



SALINAN

WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN WALIKOTA MAKASSAR
NOMOR 3 TAHUN 2021

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR NOMOR 2
TAHUN 2019 TENTANG RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MAKASSAR,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 23 ayat (4), Pasal 29, Pasal 36 ayat (5), Pasal 48 ayat (3), Pasal 50 ayat (3), Pasal 61, Pasal 68 ayat (2), Pasal 75 ayat (3), Pasal 77 ayat (2), Pasal 80 ayat (6), dan Pasal 81 ayat (5) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rumah Susun, maka dipandang perlu untuk ditindaklanjuti dengan menyusun peraturan lebih lanjut mengenai petunjuk pelaksanaannya;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, maka perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Rumah Susun.
- Mengingat : 1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4250);
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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-2-

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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. 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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
7. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 276);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-3-

13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 5/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1757);
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777);
16. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Tahun 2019 Nomor 2).

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 2 TAHUN 2019 TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Makassar.
2. Walikota adalah Walikota Makassar.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota Makassar sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Walikota dan Dewan Perwakilan Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
6. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Perangkat Daerah Kota Makassar yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan Daerah berdasarkan tugas dan fungsinya.
7. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar.
8. Dinas Penataan Ruang adalah Dinas Penataan Ruang Kota Makassar.
9. Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan di Kota Makassar.
10. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPSTSP adalah Perangkat Daerah yang membidangi urusan perizinan terpadu di Kota Makassar.
11. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-4-

12. Kantor BPN adalah Kantor BPN Kola Makassar.
13. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
14. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
15. 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.
16. 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 mendirikan bangunan.
17. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.
18. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
19. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun bersama dan tanah bersama, beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
20. Akta Pemisahan adalah Tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, 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.
21. Gambar Pertelaan adalah gambar yang menjelaskan bentuk dan batas-batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta notasi penomoran tower/blok, lantai, nomor unit masing-masing satuan rumah susun, notasi mengenai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
22. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
23. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
24. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
25. Manajemen Konstruksi yang selanjutnya disingkat MK merupakan bagian dari jasa pengawasan konstruksi yang bertugas menerbitkan Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Kelayakan Fungsi Bangunan Gedung Rumah Susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
26. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat SHMSRS adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun 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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-5-

27. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
28. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat 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.
29. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLP adalah sertifikasi yang diterbitkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis untuk dapat dimanfaatkan.
30. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat 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 persyaralan teknis yang berlaku.
31. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang, badan hukum, pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang melakukan pembangunan rumah susun.
32. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
33. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
34. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan rumah susun.
35. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
36. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
37. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
38. Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rumah susun.
39. Anggaran Dasar yang selanjutnya disingkat AD adalah anggaran dasar yang dibuat oleh PPPSRS.
40. Anggaran Rumah Tangga yang selanjutnya disingkat ART adalah anggaran dasar yang dibuat PPPSRS.
41. Objek tarif sewa merupakan objek yang mencakup seluruh kegiatan pemanfaatan ruang dan bangunan serta layanan prasarana sarusun baik untuk fungsi hunian, bukan hunian maupun campuran.
42. Subjek tarif sewa adalah orang pribadi atau badan yang menghuni/ memakai sarusunawa.

BAB 11
MAKSID DAN TUJUAN

Pasal 2

Maksud dan tujuan dari Peraturan Walikota ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam mengatur pengelolaan rumah susun dan sebagai pedoman serta petunjuk teknis mengenai pelaksanaan pengelolaan rumah susun.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-6-

BAB III
RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan Petunjuk Pelaksanaan Rumah Susun dalam Peraturan Walikota ini meliputi:

- a. pembangunan rumah susun;
- b. tata cara penerbitan SLF;
- c. tata cara pengesahan akta pemisahan;
- d. tata cara penerbitan SKBG sarusun;
- e. pedoman penyewaan dan tata cara pengalihan penguasaan rumah rusun;
- f. tarif sewa rumah susun Pemerintah Daerah;

BAB IV
PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 4

- (1) Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:
 - a. pemanfaatan barang milik negara/ daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.
- (3) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemanfaatan barang milik negara/ daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (5) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (7) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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.
- (8) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (9) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 5

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHMSRS.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-7-

- (2) Sebagai tanda bukti kepemilikan alas sarusun di alas barang milik negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.

Pasal 6

Pelaku pembangunan dalam melaksanakan pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan, meliputi:

- a. status hak atas tanah;
- b. persyaratan IMB;
- c. persyaratan teknis (Pertelaan).

Pasal 7

- (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) 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 8

- (1) Setiap perubahan rencana peruntukan dan fungsi rumah susun baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai wajib mendapat izin dari Walikota.
- (2) Permohonan izin Walikota dilakukan melalui DPMPTSP setelah mendapatkan rekomendasi atau Surat Keterangan Dinas Teknis.
- (3) Setiap perubahan peruntukan dan fungsi bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perubahan rencana peruntukan dan fungsi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bangunan Bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan prasarana, sarana serta utilitas umum yang mengakibatkan perubahan struktur dan instalasi rumah susun wajib mengajukan IMB baru.

Pasal 9

- (1) Pelaku pembangunan wajib memenuhi syarat teknis maupun administratif kelaikan fungsi bangunan sebelum mengoperasikan keseluruhan bangunan rumah susun.
- (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), kecuali Sarusun Komersial yang diperuntukkan untuk pusat perbelanjaan (Non Hunian) ketentuan tersebut tidak berlaku dan atau tidak diisyaratkan.
- (3) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-8-

- (4) Dalam hal belum dilaksanakannya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pelaku pembangunan rumah susun komersial membuat surat pernyataan kesanggupan penyediaan rumah susun umum bagi MBR paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), paling sedikit berisi :
 - a. identitas pelaku pembangunan;
 - b. pihak yang bertanggung jawab, apabila pelaku pembangunan pailit dan/ atau dipailitkan;
 - c. jumlah luasan rumah susun umum yang menjadi kewajiban pelaku pembangunan beserta total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (6) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), diverifikasi oleh DPMPTSP.
- (7) Apabila hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah sesuai, maka DPMPTSP menerbitkan surat keterangan penyediaan rumah susun umum bagi MBR.
- (8) Pelaksanaan ketentuan penyediaan rumah susun umum bagi MBR paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan pelaksanaan Undang-Undang tentang Rumah Susun .

BAB V

TATA CARA PENERBITAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

- 1) Pelaku pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan SLF kepada Kepala DPMPTSP setelah menyelesaikan seluruh pembangunan rumah susun.
- (2) Penerbitan SLF dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:
 - a. SLF pertama; dan /atau
 - b. perpanjangan SLF.
- (3) SLF Pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diterbitkan untuk bangunan rumah susun yang pertama kali baru selesai dibangun.
- (4) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, diterbitkan untuk bangunan rumah susun yang SLF telah habis masa berlakunya.

Pasal 11

Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b diterbitkan atas bangunan gedung yang telah memiliki SLF dan masih memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.

Bagian Kedua

Syarat

Pasal 12

- (1) Persyaratan permohonan SLF pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a, yakni:
 - a. fotocopy KTP yang masih berlaku;
 - b. fotocopy I MB dan lampirannya;



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-9-

- c. Surat Keterangan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Rumah Susun dan kajian hasil pemeriksaannya kajian kelaikan fungsi bangunan yang dilaksanakan penyedia jasa kajian SLF yang meliputi:
 - 1. arsitektur bangunan;
 - 2. struktur dan Konstruksi bangunan; dan
 - 3. instalasi dan perlengkapan bangunan (utilitas).
 - d. surat keterangan selesai membangun dari pelaksana pembangunan.
- (2) Persyaratan permohonan perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b yakni:
- a. fotocopy KTP yang masih berlaku;
 - b. fotocopy IMB dan lampirannya yang menunjukkan bukti kepemilikan bangunan;
 - c. Surat Keterangan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Rumah Susun dan kajian hasil pemeriksaannya kajian kelaikan fungsi bangunan yang dilaksanakan penyedia jasa kajian SLF yang meliputi:
 - 1. arsitektur bangunan;
 - 2. struktur dan konstruksi bangunan; dan
 - 3. instalasi dan perlengkapan bangunan (utilitas).
 - d. laporan pemeriksaan berkala bangunan gedung, laporan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung .

Pasal 13

- (1) Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) pada huruf c diterbitkan oleh:
 - a. bagi bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai dan/ atau bentang struktur sampai dengan 6 (enam) meter, diterbitkan oleh Tim Teknis Pelayanan Terpadu Satu Pintu; dan
 - b. bagi bangunan berlingkat lebih dari 2 (dua) lantai, dengan basement dan/ atau bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, diterbitkan oleh penyedia jasa pengawasan/ MK yang memiliki sertifikat keahlian atau lembaga yang berkompeten di bidang bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada peraturan perundang-undangan.
- (3) Bentuk, format dan isi Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan Kelaikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketiga
Tata Cara

Pasal 14

- (1) Pemohon mengajukan permohonan SLF secara tertulis kepada Kepala DPMPTSP, dengan mengisi formulir permohonan yang dilampirkan dengan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (2) Perangkat Daerah Dinas Penataan Ruang memeriksa kelengkapan persyaratan administrasi, dengan ketentuan apabila persyaratan permohonan:
 - a. lengkap, pemohon diberi bukti pendaftaran; atau
 - b. tidak lengkap, dikembalikan dan diberi catatan kekurangan persyaratan.
- (3) Dalam pelaksanaan pemeriksaan Surat Keterangan Hasil Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, DPMPTSP membentuk Tim Teknis Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-10-

- (4) Tugas Tim Teknis Pelayanan Terpadu Satu Pintu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit meliputi pemeriksaan:
 - a. persyaratan administrasi; dan
 - b. lapangan.
- (5) Bentuk, format, isi formulir permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Pasal 15

- (1) Hasil pemeriksaan Tim di lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) huruf b dimuat dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan yang ditandatangani oleh pemeriksa dan yang diperiksa.
- (2) Berita Acara Hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bahan pertimbangan dalam penerbitan SLF.
- (3) Bentuk, format, isi Berita Acara Hasil Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Pasal 16

Pelaku pembangunan harus memperbaiki bagian bangunan gedung yang belum memenuhi syarat teknis sesuai dengan hasil pemeriksaan lapangan.

Pasal 17

- (1) SLF diterbitkan oleh Kepala DPMPTSP.
- (2) SLF diterbitkan apabila persyaratan permohonan dinyatakan lengkap dan benar paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan didaftarkan.
- (3) Bentuk, format dan isi SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keempat
Masa Berlaku

Pasal 18

- (1) Masa berlaku SLF ditetapkan sebagai berikut:
 - a. bagi bangunan rumah susun bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai, ditetapkan dalam jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan hasil pemeriksaan/ pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung ;
 - b. bagi bangunan rumah susun bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan hasil pemeriksaan/ pengujian kelaikan fungsi bangunan Gedung.
- (2) Pemilik SLF wajib melakukan pemeriksaan secara berkala setiap 5 (lima) tahun.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 11 -

Bagian Kelima
Pertelaan

Pasal 19

- (1) Pelaku pembangunan setelah mendapatkan IMB wajib meminta pengesahan pertelaan kepada DPMPTSP.
- (2) Pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan surat permohonan.
- (3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh pelaku pembangunan dengan format dalam lampiran V Peraturan Walikota ini.
- (4) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama pada SHMSRS dan pada SKBG sarusun beserta uraian NPP.
- (5) Permohonan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan syarat:
 - a. administrasi; dan
 - b. teknis .
- (6) Syarat administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (5) huruf a, meliputi:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon;
 - b. fotokopi sertifikat hak atas tanah bagi SHMSRS atau perjanjian alas hak pada tanah bagi SKBG sarusun;
 - c. fotokopi IMB;
 - d. fotokopi SLF';
 - e. 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 DPMPTSP; dan
 - f. Surat rekomendasi atau surat keterangan Dinas Teknis.
- (7) 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 dan/atau akta perubahan badan hukum yang disahkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Syarat teknis sebagaimana dimaksud ayat (5) pada huruf b berupa gambar dan uraian teknis Pertelaan bangunan rumah susun.
- (9) Syarat teknis sebagaimana dimaksud ayat (5) pada huruf b dibuat dalam rangkap 8 {delapan}.

BAB VI
TATA CARA PENGESAHAN AKTA PEMISAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 20

- (1) Akta pemisahan dibuat oleh pelaku pembangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan Pertelaan yang telah disahkan oleh DPMPTSP.
- (3) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas :
 - a. gambar; dan
 - b. uraian masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi SHMSRS dan SKGB.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-12-

- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disahkan oleh DPMPTSP.

Pasal 21

- (1) Dalam penyusunan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3), Pelaku Pembangunan harus menentukan NPP.
- (2) NPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar bagi:
 - a. Kantor BPN dalam penerbitan SHM sarusun; atau
 - b. DPMPTSP dalam penerbitan SKBG sarusun.
- (3) Pelaku pembangunan harus mengajukan permohonan pengesahan pertelaan kepada DPMPTSP .

Bagian Kedua
Gambar dan Uraian Pertelaan

Pasal 22

- (1) Gambar pertelaan terdiri alas:
 - a. judul dan daftar isi;
 - b. skala dan arah mata angin yang sesuai dengan sertifikat tanah bersama bagi SHMSRS dan sertifikat tanah bagi SKBG sarusun;
 - c. notasi penomoran unit, penomoran lantai dan notasi yang menunjukkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi SHMSRS serta tanah bagi SKBG sarusun;
 - d. gambar tanah atau tanah bersama yang menunjukkan gambar batas tanah, nomor sertifikat hak atas tanah, nomor surat ukur, nomor induk bidang dan luasan tanah;
 - e. siteplan yang menunjukkan lingkungan rumah susun;
 - f. gambar tampak muka setiap blok bangunan dan gambar potongan blok bangunan; dan
 - g. gambar denah masing-masing lantai bangunan.
- (2) Gambar pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi warna sebagai berikut:
 - a. kuning untuk menunjukkan satuan-satuan rumah susun,
 - b. merah untuk menunjukan bagian bersama; dan
 - c. biru untuk meriunjukkan benda bersama.
- (3) Gambar pertelaan dibuat paling kecil dengan menggunakan ukuran kertas A3 dan skala 1: 100 disesuaikan dengan kebutuhan:
 - a. gambar tanah atau tanah bersama yang menunjukkan gambar batas tanah, nomor sertifikat hak atas tanah, nomor surat ukur, nomor induk bidang dan luasan tanah;
 - b. siteplan yang menunjukkan lingkungan rumah susun;
 - c. gambar tampak muka setiap blok bangunan dan gambar potongan blok bangunan; dan
 - d. gambar denah masing-masing lantai bangunan.
- (4) Gambar pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi warna sebagai berikut:
 - a. kuning untuk menunjukkan satuan-satuan rumah susun;
 - b. merah untuk menunjukan bagian bersama; dan
 - c. biru untuk menunjukkan benda bersama.
- (5) Gambar pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat paling kecil dengan menggunakan ukuran kertas A3 dan skala 1:100 disesuaikan dengan kebutuhan.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-13-

Pasal 23

- (1) Uraian pertelaan merupakan penjelasan dari gambar pertelaan.
- (2) Uraian pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (I) paling rendah memuat:
 - a. pendahuluan;
 - b. dasar perizinan;
 - c. pertelaan rumah susun yang terdiri :
 1. tanah bersama bagi SHMSRS;
 2. bagian bersama;
 3. benda bersama;
 4. sarusun; dan
 5. NPP.
 - d. nomor unit;
 - e. luas unit;
 - f. notasi bagian bersama;
 - g. notasi benda bersama;
 - h. pemanfaatan; dan
 - j. penutup.

Pasal 24

Setiap gambar dan uraian dalam permohonan pertelaan mencantumkan:

- a. nama pelaku pembangunan;
- b. nama proyek;
- c. waktu pengajuan;
- d. kolom paraf anggota tim koordinasi;
- e. kolom tanda tangan ketua tim koordinasi; dan
- f. kolom pengesahan.

Bagian Ketiga
Tahapan Pengesahan

Pasal 25

- (1) Walikota membentuk tim koordinasi dalam rangka pengesahan pertelaan.
- (2) Tim koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling rendah terdiri dari unsur:
 - a. Badan Pengelola Keuangan dan Asel Daerah;
 - b. Bagian Perekonomian dan Kerjasama;
 - c. DPMPTSP;
 - d. Dinas PU;
 - e. Dinas Penataan Ruang;
 - f. Dinas Pertanahan;
 - g. Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 - h. Bagian Hukum dan Ham;
 - i. Camat / Lurah terkait
- (3) Sekretariat tim koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berada di DPMPTSP.
- (4) Ketua tim koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yakni dari unsur Perangkat Daerah DPMPTSP.
- (5) Tim koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 26

Tugas tim koordinasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) paling rendah meliputi:



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-14-

- a. mencermati paparan pertelaan dari pelaku pembangunan;
- b. memberikan koreksi terhadap gambar dan uraian pertelaan;
- c. membubuhkan paraf pada masing-masing lembar gambar dan uraian pertelaan;
- d. membuat dan menandatangani berita acara rapat koordinasi; dan
- e. melakukan peninjauan lapangan.

Pasal 27

- (1) Tim koordinasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) melakukan rapat koordinasi paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterimanya permohonan pengesahan pertelaan.
- (2) Dalam rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan atau kuasanya memaparkan pertelaan.
- (3) Tim koordinasi melakukan pencermatan terhadap pertelaan yang dipaparkan.
- (4) Apabila gambar dan uraian pertelaan dinyalakan lengkap dan benar, tim koordinasi membubuhkan paraf pada masing-masing lembar pertelaan.
- (5) Ketua tim koordinasi menandatangani pertelaan.

Pasal 28

- (1) Dalam hal terdapat koreksi terhadap pertelaan, pelaku pembangunan harus melakukan perbaikan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak rapat koordinasi.
- (2) Apabila perbaikan melebihi jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan dinyatakan ditolak.

Pasal 29

- (1) Tim koordinasi membuat dan menandatangani berita acara rapat koordinasi.
- (2) Berita acara rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bahan pertimbangan Kepala Dinas DPMPSTSP dalam pengesahan akta pemisahan.

Pasal 30

- (1) Peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c dilakukan secara bersama-sama oleh peserta rapat koordinasi.
- (2) Peninjauan lapangan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melakukan pengecekan terkait pertelaan yang diajukan, luasan satuan rumah susun dan pengecekan bagian bersama dan benda bersamanya.
- (3) Peninjauan lapangan dilakukan setelah rapat koordinasi.

BAB VII

TATA CARA PENERBITAN SERTIPIKAT KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG
SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Status Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun

Pasal 31

- 1) Kepemilikan SKBG sarusun dapat dialihkan kepada pihak lain.
- 2) Peralihan SKBG sarusun dilakukan melalui peralihan hak di hadapan Notaris.
- 3) SKBG sarusun dapat dibebani dengan jaminan fidusia sesuai dengan peraturan perundang-undangan.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-15-

Bagian Kedua
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 32

- (1) Kegiatan pendataan bangunan gedung sarusun baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung sarusun wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

Pasal 33

- (1) Pembangunan sarusun dengan memanfaatkan Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) pada huruf a dalam bentuk sewa tanah diatur dalam suatu perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa;
 - c. tujuan atas pemanfaatan tanah sewa;
 - d. kepastian pemilik tanah mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa sewa; dan
 - e. jaminan penyewa terhadap tanah yang disewa akan dikembalikan tidak ada permasalahan fisik, administrasi dan hukum.
- (2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b untuk Rumah Susun Umum paling lama adalah 60 (enam puluh) tahun terhitung sejak perjanjian ditandatangani.
- (3) SKBG sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa atau akta ikrar wakaf atas tanah;
 - c. gambar denah satuan rumah susun, denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
 - d. pertelaan mengenai besarnya hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (4) Format SKBG sarusun sebagaimana disebutkan pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (5) Retribusi atas penerbitan SKBG sarusun diatur dalam Peraturan Walikota tentang Retribusi Jasa Umum sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

PEDOMAN PENYEWAAN DAN TATA CARA PENGALIHAN PENGUASAAN
RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun

Pasal 34

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-16-

- (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 35

- (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.
- (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 Kedua
Pedoman Penyewaan Rumah Susun

Pasal 36

Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.

Pasal 37

- (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.
- (3) Setiap sarusun yang disewakan kepada pihak lain oleh pemiliknya wajib dibuatkan perjanjian sewa-menyewa yang kemudian didaftarkan kepada PPPSRs.
- (4) Penyewa sarusun dengan status hak milik wajib mengikuti segala ketentuan peraturan kepenghunian dan AD/ ART yang telah dibuat pengelola maupun PPPSRs.
- (5) Sarusun yang diperuntukkan untuk pusat perbelanjaan (Non Hunian) tidak di beri hak untuk memiliki tanah bersama.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-17-

Pasal 38

- (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 dibidang kependudukan.

Pasal 39

- 1) Pengalihan penguasaan sarusun umum dalam hal pewarisan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) pada huruf a adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris dan dilakukan dengan berpedoman pada peraturan perundang- undangan tentang pewarisan.
- (2) Pengalihan penguasaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaporkan kepada pengelola sarusun.

Pasal 40

- (1) Pengalihan penguasaan sarusun umum dalam hal perikatan sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) pada huruf b dilakukan setelah penghuni secara berturut-turut telah menempati sarusun umum selama 20 (dua puluh) tahun.
- (2) Pengalihan penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaporkan kepada pengelola sarusun.

Pasal 41

- (1) Pengalihan penguasaan sarusun umum pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) pada huruf c dilakukan antara lain karena pindah domisili, mengalami perubahan taraf hidup, lokasi pekerjaan pindah, dan terkena pemutusan hubungan kerja.
- (2) Pengalihan penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaporkan kepada pengelola sarusun.

BAB IX

TARIF SEWA RUMAH SUSUN UMUM PEMERINTAH DAERAH

Pasal 42

- (1) Rumah susun dapat disewakan sesuai dengan fungsi dan jenis rumah susun.
- (2) Kegiatan pemanfaatan ruang dan bangunan sarusun untuk fungsi bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemanfaatan untuk kegiatan ekonomi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tarif sewa sarusunawa diatur dalam Peraturan Walikota tersendiri.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-18-
Pasal 43

- (1) Prinsip penetapan besaran tarif sewa rusunawa didasarkan pada kebijakan daerah untuk menutup seluruh atau sebagian biaya operasional dan pemeliharaan rusunawa dengan mempertimbangkan daya beli masyarakat.
- (2) Penetapan tarif memperhatikan daya beli kelompok sasaran dengan batas paling tinggi 1/3 (sepertiga) dari Upah Minimum Kota .
- (3) Perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan pengeluaran biaya operasional, biaya pemeliharaan rusunawa, termasuk perhitungan eskalasi harga karena inflasi.
- (4) Penetapan tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditinjau kembali.
- (5) Tarif sewa sarusun urituk pusat perbelanjaan diatur tersendiri oleh pelaku pembangunan dan atau pengelola yang di tunjuk oleh pelaku pembangunan.

BAB X
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu
Pembentukan PPPSRS

Pasal 44

Setiap rumah susun wajib memiliki PPPSRS, kecuali sarusun yang diperuntukkan sebagai pusat perbelanjaan (Non Hunian) akan di atur tersendiri oleh pelaku pembangunan.

Pasal 45

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun.
- (4) PPPSRS wajib memberitahukan kedudukannya kepada Pemerintah Daerah paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terbentuk.

Pasal 46

- (1) Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta oleh SKPD Teknis dan disahkan oleh DPMPSTP.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum.
- (3) PPPSRS dibentuk untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan dan penghunian benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.

Pasal 47

- (1) Pelaku pembangunan wajib bertindak sebagai PPPSRS sementara sampai masa transisi berakhir.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-19-

- (2) Pelaku pembangunan rumah susun selaku PPPSRS sementara wajib membuat AD/ ART PPPSRS sementara dengan kewajiban untuk meminta pengesahan Walikota apabila PPPSRS definitif telah terbentuk.
- (3) Pelaku pembangunan rumah susun selaku PPPSRS sementara wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS definitif paling lambat sebelum masa transisi berakhir.
- (4) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (5) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dan penghunian.
- (6) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 48

- (1) Masa transisi paling lama 1 (satu) tahun sejak Pelaku Pembangunan melakukan penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (2) Dalam masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan melakukan :
 - a pengelolaan;
 - b persiapan pembentukan PPPSRS; dan
 - c penyerahan dokumen kepada panitia musyawarah.
- (3) Pelaku pembangunan dan panitia musyawarah bekerjasama dalam membentuk PPPSRS.

Pasal 49

- (1) Dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) pada huruf a, pelaku pembangunan dapat bertindak sebagai pengelola dan PPPSRS sementara selama masa transisi sampai PPPSRS definitif terbentuk.
- (2) Dalam hal pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan dapat bekerjasama dengan pengelola yang ditunjuk.
- (3) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 50

Persiapan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) pada huruf b, meliputi:

- a. sosialisasi kepenghunian;
- b. pendataan pemilik dan/atau penghuni; dan
- c. pembentukan panitia musyawarah.

Pasal 51

- (1) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a, terdiri atas:
 - a. pengelolaan sarusun;
 - b. hak dan kewajiban penghuni pada saat penjualan; dan
 - c. hak dan kewajiban penghuni pada saat pembentukan PPPSRS.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-20-

- (2) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 52

- (1) Pendataan pemilik dan/atau penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf b, dilaksanakan dengan memperhatikan :
 - a. bukti kepemilikan; atau
 - b. perjanjian sewa menyewa sarusun.
- (2) Pemilik dan/atau penghuni wajib tergabung dan mengikuti setiap kegiatan PPPSRS.

Pasal 53

Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf c, dibentuk oleh:

- a. pelaku pembangunan dalam hal PPPSRS pertama kali dibentuk; dan
- b. para pemilik dan/ atau penghuni sarusun dalam hal masa kepengurusan PPPSRS akan berakhir.

Pasal 54

- (1) Anggaran Dasar PPPSRS harus tersusun pada saat serah terima unit untuk pertama kalinya dan dapat diubah oleh PPPSRS definitif.
- (2) Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh PPPSRS sementara dalam masa transisi.
- (3) Anggaran Dasar yang telah dibuat oleh PPPSRS setelah masa transisi wajib dimintakan pengesahan kepada Kepala DPMPSTP.
- (4) Penyusunan Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 55

- (1) Anggaran Rumah Tangga PPPSRS harus tersusun ada pada saat serah terima unit untuk pertama kalinya dan dapat diubah oleh PPPSRS definitif.
- (2) Anggaran Rurnah Tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh PPPSRS sementara dalam masa transisi.
- (3) Anggaran Rumah Tangga yang telah dibuat oleh PPPSRS setelah masa transisi wajib dimintakan pengesahan kepada Kepala DPMPSTP.
- (4) Penyusunan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 56

- (1) Struktur Organisasi PPPSRS paling sedikit terdiri dari:
 - a. ketua;
 - b. wakil ketua;
 - c. sekretaris;
 - d. bendahara; dan
 - e. pengawas pengelolaan.
- (2) Pengurus PPPSRS harus pemilik satuan rumah susun yang dibuktikan dengan SHM Sarusun.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-21-

- (3) Masa jabatan Pengurus PPPSRS selama 2 (dua) tahun dan dapat dipilih kembali untuk 2 (dua) kali masa jabatan.

Pasal 57

PPPSRS mempunyai tugas pokok:

- a. mengesahkan AD/ ART dalam rapat umum anggota PPPSRS;
- b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam AD/ ART dan tata tertib kepenghunian;
- d. menyelenggarakan tugas-tugas administrasi kepenghunian;
- e. menunjuk atau membentuk badan pengelola;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPPSRS;
- g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam AD/ART; dan
- h. menetapkan tata tertib kepenghunian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

- (1) Pemilihan pengurus PPPSRS dipilih melalui rapat umum anggota.
- (2) Persyaratan menjadi pengurus PPPSRS adalah pemilik satuan rumah susun yang dibuktikan dengan SHM sarusun.

Pasal 59

- (1) Akta pendirian PPPSRS disahkan oleh Walikota.
- (2) Pengesahan Akta pendirian PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditambahkan Lampiran berupa dokumen pendirian PPPSRS dan dokumentasi dalam setiap tahap pembentukan.
- (3) Dokumen pendirian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain:
 - a. notulensi rapat persiapan maupun rapat-rapat lainnya;
 - b. berita acara pemilihan pengurus dan berita acara musyawarah besar pemilik/ penghuni rumah susun; dan
 - c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.
- (4) Dokumentasi dalam setiap tahapan pembentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam keseluruhan tahapan pembentukan PPPSRS, baik berupa foto maupun video.

Bagian Kedua
Badan Pengelola

Pasal 60

- (1) Badan pengelola adalah badan hukum profesional yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS.
- (2) Tugas Badan Pengelola, yaitu:
 - a. melaksanakan kegiatan administrasi rutin dalam pengelolaan rumah susun;
 - b. badan pengelola adalah pembantu PPPSRS yang melaksanakan tugas-tugas pengelolaan rumah susun sehari-hari;
 - c. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan rumah susun beserta prasarana, sarana dan utilitas umum;



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-22-

- d. mengawasi dan menjaga ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama sesuai dengan peruntukannya; dan
 - e. melaporkan secara berkala kepada PPPSRs disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.
- (3) 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.
- (4) Sarusun yang diperuntukkan untuk pusat perbelanjaan (Non Hunian) badan pengelolanya dilaksanakan oleh pelaku pembangunan atau perusahaan yang berbadan hukum yang ditunjuk oleh pelaku pembangunan.

Pasal 61

- (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 badan pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun yang dibangun oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (3) Badan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan izin dari Walikota.
- (4) Dalam menjalankan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai sertifikasi sesuai bidangnya.

Pasal 62

- (1) Badan pengelola 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI
PELAKSANAAN PENINGKATAN KUALITAS

Pasal 63

- (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.
- (3) Setiap orang yang melakukan peningkatan kualitas rumah susun wajib menaati ketentuan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-23-

Pasal 64

- (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dilakukan dengan pembangunan kembali sebagian maupun seluruh rumah susun.
- (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 65

- (1) Peningkatan kualitas dilakukan dengan tetap melindungi hak kepemilikan dan kepentingan pemilik atau penghuni.
- (2) Prakarsa pemilik sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (2) dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun melalui PPPSRS untuk rumah susun umum dengan status milik dan rumah susun komersial; dan
 - b. Pemerintah atau Pemerintah Daerah, untuk rumah susun umum dengan status sewa, rumah susun khusus dan rumah susun negara.
- (3) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik harus disetujui paling sedikit 60% (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Pasal 66

- (1) Pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63, PPPSRS dapat bekerja sama dengan pelaku pembangunan rumah susun.
- (2) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum dengan status milik dan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan.
- (3) Pelaku pembangunan dan PPPSRS bertanggung jawab terhadap penghunian kembali pemilik lama setelah selesainya peningkatan kualitas rumah susun.
- (4) Dalam hal penghunian kembali pemilik lama sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

BAB XII
PENGENDALIAN RUMAH SUSUN

Pasal 67

- (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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-24-

- (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 IMS.
- (4) Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui:
 - a. Pemberian SLF; dan
 - b. bukti penguasaan dan pemilikan atas sarusun.

BAB XIII
PENGAWASAN

Pasal 68

- (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 SKPD yang membidangi pengawasan bangunan.

BAB XIV
PERAN MASYARAKAT

Pasal 69

- (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:
 - 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 pengembangan 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



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-25-

e. melakukan peran arbitase dan mediasi di bidang penyelenggaraan rumah susun.

- (5) Pembentukan forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV
MEKANISME PEMBERIAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 70

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 8 ayat (1), Pasal 8 ayat (2), dan Pasal 36 pada Peraturan Walikota ini akan dikenai sanksi administratif.
- (2) Setiap pemberian sanksi administratif didahului dengan pemberian peringatan tertulis.
- (3) Peringatan tertulis berisi tentang peringatan terhadap pelaku pelanggaran untuk mentaati ketentuan yang dilanggar.
- (4) Peringatan tertulis diberikan oleh SKPD yang membidangi bangunan gedung dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja.
- (5) Dalam hal peringatan tertulis sebagaimana dimaksud ayat (4) tidak diindahkan, maka diberikan peringatan tertulis kedua dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja.
- (6) Dalam hal peringatan tertulis kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (5) di atas tidak diindahkan, maka diberikan peringatan tertulis ketiga dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja.
- (7) Dalam hal peringatan tertulis ketiga sebagaimana dimaksud pada ayai (6) tidak diindahkan, maka dapat dilanjutkan dengan pemberian sanksi administratif :
- a. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - b. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - d. pengenaan denda administratif;
 - e. pencabutan IMS;
 - f. pencabutan SLF;
 - g. perintah pembongkaran bangunan rumah susun;
 - h. pencabutan izin usaha.
- (8) Pelaksanaan pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (7) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-26-

BAB XVI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 71

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan menempatkannya dalam Berita Daerah Kota Makassar.

Ditetapkan di Makassar
pada tanggal, 8 Maret 2021

WALIKOTA MAKASSAR,
TTD
MOH. RAMDHAN POMANTO

Diundangkan di Makassar
pada tanggal, 9 Maret 2021

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR,

TTD

M. ANSAR

BERITA DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2021 NOMOR 3

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Makassar



Muh. Izhari Kurniawan