BUPATI SLEMAN

DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PERATURAN BUPATI SLEMAN

NOMOR 11 TAHUN 2022

TENTANG

PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SLEMAN,

Menimbang :

a. bahwa pemenuhan hak atas rumah merupakan salah satu tanggung jawab Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman;

b. bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman menyelenggarakan rumah susun sederhana sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

c. bahwa berdasarkan Pasal 15 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Pembangunan Rumah Susun Umum dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya;

d. bahwa untuk tertib administrasi dan kelancaran pemanfaatan rumah susun sederhana milik Pemerintah Daerah, perlu mengatur pemanfaatan rumah susun sederhana sewa;

e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa;

Mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5557) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir 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);
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
7. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
8. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Seri C, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 53) sebagaimana telah diubah dengan

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2016 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 105);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

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 Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut rusunawa adalah Rumah Susun Umum yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
4. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan,

yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

5. Fasilitas hunian adalah bagian dari bangunan rusunawa yang difungsikan sebagai hunian dan tidak dapat dialih fungsikan untuk kegiatan lain.
6. Fasilitas bukan hunian adalah bagian dari bangunan rusunawa yang dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain.
7. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Dinas, dalam bentuk sewa, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh UPT Rusunawa untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
8. Daerah adalah Kabupaten Sleman.
9. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sleman.
10. Bupati ialah Bupati Sleman.
11. Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman.
12. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman.
13. Unit Pelaksana Teknis Daerah Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut UPTD adalah Unit Pelaksana Teknis Daerah Rumah Susun Sederhana Sewa Kabupaten Sleman.
14. Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Kepala UPTD adalah Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah Rumah Susun Sederhana Sewa Kabupaten Sleman.

BAB II
RUSUNAWA

Pasal 2

(1) Setiap orang atau badan dapat memanfaatkan fasilitas rusunawa.

(2) Fasilitas rusunawa yang dapat dimanfaatkan terdiri dari:

a. fasilitas hunian; dan

b. fasilitas bukan hunian.

Pasal 3

(1) Fasilitas hunian rusunawa hanya dapat dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

(2) Kriteria masyarakat berpenghasilan rendah sebagai berikut:

a. penghasilan per bulan paling banyak 3 (tiga) kali upah minimum regional Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta per bulan; dan

b. belum mempunyai rumah.

BAB III

PERIZINAN

Bagian Kesatu

Izin

Pasal 4

(1) Setiap orang atau badan yang memanfaatkan fasilitas rusunawa wajib memiliki izin pemanfaatan fasilitas rusunawa dari Kepala Dinas.

(2) Izin pemanfaatan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

a. izin pemanfaatan fasilitas hunian rusunawa; dan

b. izin pemanfaatan fasilitas bukan hunian rusunawa.

Pasal 5

(1) Masa berlaku izin pemanfaatan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) paling lama 1 (satu) tahun.

(2) Izin pemanfaatan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dapat diperbarui paling lama untuk 6 (enam) kali masa berlaku izin.

Pasal 6

(1) Dasar pemberian izin pemanfaatan fasilitas hunian rusunawa:
   a. kelengkapan persyaratan administrasi;
   b. kesesuaian kriteria masyarakat berpenghasilan rendah; dan
   c. ketersediaan fasilitas rusunawa.

(2) Dasar pemberian izin pemanfaatan fasilitas bukan hunian rusunawa:
   a. kelengkapan persyaratan administrasi; dan
   b. ketersediaan fasilitas bukan hunian rusunawa.

Bagian Kedua
Prosedur Permohonan

Pasal 7

Permohonan izin pemanfaatan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) disampaikan secara tertulis kepada Kepala Dinas melalui Kepala UPTD dengan mengisi formulir yang telah disediakan di UPTD rusunawa dan dilengkapi dengan persyaratan administrasi.

Pasal 8

(1) Persyaratan administrasi izin pemanfaatan fasilitas hunian rusunawa sebagai berikut:
   a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
   b. fotokopi Kartu Keluarga pemohon yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
   c. fotokopi surat nikah/akta perceraian yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
   d. slip gaji yang disahkan oleh pimpinan tempat pemohon bekerja;
   e. surat pernyataan penghasilan bermaterai cukup bagi pemohon yang pekerjaannya tidak terikat oleh instansi/perusahaan antara lain wiraswasta, pedagang, usaha jasa;
   f. surat pernyataan belum memiliki rumah bermaterai cukup dari pemohon yang diketahui Lurah, atau surat keterangan belum mempunyai rumah dari pimpinan tempat pemohon bekerja; dan

g. foto berwarna ukuran 4 x 6 cm pemohon sebanyak 2 (dua) lembar dan foto berwarna ukuran 4 x 6 cm suami atau isteri pemohon sebanyak 1 (satu) lembar.

(2) Persyaratan administrasi izin pemanfaatan fasilitas bukan hunian rusunawa sebagai berikut:

a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
b. fotokopi akta pendirian badan usaha untuk pemohon yang berbadan usaha;
c. surat kuasa bermaterai cukup apabila dikuasakan; dan
d. proposal jenis usaha yang akan dilakukan.

Pasal 9

Prosedur permohonan izin pemanfaatan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) adalah sebagai berikut:

a. UPTD melakukan penelitian dan pengkajian berkas permohonan yang telah lengkap dan benar;
b. UPTD dapat melakukan peninjauan lokasi dalam rangka memverifikasi persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2);
c. Kepala UPTD berdasarkan hasil penelitian, pengkajian dan/atau peninjauan lokasi memberikan rekomendasi kepada Kepala Dinas untuk dapat menerima atau menolak permohonan; dan
d. Keputusan Kepala Dinas atas permohonan diberikan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak permohonan dinyatakan lengkap dan benar.

Pasal 10

(1) Pemohon yang telah memiliki izin pemanfaatan rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dapat memanfaatkan fasilitas rusunawa setelah membayar retribusi, uang jaminan pemakaian kekayaan daerah dan menandatangani perjanjian sewa menyewa.

(2) Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebesar retribusi pada bulan pertama.

(3) Pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui Bank Pembangunan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Cabang Sleman.

(4) Uang jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebesar 3 (tiga) bulan retribusi.

(5) Pembayaran uang jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembukaan rekening di Bank Pembangunan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Cabang Sleman.

(6) Bank Pembangunan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Cabang Sleman akan membekukan uang jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

(7) Pencairan uang jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik izin pemanfaatan rusunawa, berdasarkan keterangan dari Kepala UPTD.

(8) Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa dan Kepala UPTD.

BAB IV
PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Pasal 11

(1) Materi perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) paling sedikit mengatur:
   a. identitas kedua belah pihak;
   b. objek sewa;
   c. jangka waktu sewa;
   d. besaran retribusi;
   e. hak, kewajiban dan larangan para pihak; dan
   f. keadaan luar kemampuan (*force majour*).

(2) Masa berlaku perjanjian sewa menyewa sesuai dengan masa izin yang diberikan.

BAB V
HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN

Pasal 12

Pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa berhak:

a. memanfaatkan fasilitas rusunawa sesuai izin yang dimiliki; dan
b. menempati fasilitas hunian rusunawa cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada fasilitas hunian rusunawa.

Pasal 13

Pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa berkewajiban:

a. membayar retribusi rusunawa;
b. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik, dan pelayanan sampah;
c. menaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban umum;
d. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan lingkungan rusunawa;
e. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni; dan
f. mengosongkan fasilitas rusunawa pada saat izin pemanfaatan rusunawa berakhir atau izin pemanfaatan rusunawa dicabut, dan menyerahkan kembali kepada pengelola dalam kondisi baik.

Pasal 14

Pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa dilarang:

a. mengalihkan hak pemanfaatan rusunawa kepada pihak lain;
b. mengubah fungsi pemanfaatan rusunawa;
c. memanfaatkan rusunawa tidak sesuai izin;
d. berjudi, menjual dan/atau memakai dan/atau menyimpan narkoba, menjual dan/atau meminum dan/atau menyimpan minuman keras, dan berbuat maksiat;
e. melakukan kegiatan yang melanggar norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, mengganggu kepentingan umum, mengancam keselamatan dan keamanan umum dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
f. melakukan perbuatan yang melanggar tata tertib rusunawa.

BAB VI

RETRIBUSI

Pasal 15

(1) Pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa wajib membayar retribusi.

(2) Besaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang retribusi penerimaan keuangan daerah

Pasal 16

Retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dipungut dengan menggunakan SKRD.

Pasal 17

(1) Retribusi dibayarkan secara tunai atau elektronik.

(2) Retribusi dibayarkan per bulan.

(3) Pembayaran retribusi dilakukan paling lambat tanggal 14 (empat belas) setiap bulan.

(4) Pembayaran retribusi dilakukan melalui Bank Pembangunan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Cabang Sleman.

BAB VII
DISPENSASI

Pasal 18

(1) Pemerintah Daerah memberikan dispensasi dalam bentuk kemudahan pembayaran retribusi kepada pemilik izin pemanfaatan rusunawa.

(2) Dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan pembayaran, penundaan waktu pembayaran, atau penghapusan pembayaran.

(3) Pemilik izin pemanfaatan rusunawa mengajukan permohonan dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara tertulis kepada Kepala Dinas.

(4) Kepala Dinas melakukan penilaian permohonan dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan keterangan dan kajian dari pengelola rusunawa.

(5) Dispensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas.

(6) Pengajuan permohonan dispensasi hanya bisa dilakukan 1 (satu) kali selama 1 (satu) tahun.

BAB VIII
SANKSI

Bagian Kesatu
Sanksi Administratif

Pasal 19

Setiap pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 14 dikenai sanksi administratif berupa:

a. peringatan tertulis;
b. penyegelan; dan/ atau
c. pencabutan izin.

Bagian Kedua
Tata Cara Pemberian Sanksi Administratif

Pasal 20

(1) Peringatan tertulis bagi setiap pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 diberikan paling banyak 3 (tiga) kali.

(2) Jangka waktu peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja.

(3) Penyegelan fasilitas rusunawa dilakukan apabila pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa tidak mengindahkan teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Jangka waktu penyegelan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku selama 7 (tujuh) hari kerja.

(5) Pada saat dilaksanakan penyegelan fasilitas rusunawa, pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa tidak dapat memanfaatkan fasilitas rusunawa.

Pasal 21

Penyegelan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dapat diakhiri apabila pemilik izin telah mengindahkan peringatan dengan melakukan perbaikan dan melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

Pasal 22

(1) Pencabutan izin pemanfaatan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c dilakukan apabila:
   a. ada permohonan dari pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa;
   b. izin pemanfaatan fasilitas rusunawa dikeluarkan atas data yang tidak benar/dipalsukan oleh pemohon izin;
   c. pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa tidak melakukan perbaikan sesuai ketentuan yang berlaku setelah melampaui jangka waktu penyegelan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (4); dan
   d. melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, huruf d dan huruf e.

(2) Pencabutan izin pemanfaatan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d tanpa didahului pemberian sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a dan huruf b.

(3) Pelaksanaan pencabutan izin pemanfaatan fasilitas rusunawa disertai dengan penutupan fasilitas rusunawa.

(4) Pencabutan izin pemanfaatan fasilitas rusunawa sekaligus mengakhiri perjanjian sewa menyewa pemanfaatan fasilitas rusunawa.

(5) Retribusi yang telah dibayarkan oleh pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa yang dicabut izinnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat ditarik kembali.

(6) Pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa wajib mengembalikan fasilitas rusunawa kepada kepala UPTD dalam kondisi baik paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak dikeluarkannya pencabutan izin pemanfaatan fasilitas rusunawa.

(7) Apabila pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa tidak mengembalikan fasilitas rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (6) maka UPTD melakukan pengosongan tanpa syarat.

(8) Barang-barang yang ditinggalkan pemilik izin pemanfaatan fasilitas rusunawa akan menjadi aset Daerah apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak pengosongan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tidak diambil oleh pemilik izin pemanfaatan fasilitas Rusunawa.

BAB IX
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 23

(1) Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan pemanfaatan rusunawa dilakukan oleh Dinas.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis pelaksanaan Peraturan Bupati ini diatur oleh Kepala Dinas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

Izin pemanfaatan fasilitas rusunawa yang telah diberikan sebelum Peraturan Bupati ini mulai berlaku dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya jangka waktu izin yang diberikan.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 25

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Sleman Nomor 43 Tahun 2013 tentang Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kabupaten Sleman (Berita Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2013 Nomor 7 Seri D) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 26

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sleman
pada tanggal 4 April 2022

BUPATI SLEMAN,

ttd.

KUSTINI SRI PURNOMO

Diundangkan di Sleman
pada tanggal 4 April 2022

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SLEMAN,

ttd.

HARDA KISWAYA

BERITA DAERAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2022 NOMOR 11