



WALIKOTA SURABAYA  
PROVINSI JAWA TIMUR

**SALINAN**

**PERATURAN WALIKOTA SURABAYA  
NOMOR 60 TAHUN 2020**

**TENTANG**

**TATA CARA PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN  
SATUAN RUMAH SUSUN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA SURABAYA,**

**Menimbang** : bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 3 ayat (3) dan Pasal 6 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun.

**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 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

3. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

5. 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);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
7. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
8. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 1/E);
9. 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).

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah 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, Cipta Karya dan Tata Ruang adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.

5. Bagian Hukum adalah Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya.
6. Penyelenggara pembangunan rumah susun adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang rumah susun, serta swadaya masyarakat.
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 hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
8. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
9. Lingkungan adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
10. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan – satuan rumah susun. Antara lain adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.
11. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Antara lain adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.
12. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
13. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.

14. 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.
15. Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
16. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai ketentuan planologis, struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
17. Persyaratan administrasi adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari penyelenggara pembangunan rumah susun, izin lokasi dan atau peruntukannya, izin mendirikan bangunan (IMB) serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.

## **BAB II RUANG LINGKUP**

### **Pasal 2**

Ruang Lingkup Peraturan Walikota ini adalah tata cara penyelesaian pengesahan pertelaan rumah susun dan pengesahan akta pemisahan.

## **BAB III TATA CARA PENGESAHAN PERTELAAN RUMAH SUSUN DAN AKTA PEMISAHAN**

### **Bagian Kesatu Umum**

### **Pasal 3**

- (1) Salah satu kewajiban penyelenggara rumah susun yaitu membuat pertelaan dan membuat akta pemisahan.
- (2) Pertelaan dan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperoleh pengesahan Walikota.

**Bagian Kedua**  
**Pengesahan Pertelaan**

**Pasal 4**

- (1) Untuk memperoleh pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, penyelenggara rumah susun harus melampirkan persyaratan administrasi dan teknis.
- (2) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut :
  - a. fotokopi SKRK/Rencana Tapak, IMB beserta lampiran gambar IMB dan SLF;
  - b. fotokopi KTP Pemohon;
  - c. fotokopi akta pendirian badan hukum dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang;
  - d. surat kuasa dengan dilampiri fotokopi KTP penerima kuasa apabila permohonan dikuasakan;
  - e. fotokopi tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah antara lain sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petok dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah dan surat persetujuan dari pemilik tanah;
  - f. fotokopi rekomendasi, meliputi :
    1. fotokopi rekomendasi dokumen lingkungan berupa SPPL atau Izin Lingkungan beserta lampiran;
    2. fotokopi rekomendasi drainase beserta lampiran sesuai ketentuan yang berlaku;
    3. fotokopi rekomendasi lalu lintas beserta lampiran sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut :
  - a. gambar pertelaan, dengan dilampiri :
    1. gambar tanah bersama yang menunjukkan gambar batas tanah, nomor sertifikat hak atas tanah, nomor surat ukur, nomor induk bidang dan luasan tanah;

2. site plan yang menunjukkan lingkungan rumah susun;
  3. gambar tampak muka setiap blok bangunan dan gambar potongan blok bangunan; dan
  4. gambar denah masing-masing lantai bangunan, dengan ketentuan kuning untuk menunjukkan satuan-satuan rumah susun, merah untuk menunjukkan bagian bersama dan biru untuk menunjukkan benda bersama.
- b. uraian yang menunjukkan batas-batas kepemilikan satuan rumah susun yang jelas, luas masing-masing sarusun yang menjadi hak perorangan, serta bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang meliputi :
1. pendahuluan;
  2. data bangunan rumah susun (jumlah lantai, jumlah unit, dan jenis rusun);
  3. nomor unit;
  4. luas unit;
  5. notasi bagian bersama;
  6. notasi benda bersama; dan
  7. Nilai Perbandingan Proporsional sarusun (perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional berdasarkan 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)
- c. Akta Notariil atau surat pernyataan bermeterai yang menyatakan Nilai Perbandingan Proporsional.
- (4) Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c hanya diberikan kepada orang yang memiliki hubungan keluarga/saudara atau hubungan staf/bawahan/kerja dengan pemohon izin, yang dibuktikan dengan :
- a. fotokopi Kartu Keluarga atau surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa yang bersangkutan memiliki hubungan keluarga/saudara, dalam hal kuasa diberikan kepada orang yang memiliki hubungan keluarga/saudara; atau
  - b. surat keterangan bermeterai terkait status kepegawaian/surat penempatan kerja, dalam hal kuasa diberikan kepada orang yang memiliki hubungan staf/bawahan/kerja.

- (5) Persyaratan teknis berupa uraian yang menunjukkan batas-batas kepemilikan satuan rumah susun yang jelas, luas masing-masing sarusun yang menjadi hak perorangan, serta bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilengkapi dengan *softcopy*.

## **Pasal 5**

Tata cara penyelesaian permohonan Pengesahan Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 adalah sebagai berikut:

- a. pemohon mengajukan permohonan pengesahan pertelaan kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis dengan tembusan kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang;
- b. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan verifikasi berkas permohonan;
- c. apabila persyaratan belum lengkap, maka petugas Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang memberikan informasi kepada pemohon untuk melengkapi permohonan;
- d. apabila persyaratan sudah lengkap, maka petugas dan pejabat struktural yang membidangi memverifikasi dan menilai dengan memproses data permohonan;
- e. apabila berdasarkan hasil proses sebagaimana dimaksud huruf d permohonan persetujuan pengesahan pertelaan dapat diterima maka Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang mengusulkan kepada Kepala Bagian Hukum untuk memproses Keputusan Walikota;
- f. apabila berdasarkan hasil proses sebagaimana dimaksud huruf d permohonan persetujuan pengesahan pertelaan belum dapat diterima maka Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang mengembalikan kepada Pemohon beserta alasan;
- g. apabila Keputusan Walikota sebagaimana dimaksud pada huruf e telah selesai di Proses oleh Bagian Hukum, maka Bagian Hukum mengirimkan Keputusan Walikota dimaksud kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang untuk selanjutnya diteruskan kepada pemohon.

**Bagian Ketiga**  
**Pengesahan Akta Pemisahan**

**Pasal 6**

Untuk memperoleh pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, penyelenggara rumah susun harus melampirkan persyaratan sebagai berikut :

- a. akta pemisahan rumah susun; dan
- b. Keputusan Walikota tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun dimaksud.

**Pasal 9**

Tata cara penyelesaian permohonan pengesahan akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 adalah sebagai berikut :

- a. pemohon mengajukan permohonan pengesahan akta pemisahan kepada Walikota dengan melampirkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis dengan tembusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang;
- b. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan verifikasi berkas permohonan berdasarkan permohonan;
- c. apabila persyaratan belum lengkap, maka petugas Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang memberikan informasi kepada untuk melengkapi permohonan;
- d. apabila persyaratan sudah lengkap, maka petugas dan pejabat struktural yang membidangi memverifikasi dan menilai dengan memproses data permohonan;
- e. apabila berdasarkan hasil proses sebagaimana dimaksud huruf d permohonan persetujuan akta pemisahan dapat diterima maka Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang mengusulkan kepada Kepala Bagian Hukum untuk memproses Keputusan Walikota.
- f. apabila berdasarkan hasil proses sebagaimana dimaksud huruf d permohonan persetujuan akta pemisahan belum dapat diterima maka, Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang mengembalikan kepada Pemohon beserta alasan.

- g. apabila Keputusan Walikota sebagaimana dimaksud pada huruf e telah selesai diproses oleh Bagian Hukum, maka Bagian Hukum mengirimkan Keputusan Walikota dimaksud kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang untuk selanjutnya diteruskan kepada pemohon.

## **BAB VII PENUTUP**

### **Pasal 10**

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 16 November 2020

**WALIKOTA SURABAYA,**

**ttd**

**TRI RISMAHARINI**

Diundangkan di Surabaya  
pada tanggal 16 November 2020

**SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,**

**ttd**

**HENDRO GUNAWAN**

**BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2020 NOMOR 61**

Salinan sesuai dengan aslinya,

**KEPALA BAGIAN HUKUM**



**Ira Tursilowati, SH.MH**  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19691017 199303 2 006