

BUPATI BOGOR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI BOGOR
NOMOR 93 TAHUN 2018

TENTANG

PENGESEHAN PERTELAAN RUMAH SUSUN DAN AKTA PEMISAHAN
SATUAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOGOR,

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan tertib administrasi pengesahan pertelaan rumah susun dan memberikan kepastian hukum terhadap proses pemisahan satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama serta tanah bersama yang dituangkan dalam bentuk akta pemisahan, perlu diatur mengenai pengesahan pertelaan rumah susun dan akta pemisahan satuan rumah susun;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu membentuk Peraturan Bupati tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun dan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
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 3851);
4. Undang-Undang....

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
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 beberapa kali diubah, 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. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

13. Peraturan....

13. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4523);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
15. 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);
16. 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);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
20. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 10 Tahun 2005 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2005 Nomor 240, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 14);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2009 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 41);
22. Peraturan....

22. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2012 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 67);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2016-2036 (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2016 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 95);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan Susunan dan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2016 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 96);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 3 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2018 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bogor Nomor 101);
26. Peraturan Bupati Bogor Nomor 58 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Berita Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2016 Nomor 58);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENGESAHAN PERTELAAN RUMAH SUSUN DAN AKTA PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bogor.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bogor.
3. Bupati adalah Bupati Bogor.
4. Dinas adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor.
6. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
7. Rumah....

7. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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 komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
10. 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.
11. Pertelaan rumah susun adalah penjelasan secara rinci tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horisontal dari masing-masing Sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
12. Gambar pertelaan adalah gambar yang menjelaskan secara rinci bentuk dan batas-batas secara jelas baik vertikal maupun horisontal dari masing-masing Sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta notasi penomoran tower/blok, lantai, nomor unit masing-masing satuan rumah susun, notasi mengenai bagian bersama, notasi benda bersama dan notasi tanah bersama.
13. Pengesahan Pertelaan adalah pertelaan yang telah jelas dan benar menerangkan tentang pemisahan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horisontal yang disahkan oleh Bupati.
14. 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.
15. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

16. Benda....

16. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
17. Prasarana dan sarana rumah susun adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya, yang antara lain berupa jaringan dan utilitas umum, jaringan pemadam kebakaran, tempat sampah, parkir, saluran drainase, tangki septik, sumur resapan, rambu penuntun dan lampu penerangan luar.
18. 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.
19. 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.
20. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun, 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.
21. Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun, adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
22. Sertifikat Laik Fungsi, yang selanjutnya disingkat SLF, adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis untuk dapat dimanfaatkan
23. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh Rumah.

24. Izin....

24. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat IMBG, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
25. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki 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 satuan rumah susun.
28. Penyewa adalah setiap orang yang menyewa satuan rumah susun.
29. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
30. *As Built Drawings* adalah gambar teknis yang sesuai dengan pelaksanaan di lapangan yang dibuat oleh badan hukum.
31. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang pembangunan rumah susun.

BAB II

PERTELAAN RUMAH SUSUN DAN AKTA PEMISAHAN SARUSUN

Bagian Kesatu

Pertelaan Rumah Susun

Pasal 2

- (1) Badan hukum yang membangun rumah susun di Daerah wajib melakukan pertelaan.
- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, Akta Pemisahan, dan pengikatan jual beli.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat berdasarkan *as built drawings*.

Bagian Kedua....

Bagian Kedua
Pemisahan Sarusun
Pasal 3

- (1) Badan Hukum wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dalam bentuk akta pemisahan sarusun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal.

BAB III
TATA CARA PENGESAHAN PERTELAAN RUMAH SUSUN
DAN AKTA PEMISAHAN SARUSUN

Bagian Kesatu
Pembentukan Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun
Pasal 4

- (1) Dalam rangka optimalisasi pengesahan pertelaan dan pengesahan akta pemisahan sarusun di Daerah, Kepala Dinas dibantu oleh Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun.
- (2) Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dengan Keputusan Bupati.
- (3) Tugas dan tanggung jawab Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun adalah sebagai berikut:
 - a. melakukan pembahasan terhadap dokumen persyaratan administrasi dan teknis permohonan pengesahan pertelaan, dan persyaratan administrasi pengesahan akta pemisahan sarusun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dengan pemohon atau kuasanya dan menuangkan hasilnya ke dalam Berita Acara;
 - b. melakukan peninjauan lokasi sesuai jadwal yang telah ditentukan dalam pembahasan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan menuangkan hasilnya ke dalam Berita Acara;
 - c. melakukan pembahasan terhadap kesesuaian dokumen sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan hasil peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan menuangkan hasilnya ke dalam Berita Acara; dan
 - d. melaporkan....

- d. melaporkan hasil pelaksanaan tugas kepada Bupati melalui Kepala Dinas.

Bagian Kedua

Tata Cara Pengesahan Pertelaan Rumah Susun

Paragraf 1

Permohonan Pengesahan

Pasal 5

- (1) Badan hukum yang telah melakukan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 wajib mengajukan permohonan pengesahan pertelaan rumah susun secara tertulis kepada Kepala Dinas.
- (2) Permohonan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah diterbitkannya SLF.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.

Paragraf 2

Persyaratan Administrasi dan Teknis

Pasal 6

- (1) Permohonan pengesahan pertelaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dilengkapi dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a. administrasi; dan
 - b. teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon;
 - b. fotokopi surat kuasa, jika permohonan dikuasakan;
 - c. surat permohonan dengan menggunakan kop surat badan hukum dan ditandatangani oleh pemohon;
 - d. fotokopi Akta Pendirian Perusahaan yang disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
 - e. fotokopi sertifikat hak atas tanah;
 - f. fotokopi IMBG;
 - g. fotokopi SLF;
 - h. bukti penyerahan cadangan tanah makam; dan
 - i. perjanjian....

- i. perjanjian penyediaan Rumah Susun Umum bagi MBR paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai Rumah Susun Komersial yang direncanakan dibangun, yang ditandatangani oleh Badan Hukum dan Kepala Dinas.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa gambar dan uraian pertelaan rumah susun yang dibuat oleh konsultan perencanaan yang memiliki sertifikat keahlian dalam rangkap 3 (tiga).

Pasal 7

- (1) Gambar pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) memuat paling sedikit:
 - a. judul dan daftar isi;
 - b. skala dan arah mata angin yang sesuai dengan sertifikat Tanah Bersama;
 - c. notasi penomoran unit, penomoran lantai dan notasi yang menunjukkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - d. gambar tanah bersama yang menunjukkan gambar batas tanah, nomor sertifikat hak atas tanah, nomor surat ukur, nomor induk bidang dan luasan tanah;
 - e. site plan yang menunjukkan lingkungan rumah susun;
 - f. gambar tampak setiap blok bangunan dan gambar potongan melintang dan memanjang 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 menunjukkan bagian bersama; dan
 - c. BIRU, untuk menunjukkan benda bersama.
- (3) Gambar Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan menggunakan skala sesuai kebutuhan.

Pasal 8

Uraian pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) merupakan penjelasan dari gambar pertelaan yang paling sedikit memuat:

- a. pendahuluan;
- b. perizinan dan nonperizinan;
- c. pertelaan....

- c. pertelaan rumah susun, yang terdiri dari:
 - 1. tanah bersama;
 - 2. bagian bersama;
 - 3. benda bersama;
 - 4. sarusun; dan
 - 5. NPP.
- d. nomor unit dan luas unit;
- e. notasi bagian bersama;
- f. notasi benda bersama;
- g. pemanfaatan; dan
- h. penutup.

Pasal 9

Setiap gambar dan uraian dalam permohonan pertelaan mencantumkan:

- a. nama badan hukum;
- b. nama proyek;
- c. waktu pengajuan;
- d. kolom tanda tangan pemohon; dan
- e. kolom pengesahan.

Paragraf 3

Verifikasi Kelengkapan Dokumen Persyaratan

Pasal 10

- (1) Permohonan pengesahan pertelaan diajukan oleh pemohon dengan melampirkan dokumen persyaratan administrasi dan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 kepada Kepala Dinas.
- (2) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Dinas melakukan verifikasi dokumen persyaratan administrasi dan teknis.
- (3) Apabila berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkas permohonan dinyatakan tidak lengkap, maka Dinas mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon untuk dilengkapi.
- (4) Apabila berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkas permohonan dinyatakan lengkap, maka Kepala Dinas menjadwalkan rapat pembahasan.

Paragraf 4....

Paragraf 4

Penelitian Kesesuaian Dokumen Persyaratan

Pasal 11

- (1) Rapat pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (4) dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan pengesahan.
- (2) Dalam rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Dinas mengundang pemohon untuk melakukan pemaparan bersama Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun.
- (3) Apabila dalam rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkas permohonan dinyatakan lengkap dan sesuai dengan pemaparan pemohon, maka Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun menetapkan jadwal peninjauan lokasi.
- (4) Apabila dalam rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkas permohonan dinyatakan tidak lengkap dan/atau tidak sesuai dengan pemaparan pemohon, maka Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun memberikan catatan terhadap kekurangan persyaratan dan/atau pertimbangan untuk dilengkapi dan/atau disesuaikan oleh pemohon.
- (5) Hasil rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun dan pemohon.

Paragraf 5

Peninjauan Lokasi

Pasal 12

- (1) Berdasarkan hasil rapat pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) Tim Pertelaan dan dan Akta Pemisahan Sarusun melakukan peninjauan lokasi bersama pemohon sesuai jadwal yang tertuang dalam Berita Acara Pembahasan.
- (2) Peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memeriksa kesesuaian antara gambar *as built drawings* dan uraian kesesuaian dengan kondisi lapangan, antara lain mengenai luasan Sarusun dan bagian bersama dan benda bersama.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mengadakan pengukuran ulang secara keseluruhan satuan-satuan rumah susun yang sudah dituangkan dalam permohonan pertelaan.

(4) Hasil...

- (4) Hasil peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi yang ditandatangani oleh Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun dan pemohon.

Paragraf 6

Rapat Pembahasan

Pasal 13

- (1) Berdasarkan hasil pembahasan rapat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dan hasil peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4), Kepala Dinas mengundang pemohon untuk membahas melakukan rapat pembahasan dengan Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun.
- (2) Hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pembahasan.
- (3) Apabila dalam rapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dokumen persyaratan administrasi dan teknis serta telah adanya kesesuaian antara gambar *as built drawing* dan uraian kesesuaian dengan kondisi lapangan serta Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun menyimpulkan permohonan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan dapat disetujui untuk disahkan, maka Ketua Tim melaporkan hasil pembahasan kepada Kepala Dinas sebagai bahan pengesahan pertelaan.
- (4) Apabila dalam rapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dokumen persyaratan administrasi dan/atau teknis masih terdapat kekurangan serta belum adanya adanya kesesuaian antara gambar *as built drawing* dan uraian kesesuaian dengan kondisi lapangan, maka Tim Pertelaan memberikan masukan kepada pemohon untuk memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta melakukan perbaikan gambar dan uraian sesuai dengan kondisi di lapangan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Berita Acara Hasil Pembahasan.
- (5) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum atau tidak melakukan perbaikan gambar dan uraian sesuai dengan kondisi di lokasi, maka Kepala Dinas mengembalikan berkas permohonan.

Bagian Ketiga....

Bagian Ketiga

Pengesahan Pertelaan Rumah Susun secara Bertahap dan
Perubahan Pengesahan Pertelaan

Paragraf 1

Pengesahan Pertelaan Rumah Susun secara Bertahap

Pasal 14

- (1) Pengesahan pertelaan rumah susun dapat dilakukan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. rumah susun dibangun secara bertahap;
 - b. seluruh blok bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam huruf a direncanakan dibangun dalam satu bidang tanah bersama (satu hampar); dan
 - c. seluruh blok bangunan rumah susun yang akan dibangun telah tercantum dalam satu site plan yang sudah disahkan oleh Kepala Dinas.
- (2) Pengesahan pertelaan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), NPP nya dihitung berdasarkan luas sarusun terhadap jumlah luas masing-masing blok rumah susun yang dimohon secara bertahap.
- (3) Mekanisme permohonan pengesahan pertelaan secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sesuai ketentuan dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 13.

Paragraf 2

Perubahan Pengesahan Pertelaan

Pasal 15

- (1) Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun, badan hukum wajib mengajukan permohonan pengesahan perubahan Pertelaan rumah susun kepada Kepala Dinas.
- (2) Permohonan pengesahan perubahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah diterbitkannya perubahan IMBG dan perubahan SLF atas rumah susun.
- (3) Mekanisme pengesahan perubahan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 13.

Bagian Keempat....

Bagian Kelima
Tata Cara Pengesahan Akta Pemisahan Sarusun
Paragraf 1
Permohonan Pengesahan

Pasal 16

- (1) Badan hukum yang akan memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun wajib mengajukan permohonan pengesahan akta pemisahan sarusun secara tertulis kepada Kepala Dinas.
- (2) Permohonan pengesahan akta pemisahan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah diterbitkannya pengesahan pertelaan.

Paragraf 2
Persyaratan Administrasi

Pasal 17

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) disertai dengan persyaratan administrasi berupa:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk pemohon;
 - b. surat Kuasa, apabila permohonan dikuasakan;
 - c. fotokopi Keputusan Pengesahan Pertelaan Rumah Susun dari Kepala Dinas yang dilegalisir;
 - d. legalisir gambar pertelaan yang telah disahkan oleh Kepala Dinas; dan
 - e. fotokopi uraian masing-masing sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dilegalisir.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan dalam rangkap 3 (tiga).

Paragraf 3
Verifikasi Kelengkapan Dokumen Persyaratan

Pasal 18

- (1) Permohonan pengesahan akta pemisahan sarusun diajukan oleh pemohon dengan melampirkan dokumen persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 kepada Kepala Dinas.
- (2) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Dinas memverifikasi dokumen persyaratan administrasi dan teknis.

(3) Apabila....

- (3) Apabila berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkas permohonan dinyatakan tidak lengkap, maka Dinas mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon untuk dilengkapi.
- (4) Apabila berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkas permohonan dinyatakan lengkap, maka Kepala Dinas menjadwalkan rapat pembahasan.

Paragraf 4

Penelitian Kesesuaian Dokumen Persyaratan

Pasal 19

- (1) Rapat pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (4) dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan pengesahan.
- (2) Dalam rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Dinas mengundang pemohon untuk melakukan pemaparan bersama Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun.
- (3) Apabila dalam rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkas permohonan dinyatakan lengkap dan sesuai dengan pemaparan pemohon, maka Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun menetapkan jadwal peninjauan lokasi.
- (4) Apabila dalam rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berkas permohonan dinyatakan tidak lengkap dan/atau tidak sesuai dengan pemaparan pemohon, maka Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun memberikan catatan terhadap kekurangan persyaratan dan/atau pertimbangan untuk dilengkapi dan/atau disesuaikan oleh pemohon.
- (5) Hasil rapat pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun dan pemohon.

Paragraf 5

Peninjauan Lokasi

Pasal 20

- (1) Berdasarkan hasil rapat pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun melakukan peninjauan lokasi bersama pemohon sesuai jadwal yang tertuang dalam Berita Acara Pembahasan.

(2) Peninjauan....

- (2) Peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memeriksa kesesuaian antara Keputusan Pengesahan Pertelaan Rumah Susun yang telah disahkan dengan kondisi lapangan.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan mengadakan pengukuran ulang secara keseluruhan satuan-satuan rumah susun.
- (4) Hasil peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara Hasil Peninjauan Lokasi yang ditandatangani oleh Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun dan pemohon.

Paragraf 6

Rapat Pembahasan

Pasal 21

- (1) Berdasarkan hasil rapat pembahasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (5) dan hasil peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (4), Kepala Dinas mengundang pemohon untuk membahas melakukan rapat pembahasan dengan Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun.
- (2) Hasil pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pembahasan.
- (3) Apabila dalam rapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat kesesuaian antara Keputusan Pengesahan Pertelaan Rumah Susun yang telah disahkan dengan kondisi lapangan, dan Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun menyimpulkan permohonan dapat disetujui untuk disahkan, maka Ketua Tim melaporkan hasil pembahasan kepada Kepala Dinas sebagai bahan pengesahan akta pemisahan.
- (4) Apabila dalam rapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat ketidaksesuaian antara Keputusan Pengesahan Pertelaan Rumah Susun yang telah disahkan dengan kondisi lapangan, dan Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun menyimpulkan permohonan tidak disetujui untuk disahkan, Tim Pertelaan memberikan masukan kepada pemohon untuk menyesuaikan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Berita Acara Hasil Pembahasan.
- (4) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum atau tidak melakukan perbaikan gambar dan uraian sesuai dengan kondisi di lokasi, maka Kepala Dinas mengembalikan berkas permohonan.

Paragraf 7

Paragraf 7

Pendaftaran Akta Pemisahan Sarusun

Pasal 22

- (1) Badan hukum yang telah memperoleh pengesahan akta pemisahan sarusun dari Kepala Dinas, wajib mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.
- (2) Pendaftaran akta pemisahan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman kepada peraturan perundang-undangan.
- (3) Akta pemisahan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar dalam penerbitan SHM Sarusun.

BAB IV

PEMASARAN SARUSUN DAN PEMANFAATAN RUMAH
SUSUN

Bagian Kesatu

Pemasaran Sarusun

Pasal 23

- (1) Pemasaran sarusun dapat dipasarkan oleh badan hukum kepada masyarakat sebelum pembangunan rumah susun selesai dilaksanakan, apabila telah memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. Izin Lokasi/Izin Peruntukan Penggunaan Tanah;
 - b. site plan atau rencana tapak;
 - c. bukti kepemilikan dan atau penguasaan lahan yang sah;
 - d. IMBG rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (2) Dalam pelaksanaan pemasaran sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Badan Hukum dapat bekerjasama atau menunjuk agen pemasaran untuk melakukan pemasaran sarusun berdasarkan perjanjian kerja sama.
- (3) Dalam hal badan hukum melakukan pemasaran sarusun sebelum pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), seluruh yang dijanjikan oleh badan hukum dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi para pihak.

Bagian Kedua....

Bagian Kedua

Proses Jual Beli Sarusun

Paragraf 1

Proses Jual Beli Sarusun melalui Perjanjian Pengikatan
Jual Beli Sarusun

Pasal 24

- (1) Proses jual beli sarusun melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun yang dibuat di hadapan notaris dapat dilakukan sebelum pembangunan rumah susun selesai terbangun.
- (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. objek jual beli;
 - b. harga Sarusun yang disepakati;
 - c. hak dan kewajiban badan hukum maupun konsumen secara lengkap dan jelas;
 - d. waktu, tahapan dan cara pembayaran yang dilakukan; dan
 - e. gambar rencana pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian NPP.
- (3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terpenuhinya kepastian terhadap:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan;
 - b. IMBG rumah susun;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. persentase pembangunan rumah susun paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari pelaksanaan pembangunan fisik bangunan dimana sarusun yang dimohon terbangun; dan
 - e. hal yang diperjanjikan.
- (4) Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e adalah hal-hal yang dijanjikan oleh badan hukum dan atau agen pemasaran pada saat pemasaran kepada konsumen.

Paragraf 2

Proses Jual Beli Sarusun melalui Akta Jual Beli Sarusun

Pasal 25

- (1) Proses jual beli sarusun melalui Akta Jual Beli dapat dilakukan melalui Akta Jual Beli sesudah pembangunan rumah susun dinyatakan selesai terbangun.
- (2) Pembangunan....

- (2) Pembangunan rumah susun yang dinyatakan selesai terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. telah diterbitkan SLF;
 - b. telah diterbitkan SHM sarusun; dan/atau
 - c. telah diterbitkan SKBG sarusun.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Rumah Susun

Pasal 26

- (1) Perorangan yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.
- (2) Pemanfaatan sesuai dengan fungsinya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi non hunian; dan
 - c. fungsi campuran.
- (3) Perorangan yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun dilarang mengubah fungsi sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 27

- (1) Pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) dapat diubah fungsinya oleh Badan Hukum.
- (2) Perubahan fungsi sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan karena adanya perubahan rencana denah bangunan.
- (3) Badan hukum yang akan melakukan perubahan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapat persetujuan dari Pemerintah Daerah.
- (4) Badan hukum yang melakukan perubahan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menjamin hak kepemilikan sarusun.

BAB V

DOKUMEN ADMINISTRASI PENGESAHAN PERTELAAN RUMAH SUSUN DAN AKTA PEMISAHAN SARUSUN

Pasal 28

Dokumen-dokumen administrasi dalam pelaksanaan pengesahan pertelaan rumah susun dan akta pemisahan sarusun diatur lebih lanjut oleh Kepala Dinas.

BAB VI....

BAB VI
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 29

- (1) Perorangan yang melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (3) dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. teguran tertulis; dan
 - b. penyegehan.
- (3) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:
 - a. Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan menyampaikan teguran tertulis kepada perorangan yang mengubah fungsi sarusun untuk mengembalikan fungsinya;
 - b. jika dalam jangka waktu tujuh hari kalender setelah diterbitkannya teguran tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perorangan tidak melaksanakan isi teguran, maka Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan menyampaikan teguran tertulis kedua kepada perorangan yang mengubah fungsi sarusun;
 - c. jika dalam jangka waktu tujuh hari kalender setelah diterbitkannya teguran tertulis kedua sebagaimana dimaksud dalam huruf b, perorangan tetap tidak melaksanakan isi teguran, maka Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan menyampaikan teguran tertulis ketiga kepada perorangan yang mengubah fungsi sarusun;
 - d. jika berdasarkan teguran sebagaimana dimaksud pada huruf c, perorangan tetap tidak melaksanakan isi teguran, maka Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan memberikan pertimbangan kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk melakukan penyegehan terhadap sarusun yang diubah.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 30

- (1) Setiap Badan Hukum yang telah membangun rumah susun sebelum diundangkannya peraturan ini, wajib menyerahkan Perjanjian Penyediaan Cadangan Tanah Makam sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Bagi....

- (2) Bagi Badan Hukum yang telah membangun rumah susun komersil sebelum diundangkannya peraturan ini, wajib menyerahkan Perjanjian Penyediaan Rusun Umum bagi MBR sekurang-kurangnya 20% dari luas lantai rusun komersial sebelum diterbitkannya Akta Pemisahan Sarusun.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cibinong

Pada tanggal 28 Desember 2018

BUPATI BOGOR,

NURHAYANTI

Diundangkan di Cibinong

Pada tanggal 28 Desember 2018

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BOGOR,

ADANG SUPTANDAR

BERITA DAERAH KABUPATEN BOGOR

TAHUN 2018 NOMOR 94

NOTA DINAS

Kepada : Yth.Bupati Bogor
D a r i : Sekretaris Daerah
Nomor : Nota/Per-UU/XII/2018
Tanggal : Desember 2018
Perihal : Permohonan Penandatanganan Naskah Peraturan Bupati
tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun dan Akta
Pemisahan Satuan Rumah Susun.

Bersama ini disampaikan Naskah Peraturan Bupati tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun dan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun.

Pertimbangan disampaikannya Naskah Peraturan ini, bahwa untuk mewujudkan tertib administrasi pengesahan pertelaan rumah susun dan memberikan kepastian hukum terhadap proses pemisahan satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama serta tanah bersama yang dituangkan dalam bentuk akta pemisahan, perlu diatur mengenai pengesahan pertelaan rumah susun dan akta pemisahan satuan rumah susun.

Demikian, apabila Ibu berkenan Naskah Peraturan terlampir dapat ditandatangani.

SEKRETARIS DAERAH,

Drs. ADANG SUPTANDAR, Ak., MM
Pembina Utama Madya
NIP. 19600904 1989031005