



**BUPATI KARAWANG
PROVINSI JAWA BARAT**

**PERATURAN BUPATI KARAWANG
NOMOR 46 TAHUN 2020**

TENTANG

PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KARAWANG,

- Menimbang : a. bahwa untuk menjamin terselenggaranya pelaksanaan pembangunan bangunan rumah susun yang sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, perlu adanya pengesahan pertelaan dan akta pemisahan rumah susun dari Pemerintah Daerah, sebagai dasar dalam penerbitan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Bangunan Gedung;
- b. bahwa pengaturan pelaksanaan Pertelaan dan Akta Pemisahaan Rumah Susun yang selama ini didasarkan pada Peraturan Bupati Karawang Nomor 27 Tahun 2013 tentang Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun, dan Penerbitan Sertifika Laik Fungsi, dinilai sudah tidak sesuai dengan tuntutan dan kebutuhan pengaturan pelaksanaan Pertelaan dan Akta Pemisahaan Rumah Susun, sehingga perlu diganti, dalam rangka mendukung terwujudnya pelaksanaan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun yang efektif, efisien, optimal, transparan, dan akuntabel serta tertib administrasi;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, 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 Djawa Barat (Berita Negara Tahun 1950, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
5. 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);
6. 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), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan 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 2015 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 06/PRT/M/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 534);

25. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 14 Tahun 2012 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2012 Nomor 14);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karawang Tahun 2011 – 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 2);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 Tahun 2013 tentang Cagar Budaya Kabupaten Karawang (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 4);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 12 Tahun 2013 tentang Pertelaan, Sertifikat Laik Fungsi dan Penerbitan Akta Pemisahan Rumah Susun (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 12);
29. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 8 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2015 Nomor 8);
30. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Karawang (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2016 Nomor 14);

MEMUTUSKAN:

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Karawang.
2. Bupati adalah Bupati Kabupaten Karawang.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Dinas adalah Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah yang tugas dan fungsi serta wewenangnya menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.
6. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Karawang.

7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya maupun kegiatan khusus.
8. Rumah Susun 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.
9. 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.
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. Sertifikat hak milik sarusun 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.
14. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
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. Pelaku Pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
17. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
18. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
19. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
20. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

21. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disebut 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.
22. 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.
23. Akta Pemisahan Rumah Susun adalah bentuk legalitas atau pengesahan atas pertelaan yang telah dilakukan yang telah disesuaikan dengan kondisi sebenarnya di lapangan.
24. 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.
25. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
26. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
27. Objek fisik Rumah Susun adalah objek yang akan diperjualbelikan oleh pengembang pembangunan Rumah Susun kepada pembeli yang menjelaskan rincian hak milik atas Sarusun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, nama dan/atau nomor bangunan Sarusun, nomor lantai atau tipe Sarusun, nomor lantai atau tipe Sarusun, luas Sarusun serta spesifikasi bangunan.

BAB II

PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

- (1) Setiap Rumah Susun yang telah selesai dibangun sesuai IMB, harus dilakukan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun dengan mengajukan permohonan pengesahan 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.

**Bagian Kedua
Pelaksana**

Pasal 3

- (1) Pelaksana Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Bupati.
- (2) Sekretariat Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkedudukan pada Dinas.
- (3) Pembentukan, susunan personalia, tugas dan fungsi Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

**Bagian Ketiga
Pertelaan**

**Paragraf 1
Persyaratan**

Pasal 4

- (1) Permohonan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Sertifikat induk hak atas tanah;
 - b. Rencana Tapak (*Site Plan*);
 - c. IMB; dan
 - d. SLF.
- (3) Persyaratan administratif berupa SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilampirkan bagi yang telah memiliki.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan besertapertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari Sarusun;
 - b. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - c. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
 - d. Gambar denah bangunan tiap lantai setiap tower;
 - e. Gambar tampak muka dan tampak samping dengan rona yang berbeda;
 - f. Gambar potongan melintang dan memanjang;
 - g. Gambar rencana utilitas (detail mekanikal dan elektrik).

Paragraf 2
Tata Cara Pengesahan Pertelaan

Pasal 5

Mekanisme pengajuan permohonan pertelaan dan akta pemisahan Rumah Susun diatur sebagai berikut:

- a. Pemohon mengajukan permohonan pengesahan pertelaan kepada Bupati melalui Dinas dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4;
- b. Dinas melalui Tim Verifikasi untuk melakukan pemeriksaan terhadap berkas yang diajukan;
- c. Dalam hal berkas permohonan yang diajukan belum lengkap, petugas dapat memanggil pemohon untuk segera melengkapi semua persyaratan;
- d. Apabila berkas permohonan yang diajukan lengkap, selanjutnya Tim Verifikasi melakukan pengecekan fisik di lapangan;
- e. Apabila masih terdapat perbedaan antara luasan dalam pertelaan dengan luasan penguasaan lahan eksisting di lapangan, maka kepada pelaku pembangunan diminta untuk disesuaikan terlebih dahulu sehingga semua luasan dalam pertelaan sesuai dengan kondisi nyata di lapangan;
- f. Hasil pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf d dan huruf e, dimuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan; dan
- g. Berita Acara Pemeriksaan Lapangan sebagaimana dimaksud pada huruf f, menjadi dasar diterbitkannya pengesahan atas pertelaan oleh Bupati.

Pasal 6

Bupati mengesahkan Pertelaan apabila seluruh persyaratan administratif dan persyaratan teknis serta hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5, telah terpenuhi.

Paragraf 3
Uraian Pertelaan

Pasal 7

- (1) Uraian Pertelaan, berisikan uraian yang menjelaskan fisik dari bangunan Rumah Susun yang ada seperti apa yang ditampilkan dalam Gambar Pertelaan, ditambah dengan daftar Sarusun beserta NPP.
- (2) Uraian Pertelaan dibuat dan ditandatangani oleh Penyelenggara Pembangunan.
- (3) Dalam Uraian Pertelaan disediakan ruang untuk tanggal dan nomor pengesahan yang akan diberikan oleh Pemerintah daerah, beserta ruang untuk tanda tangan Pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengesahan Pertelaan atas nama Bupati.

Paragraf 4
Bentuk dan Format Gambar Pertelaan

Pasal 8

- (1) Gambar pertelaan Rumah Susun dibuat oleh pelaku pembangunan baik yang berbentuk 2 (dua) dimensi atau 3 (tiga) dimensi.

- (2) Gambar pertelaan berisikan gambar yang dengan jelas menampilkan:
- a. kawasan dengan batas-batasnya beserta lingkungan yang ada di kawasan jika satuan lingkungan Rumah Susun berada dalam suatu kawasan bersama Satuan Lingkungan lain;
 - b. satuan lingkungan, yang berisi informasi tentang batas Satuan Lingkungan, Blok Bangunan Gedung yang ada serta Benda Bersama sebagai fasilitas yang dibangun diluar bangunan gedung;
 - c. tanah bersama, berisi informasi tentang:
 1. gambar batas tanah dan jika ada beserta koordinat titik batasnya;
 2. nomor sertifikat hak atas tanah;
 3. nomor surat ukur;
 4. nomor induk bidang; dan
 5. luas tanah.
 - d. tampak muka untuk setiap blok bangunan;
 - e. tampak potongan (dari salah satu sisi) sehingga terinformasi:
 1. masing-masing lantai yang ada; dan
 2. jarak ketinggian antar satu lantai dengan lantai yang ada di atasnya serta nama/nomor lantai menurut secara fisik yang dikonversi kepada penomoran lantai berdasarkan marketing.
 - f. denah semua lantai dari *Basement* sampai dengan lantai atap, yang berisi informasi tentang:
 1. batas-batas Sarusun;
 2. nomor sebagai alamat dari setiap Sarusun; dan
 3. bagian bersama yang ada pada lantai dimaksud.
- (3) Semua gambar dibuat dalam ukuran kertas minimal A-3 dalam skala menyesuaikan dengan ukuran kertas yang dipakai.
- (4) Gambar Pertelaan lantai dibuat dalam skala terbesar 1 : 200, dibuat dengan berwarna agar dapat dengan mudah membedakan batas tanah bersama, batas Sarusun, objek kepemilikan bersama (bagian-bagian bersama dan benda bersama) dan bagian perseorangan yang bukan komponen hak milik atas Sarusun.
- (5) Warna notasi untuk menyatakan :
- a. batas tanah digambar dengan warna biru tua;
 - b. batas Sarusun digambar dengan warna kuning;
 - c. objek kepemilikan bersama (bagian bersama dan benda bersama) digambar dengan warna merah tua; dan
 - d. bagian perseorangan yang merupakan komponen hak milik atas Sarusun digambar dengan warna hitam.
- (6) Kepala gambar dibuat dalam bentuk kotak persegi panjang memanjang kebawah, yang berisi ruang ruang untuk menempatkan informasi, mulai dari ruang paling atas sampai paling bawah berisi hal-hal tentang :
- a. keterangan;
 - b. warna dengan notasi untuk ditampilkan;
 - c. posisi lantai yang digambarkan;
 - d. denah kunci untuk gambar yang ditampilkan;

- e. nama Rumah Susun;
 - f. nama pemilik Rumah Susun/Pelaku Pembangunan;
 - g. judul gambar dan nomor/nama lantai yang digambar;
 - h. skala. (Kalau tidak memakai skala, disebutkan NTS serta Nomor gambar yang diinformasikan dari sejumlah gambar yang dibuat);
 - i. jika gambar tidak memakai skala maka dicantumkan bahwa softcopy yang dibuat menunjukkan bahwa penggambaran dilakukan dalam skala 1: 200;
 - j. nama dan tandatangan Pelaku Pembangunan sebagai Pemilik Rumah Susun;
 - k. nama dan tandatangan konsultan Rumah Susun yang menyusun/membuat gambar dan uraian Pertelaan; dan
 - l. tanda tangan pengesahan oleh Kepala Dinas.
- (7) Kepala gambar sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditempatkan pada sisi ujung paling kanan dari lembar kertas gambar.

**Bagian Keempat
Akta Pemisahan Rumah Susun**

**Paragraf 1
Pemisahan Hak Atas Satuan Rumah Susun**

Pasal 9

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun wajib memisahkan Rumah Susun atas Sarusun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasannya dalam arah vertikal dan horisontal, dengan penyesuaian sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.
- (2) Pertelaan sebagaimana ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan Rumah Susun menjadi hak milik atas Sarusun, mempunyai NPP yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas Sarusun.
- (3) Pelaku pembangunan mengajukan permohonan pengesahan akta pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud ayat (1) kepada Bupati melalui Kepala Dinas dengan melampirkan:
 - a. surat permohonan akta pemisahan atas Sarusun yang bersangkutan;
 - b. sertifikat hak atas tanah;
 - c. dokumen pertelaan Rumah Susun yang sudah disahkan oleh Bupati; dan
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN yang berwenang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
- (5) Pengesahan Akta pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh Bupati.

Paragraf 2
Batas Kepemilikan Sarusun

Pasal 10

- (1) Kepemilikan atas Sarusun meliputi:
 - a. hak perseorangan yang digunakan secara terpisah;
 - b. hak bersama atas bagian-bagian bangunan;
 - c. hak bersama atas benda; dan
 - d. hak bersama atas tanah,yang keseluruhannya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.
- (2) Hak 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.

Paragraf 3
Perubahan Kepemilikan

Pasal 11

Perubahan kepemilikan atas Sarusun dapat terjadi dalam hal:

- a. perubahan fisik bangunan dalam pelaksanaan pembangunan; atau
- b. perubahan atas Sarusun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah.

Pasal 12

- (1) Perubahan fisik bangunan dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a, yang mengakibatkan kenaikan nilai atau penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, pelaku pembangunan Rumah Susun wajib mengajukan persetujuan kepada Bupati melalui Dinas.
- (2) Bupati mengesahkan perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan perhitungan kembali yang dilakukan oleh Dinas.

Pasal 13

- (1) Perubahan atas Sarusun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b, tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya

- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Tata Cara Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun

Pasal 14

Tata cara pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun.

BAB III

SERTIPIKAT KEPEMILIKAN BAGUNAN GEDUNG SARUSUN

Pasal 15

- (1) Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (5) menjadi dasar penerbitan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun.
- (2) Penerbitan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Bangunan Gedung.

BAB IV

PEMBIAYAAN

Pasal 16

Pembiayaan dalam proses penerbitan dokumen pertelaan, Akta Pemisahan Sarusun dan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun dibebankan kepada pelaku pembangunan.

BAB V

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 17

- (1) Bangunan gedung yang semula tidak memiliki fungsi hunian Rumah Susun, dapat melakukan perubahan fungsi sebagai Rumah Susun, sepanjang fisik bangunan gedung sesuai Izin Mendirikan Bangunan, dan dilengkapi dengan dokumen Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun.
- (2) Perubahan fungsi hunian Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

Permohonan pengesahan Pertelaan dan/atau Akta Pemisahan Rumah Susun yang telah diajukan oleh Pelaku Pembangunan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini dan belum disahkan, diproses sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Ketentuan mengenai:

- a. Format Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan;
- b. Format Berita Acara Hasil Pertelaan;
- c. Format Gambar Pertelaan;
- d. Format Uraian Pertelaan; dan
- e. Format Perhitungan NPP,

sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 20

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Karawang Nomor 27 Tahun 2013 tentang Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun, dan Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (Berita Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 27), sepanjang mengatur mengenai Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 21

Peraturan Bupati ini 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 **28 Juli 2020**
BUPATI KARAWANG,


CELLICA NURRACHADIANA

Diundangkan di Karawang
pada tanggal **28 Juli 2020**

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
KARAWANG,


ACEP JAMHURI

BERITA DAERAH KABUPATEN KARAWANG TAHUN 2020
NOMOR **48** .

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI KARAWANG
NOMOR 46 TAHUN 2020
TENTANG PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN

a. FORMAT BERITA ACARA HASIL TINJAUAN LAPANGAN

< nama bangunan yang akan dilakukan pertelaan >

Pada hari ini <nama hari> tanggal <tanggal> bulan <nama bulan> tahun <tahun> yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :

Jabatan :

Alamat Kantor :

Alamat Rumah :

Sesuai dengan Akta Pendirian Perusahaan nomor : <nomor akta pendirian> / Surat Kuasa dari Direktur Utama <nama perusahaan pengembang>, selanjutnya bertindak untuk dan atas nama <nama perusahaan pengembang> selaku pengembang <nama objek pengembangan> diatas Hak Guna Bangun/Hak Milik/Surat, Perjanjian Kerjasama/Tanah Sewa nomor <nomor surat> yang diuraikan dalam gambar situasi:

1. Bangunan Rumah Susun <jenis dan nama rumah susun> merupakan satu lingkungan rumah susun dibangun diatas Tanah Bersama sebagai berikut :

Nama Pemegang Hak :
Nama Rumah Susun :
Alamat :
Nomor Hak Guna Bangunan :
Nomor Izin Mendirikan Bangunan :
Tanggal IMB :

2. Hasil Tinjauan Lapangan Bangunan Rumah Susun <jenis dan nama rumah susun> terdiri dari :

Jumlah Tower :
Jumlah Lantai :
Jumlah Unit Sarusun (detail sesuai tower) :
Lantai Dasar (detail sesuai tower) :
Lantai 2 (detail sesuai tower) :
Lantai 2 (dst) :
Lantai Atap (detail sesuai tower) :
Hasil Pengukuran
- Type <sesuai pengajuan> :
- Type <sesuai pengajuan> :
- Dst :

Dokumentasi :

Kesimpulan / Saran :

Demikian Berita Acara Hasil Timjauan Lapangan ini dibuat.

DIBUAT

Pelaku Pembangunan
<nama perusahaan>

Tanda tangan dan Cap Perusahaan

<nama lengkap>
Jabatan

DISAHKAN

Nomor :
Tanggal :

TIM PERTELAAN
KETUA,

Tandatangan dan Cap SKPD

<nama lengkap>
<nomor induk pegawai>

b. FORMAT BERITA ACARA HASIL PERTELAAN BERITA ACARA HASIL PERTELAAN

BERITA ACARA HASIL PERTELAAN
< nama bangunan yang akan dilakukan pertelaan >

Pada hari ini <nama hari> tanggal <tanggal> bulan <nama bulan> tahun <tahun> yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Jabatan :
Alamat Kantor :
Alamat Rumah :

Sesuai dengan Akta Pendirian Perusahaan nomor : <nomor akta pendirian> / Surat Kuasa dari Direktur Utama <nama perusahaan pengembang>, selanjutnya bertindak untuk dan atas nama <nama perusahaan pengembang> selaku pengembang <nama objek pengembangan> diatas Hak Guna Bangun/Hak Milik/Surat, Perjanjian Kerjasama/Tanah Sewa nomor <nomor surat> yang diuraikan dalam gambar situasi:

Tanggal	:		Kelurahan	:	
Nomor	:		Kecamatan	:	
Luas	:		Kota	:	
Alamat	:		Provinsi	:	

1. Rumah Susun akan dipergunakan sebagai tempat Hunian dan Campuran.
2. Bangunan direncanakan terdiri dari <sebutkan jumlah blok/tower> yang diberi nama <sebutkan nama bangunan>.
3. Berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Bupati Karawang Nomor Tahun tentang Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun menjadi Sarusun, dengan keterangan sebagai berikut:
 - A. Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian, terdiri dari:

NO	BLOK/TOWER	JUMLAH
1.	Blok /Tower A :	
	a. Jumlah Lantai	
	b. Satuan Rumah Susun Hunian	
	c. Satuan Rumah Susun Campuran	
2.	Blok /Tower B :	
	a. Jumlah Lantai	
	b. Satuan Rumah Susun Hunian	
	c. Satuan Rumah Susun Campuran	
3.	Dst	

- B. Penanaman Lantai
 1. Contoh Level lantai yang berada tepat diatas permukaan tanah adalah Lantai 1.
 2. Contoh Lantai diatas lantai 1 yang disebut mezanin adalah LANTAI 2.
 3. Contoh Lantai diatas lantai 2 adalah LANTAI 3.

4. Contoh Lantai diatas lantai 3 yang disebut lantai 3A adalah LANTAI 4.
5. Contoh Lantai diatas lantai 4 dan seterusnya sampai diatas lantai 11 adalah LANTAI 5 sampai LANTAI 12
6. Contoh Lantai diatas lantai 12 yang disebut lantai 12A adalah LANTAI 13.
7. Contoh Lantai diatas lantai 13 dan seterusnya sampai diatas lantai 19 adalah LANTAI 14 sampai LANTAI 20

C. Pertelaan

1. Bagian Bersama

Bagian Bersama adalah Bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan Sarusun, yang terdiri dari :

- a. Bagian bersama Rumah Susun (Hunian)
 - 1)
 - 2)
 - 3) Dst
- b. Bagian Bersama Rumah Susun (Campuran)
 - 1)
 - 2)
 - 3) Dst

2. Benda Bersama

Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, yang terdiri dari :

- a. Prasarana Lingkungan
 - 1)
 - 2)
 - 3) Dst
- b. Sarana atas Rumah Susun (Hunian)
 - 1)
 - 2)
 - 3) Dst
- c. Sarana atas Rumah Susun (Campuran)

3. Tanah Bersama

Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak/tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang meliputi :

Status Hak :
 Nomor :
 Gambar Situasi :
 Luas (m²) :
 Pemilik :
 Tahun :
 Berlaku :

D. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)

E. Catatan

1. Batas-batas Sarusun serta letak dari Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama <nama bangunan> sesuai dengan gambar dan uraian Pertelaan yang merupakan Lampiran Akta Pemisahan ini.
2. Selanjutnya Akta Pemisahan ini akan menjadi acuan dalam pelaksanaan pembangunan dan pemasaran.
3. Pasca Rumah Susun terbangun maka Akta Pemisahan ini akan menjadi salah satu acuan selain dokumen perizinan lainnya untuk melakukan Pertelaan yang hasil Pertelaan dimaksud dasar penerbitan SHM Sarusun atau SKBG sarusun.

Demikian Berita Acara Pertelaan ini dibuat.

DIBUAT

Pelaku Pembangunan
<nama perusahaan>

Tandatangan dan Cap Perusahaan

<nama lengkap>
Jabatan

DISAHKAN

Nomor :
Tanggal :

TIM PERTELAAN
KETUA,

Tandatangan dan Cap SKPD

<nama lengkap>
<nomor induk pegawai>

c. FORMAT GAMBAR PERTELAAN

- A. Gambar Pertelaan dibuat oleh Pelaku Pembangunan, dalam bentuk 2 dimensi dan 3 dimensi.
- B. Gambar Pertelaan berisikan gambar yang dengan jelas menampilkan :
 1. Kawasan dengan batas-batasnya beserta lingkungan yang ada kawasan jika satuan, lingkungan Rumah Susun berada dalam suatu kawasan bersama lingkungan lain.
 2. Satuan Lingkungan yang berisi informasi tentang batas satuan lingkungan, blok bangunan, gedung yang ada serta Benda Bersama sebagai fasilitas yang dibangun ndi luar bangunan gedung.
 3. Tanah Bersama, berisi informasi tentang:
 - a. gambar batas tanah dan jika ada beserta koordinat titik batasnya;
 - b. nomor sertifikat hak tanah;
 - c. nomor surat ukur;
 - d. nomor induk bidang;
 - e. luas tanah.
 4. Tampak muka untuk setiap blok bangunan
 5. Tampak potongan (dari salah satu sisi) sehingga terdapat informasi:
 - a. masing-masing lantai yang ada; dan
 - b. jarak ketinggian antar satu lantai dengan lantai yang ada di atasnya serta nama/nomor lantai menurut urutan secara fisik yang dikonversi kepada penomoran lantai berdasarkan marketing.
 6. Denah semua lantai dari basement sampai dengan lantai atap yang berisi informasi tentang:
 - a. batas-batas Sarusun;
 - b. nomor sebagai alamat dari setiap Sarusun; dan
 - c. Bagian Bersama yang ada pada lantai dimaksud.
- C. Semua gambar dibuat dalam ukuran kertas minimal A3 dalam skala menyesuaikan dengan ukuran kertas yang dipakai.
- D. Gambar Pertelaan setiap Sarusun dibuat dalam skala minimal 1 : 100.
- E. Gambar pertelaan dibuat dengan warna-warni agar dapat dengan mudah membedakan batas Tanah Bersama, batas Sarusun dan objek kepemilikan bersama (Bagian Bersama dan Benda Bersama)
- F. Warna notasi untuk menyatakan:
 1. Batas tanah digambar dengan warna biru.
 2. Batas Sarusun fungsi hunian digambar dengan warna kuning.
 3. Batas Sarusun fungsi campuran digambar dengan warna jingga.
 4. Objek kepemilikan bersama (Bagian Bersama dan Benda Bersama) digambar dengan warna merah.
- G. Kepala gambar dibuat dalam bentuk kotak persegi panjang memanjang ke bawah, yang berisi ruang-ruang untuk menempatkan informasi, mulai dari ruang paling atas sampai paling bawah berisi hal tentang:

1. Keterangan.
 2. Warna dengan notasi untuk hal yang ditampilkan.
 3. Posisi lantai yang digambarkan.
 4. Denah kunci untuk gambar yang ditampilkan.
 5. Nama Rumah Susun
 6. Pelaku Pembangunan.
 7. Judul Gambar dan Nomor/Nama Lantai yang digambar;
 8. Skala termasuk skala garis dan nomor gambar yang ada serta sejumlah gambar yang dibuat
 9. Nama dan tandatangan Konsultan Rumah Susun yang menyusun gambar dan uraian Pertelaan;
 10. Tandatangan pengesahan oleh Kepala Dinas.
- H. Kepala gambar ditempatkan pada sisi ujung paling kanan dari lembar kertas gambar.

d. FORMAT URAIAN PERTELAAN

- A. Uraian Pertelaan, berisikan uraian yang menjelaskan fisik dari bangunan Rumah Susun yang ada seperti apa yang ditampilkan dalam gambar Pertelaan, ditambah dengan daftar Sarusun beserta NPP.
- B. Uraian Pertelaan dibuat dan ditandatangani oleh Pelaku Pembangunan.
- C. Dalam Uraian Pertelaan disediakan ruang untuk tanggal dan nomor pengesahan yang akan diberikan oleh Pemerintah Daerah, beserta ruang untuk tanda tangan Kepala Dinas yang melaksanakan pengesahan Pertelaan atas nama Bupati.
- D. Dokumen Pertelaan, sekurang-kurangnya memuat :
 - I. Bab Pendahuluan
 - II. Bab Pertelaan
 - a. Uraian Umum Pertelaan
 - b. Uraian Teknis Pertelaan
 - i. Satuan Lingkungan Rumah Susun
 - ii. Bangunan Rumah Susun
 - 1. Lantai-lantai pada Rumah Susun
 - 2. Sarusun dan batas-batasnya
 - 3. Pemberian nomor-nomor Sarusun
 - 4. Penetapan NPP
 - iii. Uraian Pertelaan
 - 1. Satuan Rumah Susun dan NPP
 - 2. Bagian Bersama
 - 3. Benda Bersama
 - 4. Tanah Bersama
 - III. Bab Penutup

E. Uraian teknis Pertelaan sebagaimana dimaksud pada huruf D angka II huruf b iii, sebagai berikut:

a. Satuan Rumah Susun

No	No.Lantai	No.Sarusun	Luas (m ²)	NPP (%)	Keterangan
1					
2					
3					

b. Bagian Bersama

No	No.Lantai	Basement	Lobby	1	2	dst.	Spesifikasi
1							
2							
3							

c. Benda Bersama

No	Nama Benda	Lokasi	Jumlah	Spesifikasi
1				
2				
3				

- d. Tanah Bersama
1. Hak Guna Bangunan Nomor :
 2. Gambar Situasi Nomor :
 3. Diukur kembali :
 - a. tanggal :
 - b. luas :
 4. Luas :
 5. Pemilik :
 6. Jalan :
 7. Kelurahan :
 8. Kecamatan :
 9. Berlaku :

e. FORMAT PERHITUNGAN NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL (NPP)

$$NPP = (\text{Luas Satuan Rumah Susun (L.srs)} / \text{Luas Rumah Susun (L.rs)} \times 100\%)$$

1. L.srs adalah unit Sarusun (hunian dan/atau campuran) yang diperjualbelikan selain Benda Bersama dan Bagian Bersama.
2. L.rs adalah total jumlah Rumah Susun (hunian dan/atau campuran) yang direncanakan.



BUPATI KARAWANG,

CELLICA NURRACHADIANA