



**WALIKOTA BALIKPAPAN**  
**PERATURAN WALIKOTA BALIKPAPAN**  
**NOMOR 28 TAHUN 2012**

**TENTANG**

**PERTELAAN, SERTIFIKAT LAIK FUNGSI DAN  
AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA BALIKPAPAN,**

Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 22 dan Pasal 24 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta mewujudkan kepastian hukum dalam rangka penerbitan Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, dipandang perlu dilakukan Proses Pertelaan, Uji Laik Fungsi dan Akta Pemisahan Rumah Susun;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu ditetapkan Peraturan Walikota tentang Pertelaan, Sertifikat Laik Fungsi dan Akta Pemisahan Rumah Susun;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403);

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 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 5252);
10. 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 27 Tahun 1999 Tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang 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 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
15. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
16. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/2007 tentang Pedoman Sertifikasi Laik Fungsi Bangunan Gedung;
21. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10/PERMEN/M/2008 tentang Tata Laksana Penghunian dan Pengalihan Satuan Rumah Susun Sederhana Milik;
22. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2008 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan Sistem Pengelolaan Air Limbah Permukiman;
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;

25. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Kota Balikpapan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2008 Nomor 2 Seri E);
26. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2008 tentang Izin Gangguan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2008 Nomor 7 Seri E);
27. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 17 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2008, Nomor 17 Seri D);
28. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2011 Nomor 7);
29. Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 3 tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kota Balikpapan Nomor 16);

#### **MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA TENTANG PERTELAAN, SERTIFIKAT LAIK FUNGSI DAN AKTA PEMISAHAN RUMAH SUSUN.**

### **BAB I**

#### **KETENTUAN UMUM**

##### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Balikpapan.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Balikpapan
3. Walikota adalah Walikota Balikpapan.
4. Dinas Tata Kota dan Perumahan adalah Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Balikpapan.
5. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan.
6. Pejabat adalah pejabat di lingkungan Pemerintah Kota yang mendapat pendeklegasian dari Walikota untuk memproses permohonan pertelaan, sertifikat laik fungsi bangunan dan akta pemisahan rumah susun.
7. 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.

8. Rumah Susun Non Hunian adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dan arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, digunakan untuk tempat-tempat usaha, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
9. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
10. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
11. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
12. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
13. Satuan Rumah Susun adalah unit hunian rumah susun yang dihubungkan dan mempunyai akses ke selasar/koridor/lobi dan lantai lainnya dalam bangunan rumah susun, serta akses ke lingkungan dan jalan umum.
14. 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.
15. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau 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.
16. 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.
17. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
18. Sertifikat hak milik satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
19. Sertifikat Laik Fungsi adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan rumah susun baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
20. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

21. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
22. Setiap orang adalah perseorangan atau badan hukum.
23. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaran perumahan dan kawasan permukiman.
24. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun.
25. Penghuni adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
26. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
27. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun.
28. Pertelaan adalah rincian batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, barang bersama dan tanah bersama yang diwujudkan dalam bentuk gambar dan uraian.
29. Pengesahan Pertelaan adalah pertelaan yang telah jelas dan benar menerangkan tentang pemisahan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal.
30. Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
31. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
32. Pemohon adalah pelaku pembangunan yang mengajukan permohonan untuk mendapatkan pengesahan pertelaan, sertifikat laik fungsi bangunan dan akta pemisahan rumah susun.
33. Objek fisik rumah susun adalah objek yang akan diperjualbelikan oleh pengembang pembangunan rumah susun kepada pembeli yang menjelaskan rincian hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, nama dan/atau nomor bangunan satuan rumah susun, nomor lantai atau tipe satuan rumah susun, nomor lantai atau tipe satuan rumah susun, luas satuan rumah susun serta spesifikasi bangunan.

## **BAB II**

### **MAKSUD DAN TUJUAN**

#### **Pasal 2**

Peraturan Walikota ini diterbitkan dengan maksud agar Pemerintah Kota mempunyai pedoman sebagai acuan dalam mengatur pengesahan pertelaan, sertifikat laik fungsi bangunan serta akta pemisahan rumah susun.

### **Pasal 3**

Peraturan Walikota ini bertujuan agar dalam pembangunan rumah susun diatur akta pemisahan rumah susun, dan menjamin kelaikan fungsi bangunan sebelum dimanfaatkan serta adanya kepastian hukum bagi pelaku pembangunan rumah susun dan para penghuni atas hak kepemilikan satuan rumah susun, penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

## **BAB III**

### **KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

### **Pasal 4**

- (1) Setiap Pelaku pembangunan satuan rumah susun yang telah selesai melaksanakan pembangunan dan akan melakukan proses pembuatan/pemecahan sertifikat satuan-satuan rumah susun yang dibangunnya wajib terlebih dahulu mengajukan permohonan pengesahan pertelaan kepada Walikota yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.
- (2) Setiap Pelaku pembangunan rumah susun yang telah selesai melaksanakan pembangunan satuan rumah susun hunian dan satuan rumah susun non hunian, dan akan segera mengisi/menempati bangunannya, diwajibkan melakukan uji laik fungsi untuk mendapatkan sertifikat laik fungsi bangunan.
- (3) Uji laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Dinas Teknis atau Konsultan Profesional di bidang konstruksi.
- (4) Setiap Pelaku pembangunan yang sudah mendapatkan pengesahan pertelaan dan sertifikat laik fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) wajib membuat akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun sebagai bentuk legalitas dengan mendaftarkannya kepada BPN.

## **BAB IV**

### **PERTELAAN**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Persyaratan Administratif**

### **Pasal 5**

- (1) Pelaku pembangunan satuan rumah susun hunian dan satuan rumah susun non hunian yang akan meminta pengesahan atas pertelaan menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya (NPP).
- (2) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang akan mengajukan permohonan pengesahan pertelaan wajib memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
  - a. Surat permohonan permintaan pengesahan kepada Walikota;
  - b. Sertifikat hak atas tanah;
  - c. Izin Rencana Tapak (Site Plan);

- d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. Gambar rencana yang menunjukan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya; dan
- h. IMB.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Teknis**  
**Pasal 6**

- (1) Pelaku pembangunan satuan rumah susun hunian dan satuan rumah susun non hunian yang akan mengajukan permohonan pengesahan pertelaan harus memenuhi persyaratan teknis sebagai berikut:
  - a. Gambar rencana arsitektur, meliputi:
    - 1. Gambar denah bangunan tiap lantai;
    - 2. Gambar tampak muka dan tampak samping;
    - 3. Gambar potongan horizontal dan vertikal;
    - 4. Gambar detail mechanical dan electrical (ME);
    - 5. Gambar jaringan pipa air bersih, air kotor dan gas; dan
    - 6. Gambar konstruksi dan struktur Bangunan;
  - b. Gambar jaringan instalasi dan perlengkapannya, meliputi:
    - 1. Lift;
    - 2. Peralatan Proteksi Kebakaran;
    - 3. Panel Listrik;
    - 4. Genset;
    - 5. Panel Telepon;
    - 6. Air Conditioner;
    - 7. Pompa air; dan
    - 8. Lampu Penerangan Jalan Umum.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b wajib mendapatkan rekomendasi dari instansi yang berwenang atas uji kelaikannya.
- (3) Rekomendasi dan Uji Kelaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diterbitkan:
  - a. Lift oleh Dinas Tenaga Kerja dan Sosial;
  - b. Peralatan Proteksi Kebakaran oleh Badan Penanggulangan Bencana dan Kebakaran;
  - c. Panel Listrik oleh Perusahaan Listrik Negara;
  - d. Genset oleh Perusahaan Listrik Negara;

- e. Panel Telepon oleh Telkom;
- f. Air Conditioner oleh Dinas Tenaga Kerja dan Sosial;
- g. Pompa air oleh Dinas Tenaga Kerja dan Sosial;
- h. Lampu Penerangan Jalan Umum oleh Perusahaan Listrik Negara.

### **Bagian Ketiga**

#### **Prosedur Pelaksanaan Pertelaan**

##### **Pasal 7**

- (1) Pelaku pembangunan mengajukan surat permohonan permintaan pengesahan pertelaan kepada Walikota melalui Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan.
- (2) Terhadap permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan melakukan pemeriksaan terhadap berkas yang diajukan.
- (3) Apabila berkas permohonan yang diajukan lengkap, selanjutnya Tim Verifikasi akan melakukan pengecekan fisik di lapangan dengan mengadakan pengukuran ulang baik secara sampling atau keseluruhan terhadap luasan bangunan dan satuan-satuan rumah susun yang sudah dituangkan dalam permohonan pertelaan.
- (4) Apabila masih terdapat perbedaan antara luasan dalam pertelaan dengan luasan eksisting di lapangan, maka kepada pelaku pembangunan diminta untuk disesuaikan terlebih dahulu sehingga semua luasan dalam pertelaan sesuai dengan kondisi nyata di lapangan.
- (5) Hasil verifikasi yang dilakukan oleh tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) selanjutnya dibuatkan Berita Acara.
- (6) Berita Acara Hasil Verifikasi yang dilakukan oleh Tim Verifikasi menjadi dasar diterbitkannya pengesahan atas pertelaan oleh Walikota.

##### **Pasal 8**

Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) dibentuk dengan Keputusan Walikota, dengan susunan personalia dan tugasnya diusulkan oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan.

##### **Pasal 9**

Pengesahaan Pertelaan dapat disetujui oleh Walikota apabila semua persyaratan administrasi dan persyaratan teknis serta hasil verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 telah memenuhi semua ketentuan.

### **BAB V**

#### **SERTIFIKAT LAIK FUNGSI**

##### **Bagian Kesatu**

##### **Permohonan**

## **Pasal 10**

Setiap pelaku pembangunan satuan rumah susun hunian dan satuan rumah susun non hunian wajib mengajukan permohonan Sertifikat laik fungsi setelah menyelesaikan seluruh pembangunan satuan rumah susun hunian dan satuan rumah susun non hunian, dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. menyerahkan gambar-gambar dan persyaratan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
- b. Keputusan Walikota tentang Pengesahan Pertelaan;
- c. IMB.

## **Bagian Kedua**

### **Pelaksanaan Uji Laik Fungsi**

## **Pasal 11**

- (1) Untuk memberikan jaminan kepada penghuni yang akan menempati satuan rumah susun hunian dan satuan rumah susun non hunian, sebelum diterbitkan sertifikat hak kepemilikan atas satuan-satuan rumah susun, pelaku pembangunan diwajibkan mengajukan permohonan uji laik fungsi kepada Walikota melalui Dinas Tata Kota dan Perumahan.
- (2) Uji laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim Pelaksana Uji laik Fungsi yang dibentuk dengan Keputusan Walikota yang personil dan tugasnya diusulkan oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan.

## **Pasal 12**

- (1) Dalam hal pengujian kegiatan yang bersifat sangat teknis dan berteknologi tinggi, Tim pelaksana uji laik fungsi dapat menunjuk konsultan teknik yang independen untuk membantu melakukan pengecekan dan pengujian atas bangunan rumah susun atau bangunan vertikal yang dimohon.
- (2) Hasil pengujian yang telah dilakukan oleh konsultan teknik yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pengujian dan disetujui oleh Tim pelaksana uji laik fungsi.
- (3) Tata cara dan prosedur pelaksanaan Uji Laik Fungsi Bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- (4) Berita Acara Hasil Pengujian yang sudah dilakukan oleh Tim Pelaksana Uji Laik Fungsi menjadi dasar diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi Bangunan.
- (5) Sertifikat Laik Fungsi Bangunan diterbitkan dengan Keputusan Walikota.

## **Pasal 13**

Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan dapat disetujui oleh Walikota apabila semua persyaratan administrasi dan persyaratan teknis serta hasil pengujian laik fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 12 telah memenuhi semua ketentuan.

**BAB VI**  
**PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**  
  
**Bagian Kesatu**  
**Pemisahan Hak atas Satuan-Satuan Rumah Susun**

**Pasal 14**

- (1) Pelaku pembangunan satuan rumah susun hunian dan satuan rumah susun non hunian wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun 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) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan-satuan rumah susun.
- (3) Pelaku pembangunan mengajukan permohonan pengesahan akta pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Walikota melalui Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan dengan melampirkan:
  - a. Surat permohonan Akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan;
  - b. Sertifikat hak atas tanah;
  - c. Dokumen Pertelaan rumah susun yang sudah disahkan oleh Walikota;
  - d. Sertifikat Laik fungsi yang diterbitkan oleh Walikota.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didaftarkan pada BPN.
- (5) Hak milik atas satuan-satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (6) Akta pemisahan yang disahkan oleh Walikota mengikat semua pihak.

**Bagian Kedua**  
**Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun**

**Pasal 15**

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak kepemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional 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 pemiliknya.
- (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 pemiliknya.
- (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 16**

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

##### **Pasal 17**

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 untuk tahap berikutnya, yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh pelaku pembangunan rumah susun harus diberitahukan kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh pelaku pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali dan didaftarkan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (4).

##### **Pasal 18**

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan NPP harus mendapat persetujuan dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan NPP.

(4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan pada BPN untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada buku tanah dan sertifikat-sertifikat hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

## **BAB VII**

### **PEMBIAYAAN**

#### **Pasal 19**

Segala biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan Pertelaan, Sertifikat Laik Fungsi Bangunan dan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun dibebankan kepada pelaku pembangunan.

## **BAB VIII**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 20**

Bangunan Rumah Susun Hunian dan Rumah Susun Non Hunian yang ada sebelum ditetapkannya Peraturan Walikota ini, dalam melakukan pemisahan hak atas Satuan Rumah Susun berpedoman pada Peraturan Walikota ini.

#### **Pasal 21**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Walikota ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan.

#### **Pasal 22**

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Balikpapan.

Ditetapkan di Balikpapan  
pada tanggal 9 Juli 2012

**WALIKOTA BALIKPAPAN,**  
ttd

**M. RIZAL EFFENDI**

**Diundangkan di Balikpapan  
pada tanggal 10 Juli 2012**

**SEKRETARIS DAERAH KOTA BALIKPAPAN,**

ttd  
**SAYID MN FADLI**

**BERITA DAERAH KOTA BALIKPAPAN TAHUN 2012 NOMOR 28**

Salinan sesuai dengan aslinya

SEKRETARIAT DAERAH KOTA BALIKPAPAN  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

  
**DAUD PIRADE**