



PERATURAN BUPATI BEKASI

NOMOR 39 TAHUN 2016

TENTANG

PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BEKASI

- Menimbang :
- a. bahwa rumah susun terbagi atas satuan rumah susun yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah;
 - b. bahwa satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara terpisah memerlukan adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Sarusun) sebagai alat bukti kepemilikan yang sah;
 - c. bahwa untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Sarusun dipandang perlu dilakukan penerbitan akta pemisahan Sarusun dan Pengesahan Pertelaan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) ;
 2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah 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);

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 Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan;
7. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sederhana Milik;
8. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2008 nomor 6);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2014 Nomor 8);
10. Peraturan Bupati Bekasi Nomor 75 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2014 nomor 75).

MEMUTUSKAN :

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bekasi.
3. Bupati adalah Bupati Bekasi.
4. Dinas adalah Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Bekasi.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Bekasi.

6. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.
7. 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.
8. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
9. Satuan rumah susun yang selanjutnya disingkat sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
10. 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.
11. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
12. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
13. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
14. 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.
15. Gambar Pertelaan adalah gambar yang menjelaskan bentuk dan batas-batas secara jelas baik vertikal maupun horisontal dari masing masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta notasi penomoran tower/blok, lantai, nomor unit masing-masing satuan rumah susun, notasi mengenai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

16. 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.
17. Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disingkat 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.
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. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang, Badan Hukum dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan rumah susun.
20. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II
PERTELAAN DAN PEMISAHAN RUMAH SUSUN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 2

- (1) Rumah susun dapat dibangun di atas tanah :
 - a. hak milik;
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; dan
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), rumah susun dapat dibangun dengan:
 - a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
 - b. pendayagunaan tanah wakaf.

Bagian Kedua
Pemisahaan Rumah Susun yang Berdiri di atas Tanah Hak Milik
Paragraf 1
Pemisahan

Pasal 3

- (1) Pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1);
- (2) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
 - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.
- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembuatan pertelaan yang dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.

Paragraf 2
Batas Pemilikan Sarusun

Pasal 4

- (1) Hak milik atas sarusun meliputi:
 - a. hak kepemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah;
 - b. hak bersama atas benda;
 - c. hak bersama atas bagian;
 - d. hak bersama atas tanah.
- (2) Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.
- (3) Hak kepemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibatasi oleh dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan batas pemilikannya.

- (6) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.
- (7) Pengukuran batas masing-masing sarusun dilakukan untuk masing-masing tipe sarusun hanya untuk 1 (satu) unit saja.

Paragraf 3 **Kelengkapan Kepemilikan Rumah Susun**

Pasal 5

- (1) Akta pemisahan merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan sarusun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (2) Akta pemisahan dan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibuat dan diisi oleh pelaku pembangunan rumah susun.
- (3) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri gambar dan uraian yang menunjukkan batas-batas pemilikan sarusun yang jelas, luas masing-masing sarusun yang menjadi hak perorangan, serta bagian bersama, benda bersama, tanah bersama yang terkandung dalam NPP.
- (4) Pertelaan sebagaimana pada ayat (3) dibuat berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan gambar IMB yang telah disahkan.
- (5) Akta pemisahan dan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi dasar dalam penerbitan NPP, perjanjian jual beli, dan SHM sarusun.

Pasal 6

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta notariil.
- (2) Perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketertiban prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Bagian Ketiga
Pemisahan Rumah Susun yang Berdiri di atas
Tanah Wakaf atau Tanah Barang Milik Negara/Daerah

Pasal 7

- (1) Pelaku pembangunan rumah susun yang berdiri diatas tanah wakaf atau tanah milik negara/daerah, wajib memisahkan rumah susun menjadi sarusun, benda bersama, bagian bersama dan tanah wakaf atau tanah milik negara/tanah milik daerah, dengan jelas dalam gambar dan uraian pertelaan yang dituangkan dalam akta pemisahan.
- (2) Akta pemisahan yang dilampiri gambar dan uraian pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disahkan oleh Kepala Dinas.

Bagian Keempat
Konsultasi

Pasal 8

Dinas dapat memberikan pelayanan konsultasi kepada pelaku pembangunan dalam menyusun gambar dan uraian pertelaan.

Pasal 9

Pelaku pembangunan mengajukan permohonan pelayanan konsultasi penyusunan gambar dan uraian pertelaan kepada Kepala Dinas sebelum mengajukan permohonan pengesahan dan akta pemisahan.

Pasal 10

Kepala Dinas menyampaikan hasil konsultasi kepada pelaku pembangunan paling lama 15 (lima belas) hari kerja setelah permohonan konsultasi diterima.

BAB III
PERSYARATAN DAN PROSEDUR PENGESAHAN PERTELAAN
DAN AKTA PEMISAHAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 11

- (1) Pengesahan pertelaan dan akta pemisahan diberikan berdasarkan pada aspek persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada aspek kelengkapan dokumen permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada kelengkapan dan terpenuhi aspek teknis pembangunan sarusun.

Bagian Kedua
Persyaratan Administrasi

Pasal 12

Persyaratan administrasi pengesahaan pertelaan dan akta pemisahan sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (1) terdiri dari:

- a. Surat Permohonan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman;
- b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon;
- c. Fotokopi akta pendirian perusahaan;
- d. Fotokopi sertifikat tanah;
- e. Gambar Rencana Tapak/Siteplan;
- f. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis

Pasal 13

Persyaratan teknis pengesahan pertelaan dan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) sebagai berikut :

- a. Gambar Pertelaan;
- b. Uraian Pertelaan;
- c. Akta Pemisahan Rumah Susun.

Bagian Keempat
Prosedur

Pasal 14

- (1) Pelaku pembangunan mengajukan surat permohonan permintaan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan rumah susun kepada Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman;
- (2) Dinas melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
- (3) Dalam hal berkas permohonan yang diajukan lengkap, dilakukan pembahasan yang ditindaklanjuti dengan pengecekan fisik di lapangan dengan instansi terkait yang terdiri dari Bagian Hukum, Kantor Pertanahan, dan Dinas Bangunan;
- (4) Hasil pembahasan dan peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selanjutnya dibuatkan Berita Acara.

**Bagian Kelima
Pengesahan**

Pasal 15

- (1) Keputusan pengesahan pertelaan ditetapkan oleh Kepala Dinas.
- (2) Akta pemisahan disahkan oleh Kepala Dinas.

Pasal 16

Akta pemisahan wajib didaftarkan oleh pelaku pembangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi untuk memperoleh SHM sarusun.

**BAB VI
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 17

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Rumah susun yang telah terbangun harus melaksanakan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

**BAB VII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 18

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cikarang Pusat
pada tanggal 30 Agustus 2016

BUPATI BEKASI,

Ttd

Hj. NENENG HASANAH YASIN

Diundangkan di Cikarang Pusat
pada tanggal 30 Agustus 2016

SEKRETARIS DAERAH


H. UJU

BERITA DAERAH KABUPATEN BEKASI TAHUN 2016 NOMOR 39