



SALINAN

BERITA DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN

No. 11,2020

PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN.
Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 11 Tahun 2020
tentang Pertelaan dan Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun.

PROVINSI BANTEN

PERATURAN WALIKOTA KOTA TANGERANG SELATAN

NOMOR 11 TAHUN 2020

TENTANG

PERTELAAN DAN PENGESAHAN AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TANGERANG SELATAN,

- Menimbang :
- a. bahwa pemerintah daerah menjamin setiap warganya berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat melindungi masyarakat dalam kepemilikan satuan rumah susun;
 - b. bahwa peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2015 tentang Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan keadaan sehingga perlu diganti;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pertelaan dan Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan Di Provinsi Banten (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4935);
 3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah 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);
5. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 50);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tangerang Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Tangerang Selatan.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Walikota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Dinas adalah Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan.
6. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap badan hukum, pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang melakukan pembangunan rumah susun.
7. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian 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.

8. 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.
9. 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 persyaratan teknis yang berlaku.
10. 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.
11. Pertelaan adalah daftar keterangan terinci atau uraian mengenai batasan yang jelas dari masing-masing Sarusun yang dapat dimiliki secara perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta NPP.
12. 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 IMB.
13. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan Sarusun.
14. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
15. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, 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 NPP.
16. Sertifikat 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.
17. Sertifikat 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 wakaf.
18. Harga Penjualan Pertama yang selanjutnya disingkat HPP adalah berupa harga produksi ditambah dengan keuntungan pada saat pertama kali penjualan.

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Walikota ini, meliputi:

- a. Pertelaan;
- b. Akta Pemisahan Rumah Susun;
- c. Batas Kepemilikan Satuan Rumah Susun;
- d. Tim Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun;
- e. SHM dan SKBG Sarusun; dan
- f. Pembinaan dan Pengawasan.

BAB II

PERTELAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 3

- (1) Pelaku Pembangunan setelah mendapatkan IMB wajib meminta pengesahan Pertelaan kepada Walikota melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perijinan.
- (2) Pengesahan Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mengajukan surat permohonan.
- (3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat di atas kertas dengan kepala surat perusahaan Pelaku Pembangunan, ditandatangani oleh penanggung jawab Pelaku Pembangunan, dicap perusahaan Pelaku Pembangunan dan ditujukan kepada Walikota melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perijinan.
- (4) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian NPP.

Bagian Kedua

Persyaratan Pengajuan Pengesahan Pertelaan

Pasal 4

Pengajuan pengesahan Pertelaan harus memenuhi persyaratan:

- a. Fotocopy/salinan sertifikat hak atas tanah;
- b. Fotocopy/salinan IMB;
- c. uraian Pertelaan dan NPP; dan
- d. gambar Pertelaan.

Pasal 5

- (1) Uraian Pertelaan dan NPP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c dengan sistematika paling sedikit memuat:
 - a. pendahuluan;
 - b. uraian umum;
 - c. uraian teknis; dan
 - d. penutup.
- (2) Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. latar belakang; dan
 - b. data umum.
- (3) Latar belakang dan data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan;
 - b. data dan informasi mengenai dokumen penguasaan dan pemilikan tanah;
 - c. dokumen perijinan yang telah dimiliki; dan
 - d. dokumen kewajiban pemenuhan hunian berimbang dan rencana penggunaan rumah susun.
- (4) Uraian umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. data dan informasi mengenai penetapan HPP;
 - b. Formula NPP;
 - c. jumlah Sarusun berdasarkan fungsinya; dan
 - d. bagian bersama dan benda bersama rumah susun.
- (5) Uraian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit memuat:
 - a. data dan informasi mengenai matriks dan uraian nama dan penomoran lantai;
 - b. batas Sarusun milik perseorangan; dan
 - c. ketentuan kepemilikan Sarusun dan matrik penetapan NPP.
- (6) Penutup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berisi ketentuan lain dan lembar pengesahan Pertelaan.

Pasal 6

- (1) Gambar Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d terdiri atas:
 - a. gambar tampak muka dan tampak samping;
 - b. gambar potongan melintang dan memanjang; dan
 - c. gambar rencana utilitas.
- (2) Untuk memudahkan membaca Pertelaan dalam bentuk gambar, diberikan notasi berupa warna yaitu :
 - a. biru untuk batas tanah bersama;
 - b. kuning untuk batas milik perseorangan; dan
 - c. merah untuk benda dan bagian bersama.
- (3) Gambar Pertelaan dibuat informatif dan berskala paling kurang 1:500 (satu berbanding lima ratus) di kertas HVS dengan kepala gambar.
- (4) Kepala Gambar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditempatkan pada sisi kanan kertas dan secara berurutan dari atas ke bawah paling sedikit berisi kotak informasi:
 - a. keterangan/legenda;
 - b. posisi lantai yang digambarkan;
 - c. denah kunci untuk gambar yang ditampilkan;
 - d. nama rusun;
 - e. nama Pelaku Pembangunan;
 - f. judul gambar dan nomor/nama lantai yang digambar;
 - g. skala serta nomor gambar yang diinformasikan dari sejumlah gambar yang dibuat;
 - h. nama dan tanda tangan direksi Pelaku Pembangunan; dan
 - i. tanda tangan Sekretaris Tim Pertelaan.
- (5) Dalam hal Pelaku Pembangunan menggunakan konsultan menambahkan kotak informasi berisi nama dan tanda tangan konsultan.

Bagian Ketiga

Tata Cara Pengesahan Pertelaan

Pasal 7

- (1) Pelaku Pembangunan mengajukan permohonan pengesahan Pertelaan kepada Walikota melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan Perijinan dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 melalui aplikasi perijinan.
- (2) Permohonan Pertelaan yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteruskan kepada Dinas untuk dilakukan verifikasi.

- (3) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Tim Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun.
- (4) Hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam berita acara.
- (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi:
 - a. persetujuan; atau
 - b. penolakan.
- (6) Dalam hal berita acara berisi persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a disampaikan kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perijinan untuk diterbitkan surat pengesahan.
- (7) Dalam hal berita acara berisi penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b disampaikan kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perijinan untuk dilakukan penolakan.

BAB III

AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 8

- (1) Pelaku Pembangunan setelah bangunan dinyatakan selesai dan sudah mendapatkan pengesahan Pertelaan wajib meminta pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun kepada Walikota melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perijinan.
- (2) Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mengajukan surat permohonan.
- (3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (2) dibuat di atas kertas dengan kepala surat perusahaan Pelaku Pembangunan, ditandatangani oleh penanggung jawab Pelaku Pembangunan, dicap perusahaan Pelaku Pembangunan dan ditujukan kepada Walikota melalui Kepala Perangkat Daerah yang membidangi Perijinan.
- (4) Akta Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian NPP.

Bagian Kedua

Persyaratan Pengajuan Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun

Pasal 9

Pengajuan pengesahan Akta Pemisahan harus memenuhi persyaratan:

- a. dokumen Pertelaan yang disahkan; dan
- b. *as Built Drawing*;

Bagian Ketiga

Tata Cara Pengesahan Akta Pemisahan

Pasal 10

- (1) Pelaku Pembangunan mengajukan permohonan pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perijinan dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 melalui aplikasi perijinan.
- (2) Permohonan yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diteruskan kepada Dinas untuk dilakukan verifikasi.
- (3) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melihat kesesuaian antara dokumen Pertelaan yang disahkan dan *as built drawing*.
- (4) Hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam berita acara.
- (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi:
 - a. persetujuan; atau
 - b. penolakan.
- (6) Dalam hal berita acara berisi persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a disampaikan kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perijinan untuk diterbitkan Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun .
- (7) Dalam hal berita acara berisi penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b disampaikan kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan perijinan untuk dilakukan penolakan.

BAB IV

BATAS PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 11

Batas kepemilikan perseorangan Sarusun terdiri atas :

- a. batas vertikal; dan
- b. batas horizontal.

Pasal 12

- (1) Batas vertikal kepemilikan perseorangan Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a meliputi:
 - a. bagian dalam dinding pemisah antar Sarusun;
 - b. pintu dan jendela yang menjadi pembatas dengan udara luar;
 - c. permukaan dinding bagian dalam pada dinding yang berbatasan langsung dengan koridor dan dinding yang merupakan selimut bangunan; dan
 - d. permukaan bagian dalam dinding teras atau balkon.

- (2) Dalam hal terdapat ruangan yang keseluruhannya tidak dibatasi dinding, batas vertikal kepemilikan berupa garis imajiner yang ditarik secara vertikal dari batas horizontal yang sesuai dengan kepemilikan dan peruntukannya.

Pasal 13

- (1) Batas horizontal bagian atas kepemilikan perseorangan merupakan permukaan bagian bawah struktur lantai di atasnya.
- (2) Batas horizontal bagian bawah kepemilikan perseorangan merupakan permukaan bagian atas struktur lantai.
- (3) Bagian bersama yang terdapat di dalam milik perseorangan bukan merupakan kepemilikannya.
- (4) Bidang horizontal lainnya yang terdapat di dalam Sarusun merupakan milik perseorangan.
- (5) Bidang horizontal lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa antara lain :
- a. tangga;
 - b. tangga berjalan/*eskalator*; dan
 - c. *elevator/lift*.
- (6) Dalam hal Sarusun berada pada lantai paling atas, batas horizontal bagian atas kepemilikan perseorangan berupa garis imajiner yang ditarik dari ring balok secara horizontal.

BAB V

TIM PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN

Pasal 14

- (1) Walikota membentuk Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun.
- (2) Tim Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketuai oleh Kepala Dinas.
- (3) Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun terdiri dari unsur:
- a. Dinas;
 - b. Badan Pertanahan Nasional; dan
 - c. Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (4) Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun dibantu oleh Sekretariat yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas.

Pasal 15

Tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 mempunyai tugas:

- a. melakukan verifikasi pada saat permohonan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun;
- b. menyusun berita acara hasil verifikasi; dan/atau
- c. membuat rekomendasi dalam hal terdapat ketidaksesuaian antara dokumen perijinan dengan kondisi terbangun berdasarkan hasil Pertelaan.

Pasal 16

Sekretariat tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. melakukan fasilitasi pelaksanaan tugas tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun termasuk menyusun jadwal kerja tim Pertelaan;
- b. melakukan fungsi koordinasi sebagai petugas penghubung antara Dinas, tim Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun, Pelaku Pembangunan dan Perangkat Daerah yang membidangi urusan perijinan; dan
- c. mendokumentasikan pelaksanaan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun.

BAB VI

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu

Pembinaan

Pasal 17

- (1) Dinas melakukan pembinaan kepada Pelaku Pembangunan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa sosialisasi.

Bagian Kedua

Pengawasan

Pasal 18

- (1) Dinas melakukan pengawasan dalam bentuk pemantauan dan evaluasi terhadap kesesuaian penggunaan dan fungsi Rumah Susun dengan Akta Pemisahan Rumah Susun.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu:
 - a. tahap pertama yaitu bentuk pengawasan dalam rangka menjamin kebenaran legalitas produk yang ditawarkan kepada masyarakat;
 - b. tahap kedua yaitu bentuk pengawasan dalam rangka menjamin kepastian kepemilikan satuan Rumah Susun setelah diterbitkannya Akta Pemisahan Rumah Susun; dan

- c. tahap ketiga yaitu bentuk pengawasan dalam rangka menjamin kenyamanan pemilik dan penghuni Rumah Susun terhadap rencana fungsi Rumah Susun yang tertuang dalam dokumen Pertelaan.
- (3) Pengawasan dilakukan secara berkala paling sedikit satu kali dalam 1 (satu) tahun.

BAB VII

LARANGAN

Pasal 19

- (1) Pelaku Pembangunan yang telah mendapatkan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun dilarang merubah bentuk dan fungsi Rumah Susun;
- (2) Pelaku Pembangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa :
- a. peringatan tertulis; dan/atau
 - b. pembongkaran bangunan.
- (3) Dalam hal peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebanyak 3 (tiga) kali tidak ditindaklanjuti, maka dilakukan pembongkaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 20

- (1) Pelaku Pembangunan yang telah mengajukan permohonan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun tetapi belum dilakukan proses verifikasi teknis, maka pengajuan tersebut diproses mengikuti peraturan walikota ini.
- (2) Rumah Susun Hunian dan Rumah Susun Campuran yang telah ada sebelum ditetapkannya Peraturan Walikota ini, dalam melakukan pemisahan hak atas Sarusun berpedoman pada Peraturan Walikota ini.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 21

Pada saat Peraturan Walikota ini berlaku, Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 5 Tahun 2015 tentang Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun (Berita Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2015) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 22

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar Setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Tangerang Selatan.

Ditetapkan di Tangerang Selatan
pada tanggal 30 Maret 2020

WALIKOTA

TANGERANG SELATAN,

ttd

AIRIN RACHMI DIANY

Diundangkan di Tangerang Selatan
pada tanggal 31 Maret 2020

SEKRETARIS DAERAH
KOTA TANGERANG SELATAN,

ttd

MUHAMAD

BERITA DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN TAHUN 2020 NOMOR 11

Salinan Sesuai Dengan Aslinya

Ciputat, 1 April 2020

SEKRETARIAT DAERAH
KOTA TANGERANG SELATAN
Kepala Bagian Hukum,



Mohammad Ervin Ardani