



WALIKOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 107 TAHUN 2021

TENTANG

PERUBAHAN ATAS 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 : a. 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, telah ditetapkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 60 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun;
- b. bahwa sehubungan telah ditetapkannya Peraturan Walikota Surabaya Nomor 41 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha, Perizinan Non Berusaha dan Pelayanan Non Perizinan dan penyempurnaan beberapa ketentuan, maka Peraturan Walikota Surabaya Nomor 60 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu ditinjau kembali;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 60 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Satuan Rumah Susun.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta (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) sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 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 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);
 4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 Tambahan Tambahan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 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. Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
 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 Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 1/E);
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 41 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha, Perizinan Non Berusaha dan Pelayanan Non Perizinan (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 41)

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN WALIKOTA SURABAYA NOMOR 60 TAHUN 2020 TENTANG TATA CARA PENGESAHAN PERTELAAN DAN AKTA PEMISAHAN SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 60 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2020 Nomor 61) diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut :

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. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.
6. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya.
7. Bagian Hukum adalah Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya.
8. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG yang sebelumnya disebut Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
9. Surat Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat SKRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
10. 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.
11. 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.
12. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.

20. 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.
21. 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.
2. Ketentuan Pasal 4 diubah sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4

- (1) Untuk memperoleh pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, penyelenggara rumah susun terlebih dahulu mendapatkan rekomendasi dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- (2) Untuk pengajuan rekomendasi pertelaan harus sebagaimana ayat (1) melampirkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut :
- a. SKRK/PKKPR/Rencana Tapak, IMB/PBG beserta lampiran gambar IMB/PBG dan SLF;
 - b. KTP Pemohon dan/atau pemilik tanah atau akta pendirian badan hukum dan/atau perubahannya apabila di atasnamakan badan hukum;
 - c. surat kuasa dengan dilampiri KTP penerima kuasa apabila permohonan dikuasakan;

- d. 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;
 - e. rekomendasi dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.

(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 (4) huruf b dilengkapi dengan *softcopy*.

(6) Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d hanya diberikan kepada orang yang memiliki hubungan keluarga/saudara yang dibuktikan dengan data Kartu Keluarga atau hubungan staf/bawahan/kerja dengan pemohon izin, yang dibuktikan dengan surat perjanjian kerja atau sebutan lain.

(7) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pernah diunggah oleh Pemohon atau rekomendasi sebagai syarat rekomendasi pertelaan pernah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah melalui portal <http://ssw.surabaya.go.id>, maka Pemohon tidak perlu mengunggah kembali persyaratan atau rekomendasi dimaksud.

3. Ketentuan Pasal 5 diubah sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 5

(1) Tata cara penyelesaian permohonan rekomendasi pertelaan diajukan melalui portal

<http://:ssw.surabaya.go.id> berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

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

a. pemohon mengajukan permohonan pengesahan pertelaan kepada Walikota dengan melampirkan rekomendasi pertelaan beserta lampiran dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Dokumen Pertelaan berupa :

1) uraian teknis pertelaan; dan

2) gambar pertelaan

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. dalam hal persyaratan belum lengkap, maka petugas Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang memberikan informasi kepada pemohon untuk melengkapi persyaratan;

d. dalam hal persyaratan sudah lengkap, maka petugas dan pejabat struktural yang membidangi memverifikasi dan menilai dengan memproses data permohonan;

e. berdasarkan hasil verifikasi sebagaimana dimaksud huruf d, persyaratan 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. dalam hal hasil verifikasi 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 disertai dengan alasan pengembalian;

- g. Keputusan Walikota sebagaimana dimaksud pada huruf e setelah selesai di Proses oleh Bagian Hukum, disampaikan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang untuk diteruskan kepada pemohon.

PASAL II

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 2 November 2021

WALIKOTA SURABAYA,

ttd

ERI CAHYADI

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 2 November 2021

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

HENDRO GUNAWAN

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2021 NOMOR 107

Salinan sesuai dengan aslinya,

KERALA BAGIAN HUKUM


Ira Tursilowati SH.MH
Pembina Tingkat I

NIP. 19691017 199303 2 006