



BUPATI SLEMAN
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN BUPATI SLEMAN
NOMOR 19 TAHUN 2017

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SLEMAN,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Daerah perlu mendukung peningkatan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- 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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

3. 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);
4. 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);

MEMUTUSKAN:

**Menetapkan : PENYELENGGARAAN PERUMAHAN MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
3. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
4. Perumahan MBR adalah perumahan yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
5. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman.
6. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan teknis yang berlaku.
7. Pengembang perumahan adalah perusahaan pengembang perumahan yang modalnya seluruhnya dimiliki oleh swasta dan tidak ada campur tangan pemerintah dan berbentuk badan hukum.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
9. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
10. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

11. Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum yang selanjutnya disebut Bantuan Stimulan PSU adalah pemberian komponen PSU bagi perumahan yang membangun rumah umum berupa rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang bersifat stimulan di lokasi perumahan yang dibangun oleh pelaku pembangunan.
12. Hari adalah hari kerja.
13. Daerah adalah Kabupaten Sleman.
14. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sleman.
15. Bupati adalah Bupati Sleman.
16. 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.
17. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman yang selanjutnya disingkat DPMPPT adalah perangkat daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pelayanan perizinan terpadu.
18. Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Sleman yang selanjutnya disingkat DLH adalah perangkat daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang lingkungan hidup.
19. Badan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BKAD adalah perangkat daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pajak daerah.
20. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
21. APERSI adalah Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia.

BAB II

PEMBANGUNAN PERUMAHAN MBR

Pasal 2

- (1) Pembangunan perumahan MBR dapat berbentuk rumah susun dan rumah tapak.
- (2) Pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan teknis bangunan gedung.

- (3) Pembangunan Perumahan MBR berbentuk rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk luas lahan paling sedikit 5000 m² (lima ribu meter persegi) dan paling banyak 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi) yang berada dalam 1 (satu) lokasi.

Pasal 3

Pembangunan perumahan MBR dilakukan oleh pengembang perumahan yang terdaftar dalam APERSI.

Pasal 4

- (1) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 di wilayah aglomerasi perkotaan dan/atau di wilayah kecamatan, dengan ketentuan lokasi pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Wilayah kecamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Kecamatan Moyudan;
 - b. Kecamatan Seyegan
 - c. Kecamatan Godean;
 - d. Kecamatan Berbah; dan
 - e. Kecamatan Prambanan.

Pasal 5

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

Bagian Kedua

Tahapan

Paragraf 1

Umum

Pasal 6

Pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilakukan dalam 4 (empat) tahapan, sebagai berikut:

- a. persiapan;
- b. prakonstruksi;
- c. konstruksi; dan
- d. pascakonstruksi.

Bagian Kedua
Persiapan dan Prakonstruksi

Pasal 7

- (1) Persiapan dan prakonstruksi dalam pelaksanaan pembangunan perumahan MBR berupa pengajuan perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. Izin Prinsip;
 - b. Izin Lokasi;
 - c. Perolehan Tanah;
 - d. Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
 - e. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan;
 - f. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 - g. Pemecahan Bidang Tanah; dan/atau
 - h. Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Proposal pembangunan perumahan MBR sebagai salah satu syarat dalam pengajuan izin prinsip memuat paling sedikit:
 - a. perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
 - c. perolehan tanah; dan
 - d. pemenuhan perizinan.
- (4) Penyusunan Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. kegiatan tidak berada pada kawasan rawan bencana dan/atau kawasan lindung baik dari aspek tata ruang maupun kajian teknis; dan
- b. kegiatan tidak mengubah bentang alam.

Pasal 8

Bangunan dan lingkungan dalam lokasi perumahan MBR harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. luas kavling minimal per unit rumah 60 m² (enam puluh meter persegi); dan
- b. koefisien dasar bangunan per unit rumah paling banyak 60% (enam puluh persen).

Pasal 9

- (1) Permohonan Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a, huruf b, huruf d, huruf f, dan huruf h diajukan kepada Kepala DPMPPT.
- (2) Permohonan Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf e diajukan kepada Kepala DLH.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf g diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (4) Persyaratan pengajuan permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Pengembang perumahan MBR wajib menyediakan PSU .
- (2) Keluasan lahan dan ketentuan administrasi dan teknis untuk pembangunan PSU sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyediaan air bersih dalam lingkungan perumahan MBR wajib bekerjasama dengan Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Sleman.

Paragraf 2
Konstruksi

Pasal 11

- (1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh DPMPPT.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pengembang perumahan, meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan, serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.

- (7) Apabila dokumen pelaksanaan berbeda dengan dokumen perencanaan maka dilakukan penyesuaian RTB dan IMB.
- (8) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, dan PSU Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

Pasal 12

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang konstruksi bangunan gedung.
- (2) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

Pasal 13

- (1) Pengembang perumahan dalam rangka pemanfaatan Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung, mengajukan penerbitan sertifikat laik fungsi untuk seluruh atau sebagian Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung kepada Kepala DPUPKP.

- (2) Kepala DPUPKP menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan disampaikan secara lengkap dan benar.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

Paragraf 3

Pasca Konstruksi

Pasal 14

Pengembang perumahan mengajukan penerbitan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atas pembangunan Perumahan MBR kepada Kepala BKAD dengan melampirkan dokumen sertipikat atau bukti hak atas tanah.

Pasal 15

- (1) Pengembang perumahan mengajukan kepada Kepala BKAD untuk pemecahan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atas nama Pengembang Perumahan menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.
- (2) Pengajuan pemecahan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen sertifikat dan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan atas nama Pengembang Perumahan.
- (3) Kepala BKAD melakukan penyelesaian pemecahan surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh BKAD.

Bagian Ketiga
Kemudahan Penyelenggaraan Perumahan

Pasal 16

- (1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan penyelenggaraan Perumahan MBR.
- (2) Kemudahan penyelenggaraan perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk antara lain:
 - a. insentif pajak daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - b. kemudahan perizinan; dan
 - c. bantuan stimulan PSU.
- (3) Insentif pajak daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diberikan dalam bentuk penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah MBR.
- (4) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diberikan dalam bentuk antara lain:
 - a. penggabungan proses perizinan:
 1. Izin Prinsip, Izin Lokasi, dan Pertimbangan Teknis Pertanahan;
 2. Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah dan Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan;
 - b. percepatan waktu proses perizinan yaitu:
 1. Izin Prinsip dan Izin Lokasi paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 2. Pertimbangan Teknis Pertanahan paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 3. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 4. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 5. Pengesahan Rencana Tata Bangunan paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar;

6. Surat Pelepasan Hak (SPH) Atas Tanah dari Pemilik Tanah kepada pihak pengembang paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 7. Pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar;
 8. Penerbitan IMB paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar; dan
 9. Evaluasi dan Penerbitan Keputusan tentang Penetapan Hak Atas Tanah paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak berkas diterima lengkap dan benar.
- (5) Bantuan stimulan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat diberikan apabila persyaratan teknis, administrasi, dan tahapan pelaksanaan yang wajib dipenuhi dalam mengajukan bantuan stimulan PSU dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 17

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan perumahan MBR dilaksanakan oleh DPUPKP.

BAB V

SANKSI

Pasal 18

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

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

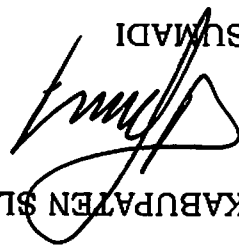
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Sleman
pada tanggal 2 Mei 2017

BUPATI SLEMAN,


SRI PURNOMO

Diundangkan di Sleman
pada tanggal 2 Mei 20 17

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SLEMAN,

SUMADI

BERITA DAERAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2017 NOMOR 19