



SALINAN

WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR

NOMOR 2 TAHUN 2019

TENTANG

RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MAKASSAR,

- Menimbang : a. bahwa setiap warga masyarakat berhak untuk mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi pemanfaatan ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan, dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Kota Makassar, maka kebijakan penyediaan perumahan diarahkan melalui pembangunan Rumah Susun;
- c. bahwa Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 1994 Tentang Rumah Susun Dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang, sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan, dinamisasi dan keadaan masyarakat;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6), Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 2 -

8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 1999 tentang Perubahan Nama Kota Ujung Pandang Menjadi Kota Makassar dalam Wilayah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 193);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
15. Peraturan Presiden Nomor 87 tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 32).
17. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Makassar (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2016 Nomor 8);

DENGAN PERSETUJUAN BERSAMA  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MAKASSAR  
dan

WALIKOTA MAKASSAR

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR TENTANG RUMAH SUSUN



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 3 -

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Makassar ;
2. Walikota adalah Walikota Makassar;
3. Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
4. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu walikota dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah;
6. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Makassar ;
7. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal 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.
8. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
9. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
10. Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/ atau pegawai negeri.
11. Rumah Susun Komersial adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
12. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
13. Sertifikat hak milik satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan Rumah Susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara,serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
14. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan Rumah Susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
15. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
16. Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.
17. Pelaku pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/ atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 4 -

18. Pertelaan adalah daftar keterangan/perincian tentang suatu hal berisi penjelasan dalam bentuk uraian dan gambar yang menjelaskan batas masing-masing satuan Rumah Susun, baik batas vertikal maupun horisontal, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan Rumah Susun.
19. Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
20. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
21. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
22. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
23. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
24. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan Rumah Susun.
25. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan Rumah Susun.
26. Penghuni adalah orang yang menempati satuan Rumah Susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
27. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
28. Pengelola adalah suatu badan hukum, pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
29. Laik Fungsi adalah berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
30. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
31. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II  
ASAS DAN TUJUAN  
Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 5 -

- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan; '
- i, keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan ;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Tujuan dari peraturan daerah ini untuk :

- a. Mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan;
- b. Mendukung konsep tata ruang daerah dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh;
- c. Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan; dan
- d. Menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan Rumah Susun.

BAB III  
RUANG LINGKUP  
Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan Rumah Susun dalam peraturan daerah ini meliputi:

- a. Jenis
- b. Perencanaan
- c. Pembangunan
- d. Sertifikat Laik Fungsi
- e. Penguasaan, Pemilikan Dan Pemanfaatan
- f. Pengelolaan dan PPPSRS
- g. Peningkatan Kualitas
- h. Pembinaan dan pengawasan
- i. Pengendalian
- j. Hak dan kewajiban;
- k. Peran masyarakat.

BAB IV  
JENIS

Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 5

Jenis Rumah Susun terdiri atas Rumah Susun:

- a. umum;
- b. khusus;
- c. negara; dan
- d. komersial.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 6 -

Bagian Kedua  
Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus  
Pasal 6

Rumah Susun umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a, terdiri dari Rumah Susun sederhana:

- a. sewa; dan
- b. milik.

Pasal 7

Rumah Susun sederhana sewa dan Rumah Susun sederhana milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a dan huruf b diperuntukan bagi MBR.

Pasal 8

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah ;
- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/ atau bantuan pemerintah;
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba atau badan usaha.

Bagian Ketiga  
Rumah Susun Komersial  
Pasal 9

Rumah Susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf d, terdiri dari Rumah Susun komersial :

- a. hunian;
- b. bukan hunian; dan
- c. campuran.

Pasal 10

Rumah Susun komersial hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a, merupakan Rumah Susun yang memiliki fungsi hunian dan fasilitas penunjangnya.

Pasal 11

Rumah Susun komersial bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b, merupakan Rumah Susun yang memiliki fungsi bukan hunian dan fasilitas penunjangnya.

Pasal 12

Rumah Susun komersial campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c, merupakan Rumah Susun yang memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi yaitu fungsi hunian dan fungsi bukan hunian.





WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 7 -

Pasal 13

- (1) Fasilitas penunjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 antara lain berupa sarana :
  - a. perbelanjaan;
  - b. kesehatan;
  - c. peribadatan;
  - d. parkir;
  - e. rekreasi; dan/ atau
  - f. olahraga.
- (2) Fasilitas penunjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 antara lain berupa sarana :
  - a. perbelanjaan;
  - b. kesehatan;
  - c. peribadatan;
  - d. parkir;

BAB V  
PERENCANAAN

Bagian Kesatu  
Perencanaan Pembangunan  
Pasal 14

- (1) Pemerintah Daerah melakukan perencanaan pembangunan Rumah Susun.
- (2) Perencanaan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan:
  - a. zonasi pembangunan Rumah Susun; dan
  - b. lokasi pembangunan Rumah Susun.
- (3) Dikecualikan dari perencanaan pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhadap Rumah Susun komersial.
- (4) Penetapan zonasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sesuai dengan ketentuan tata ruang Daerah.

Pasal 15

Penetapan lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf b berupa :

- a. lokasi rencana peruntukan lahan untuk Rumah Susun hunian berada pada kawasan perumahan atau pemukiman; dan
- b. rencana peruntukan lahan untuk Rumah Susun non hunian dan campuran berada pada kawasan perdagangan atau jasa.

Bagian Kedua  
Penyediaan Tanah  
Pasal 16

- (1) Pemerintah Daerah bertanggungjawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun umum sewa.
- (2) Tanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai rencana tata ruang wilayah daerah.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 8 -

Pasal 17

Penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun dilakukan melalui:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang Langsung dikuasai negara;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. pendayagunaan tanah wakaf tanpa merubah maksud peruntukannya;
- f. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan
- g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI  
PEMBANGUNAN  
Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 18

- (1) Setiap orang dapat melaksanakan pembangunan Rumah Susun umum, Rumah Susun khusus, rumah susun Negara dan Rumah Susun komersial.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

- (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi Rumah Susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam menunjang kegiatan sehari-hari;
  - b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
  - c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal.
- (4) Termasuk dalam prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa ketersediaan ruang publik untuk menunjang kegiatan sosial masyarakat sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 20

- (1) Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:
  - a. hak milik;
  - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; dan
  - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal Rumah Susun dibangun di tanah hak guna bangunan atau hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak penguasaan tanah.
- (3) Penyelesaian status hak penguasaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebelum sarusun dijual.





WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 9 -

Bagian Kedua  
Rumah Susun Umum Dan Rumah Susun Khusus  
Pasal 21

- (1) Pembangunan Rumah Susun umum dan Rumah Susun khusus mendapat kemudahan dan/ atau bantuan dari Pemerintah Daerah.
- (2) Kemudahan dan/ atau bantuan dari Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pengurangan dan/atau keringanan retribusi IMB.
- (3) Pembangunan Rumah Susun umum dan Rumah Susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 22

Pemerintah Daerah dapat mengalokasikan anggaran dalam pemenuhan kebutuhan investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum pada pembangunan Rumah Susun umum sewa.

Bagian Ketiga  
Rumah Susun Komersial  
Pasal 23

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 wajib menyediakan Rumah Susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan di dalam maupun di luar lokasi Rumah Susun komersial dan berada dalam wilayah Daerah.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan secara mandiri oleh pelaku pembangunan, secara gabungan pelaku pembangunan dalam bentuk konsorsium pembangunan Rumah Susun bagi MBR, atau dapat dikelola oleh badan usaha milik daerah maupun dalam bentuk lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan Rumah Susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 24

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun umum milik, Rumah Susun khusus dan komersial wajib memisahkan atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berada di dalam bangunan Rumah Susun menjadi bagian bersama.
- (3) Pemisahan Rumah Susun atas sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
  - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
  - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
  - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 10 -

Pasal 25

- (1) Pemisahan Rumah Susun atas sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, penerbitan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Walikota.
- (5) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didaftarkan oleh pelaku pembangunan pada instansi yang berwenang di bidang pertanahan.
- (6) Hak milik atas sarusun terjadi sejak didaftarkan akta pemisahan dan dibuatnya buku tanah atas sarusun.

Pasal 26

Pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4) harus dilengkapi dengan syarat:

- a. administrasi; dan
- b. teknis;

Pasal 27

- (1) Syarat administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a, meliputi:
  - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon;
  - b. fotokopi sertifikat hak atas tanah;
  - c. fotokopi Izin Mendirikan Bangunan;
  - d. fotokopi Sertifikat Laik Fungsi;
  - e. gambar dan uraian teknis Pertelaan bangunan Rumah Susun yang bersangkutan rangkap 7 (tujuh);
  - f. bukti pemenuhan atas kewajiban membangun Rumah Susun umum sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial bagi MBR berupa surat keterangan dari SKPD yang berwenang di bidang permukiman.
- (2) Jika pemohon berbentuk badan hukum, maka persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
  - a. surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon didalam kop perusahaan; dan
  - b. fotokopi akta pendirian badan hukum yang disahkan oleh instansi yang berwenang,

Pasal 28

Syarat teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b berupa gambar arsitektural bangunan.

Pasal 29

Ketentuan mengenai tata cara pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 diatur dalam Peraturan Walikota.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 11 -

Bagian Kelima  
Pembangunan Rusun di atas Tanah Barang Milik Daerah/  
Bangunan Tanah Wakaf  
Pasal 30

- (1) Pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, untuk Rumah Susun umum dan/atau Rumah Susun khusus dapat dibangun di atas tanah dengan :
  - a. pemanfaatan barang milik daerah/negara berupa tanah; dan
  - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (2) Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan, setelah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

- (1) Dalam hal pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (3) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/ atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan Rumah Susun umum.

Pasal 32

- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 wajib dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
  - b. jangka waktu sewa atas tanah;
  - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
  - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa tanah dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di instansi yang berwenang di bidang pertanahan.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 12 -

Bagian Keenam  
Persyaratan Pembangunan  
Pasal 33

Pelaku pembangunan dalam melaksanakan pembangunan Rumah Susun harus memenuhi persyaratan, meliputi:

- a. status hak atas tanah;
- b. IMB; dan
- c. rencana pertelaan

Pasal 34

- (1) Pembangunan Rumah Susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.
- (2) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (3) Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas umum Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah pertelaan.
- (4) Untuk mendapatkan izin perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan:
  - a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
  - b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
  - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;
  - d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan
  - e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya.

Pasal 35

- (1) Setiap perubahan rencana peruntukan dan fungsi Rumah Susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai wajib mendapat izin dari Walikota.
- (2) Setiap perubahan peruntukan dan fungsi bangunan gedung bertingkat menjadi Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perubahan rencana peruntukan dan fungsi Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bangunan bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan prasarana, sarana serta utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) yang mengakibatkan perubahan struktur dan instalasi Rumah Susun wajib memperoleh IMB baru.
- (4) Setiap orang yang melakukan perubahan rencana peruntukan dan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) tidak sesuai dengan ketentuan, dikenai sanksi administratif.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 13 -

BAB VII  
SERTIFIKAT LAIK FUNGSI  
Pasal 36

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Walikota setelah menyelesaikan seluruh pembangunan Rumah Susun sesuai dengan IMB.
- (2) Persyaratan permohonan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. fotocopy Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku;
  - b. fotocopy IMB dan lampirannya yang menunjukkan bukti kepemilikan bangunan;
  - c. surat keterangan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung Rumah Susun dan hasil pemeriksaannya; dan
  - d. bukti pemenuhan atas kewajiban membangun Rumah Susun umum paling sedikit 20 % (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial bagi MBR berupa surat keterangan dari SKPD yang berwenang di bidang bangunan gedung/perumahan;
- (3) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Rumah Susun sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh OPD yang menangani bangunan gedung/perumahan;
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota, Pelaku pembangunan setelah mendapatkan sertifikat Laik Fungsi wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah berupa pertelaan Rumah Susun pada OPD yang berwenang di bidang Perumahan.

Pasal 37

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan sertifikat Laik Fungsi wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah berupa pertelaan Rumah Susun pada OPD yang berwenang di bidang Perumahan.

BAB VIII  
PENGUASAAN, PEMILIKAN DAN PEMANFAATAN  
Bagian Kesatu  
Penguasaan Satuan Rumah Susun

Pasal 38

- (1) Penguasaan sarusun pada Rumah Susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan sarusun pada Rumah Susun khusus dapat dilakukan dengan cara dipinjam pakai atau disewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada Rumah Susun negara dapat dilakukan dengan cara dipinjam pakai atau disewa.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada Rumah Susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 14 -

Bagian Kedua  
Pemilikan Satuan Rumah Susun  
Pasal 39

- (1) Kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan NPP.

Pasal 40

- (1) Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri:
  - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
  - c. gambar dan uraian mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Instansi yang berwenang di bidang pertanahan.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 41

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah milik negara/ daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri dari:
  - a. salinan buku bangunan gedung;
  - b. salinan surat perjanjian sewa tanah; dan
  - c. pertelaan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.





WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 15 -

Bagian Ketiga  
Pemanfaatan Rumah Susun  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 42

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. Hunian
- b. Campuran

Pasal 43

- (1) Pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 42 dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang daerah ;
- (2) Perubahan fungsi diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memungkinkan kembali pemilik satuan rumah susun yang dialihfungsikan ;
- (3) Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan satuan rumah susun

Paragraf 2  
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun  
Pasal 44

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan Rumah Susun paling sedikit harus memiliki:
  - a. kepastian peruntukan ruang;
  - b. kepastian hak atas tanah;
  - c. kepastian status penguasaan Rumah Susun; dan
  - d. perizinan pembangunan Rumah Susun;
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran wajib membuat perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.

Pasal 45

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan Rumah Susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. kepemilikan IMB;
  - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. keterbangunan paling sedikit 20 (dua puluh) persen; dan
  - e. hal yang diperjanjikan.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 16 -

- (3) Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
- a. objek jual beli;
  - b. hak dan kewajiban pelaku pembangunan maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
  - c. penetapan harga sarusun;
  - d. waktu dan cara pembayaran yang dilakukan; dan
  - e. gambar rencana pertelaan.

Bagian Keempat  
Pemanfaatan Sarusun  
Pasal 46

- (1) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.
- (2) Setiap orang yang tidak menempati, menghuni, atau memiliki sarusun sesuai dengan fungsinya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif.

Pasal 47

- (1) Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 48

- (1) Sarusun umum diperuntukkan bagi MBR Daerah.
- (2) Setiap orang yang menguasai sarusun umum yang dibangun oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah hanya dapat mengalihkan penguasaannya kepada pihak lain dalam hal:
  - a. pewarisan;
  - b. perikatan sewa Rumah Susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
  - c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari pejabat yang berwenang di bidang kependudukan.
- (3) Pedoman penyewaan dan tata cara pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 49

- (1) Sarusun khusus diperuntukkan bagi penduduk yang mempunyai kebutuhan khusus dengan mengutamakan penduduk Daerah.
- (2) Apabila Sarusun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum tersedia, maka penduduk yang mempunyai kebutuhan khusus dapat memanfaatkan Sarusun umum dengan mengutamakan penempatannya pada bangunan yang mudah diakses.

Pasal 50

- (1) Tarif sewa Rumah Susun umum yang dibangun oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah ditetapkan paling banyak  $\frac{1}{3}$  (sepertiga) dari upah minimum Daerah.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 17 -

- (2) Besaran tarif sewa sarusun tidak termasuk biaya pemasangan listrik, air, gas dan biaya lainnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB IX  
PENGELOLAAN DAN PERHIMPUNAN PEMILIK PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)

Bagian Kesatu  
Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 51

- (1) Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama Rumah Susun.
- (2) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali Rumah Susun yang dibangun oleh Pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan izin usaha dari Walikota.
- (4) Dalam menjalankan kewajibannya pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat bekerja sama dengan orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai sertifikasi sesuai bidangnya.

Pasal 52

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) dalam melakukan pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan .
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan/atau penghuni secara proporsional.
- (3) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (4) Tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Perhimpunan Pemilik Penghuni  
Satuan Rumah Susun (PPPSRS)

Pasal 53

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Walikota.
- (3) Dalam Hal PPPSRS belum terbentuk pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun dengan status milik wajib membentuk PPPSRS sementara dan mengelola Rumah Susun selama masa transisi hingga terbentuk PPPSRS definitif.
- (4) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (5) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (6) Besarnya biaya pengelolaan Rumah Susun dengan status milik pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 18 -

- (7) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (8) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) PPPSRS wajib memberitahukan kedudukannya kepada Pemerintah Daerah paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terbentuk.

Pasal 54

- (1) PPPSRS membentuk atau menunjuk badan pengelola.
- (2) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
  - a. dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang memadai;
  - b. berbadan hukum; dan
  - c. profesional dalam bidangnya.

Pasal 55

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun dengan status milik wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (2) Pengurus PPPSRS paling sedikit terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara, dan seorang pengawas pengelolaan.
- (3) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.

Pasal 56

- (1) PPPSRS mempunyai tugas pokok:
  - a. membuat dan mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dalam rapat umum PPPSRS;
  - b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam Rumah Susun dengan status milik;
  - c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
  - d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
  - e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun dengan status milik;
  - f. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPPSRS;
  - g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; dan
  - h. menetapkan tata tertib penghunian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) PPPSRS mempunyai fungsi:
  - a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
  - b. mengatur dan membina kepentingan penghuni;
  - c. mengatur penghuni agar taat pada administrasi kependudukan setempat; dan
  - d. mengelola Rumah Susun dengan status milik dan lingkungannya.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 19 -

Pasal 57

- (1) Badan pengelola Rumah Susun mempunyai tugas:
  - a. membuat dan meminta pengesahan atas aturan kepenghunian Rumah Susun dengan mendasar pada anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS.
  - b. melaksanakan kegiatan administrasi rutin dalam pengelolaan Rumah Susun;
  - c. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, dan perbaikan Rumah Susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya; dan
  - e. melaporkan secara berkala kepada PPPSRS atau pemilik disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.
- (2) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengasuransikan Rumah Susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan sarusun kepada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, wajib dituangkan secara tertulis dan tegas dengan mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruhnya hak dan kewajiban kepada penghuni beserta kewajiban lainnya.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan kepada PPPSRS melalui badan pengelola.

Pasal 59

- (1) Setiap pemilik berhak:
  - a. memanfaatkan Rumah Susun secara aman dan tertib;
  - b. mendapatkan perlindungan sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga; dan
  - c. memilih dan dipilih menjadi pengurus PPPSRS.
- (2) Setiap penghuni berkewajiban:
  - a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam Rumah Susun sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
  - b. menjaga keamanan, keselamatan dan ketertiban umum;
  - c. membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi bangunan gedung;
  - d. memelihara dan merawat Rumah Susun.
- (3) Setiap penghuni wajib menaati administrasi kependudukan yang telah ditetapkan oleh PPPSRS.

Pasal 60

- (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan Rumah Susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP;
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian Rumah Susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 20 -

Pasal 61

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam pasal 60 diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga  
Pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa, Rumah Susun Khusus  
dan Rumah Susun Negara

Pasal 62

Pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Negara meliputi :

- a. pemanfaatan bangunan yang mencakup ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. kepenghunian yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunian, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;
- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola serta peran Pemerintah Daerah;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan gedung;
- f. pendampingan, monitoring, evaluasi dan pelaporan; dan

Pasal 63

Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dilakukan oleh Organisasi Perangkat Daerah yang berwenang di bidang Perumahan dan permukiman.

Pasal 64

- (1) OPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 bertugas untuk menciptakan kenyamanan dan kelayakan hunian dan bukan hunian serta kelangsungan umur bangunan gedung.
- (2) OPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan pengelolaan Rumah Susun setelah dilakukan penyerahan aset kelola sementara.
- (3) Penyerahan aset kelola sementara Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sejak 3 (tiga) bulan sebelum bangunan Rumah Susun selesai.
- (4) OPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat panduan hak dan kewajiban penghuni Rumah Susun sederhana sewa, dan tata tertib kepenghunian Rumah Susun sederhana sewa.

Pasal 65

- (1) Pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Negara dibebankan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.





WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 21 -

- (2) Pendapatan yang diperoleh dari kegiatan pengelolaan Rumah Susun Umum Sewa, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Negara dikelola sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB X  
PENINGKATAN KUALITAS  
Pasal 66

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh para pemilik sarusun terhadap Rumah Susun yang:
- a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan Rumah Susun dan/ atau lingkungan Rumah Susun.
- (2) Peningkatan kualitas Rumah Susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 67

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dilakukan dengan pembangunan kembali sebagian maupun seluruh Rumah Susun,
- (2) Pembangunan kembali Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 68

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan dan kepentingan pemilik atau penghuni.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan peningkatan kualitas diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 69

- (1) Prakarsa pemilik sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2) dilakukan oleh:
- a. pemilik sarusun melalui PPPSRS untuk Rumah Susun umum dengan status milik dan Rumah Susun komersial; dan
  - b. Pemerintah, Pemerintah Daerah, untuk Rumah Susun umum dengan status sewa, Rumah Susun khusus; dan Rumah Susun negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60% (enam puluh perseratus) anggota PPPSRS.

Pasal 70

Pemrakarsa peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) wajib :

- a. memberitahukan rencana peningkatan kualitas Rumah Susun kepada penghuni paling lambat 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan;
- b. memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menyampaikan masukan terhadap rencana peningkatan kualitas; dan
- c. memprioritaskan penghuni lama untuk mendapatkan satuan Rumah Susun sewa yang sudah ditingkatkan kualitasnya.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 22 -

Pasal 71

- (1) Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) huruf a, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan Rumah Susun.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan prinsip kesetaraan.
- (3) Pelaksanaan peningkatan kualitas Rumah Susun umum sewa dan Rumah Susun khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 72

- (1) Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun umum dengan status milik dan Rumah Susun komersial bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (2) Pelaku pembangunan dan PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas Rumah Susun.
- (3) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

BAB XI  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN  
Bagian Kesatu  
Pembinaan  
Pasal 73

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan Rumah Susun untuk memenuhi tertib penyelenggaraan Rumah Susun.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
  - a. koordinasi penyelenggaraan Rumah Susun;
  - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi norma, standar, prosedur, dan kriteria;
  - c. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi;
  - d. pendidikan dan pelatihan;
  - e. penelitian dan pengembangan;
  - f. pengembangan sistem dan layanan informasi dan komunikasi; dan
  - g. pemberdayaan pemangku kepentingan Rumah Susun.
- (3) Pembinaan penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh OPD yang membidangi perumahan dan permukiman.

Pasal 74

Dalam melakukan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) Pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada pelaku pembangunan Rumah Susun umum dan Rumah Susun khusus serta memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 23 -

Bagian Kedua  
Pengawasan  
Pasal 75

- (1) Pemerintah Daerah berwenang atas pengawasan pelaksanaan penyelenggaraan rumah susun untuk memenuhi tertib penyelenggaraan rumah susun;
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara teknis dilakukan oleh OPD yang membidangi Pengawasan;
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota;

BAB XII  
PENGENDALIAN  
Pasal 76

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun dilakukan pada tahap.
  - a. perencanaan;
  - b. pembangunan;
  - c. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; dan
  - d. pengelolaan.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui penilaian terhadap:
  - a. kesesuaian zonasi;
  - b. kesesuaian lokasi; dan
  - c. kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (3) Pengendalian Rumah Susun pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
  - a. bukti penguasaan atas tanah; dan
  - b. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dan IMB.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
  - a. pemberian sertifikat laik fungsi; dan
  - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.
- (5) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:
  - a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan
  - b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Pasal 77

- (1) Pengendalian penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
  - a. perizinan;
  - b. pemeriksaan;
  - c. penertiban. dan
  - d. Pengawasan.
- (2) Ketentuan mengenai pengendalian Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 24 -

BAB XIII  
HAK DAN KEWAJIBAN  
Bagian Kesatu  
Hak  
Pasal 78

- (1) Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.
- (2) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang berhak:
  - a. memberikan masukan dan usulan dalam penyusunan kebijakan dan strategi rumah susun;
  - b. mengawasi ketaatan para pemangku kepentingan terhadap pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan;
  - c. memperoleh informasi, melakukan penelitian, serta mengembangkan pengetahuan dan teknologi rumah susun;
  - d. ikut serta membantu mengelola informasi rumah susun;
  - e. membangun rumah susun;
  - f. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan rumah susun;
  - g. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun ;
  - h. mengupayakan kerja sama antar lembaga dan kemitraan antara pemerintah dan masyarakat dalam kegiatan usaha di bidang rumah susun.

Bagian Kedua  
Kewajiban  
Pasal 79

- (1) Setiap orang wajib menaati pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program pembangunan rumah susun yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (2) Setiap orang dalam menggunakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 wajib menaati ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun.
- (3) Dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang wajib:
  - a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di lingkungan rumah susun;
  - b. ikut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan rumah susun yang merugikan dan membahayakan orang lain dan/atau kepentingan umum;
  - c. menjaga dan memelihara prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang berada di lingkungan rumah susun; dan
  - d. mengawasi pemanfaatan dan fungsi prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan rumah susun.

BAB XIV  
PERAN MASYARAKAT  
Pasal 80

- (1) Penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 25 -

- a. penyusunan rencana pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
  - b. pelaksanaan pembangunan rumah susun dan lingkungannya;
  - c. pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya;
  - d. pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya; dan/atau
  - e. pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan rumah susun dan lingkungannya.
- (3) Masyarakat dapat membentuk forum pengembangan rumah susun.
- (4) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat dalam pengembangan rumah susun;
  - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan rumah susun;
  - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
  - d. memberikan masukan kepada pemerintah; dan/atau
  - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.
- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) diatur dalam peraturan Walikota.

BAB XV  
SANKSI ADMINISTRATIF  
Pasal 81

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan pasal 19, pasal 20, pasal 24, pasal 25, pasal 32, pasal 35, pasal 36, pasal 37, pasal 53, pasal 55, pasal 65, pasal 69, dikenakan sanksi administrasi ;
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/ atau kegiatan usaha ;
  - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun;
  - e. pengenaan denda administratif;
  - f. pencabutan IMB;
  - g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
  - h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
  - i. perintah pembongkaran bangunan Rumah Susun;
  - j. sanksi polisional; dan
  - k. pencabutan izin usaha.
- (3) Pengenaan sanksi administratif tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.
- (4) Pengenaan sanksi administratif dilaksanakan dengan cara:
  - a. pemanggilan;
  - b. pemberian teguran tertulis pertama;
  - c. pemberian teguran tertulis kedua disertai pemanggilan;
  - d. pemberian teguran tertulis ketiga;
  - e. penindakan atau pelaksanaan sanksi polisional; dan
  - f. pencabutan izin.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara, dan besaran denda administratif diatur dalam Peraturan Walikota.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 26 -

BAB XVI  
PENYIDIKAN  
Pasal 82

- (1) Selain oleh Penyidik POLRI, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran dalam Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS).
- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi sehubungan dengan perbuatan pidana yang dilakukan;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi sehubungan dengan tindak pidana yang dilakukan;
  - d. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana yang dilakukan;
  - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti atau dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/ atau dokumen yang dibawa;
  - g. memotret seseorang;
  - h. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - i. mendatangkan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan;
  - j. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
  - k. mengadakan tindakan lain menurut ketentuan perundang-undangan yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB XVII  
KETENTUAN PIDANA  
Pasal 83

- (1) Setiap pelaku pembangunan dan /atau agen pemasaran yang tidak membuat perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 (1), Pasal 43 ayat (3) dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kejahatan.





WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 27 -

Pasal 84

- (1) Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun dan tidak memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya sebagaimana dimaksud dalam pasal 46 ayat (1) dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelanggaran.

Pasal 85

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan Rumah Susun di atas tanah hak pengelolaan yang tidak menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Pelaku pembangunan yang melakukan pembangunan Rumah Susun yang tidak memisahkan Rumah Susun atas satuan Rumah Susun dalam bentuk gambar dan uraian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 25 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Badan pengelola yang tidak mengasuransikan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (4) Setiap orang yang menyewakan sarusun dengan status milik yang tidak dengan perjanjian tertulis dan tidak mendaftarkan ke PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (5) Setiap penghuni yang tidak menaati administrasi kependudukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (3) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (6) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pelaku pembangunan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa penyelesaian pemisahan Rumah Susun atas satuan Rumah Susun dalam bentuk gambar dan uraian.
- (7) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) menjadi penerimaan daerah.
- (8) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) merupakan pelanggaran.

BAB XVIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 86

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 15 Tahun 1994. tentang Rumah Susun Dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang (Lembaran Daerah Nomor 10 Tahun 1994 Seri D Nomor 4), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 28 -

Pasal 87

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Makassar  
pada tanggal 16 Januari 2019

WALIKOTA MAKASSAR,

TTD

MOH. RAMDHAN POMANTO

Ditetapkan di Makassar  
pada tanggal 16 Januari 2019  
Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR


TTD

A. NAISYAH T. AZIKIN

LEMBARAN DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2019 NOMOR 2

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR PROVINSI SULAWESI SELATAN  
NOMOR : B.HK.HAM.01.002.19

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Bagian Hukum  
Sekretariat Daerah Kota Makassar



Muh. Izhar Kurniawan

PENJELASAN  
PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR NOMOR 2 TAHUN 2019  
TENTANG

RUMAH SUSUN

I. UMUM

Semakin bertambahnya jumlah penduduk perkotaan yang cukup signifikan dan semakin terbatasnya ruang atau lahan, berdampak pada kesulitan pemenuhan untuk pemukiman, guna kebutuhan rumah, untuk seluruh penduduk.

Pemerintah daerah dalam hal ini mempunyai peran dan tanggung jawab untuk terwujudnya pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan Rumah Susun mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur bahwa untuk adanya kewajiban bagi pelaku pembangunan untuk menyediakan Rumah Susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan langkah yang harus dilakukan dalam upaya memenuhi kebutuhan perumahan secara layak dan mandiri.

Pemerintah Kota Makassar dalam hal ini mempunyai komitmen terwujudnya pemenuhan masyarakat untuk mempunyai tempat tinggal yang layak, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Bahwa Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 1994 tentang Rumah Susun Dalam Kotamadya Daerah Tingkat 11 Ujung Pandang (Lembaran Daerah Nomor 10 Tahun 1994 Seri D Nomor 4), sudah tidak sesuai dengan perkembangan masyarakat serta tidak memenuhi syarat dari segi landasan yuridis dan landasan sosiologi.

Dengan adanya Peraturan Daerah yang baru ini diyakini memberikan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan Rumah Susun serta dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kota Makassar khususnya masyarakat berpenghasilan rendah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 7

yang dimaksud kebutuhan khusus adalah seseorang dengan karakteristik khusus yang berbeda dengan seseorang pada umumnya tanpa selalu menunjukkan pada ketidakmampuan mental, emosi atau fisik.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan "asas kesejahteraan" adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas keadilan dan pemerataan" adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "asas kenasionalan" adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "asas keterjangkauan dan kemudahan" adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "asas keefisienan dan kemanfaatan" adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "asas kemandirian dan kebersamaan" adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "asas kemitraan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

Huruf h

Yang dimaksud dengan "asas keserasian dan keseimbangan" adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

Huruf i

Yang dimaksud dengan "asas keterpaduan" adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

Huruf j

Yang dimaksud dengan "asas kesehatan" adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan "asas kelestarian dan keberlanjutan" adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

Huruf l

Yang dimaksud dengan "asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan" adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Huruf m

Yang dimaksud dengan "asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan" adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan khusus adalah Rumah susun yang diperuntukkan khusus kepada pada penyandang disabilitas, nelayan, TNI/POLRI, PNS, Panti Jompo.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas,

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 15

huruf a

yang dimaksud dengan lokasi rencana peruntukan lahan rumah susun hunian berada pada kawasan perumahan atau pemukiman merupakan setiap rencana kegiatan pembangunan rumah susun hunian dianjurkan dibangun pada kawasan perumahan dan pemukiman, namun lebih diutamakan didasarkan pada ketentuan dalam Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Makassar.

Huruf b

Yang dimaksud dengan lokasi rencana peruntukan lahan rumah susun non hunian dan campuran berada pada kawasan perdagangan dan jasa merupakan setiap rencana kegiatan pembangunan rumah susun non hunian dan campuran dianjurkan dibangun pada kawasan perdagangan dan jasa, namun lebih diutamakan didasarkan pada ketentuan dalam Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Makassar.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas



Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Yang dimaksud dengan gambar arsitektural bangunan sesuai dengan gambar arsitektural bangunan pada saat pengajuan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas

huruf c

yang dimaksud dengan kepastian status penguasaan Rumah susun meliputi pertelaan yang telah dikonsultasikan kepada Pemerintah Daerah.

huruf d

Cukup jelas,

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

yang dimaksud dengan kuasa dari pemilik sarusun adalah kuasa yang diberikan untuk penghuni sarusun yang terbatas pada hal penghunian, misalnya dalam hal penentuan besaran iuran pengelolaan dan iuran kemasyarakatan.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

yang dimaksud dengan mengasuransikan Rumah Susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan antara lain asuransi kebakaran dan asuransi gempa bumi.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas .

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73  
Cukup jelas.

Pasal 74  
Cukup jelas.

Pasal 75  
Cukup jelas.

Pasal 76  
Cukup jelas.

Pasal 77  
Cukup jelas.

Pasal 78  
Cukup jelas.

Pasal 79  
Cukup jelas.

Pasal 80  
Cukup jelas.

Pasal 81  
Cukup jelas.

Pasal 82  
Cukup jelas.

Pasal 83  
Cukup jelas.

Pasal 84  
Cukup jelas.

Pasal 85  
Cukup jelas

Pasal 86  
Cukup jelas.

Pasal 87  
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA MAKASSAR NOMOR 2