



BUPATI SLEMAN
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN BUPATI SLEMAN
NOMOR 44 TAHUN 2019

TENTANG

**PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL DAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA MILIK**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SLEMAN,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun memiliki pengaruh besar terhadap daya dukung lingkungan dan dampak sosial ekonomi;
- b. bahwa agar pembangunan rumah susun memenuhi daya dukung dan daya tampung lingkungan perlu dilakukan pengendalian pembangunan rumah susun;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Rumah Susun Komersial dan Rumah Susun Sederhana Milik;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244,



- Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
 5. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 Dari Hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Jawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
 7. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011–2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2012 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 60);
 8. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2011 Nomor 1 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 40) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan



Daerah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2019 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 146);

9. Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Jalan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2015 Nomor 3 Seri B, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 99);
10. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perparkiran (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2015 Nomor 2 Seri B, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 94);
11. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2015 Nomor 2 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 92);
12. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Air Limbah Domestik (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2019 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 139);
13. Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Berita Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2012 Nomor 11 Seri D) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sleman Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Berita



- Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2013 Nomor 4 Seri D);
14. Peraturan Bupati Nomor 46 Tahun 2015 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2015 Nomor 17 Seri D);
 15. Peraturan Bupati Nomor 19 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2017 Nomor 19);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL DAN RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
3. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
4. Rumah susun sederhana milik adalah rumah susun umum yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.



5. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
6. Pengembang perumahan adalah perusahaan pengembang perumahan yang modalnya seluruhnya dimiliki oleh swasta dan tidak ada campur tangan pemerintah dan berbentuk badan hukum.
7. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman.
8. Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik yang selanjutnya disingkat SPALD adalah serangkaian kegiatan pengelolaan air limbah domestik dalam satu kesatuan dengan prasarana dan sarana pengelolaan air limbah domestik.
9. Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik Terpusat yang selanjutnya disebut SPALD-T adalah SPALD secara kolektif melalui jaringan pengumpul dan diolah secara terpusat sebelum dibuang ke badan air permukaan.
10. Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik Setempat yang selanjutnya disebut SPALD-S adalah SPALD secara individual dan/atau komunal, melalui pengolahan dan pembuangan air limbah domestik setempat, yang selanjutnya lumpur hasil olahan diangkut dengan sarana pengangkut ke sub sistem pengolahan lumpur tinja.
11. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun.
12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Perumahan MBR adalah perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang



- kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman.
13. Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Sembada yang selanjutnya disebut PDAM Tirta Sembada, adalah badan usaha milik daerah yang bergerak di bidang pelayanan air minum dan air bersih yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Sembada.
 14. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman yang selanjutnya disebut DPUPKP adalah perangkat daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang perumahan.
 15. Daerah adalah Kabupaten Sleman.
 16. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sleman.
 17. Bupati adalah Bupati Sleman.

BAB II RUMAH SUSUN KOMERSIAL

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh pengembang perumahan.

Bagian Kedua Lokasi Pembangunan

Pasal 3

- (1) Pembangunan rumah susun komersial dilaksanakan di Pusat Kegiatan Nasional dan Pusat Kegiatan Wilayah.
- (2) Pembangunan rumah susun komersial memiliki akses terhadap Jalan Nasional, dan/atau Jalan Propinsi, dan/atau Jalan Kabupaten dan/atau, dan/atau Jalan Kabupaten Strategis.



- (3) Jalan Kabupaten Strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.
- (4) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Prasarana dan Sarana Bangunan

Pasal 4

Prasarana dan sarana bangunan rumah susun komersial terdiri dari:

- a. fasilitas air bersih;
- b. fasilitas pengelolaan air limbah domestik;
- c. fasilitas pengelolaan sampah;
- d. fasilitas lahan parkir; dan
- e. resapan air hujan.

Pasal 5

- (1) Pembangunan rumah susun komersial berkewajiban menggunakan fasilitas dari PDAM Tirta Sembada atau mendapat rekomendasi dari PDAM Tirta Sembada.
- (2) Pembangunan rumah susun komersial diperbolehkan membangun sumur dalam apabila kebutuhan air belum terpenuhi seluruhnya dari PDAM Tirta Sembada.
- (3) Pembangunan sumur dalam wajib mendapat izin dari Pejabat yang berwenang.

Pasal 6

- (1) Pengelolaan air limbah domestik rumah susun komersial dilakukan melalui SPALD.
- (2) SPALD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. SPALD-S; dan
 - b. SPALD-T.



- (3) Pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 7

Pengelolaan sampah dalam penyelenggaraan rumah susun komersial dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

- (1) Pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan lahan parkir.
- (2) Penyediaan lahan parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 9

Pembangunan rumah susun komersial wajib membangun resapan air hujan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Jarak Bebas Bangunan

Pasal 10

- (1) Rumah susun komersial dibangun dengan jarak bebas samping dan jarak bebas belakang.
- (2) Jarak bebas samping dan jarak bebas belakang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selebar 3 (tiga) meter.

Bagian Ketiga PPPSRS

Pasal 11

- (1) Setiap rumah susun komersial wajib membentuk PPPSRS.



- (2) Ketentuan mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB III RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK

Bagian Kesatu Umum

Pasal 12

Pembangunan rumah susun sederhana milik dilakukan oleh pengembang perumahan yang terdaftar dalam Asosiasi yang bergerak di bidang perumahan.

Bagian Kedua Lokasi Pembangunan

Pasal 13

- (1) Pembangunan rumah susun sederhana milik dilaksanakan di Kawasan Permukiman Perkotaan.
- (2) Pembangunan rumah susun komersial memiliki akses terhadap Jalan Nasional, dan/atau Jalan Propinsi, dan/atau Jalan Kabupaten dan/atau, dan/atau Jalan Kabupaten Strategis.
- (3) Jalan Kabupaten Strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.
- (4) Pembangunan rumah susun sederhana milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Rumah susun sederhana milik diutamakan dijual kepada warga yang termasuk kategori MBR dan memiliki Kartu Tanda Penduduk Daerah.
- (2) Harga jual maksimal satuan rumah sederhana milik disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



Bagian Ketiga
Sarana dan Prasarana Bangunan

Pasal 15

- (1) Pembangunan rumah susun sederhana milik berkewajiban menggunakan fasilitas dari PDAM Tirta Sembada atau mendapat rekomendasi dari PDAM Tirta Sembada.
- (2) Pembangunan rumah susun sederhana milik diperbolehkan membangun sumur dalam apabila kebutuhan air belum terpenuhi seluruhnya dari PDAM Tirta Sembada.
- (3) Pembangunan sumur dalam wajib mendapat izin dari Pejabat yang berwenang.

Pasal 16

- (1) Pembangunan rumah susun sederhana milik berkewajiban menyediakan prasarana sarana utilitas umum.
- (2) Prasarana sarana utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Jarak Bebas Bangunan

Pasal 17

- (1) Rumah susun sederhana milik dibangun dengan jarak bebas samping dan jarak bebas belakang.
- (2) Jarak bebas samping dan jarak bebas belakang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selebar 3 (tiga) meter.



Bagian Kelima

PPPSRS

Pasal 18

- (1) Setiap rumah susun sederhana milik wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Ketentuan mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PERIZINAN

Pasal 19

- (1) Setiap pembangunan rumah susun komersial dan rumah susun sederhana milik wajib memiliki izin.
- (2) Pembangunan rumah susun sederhana milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendapat kemudahan perizinan.
- (3) Ketentuan mengenai izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

SANKSI

Pasal 20

Setiap pelanggaran terhadap Peraturan Bupati ini dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 21

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan rumah susun komersial dan rumah susun sederhana milik dilaksanakan oleh DPUPKP.



BAB VII
PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sleman.

Ditetapkan di Sleman
pada tanggal 30 Desember 2019



Diundangkan di Sleman
pada tanggal 30 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SLEMAN,


SUMADI

BERITA DAERAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2019 NOMOR 44

