



**BUPATI GRESIK
PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN BUPATI GRESIK

NOMOR 44 TAHUN 2020

TENTANG

**TATA CARA PERTELAAN DAN PEMISAHAN
SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GRESIK,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas pemisahan satuan rumah susun komersial, perlu melaksanakan pertelaan untuk penerbitan sertifikat satuan rumah susun komersial;
 - b. bahwa dengan mengacu dalam Pasal 31 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pertelaan dan Pemisahan Satuan Rumah Susun Komersial;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah dalam Lingkungan Provinsi Djawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2930) sebagaimana telah diubah

- beberapakali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. 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);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
 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 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas 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 Tahun 2007 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 diubah beberapakali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Undang-Undang Republik Indonesia 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 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6215);
14. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);

15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
16. 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 beberap kali terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 82);
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1754);
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1757) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 Tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83) ;
19. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Akta Pemisahan Rumah Susun;
20. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 29 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2011 Nomor 29);

21. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 6 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2017 Nomor 6);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 12 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Perumahan (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2019 Nomor 12);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Gresik.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Gresik.
3. Bupati adalah Bupati Gresik.
4. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik.
5. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik.
6. Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Pertanahan adalah Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik;
7. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

8. 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.
9. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
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 benda yang bukan merupakan bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesetuan 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 Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat 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.
14. 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.
15. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang, badan hukum, pemerintah yang melakukan pembangunan rumah susun.
16. Setiap orang adalah perseorangan atau badan hukum.

17. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
18. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
19. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
20. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
21. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang selanjutnya disingkat PPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. Pemohon adalah pelaku pembangunan yang mengajukan permohonan untuk mendapatkan pengesahan pertelaan, sertifikat laik fungsi bangunan dan akta pemisahan rumah susun.

27. Pengelolaan adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
28. Laik Fungsi adalah berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB.

BAB II

KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN

Pasal 2

- (1) Setiap Pelaku pembangunan yang selesai melaksanakan pembangunan sarusun Komersial 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 komersial, bagian bersama dan benda bersama, tanah bersama dengan NPP;
- (3) Setiap Pelaku pembangunan yang sudah mendapatkan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib membuat akta pemisahan atas sarusun Komersial sebagai bentuk legalitas dengan mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan.

BAB III

TATA CARA PERTELAAN

Bagian Kesatu

Prosedur Pelaksanaan Pertelaan

Pasal 3

- (1) Pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial mengajukan surat permohonan permintaan pengesahan pertelaan kepada Bupati melalui Kepala Dinas ;
- (2) Dinas melakukan pemeriksaan terhadap berkas yang diajukan oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

- (3) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam mengajukan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis;
- (4) berkas permohonan yang tidak lengkap dikembalikan sedangkan yang nyatakan lengkap dilakukan pemeriksaan administrasi dan teknis;
- (5) Apabila terdapat perbedaan antara luasan pertelaan dengan luasan eksisting pada saat dilakukan pemeriksaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka wajib dilakukan penyesuaian gambar pertelaan atau perubahan fisik bangunan yang disetujui sesuai hasil pemeriksaan teknis;
- (6) Hasil pemeriksaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dituangkan dalam Berita Acara.
- (7) Pemeriksaan administrasi dan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan oleh Tim Verifikasi yang ditetapkan oleh Kepala Dinas.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Pasal 4

Pelaku Pembangunan rumah susun komersial mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan pemisahan sarusun dilengkapi dengan persyaratan administratif sebagai berikut :

- a. Sertifikat induk hak atas tanah;
- b. Rencana Tapak (*Site Plan*);
- c. IMB;
- d. Sertifikat Laik Fungsi; dan
- e. Surat pernyataan kesanggupan menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis

Pasal 5

Pelaku Pembangunan rumah susun komersial mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan pemisahan sarusun dilengkapi dengan persyaratan teknis sebagai berikut :

- a. Gambar pertelaan, terdiri dari :
 - 1. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun komersial;
 - 2. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - 3. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta Perlengkapannya.
- b. Uraian pertelaan.

Pasal 6

- (1) Gambar pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a, dibuat secara *computer aided design* (CAD) atau sejenisnya dengan minimal tampilan 2 (dua) dimensi;
- (2) Gambar Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Kawasan dengan batasan-batasannya beserta lingkungannya;
 - 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 sertipikat hak tanah;
 - 3. Nomor surat ukur;
 - 4. Nomor induk bidang; dan
 - 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; dan
 - 3. Bagian bersama yang ada pada lantai dimaksud.

4. Tampak muka untuk setiap blok bangunan dengan rona yang berbeda;
5. Potongan melintang dan memanjang meliputi :
 - a) Jumlah Lantai;
 - b) ketinggian antar lantai;
 - c) nomor lantai menurut urutan secara fisik yang dikonversi kepada penomoran lantai berdasarkan pelaku pembangunan.
6. Gambar dalam skala 1 : 500/proporsional, menggunakan minimal kertas ukuran A3, dengan warna yang berbeda terhadap batas tanah bersama, batas sarusun, objek kepemilikan bersama dan bagian perseorangan yang bukan komponen hak milik atas sarusun;
7. 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; dan
 - d) Bagian perseorangan yang bukan merupakan komponen hak milik atas sarusun dengan warna hitam.
8. 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 (*not to scale*) 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
- l) kepala gambar ditempatkan pada sisi paling ujung kanan dari lembar kertas gambar.

Pasal 7

- (1) Uraian pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b, berisikan uraian yang menjelaskan fisik dari bangunan rumah susun komersial seperti yang ditampilkan dalam gambar pertelaan, ditambah dengan daftar sarusun beserta NPP nya,
- (2) Uraian pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pendahuluan;
 - b. dasar perizinan;
 - c. pertelaan rumah susun yang terdiri :
 - 1. tanah bersama;
 - 2. bagian bersama;
 - 3. benda bersama;
 - 4. sarusun; dan
 - 5. NPP.
 - d. nomor unit;
 - e. luas unit;
 - f. notasi bagian bersama;
 - g. notasi benda bersama;
 - h. pemanfaatan; dan
 - i. penutup.

- (3) Uraian pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dan ditandatangani oleh pelaku pembangunan.
- (4) Dalam uraian pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan ruang untuk tanggal dan nomor pengesahan.
- (5) uraian pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Bupati.

BAB V

PEMISAHAN AKTA SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL

Pasal 8

- (1) Bupati dapat mengesahkan Akta pemisahan yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan rumah susun komersial yang dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7.
- (2) Bentuk dan Format Akta Pemisahan sarusun sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan.

BAB VI

PEMILIKAN SARUSUN

Bagian Kesatu

Pemisahan Hak atas Sarusun

Pasal 9

- (1) Pelaku pembangunan sarusun komersial baik fungsi hunian maupun bukan 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 komersial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai NPP.
- (3) Pelaku pembangunan sarusun komersial 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 melalui Kepala Dinas ; dan
 - d. Sertifikat Laik fungsi yang diterbitkan oleh Bupati melalui persetujuan Kepala Dinas.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
 - (5) Hak milik atas sarusun komersial 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.

Bagian Kedua

Batas Pemilikan Sarusun

Pasal 10

- (1) Hak milik atas sarusun komersial 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 11

Pembangunan rusun komersial yang direncanakan pada bidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, dan telah mendapatkan izin oleh Bupati dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah NPP.

Pasal 12

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 yang mengakibatkan kenaikan atau penurunan NPP, perubahan tersebut harus mendapatkan persetujuan Bupati;
- (2) perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mengakibatkan penurunan NPP, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada PPSRS.
- (3) Perubahan NPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus disahkan kembali dan didaftarkan.

Pasal 13

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana 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 pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan NPP;
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada buku tanah dan sertifikat hak atas satuan rumah susun.

BAB VII

PEMBIAYAAN

Pasal 14

Penyusunan dokumen pertelaan dan dokumen Akta Pemisahan sarusun Komersial menjadi beban dan tanggungjawab pelaku pembangunan rumah susun komersial.

BAB VIII

PPPSRS

Pasal 15

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS;
- (2) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun komersial sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun komersial;
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun;
- (4) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir;
- (5) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun dari pelaku pembangunan rumah susun komersial kepada pemilik.

Pasal 16

- (1) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan rumah susun komersial segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS;

- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

BAB IX

PELIMPAHAN KEWENANGAN

Pasal 17

Bupati memberikan wewenang Kepala dinas dalam pelaksanaan penandatanganan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan sarusun komersial.

BAB X

TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 18

- (1) Bupati berwenang menerapkan sanksi administratif kepada setiap Pelaku pembangunan komersial yang melanggar Pasal 2 ayat (1), ayat (2), Pasal 3 ayat (1) , Pasal 9 ayat (1), ayat (4), Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (4)
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. pencabutan IMB;
 - f. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - g. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
 - h. pencabutan izin usaha.
- (3) Pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Perangkat daerah yang mempunyai kewenangan dalam bidang pengendalian dan pengawasan bangunan.

(4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan.

BAB XI

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 Gresik

Ditetapkan di Gresik
pada tanggal 3 November 2020

BUPATI GRESIK,

Ttd.

Dr. Ir. H. SAMBARI HALIM RADIANTO, S.T., M.Si.

Diundangkan di Gresik
pada tanggal 3 November 2020

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN GRESIK,

Ttd.

Drs. ABIMANYU PONCOATMOJO ISWINARNO, MM.

Pembina Utama Muda

NIP. 19620904 199003 1 008

BERITA DAERAH KABUPATEN GRESIK TAHUN 2020 NOMOR 45