



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 2 TAHUN 2018**

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH KOS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa keberadaan rumah kos selain dalam rangka mengakomodir kepentingan pekerja pendatang, juga mengakomodir kepentingan di bidang pendidikan bagi mahasiswa atau pelajar yang membutuhkan kamar kos;
 - b. bahwa keberadaan pekerja dan pelajar pendatang yang menggunakan jasa usaha rumah kos di Kabupaten Sidoarjo, dapat mempengaruhi nilai-nilai sosial, kultur masyarakat setempat dan tertib administrasi kependudukan;
 - c. bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo berwenang melakukan pengaturan dalam urusan pemerintahan bidang perumahan dan permukiman serta dalam urusan pemerintahan bidang ketertiban dan ketentraman masyarakat;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten/ Kotamadya dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
 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 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4674) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 232, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5475);

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 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);
9. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2017 Nomor 73);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo tahun 2012 Nomor 3 Seri C);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2013 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo tahun 2013 Nomor 5 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 46);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sidoarjo (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo tahun 2016 Nomor 1 Seri C);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
dan
BUPATI SIDOARJO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
RUMAH KOS.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Rumah kos adalah rumah atau kamar yang disewakan kepada penyewa sebagai tempat tinggal sementara.
5. Penyelenggaraan rumah kos adalah segala kegiatan usaha dalam penyediaan rumah kos dengan fasilitasnya untuk disewakan kepada penyewa.
6. Pengusaha rumah kos adalah orang atau badan usaha yang menyelenggarakan usaha rumah kos.
7. Penyewa adalah orang yang menyewa rumah kos dan diberi hak pemanfaatan rumah kos untuk ditempati sementara sebagai tempat tinggal.
8. Penanggungjawab rumah kos adalah pemilik usaha rumah kos atau orang yang ditunjuk oleh pemilik usaha rumah kos untuk bertanggung jawab atas pengelolaan usaha rumah kos.
9. Izin penyelenggaraan rumah kos adalah izin yang diberikan oleh Bupati untuk kegiatan penyelenggaraan rumah kos.
10. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disebut Dinas Penanaman Modal dan PTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Sidoarjo.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu Asas

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah kos dilaksanakan berdasar pada asas:

- a. Kekeluargaan;
- b. Kemanfaatan;
- c. Kesusilaan;
- d. Keseimbangan;
- e. Ketentraman; dan
- f. Ketertiban.

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 3

Tujuan penyelenggaraan rumah kos adalah:

- a. menjaga ketentraman dan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat;
- b. melakukan pengendalian, monitoring dan penertiban kependudukan;
- c. menciptakan keseimbangan, ketentraman dan ketertiban dalam kehidupan masyarakat;
- d. menjamin tercapainya tujuan pendatang dalam menuntut pendidikan dan/atau mencari pekerjaan; dan
- e. mencegah dan mengatasi permasalahan sosial yang muncul karena interaksi sosial antar kultur.

BAB III HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu Hak

Pasal 4

- (1) Setiap orang atau badan berhak untuk menyelenggarakan rumah kos sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap orang atau badan yang telah memenuhi syarat-syarat penyelenggaraan rumah kos berhak memperoleh Izin Usaha Rumah Kos.

Pasal 5

Pengusaha rumah kos memiliki hak:

- a. menyelenggarakan usaha rumah kos yang sesuai dengan norma agama, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan;
- b. mendapatkan penghasilan dari usaha rumah kos;
- c. menetapkan besarnya tarif usaha rumah kos; dan
- d. memberikan arahan, bimbingan dan teguran untuk terlaksananya tata tertib bagi para penghuni kos dan ketertiban masyarakat.

Pasal 6

Penyewa rumah kos memiliki hak:

- a. mendapatkan ruang dan fasilitas lainnya yang disediakan dan disepakati diantara kedua belah pihak;
- b. mengajukan keberatan dan/atau teguran kepada pengusaha rumah kos apabila ruang dan fasilitas lain yang disediakan dan disepakati sebagai fasilitas para penyewa tidak sesuai dengan yang telah disepakati; dan
- c. menggunakan hak untuk menempati rumah kos sampai batas waktu yang telah disepakati.

Bagian Kedua Kewajiban

Pasal 7

- (1) Setiap pengusaha rumah kos wajib:
 - a. membuat tata tertib/aturan tertulis yang ditempel dirumah kos dan mudah terlihat sehingga dapat dibaca oleh penghuni kos maupun tamu serta memberlakukan tata tertib tersebut;
 - b. memberikan pengarahan kepada penyewa rumah kos untuk menyesuaikan diri dengan tata kehidupan masyarakat setempat;
 - c. bertanggung jawab atas ketertiban, kebersihan, keamanan dan kesehatan lingkungan di sekitar rumah kos;
 - d. menyediakan blanko isian/format biodata untuk diisi penghuni rumah kos dan selanjutnya dilaporkan kepada ketua RT setempat paling lambat 1 x 24 jam sejak menempati rumah kos;
 - e. melaporkan secara tertulis kepada Kepala Kelurahan atau Kepala Desa melalui ketua Rukun Tetangga/Rukun Warga setempat mengenai jumlah penyewa rumah kos beserta identitas penyewa rumah kos yang sesuai dengan ketentuan administrasi kependudukan;
 - f. memasang papan nama tempat usahanya paling sedikit berisi nama rumah kos dan jumlah kamar dengan mencantumkan izin Bupati.
 - g. menyediakan prasarana penunjang rumah kos meliputi ruang tamu yang terpisah dari kamar penghuni, MCK, tempat parkir;
 - h. menyediakan tempat penampungan sampah sementara sebelum sampah dibuang ketempat penampungan yang telah disediakan oleh pemerintah daerah;

- i. melaporkan kepada ketua Rukun Tetangga (RT) apabila menerima tamu yang menginap minimal 1 x 24 jam;
 - j. melaporkan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari apabila terjadi perubahan data penyewa rumah kos kepada kepala Kelurahan atau Kepala Desa melalui ketua Rukun Tetangga/Rukun Warga;
 - k. mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- (2) Bagi pengusaha rumah kos yang tidak tinggal serumah di rumah kos atau bertempat tinggal di luar kelurahan/desa lokasi rumah kos wajib menunjuk orang yang diberi tanggung jawab atas rumah kos.
 - (3) Penanggung jawab rumah kos sebagaimana dimaksud ayat (3) harus bertempat tinggal dan memiliki Kartu Tanda Penduduk di kelurahan/ desa setempat.
 - (4) Pengusaha rumah kos atau penanggung jawab rumah kos wajib melapor kepada ketua Rukun Tetangga.

Pasal 8

Setiap penyewa rumah kos wajib:

- a. memberikan data diri kepada pengusaha rumah kos;
- b. mentaati ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan administrasi kependudukan;
- c. menaati segala tata tertib yang dibuat pengusaha rumah kos;
- d. ikut serta mencegah kegiatan yang menimbulkan gangguan ketertiban dan keamanan dilingkungan sekitar;
- e. berpartisipasi dalam kegiatan masyarakat di lingkungan sekitar;
- f. mencegah tindakan asusila, peredaran dan penyalahgunaan narkotika, psikotropika dan zat adiktif lainnya;
- g. memberitahukan sebelumnya kepada pengusaha rumah kos apabila penyewa rumah kos hendak pindah dari rumah kos; dan
- h. menjaga kebersihan dan kesehatan lingkungan.

BAB IV PERIZINAN USAHA RUMAH KOS

Bagian Kesatu Perizinan

Pasal 9

- (1) Setiap orang atau badan usaha yang memiliki minimal 10 (sepuluh) kamar kos wajib mengajukan permohonan izin usaha rumah kos kepada Bupati.
- (2) Pengajuan permohonan izin usaha rumah kos sebagai dimaksud ayat (1), disampaikan secara tertulis kepada Bupati.
- (3) Pengajuan permohonan izin usaha rumah kos tidak dikenakan biaya perizinan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Izin usaha rumah kos sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Bupati.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan pengajuan izin penyelenggaraan rumah kos diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 11

- (1) Pemegang izin usaha rumah kos wajib mengajukan permohonan baru apabila terjadi perubahan lokasi usaha rumah kos.
- (2) Pemegang izin usaha rumah kos wajib mengajukan permohonan izin usaha rumah kos yang baru jika terdapat perubahan kepemilikan, jumlah kamar, serta perubahan lainnya terhadap usaha rumah kos.

Pasal 12

Izin usaha rumah kos sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) berlaku sepanjang pengusaha rumah kos menjalankan usahanya.

BAB V PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 13

Dalam penyelenggaraan rumah kos, masyarakat dapat berperan serta secara aktif dalam bentuk

- a. melakukan pengaduan kepada perangkat daerah terkait dampak dari usaha rumah kos;
- b. melakukan pengaduan kepada perangkat daerah tentang adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik, pengelola dan/atau penghuni rumah kos;
- c. melakukan pengawasan terhadap kebersihan penyelenggaraan usaha rumah kos di lingkungan masing-masing; dan
- d. menjaga ketenteraman dan ketertiban masyarakat di lingkungan masing-masing.

BAB VI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 14

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan usaha rumah kos.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain berupa sosialisasi, pemantauan dan evaluasi.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain berupa inspeksi mendadak dan penertiban non yustisial sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII LARANGAN

Pasal 15

Setiap pengusaha rumah kos dilarang:

- a. menyelenggarakan usaha rumah kos tanpa memiliki izin usaha rumah kos;
- b. menempatkan penyewa berlainan jenis dalam satu kamar kos kecuali dalam perkawinan yang sah dengan menunjukkan surat nikah atau akta perkawinan atau berstatus keluarga dalam garis keturunan lurus;

- c. menggunakan dan/atau mengedarkan narkotika, psikotropika dan zat adiktif lainnya;
- d. menjadikan rumah kos atau kamar kos tempat kegiatan berjudi, prostitusi, dan tindak pidana lain yang ditetapkan peraturan perundang-undangan; dan
- e. menggunakan keterangan palsu dalam memenuhi persyaratan permohonan izin usaha rumah kos.

Pasal 16

Setiap penyewa rumah kos dilarang:

- a. menerima tamu yang berbeda jenis kelamin di dalam kamar, kecuali tamu tersebut adalah keluarga dalam garis keturunan lurus, suami dan/atau istri penyewa rumah kos yang dibuktikan dengan surat nikah;
- b. menggunakan dan/atau mengedarkan narkotika, psikotropika dan zat adiktif lainnya;
- c. melakukan perjudian, prostitusi dan tindakan lain yang bertentangan dengan norma-norma agama dan adat setempat.

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 17

- (1) Setiap pengusaha rumah kos yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), Pasal 10, Pasal 11 dan/ atau Pasal 15, dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. teguran lisan;
 - b. teguran tertulis;
 - c. penghentian sementara kegiatan;
 - d. penghentian tetap kegiatan;
 - e. pencabutan sementara izin;
 - f. pencabutan tetap izin; dan/atau
 - g. denda administratif.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan tahapan penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam peraturan Bupati.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

Pada saat peraturan Daerah ini mulai berlaku, pemilik rumah kos yang telah menyelenggarakan rumah kos wajib melakukan penyesuaian dengan peraturan daerah ini paling lama 1 (satu) tahun sejak peraturan daerah ini diundangkan.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor 35 Tahun 1996 tentang Usaha Pemandokan Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Tahun 1996 Seri B), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 20

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 12 Oktober 2018

BUPATI SIDOARJO,

ttd

SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 12 Oktober 2018

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

ACHMAD ZAINI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2018 NOMOR 2 SERI D

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO NOMOR 269-2/2018

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 2 TAHUN 2018
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH KOS

I. UMUM

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan hak konstitusional kepada setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Pengaturan tersebut menunjukkan adanya pengaturan hak atas perumahan dan hak untuk melakukan usaha. Berdasarkan landasan konstitusional tersebut Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo perlu memberikan pelayanan publik dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, termasuk usaha penyewaan rumah atau kamar-kamar dalam rumah yang lazim disebut dengan usaha rumah kos, agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

Berdasarkan hal tersebut menjadi penting untuk menata berbagai macam keberadaan usaha rumah kos di Kabupaten Sidoarjo. Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, tugas penataan usaha rumah kos adalah urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan pemukiman dan juga bidang ketertiban dan ketentraman. UU tersebut menyebutkan bahwa penerbitan izin pembangunan dan kawasan pemukiman yang diantaranya adalah pengaturan mengenai penerbitan izin usaha rumah kos menjadi kewenangan Pemerintah Daerah.

Berdasar landasan normatif dan sosiologis tersebut, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Yang dimaksud dengan asas “kekeluargaan” adalah bahwa penyelenggaraan rumah kos wajib menjunjung kesadaran dari hati nurani setiap anggota masyarakat untuk mengerjakan segala sesuatu dalam masyarakat yang berguna untuk semua anggota dan dari semua anggota masyarakat tersebut.

Yang dimaksud dengan asas “kemanfaatan” adalah bahwa penyelenggaraan rumah kos wajib memberikan manfaat sebesar-besarnya demi kepentingan manusia itu sendiri dan masyarakat.

Yang dimaksud dengan asas “kesusilaan” adalah bahwa penyelenggaraan rumah kos wajib menjunjung tinggi adab dan sopan santun, norma yang baik, kelakuan yang baik dan tata krama yang luhur.

Yang dimaksud dengan asas “keseimbangan” adalah bahwa penyelenggaraan rumah kos wajib mencerminkan keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

Yang dimaksud dengan asas “ketentraman” adalah bahwa penyelenggaraan rumah kos dalam kerangka mewujudkan ketentraman dalam lingkungan bermasyarakat agar tercipta lingkungan yang bersih, aman dan tentram.

Yang dimaksud dengan asas “ketertiban” adalah bahwa penyelenggaraan rumah kos diharapkan dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

Pasal 3
Cukup jelas

Pasal 4
Cukup jelas

Pasal 5
Cukup jelas

Pasal 6
Cukup jelas

Pasal 7
Cukup jelas

Pasal 8
Cukup jelas

Pasal 9
Cukup jelas

Pasal 10
Cukup jelas

Pasal 11
Cukup jelas

Pasal 12
Cukup jelas

Pasal 13
Cukup jelas

Pasal 14
Cukup jelas

Pasal 15
Cukup jelas

Pasal 16
Cukup jelas

Pasal 17
Cukup jelas

Pasal 18
Cukup jelas

Pasal 19
Cukup jelas

Pasal 20
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO NOMOR 85