



**BUPATI KONAWE  
PROVINSI SULAWESI TENGGARA**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN KONAWE  
NOMOR : 15 TAHUN 2015**

**TENTANG**

**PENGELOLAAN RUMAH KOS**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI KONAWE,**

- Menimbang : a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat;
- b. bahwa dengan semakin meningkatnya urbanisasi di Kabupaten Konawe seiring dengan berkembangnya berbagai macam fasilitas di bidang pariwisata, perdagangan dan fasilitas lainnya, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk datang dan bertempat tinggal di rumah Kos dalam kurun waktu tertentu;
- c. bahwa Rumah Kos telah berkembang sejalan dengan perkembangan usaha Rumah Kos, maka perlu adanya kepastian hukum dalam Pengelolaan Rumah Kos dengan memperhatikan nilai-nilai sosial masyarakat yang berdasarkan prinsip Tri Hita Karana;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Kos;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
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 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan

Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4674);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4674);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
9. 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);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Gedung;

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KONAWE**

**DAN**

**BUPATI KONAWE**

**M E M U T U S K A N**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH KOS**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Konawe .
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Konawe .
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Konawe .
5. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu yang selanjutnya disingkat BPPT adalah Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Daerah.
6. Kepala Badan adalah Kepala BPPT.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
8. Rumah Kos adalah rumah yang dimiliki oleh perorangan yang diselenggarakan dengan tujuan komersial yaitu jasa untuk menawarkan kamar untuk tempat hunian dengan sejumlah pembayaran.
9. Kamar adalah kamar yang disewakan untuk tempat hunian baik dalam satu rumah dan/atau diluar rumah pemilik Rumah Kos
10. Pengelolaan Rumah Kos adalah kegiatan atau usaha menyediakan fasilitas Rumah Kos dengan jumlah kamar paling sedikit 5 kamar paling banyak 15 kamar untuk disewakan kepada penghuni untuk jangka waktu minimal 1 bulan.
11. Pengelola Rumah Kos adalah pemilik Rumah Kos atau orang lain yang menerima pelimpahan pengelolaan Rumah Kos.
12. Penghuni adalah seseorang atau beberapa orang yang menghuni Rumah Kos dengan sistim pembayaran bulanan atau tahunan.

**BAB II**

**ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP**

**Pasal 2**

Pengelolaan Rumah Kos berasaskan pada :

- a. kepastian hukum;
- b. kesejahteraan;
- c. kebhineka tunggal ikaan;
- d. keadilan dan pemerataan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. keterpaduan;
- h. kesehatan;

- i. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan; dan
- j. kearifan lokal.

### **Pasal 3**

Pengelolaan 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. penataan administrasi kependudukan; dan
- e. melindungi kepentingan semua pihak, menciptakan ketentraman dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat.

### **Pasal 4**

Ruang lingkup pengaturan Pengelolaan Rumah Kos dalam Peraturan Daerah ini meliputi izin Pengelolaan Rumah Kos, tata tertib Pengelolaan Rumah Kos, Pengelolaan Rumah Kos, peran serta masyarakat, pengawasan, sangsi administrasi dan ketentuan pidana.

## **BAB III**

### **IZIN PENGELOLAAN RUMAH KOS**

#### **Pasal 5**

- (1) Setiap orang yang melakukan Pengelolaan Rumah Kos wajib memiliki izin Pengelolaan Rumah Kos.
- (2) Izin Pengelolaan Rumah Kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati.
- (3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala BPPT.

#### **Pasal 6**

- (1) Untuk memperoleh izin Pengelolaan Rumah Kos, Pengelola Rumah Kos harus mengajukan permohonan kepada Bupati melalui BPPT dengan persyaratan sebagai berikut :
  - a. memiliki persetujuan prinsip membangun;
  - b. memiliki rekomendasi UKL/UPL;
  - c. memiliki izin lingkungan;
  - d. memiliki izin mendirikan bangunan (IMB); dan
  - e. memiliki izin gangguan (HO).
- (2) Izin Pengelolaan Rumah Kos berlaku selama Pengelola Rumah Kos menjalankan usahanya.
- (3) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk kepentingan pembinaan, dan pengendalian Pengelolaan Rumah Kos wajib mendaftar ulang setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (4) Dalam hal terjadi perubahan nama, ganti pemilik, dan/atau perubahan jumlah kamar Pengelola Rumah Kos wajib mengajukan permohonan penyesuaian Izin Pengelolaan Rumah Kos
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan, pendaftaran kembali, dan penyesuaian izin Pengelolaan Rumah Kos diatur dalam Peraturan Bupati.
- (6) Ketentuan teknis dalam pemberian izin mendirikan bangunan berpedoman kepada Pedoman Persyaratan Teknis Mendirikan Bangunan Gedung dan Teknis Mendirikan Bangunan Gedung.

## **BAB IV**

### **TATA TERTIB**

#### **Pasal 7**

Setiap Pengelola Rumah Kos berkewajiban untuk:

- a. memiliki izin Pengelolaan Rumah Kos;
- b. bertanggungjawab secara keseluruhan atas segala aktivitas yang terjadi di dalam rumah kos khususnya dalam hal keamanan, ketertiban, kebersihan dan kesehatan serta tidak menyewakan rumah kos kurang dari 1 (satu) bulan;
- c. menyediakan prasarana penunjang rumah kos meliputi ruang tamu, dapur, MCK yang memadai dan layak;
- d. setiap bulan melaporkan secara tertulis mengenai jumlah dan identitas penghuni kepada kelian banjar dinas/kepala lingkungan setempat;
- e. mencegah rumah kos sebagai tempat melakukan perbuatan - perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan norma-norma lainnya;
- f. meminta identitas dan mengajak penghuni baru untuk melapor paling lama 1x24 jam kepada kelian banjar dinas / kepala lingkungan setempat;
- g. memberitahukan paling lama 1x24 jam setelah kedatangan kepada kelian banjar dinas/kepala lingkungan setempat apabila menerima tamu yang menginap;
- h. membuat tata tertib rumah kos;
- i. memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penghuni rumah kos untuk dapat menyesuaikan diri dengan kehidupan masyarakat setempat dan berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan maupun pembangunan.
- j. memiliki nama yang terpasang dan mudah terlihat dengan jelas oleh umum, sebagai identitas rumah kos.
- k. dalam hal terjadi perubahan nama atau ganti pemilik dan perubahan jumlah kamar dan/atau lantai, Pengelola Rumah Kos wajib mengajukan permohonan perubahan;
- l. menyediakan buku register penghuni dan buku tamu;
- m. membuat perjanjian tertulis antara Pengelola Rumah Kos dengan penyewa;

#### **Pasal 8**

Penghuni Rumah Kos berkewajiban :

- a. menjaga dan menjalankan tata tertib dalam rumah kos;
- b. memiliki identitas yang lengkap dari daerah asal dan mentaati aturan tertib administrasi kependudukan;
- c. melapor paling lama 1x24 jam kepada kelian banjar dinas/kepala lingkungan dengan didampingi oleh Pengelola Rumah Kos;
- d. melapor paling lama 1x24 jam kepada kelian banjar dinas/kepala lingkungan dalam hal ada tamu yang menginap dengan didampingi oleh Pengelola Rumah Kos; dan
- e. mengikuti dan mematuhi kewajiban sebagai penduduk setempat dan menyesuaikan dengan kehidupan sosial budaya setempat.

## **BAB V**

### **PENGELOLAAN RUMAH KOS**

#### **Pasal 9**

- (1) Pengelolaan Rumah Kos dilakukan oleh pemilik Rumah Kos.
- (2) Pengelola Rumah Kos berkewajiban tinggal di wilayah Rumah Kos.

- (3) Pengelolaan Rumah Kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikelola sendiri atau dilimpahkan kepada pihak lain.

#### **Pasal 10**

Dalam hal Pengelolaan Rumah Kos melakukan pelimpahan Pengelolaan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. pihak yang menerima pelimpahan berdomisili di desa / kelurahan tempat rumah kos berada dan memiliki kartu tanda penduduk ; dan
- b. memberitahukan kepada pemerintah desa/kelurahan melalui kelian banjar dinas/kepala lingkungan setempat;

### **BAB VI LARANGAN**

#### **Pasal 11**

- (1) Setiap Pengelola Rumah Kos dilarang :
  - a. menjadikan rumah kos sebagai tempat kegiatan judi, prostitusi, asusila dan tindakan lainnya yang melanggar hukum; dan
  - b. menyewakan rumah kos kurang dari 1 (satu) bulan.
- (2) Setiap Penghuni 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 PEMBINAAN DAN PENGENDALIAN**

#### **Pasal 12**

- (1) Pemerintah Daerah berwenang melakukan pembinaan dan pengendalian terhadap Pengelolaan Rumah Kos.
- (2) Dalam melaksanakan Pembinaan dan Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat menugaskan Satuan Kerja Perangkat Daerah Teknis sesuai dengan tugas dan fungsinya masing - masing.
- (3) Guna efektifitas pelaksanaan Pembinaan dan Pengendalian sebagaimana dimaksud ayat (1) Perbekal/Lurah dibantu oleh Kelian Bajar Dinas/Kepala Lingkungan berkewajiban melaksanakan pembinaan dan pengendalian terhadap penghuni Rumah Kos di wilayahnya masing - masing dan melaporkan setiap terjadinya pelanggaran terhadap Peraturan daerah ini kepada Bupati dengan tembusan disampaikan kepada instansi terkait.

#### **Pasal 13**

Dalam melaksanakan pembinaan dan pengendalian terhadap Pengelolaan Rumah Kos, Bupati dapat membentuk Tim Koordinasi yang beranggotakan dari instansi terkait.

## **BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF**

### **Pasal 14**

- (1) Dalam rangka pelaksanaan pembinaan dan pengendalian Pengelolaan Rumah Kos, Bupati dapat mengenakan sanksi administrasi.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembekuan izin Pengelolaan Rumah Kos;
  - c. pencabutan izin Pengelolaan Rumah Kos.

### **Pasal 15**

- (1) Pengelola Rumah Kos yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dan ayat (4), Pasal 7 dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan tertulis dari Bupati.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan paling banyak 3 kali dengan tenggang waktu masing-masing 7 ( tujuh ) hari kalender.
- (3) Pengelola Rumah Kos yang tidak mengindahkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi berupa pembekuan Izin Pengelolaan Rumah Kos.
- (4) Apabila Pengelola Rumah Kos tidak mengindahkan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3) , dalam jangka waktu 7 ( tujuh ) hari sejak tanggal pembekuan izin dikenakan sanksi administrasi berupa pencabutan Izin Pengelolaan Rumah Kos.

## **BAB IX PERAN SERTA MASYARAKAT**

### **Pasal 16**

Masyarakat dapat berperan serta secara aktif dalam rangka pengawasan terhadap ketentraman dan ketertiban Pengelolaan Rumah Kos dibawah koordinasi Pemerintah Desa/Kelurahan setempat.

## **BAB X KETENTUAN PENYIDIKAN**

### **Pasal 17**

- (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 18**

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), Pasal 6 ayat (3) dan ayat (4) dan pasal 11 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

## **BAB XII PENUTUP**

### **Pasal 19**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku maka Pengelola Rumah Kos yang telah melaksanakan Pengelolaan Rumah Kos berkewajiban melakukan penyesuaian dengan Peraturan Daerah ini paling lama 6 (enam) bulan.

### **Pasal 20**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Unaaha  
Pada Tanggal 21 Desember 2015

**BUPATI KONAWE**



**KERY SAIFUL KONGGOASA**





Diundangkan di Unaaha  
Pada tanggal 21 Desember 2015

**Plt. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN KONAWE**



**H. RIDWAN. L**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KONAWE TAHUN 2015 NOMOR 148**

**NOMOR REGISTRASI PROVINSI SULAWESI TENGGARA KABUPATEN  
KONAWE NOMOR 13 TAHUN 2015**

Disahkan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN HUKUM SETDA KABUPATEN KONAWE**

ttd

**BADARUDIN, S.H., M.Si**

Nip.19670712 199803 1 013