



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 65 TAHUN 2017

TENTANG

TATA CARA PERTELAAN DAN PEMISAHAN
SATUAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 13 ayat 2 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumah Susun serta dalam rangka mewujudkan kepastian hukum Pemisahan Satuan Rumah Susun, perlu melaksanakan Pertelaan untuk penerbitan Sertifikat Satuan Rumah Susun;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pertelaan dan Pemisahan Satuan Rumah Susun;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
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 2014);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
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 Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 5252);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
15. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

16. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
17. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 4 Seri E);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 3 tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2012 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 16);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 7 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2014 Nomor 3 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 43);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kawasan Industri dan Kawasan Perdagangan/Jasa di Kabupaten Sidoarjo (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 2 Ser E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 49);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2011 Nomor 7);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PERTELAAN DAN PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang yang selanjutnya disebut dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sidoarjo.

5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sidoarjo.
6. Kantor Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.
7. Rumah Susun yang selanjutnya disebut Rusun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dan 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-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
8. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
9. Rumah Susun Non Hunian adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dan arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, digunakan untuk tempat-tempat usaha, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
10. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
11. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
12. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
13. Rumah susun komersil adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
14. Satuan Rumah Susun adalah unit hunian rumah susun yang dihubungkan dan mempunyai akses ke selasar/koridor/lobi dan lantai lainnya dalam bangunan rumah susun, serta akses ke lingkungan dan jalan umum.
15. 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.

16. 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.
17. Bagian bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesetuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
18. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
19. Sertifikat hak milik satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
20. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
21. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang, badan hukum, pemerintah yang melakukan pembangunan rumah susun.
22. Setiap orang adalah perseorangan atau badan hukum.
23. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
24. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
25. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
26. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
27. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
28. Pertelaan adalah rincian batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, barang bersama dan tanah bersama yang diwujudkan dalam bentuk gambar dan uraian.

29. 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 horizontal yang disahkan oleh Bupati.
30. 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.
31. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
32. Pemohon adalah pelaku pembangunan yang mengajukan permohonan untuk mendapatkan pengesahan pertelaan, sertifikat laik fungsi bangunan dan akta pemisahan rumah susun.
33. Objek fisik rumah susun adalah objek yang akan diperjualbelikan oleh pengembang pembangunan rumah susun kepada pembeli yang menjelaskan rincian hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, nama dan/atau nomor bangunan satuan rumah susun, nomor lantai atau tipe satuan rumah susun, nomor lantai atau tipe satuan rumah susun, luas satuan rumah susun serta spesifikasi bangunan.
34. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
35. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah merupakan bukti otentik telah memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

BAB II KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN

Pasal 2

- (1) Setiap Pelaku pembangunan yang selesai melaksanakan pembangunan sarusun wajib melakukan pertelaan dan pemisahan sarusun dengan mengajukan permohonan kepada Bupati.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan batas yang jelas dari masing-masing sarusun, bagian bersama dan benda bersama, tanah bersama dengan nilai perbandingan yang proporsional.

- (3) Setiap Pelaku pembangunan yang sudah mendapatkan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib membuat akta pemisahan atas sarusun sebagai bentuk legalitas dengan mendaftarkannya kepada BPN.

BAB III PERTELAAN

Bagian Kesatu Persyaratan Administratif

Pasal 3

Permohonan pengesahan pertelaan dan pemisahan sarusun dilengkapi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Sertifikat induk hak atas tanah;
- b. Rencana Tapak (Site Plan);
- c. IMB;
- d. Sertifikat Laik Fungsi (SLF);
- e. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan besertapertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, bendabersama, dan tanah bersama;
- g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;

Bagian Kedua Persyaratan Teknis

Pasal 4

Persyaratan teknis pengesahan pertelaan dan pemisahan sarusun, dalam bentuk gambar teknis meliputi:

- a. Gambar denah bangunan tiap lantai setiap tower;
- b. Gambar tampak muka dan tampak samping dengan rona yang berbeda;
- c. Gambar potongan melintang dan memanjang;
- d. Gambar rencana utilitas (detail mekanikal dan elektrikal).

Bagian Ketiga Gambar Pertelaan, Uraian Pertelaan dan Pemisahan Satuan Rumah Susun

Pasal 5

- (1) Gambar Pertelaan sarusun dibuat secara *computerized* dengan tampilan 2 dimensi.
- (2) Gambar Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Kawasan dengan batasan – batasannya beserta lingkungan yang ada di kawasan jika sarusun berada dalam suatu kawasan bersama satuan lingkungan lain;

- b. Satuan lingkungan, yang berisi informasi tentang batas satuan lingkungan, blok dalam tower bangunan gedung yang ada serta benda bersama sebagai fasilitas yang dibangun di luar bangunan gedung.
 - c. Tanah bersama, meliputi :
 - 1. Gambar batas tanah
 - 2. Nomor sertifikat hak tanah
 - 3. Nomor surat ukur
 - 4. Nomor induk bidang
 - 5. Luas tanah
 - d. Denah semua lantai dari basement sampai dengan lantai atap, meliputi:
 - 1. Batas semua satuan rumah susun
 - 2. Nomor sarusun sebagai alamat dari setiap satuan rumah susun;
 - 3. Bagian bersama yang ada pada lantai dimaksud.
 - e. Tampak muka untuk setiap blok bangunan dengan rona yang berbeda;
 - f. Potongan melintang dan memanjang meliputi :
 - 1. Jumlah Lantai;
 - 2. ketinggian antar lantai
 - 3. nomor lantai menurut urutan secara fisik yang dikonversi kepada penomoran lantai berdasarkan pelaku pembangunan;
- (3) Gambar dalam skala 1 : 500/ proporsional, dibuat dengan warna yang berbeda terhadap batas tanah bersama, batas sarusun, objek kepemilikan bersama dan bagian perseorangan yang bukan komponen hak milik atas sarusun.
- (4) Warna notasi, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Batas tanah dengan warna biru tua;
 - b. Batas sarusun dengan warna kuning;
 - c. Objek kepemilikan bersama (bagian bersama dan benda bersama) dengan warna merah tua;
 - d. Bagian perseorangan yang bukan merupakan komponen hak milik atas sarusun dengan warna hitam.
- (5) Kepala gambar dibuat dalam bentuk kotak persegi panjang memanjang kebawah, yang berisi ruang untuk menempatkan informasi, mulai dari ruang paling atas sampai paling bawah berisi hal – hal tentang :
- a. Keterangan;
 - b. Warna dengan notasi untuk hal – hal yang ditampilkan;
 - c. Posisi lantai yang digambarkan;
 - d. Denah kunci untuk gambar yang ditampilkan;
 - e. Nama rusun;
 - f. Nama pemilik rusun/pelaku pembangunan;
 - g. Judul gambar dan nomor/nama lantai yang digambar;

- h. Skala, kalau tidak memakai skala, disebut NTS serta nomor gambar yang diinformasikan dari sejumlah gambar yang dibuat;
- i. Nama dan tanda tangan pelaku pembangunan sebagai pemilik rusun;
- j. Nama dan tanda tangan konsultan rusun yang menyusun/membuat gambar dan uraian pertelaan;
- k. Tanda tangan pengesahan oleh Kepala Dinas dan Bupati Kabupaten Sidoarjo;
- l. Kepala gambar ditempatkan pada sisi paling ujung kanan dari lembar kertas gambar.

Bagian Keempat
Bentuk dan Format
Uraian Pertelaan

Pasal 6

- (1) Uraian pertelaan, berisikan uraian yang menjelaskan fisik dari bangunan rusun seperti yang ditampilkan dalam gambar pertelaan, ditambah dengan daftar sarusun beserta nilai perbandingan proposionalnya.
- (2) Uraian pertelaan dibuat dan ditandatangani oleh pelaku pembangunan.
- (3) Dalam uraian pertelaan disediakan ruang untuk tanggal dan nomor pengesahan oleh Pemerintah Daerah, beserta ruang untuk tanda tangan Kepala Dinas dan Bupati yang melaksanakan pengesahan Pertelaan.

Bagian Kelima
Bentuk dan Format
Akta Pemisahan Rumah Susun

Pasal 7

Bentuk dan Format Akta Pemisahan sarusun menggunakan bentuk dan format sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Akta Pemisahan Rumah Susun.

Pasal 8

Untuk memperoleh sertifikat kepemilikan pelaku pembangunan mendaftarkan Akta Pemisahan dan Pertelaan yang telah disahkan Pemerintah Daerah Kepada BPN untuk rusun yang dibangun di atas tanah Hak, dan sertifikat yang diperoleh adalah Sertifikat Hak Milik Atas sarusun (SHM sarusun);

Pasal 9

Ketentuan mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam
Prosedur Pelaksanaan Pertelaan

Pasal 10

- (1) Pelaku pembangunan mengajukan surat permohonan permintaan pengesahan pertelaan kepada Bupati melalui Kepala Dinas.
- (2) Kepala Dinas melakukan pemeriksaan terhadap berkas yang diajukan oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) berkas permohonan yang tidak lengkap dikembalikan sedangkan yang nyatakan lengkap dilakukan pemeriksaan fisik oleh Tim Verifikasi sesuai SOP yang ditetapkan oleh Kepala Dinas.
- (4) Apabila terdapat perbedaan antara luasan pertelaan dengan luasan eksisting pada saat lakukan verifikasi sebagaimana dimaksud ayat (3), maka wajib dilakukan penyesuaian gambar pertelaan atau perubahan fisik bangunan yang disetujui oleh Tim Verifikasi.
- (5) Hasil verifikasi yang dilakukan oleh tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dituangkan dalam Berita Acara.

BAB IV
PEMILIKAN SARUSUN
Bagian Kesatu
Pemisahan Hak atas Sarusun

Pasal 11

- (1) Pelaku pembangunan sarusun hunian dan sarusun non hunian wajib memisahkan rusun atas sarusun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batas dalam arah vertikal dan horizontal.
- (2) Pemisahan satuan yang menjadi hak milik atas rusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai nilai perbandingan proporsional.
- (3) Pelaku pembangunan mengajukan permohonan pengesahan akta pemisahan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati melalui Kepala Dinas dengan melampirkan:
 - a. Surat permohonan Akta pemisahan atas sarusun;
 - b. Sertifikat hak atas tanah;
 - c. Dokumen Pertelaan rusun yang sudah disahkan oleh Bupati;
 - d. Sertifikat Laik fungsi yang diterbitkan oleh Bupati.

- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib didaftarkan pada BPN.
- (5) Hak milik atas sarusun dimulai sejak diterbitkan SHM sarusun untuk sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan dan SKGB sarusun untuk sarusun di atas barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

Bagian Kedua Batas Pemilikan Sarusun

Pasal 12

- (1) Hak milik atas sarusun meliputi hak kepemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, yang merupakan satu kesatuan hak yang tidak terpisahkan.
- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) 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 pemilikannya.
- (5) 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 kepemilikannya.

Bagian Ketiga Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 13

Pembangunan rusun yang direncanakan pada bidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, dan telah mendapatkan izin dari Pemerintah Daerah dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 14

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 yang mengakibatkan kenaikan atau penurunan nilai perbandingan proporsional, perubahan tersebut harus mendapatkan persetujuan Bupati.
- (2) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disahkan kembali dan didaftarkan.

Pasal 15

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik sarusun yang mengakibatkan perubahan NPP harus mendapat persetujuan dari Bupati.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan NPP.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan pada BPN untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada buku tanah dan sertifikat hak atas satuan rumah susun.

BAB V PEMBIAYAAN

Pasal 16

Penyusunan dokumen pertelaan dan dokumen Akta Pemisahan sarusun menjadi beban dan tanggungjawab pelaku pembangunan.

BAB VI TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 17

- (1) Pelaku pembangunan yang melanggar ketentuan Pasal 2, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 14 dan Pasal 15, diberikan pembinaan dan wajib mengisi serta menandatangani surat pernyataan bersedia dan sanggup mentaati/ mematuhi serta melaksanakan ketentuan pertelaan dan pemisahan sarusun dalam waktu 15 (lima belas) hari kerja terhitung sejak penandatanganan surat pernyataan.
- (2) Apabila Pelaku pembangunan tidak melaksanakan dan/ atau mengingkari surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka akan diberikan:
 - a. Surat peringatan Pertama dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;

- b. Surat peringatan Kedua dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;
 - c. Surat peringatan Ketiga dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja.
- (3) Apabila pemilik bangunan atau pemegang Pelaku pembangunan tidak menghiraukan peringatan ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, maka dilakukan tindakan :
- a. Pembatasan kegiatan pembangunan dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;
 - b. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;
 - c. Penghentian sementara atau tetap terhadap pengelolaan pembangunan dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;
 - d. pembekuan IMB dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;
 - e. pencabutan IMB dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;
 - f. pembekuan SLF dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;
 - g. pencabutan SLF dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja;
 - h. Pencabutan izin usaha yaitu izin usaha yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun (*blacklist*) dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja.
- (4) Pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, b, c, f dan h dilakukan oleh OPD yang mempunyai kewenangan dalam bidang pengawasan bangunan.
- (5) Pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, e dan i dilakukan oleh OPD yang mempunyai kewenangan dalam bidang perizinan bangunan .

BAB VI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

Bangunan rusun hunian dan rusun non hunian yang telah ada sebelum ditetapkan Peraturan Bupati ini, dalam melakukan pemisahan hak atas sarusun berpedoman pada Peraturan Bupati ini.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 5 September 2017

BUPATI SIDOARJO,

ttd

SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 5 September 2017

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

DJOKO SARTONO

BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2017 NOMOR 65