



**BUPATI BINTAN
PROVINSI KEPULAUAN RIAU**

**PERATURAN BUPATI BINTAN
NOMOR : 19 Tahun 2015**

TENTANG

RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BINTAN,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka memberikan jaminan kepemilikan rumah susun diperlukan Tata Cara baik secara Administrasi dan teknis sehingga tercapainya perlindungan kepemilikan Rumah susun dan kepastian hukum ;
 - b. bahwa untuk terselenggaranya pelayanan publik untuk kepemilikan Rumah Susun perlu diatur dengan Peraturan Bupati.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1956 tentang pembentukan Daerah Otonom Kabupaten dalam Lingkup Daerah Kabupaten Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3896);
 2. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

6. Undang....

6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2008 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Bintan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bintan (Lembaran Daerah Kabupaten Bintan Tahun 2012 Nomor 2).
9. Peraturan Daerah Kabupaten Bintan Nomor 1 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Bintan Tahun 2013 Nomor 1).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI BINTAN TENTANG RUMAH SUSUN.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Bintan.
2. Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Bintan.
3. Sistim rumah susun adalah sistim yang diterapkan pada bangunan gedung bertingkat menyangkut kepemilikan dan pengelolaannya, yang mendasarkan kepada Undang-undang rumah Susun.
4. Instansi terkait adalah instansi Pemerintah Pusat maupun Daerah yang terkait dalam penanganan sistim Rumah Susun.
5. Badan Penanaman Modal Promosi Daerah yang selanjutnya disingkat dengan BPMPD adalah Badan Penanaman Modal Promosi Daerah Kabupaten Bintan;
6. Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat dengan PTSP;
7. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian atau bukan hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
8. Satuan Rumah susun adalah bagian rumah susun yang bertujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

9.Lingkungan.....

9. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas- batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan satu kesatuan tempat pemukiman.
10. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah, untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun.
11. Benda bersama adalah benda yang bukan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah, untuk pemakaian bersama.
12. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri bangunan rumah susun.
13. Hak milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik perseorangan dan terpisah atas satuan rumah susun, hak bersama atas bagian bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisah.
14. Dokumen Pertelaan adalah dokumen berupa gambar dan uraian yang menunjukkan dengan jelas batas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proposionalnya.
15. Akta Pemisahan Rumah Susun adalah akta yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan yang menyatakan kehendak untuk memisahkan rumah susun atas Satuan Rumah Susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dengan nilai perbandingan proposionalnya sesuai dengan Pertelaan yang telah dibuat.
16. 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.
17. Sertipikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun, adalah tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
18. Nilai Perbandingan Proporsional atau disingkat NPP, adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan-satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dihitung berdasarkan perbandingan nilai satuan rumah susun yang berangkutan terhadap total nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggaraan pembangunan untuk pertama kalinya melakukan perhitungan cost untuk menetapkan harga jual.
19. Pemilik adalah Perseorangan atau Badan Hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
20. Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
21. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni rumah Susun adalah Perhimpunan yang anggotanya terdiri dari Pemilik dan Penghuni Rumah Susun.

22.Badan....

22. Badan Pengelola adalah Badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
23. Penyelenggaraan Pembangunan adalah Badan Hukum atau Perorangan yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun.
24. Kesatuan sistim pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun secara terpadu berdasarkan perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.
25. Persyaratan teknis, adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, kelestarian, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancangan bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas bangunan, yang diatur dengan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
26. Persyaratan administrasi adalah persyaratan mengenai perizinan berupa perizinan yang berkaitan dengan pembangunan gedung bertingkat, mulai dari izin lokasi, Amdal, Keterangan Rencana Kota, Izin Mendirikan Bangunan, Sertipikat Laik Fungsi, Pertelaan dan Akta Pemisahan, Izin Usaha dari Perusahaan pembangunan Perumahan, yang diatur dengan perundnag-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan perkembangan.
27. Keterangan Rencana Kota adalah Site Plan/Blok Plan/RTRW/RDTRK/RTBL.
28. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang dinerikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
29. Laik Fungsi adalah kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai fungsi bangunan gedung.
30. Sertifikat Laik Fungsi selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis sebelum pemanfaatannya.

BAB II

KEWAJIBAN PENGEMBANG

Pasal 2

- (1) Penyelenggaraan pembangunan yang telah selesai melaksanakan pembangunan rumah susun dan akan melakukan proses pembuatan / pemecahan sertifikat satuan rumah susun yang dibangunnya (sertifikat strata title), terlebih dahulu diwajibkan mengajukan dan meminta pengesahan pertelaan kepada Pemerintah Daerah, yang disahkan dengan Keputusan Bupati.

(2)Penyelenggara....

- (2) Penyelenggara pembangunan wajib membuat akta pemisahan rumah susun sebagai bentuk legalitas atau pengesahan dari pertelaan yang telah dilakukan yang telah disesuaikan dengan kondisi sebenarnya di lapangan, yang dituangkan dalam bentuk Keputusan Bupati.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan yang telah selesai melaksanakan pembangunan rumah susun atau bangunan vertikal lainnya, dan akan segera mengisi/ menempati bangunannya, diwajibkan melakukan uji laik fungsi untuk mendapatkan sertifikat uji laik fungsi dari Bupati.
- (4) Penyelenggara pembangunan wajib melampirkan pengesahan pertelaan, akta pemisahan rumah susun dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau sertifikat Strata Title dari kantor Badan Pertanahan Nasional.
- (5) Penyelenggaraan pembangunan diharuskan untuk menggunakan Konsultan/Tenaga Ahli rumah susun untuk membantu perencanaan penerapan sistem Rumah Susun pada bangunannya dan menyelesaikan semua dokumen yang diperlukan dalam menerapkan secara tuntas sistem Rumah Susun pada bangunan gedung yang dibangunnya.

BAB III

PERSYARATAN TEKNIS DAN ADMINISTRATIF PERTELAAN, PEMBUATAN AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN DAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Pasal 3

- (1) Penyelenggaraan pembangunan rumah susun atau bangunan vertikal yang akan mengajukan Pertelaan, pembuatan akta pemisahan rumah susun dan SLF kepada Kepala PTSP dengan melampirkan persyaratan administrasi dan teknis serta harus didampingi konsultan teknis/Tenaga Ahli pembangunan Rumah Susun tersebut.
- (2) Persyaratan administrasi yang harus dipenuhi meliputi :
 - a. surat permohonan pertelaan yang ditujukan kepada Kepala PTSP;
 - b. melampirkan berkas permohonan yang masing-masing sudah dilegalisir oleh Lembaga /Instansi yang berwenang antara lain :
 1. Akte Pendirian Perusahaan;
 2. Sertifikat Tanah;
 3. Rekomendasi BKPRD/ *advice planning*;
 4. Izin Lingkungan;
 5. Izin Peruntukan dan Pemanfaatan Lahan (bila ada);
 6. Dokumen Andal Lalu Lintas;
 7. Dokumen Lingkungan Hidup;
 8. Rekomendasi Proteksi Kebakaran;
 9. Gambar Rencana Tapak/Site Plan;
 10. Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
 11. Izin Gangguan (HO).
- (3).Persyaratan teknis yang harus dipenuhi untuk pengesahan pertelaan dan pembuatan pengesahan akta pemisahan rumah susun dan SLF antara lain :

a.melampirkan....

- a. melampirkan gambar Detail Engineering Desain (DED) dan As Built Drawing bangunan meliputi :
 1. Denah bangunan tiap lantai;
 2. Gambar Tampak muka, tampak samping dan tampak belakang;
 3. Gambar potongan horizontal dan vertikal
 4. Gambar detail Mechanical & Electrical (ME);
 5. Gambar Jaringan pipa Air bersih, Air Kotor dan Gas; dan
 6. Gambar Konstruksi dan struktur Bangunan.
 - b. spesifikasi teknis peralatan yang digunakan meliputi antara lain :
 1. Lift;
 2. Peralatan Proteksi Kebakaran;
 3. Panel Listrik;
 4. Genset;
 5. Panel Telpon;
 6. Air Conditioner;
 7. Pompa Air;
 8. Instalasi Gas (jika ada); dan
 9. Lampu PJU.
 - c. Gambar Pertelaan.
- (4) Persyaratan teknis yang harus dipenuhi untuk pengajuan SLF rumah susun antara lain :
- a. Keputusan Bupati tentang Pengesahan Pertelaan;
 - b. Keputusan Bupati tentang Akta Pemisahan; dan
 - c. Berita pengujian teknis atas kelaikan fungsi dari bangunan beserta sarana dan prasarana penunjang.

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 Sarusun kepada Kepala PTSP atas bangunan yang telah selesai dilaksanakan;
- b. Kepala PTSP menugaskan Tim Pelaksana Pertelaan dan Akta Pemisahan Sarusun 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 Sarusun yang sudah dituangkan dalam permohonan pertelaan;

f. Apabila....

- f. Apabila masih terdapat perbedaan antara luasan eksisting dilapangan, maka pertelaan perlu disesuaikan terlebih dahulu, hingga semua luasan dalam pertelaan sesuai dengan kondisi nyata dilapangan;
- g. Setelah seluruh pertelaan diperiksa dan telah memenuhi persyaratan, tim menyiapkan konsep Keputusan Bupati tentang Pengesahan Pertelaan untuk ditandatangani oleh Bupati;
- h. Setelah pengukuran ulang dilapangan selesai dilaksanakan dan dokumen pertelaan telah sesuai dengan kondisi sebenarnya dilapangan maka tim dapat menyiapkan konsep Keputusan Bupati tentang Pengesahan Akta Pemisahan rumah Susun untuk ditandatangani oleh Bupati.

BAB V

PELAKSANAAN PERTELAAN

Pasal 5

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

- a. Bupati dengan difasilitasi oleh PTSP membentuk Tim Pertelaan untuk melakukan proses Pertelaan dan pembuatan akta pemisahan Sarusun sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. Tim pertelaan dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati dengan Susunan sebagai berikut :
 - 1. Ketua : Kepala PTSP
 - 2. Sekretaris : Kepala Bidang pada yang menangani Pelayanan Perizinan pada PTSP;
 - 3. Anggota :
 - a) Kepala Bidang Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum;
 - b) Kepala UPTD Dinas Pekerjaan Umum;
 - c) Unsur Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan yang membidangi Survey, Pengukuran dan Pemetaan;
 - d) Unsur Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan, yang membidangi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
 - e) Kepala Bagian Agraria Setda Kabupaten Bintan;
 - f) Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Bintan;
 - g) Kepala Sub Bidang Perizinan dan Investasi PTSP;
 - h) Unsur Dinas Pertambangan dan Energi yang membidangi Elektrikal dan Mekanikal;
 - i) Unsur Dinas Tenaga Kerja yang membidangi K3.

Pasal 6

Pembagian tugas tim sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 adalah sebagai berikut :

- a. Ketua Tim bertugas untuk mengkoordinir proses pertelaan dan pembuatan akta pemisahan Sarusun.

b. Sekretaris.....

- b. Sekretaris Tim bertugas sebagai berikut :
1. Menerima dan mengagendakan berkas permohonan yang masuk;
 2. Mengatur persiapan penyelenggaraan rapat penelitian oleh Tim;
 3. Menyiapkan surat undangan dari Kepala PTSP kepada seluruh anggota Tim pada saat akan diadakan penelitian untuk permohonan yang masuk; dan
 4. Menyiapkan Berita Acara Hasil Rapat fungsi.
- c. Anggota mempunyai tugas sesuai dengan fungsi tugas dan kewajiban instansi yang diwakilinya, mengadakan penelitian sebagai berikut :
1. Unsur yang membidangi bangunan gedung dari Dinas Pekerjaan Umum meneliti kesesuaian Gambar Pertelaan dengan IMB, serta terpenuhinya minimum fasilitas pada Rumah Susun yang bersangkutan;
 2. Unsur yang membidangi Permukiman/Perumahan dari Dinas Pekerjaan Umum meneliti terpenuhinya syarat sebuah Sarusun untuk dihuni atau untuk penggunaan lainnya (non hunian);
 3. Unsur yang membidangi Survey dan Pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bintan meneliti terpenuhi persyaratan penelitian atas luas Sarusun yang bersangkutan pada gambar / uraian Pertelaan;
 4. Unsur yang membidangi Hak dan Pendaftaran Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bintan, meneliti terpenuhinya bentuk dan isi Akta Pemisahan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan yang ada dan tentang hak atas tanah bersama;
 5. Unsur yang membidangi elektikal dan Mekanikal dari Dinas Pertambnagan dan Energi;
 6. Unsur yang membidangi kesehatan dan keselamatan kerja dari Dinas tenaga Kerja.

Pasal 7

- (1) Penyelenggaraan pembangunan dan konsultan Rumah Susun yang membuat Pertelaan dan Akta Pemisahaan Rumah Susun harus hadir pada rapat yang diadakan oleh Tim Penelitian untuk memberikan presentasi tentang Pertelaan dan Akta Pemisahan yang dibuatnya.
- (2) Jika dianggap perlu, Tim dapat melakukan penelitian ke lapangan terutama untuk melakukan pemeriksaan silang pada beberapa contoh (uji petik).
- (3) Hasil Rapat Tim Penelitian dituangkan dalam suatu Berita Acara, yang ditandatangani oleh seluruh anggota Tim.
- (4) Jika berdasarkan Berita Acara dokumen Gambar Pertelaan, Uraian Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun dianggap sudah memenuhi syarat untuk disahkan, maka Tim yang diketuai kepala PTSP menandatangani dokumen-dokumen dimaksud pada ruang tanda tangan yang tersedia sebagai tanda pengesahan dari Pemerintah Kabupaten Bintan.

(5)Tim.....

- (5) Tim bekerja mulai saat menerima surat penunjukan untuk memproses Pertelaan hingga diterbitkannya Keputusan Bupati tentang Pertelaan atas objek yang dimohon.
- (6) 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 ditandatangani oleh Bupati.

BAB VI

BENTUK DAN FORMAT GAMBAR PERTELAAN, URAIAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN

Bagian Kesatu

Bentuk dan Format Gambar Pertelaan

Pasal 8

- (1) Gambar Pertelaan Rumah Susun dibuat oleh Penyelenggara Pembangunan dengan cara Komputerisasi, baik yang bentuknya 2 dimensi atau 3 dimensi.
- (2) Gambar Pertelaan berisikan gambar yang dengan jelas menampilkan :
 1. Kawasan dengan batas-batasnya beserta lingkungan-lingkungan yang ada di kawasan jika Satuan Lingkungan Rumah susun berada dalam suatu Kawasan bersama Satuan Lingkungan lain.
 2. Satuan Lingkungan, yang berisi informasi tentang batas Satuan Lingkungan, blok-blok bangunan gedung yang ada serta Benda Bersama sebagai fasilitas yang dibangun diluar bangunan gedung.
 3. Tanah bersama, berisi informasi tentang :
 - a. Gambar batas tanah beserta koordinat titik batasnya;
 - b. Nomor sertipikat hak tanah;
 - c. Nomor Surat Ukur;
 - d. Nomor Induk Bidang; dan
 - e. Luas Tanah.
 4. Gambar Tampak untuk setiap blok bangunan;
 5. Tampak potongan (dari salah satu sisi) sehingga terinformasi :
 - a. Judul Gambar dan Nomor>Nama Lantai yang digambar;
 - b. Skala (jika ada), jika tidak memakai skala disebutkan NTS serta Nomor Gambar yang diinformasikan dari sejumlah gambar yang dibuat;
 - c. Jika gambar tidak memakai skala maka dicantumkan bahwa soft copy yang dibuat menunjukkan bahwa penggambaran dilakukan dalam skala 1 : 100;
 - d. Nama dan tandatangan Penyelenggaraa Pembangunan sebagai Pemilik Rumah Susun;
 - e. Nama dan tanda tangan Konsultan Rumah Susun yang menyusun/membuat gambar dan Uraian Pertelaan; dan

f.Tanda.....

- f. Tanda tangan pengesahan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (3) Kepala Gambar ditempatkan pada sisi ujung paling kanan dari lembar kertas gambar.

Bagian Kedua

Uraian Pertelaan

Pasal 9

- (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 Penyelenggaraan Pembangunan;
- (3) Dalam uraian Pertelaan disediakan ruang untuk tanggal dan nomor pengesahan yang akan diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Bintan, beserta ruang untuk tanda tangan Bupati.

Bagian Ketiga

Akta Pemisahan Rumah Susun

Pasal 10

- (1) Untuk Akta Pemisahan Rumah Susun harus menggunakan bentuk sesuai Peraturan Perundang-undangan, yang memuat data antara lain :
 - a. Masing –masing lantai yang ada;
 - 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 dokumen *marketing*.
 - c. Denah semua lantai dari Basement sampai dengan lantai atap, yang berisi informasi tentang :
 1. Batas-batas satuan rumah susun;
 2. Nomor sebagai alamat dari setiap Sarusun;
 3. Bagian bersama yang ada pada lantai dimaksud.
- (2) Semua gambar dibuat dalam ukuran kertas minimal A-3 dalam skala menyesuaikan dengan ukuran kertas yang dipakai.
- (3) Gambar Pertelaan lantai dibuat dalam skala minimal 1 : 100, dibuat dengan warna warni 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.
- (4) Warna notasi untuk menyatakan :
 - a. Batas tanah digambar dengan warna biru tua;
 - b. Batas satuan rumah susun digambar dengan warna kuning;
 - c. Objek kepemilikan bersama (bagian bersama dan benda bersama) digambarkan dengan warna merah tua;
 - d. Bagian perseorangan yang bukan merupakan komponen hak milik atas Sarusun digambar dengan warna hitam.

(5)Kepala.....

- (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 yang ditampilkan;
 - c. Posisi Lantai yang digambarkan;
 - d. Denah kunci untuk gambar yang ditampilkan;
 - e. Nama Rumah Susun;
 - f. Nama Pemilik Rumah Susun/ Penyelenggara Pembangunan.

BAB VII

PEMBANGUNAN SECARA BERTAHAP DAN BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT YANG AKAN DIRUBAH MENJADI BANGUNAN DENGAN SISTIM RUMAH SUSUN

Bagian Kesatu

Pembangunan Secara Bertahap

Pasal 11

Pembangunan beberapa bangunan Rumah Susun yang direncanakan pada sebidang tanah bersama dengan sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, dapat dilaksanakan secara bertahap.

Bagian Kedua

Pembuatan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun

Paragraf 1

Pembuatan Pertelaan rumah Susun

Pasal 12

- (1) Dianggap pembangunan secara bertahap yang dapat diajukan untuk pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susunnya, jika :
 - a. Semua Blok Bangunan akan dibangun pada satu Lingkungan Rumah Susun (satu bidang tanah bersama);
 - b. Semua Blok Bangunan telah tercantum dalam satu Blok Plan/Site Plan yang sudah disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Bintan;
 - c. Perolehan IMB untuk semua Blok bangunan dilakukan secara bertahap.
- (2) Permohonan Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah susun dilakukan secara bertahap sejalan dengan mulai diajukannya permohonan IMB untuk tiap-tiap Blok Bangunan.
- (3) Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun untuk yang pertama kali dibuat berdasarkan rencana untuk seluruh rencana blok bangunan yang ada, dengan isi :
 - a. Uraian secara rinci sampai pada Sarusun, Objek kepemilikan bersama dan NPP, yang dibuat hanya untuk Blok Bangunan yang sudah lengkap mempunyai IMB dan siap akan dibangun.

b.Data....

- b. Data untuk Blok Bangunan yang belum dibangun, cukup mencantumkan total *net saleable* area saja beserta NPP atas masing-masing Blok Bangunan yang akan dibangun pada tahap berikutnya.
- (4) Jika pembangunan Blok Bangunan tahap berikutnya telah memperoleh IMB dan akan dibangun, maka untuk masing-masing blok tersebut harus dibuatkan Gambar Pertelaan, Uraian Pertelaan dan Akta Pemisahan sebagai pelengkap dari Pertelaan dan Akta Pemisahan yang pertama dan telah memperoleh pengesahan dari Pemerintahan Kabupaten Bintan.
- (5) Syarat untuk dapat dilakukannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Pasal ini adalah :
- a. Semua Blok Bangunan sudah tertera dalam Blok Plan/Site Plan yang disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Bintan.
 - b. Angka total net area Sarusun dan total NPP untuk Blok Bangunan yang dibangun berikutnya dan yang akan dimintakan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahannya sudah tertera dan telah tercantum didalam Pertelaan dan Akta Pemisahan yang dibuat untuk yang pertama, serta tidak ada perubahan.
 - c. Mengajukan IMB Perubahan.
 - d. Jika akan terjadi penyimpangan dari angka-angka jumlah luas lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebelum meminta IMB, harus lebih dahulu :
 1. Memberitahukan Perhimpunan Penghuni, jika akan mengakibatkan angka NPP dari Sarusun pada Blok bangunan yang telah disahkan akan menjadi lebih besar.
 2. Meminta izin Perhimpunan Penghuni, jika akan mengakibatkan angka NPP dari Sarusun pada blok bangunan yang telah disahkan akan menjadi lebih kecil.
 - e. Melampirkan tembusan surat-surat dimaksud ayat (5) huruf d angka 1.
- (6) Pembangunan satu Blok bangunan tahap berikutnya yang akan dilakukan dengan total luas net lantai sarusun pada Blok Bangunan tersebut akan menjadi lebih besar dari pada yang tertera dalam Pertelaan awal yang telah disahkan oleh Pemerintah Kabupaten, hanya dapat dilakukan jika penyelenggara pembangunan melakukan pengurangan luas net lantai sarusun Blok bangunan yang akan dibangun pada tahap-tahap berikutnya, sehingga tidak akan menyebabkan perubahan total luas lantai net seluruh Sarusun pada semua Blok Bangunan.
- (7) Jika Perhimpunan Penghuni menolak permintaan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (5) angka 3 huruf d dalam Pasal ini, maka Penyelenggara Pembangunan berhak mengajukan banding kepada Kepala PTSP, dengan mengajukan alasan-alasannya.
- (8) Atas permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (7) Pasal ini Kepala PTSP dapat memberikan izin perubahan yang diinginkan oleh Penyelenggara Pembangunan dengan menetapkan kompensasi *yang setara* yang harus diberikan oleh Penyelenggara Pembangunan kepada Pemilik Sarusun yang telah ada yang setara dengan berkurangnya besarnya NPP para Pemilik Sarusun yang sudah ada sebelumnya.

Paragraf 2
Pembuatan akta Pemisahan Rumah Susun

Pasal 13

- (1) Pembuatan Akta Pemisahan Pelengkap dilakukan sama dengan cara pembuatan Pertelaan yang pertama kalinya.
- (2) Tata cara permohonan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah susun Pelengkap yang Pembangunanya dilakukan secara bertahap, identik dengan cara permohonan pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah susun yang Pembangunanya tidak dilakukan secara bertahap.

Bagian Ketiga
Perubahan Bangunan Gedung Menjadi Rumah Susun

Paragraf 1
Penyesuaian Perizinan

Pasal 14

- (1) Penyelenggaraan Pembangunan gedung yang semula tidak dimaksudkan menggunakan sistim Rumah Susun sebagai hak yang akan ditampilkan, dapat melakukan perubahan untuk menerapkan sistim rumah susun kepada bangunan dimaksud.
- (2) Untuk perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyelenggara Pembangunan wajib menyesuaikan persyaratan-persyaratan untuk bangunan tersebut sesuai dengan persyaratan bangunan Rumah Susun.
- (3) Sepanjang fisik gedung dibangun sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan yang ada, dan jenis penggunaannya sesuai pula dengan izin penggunaan bangunan yang telah dikeluarkan, maka penyesuaian persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya mengenai Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun.
- (4) SLF harus dimintakan jika sertifikat tersebut belum pernah ada.

Paragraf 2
Tata Cara Permohonan Pengesahan

Pasal 15

Tata cara permohonan pengesahan Pertelaan, Akta Pemisahan dan Penertiban SLF mengacu kepada ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 5 Peraturan Bupati ini.

BAB VIII
MEKANISME PENGAJUAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Pasal 16

Mekanisme pengajuan permohonan SLF diatur sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan Surat Permohonan Pembuatan SLF kepada Kepala PTSP atas bangunan yang telah selesai dilaksanakan;

b.Kepala.....

- b. Kepala PTSP menugaskan Tim Pelaksana 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 konsultan 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, instalasi gas (jika ada), PJU dan prasarana lainnya;
- e. Setelah selesai dilakukan Laik Fungsi, tim menyiapkan Berita Acara Laik fungsi yang ditandatangani oleh Konsultan dan Tim; dan
- f. Setelah seluruh kegiatan Laik Fungsi dan Berita Acara ditandatangani, Tim menyiapkan SLF untuk ditandatangani atas nama Bupati oleh Kepala PTSP.

BAB IX PELAKSANAAN UJI LAIK FUNGSI

Pasal 17

- (1) Untuk memberikan jaminan kepada konsumen atau penghuni yang akan menempati rumah susun, sebelum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bintan dapat menerbitkan Sertifikat Kepemilikan atas Sarusun (strata title), pengembangan diwajibkan mengajukan uji laik fungsi kepada Bupati.
- (2) Dalam pelaksanaan uji Laik Fungsi tersebut perlu dilakukan persiapan pembentukan Tim Pelaksanaan Uji Laik Fungsi, sebagai berikut :
 - a. Bupati 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;
 - b. Tim Uji Laik Fungsi dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati yang diketuai oleh Dinas Pekerjaan Umum;
 - c. Tim Uji Laik Fungsi beranggotakan SKPD yang mempunyai kewenangan bidang Penataan Bangunan, penanggulangan bahaya kebakaran, penyediaan sarana air bersih, air Limbah, drainase dan PJU;
 - d. Tim bekerja mulai saat menerima surat penunjukan untuk memproses Pertelaan hingga diterbitkannya Keputusan Bupati tentang Sertifikat Uji Laik Fungsi atas objek yang dimohon;
 - e. Tugas Tim Uji 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, jaringan gas, penerangan jalan umum, sistema drainase gedung, perlengkapan mechanical electrical lainnya, termasuk genset, escalator dsb;
 - f. Dalam kegiatan teknis yang bersifat pengujian, Tim dibantu oleh konsulan teknik yang ditunjuk oleh pengembang dan disetujui oleh Tim Uji Laik Fungsi;

g.Pekerjaan....

- g. 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 ditandatangani oleh Bupati;

Pasal 18

Peraturan Bupati tentang Pertelaan, Akta Pemisahan Rumah Susun dan SLF akan menjadi dasar bagi pengembangan dalam mengajukan penertiban sertifikat kepemilikan atas Satuan Rumah Susun (strata title) dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bintan.

BAB X

KEPEMILIKAN , PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI

Bagian Kesatu Kepemilikan

Pasal 19

Kepemilikan Rumah Susun terdiri dari Sertipikat Hak Milik Atas Sarusun dan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun.

Pasal 20

- (1) Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Bintan didaftarkan ke :
 - a. Kantor Pertanahan Nasional untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Sarusun;
 - b. PTSP untuk penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun.
- (2) Berdasarkan pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun yang dilakukan maka Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bintan akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Sarusun sebanyak Satuan rumah yang tercantum dalam Akta dimaksud.
- (3) Setelah Sertifikat terbit yang pertama kalinya, maka dapat dilakukan jual beli didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan balik nama kepada pembeli dengan mengacu kepada ketentuan yang berlaku.

Bagian Kedua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni

Paragraf 1 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni sementara

Pasal 21

- (1) Sejak Rumah Susun mulai dioperasikan, Penyelenggara Pembangunan wajib bertindak sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sementara dan karenanya wajib mengoperasikan pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan yang ada.
- (2) Sebagai Perhimpunan Penghuni Sementara harus dilengkapi dengan pengurus, yang paling sedikitnya terdiri dari :
 - a. Seorang Ketua;

b. Seorang....

- b. Seorang Sekretaris;
 - c. Seorang Bendahara; dan
 - d. Dua orang pengawas pengelola.
- (3) Perhimpunan penghuni yang definitif wajib dibentuk paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan unit Sarusun kepada pembeli yang pertama kalinya.

Paragraf 2

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Definitif

Pasal 22

- (1) Persiapan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni yang definitif dilakukan oleh Penyelenggara Pembangunan dengan :
 - a. Mensosialisasikan lembaga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, sebagai hal yang wajib dibentuk;
 - b. Memberikan penjelasan tentang sifat wajib bagi Pemilik/ Penghuni untuk menjadi anggota.
 - c. Menyiapkan draft Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan dan Tata Tertib Hunian untuk menjadi bahan perbandingan tentang Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dari Perhimpunan yang akan dibuat oleh Perhimpunan Penghuni.
- (2) Sesegera mungkin pada saat yang dianggap tepat dengan mengingat ketentuan waktu paling lama untuk membentuk Perhimpunan Penghuni, Penyelenggaraan Pembangunan memfasilitasi acara pembentukan Perhimpunan Penghuni dengan membentuk Panitia Penyelenggaraan Rapat Umum Anggota yang pertama kalinya.
- (3) Pengurus Perhimpunan Penghuni Sementara sebagai Panitia Penyelenggara Rapat Umum dan memimpin sidang para Anggota untuk menghantarkan terbentuknya Perhimpunan dan Pengurus Perhimpunan yang definitif.
- (4) Setelah terbentuknya Pengurus Perhimpunan yang definitif, maka Pimpinan sidang selanjutnya diserahkan kepada Pengurus Perhimpunan yang definitif untuk melanjutkan agenda Rapat Umum Anggota dalam membentuk kelengkapan organisasi Perhimpunan Penghuni berupa Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib Hunian serta Penyelenggaraan Pengelolaan.

Paragraf 3

Keanggotaan dalam Perhimpunan

Pasal 23

- (1) Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah susun terdiri dari :
 1. Pemilik baik Perorangan atau Badan Hukum yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik atas Sarusun, yang berstatus juga sebagai penghuni.
 2. Penghuni bulan Pemilik, yang memperoleh hak hunian atas Sarusun dari Pemiliknya, berdasarkan hubungan-hubungan hukum tertentu.

3. Pemilik....

3. Pemilik bukan penghuni, yang telah menyerahkan hak huniannya kepada Badan Hukum atau perorangan lainnya berdasarkan hubungan hukum tertentu.
- (2) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan bertahap, maka Perhimpunan Penghuni Definitif sudah dapat dibentuk, walaupun belum seluruh blok bangunan terbangun dan dihuni, dengan ketentuan :
 - a. Keanggotaan sudah akan mencakup kepemilikan pada semua blok bangunan yang dibangun maupun yang belum dibangun dan akan dibangun pada tahap berikutnya, kondisi ini dinamakan era peralihan.
 - b. Dalam menentukan hak dan kewajiban dibagi menjadi 2 kelompok yaitu :
 1. Kelompok Unit Sarusun yang sudah terbangun ; dan
 2. Kelompok Unit Sarusun yang belum terbangun;Dengan total nilai perbandingan masing-masing kelompok setara dengan NPP yang ditetapkan pada saat menyusun Pertelaan dan Akta Pemisahan dan kemudian disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Bintan.
 - c. Selama era peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diatas, Penyelenggara Pembangunan adalah pemegang hak dan kewajiban pada penyelenggara pengelolaan yang setara dengan kepemilikan NPP sebesar untuk kelompok Unit yang belum terbangun.
 - d. Hak dan kewajiban sebagaimana dimaksud pada angka 3 hanya diajukan untuk pengelolaan Objek Kepemilikan Bersama yang sifat fasilitasnya adalah untuk memfasilitasi seluruh Unit Satuan Rumah Susun yang akan dibangun pada Satuan Lingkungan rumah Susun yang bersangkutan.
 - (3) Dalam Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga serta Tata Tertib Hunian harus dengan jelas tercantum hak dan kewajiban ketiga jenis keanggotaan yang berbeda tersebut yang harus sejalan dengan hak-hak dasar yang dimilikinya.

Bagian Ketiga

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun

Paragraf 1

Pembentukan Perhimpunan Pemilik

Pasal 24

- (1) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni yang definitif dibentuk melalui pengumuman tentang terbentuknya Perhimpunan oleh Pemilik dalam Rapat Umum Anggota yang untuk pertama kalinya diadakan, yang dituangkan dalam satu Akta yang ditandatangani oleh para Pemilik yang hadir.
- (2) Karena Penghuni dan Pemilik Rumah Susun oleh Peraturan wajib membentuk perhimpunan, maka rapat pembentukan Perhimpunan yang mendeklarasikan terbentuknya Perhimpunan tidak harus dihadiri oleh sejumlah Anggota yang dianggap sebagai standar memenuhi forum.

(3) Forum....

- (3) Forum baru diperlakukan sebagai acuan sahnyanya sesuatu keputusan yang diambil oleh Anggota Perhimpunan adalah pada saat Rapat Anggota yang membicarakan pemilihan Pengurus, penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib Hunian dan masalah Pengelolaan, serta pada forum rapat-rapat lainnya.

Paragraf 2

Pengesahan Perhimpunan Penghuni

Pasal 25

- (1) Pengurus Perhimpunan Penghuni wajib meminta pengesahan atas Perhimpunan yang telah terbentuk kepada Pemerintah Kabupaten Bintan.
- (2) Permohonan pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Bupati Bintan melalui Camat setempat, dengan melampirkan:
 - a. Akta Pembentukan Perhimpunan; dan
 - b. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (3) Camat menyiapkan kajian terhadap Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan yang dilihat dari aspek :
 - a. Kelengkapan organisasi yang dianggap cukup memadai untuk menggerakkan organisasi dan fungsi perhimpunan; dan
 - b. Subtansi pasal-pasalnya yang tidak mengandung hal-hal yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Jika semua aspek dianggap positif, Camat meneruskan permohonan pengesahan dan merekomendasikan kepada Bupati, untuk menerbitkan Keputusan Pengesahan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
- (5) Dengan disahkannya Perhimpunan Rumah Susun oleh Bupati, maka Perhimpunan telah mempunyai status sebagai Badan Hukum.
- (6) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni wajib segera mengajukan permohonan perubahan nama pada sertipikat Tanah Bersama Rumah Susun ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bintan, setelah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Bintan melalui Kecamatan.

Bagian Keempat

Pembinaan

Pasal 26

Pembinaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dilakukan oleh Kecamatan dengan memanfaatkan UPT Dinas Pekerjaan Umum yang berada di Kecamatan.

BAB XI

PEMBIAYAAN

Pasal 27

Segala biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan pertelaan dibebankan kepada Penyelenggara Pembangunan.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandar Seri Bentan
pada tanggal 22 Juli 2015

BUPATI BINTAN

ttd

ANSAR AHMAD

Diundangkan di Bandar Seri Bentan
pada tanggal 22 Juli 2015
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BINTAN

ttd

LAMIDI

BERITA DAERAH KABUPATEN BINTAN TAHUN 2015 NOMOR 19

