

**BERITA DAERAH**  
**KOTA BEKASI**



**NOMOR : 50**

**2010**

**SERI : E**

---

**PERATURAN WALIKOTA BEKASI**  
**NOMOR 50 TAHUN 2010**

**TENTANG**

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

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA BEKASI,**

- Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum dalam rangka penerbitan Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (strata title), 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 Walikota tentang Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun dan Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi.
- Mengingat : 1. 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 2014);

2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3663);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
5. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 61 Tahun 1999 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Tahun 1999 Nomor 71 Seri B);
6. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 04 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi (RTRW) Tahun 2000 - 2010 (Lembaran Daerah Tahun 2000 Nomor 4 Seri C);
7. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2007 tentang Penyediaan Lahan, Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial oleh pengembang di Kota Bekasi (Lembaran Daerah Tahun 2007 Nomor 10 Seri E);
8. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 03 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Wajib Dan Pilihan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 3 Seri E);
9. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 06 Tahun 2008 tentang Dinas Daerah Kota Bekasi (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 6 Seri D);
10. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2009 tentang Retribusi Ijin Peruntukan Penggunaan Lahan (Lembaran Daerah Tahun 2009 Nomor 13 Seri C).

## **MEMUTUSKAN :**

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

### **BAB I KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

- a) Daerah adalah Kota Bekasi.
- b) Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggaraan Pemerintah Daerah.
- c) Walikota adalah Walikota Bekasi.
- d) Dinas Tata Kota adalah Dinas Teknis yang menangani masalah penataan ruang dan penataan bangunan di Kota Bekasi.
- e) Kantor Badan Pertanahan adalah Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi yang selanjutnya disebut Kantor BPN.
- f) Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat baik untuk kepentingan hunian ataupun tempat usaha yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perorangan yang terpisah dengan hak bersama sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- g) Satuan Rumah Susun adalah bagian dari bangunan bertingkat yang dapat dimiliki secara perorangan maupun oleh badan usaha, sesuai dengan kebutuhannya.
- h) Sertifikat hak milik atas satuan rumah atau strata title adalah bukti kepemilikan atas suatu satuan rumah susun, yang diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- i) Pertelaan adalah daftar keterangan terinci atau uraian mengenai batasan yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perorangan, bagian bersama, barang bersama dan tanah bersama beserta nilai perbandingan proporsionalnya.
- j) Akta Pemisahan Rumah Susun adalah merupakan bentuk legalitas atau pengesahan atas pertelaan yang telah dilakukan yang telah disesuaikan dengan kondisi sebenarnya di lapangan.
- k) Sertifikat Laik Fungsi adalah merupakan 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**

### **KEWAJIBAN PENGEMBANG**

#### **Pasal 2**

- (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 Walikota.
- (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 Walikota.
- (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 Walikota.
- (4) Pengembang wajib melampirkan pengesahan pertelaan, akta pemisahan rumah susun dan Sertifikat Laik fungsi sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau sertifikat Strata Title dari kantor BPN.

## **BAB III**

### **PERSYARATAN TEKNIS DAN ADMINISTRATIF YANG HARUS DIPENUHI**

#### **Pasal 3**

- (1) Pengembang rumah susun atau bangunan vertikal yang akan mengajukan Pertelaan, pembuatan akta pemisahan rumah susun dan sertifikat laik fungsi kepada Walikota, harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi yang harus dipenuhi meliputi :
  - a) Surat permohonan pertelaan yang ditujukan kepada Walikota;
  - b) Melampirkan berkas permohonan yang masing-masing sudah dilegalisir oleh Notaris antara lain :
    1. Akte Pendirian Perusahaan
    2. Sertifikat Tanah
    3. Rekomendasi TKPRD
    4. Ijin Lingkungan/ijin tetangga

5. Ijin Lokasi
6. Ijin Peruntukan dan Pemanfaatan Lahan (IPPL)
7. Rekomendasi Peil Banjir
8. Rekomendasi Andal Lalu Lintas
9. Rekomendasi AMDAL
10. Rekomendasi Proteksi Kebakaran
11. Gambar Rencana Tapak/Site plan
12. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
13. Ijin Gangguan (HO).
14. Atau sesuai dengan ijin-ijin yang dipersyaratkan pada waktu pelaksanaan pembangunan di mulai.

(3) Persyaratan teknis yang harus dipenuhi untuk pengesahan pertelaan dan pembuatan pengesahan akta pemisahan rumah susun dan sertifikat laik fungsi 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 antara lain :

1. Lift
2. Peralatan Proteksi Kebakaran
3. Panel Listrik
4. Genset

5. Panel Telepon
  6. Air Conditioner
  7. Pompa air
  8. Lampu PJU
- c) Gambar Pertelaan yang terdiri dari 4 berkas lampiran yang terdiri dari :
1. Gambar yang menunjukkan tanah milik bersama
  2. Gambar yang menunjukkan Barang milik bersama
  3. Gambar yang menunjukkan bagian yang dapat dimiliki secara pribadi
- (4) Persyaratan teknis yang harus dipenuhi untuk pengajuan Sertifikat Laik Fungsi rumah susun antara lain :
- a) Keputusan Walikota tentang Pengesahan Pertelaan;
  - b) Keputusan Walikota tentang Akta Pemisahan;
  - c) Berita acara pengujian teknis atas kelaikan fungsi dari bangunan beserta sarana dan prasarana penunjangnya.

## **BAB IV**

### **MEKANISME PENGAJUAN PERTELAAN**

#### **Pasal 4**

Mekanisme pengajuan permohonan pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun diatur sebagai berikut :

- a) Pemohon mengajukan Surat Permohonan pengesahan Pertelaan dan akta pemisahan satuan rumah susun kepada Walikota atas bangunan yang telah selesai dilaksanakan;
- b) Walikota menugaskan Tim Pelaksana Pertelaan dan akta pemisahan satuan rumah susun untuk memproses permohonan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c) Tim memanggil pemohon untuk segera melengkapi semua persyaratan yang ditentukan, dan melakukan rapat koordinasi dengan Tim;
- d) Tim melakukan verifikasi terhadap data dan berkas yang diajukan pemohon;

- e) 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;
- f) 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;
- g) Setelah seluruh pertelaan diperiksa dan telah memenuhi persyaratan, tim menyiapkan konsep Keputusan Walikota tentang Pengesahan pertelaan untuk ditandatangani oleh Walikota;
- h) Setelah pengukuran ulang di lapangan selesai dilaksanakan dan dokumen pertelaan telah sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan maka Tim dapat menyiapkan konsep Keputusan Walikota tentang Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun untuk ditandatangani oleh Walikota;
- i) Keputusan tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun ditandatangani oleh Reprerentasi dari Perusahaan Pengembang dan Walikota.

## **BAB V**

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

#### **Pasal 5**

Mekanisme pengajuan permohonan sertifikat uji laik fungsi diatur sebagai berikut :

- a) Pemohon mengajukan Surat Permohonan Pembuatan Sertifikat Uji Laik Fungsi kepada Walikota atas bangunan yang telah selesai dilaksanakan;
- b) Walikota menugaskan Tim Pelaksana Uji Laik Fungsi untuk memproses permohonan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c) Pemohon mengajukan konsultan pelaksana pengujian untuk disetujui oleh Tim;
- d) Tim bersama-sama dengan konstultan melakukan pengujian laik fungsi terhadap rumah susun meliputi struktur bangun, sarana dan prasarana bangunan seperti jaringan air bersih, jaringan pipa air kotor, alat pengaman/proteksi kebakaran, lift, genset, PJU dan prasarana lainnya;
- 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, tim menyiapkan Sertifikat Uji Laik Fungsi ditandatangani oleh Walikota.

**BAB VI**  
**PELAKSANAAN PERTELAAN**

**Pasal 6**

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

1. Walikota dengan difasilitasi oleh SKPD yang mempunyai kewenangan dibidang Penataan Kota membentuk Tim Pertelaan untuk melakukan proses Pertelaan dan pembuatan akta pemisahan satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Tim Pertelaan dibentuk berdasarkan Keputusan Walikota yang diketuai oleh Dinas Tata Ruang;
3. Tim Pertelaan beranggotakan SKPD yang mempunyai kewenangan dibidang Penataan Bangunan, Bagian Hukum dan Pertanahan Nasional;
4. Tim bekerja mulai saat menerima surat penunjukan untuk memproses Pertelaan hingga diterbitkannya Keputusan Walikota tentang Pertelaan atas objek yang dimohon;
5. Tugas Tim Pertelaan adalah melakukan verifikasi terhadap kelengkapan administrasi serta dokumen teknik yang diajukan untuk dinyatakan keabsahannya;
6. 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 tanah oleh BPN;
7. Pekerjaan Tim dianggap sudah selesai dalam satu kegiatan apabila telah selesai mengeluarkan hasil yang ditetapkan dalam bentuk Dokumen Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun yang di tandatangani oleh Walikota.

**BAB VII**  
**PELAKSANAAN UJI LAIK FUNGSI**

**Pasal 7**

- (1) Untuk memberikan jaminan kepada konsumen atau penghuni yang akan menempati rumah susun, sebelum BPN dapat menerbitkan Sertifikat Kepemilikan atas satuan rumah susun (strata title), pengembang diwajibkan mengajukan uji laik fungsi kepada Walikota.

(2) Dalam pelaksanaan uji laik fungsi tersebut perlu dilakukan persiapan pembentukan Tim Pelaksana Uji Laik Fungsi, sebagai berikut :

1. Walikota dengan difasilitasi oleh SKPD yang mempunyai kewenangan dibidang 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;
2. Tim Uji Laik Fungsi dibentuk berdasarkan Keputusan Walikota yang diketuai oleh Dinas Tata Ruang;
3. Tim Uji Laik Fungsi beranggotakan SKPD yang mempunyai kewenangan dibidang Penataan Bangunan, Penanggulangan bahaya kebakaran, Penyediaan Sarana Air Bersih, Air Limbah, Drainase, dan PJU;
4. Tim bekerja mulai saat menerima surat penunjukan untuk memproses Pertelaan hingga diterbitkannya Keputusan Walikota tentang Sertifikat Uji Laik Fungsi atas objek yang dimohon;
5. Tugas Tim Uji Laik Fungsi adalah melakukan pengujian terhadap kekuatan dan keamanan bangunan serta pengujian terhadap fungsi sarana dan prasarana bangunan rumah susun yang ada, seperti jaringan air bersih, jaringan pipa air kotor/air limbah, jaringan listrik dan telepon, alat-alat penanggulangan bahaya kebakaran, penerangan jalan umum, system drainase gedung, perlengkapan mechanical electrical lainnya, termasuk genset, escalator dsb;
6. Dalam kegiatan teknis yang bersifat pengujian, Tim dibantu oleh konsultan teknik yang ditunjuk oleh pengembang dan disetujui oleh Tim Uji Laik Fungsi;
7. Pekerjaan Tim dianggap sudah selesai apabila telah selesai mengeluarkan hasil uji laik fungsi yang dituangkan dalam berita acara untuk kemudian dibuatkan Sertifikat Uji Laik Fungsi yang di tandatangani oleh Walikota.

## **Pasal 8**

Peraturan Walikota tentang Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun dan Sertifikat Laik Fungsi akan menjadi dasar bagi pengembang dalam mengajukan penerbitan sertifikat kepemilikan atas satuan Rumah Susun (strata title) dari Kantor BPN.

## **BAB VIII PEMBIAYAAN**

### **Pasal 9**

Segala biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan Pertelaan dibebankan kepada pengembang.

**BAB IX**  
**P E N U T U P**

**Pasal 10**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Walikota ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Kepala SKPD yang mempunyai kewenangan dibidang Penataan Kota.

**Pasal 11**

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bekasi  
pada tanggal 29 Desember 2010

**WALIKOTA BEKASI**

**Ttd/Cap**

**H. MOCHTAR MOHAMAD**

Diundangkan di Bekasi  
pada tanggal 29 Desember 2010

**Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI**

**Ttd/Cap**

**H. DUDY SETIABUDHI**

BERITA DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2010 NOMOR 50 SERI E