



WALIKOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 19 TAHUN 2023

TENTANG

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN TERHADAP PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN MILIK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam penyelenggaraan Rumah Susun, perlu dilakukan pengurusan kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian melalui sebuah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun yang dibentuk oleh pemilik Rumah Susun, guna terwujudnya hak setiap orang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, aman, harmonis dan terjangkau serta dapat berpartisipasi dalam penyelenggaraan dan pengelolaan Rumah Susun;
 - b. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 22 ayat (4), Pasal 33 ayat (1) dan Pasal 40 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang pembinaan dan pengawasan terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Milik, sehingga dapat berhasil guna, berdaya guna, dan memberikan perlindungan hukum kepada Pemilik, Penghuni, dan masyarakat umum dalam menjadikan Rumah Susun sebagai tempat tinggal yang sehat, nyaman, aman, dan harmonis;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Milik.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 2. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
 3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 4. 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 beberapa kali 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);
 5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1592);

7. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan atas 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 2021 Nomor 186);
8. 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 2018 Nomor 157);
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 309);
10. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 3);
11. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 67 Tahun 2021 tentang tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Sekretariat Daerah Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 67);
12. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2021 tentang tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 73);

13. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 94 Tahun 2021 tentang tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 94).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PEMBINAAN DAN PENGAWASAN TERHADAP PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN MILIK.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
3. Walikota adalah Walikota Surabaya.
4. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya.
5. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya.
6. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya.
7. Inspektorat adalah Inspektorat Kota Surabaya.
8. Bagian Hukum dan Kerjasama adalah Bagian Hukum dan Kerjasama Sekretariat Daerah Kota Surabaya.
9. Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat adalah Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat Sekretariat Daerah Kota Surabaya
10. Camat adalah Camat di Kota Surabaya.
11. Lurah adalah Lurah di Kota Surabaya.
12. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

13. 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.
14. 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.
15. 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 persetujuan bangunan gedung/izin mendirikan bangunan.
16. Bagian Bersama adalah bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan 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. Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu Pelaku Pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
19. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara Pelaku Pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh Pelaku Pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

20. 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.
21. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.
22. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
23. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
24. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
25. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
26. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki Sarusun.
27. Penghuni adalah orang yang menempati Sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan Pemilik.
28. Pengelola adalah suatu Badan Hukum yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
29. Pengelola Sementara adalah Pelaku Pembangunan yang melaksanakan pengelolaan Rumah Susun pada masa transisi.
30. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni Sarusun pada Rumah Susun komersial milik.
31. Anggota PPPSRS adalah Pemilik dan/atau Penghuni yang mendapatkan kuasa dari Pemilik.

32. Pengurus PPPSRS adalah Pemilik yang dipilih untuk mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan kepenghunian, kepemilikan dan pengelolaan.
33. Rapat Umum Anggota yang selanjutnya disingkat RUA adalah kegiatan pertemuan anggota PPPSRS untuk mengambil keputusan yang terdiri atas Rapat Umum Tahunan Anggota atau Rapat Umum Anggota Luar Biasa.
34. Pertelaan adalah pernyataan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun yang disahkan oleh pemerintah daerah yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsional.

BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Peraturan Walikota ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan kegiatan pembinaan dan pengawasan terhadap PPPSRS sehingga dapat berhasil guna, berdaya guna, dan memberikan perlindungan hukum kepada Pemilik, Penghuni, dan masyarakat umum dalam menjadikan Rumah Susun sebagai tempat tinggal yang sehat, nyaman, aman, dan harmonis.
- (2) Peraturan Walikota ini bertujuan untuk:
 - a. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan Rumah Susun;
 - b. menyelenggarakan pengurusan kepentingan para pemilik dan penghuni Rumah Susun yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan penghunian melalui PPPSRS.

Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Walikota ini meliputi:

- a. pembentukan PPSRS.
- b. pembinaan terhadap PPSRS, melalui:
 1. sosialisasi peraturan perundang-undangan terkait PPSRS; dan
 2. pemberian konsultasi dalam pelayanan pencatatan PPSRS;
- c. pengawasan terhadap :
 1. fasilitasi pembentukan oleh Pelaku Pembangunan; dan/atau
 2. pembentukan PPSRS oleh Pemilik.

BAB III
PEMBENTUKAN PPSRS

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

- (1) Pemilik Sarusun wajib membentuk PPSRS.
- (2) PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dibentuk setelah bangunan Rumah Susun telah memiliki SLF dan/atau pertelaan serta telah dihuni.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk pertama kali wajib diajukan oleh pelaku pembangunan sedangkan untuk pengajuan selanjutnya wajib diajukan oleh Pengurus PPSRS.
- (4) SLF yang diajukan selanjutnya oleh Pengurus PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan setelah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Pengelolaan dari Pelaku Pembangunan kepada PPSRS.

Bagian Kedua
Pembentukan PPPSRS

Pasal 5

- (1) PPPSRS dibentuk melalui musyawarah pembentukan PPPSRS sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), panitia musyawarah mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil Pemerintah Daerah sebagai peninjau.
- (3) Wakil Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. unsur Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan;
 - b. unsur Inspektorat;
 - c. unsur Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat;
 - d. unsur Bagian Hukum dan Kerjasama;
 - e. unsur Kecamatan setempat;
 - f. unsur Kelurahan setempat;
 - g. unsur Kewilayahan terkait lainnya.
- (4) Dalam hal wakil Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak hadir dalam musyawarah pembentukan PPPSRS, panitia musyawarah tetap melanjutkan pembentukan PPPSRS.
- (5) Dalam pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS, wakil Pemerintah Daerah menjalankan fungsi pengawasan dan tidak memiliki hak suara dalam pengambilan keputusan.

Pasal 6

- (1) Undangan musyawarah pembentukan PPPSRS diterima oleh seluruh Pemilik dan Pemerintah Daerah paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan musyawarah.
- (2) Undangan musyawarah pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disampaikan kepada wakil Pemerintah Daerah harus dilampirkan dengan:

- a. rancangan tata tertib musyawarah;
- b. rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPPSRS sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. rancangan tata tertib penghunian;
- d. data kepemilikan Sarusun beserta bukti kepemilikan yang sah; dan
- e. daftar nama dan tanda tangan peserta musyawarah yang akan menghadiri.

Bagian Ketiga Anggota dan Susunan Organisasi PPPSRS

Pasal 7

- (1) PPPSRS beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun.
- (2) Susunan organisasi PPPSRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
- (3) Susunan organisasi PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Pengurus PPPSRS dan pengawas PPPSRS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa akta notariil/akta notaris.

BAB IV PEMBINAAN

Bagian Kesatu Sosialisasi Peraturan Perundang-Undangan terkait PPPSRS

Pasal 8

- (1) Pelaksanaan sosialisasi peraturan perundang-undangan terkait PPPSRS dimaksudkan untuk:
 - a. memberikan dan meningkatkan pemahaman peraturan perundang-undangan terkait pembentukan dan pencatatan PPPSRS;

- b. meningkatkan peran serta pemilik, penghuni, dan/atau Pengurus PPPSRS terkait tugas dan fungsi PPPSRS; dan
 - c. menerima umpan balik (*feedback*) sebagai bahan masukan dalam penyelenggaraan Rumah Susun.
- (2) Pemerintah Daerah melaksanakan kegiatan sosialisasi peraturan perundang-undangan terkait PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada:
- a. Pelaku Pembangunan;
 - b. Pemilik;
 - c. Penghuni;
 - d. Pengurus PPPSRS;
 - e. Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS;
 - f. masyarakat umum;
 - g. instansi/lembaga; dan/atau
 - h. pemangku kepentingan lainnya.

Pasal 9

- (1) Kegiatan sosialisasi peraturan perundang-undangan terkait PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dilaksanakan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dengan melibatkan Bagian Hukum dan Kerjasama, Camat, dan Lurah.
- (2) Dalam melaksanakan sosialisasi peraturan perundang-undangan terkait PPPSRS, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dapat melibatkan:
- a. Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Provinsi;
 - c. Perguruan tinggi;
 - d. Pengelola yang ditunjuk oleh PPPSRS dan memiliki izin usaha pengelolaan Rumah Susun serta memiliki pengalaman dalam melakukan pengelolaan Rumah Susun; dan/atau
 - e. instansi/lembaga terkait lainnya.

Pasal 10

Pelaksanaan kegiatan sosialisasi peraturan perundang-undangan terkait PPSRS dapat dilakukan secara dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring).

Bagian Kedua

Pemberian Konsultasi Dalam Pelayanan Pencatatan PPSRS

Pasal 11

- (1) Pelayanan pencatatan PPSRS dilaksanakan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan.
- (2) Dalam rangka pencatatan PPSRS, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan berwenang memberikan konsultasi dalam pelayanan pencatatan PPSRS.

Pasal 12

- (1) Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan melakukan pencatatan PPSRS kedalam buku register yang paling sedikit memuat:
 - a. nomor register;
 - b. tanggal, bulan, dan tahun pencatatan;
 - c. nama PPSRS;
 - d. nama notaris pembuat Akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
 - e. nama pengurus dan pengawas PPSRS.
- (2) Berdasarkan permohonan pencatatan PPSRS oleh Pengurus PPSRS dan/atau sebagai bukti telah dilakukan pencatatan, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dapat menerbitkan kutipan pencatatan untuk diberikan kepada Pengurus PPSRS.
- (3) Kutipan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat informasi dan/atau pernyataan mengenai telah dilakukannya pencatatan terhadap PPSRS beserta nomor registernya.

Pasal 13

- (1) Permohonan pencatatan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) diajukan oleh Pengurus PPPSRS terpilih yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris dengan melampirkan:
 - a. bukti persiapan pembentukan PPPSRS, antara lain:
 1. bukti sosialisasi tentang kepemilikan serta hak dan kewajiban Pemilik dan/atau Penghuni, daftar hadir, dokumentasi kegiatan, berita acara pelaksanaan kegiatan sosialisasi;
 2. bukti dokumentasi proses pendataan dan data hasil pendataan pemilik dan/atau penghuni yang memuat jumlah unit, identitas unit, nama pemilik, dengan dokumen bukti kepemilikan serta daftar pemilik yang memiliki hak suara pemilihan;
 3. bukti pembentukan panitia musyawarah antara lain: undangan, daftar hadir, dokumentasi kegiatan, berita acara pelaksanaan pembentukan panitia musyawarah, dan hasil pembentukan panitia musyawarah;
 - b. daftar hadir peserta musyawarah pembentukan PPPSRS, beserta data pendukung yang antara lain:
 1. data seluruh kepemilikan sarusun yang dilegalisasi oleh Notaris;
 2. undangan musyawarah pembentukan PPPSRS;
 3. daftar hadir peserta musyawarah yang dilegalisasi oleh Notaris; dan
 4. Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak kebenaran data yang disampaikan, ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris PPPSRS;
 - c. akta Pendirian PPPSRS yang dilegalisasi oleh Notaris;
 - d. anggaran dasar PPPSRS yang dilegalisasi oleh Notaris;
 - e. anggaran rumah tangga PPPSRS yang dilegalisasi oleh Notaris;

- f. fotokopi akta jual beli dan/atau SHM Sarusun/SKBG Sarusun/PPJB Lunas Pengurus PPPSRS terpilih; dan
 - g. fotokopi SLF dan/atau fotokopi Keputusan Walikota tentang pengesahan pertelaan beserta lampirannya.
- (2) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap dan/atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan menolak untuk memproses pencatatan PPPSRS.
 - (3) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lengkap dan/atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan memproses pencatatan PPPSRS.
 - (4) Permohonan pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus diterima oleh Dinas paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pelaksanaan musyawarah/Rapat Umum Anggota (RUA)/nama lain yang dipersamakan.
 - (5) Dalam hal akta jual beli dan SHM Sarusun/SKBG Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f belum diterbitkan, dapat menggunakan salinan PPJB lunas.
 - (6) Dalam hal terdapat permasalahan, perselisihan, dan/atau sengketa kepemilikan Rumah Susun maka pencatatan PPPSRS dihentikan.

Pasal 14

- (1) Tata cara penyelesaian permohonan pencatatan PPPSRS adalah sebagai berikut:
 - a. Pengurus PPPSRS terpilih mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dengan mengisi formulir yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1);

- b. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan melakukan penelitian dan/atau verifikasi terhadap dokumen pemohon dan selanjutnya memberikan konfirmasi mengenai kelengkapan persyaratan yang dilampirkan;
 - c. apabila persyaratan yang dilampirkan dinyatakan telah lengkap dan benar, maka petugas dan pejabat yang membidangi pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan melakukan proses data permohonan;
 - d. apabila persyaratan yang dilampirkan dinyatakan tidak lengkap dan/atau tidak benar, maka petugas pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan memberikan informasi kepada pemohon untuk melengkapi permohonan;
 - e. apabila berkas permohonan telah sesuai dengan persyaratan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan melakukan pencatatan PPPSRS;
 - f. apabila berkas permohonan tidak sesuai dengan persyaratan dan/atau tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan mengembalikan berkas permohonan kepada Pemohon disertai alasan penolakan.
- (2) Jangka waktu proses penyelesaian permohonan Pencatatan PPPSRS paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak berkas permohonan dinyatakan lengkap dan benar.
 - (3) Dalam hal terdapat persyaratan yang tidak benar maka Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan berwenang membatalkan kutipan pencatatan PPPSRS.
 - (4) Masa pencatatan PPPSRS berlaku selama tidak ada perubahan dalam akta pendirian maupun anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga.

- (5) Dalam hal terjadi perubahan kepengurusan atau akta pendirian maupun anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga, maka pengurus PPPSRS harus mengajukan permohonan pencatatan PPPSRS kembali dengan mengajukan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.
- (6) Dalam perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pengurus PPPSRS wajib mencatatkan kembali dengan dilengkapi undangan, daftar hadir, dan hasil RUA/nama lain yang dipersamakan serta perubahan anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga yang baru.

Pasal 15

- (1) Dalam hal terdapat pengajuan permohonan pencatatan PPPSRS yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan maka Pemilik wajib melakukan ulang proses pembentukan PPPSRS dari awal.
- (2) Dalam hal kepengurusan PPPSRS akan habis masa berlaku maka pengurus PPPSRS wajib memberitahukan kepada anggota perhimpunan bahwa masa kepengurusan akan berakhir dan membentuk kepengurusan PPPSRS baru melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembentukan kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan menjelang 3 (tiga) bulan sebelum masa kepengurusan PPPSRS berakhir.
- (4) Kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dicatatkan kembali.

BAB V PENGAWASAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 16

- (1) Walikota berwenang melaksanakan pengawasan terhadap PPPSRS.

- (2) Pengawasan terhadap PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pembentukan PPPSRS, meliputi pengawasan terhadap:
 - a. fasilitasi pembentukan PPPSRS oleh Pelaku Pembangunan; dan
 - b. pembentukan PPPSRS oleh Pemilik.
 - c. Pelaku Pembangunan dan/atau Pemilik yang belum melakukan pembentukan PPPSRS.
- (3) Walikota melimpahkan kewenangan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dan Camat.
- (4) Pengawasan terhadap fasilitasi pembentukan PPPSRS dan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan.
- (5) Pengawasan terhadap Pelaku Pembangunan dan/atau Pemilik yang belum melakukan pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan oleh Camat.

Pasal 17

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 bertujuan untuk:

- a. memastikan kepatuhan Pelaku Pembangunan dan/atau Pemilik terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan dalam pembentukan PPPSRS;
- b. mengumpulkan data, bukti, informasi dan/atau laporan terjadinya pelanggaran peraturan perundang-undangan dalam pembentukan PPPSRS; dan
- c. menjadi dasar atau rujukan dalam pengenaan sanksi administratif.

Pasal 18

Dalam rangka pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, maka:

- a. Pelaku Pembangunan wajib menyampaikan laporan tertulis kepada Walikota melalui Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan mengenai:

1. pelaksanaan fasilitasi pembentukan PPPSRS;
 2. pelaksanaan pengelolaan pada Sarusun; dan/atau
 3. penyerahan pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PPPSRS;
- b. Pemilik wajib menyampaikan laporan tertulis kepada Walikota melalui Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan mengenai pelaksanaan pembentukan PPPSRS.

Bagian Kedua

Pengawasan terhadap Fasilitasi Pembentukan PPPSRS oleh Pelaku Pembangunan

Pasal 19

- (1) Laporan pelaksanaan fasilitasi pembentukan PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a disampaikan oleh Pelaku Pembangunan sebelum masa transisi berakhir.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat uraian dan bukti pendukung mengenai pelaksanaan persiapan pembentukan PPPSRS, meliputi:
 - a. pelaksanaan sosialisasi kepenghunian;
 - b. pelaksanaan pendataan Pemilik dan/atau Penghuni; dan
 - c. pelaksanaan pembentukan panitia musyawarah.

Bagian Ketiga

Pengawasan terhadap Pembentukan PPPSRS oleh Pemilik

Pasal 20

- (1) Laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b disampaikan oleh Pemilik yang termasuk dalam kepengurusan Panitia Musyawarah paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender setelah terbentuknya Panitia Musyawarah.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat uraian dan bukti pendukung mengenai rencana kegiatan musyawarah pembentukan PPPSRS, meliputi:

- a. daftar Pemilik sebagai undangan dalam pelaksanaan pembentukan Panitia Musyawarah;
- b. jadwal pelaksanaan musyawarah untuk pembentukan PPSRS;
- c. rencana sosialisasi jadwal musyawarah kepada seluruh Pemilik;
- d. rancangan tata tertib musyawarah pembentukan PPSRS;
- e. rancangan agenda musyawarah;
- f. rancangan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga PPSRS;
- g. rancangan tata tertib kepenghunan;
- h. rancangan program kerja Pengurus PPSRS;
- i. rancangan (*draft*) pakta integritas Pengurus PPSRS dan pengawas terpilih; dan
- j. risalah dan hasil keputusan musyawarah pembentukan PPSRS.

BAB VI SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu Umum

Pasal 21

- (1) Dalam hal:
 - a. berdasarkan hasil pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ditemukan pelanggaran, dan/atau
 - b. Pelaku Pembangunan dan/atau Pemilik tidak melakukan pelaporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 dan/atau menyampaikan laporan yang terbukti tidak benar;
 maka Walikota berwenang untuk menerapkan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. peringatan tertulis;

- b. penundaan pelayanan perizinan/persetujuan;
 - c. pencabutan izin usaha; dan/atau
 - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Rumah Susun
- (3) Walikota melimpahkan kewenangan untuk menerapkan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- (4) Penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan ketentuan:
- a. bertahap;
 - b. bebas; dan/atau
 - c. kumulatif.
- (5) Pelaksanaan penerapan sanksi administratif ditetapkan dalam Keputusan.
- (6) Penerbitan keputusan sanksi administratif disampaikan kepada setiap pelaku pembangunan atau pemilik yang melakukan pelanggaran.

Bagian Kedua

Pelaku Pembangunan yang Tidak Memfasilitasi Pembentukan PPPSRS

Pasal 22

- (1) Pelaku Pembangunan yang tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS atau memfasilitasi pembentukan PPPSRS namun tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS dan/atau untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut.

- (3) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender Pelaku Pembangunan tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dikenai sanksi administratif berupa penundaan pelayanan perizinan dan/atau non perizinan;
- (4) Pelaksanakan pengenaan sanksi administratif berupa penundaan pelayanan perizinan dan/atau non perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah penerbit perizinan dan/atau non perizinan tersebut.
- (5) Penundaan pelayanan perizinan dan/atau non perizinan dilakukan terhadap seluruh proses perizinan dan/atau non perizinan yang sedang diajukan oleh Pelaku Pembangunan kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pengenaan sanksi penundaan pelayanan perizinan dan/atau non perizinan Pelaku Pembangunan tidak memfasilitasi pembentukan PPSRS, maka Pelaku Pembangunan dikenai sanksi pencabutan izin usaha.
- (7) Pelayanan perizinan dan/atau non perizinan serta permohonan izin usaha dapat dilanjutkan kembali setelah Pelaku Pembangunan melakukan fasilitasi pembentukan PPSRS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pemilik yang Tidak Melakukan Pembentukan PPSRS

Pasal 23

- (1) Pemilik yang tidak membentuk PPSRS dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah untuk melakukan pembentukan PPSRS sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut.
- (3) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender Pemilik tidak mematuhi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Pemilik dikenai sanksi penghentian sementara pengelolaan rumah susun

- (4) Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pengenaan sanksi penghentian sementara pengelolaan rumah susun Pemilik tidak melakukan pembentukan PPPSRS, maka Pemilik dikenai sanksi penghentian tetap pengelolaan rumah susun.

BAB VII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 24

- (1) Dalam hal terjadi permasalahan di Rumah Susun, Pelaku Pembangunan selaku Pengelola Sementara, PPPSRS, dan/atau Pengelola dilarang melakukan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar.
 - a. perselisihan tata tertib penghunian;
 - b. penetapan iuran pengelolaan tanpa melalui RUA/nama lain yang dipersamakan;
 - c. lebih dari 1 (satu) atau dualisme kepengurusan;
 - d. adanya gugatan hukum atas keabsahan Pengurus PPPSRS;
 - e. permasalahan lainnya yang menyebabkan kerugian Pemilik dan/atau Penghuni.
- (2) Permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. listrik;
 - b. air bersih; dan/atau
 - c. pemanfaatan atas Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama termasuk akses masuk-keluar Rumah Susun.
- (3) Fasilitas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. listrik;
 - b. air bersih; dan/atau
 - c. pemanfaatan atas Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama termasuk akses masuk-keluar Rumah Susun.
- (4) Permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselesaikan antar pihak secara musyawarah atau melalui jalur hukum di pengadilan.

- (5) Dalam hal permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum dapat diselesaikan secara musyawarah atau melalui jalur hukum di pengadilan, Pemilik/Penghuni, Pengurus/Pengawas tetap melaksanakan kewajibannya sebagai berikut:
- a. Pemilik/Penghuni membayar iuran pengelolaan, pajak daerah dan/atau biaya lainnya sebagaimana dilakukan sebelum adanya ketentuan kenaikan yang ditetapkan oleh Pengelola Sementara, PPPSRS atau Pengelola;
 - b. Pengelola Sementara, PPPSRS atau Pengelola tetap wajib melayani fasilitas dasar bagi Pemilik/Penghuni.
- (6) Pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa pembatalan pencatatan PPPSRS dan/atau penundaan pelayanan perizinan/persetujuan;
- (7) Dikecualikan terhadap ayat (1), dalam hal Pemilik/Penghuni tidak membayar iuran pengelolaan, pajak daerah dan/atau biaya lainnya sebagaimana dilakukan sebelum adanya ketentuan kenaikan yang ditetapkan oleh Pengelola Sementara, PPPSRS atau badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, Pengelola Sementara, PPPSRS atau Pengelola dapat melakukan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar kepada Pemilik/Penghuni yang bersangkutan atau melakukan tindakan sesuai yang tercantum dalam perjanjian atau dokumen lain yang dipersamakan yang telah disepakati kedua belah pihak.
- (8) Dalam hal terdapat sengketa pengurusan PPPSRS, wakil Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dapat berperan sebagai mediator.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 25

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku, maka:

- (1) Terhadap Rumah Susun yang belum memiliki SLF namun:
 - a. telah memiliki Izin Layak Huni dan PPPSRS sudah tercatat, pengajuan SLF diajukan oleh PPPSRS dengan ketentuan wajib melakukan perpanjangan SLF;

- b. PPSRS sudah tercatat dan belum memiliki Izin Layak Huni, pengajuan SLF diajukan oleh PPSRS dengan ketentuan wajib melampirkan Berita Acara Serah Terima dokumen administrasi bangunan rumah susun dari Pelaku Pembangunan kepada PPSRS; atau
 - c. belum memiliki Izin Layak Huni dan PPSRS belum tercatat, pengajuan SLF diajukan oleh Pelaku Pembangunan sepanjang Pelaku Pembangunan masih diketahui keberadaannya atau dapat diajukan oleh PPSRS yang belum tercatat bersamaan dengan pengajuan pencatatan PPSRS, dengan ketentuan wajib melampirkan Berita Acara Serah Terima dokumen administrasi bangunan Rumah Susun dari Pelaku Pembangunan kepada PPSRS.
- (2) Terhadap bangunan rumah susun yang sudah memiliki SLF:
- a. PPSRS sudah tercatat, pengajuan perpanjangan SLF diajukan oleh PPSRS; atau
 - b. PPSRS belum tercatat, pengajuan perpanjangan SLF dilakukan setelah pencatatan PPSRS atau pengajuan SLF dilakukan oleh Pelaku Pembangunan.
- (3) Pengelolaan Rumah Susun yang masa transisinya telah berakhir, namun belum terbentuk PPSRS, wajib membentuk PPSRS paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Walikota ini diundangkan.
- (4) Pelaku Pembangunan yang belum memiliki SLF bangunan Rumah Susun namun telah menyerahkan unit Sarusun kepada PPSRS, wajib mengajukan permohonan SLF paling lama 6 (enam) bulan sejak Peraturan Walikota ini diundangkan.
- (5) PPSRS yang telah dicatatkan sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini, dinyatakan tetap berlaku sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.
- (6) Pencatatan PPSRS yang sedang dalam proses dan belum dicatat oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan wajib memenuhi persyaratan dan prosedur pencatatan sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota ini.

- (7) Pelaku Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan/atau Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 wajib melakukan pelaporan paling lama dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak Peraturan Walikota ini diundangkan.
- (8) Dalam hal telah dilakukan penyerahan Sarusun pertama kali oleh Pelaku Pembangunan dan bangunan belum memiliki SLF, maka Pemilik dapat membentuk PPPSRS dan melakukan pencatatan PPPSRS tanpa melengkapi persyaratan SLF dan/atau pertelaan.

BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 28 Februari 2023

WALIKOTA SURABAYA,

ttd

ERI CAHYADI

Diundangkan di

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 28 Februari 2023

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

Dr. Ikhsan, S.Psi., M.M.
Pembina Utama Muda
NIP 19690809 199501 1 002

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2023 NOMOR 19

	<p>Salinan sesuai dengan aslinya, Ditandatangani secara elektronik oleh : KEPALA BAGIAN HUKUM DAN KERJASAMA Sidharta Praditya Revienda Putra, S.H., M.H. NIP. 197803072005011004</p>
--	---