



## **BUPATI KARAWANG**

### **PERATURAN BUPATI KARAWANG NOMOR : 27 TAHUN 2013**

#### **TENTANG PERTELAAN, AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN DAN PENERBITAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

#### **BUPATI KARAWANG,**

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum dalam rangka penerbitan Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, dipandang perlu dilakukan Proses Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun dan Uji Laik Fungsi;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu ditetapkan Peraturan Bupati tentang Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun dan Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
3. Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;

8. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Sarana dan Prasarana;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
12. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 7 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Kabupaten Karawang;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 8 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Produk Hukum Daerah;
14. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 9 Tahun 2011 tentang Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, Dinas Daerah, Lembaga Teknis Daerah, Kecamatan dan Kelurahan;
15. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karawang Tahun 2011-2031.

#### **MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG PERTELAAN, AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN DAN PENERBITAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI.**

### **BAB I KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Kabupaten Karawang.
- b. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai Unsur Penyelenggara Pemerintah Daerah.
- c. Bupati adalah Bupati Karawang.
- d. Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu yang selanjutnya disingkat BPMPT adalah perangkat daerah yang mempunyai tugas pokok, fungsi dan urusan di bidang pelayanan perizinan terpadu.
- e. Kepala Badan adalah Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Karawang.
- f. Dinas Cipta Karya adalah dinas teknis yang menangani masalah penataan ruang dan penataan bangunan di Kabupaten Karawang.
- g. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang.
- h. 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.

- i. Satuan Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- j. Sertifikat hak milik satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
- k. Pertelaan adalah penunjukan batas masing-masing satuan rumah susun yang menunjukkan bagian bersama, barang bersama dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsionalnya dalam bentuk gambar dan uraian.
- l. Akta Pemisahan Rumah Susun adalah bentuk legalitas atau pengesahan atas pertelaan yang telah dilakukan yang telah disesuaikan dengan kondisi sebenarnya di lapangan.
- m. Sertifikat Laik Fungsi adalah bentuk pengesahan dari instansi yang berwenang yang telah melakukan pemeriksaan uji kelaikan fungsi dari setiap sarana dan prasarana rumah susun yang telah selesai di bangun, sebelum bangunan tersebut ditempati atau di operasikan.

## **BAB II MAKSUD DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

- (1) Peraturan Bupati tentang Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun dan Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi dimaksudkan untuk memberikan pedoman bagi pengembang dan stakeholder dalam mengajukan penerbitan sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang.
- (2) Peraturan Bupati tentang Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun dan Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bertujuan untuk memberikan kejelasan dan prosedur dan mekanisme proses pertelaan, akta pemisahan rumah susun dan uji laik fungsi agar menunjang kemudahan dan kelancaran dalam proses.

## **BAB III KEWAJIBAN PENGEMBANG**

### **Pasal 3**

- (1) Pengembang yang telah selesai melaksanakan pembangunan rumah susun dan akan melakukan proses pembuatan/pemecahan sertifikat satuan rumah susun yang dibangunnya (sertifikat strata title), terlebih dahulu diwajibkan mengajukan dan meminta pengesahan pertelaan kepada Pemerintah Daerah, yang disahkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Pengembang wajib membuat akta pemisahan rumah susun sebagai bentuk legalitas atau pengesahan dari pertelaan yang telah dilakukan yang telah disesuaikan dengan kondisi sebenarnya di lapangan, yang dituangkan dalam bentuk Keputusan Bupati.

- (3) Pengembang yang telah selesai melaksanakan pembangunan rumah susun atau bangunan vertikal lainnya dan akan segera mengisi/menempati bangunannya, diwajibkan melakukan uji laik fungsi untuk mendapatkan sertifikat uji laik fungsi dari Bupati setelah mendapatkan saran dan pertimbangan ( rekomendasi ) dari Dinas Cipta Karya.
- (4) Pengembang wajib melampirkan pengesahan pertelaan, akta pemisahan rumah susun dan Sertifikat Laik fungsi sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang.

## **BAB IV PERSYARATAN TEKNIS DAN ADMINISTRATIF**

### **Pasal 4**

- (1) Pengembang rumah susun atau bangunan vertikal yang akan mengajukan permohonan pertelaan, pembuatan akta pemisahan rumah susun dan sertifikat laik fungsi kepada Bupati, harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :
  - a. Surat permohonan pertelaan yang ditujukan kepada Bupati melalui BPMPT dalam rangkap 5 (lima) yang tembusannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, Dinas Cipta karya, Asisten Pemerintahan dan Bappeda.
  - b. Melampirkan berkas permohonan yaitu :
    1. Akte Pendirian Perusahaan dan Akte Pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM;
    2. Ijin Lokasi;
    3. Sertifikat Tanah;
    4. Rekomendasi Peil Banjir;
    5. Rekomendasi Andal Lalu Lintas;
    6. Rekomendasi Dokumen Lingkungan;
    7. Rekomendasi Proteksi Kebakaran;
    8. Gambar Rencana Tapak/Site Plan;
    9. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
    10. Ijin Gangguan (HO).
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  - a. Melampirkan gambar detail engineering desain (DED) bangunan meliputi :
    1. Denah Bangunan Tiap Lantai;
    2. Gambar tampak muka dan tampak samping;
    3. Gambar potongan horizontal dan vertical;
    4. Gambar detail Mechanical & Electrical (ME);
    5. Gambar jaringan pipa air bersih, air kotor dan gas;
    6. Gambar Konstruksi dan Struktur Bangunan.

- b. Spesifikasi teknis peralatan yang dipergunakan meliputi yaitu :
    - 1. Lift;
    - 2. Peralatan Proteksi Kebakaran;
    - 3. Panel Listrik;
    - 4. Genset;
    - 5. Panel Telepon;
    - 6. Air Conditioner;
    - 7. Pompa air;
    - 8. Lampu PJll.
  - c. Gambar Pertelaan yang terdiri dari 5 berkas lampiran yang terdiri dari :
    - 1. Gambar yang menunjukkan tanah bersama;
    - 2. Gambar yang menunjukkan barang milik bersama;
    - 3. Gambar yang menunjukkan bagian yang dapat dimiliki secara pribadi.
- (4) Persyaratan yang harus dipenuhi untuk pengajuan Sertifikat Laik Fungsi rumah susun yaitu :
- a. Keputusan Bupati tentang Pengesahan Pertelaan;
  - b. Keputusan Bupati tentang Akta Pemisahan;
  - c. Ijin Mendirikan Bangunan;
  - d. Berita acara pengujian teknis atas kelaikan fungsi dari bangunan beserta sarana dan prasarana penunjangnya yang ditandatangani oleh konsultan dan Tim Teknis.

## **BAB V**

### **MEKANISME PENGAJUAN PERMOHONAN PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTE PEMISAHAN RUMAH SUSUN**

#### **Pasal 5**

Mekanisme pengajuan permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan rumah susun sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan surat permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan satuan rumah susun kepada Bupati melalui BPMPT atau pejabat yang ditunjuk atas bangunan yang telah selesai dilaksanakan;
- b. BPMPT atau pejabat yang ditunjuk menugaskan Tim Pelaksana Pertelaan dan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun untuk memproses permohonan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. Tim melakukan verifikasi terhadap data dan berkas yang diajukan pemohon;
- d. Dalam waktu yang bersamaan Tim juga melakukan pengecekan fisik dan melakukan pengukuran ulang baik secara sampling atau keseluruhan terhadap luasan bangunan dan satuan rumah susun yang sudah dituangkan dalam permohonan pertelaan;
- e. Apabila masih terdapat perbedaan antara luasan dalam pertelaan dengan luasan eksisting dilapangan, maka pertelaan perlu disesuaikan terlebih dahulu, hingga semua luasan dalam pertelaan sesuai dengan kondisi nyata di lapangan;

- f. Setelah pengukuran ulang di lapangan selesai dilaksanakan dan dokumen pertelaan telah sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan maka Tim membuat Berita Acara Hasil Pemeriksaan dengan saran pendapatnya sebagai bahan pertimbangan Keputusan Bupati;
- g. Berdasarkan Berita Acara Tim Teknis Pertelaan, BPMPT menyiapkan konsep Keputusan Bupati tentang Pengesahan Pertelaan untuk ditandatangani oleh Bupati;
- h. Keputusan tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun ditandatangani oleh Pihak dari Perusahaan Pengembang dan disahkan oleh Bupati.

## **BAB VI MEKANISME PENGAJUAN SERTIFIKAT UJI LAIK FUNGSI**

### **Pasal 6**

Mekanisme pengajuan permohonan sertifikat uji laik fungsi sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan Surat Permohonan Pembuatan Sertifikat Uji Laik Fungsi kepada Bupati atas bangunan yang telah selesai dilaksanakan;
- b. Bupati menugaskan Tim Pelaksana Uji Laik Fungsi untuk mengadakan pemeriksaan teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. Pemohon menunjuk konsultan pelaksana pengujian;
- d. Tim melakukan pengujian atas hasil kajian konsultan terhadap rumah susun meliputi struktur bangun, sarana dan prasarana bangunan;
- e. Setelah selesai dilakukan uji laik fungsi Tim menyiapkan Berita Acara uji laik fungsi yang ditandatangani oleh Konsultan dan Tim;
- f. Setelah seluruh kegiatan Uji Laik Fungsi dan Berita Acara ditandatangani, BPMPT menyiapkan Sertifikat Uji Laik Fungsi ditandatangani oleh Bupati.

## **BAB VII PELAKSANAAN PERTELAAN**

### **Pasal 7**

Dalam pelaksanaannya pertelaan perlu dilakukan persiapan dan pembentukan Tim Pelaksana Pertelaan sebagai berikut :

- a. Bupati dengan difasilitasi oleh SKPD yang mempunyai kewenangan dibidang Penataan Ruang dan Penataan Bangunan membentuk Tim Pertelaan untuk melakukan proses pertelaan dan pembuatan akta pemisahan satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. Tim Pertelaan dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati yang diketuai oleh Dinas Cipta Karya;
- c. Tim Pertelaan beranggotakan SKPD terkait sesuai dengan Keputusan Bupati;

- d. Tugas Tim Pertelaan adalah melakukan verifikasi terhadap kelengkapan administrasi serta dokumen teknik;
- e. Melakukan penelitian terhadap pertelaan yang diajukan pemohon dan menyusun akta pemisahan satuan rumah susun serta menghitung Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang akan diusulkan didalam sertifikat satuan rumah susun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang;
- f. Hasil penelitian Tim pertelaan dituangkan dalam bentuk Berita Acara yang ditandatangani oleh Tim pertelaan dan Pemohon.

## **BAB VIII PELAKSANAAN UJI LAIK FUNGSI**

### **Pasal 8**

- (1) Untuk memberikan jaminan kepada konsumen atau penghuni yang akan menempati rumah susun, sebelum Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dapat menerbitkan Sertifikat Kepemilikan atas satuan rumah susun, pengembang diwajibkan mengajukan uji laik fungsi kepada Bupati.
- (2) Dalam pelaksanaan uji laik fungsi tersebut perlu dilakukan persiapan pembentukan Tim Pelaksana Uji Laik Fungsi, sebagai berikut :
  - a. Bupati dengan difasilitasi oleh SKPD yang mempunyai kewenangan di bidang Penataan Bangunan membentuk Tim Pelaksana Uji Laik Fungsi untuk melakukan pengecekan dan pengujian atas kualitas bangunan dan kelaikan atas sarana dan prasarana penunjang bangunan gedung yang telah selesai dibangun;
  - b. Tim Uji Laik Fungsi dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati yang diketuai oleh Dinas Cipta Karya;
  - c. Tim Uji Laik Fungsi beranggotakan SKPD terkait sesuai dengan Keputusan Bupati;
  - d. Tugas Tim Laik Fungsi adalah melakukan verifikasi terhadap kelengkapan administrasi serta dokumen teknik;
  - e. Hasil penelitian Tim Laik Fungsi dituangkan dalam bentuk Berita Acara yang ditandatangani oleh Tim Uji Laik Fungsi dan Pemohon.

## **BAB IX PEMBIAYAAN**

### **Pasal 9**

Segala biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan Pertelaan, Akte Pemisahan dan Laik Fungsi dibebankan kepada pengembang.

**BAB X  
PENUTUP**

**Pasal 10**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam peraturan bupati ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

**Pasal 11**

Peraturan Bupati mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Karawang  
pada tanggal **10 Juli 2013**

BUPATI KARAWANG,

**Ttd**

**ADE SWARA**

Diundangkan di Karawang  
pada tanggal **10 Juli 2013**

Plt. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN  
KARAWANG,

**Ttd**

**TEDDY RUSFENDI SUTISNA**

BERITA DAERAH KABUPATEN KARAWANG  
TAHUN 2013 NOMOR 27