



**PERATURAN DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG
NOMOR : 15 Tahun 1994
TENTANG**

**RUMAH SUSUN DALAM KOTAMADYA DAERAH
TINGKAT II UJUNG PANDANG**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG,

Menimbang: a. bahwa pembangunan rumah susun di Daerah baik dilakukan oleh Pemerintah maupun swasta adalah salah satu alternatif dari upaya memenuhi kebutuhan pokok akan perumahan yang layak bagi masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah dan upaya peningkatan daya guna dan hasil guna tanah yang terbatas di daerah perkotaan;

b. bahwa sejalan dengan perkembangan pembangunan rumah susun di dalam wilayah Kotamadya daerah Tingkat II Ujung Pandang, perlu dilakukan pengaturan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan Rumah Susun, pemanfaatan, pembinaan pengelolaannya dan menjamin kepastian hukum yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah;

c. bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas dipandang perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang tentang Rumah Susun.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Darurat Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1957 Nomor 57 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1288);

2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822, jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 1971 tentang Perubahan Batas-Batas Daerah Kotamadya Makassar dan Kabupaten-Kabupaten Gowa, Maros, dan Pangkajene dan Kepulauan dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1971, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2970);

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 2034);

4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1964, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611);

5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3037);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3215);
7. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
8. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
9. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1958 tentang Penyerahan Tugas Urusan Perumahan Kepada Daerah Tingkat I (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 10);
11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171);
12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3208);
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1979 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Barang Pemerintah Daerah;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986 tentang Penyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Rumah Susun;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6 Tahun 1993 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1993 tentang Pencabutan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1974 tentang Bentuk Peraturan Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1983 tentang Bentuk Peraturan Daerah Perubahan;
20. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 1993 tentang Bentuk Peraturan Daerah dan Peraturan Daerah Perubahan;

21. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 2 Tahun 1987 tentang Rencana Induk Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 7 Tahun 1987 Seri D Nomor 6);
22. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 10 Tahun 1988 Seri D Nomor 8);
23. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 5 Tahun 1988 tentang Rencana Bagian Wilayah Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Kawasan G, K, L, dan HI (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 2 Tahun 1990 Seri D Nomor 2).

DENGAN PERSETUJUAN,

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTAMADYA
DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG**

MEMUTUSKAN

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II
UJUNG PANDANG TENTANG RUMAH SUSUN DALAM
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang.
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang.
- c. Kepala Daerah adalah Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang.
- d. Dinas Perumahan adalah Dinas Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang.
- e. Badan Pertanahan adalah Badan Pertanahan Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang.
- f. Badan Pengelola adalah Badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
- g. Kas Daerah adalah Kas Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang
- h. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- i. Rumah Susun Hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
- j. Rumah Susun Bukan Hunian adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan/atau kegiatan sosial.

- k. Rumah Susun Campuran adalah Rumah Susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lainnya berfungsi sebagai tempat usaha dan/atau kegiatan sosial.
- l. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun Rumah Susun termasuk prasarana dan fasilitas yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman sehingga pada penyediaan Rumah Susun khususnya Rumah Susun Hunian harus dibangun bersama-sama dengan fasilitas lingkungan dan sosial lainnya sebagai kebutuhan masyarakat penghuni Rumah Susun dan sekitarnya.
- m. Akta Pemisahan adalah bukti pemisahan Rumah Susun atas satuan-satuan Rumah Susun, bagian umum, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
- n. Satuan Rumah Susun adalah Rumah Susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan untuk secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- o. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan Rumah Susun.
- p. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama
- q. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
- r. Pemilik adalah perseorangan atau Badan Hukum yang memiliki satuan Rumah Susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- s. Penghuni adalah pemilik atau penyewa dan atau penyewa-beli atau pengontrak atau seseorang atau badan hukum secara nyata menempati satuan Rumah Susun sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- t. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari Kepala Keluarga penghuni satuan Rumah Susun yang bersangkutan dan selanjutnya disebut perhimpunan.
- u. Persyaratan Teknis adalah persyaratan mengenai ketentuan planologis struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
- v. Persyaratan Administrasi adalah persyaratan mengenai izin usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan atau peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan (IMB) serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan perkembangan.
- w. Rumah Susun Sederhana adalah satuan Rumah Susun yang dibangun dengan luas unit satuan Rumah Susun maupun harga yang ditetapkan oleh Kepala Daerah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.
- x. Pertelaan adalah suatu gambaran dalam bentuk uraian dan gambar yang menunjukkan batas-batas yang jelas dari masing-masing satuan Rumah Susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, beserta nilai perbandingan proporsional.

BAB II
KEBIJAKSANAAN PENGATURAN DAN PEMBINAAN
Bagian Pertama

Pasal 2

Kebijaksanaan Pembangunan Rumah Susun di Daerah diarahkan pada usaha peningkatan pembangunan perumahan dan pemukiman secara fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan sasaran :

- a. Mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tamping tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
- b. Mendukung konsep Tata Ruang Daerah yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah kumuh;
- c. Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan.

Pasal 3

- (1) Pengaturan dan pembinaan Rumah Susun berlandaskan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK), Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), dan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Daerah;
- (2) Pengaturan dan pembinaan Rumah Susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan Rumah Susun, Izin Layak Huni, pemilik satuan Rumah Susun, penghunian, pengolahan, dan tata cara pengawasannya;
- (3) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini dilakukan oleh suatu tim dari instansi dan unit kerja yang terkait;
- (4) Pelaksanaan yang dimaksud pada ayat (3) pada pasal ini ditetapkan lebih lanjut dengan Surat Keputusan Kepala Daerah.

Bagian Kedua
KEWENANGAN DAN TANGGUNG JAWAB

Pasal 4

- (1) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (2) yang bersifat umum dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pembangunannya adalah wewenang dan tanggung jawab pemerintah pusat;
- (2) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) yang mempunyai karakteristik lokal yang berhubungan dengan Tata Kota, dan Tata Ruang Daerah adalah wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah;
- (3) Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini dilaksanakan oleh Kepala Daerah berdasarkan ketentuan yang ada.

Pasal 5

Dalam Daerah dilarang menyelenggarakan pembangunan rumah susun tanpa izin Kepala Daerah

Bagian Ketiga

RUMAH SUSUN UNTUK HUNIAN DAN BUKAN HUNIAN

Pasal 6

Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu atau sebagai kesatuan sistem pembangunan, wajib memenuhi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, izin layak huni, pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan tata cara pengawasannya.

BAB III
PERSYARATAN TEKNIS DAN ADMINISTRATIF
PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
UMUM

Pasal 7

Perencanaan pembangunan rumah susun harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsional.

Pasal 8

Satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal.

Pasal 9

Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

Bagian kedua
PERSYARATAN TEKNIS

Paragraf I
RUANG

Pasal 10

- (1) Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup sesuai dengan persyaratan yang berlaku;
- (2) Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan sesuai dengan persyaratan yang berlaku

Paragraf 2
STRUKTUR, KOMPONEN, DAN BAHAN BANGUNAN

Pasal 11

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 12

Struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

- a. Beban mati;
- b. Beban bergerak;
- c. Gempa, Hujan, Angin, Banjir;

- d. Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengaman dan penyelamatan;
- e. Daya dukung tanah;
- f. Kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
- g. Gangguan/perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 3
KELENGKAPAN RUMAH SUSUN

Pasal 13

Rumah susun harus dilengkapi dengan :

- a. Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan kelengkapannya, termasuk meter air, pengatur tekanan air dan tangki air dalam bangunan;
- b. Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus listrik serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal yang membahayakan;
- c. Jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta kelengkapannya termasuk meter gas , pengatur arus, serta pengaman terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- d. Saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas dan pemasangan;
- e. Saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas pemasangan;
- f. Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan keindahan;
- g. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;
- h. Alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
- i. Pintu dan tangga darurat kebakaran;
- j. Tempat jemuran;
- k. Alat pemadam kebakaran;
- l. Penangkal petir;
- m. Alat/sistem alarm;
- n. Pintu kedap asap pada jarak – jarak tertentu;
- o. Generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Pasal 14

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Pasal 15

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan kedalam maupun keluar.

Pasal 16

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau dibawah permukaan tanah atau sebagian dibawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pasal 17

Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, di samping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dan Pasal 16, setidak-tidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari.

Pasal 18

Satuan rumah susun sederhana yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dapat disediakan pada bagian bersama.

Paragraf 5

BAGIAN BERSAMA, BENDA BERSAMA, DAN TANAH BERSAMA

Pasal 19

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni maupun hubungan dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pasal 20

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pasal 21

Tanah bersama yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan mempunyai fungsi sosial sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 22

- (1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsi dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ekosistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.

- (4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 6
KEPADATAN DAN TATA LETAK BANGUNAN

Pasal 23

Kepadatan penduduk dalam lingkungan harus memperhatikan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni bangunan dan lingkungan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 7
PRASARANA LINGKUNGAN

Pasal 25

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :

- a. Jaringan distribusi air bersih, gas dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas dan gardu listrik;
- b. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kotor;
- c. Saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut kedalam tangki septik dalam lingkungan;
- d. Tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan;
- e. Kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran;
- f. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
- g. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Paragraf 8
FASILITAS LINGKUNGAN

Pasal 27

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 28

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus disediakan pula ruangan dan atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29

Pembangunan rumah susun harus dibangun dengan memperhatikan ketentuan teknis yang telah diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Bagian Ketiga
PERSYARATAN ADMINISTRASI

Pasal 30

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan IMB yang diberikan oleh Kepala Daerah sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Perizinan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Kepala Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :
 - 2.a. Sertifikat Hak Atas Tanah;
 - 2.b. Fatwa peruntukan tanah atau rekomendasi peruntukan lahan;
 - 2.c. Rencana tapak atau site-plan;
 - 2.d. Gambar rencana arsitektur yang membuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - 2.e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - 2.f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bermain;
 - 2.g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta kelengkapannya.

Pasal 31

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Kepala Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.

Pasal 32

- (1) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun harus mendapatkan izin dari Pemerintahan Daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya, dan uraian nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.

- (2) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari Kepala Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 33

- (1) Dalam hal terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, penyelenggara pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1).
- (2) Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun, pemilik wajib meminta izin dan pengesahan mengenai perubahan tersebut kepada Kepala Daerah atau unit kerja yang ditunjuk.

BAB IV **TATA IZIN LAYAK HUNI**

Pasal 34

- (1) Rumah susun yang selesai dibangun baru dapat dimanfaatkan setelah terlebih dahulu memperoleh izin layak huni dari Kepala Daerah.
- (2) Untuk dapat memperoleh izin layak huni dimaksud ayat (1) pasal ini penyelenggara pembangunan harus mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Daerah dengan melampirkan copy surat izin membangun disertai persyaratan-persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (2).
- (3) Izin layak huni diberikan Kepala Daerah setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (4) Setiap pemberian izin layak huni sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dikenakan retribusi sebesar :

KLASIFIKASI RUMAH SUSUN	UNIT TERBANGUN							
	0 s/d 50	51 s/d 250	251 s/d 500	501 s/d 1000	1001 s/d 1500	1501 s/d 2000	2001 s/d 2500	2501 ke atas
SS/Unit	Rp 1.000	Rp 2.000	Rp 3.000	Rp 4.000	Rp 5.000	Rp 6.000	Rp 7.000	Rp 8.000
Sederhana /Unit	Rp 2.500	Rp 5.000	Rp 6.000	Rp 8.000	Rp 10.000	Rp 12.000	Rp 14.000	Rp 16.000
Mewah /Unit	Rp 5.000	Rp 10.000	Rp 12.000	Rp 16.000	Rp 20.000	Rp 24.000	Rp 28.000	Rp 32.000

Pasal 35

Berdasarkan permohonan dimaksud Pasal 34 ayat (2), Kepala Daerah atau Unit Kerja ditunjuk mengadakan pemeriksaan lapangan terhadap Rumah Susun dimaksud dengan membuat Berita Acara Pemeriksaan yang disertai dengan rekomendasi.

Pasal 36

Dalam hal izin huni tidak diberikan, penyelenggara pembangunan Rumah Susun dapat mengajukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan yang akan memberikan keputusan mengikat.

BAB V
PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
PEMILIKAN

Pasal 37

Pengaturan Rumah Susun sederhana yang pembangunannya memperoleh subsidi dari Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah diatur oleh Kepala Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, meliputi :

- a. Batas pemilikan Satuan Rumah Susun;
- b. Peralihan pembebanan dan pendaftarannya;
- c. Perubahan dan penghapusannya;
- d. Perolehan kemudahannya.

Bagian Kedua
PERTELAAN RUMAH SUSUN

Pasal 38

- (1) Pertelaan rumah susun dibuat oleh penyelenggara pembangunan Rumah Susun, pengesahannya dilaksanakan oleh Kepala Daerah.
- (2) Tata cara pengesahan pertelaan dimaksud ayat (1) pasal ini ditetapkan Kepala Daerah.
- (3) Pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) pasal ini dikenakan retribusi kepada penyelenggara rumah susun bukan hunian sebagai berikut :

KLASIFIKASI RUMAH SUSUN	UNIT TERBANGUN							
	0 s/d 50	51 s/d 250	251 s/d 500	501 s/d100 0	1001 s/d 1500	1501 s/d 2000	2001 s/d 2500	2501 ke atas
SS/Unit	Rp 1.00 0	Rp 2.000	Rp 3.000	Rp 4.000	Rp 5.000	Rp 6.000	Rp 7.000	Rp 8.000
Sederhana/U nit	Rp 2.50 0	Rp 5.000	Rp 6.000	Rp 8.000	Rp 10.00 0	Rp 12.00 0	Rp 14.000	Rp 16.000
Mewah/Unit	Rp 5.00 0	Rp 10.00 0	Rp 12.00 0	Rp 16.000	Rp 20.00 0	Rp 24.00 0	Rp 28.000	Rp 32.000

Bagian Ketiga
PEMISAHAN HAK ATAS TANAH SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 39

- (1) Akta pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun disahkan oleh Kepala Daerah.
- (2) Akta pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun dengan mempergunakan bentuk akta yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- (3) Akta pemisahan dilengkapi dengan pertelaan Rumah Susun sebagaimana Pasal 31 dan Pasal 38.

BAB VI
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
PENGHUNIAN RUMAH SUSUN

Pasal 40

- (1) Persyaratan kelayakan penghunian satuan rumah susun ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- (2) Pengendalian kelayakan penghunian satuan rumah susun sebagaimana maksud ayat (1) pasal ini dilaksanakan oleh Dinas Perumahan.

Pasal 41

- (1) Setiap orang, badan hukum atau instansi yang memiliki hak huni satuan rumah susun wajib mendaftarkan haknya pada Dinas perumahan.
- (2) Pendaftaran hak dimaksud ayat (1) pasal ini dipungut biaya sebesar :
 - 2.a. Rumah Susun Sangat Sederhana Rp. 1.000,- (seribu rupiah) setiap satuan rumah susun;
 - 2.b. Rumah Susun Sederhana Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) setiap satuan rumah susun;
 - 2.c. Rumah Susun Mewah Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) setiap satuan rumah susun;

Pasal 42

- (1) Setiap penghuni berhak :
 - 1.a. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
 - 1.b. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - 1.c. Memilih dan dipilih menjadi anggota pengurus perhimpunan penghuni.
- (2) Setiap Penghuni berkewajiban :
 - 2.a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - 2.b. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2.c. Memelihara Rumah Susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Setiap penghuni dilarang :
 - 3.a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungan;
 - 3.b. Mengubah bentuk dan atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

Pasal 43

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian dan pengelolaannya.
- (2) Pembentukan perhimpunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Kepala Daerah.

- (3) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni rumah susun dalam melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan.
- (4) Tata cara pengesahan akta pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini ditetapkan Kepala Daerah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 44

Perhimpunan bertujuan untuk memperhatikan, mengatur dan mengurus kepentingan para penghuni yang berkaitan dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam hal pemilikan penghunian dan pemeliharaan tanpa mencari keuntungan.

Pasal 45

Perhimpunan penghuni harus mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran.

Pasal 46

- (1) Pedoman tentang penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni yang memuat tentang susunan organisasi, fungsi, tugas pokok, hak dan kewajiban anggota serta tata tertib penghunian ditetapkan Kepala Daerah.
- (2) Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni.

Bagian Kedua PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Pasal 47

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama.
- (2) Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni.
- (3) Pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungan dapat dilakukan oleh Badan Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.
- (4) Badan Pengelola sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun, serta mempunyai status badan hukum dan profesional.

Pasal 48

- (1) Badan Pengelola melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya serta mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni pada bagian-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai penggunaan atau peruntukannya.
- (2) Badan Pengelola secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usul pemecahannya.

Pasal 49

Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.

Pasal 50

Pembiayaan pengelola bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni.

Bagian Ketiga PENGUNAAN RUMAH SUSUN

Pasal 51

- (1) Penggunaan Rumah Susun terdiri dari Rumah Susun Hunian, Rumah Susun Bukan Hunian dan Rumah Susun Campuran harus jelas dalam Izin Mendirikan Bangunan Rumah Susun yang bersangkutan.
- (2) Perubahan penggunaan Rumah Susun berbeda dengan yang dinyatakan pada saat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan, harus dengan seizin Kepala Daerah dengan memperhatikan kesepakatan para pemilik satuan Rumah susun.
- (3) Tata cara permohonan izin perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini ditetapkan Kepala Daerah.
- (4) Untuk setiap izin perubahan Rumah Susun Bukan Hunian, kepada pemohon dikenakan uang pemasukan ke Kas Daerah Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk setiap satu satuan Rumah Susun yang diubah pelaksanaan perubahan dimaksud ditetapkan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 52

- (1) Penggunaan dan pengelolaan Rumah Susun yang dibangun oleh Pemerintah Daerah atau yang mendapat kemudahan dari Pemerintah Daerah atau yang diserahkan pemanfaatan dan pemeliharaannya kepada Pemerintah Daerah, diatur oleh Kepala Daerah sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap penerbitan izin kepada setiap penghuni/pemakai Rumah Susun dimaksud ayat (1) pasal ini dikenakan biaya leges sesuai ketentuan Peraturan Daerah yang berlaku.
- (3) Penghuni Rumah Susun yang dimaksud ayat (1) pasal ini dikenakan pembayaran sewa atau pembayaran sewa-beli sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 53

- (1) Kekhususan dari ketentuan Pasal 47 ayat (3), Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada badan hukum di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah berdasarkan perjanjian kerjasama dengan cara penyertaan modal daerah kepada pihak ketiga melalui sistem Build Operation and Transfer (BOT), pengelolaannya dilakukan oleh badan hukum yang memperoleh Hak Guna Bangunan dimaksud.
- (2) Badan Hukum yang memegang Hak Guna Bangunan dimaksud dapat menyerahkan pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) kepada Badan Hukum lain atas seizin Kepala Daerah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Tingkat II Ujung Pandang.

- (3) Pengelola dimaksud ayat (1) dan (2) pasal ini di dalam menentukan biaya pengelolaan benda bersama dan atau tanah bersama yang dibebankan kepada penghuni, harus dengan persetujuan perhimpunan penghuni.

Pasal 54

- (1) Tata cara dan unit kerja pelaksana pemungutan biaya dimaksud Pasal 34 ayat (4), Pasal 38 ayat (3), Pasal 41 ayat (2), Pasal 51 ayat (4), Pasal 52 ayat (2) dan (3) ditetapkan Kepala Daerah.
- (2) Hasil pemungutan dimaksud ayat (1) pasal ini seluruhnya disetor ke Kas Daerah secara bruto dan unit pelaksana pungutan diberikan uang perangsang sebesar 5 % (lima persen) dari realisasi pungutan.

BAB VIII PENGAWASAN

Pasal 55

Pengawasan atas pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh instansi yang terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.

BAB IX KETENTUAN PIDANA

Pasal 56

Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 5, 6, 29, 30 ayat (1), Pasal 32, 33, 34 ayat (1) dan (4), Pasal 38 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 41, 42 ayat (2) dan (3), Pasal 45,48, 49, 50, dan Pasal 51 ayat (4), Pasal 52 ayat (2) dan (3) dalam Peraturan Daerah ini diancam Pidana Kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

BAB X PENYIDIKAN

Pasal 57

- (1) Selain Pejabat Penyidik Umum yang bertugas menyidik tindak pidana penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, dapat dilakukan juga oleh Pegawai Negeri Sipil dalam lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal melaksanakan tugas penyidikan, para pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini berwenang :
- 2.a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - 2.b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - 2.c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - 2.d. Melakukan penyitaan benda atau surat;
 - 2.e. Mengambil sidiik jari dan memotret seseorang;
 - 2.f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - 2.h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dan penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarga;

- 2.i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (3) Dalam melaksanakan tugasnya, penyidik tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.
- (4) Pejabat Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini membuat Berita Acara setiap tindakan tentang :
 - 4.a. Pemeriksaan Tersangka;
 - 4.b. Pemasukan Rumah;
 - 4.c. Penyitaan Benda;
 - 4.d. Pemeriksaan Surat;
 - 4.e. Pemeriksaan Saksi;
 - 4.f. Pemeriksaan di tempat kejadian, dan mengirimkannya kepada Kejaksaan Negeri dengan melalui penyidik POLRI.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 58

Rumah Susun yang dibangun sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, menyesuaikan diri dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 59

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya ditetapkan Kepala Daerah.

Pasal 60

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang dapat mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatan dalam Lembaran Daerah.

Ditetapkan di Ujung Pandang
Pada tanggal 3 Desember 1994

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II
UJUNG PANDANG

Ketua,

TTD

H. M. YAHYA PATU

Disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I
Sulawesi Selatan sesuai dengan
Surat Keputusan Nomor : 486/VI/1995, Tanggal 5 Juni 1995

Diundangkan dalam Lembaran Daerah Kotamadya
Daerah Tingkat II Ujungpandang, Nomor : 10 Tahun 1995 Seri B Nomor 4,
Tanggal 7 Juni 1995

SEKRETARIS WILAYAH KOTAMADYA DAERAH,
TINGKAT II UJUNG PANDANG

TTD

H. SYAMSUL RIDJAL, SH

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II
UJUNG PANDANG
NOMOR : 15 TAHUN 1994
TENTANG
RUMAH SUSUN DALAM KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II
UJUNG PANDANG**

I. PENJELASAN UMUM.

Bahwa sejalan dengan perkembangan, kebutuhan akan perumahan semakin meningkat dan lahan untuk pembangunan perumahan di perkotaan terbatas sehingga masalah perumahan menjadi sangat kompleks di perkotaan.

Dalam rangka upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat serta menanggulangi permasalahan berkaitan dengan pemukiman kumuh maka pembangunan perumahan dengan sistem pembangunan secara vertikal dalam bentuk rumah susun adalah salah satu alternatif pemecahannya.

Agar pembangunan rumah susun dalam daerah yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta berdaya guna dan berhasil guna bagi kepentingan masyarakat, perlu dilakukan pengaturan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, pemanfaatan, pembinaan, pengelolaannya dan menjamin kepastian hukum yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

- | | |
|---------------------|--|
| Pasal 1 s/d Pasal 3 | : Cukup Jelas |
| Pasal 4 ayat 1 | : Cukup Jelas |
| ayat 2 | : Yang dimaksud dengan pengaturan dan pembinaan yang mempunyai karakteristik lokal adalah pengaturan dan pembinaan yang sifatnya khusus, disesuaikan dengan kondisi alam, sosial, ekonomi dan budaya daerah, pola tata letak dan arsitektur bangunan yang berciri khas Sulawesi Selatan dari 4 (empat) etnis/suku yaitu Bugis, Makassar, mandar dan Tator. |
| ayat 3 | : Cukup Jelas. |
| Pasal 5 s/d Pasal 9 | : Cukup Jelas |
| Pasal 10 ayat 1 | : Yang dimaksud dengan persyaratan yang berlaku adalah persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan yang berlaku mengatur bangunan yang dalam hal ini Perda No. 7 Tahun 1988 tentang Bangunan. |
| ayat 2 | : Cukup Jelas. |

- Pasal 11 s/d Pasal 26 : Cukup Jelas
- Pasal 27 : Yang dimaksud dengan fasilitas lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya antara lain dapat berupa bangunan, perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum serta pertamanan.
- Pasal 28 : Cukup Jelas
- Pasal 29 : Ketentuan Teknis dimaksud adalah ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.
- Pasal 30 s/d Pasal 34 : Cukup Jelas
- Pasal 34 ayat 1, 2 dan 3 : Cukup Jelas
- ayat 4 : Kriteria tentang Rumah Susun Sangat Sederhana (SS), Sederhana (S), dan Mewah berpedoman pada ketentuan teknis yang berlaku untuk itu.
- Pasal 35 s/d Pasal 50 : Cukup Jelas
- Pasal 51 ayat 1 : Cukup Jelas
- ayat 2 : Bahwa penggunaan Rumah Susun diharapkan tidak diubah kecuali karena sesuatu kebutuhan/kepentingan yang sangat mendesak/mendasar.
- Kepala Daerah sebelum memberikan izin perubahan penggunaan Rumah Susun selain mempertimbangkan syarat teknis dan administratif berkaitan dengan hal tersebut, harus memperhatikan kesepakatan/persetujuan pemilik satuan Rumah Susun.
- Pasal 52 : Cukup Jelas
- Pasal 53 ayat 1 : Yang dimaksud dengan sistem Build Operation and Transfer (BOT) adalah perjanjian kerjasama yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 3 Tahun 1986 tentang Penyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga Jo. Peraturan Daerah Tingkat II Ujungpandang Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga (Lembaran Daerah Nomor : 10 Tahun 1988 Seri D Nomor 8), dimana pihak ketiga yang bersangkutan mendirikan bangunan di atas tanah pengelolaannya Pemerintah Daerah,

kemudian mengelola tanah/bangunan yang menjadi bagianya hingga waktu tertentu sesuai yang diperjanjikan, dan kemudian menyerahkan kembali tanah bangunan seluruhnya kepada Pemerintah Daerah setelah perjanjian kerjasama berakhir.

Dengan demikian, untuk menjaga keselamatan dan tetap terpeliharanya barang milik Daerah yang dikerjasamakan dengan pihak ketiga, pengelolaannya harus ditangani dengan baik oleh pihak ketiga yang bersangkutan sesuai perjanjian kerjasama yang ada untuk itu.

ayat 2 : Pihak Ketiga yang mengelola Rumah Susun termasuk, untuk menetapkan besarnya pengelolaan benda bersama dan atau tanah bersama yang dibebankan kepada penghuni, harus dengan persetujuan perhimpunan penghuni.

ayat 3 : Cukup Jelas

Pasal 54 s/d pasal 60 : Cukup Jelas