



SALINAN

WALIKOTA MAKASSAR

PERATURAN WALIKOTA MAKASSAR

Nomor : ~~38~~ Tahun 2012

TENTANG

PEMBERIAN REKOMENDASI PENERBITAN/PERPANJANGAN/PENGALIHAN
HAK GUNA BANGUNAN ATAS BANGUNAN YANG BERADA DI ATAS TANAH
PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

WALIKOTA MAKASSAR,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk efektifnya pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, khususnya dalam rangka pengamanan barang daerah dan tertib administrasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan atas bangunan yang berada di atas tanah pengelolaan Pemerintah Kota Makassar, maka perlu ditetapkan suatu ketentuan yang mengatur tentang pemberian rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan atas bangunan yang berada di atas tanah pengelolaan Pemerintah Kota Makassar;
 - b. bahwa sehubungan dengan maksud tersebut pada huruf a di atas, perlu ditetapkan dalam suatu Peraturan Walikota.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
 3. 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 3815);
 4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1971 tentang Perubahan Batas-batas Daerah Kotamadya Makassar dan Kabupaten-kabupaten Gowa, Maros dan Pangkajene dan Kepulauan dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1971 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2970);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4503);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Daerah;
17. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2008 Nomor 1);
18. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2009 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Makassar (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2009 Nomor 2);
19. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kota Makassar (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2009 Nomor 3) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kota Makassar (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2011 Nomor 2).
20. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2009 Nomor 4);

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA MAKASSAR TENTANG PEMBERIAN REKOMENDASI PENERBITAN/PERPANJANGAN/PENGALIHAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS BANGUNAN YANG BERADA DI ATAS TANAH PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Makassar;
- b. Walikota adalah Walikota Makassar;
- c. Tanah adalah tanah yang dimiliki/dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kota Makassar yang terdaftar sebagai aset/barang milik daerah;
- d. Kas Daerah adalah Kas Daerah Pemerintah Kota Makassar;

- e. Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- f. Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- g. Pemegang Hak Guna Bangunan adalah orang atau badan hukum pemegang Hak Guna Bangunan atas bangunan yang berada di atas tanah yang dimiliki/dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kota Makassar yang terdaftar sebagai aset/barang milik daerah;
- h. Bangunan adalah bangunan milik orang atau badan hukum, yang didirikan di atas tanah yang dimiliki/dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kota Makassar yang terdaftar sebagai aset/barang milik daerah;
- i. Pembayaran biaya kompensasi adalah suatu pembayaran ke Kas Daerah dalam rangka pemberian rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan atas bangunan yang berada di atas tanah pengelolaan Pemerintah Kota Makassar;
- j. Pembayaran biaya administrasi adalah suatu pembayaran ke Kas Daerah dalam rangka pemberian rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan atas bangunan yang berada di atas tanah pengelolaan Pemerintah Kota Makassar;
- k. Nilai Jual Obyek Pajak selanjutnya disingkat NJOP adalah NJOP atas bumi/tanah permeter persegi pada lokasi yang dimohonkan rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan.
- l. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Kota Makassar.

BAB II PEMBERIAN REKOMENDASI HAK GUNA BANGUNAN

Bagian Kesatu

Subyek Pemberian Rekomendasi Penerbitan/Perpanjangan/Pengalihan Hak Guna Bangunan

Pasal 2

Subyek pemberian rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagian Kedua

Obyek Pemberian Rekomendasi Penerbitan/Perpanjangan/Pengalihan Hak Guna Bangunan

Pasal 3

Obyek pemberian rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan adalah bangunan yang berada di atas tanah yang dimiliki/dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kota Makassar.

Bagian Ketiga

Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Pasal 4

Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Pasal 5

Untuk perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 4, pemegang Hak Guna Bangunan mengajukan permohonan rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Walikota paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan.

Pasal 6

Perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 4, dapat diproses pada Kantor Pertanahan setelah mendapat rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan dari Walikota.

Bagian Keempat

Peralihan Hak Guna Bangunan

Pasal 7

- (1) Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (2) Pengalihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
 - a. Jual-beli;
 - b. Hibah;
 - c. Pewarisan;
 - d. Lelang;
 - e. Tukar menukar;
 - f. Penyertaan modal;
 - g. Pembebanan Hak Tanggungan/jaminan.
- (3) Untuk pengalihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, pemegang Hak Guna Bangunan mengajukan permohonan rekomendasi pengalihan Hak Guna Bangunan kepada Walikota paling lambat 1 (satu) bulan sebelum pengalihan Hak Guna Bangunan dilaksanakan.
- (4) Pengalihan Hak Guna Bangunan dimaksud dimaksud ayat (2) pasal ini dilaksanakan setelah mendapat rekomendasi pengalihan dari Walikota.
- (5) Permohonan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 dan ayat (3) pasal ini, melampirkan :
 - a. Foto copy Kartu Tanda Pengenal (KTP) pemohon;
 - b. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas lokasi yang dimohonkan;

- c. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (untuk pemohon rekomendasi perpanjangan dan/atau pengalihan Hak Guna Bangunan);
- d. Surat Pernyataan tidak akan melakukan tuntutan kepada Pemerintah Kota, atas berkurangnya jangka waktu yang diakibatkan atas perpanjangan atau pengalihan Hak Guna Bangunan.

Pasal 8

Setiap pemohon rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan diwajibkan membayar ke Kas Daerah berupa uang kompensasi dan biaya administrasi yang tata cara perhitungannya ditetapkan dalam Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima

Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 9

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk :

- a. Menggunakan tanah dan/atau bangunan sesuai dengan tata ruang kota dan peruntukan tana dan/atau bangunan;
- b. Memelihara dengan baik tanah dan/atau bangunan serta menjaga kebersihan lingkungan dan kelestarian lingkungan hidup;
- c. Menyerahkan kembali tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah Kota, bilamana jangka waktu Hak Guna Bangunan atas bangunan telah berakhir dan tidak diperpanjang kembali, dan selanjutnya menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 10

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain yang letaknya sedemikian rupa sehingga menutup pekarangan atau bidang tanah pihak lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pihak lain yang terkurung tersebut.

Bagian Keenam

Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Pasal 11

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama jangka waktu Hak Guna Bangunan untuk mendirikan bangunan sesuai ketentuan tata ruang, peruntukan tanah dan kegiatan usaha dengan berpedoman pada Peraturan Perundang-Undangan.
- (2) Pemegang Hak Guna Bangunan berhak mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Bagian Ketujuh

Pembebanan Hak Guna Bangunan

Pasal 12

- (1) Hak guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan setelah mendapat rekomendasi pengalihan dari Walikota Makassar sebagaimana dimaksud Pasal 8;
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Bagian Kedelapan

Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 13

Hak Guna Bangunan Hapus Karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan.
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, karena :
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota ini; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat dan kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian kerjasama yang menjadi dasar pemberian Hak Guna Bangunan; atau
 - 3) Berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. Dilepaskannya secara sukarela oleh pemegang Hak Guna Bangunan sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 tahun 1961 tentang Pencabutan hak-hak tanah dan benda-benda yang ada di atasnya;
- e. Tanah lokasi Hak Guna Bangunan diterlantarkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan;
- f. Tanah lokasi Hak Guna Bangunan musnah.

Pasal 14

Bilamana Hak Guna Bangunan hapus sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (2), maka tanah lokasi Hak Guna Bangunan kembali kepada Pemerintah Kota.

BAB III

KETENTUAN BIAYA KOMPENSASI DAN BIAYA ADMINISTRASI

Pasal 15

- (1) Biaya kompensasi ditetapkan dengan rumus sebagai berikut :

$$50\% \times \frac{(\text{Harga Jual Pasar (HJP)} - \text{Nilai Objek Pajak (NJOP)}) \times \text{Luas Tanah}}$$

- (2) Harga Jual Pasar selanjutnya disingkat HJP sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, adalah harga jual pasar atas tanah permeter persegi pada lokasi yang dimohonkan rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan.
- (3) Nilai Jual Obyek Pajak selanjutnya disingkat NJOP sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, adalah Nilai Jual Obyek Pajak atas tanah permeter persegi pada lokasi yang dimohonkan rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan.

Pasal 16

Biaya administrasi ditetapkan sebagai berikut :

- Untuk penerbitan, sebesar 5 % (lima persen) dari NJOP;
- Untuk perpanjangan, sebesar 5 % (lima persen) dari NJOP;
- Untuk jual-beli, sebesar 5% (lima persen) dari NJOP;
- Untuk sewa-menyewa, sebesar 3% (tiga persen) dari NJOP;
- Untuk peralihan waris, sebesar 2% (dua persen) dari NJOP;
- Untuk tukar menukar, sebesar 5% (lima persen) dari NJOP;
- Untuk lelang, sebesar 5% (lima persen) dari NJOP;
- Untuk penyertaan modal dalam akta pendirian perusahaan, sebesar 5% (lima persen) dari NJOP;
- Untuk pembebanan/jaminan, sebesar 5% (lima persen) dari NJOP.

BAB IV

SANKSI

Pasal 17

- (1) Bilamana pemegang Hak Guna Bangunan tidak mematuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota ini, maka dapat dikenakan sanksi administrasi berupa pembatalan Hak Guna Bangunan.
- (2) Pembatalan Hak Guna Bangunan dimaksud ayat (1) pasal ini, dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan Pemerintah Kota.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

- (1) Permohonan rekomendasi penerbitan/perpanjangan/pengalihan Hak Guna Bangunan yang sedang dalam proses pada saat Peraturan Walikota ini ditetapkan, wajib diproses dengan mempedomani ketentuan dalam Peraturan Walikota ini;
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Walikota ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya, akan ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

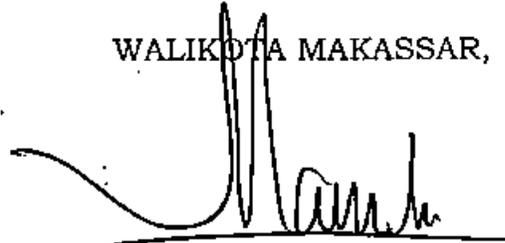
Pasal 19

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Makassar
pada tanggal 11 September 2012

WALIKOTA MAKASSAR,



H. ILHAM ARIEF SIRAJUDDIN

Diundangkan di Makassar
pada tanggal 11 September 2012

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR,



Drs. H. AGAR JAYA, MM.

BERITA DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2012 NOMOR 38