain sesuai rencana tata ruang Daerah terbatas untuk yang terlanjur terbangun.
- (4) Pengalihan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan nilainya asetnya minimal sama dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang menjadi kewajiban pengembang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, UTILITAS UMUM PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN TERLANTAR

Pasal 28

- (4) Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas umum ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas umum dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Dalam hal pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana dan sarana umum dimaksud karena kondisi pailit.
- (6) Berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah membuat Berita Acara Serah Terima dan akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola Barang Milik Daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam daftar Barang Milik Daerah untuk selanjutnya didaftarkan sebagai dasar permohonan pendaftaran hak



atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Denpasar mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

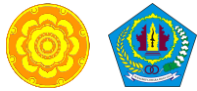
- (4) Prasarana, sarana dan utilitas umum yang sudah dikuasai, dimiliki dan menjadi kewajiban dari pengembang tetapi belum diserahkan namun sudah atau belum dipergunakan dan/atau dimanfaatkan oleh pihak lain dan sudah melampaui batas waktu penyerahan, maka prasarana, sarana dan utilitas umum dalam penguasaan dan kepemilikan Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) berlaku terhadap prasarana, sarana dan utilitas umum yang ditelantarkan atau tidak dipelihara sementara pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum melakukan kewajiban penyerahan, maka Pemerintah Daerah dapat membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas umum untuk selanjutnya didaftarkan sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Denpasar mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Sarana yang sudah dikuasai oleh pihak lain dan menjadi kewajiban dari pengembang tetapi sudah dan/atau belum diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta tidak sesuai dengan fungsi awal sesuai kewajiban pengembang, pihak lain tersebut dapat diberikan pilihan:
 - c. Mengembalikan fungsi sesuai kewajiban pengembang secara mandiri; atau
 - d. Membayar kompensasi kepada Pemerintah Daerah berdasarkan kesepakatan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta hasil kompensasi tersebut digunakan untuk membeli lahan di lokasi lain untuk digunakan untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai rencana tata ruang Daerah.

BAB VII

PEMANFAATAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM

Pasal 30

- (4) Prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah menjadi Barang Milik Daerah dan dimanfaatkan



- oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah harus dapat dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.
 - (6) Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerjasama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
 - (7) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas tanpa izin Pemerintah Daerah.
 - (8) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan:
 - e. perubahan kondisi alam;
 - f. *force majeure* (bencana alam);
 - g. program Pemerintah; atau
 - h. permohonan masyarakat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (9) Pengembang yang sudah menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah wajib membuka akses kepada masyarakat, dan pengembang lain dengan didasari atas ketentuan peraturan perundang-undangan dan kesepakatan para pihak serta difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 31

- (1) Kewenangan pengelolaan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 meliputi :
 - e. mengatur perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - f. memelihara dan mengembangkan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - g. menggunakan dan/atau memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
 - h. mengawasi penggunaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (2) Kewenangan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum dilaksanakan oleh Wali Kota.
- (3) Wali Kota dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan kepada Perangkat Daerah terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya



BAB VIII PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN Pasal 32

- (3) Wali Kota berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (4) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Wali Kota dapat melimpahkan kewenangannya kepada Perangkat Daerah atau Pejabat terkait lainnya sesuai tugas dan fungsinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 33

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban setiap orang pembangun/pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan melalui :
 - a. pendataan terhadap setiap orang pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. penagihan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada setiap orang pengembang perumahan dan kawasan permukiman yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
 - c. pemberian teguran kepada setiap orang pengembang yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas pada perumahan dan kawasan permukiman ;dan/atau
 - d. penerapan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.
- (3) Pendataan terhadap setiap orang pengembang yang sedang dan/atau telah melaksanakan pembangunan pada perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman dengan dibantu oleh Camat dan Prebeker/ Lurah.



- (4) Penagihan Prasarana, Sarana dan Utilitas dan pemberian teguran kepada setiap orang pengembang perumahan dan kawasan permukiman yang belum menyediakan dan/atau menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c dilakukan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman, bersama dengan tim verifikasi Prasarana, Sarana dan Utilitas.
- (5) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan sesuai tata cara pengenaan sanksi administratif pelanggaran terhadap Peraturan Daerah.
- (6) Pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX PARTISIPASI MASYARAKAT Pasal 34

- (5) Masyarakat berperan serta dalam:
 - d. perencanaan prasarana, sarana dan utilitas Perumahan;
 - e. pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas Perumahan; dan
 - f. pengendalian prasarana, sarana dan utilitas Perumahan.
- (6) Masyarakat memberikan masukan dalam perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa:
 - c. penetapan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan yang meliputi jenis, skala pelayanan, lokasi, dan persyaratan teknis; dan
 - d. spesifikasi teknis prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (7) Masyarakat memberikan masukan dalam pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terhadap:
 - c. proses pemeliharaan dan perbaikan yang berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan; dan
 - d. identifikasi kebutuhan pemeliharaan atau perbaikan pada bangunan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan.
- (8) Masyarakat memberikan masukan dalam pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terhadap:
 - c. pelaksanaan peraturan, perizinan, pemberian insentif/disinsentif, dan/atau pengenaan sanksi; dan



- d. dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pembangunan dan pemanfaatan rumah beserta prasarana, sarana dan utilitas Perumahan.

BAB X

TATA CARA DAN TAHAPAN PEMBERIAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 35

- (5) Walikota mendelegasikan pemberian sanksi administratif Pejabat berwenang.
- (6) Sanksi administratif diberikan kepada setiap Pengembang dalam hal :
 - d. tidak menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas di kawasan Perumahan;
 - e. tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas di kawasan Perumahan; dan/atau
 - f. tidak sanggup memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas Perumahan yang tidak sesuai dengan syarat teknis yang ditetapkan.
- (7) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - f. peringatan tertulis;
 - g. penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan;
 - h. denda administratif paling banyak sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - i. pengumuman kepada media massa;
 - j. dimasukkan ke dalam daftar hitam dan/atau
 - k. Pencabutan izin
- (8) Pemberian sanksi administratif kepada pengembang oleh Pejabat berwenang dilaksanakan setelah dilakukan verifikasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas di kawasan Perumahan oleh Tim Verifikasi.

Pasal 36

- (1) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf a, diberikan 3 (tiga) kali berturut-turut dengan jangka waktu masing-masing 14 (empat belas) hari kalender, terhitung sejak surat peringatan tertulis diterima.



- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan oleh Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman kepada setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2).
- (3) Penyampaian surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan oleh petugas yang ditunjuk Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.
- (4) Dalam hal setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui kedudukan/domisili/keberadaannya, maka surat peringatan tertulis disampaikan kepada aparatur Desa/Kelurahan setempat.
- (5) Apabila surat peringatan tertulis telah disampaikan kepada setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau aparatur Desa/Kelurahan setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dan setiap orang tersebut tetap tidak melaksanakan surat peringatan tertulis, maka dikenakan salah satu atau beberapa sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e.
- (6) Khusus untuk setiap orang yang tidak diketahui kedudukan/domisili/ keberadaannya, pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dilakukan paling singkat 7 (tujuh) hari kalender setelah diumumkan melalui media massa, website Pemerintah Daerah dan Papan Pengumuman Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.

Pasal 37

- (1) Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf b, dilakukan terhadap dokumen dan/atau perizinan yang diajukan oleh setiap orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) kepada Perangkat daerah dilingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan dokumen dan/atau perizinan yang dibutuhkan oleh yang bersangkutan untuk kepentingan pembangunan/usaha di lokasi yang sama atau di lokasi yang lain.
- (3) Dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. Dokumen Lingkungan dan Ijin Lingkungan
 - b. AMDAL Lalu Lintas;
 - c. Surat Informasi Tata Ruang/ Surat Keterangan Rencana Daerah;



- d. Izin Mendirikan Bangunan;
 - e. Perijinan dan Non Perijinan Operasional lainnya.
- (4) Pengenaan Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh :
- a. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Lingkungan Hidup dan Kebersihan untuk Dokumen Lingkungan dan Ijin Lingkungan;
 - b. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu untuk Pendaftaran Penanaman Modal, Izin Mendirikan Bangunan serta Perijinan dan Non Perijinan Operasional lainnya;
 - c. Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perhubungan untuk AMDAL Lalu Lintas.
- (5) Pengenaan Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf c, dilakukan setelah mendapat surat pemberitahuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.
- (6) Penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan dilakukan sampai dengan dipenuhinya kewajiban penyediaan dan/atau penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah.

Pasal 38

Denda administratif paling banyak sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

- (1) Pengumuman kepada media massa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf c, dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan Komunikasi dan Informatika berdasarkan surat pemberitahuan dari Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman.
- (2) Media massa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa media elektronik maupun media cetak skala provinsi atau nasional.

Pasal 40

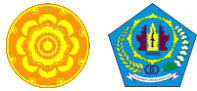


- (1) Pencantuman setiap orang ke dalam daftar hitam (*black list*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf d, dilaksanakan oleh Kepala Perangkat Daerah terkait.
- (2) Daftar hitam (*black list*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar dalam pengenaan penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan.
- (3) Kepala Perangkat Daerah terkait wajib menyampaikan Daftar hitam (*black list*) kepada perangkat daerah yang berwenang untuk memberikan persetujuan dokumen atau menerbitkan perizinan.
- (4) Pencantuman setiap orang ke dalam daftar hitam (*black list*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan sampai dengan dipenuhinya kewajiban penyediaan dan/atau penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana diatur dalam Peraturan ini.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN Pasal 41

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun atau dalam tahap penyelesaian pembangunan, berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Untuk Pengembang yang telah memiliki Izin terkait dengan kewajiban penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum/Peruntukan Penggunaan Tanah sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, masih tetap berlaku.
- b. untuk prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota setelah dilakukan verifikasi;
- c. untuk prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun, tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun diantara kedua tahap dimaksud;
- d. untuk prasarana, sarana dan utilitas umum yang masih dalam tahap penyelesaian pembangunan, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk prasarana, sarana dan utilitas umum yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun.



BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 42

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

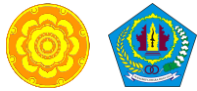
Ditetapkan di Denpasar
Pada tanggal...
WALIKOTA DENPASAR,

I GUSTI NGURAH JAYA
NEGARA

Diundangkan di Denpasar
Pada tanggal...
SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR

IDA BAGUS ALIT WIRADANA
LEMBARAN DAERAH KOTA DENPASAR TAHUN...NOMOR...
NOREG PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR:

PENJELASAN
ATAS
DRAFT RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR
NOMOR...TAHUN...



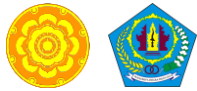
TENTANG
PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
KEPADA PEMERINTAH DAERAH

I. UMUM

Kota Denpasar sebagai daerah otonom sekaligus juga merupakan ibukota Provinsi Bali, dan pusat pelayanan wilayah Bali bagian selatan dengan fungsi sebagai Kota Pusat Pemerintahan, Pusat Pelayanan Barang dan Jasa, Pusat pelayanan Pendidikan Tinggi, pusat permukiman yang memiliki pengaruh langsung yang kuat kepada wilayah sekitarnya.

Kota Denpasar memiliki peluang pengembangan wilayah yang pesat, di sisi lain Visi Pembangunan Kota Denpasar dikembangkan pada perwujudan Denpasar Kota Berbudaya dilandasi *Tri Hita Karana*, sehingga membutuhkan kearifan dalam konsep penataan ruang, yang memberi ruang kepada peningkatan kegiatan perekonomian dengan tetap memelihara kelestarian budaya dan lingkungan wilayah Kota Denpasar. Ruang merupakan komponen lingkungan hidup yang bersifat terbatas dan tidak diperbaharui yang harus dimanfaatkan secara berkelanjutan sebagai satu kesatuan ruang dalam tatanan yang dinamis berlandaskan kebudayaan Bali yang dijiwai oleh Agama Hindu sesuai dengan falsafah *Tri Hita Karana* untuk mewujudkan *Nangun Sat Kerthi Loka Bali*. Selain itu juga perlu merujuk Visi Pemerintah Kota Denpasar yakni “Kota Kreatif Berbasis Budaya Menuju Denpasar MAJU (Makmur, Aman, Jujur dan Unggul)”.

Dalam rangka mewujudkan penataan perumahan dan permukiman di Kota Denpasar berlandaskan kearifan lokal *Tri Hita Karana* yang berakar dari kearifan lokal *Sad Kerthi* dengan spirit *Vasudhaiva Kutumbakham*, diperlukan pengaturan secara serasi, selaras, seimbang, berdayaguna, berhasilguna, berbudaya dan berkelanjutan untuk mewujudkan kota kreatif yang maju dan berkeadilan. Pengaturan tersebut diperlukan untuk mengatasi pertumbuhan penduduk di Kota Denpasar yang begitu cepat disertai dengan pesatnya pembangunan kota memerlukan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang memadai sebagai salah satu urusan wajib Pemerintah Kota Denpasar dalam menyediakan kebutuhan pelayanan dasar masyarakat untuk dimanfaatkan dalam kegiatan sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan. Pengaturan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah untuk mewujudkan tertib administrasi dalam rangka penyerahan dan



keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu adanya pengaturan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di Kota Denpasar dengan luasan yang proporsional dan dapat digunakan sesuai fungsi Sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan.

Mengenai substansi Peraturan Daerah Kota Denpasar tentang Tata Cara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, terdiri atas materi pokok yang diatur dalam batang tubuh Peraturan Daerah ini, meliputi 1) Ketentuan Umum, 2) Maksud, Tujuan, Prinsip Dan Asas, 3) Penyediaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan, 4) Tata Cara Penyerahan Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, 5) Pemanfaatan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum, 6) Pengawasan Dan Pengendalian, 7) Partisipasi Masyarakat, 8) Sanksi Administratif.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

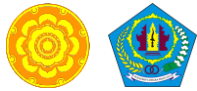
Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas



Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup Jelas

Pasal 12

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

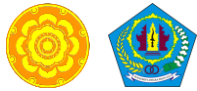
Cukup Jelas

Pasal 15

Cukup Jelas

Pasal 16

Cukup Jelas



Pasal 17

Cukup Jelas

Pasal 18

Cukup Jelas

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Cukup Jelas

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Cukup Jelas

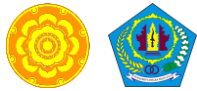
Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26



Cukup Jelas

Pasal 27

Cukup Jelas

Pasal 28

Cukup Jelas

Pasal 29

Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup Jelas

Pasal 31

Cukup Jelas

Pasal 32

Cukup Jelas

Pasal 33

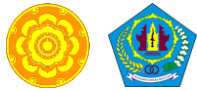
Cukup Jelas

Pasal 34

Cukup Jelas

Pasal 35

Cukup Jelas



Pasal 36

Cukup Jelas

Pasal 37

Cukup Jelas

Pasal 38

Cukup Jelas

Pasal 39

Cukup Jelas

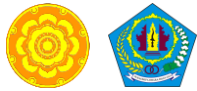
Pasal 40

Cukup Jelas

Pasal 42

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA DENPASAR NOMOR...



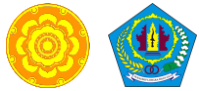
LAMPIRAN II DOKUMENTASI KEGIATAN



Penandatanganan Perjanjian Kerjasama Balitbang Denpasar dengan UNHI Denpasar



Peninjauan Lapangan bersama Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Denpasar



Focus Group Discussion



Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Denpasar

Jl. Mulawarman No. 5 Denpasar (80111)
Telp. (0361) 414829, 415880, Fax . (0361) 412676
Email : balitbang@denpasarkota.go.id
Website : www.litbang.denpasarkota.go.id