



LEMBARAN DAERAH KOTA CIMAHI
NOMOR 238 TAHUN 2018

PERATURAN DAERAH KOTA CIMAHI
NOMOR 12 TAHUN 2018

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH KOS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA CIMAHI,

- Menimbang :
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan peningkatan kesejahteraan masyarakat;
 - b. bahwa dengan semakin meningkatnya urbanisasi di Kota Cimahi dan berkembangnya berbagai macam fasilitas di bidang pendidikan, usaha, pariwisata, perdagangan dan fasilitas lainnya, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk datang dan bertempat tinggal dalam kurun waktu tertentu dengan menempati rumah kos;
 - c. bahwa sejalan dengan perkembangan usaha rumah kos, maka perlu adanya kepastian hukum dalam pengelolaan rumah kos dengan memperhatikan nilai-nilai sosial dan religius masyarakat Kota Cimahi;
 - 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 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Cimahi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4116);

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 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
5. 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);
6. 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 beberapa kali diubah 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan 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);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA CIMAHI

Dan

WALI KOTA CIMAHI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
RUMAH KOS.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Cimahi.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
6. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
7. Rumah Kos adalah rumah yang dimiliki oleh perorangan yang diselenggarakan dengan tujuan komersial yaitu penyediaan jasa menawarkan kamar untuk tempat hunian dengan sejumlah pembayaran.
8. Penyelenggaraan Rumah Kos adalah kegiatan atau usaha menyediakan rumah kos dengan fasilitasnya untuk disewakan kepada penghuni dalam jangka waktu paling sedikit 1 (satu) bulan.
9. Pemilik Rumah Kos adalah orang yang memiliki usaha rumah kos yang dalam pengelolaannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain.
10. Penghuni adalah seseorang atau beberapa orang yang menghuni rumah kos dengan pembayaran bulanan atau tahunan.
11. Kartu Identitas Penduduk Musiman yang disingkat KIPEM adalah kartu identitas sementara bagi penduduk musiman di Wilayah Kota Cimahi.

BAB II
ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu
Asas

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah kos dilaksanakan berdasarkan asas kekeluargaan dan manfaat dengan berpedoman pada norma hukum.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Penyelenggaraan rumah kos dilaksanakan dengan tujuan:

- a. memberikan kepastian hukum;
- b. mewujudkan rumah kos yang layak, aman dan nyaman sesuai dengan fungsinya;
- c. menunjang pembangunan yang berkelanjutan dibidang ekonomi, sosial dan budaya;
- d. tertib administrasi kependudukan; dan
- e. melindungi kepentingan semua pihak, menciptakan ketentraman, keamanan dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan rumah kos meliputi:

- a. pengelolaan rumah kos;
- b. izin penyelenggaraan rumah kos;
- c. kewajiban dan larangan;
- d. peran serta masyarakat;
- e. pembinaan dan pengawasan;
- f. sanksi administratif;
- g. ketentuan penyidikan;
- h. ketentuan pidana; dan
- i. ketentuan penutup.

BAB IV

PENGELOLAAN RUMAH KOS

Pasal 5

- (1) Pengelolaan rumah kos dilakukan oleh pemilik rumah kos.
- (2) Pengelolaan rumah kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang pemiliknya berdomisili di kelurahan lokasi rumah kos, dapat diselenggarakan sendiri atau dilimpahkan kepada pihak lain.
- (3) Pengelolaan rumah kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang pemiliknya berdomisili di luar kelurahan lokasi rumah kos, wajib dilimpahkan kepada pihak lain yang berdomisili di kelurahan lokasi rumah kos.

Pasal 6

Dalam hal pemilik rumah kos melakukan pelimpahan pengelolaan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3), pelimpahan pengelolaan kepada pihak lain harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. pihak yang menerima pelimpahan pengelolaan berdomisili di kelurahan lokasi rumah kos dan dibuktikan dengan kartu tanda penduduk; dan
- b. memberitahukan kepada lurah melalui ketua RT setempat.

BAB V IZIN PENYELENGGARAAN RUMAH KOS

Bagian Kesatu Umum

Pasal 7

- (1) Setiap pemilik rumah kos wajib memiliki izin penyelenggaraan rumah kos.
- (2) Izin penyelenggaraan rumah kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Wali Kota.
- (3) Wali Kota dapat melimpahkan kewenangan penerbitan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan di bidang pelayanan perizinan terpadu.

Pasal 8

Pengajuan Izin penyelenggaraan rumah kos sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) wajib disertai dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. surat Permohonan diatas Meterai Rp6000,00;
- b. fotokopi Kartu Tanda Penduduk Elektronik/Surat Keterangan dari Dinas yang membidangi urusan Kependudukan dan Catatan Sipil bagi pemohon Warga Negara Indonesia;
- c. fotokopi Kartu Izin Tinggal Berbatas (KITAS) atau Visa atau Paspor bagi pemohon Warga Negara Asing;
- d. fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) fungsi hunian sebagai rumah tinggal sementara (asrama berbayar/kos) berikut lampiran gambar konstruksi;
- e. fotokopi izin lingkungan bagi perusahaan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL;
- f. fotokopi SPPL bagi perusahaan yang tidak wajib AMDAL atau UKL-UPL;
- g. fotokopi lunas Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir;
- h. fotokopi sertifikat tanah / bukti perolehan tanah;
- i. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perorangan atau badan hukum;
- j. Proposal teknis mencakup:

1. jumlah kamar yang disewakan;
 2. penjelasan tentang jasa yang ditawarkan;
 3. kisaran harga sewa kamar kos;
 4. denah bangunan dengan rincian rencana penggunaan setiap ruangan;
dan
 5. daftar fasilitas;
- k. bukti pembayaran Pajak Rumah Kos 1 (satu) tahun terakhir 12 (dua belas) bulan untuk pemilik rumah kos yang memiliki lebih 10 (sepuluh) kamar; dan
- l. bukti pembayaran retribusi persampahan.

Pasal 9

- (1) Untuk memperoleh izin penyelenggaraan rumah kos, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan kepada Wali Kota melalui Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perizinan terpadu.
- (2) Izin penyelenggaraan rumah kos berlaku selama pemilik rumah kos menjalankan usahanya.
- (3) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib didaftarkan ulang oleh pemilik rumah kos setiap 5 (lima) tahun sekali kepada Wali Kota melalui Perangkat Daerah yang membidangi urusan pemerintahan dibidang Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- (4) Dalam hal terjadi perubahan nama, ganti pemilik, dan/atau perubahan jumlah kamar, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan izin baru.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara permohonan dan pendaftaran ulang izin Penyelenggaraan rumah kos diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

BAB VI KEWAJIBAN DAN LARANGAN

Bagian Kesatu Pemilik Rumah Kos

Paragraf 1 Kewajiban

Pasal 10

Setiap pemilik rumah kos berkewajiban untuk:

- a. memiliki izin penyelenggaraan rumah kos;
- b. mematuhi ketentuan perizinan penyelenggaraan rumah kos;
- c. menyediakan prasarana penunjang rumah kos meliputi ruang tamu, dapur, MCK, tempat parkir;
- d. memasang papan nama tempat usahanya paling sedikit berisi nama rumah kos dengan mencantumkan izin Wali Kota;

- e. menyediakan blanko isian/format biodata untuk diisi penghuni rumah kos dan selanjutnya dilaporkan kepada ketua RT setempat paling lambat 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sejak kedatangannya;
- f. melaporkan secara tertulis kepada lurah melalui ketua RT terkait dengan jumlah dan identitas penghuni rumah kos setiap ada perubahan penghuni rumah kost;
- g. membuat tata tertib/aturan tertulis yang ditempel dirumah kos dan mudah terlihat sehingga dapat dibaca oleh penghuni maupun tamu serta memberlakukan tata tertib dimaksud;
- h. menyediakan peralatan dan instalasi listrik yang aman untuk digunakan;
- i. menyediakan tempat penampungan sampah sementara sebelum sampah dibuang ketempat penampungan yang telah disediakan oleh pemerintah daerah;
- j. mengawasi penghuni agar mentaati peraturan dan tidak melanggar tata tertib;
- k. memberikan arahan dan bimbingan kepada setiap penghuni kos agar dapat menyesuaikan diri dengan masyarakat sekitar rumah kos dan menerapkan sistem kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah; dan
- l. membuat batas permanen (tembok/kayu) yang tidak tembus pandang apabila terdapat lingkungan hunian rumah kos yang berbeda jenis kelamin.

Paragraf 2

Larangan

Pasal 11

Pemilik rumah kos dilarang :

- a. menggabungkan penghuni kos laki-laki dan perempuan dalam satu rumah kos, kecuali suami istri yang sah;
- b. bersikap diskriminatif terhadap penghuni kos;
- c. membiarkan/melindungi penghuni kos yang melanggar peraturan/tata tertib yang berlaku; dan
- d. menjadikan rumah kos sebagai tempat kegiatan judi, prostitusi, asusila, minum keras, penyalahgunaan narkotika dan obat terlarang dan tindakan lainnya yang melanggar peraturan perundangan-undangan.

Bagian Kedua

Penghuni Rumah Kos

Pasal 12

(1) Penghuni rumah kos berkewajiban :

- a. mentaati semua peraturan/tata tertib rumah kos;
- b. menjaga ketentraman dan ketertiban, serta mencegah adanya kegiatan yang menimbulkan keresahan masyarakat sekitar;
- c. saling menghormati sesama penghuni kos;

- d. menerima tamu di tempat yang telah disediakan/ruang khusus bertamu;
 - e. melaporkan kedatangan tamu yang menginap kepada pemilik dan ketua RT setempat paling lambat 1 x 24 jam sejak kedatangannya;
 - f. menunjukkan dokumen nikah bagi yang berstatus suami istri dan menyerahkan salinannya kepada pemilik kos;
 - g. berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan dan berpartisipasi terhadap pembangunan lingkungan; dan
 - h. penghuni rumah kos yang bukan penduduk Kota Cimahi wajib memiliki KIPEM yang berlaku satu tahun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penghuni rumah kos dilarang:
- a. menerima tamu selain diruang tamu atau tempat lain yang disediakan;
 - b. menggunakan dan atau mengedarkan narkotika, psikotropika, zat aditif lainnya (napza) dan minuman keras (miras); dan
 - c. melakukan kegiatan judi, prostitusi, asusila dan tindakan lainnya yang melanggar hukum.

BAB VII PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 13

- (1) Dalam penyelenggaraan rumah kos, masyarakat berhak mendapatkan akses informasi dan akses peran serta masyarakat.
- (2) Akses informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi informasi mengenai:
 - a. adanya rencana pendirian rumah kos; dan
 - b. mekanisme pemberian izin.
- (3) Akses peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu untuk melakukan pengaduan kepada:
 - a. instansi terkait sesuai dengan jenis dampak yang ditimbulkan dari usaha rumah kos; dan/atau
 - b. instansi terkait tentang adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik/pengelola dan penghuni rumah kos.
- (4) Pengaduan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus disertai dengan bukti otentik secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.

BAB VIII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 14

- (1) Wali Kota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan rumah kos.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota menugaskan perangkat daerah terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi sosialisasi, pemantauan dan evaluasi.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi inspeksi mendadak dan penertiban non yustisial sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Wali Kota dapat membentuk Tim Koordinasi yang beranggotakan dari perangkat daerah /instansi terkait.

BAB IX
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 15

- (1) Pemilik Rumah kos yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11 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 izin; dan/atau
 - f. sanksi administratif lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan secara bertahap.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan tahapan penerapan sanksi administratif diatur dengan Peraturan Wali Kota.

BAB X
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 16

- (1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran Peraturan Daerah ini.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan Tindak Pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
 - c. meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
 - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XI KETENTUAN PIDANA

Pasal 17

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Pasal 11 dan Pasal 12, diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,-(Lima Puluh Juta Rupiah).
- (2) Tindak Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Selain Tindak Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baik berupa tindak pidana kejahatan dan atau tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi Pemerintah Daerah, orang pribadi/badan atau pihak lain diancam dengan hukuman pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 18

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Cimahi.

Ditetapkan di Cimahi
pada tanggal 18 Agustus 2018

WALI KOTA CIMAHI,

Ttd

AJAY MUHAMMAD PRIATNA

Diundangkan di Cimahi
pada tanggal 18 Agustus 2018

P: SEKRETARIS DAERAH KOTA CIMAHI,



M. SURYADI

LEMBARAN DAERAH KOTA CIMAHI TAHUN 2018 NOMOR 238
NOREG PERATURAN DAERAH KOTA CIMAHI, PROVINSI JAWA BARAT
(12/101/2018)