



SALINAN

BUPATI CIAMIS
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS
NOMOR 12 TAHUN 2016

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH SEWA DAN RUMAH KOST

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIAMIS,

- Menimbang :
- a. bahwa guna terciptanya tertib hukum, tertib administratif dan mewujudkan ketertiban masyarakat dalam penyelenggaraan rumah sewa dan rumah kos, maka diperlukan suatu aturan yang dapat dijadikan dasar dan landasan dalam penyelenggaraan rumah sewa dan rumah kos;
 - b. bahwa guna kepentingan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Sewa dan Rumah Kos;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
 3. 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 No 5049);
 4. 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);
 5. 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);

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 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);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
8. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 13 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Ciamis (Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Tahun 2008 Nomor 13) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 15 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 13 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Ciamis (Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Tahun 2014 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 15);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 14 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Ciamis (Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Tahun 2014 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 14).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN CIAMIS

dan

BUPATI CIAMIS

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SEWA DAN RUMAH KOST.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Ciamis.
2. Bupati adalah Bupati Ciamis.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Lurah adalah perangkat Daerah pimpinan dari Kelurahan sebagai bawahan dan bertanggung jawab kepada Camat.
6. Kepala Desa atau yang disebut dengan nama lain yang selanjutnya disebut Kepala Desa adalah pimpinan desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
7. Orang adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum
8. Rukun Tetangga, untuk selanjutnya disingkat RT atau sebutan lainnya adalah lembaga yang dibentuk melalui musyawarah masyarakat setempat dalam rangka pelayanan pemerintahan dan kemasyarakatan yang ditetapkan oleh Pemerintah Desa atau Lurah.
9. Rukun Warga, untuk selanjutnya disingkat RW atau sebutan lainnya adalah bagian dari kerja lurah dan merupakan lembaga yang dibentuk melalui musyawarah pengurus RT di wilayah kerjanya yang ditetapkan oleh Pemerintah Desa atau Lurah.
10. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
11. Rumah Sewa adalah rumah yang dimiliki oleh Setiap Orang yang diselenggarakan dengan tujuan komersial yaitu jasa untuk disewakan sebagai tempat hunian dengan sejumlah pembayaran.
12. Rumah Kos adalah keseluruhan atau sebagian rumah yang dimiliki oleh Setiap Orang yang diselenggarakan dengan tujuan komersial yaitu jasa untuk menawarkan kamar untuk tempat hunian dengan sejumlah pembayaran.
13. Kamar adalah kamar yang disewakan untuk tempat hunian baik dalam satu rumah dan/atau diluar rumah.
14. Pemilik adalah pemegang hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. Pengelolaan Rumah Sewa adalah kegiatan fasilitasi seluruh usaha sewa menyewa Rumah.
16. Pengelola Rumah Sewa adalah pemilik Rumah Sewa atau orang lain yang menerima pelimpahan pengelolaan Rumah Sewa.
17. Pengelolaan Rumah Kos adalah kegiatan atau usaha menyediakan fasilitas Rumah Kos untuk disewakan kepada penghuni dalam jangka waktu minimal 1 (satu) bulan.

18. Pengelola Rumah Kos adalah pemilik Rumah Kos atau orang lain yang menerima pelimpahan pengelolaan Rumah Kos.
19. Penyewa adalah setiap orang yang menggunakan atau menghuni Rumah Sewa dan Rumah Kos dengan membayar sejumlah uang.

BAB II

IZIN

Pasal 2

- (1) Setiap Orang atau Badan yang melakukan Pengelolaan Rumah Sewa dan Rumah Kos wajib memiliki izin.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pengelola untuk setiap Rumah Sewa dan Rumah Kos yang dikelolanya.
- (3) Izin penyelenggaraan rumah sewa dan rumah kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati.
- (4) Bupati melimpahkan kewenangan penerbitan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan pelayanan perizinan.

Pasal 3

- (1) Permohonan izin Pengelolaan Rumah Sewa dan Rumah Kos memuat:
 - a. izin mendirikan bangunan; dan
 - b. izin gangguan.
- (2) Izin Pengelolaan Rumah Sewa dan Rumah Kos berlaku selama Pengelola Rumah Kos menjalankan usahanya dan tidak ada perubahan bangunan.
- (3) Pengelola Rumah Sewa dan Rumah Kos wajib melakukan daftar ulang Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap 3 (tiga) tahun sekali.
- (4) Pengelola Rumah Sewa dan Rumah Kos yang tidak melakukan daftar ulang izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dianggap sudah tidak menjalankan usaha dan dikenakan pencabutan izin.
- (5) Pengelola Rumah Sewa dan Rumah Kos wajib mengajukan permohonan penyesuaian izin apabila terjadi:
 - a. pergantian Pengelola;
 - b. pergantian Pemilik, dan/atau
 - c. perubahan jumlah kamar.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan, pendaftaran kembali, pencabutan dan penyesuaian izin Pengelolaan Rumah Sewa dan Rumah Kos diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB III

PENGELOLAAN

Pasal 4

- (1) Pengelolaan Rumah Sewa dan Rumah Kos dapat dilakukan oleh Pemilik atau bukan Pemilik.
- (2) Pengelolaan Rumah Sewa dan Rumah Kos oleh bukan pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasar atas penjanjian tertulis antara pemilik dan pengelola.

- (3) Perjanjian tertulis antara pemilik dan pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. para pihak;
 - b. hak dan kewajiban; dan
 - c. masa berlaku perjanjian.

Pasal 5

- (1) Setiap peristiwa sewa menyewa antara Pengelola Rumah Sewa dan Rumah Kos dengan Penyewa dituangkan dalam sebuah perjanjian sewa menyewa secara tertulis.
- (2) Setiap peristiwa sewa menyewa antara Pengelola Rumah Sewa dan Rumah Kos dengan Penyewa dilaporkan secara tertulis kepada RT dan RW.
- (3) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. identitas para pihak;
 - b. tata tertib;
 - c. hak dan kewajiban;
 - d. jangka waktu sewa; dan
 - e. besaran biaya sewa.
- (4) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. salinan kartu tanda penduduk penyewa;
 - b. salinan kartu keluarga penyewa;
 - c. salinan surat kesediaan menaati tata tertib Rumah Sewa dan Rumah Kos yang ditandatangani oleh penyewa diatas materai;
 - d. tujuan menyewa Rumah Sewa dan Rumah Kos; dan
 - e. jangka waktu penyewaan Rumah Sewa dan Rumah Kos.

Pasal 6

Pengelola menyewakan Rumah Sewa dan Rumah Kos dengan jangka waktu paling singkat 1 (satu) bulan.

Pasal 7

Penyewa yang menyewa Rumah Sewa dan Rumah Kost paling singkat selama 1 (satu) tahun wajib untuk membuat surat pindah datang.

BAB IV

KEWAJIBAN DAN LARANGAN

Bagian Kesatu Kewajiban

Pasal 8

Pengelola Rumah Sewa wajib:

- a. menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan
- b. menyediakan prasarana Rumah Sewa yang paling sedikit meliputi:
 - 1) kamar tidur;
 - 2) ruang tamu;
 - 3) dapur;
 - 4) kamar mandi;

- 5) peralatan dan instalasi listrik;
 - 6) sarana penampungan sampah; dan
 - 7) Sarana Pembuangan Air Limbah (SPAL) rumah tangga.
 - 8) sarana *septic tank*.
- c. membuat tata tertib Rumah Sewa yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa Rumah sewa; dan
 - d. memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penghuni rumah sewa untuk dapat menyesuaikan diri dengan kehidupan masyarakat setempat dan berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan maupun pembangunan.

Pasal 9

Pengelola Rumah Kos wajib:

- a. bertanggungjawab atas segala aktivitas yang terjadi di dalam rumah kos khususnya dalam hal keamanan, ketertiban, kebersihan dan kesehatan;
- b. menyediakan prasarana penunjang rumah kos yang paling sedikit meliputi:
 - 1) ruang tamu;
 - 2) dapur;
 - 3) kamar mandi;
 - 4) peralatan dan instalasi listrik;
 - 5) sarana penampungan sampah; dan
 - 6) Sarana Pembuangan Air Limbah (SPAL) rumah tangga.
 - 7) sarana *septic tank*.
- c. melaporkan setiap tamu selain penyewa yang telah datang paling singkat selama 1x24 jam atau yang menginap kepada RT dan RW;
- d. membuat tata tertib Rumah Kos;
- e. memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penghuni rumah kos untuk dapat menyesuaikan diri dengan kehidupan masyarakat setempat dan berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan maupun pembangunan;
- f. memiliki nama yang terpasang dan mudah terlihat dengan jelas oleh umum, sebagai identitas rumah kos; dan
- g. menyediakan buku register penghuni dan buku tamu.

Pasal 10

Penyewa Rumah sewa wajib:

- a. menjaga dan menjalankan perjanjian sewa menyewa Rumah Sewa;
- b. memberikan salinan kartu tanda penduduk dan kartu keluarga kepada pengelola;
- c. melapor paling lama 1x24 jam kepada RT dan RW;
- d. melaporkan tamu yang datang paling singkat 1x24 jam atau menginap kepada RT dan RW dalam waktu paling lama 1x24 jam; dan
- e. mengikuti dan mematuhi kewajiban sebagai penduduk setempat dan menyesuaikan dengan kehidupan sosial budaya setempat.

Pasal 11

Penyewa Rumah Kos wajib:

- a. menjaga dan menjalankan tata tertib Rumah Kos;
- b. memberikan salinan kartu tanda penduduk dan kartu keluarga kepada pengelola;
- c. mengikuti dan mematuhi kewajiban sebagai penduduk setempat dan menyesuaikan dengan kehidupan sosial budaya setempat.

Bagian Kedua
Larangan

Pasal 12

Pengelola dilarang menjadikan rumah sewa dan/atau rumah kos sebagai tempat kegiatan judi, prostitusi, asusila dan tindakan yang bertentangan dengan hukum dan norma lainnya.

BAB V

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 13

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan Rumah Sewa dan Rumah Kos di Daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi sosialisasi, pemantauan dan evaluasi.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi inspeksi mendadak dan penertiban non yustisial sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Bupati melimpahkan kewenangan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Perangkat Daerah dan Kepala Desa.
- (5) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaporkan secara tertulis setiap 6 (enam) bulan sekali kepada Bupati.

BAB VI

SANKSI

Pasal 14

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) dikenakan sanksi administratif secara berjenjang berupa:
 - a. teguran tertulis paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 2 (dua) minggu sejak tanggal surat peringatan sebelumnya; dan
 - b. penutupan tempat usaha.
- (2) Pengelola yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9 dikenakan sanksi administratif, berupa:
 - a. peringatan lisan
 - b. peringatan tertulis;
 - c. penghentian kegiatan sementara;
 - d. pencabutan izin, pembekuan izin dan/ atau penyegehan.

BAB VII

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 15

- (1) Dalam penyelenggaraan rumah sewa dan rumah kos, masyarakat berhak mendapatkan akses informasi dan akses partisipasi.
- (2) Akses informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. informasi tentang adanya rencana pendirian rumah sewa dan rumah kos;
 - b. informasi tentang mekanisme pemberian izin.

- (3) Akses partisipasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. pengajuan keberatan tentang rencana pendirian rumah sewa dan kos di sekitar lingkungan tempat tinggal;
 - b. melakukan pengaduan kepada perangkat daerah/instansi terkait dampak dari usaha rumah sewa dan rumah kos;
 - c. melakukan pengaduan kepada perangkat daerah/instansi terkait tentang adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik/pengelola dan penghuni rumah sewa dan rumah kos.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 16

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku maka Penyelenggaraan Rumah Sewa dan Rumah Kos yang telah berjalan wajib melakukan penyesuaian dengan Peraturan Daerah ini paling lama 1 (satu) tahun.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ciamis
pada tanggal 29 Nopember 2016
BUPATI CIAMIS,

Cap/ttd

H. IING SYAM ARIFIN

Diundangkan di Ciamis
pada tanggal 29 Nopember 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN CIAMIS,

Cap/ttd

H. HERDIAT S.

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS TAHUN 2016 NOMOR 12

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS, PROVINSI JAWA BARAT:
(12/309/2016).

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM,

Cap/ttd

AEP SUNENDAR SH., MH
NIP. 19621018 198303 1 005

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS
NOMOR 12 TAHUN 2016
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH SEWA DAN RUMAH KOST

I. UMUM

Dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa tujuan pembentukan negara diantaranya adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, juga mencerdaskan kehidupan bangsa.

Salah satu bentuk implementasi tujuan tersebut tertuang dalam batang tubuh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1) yang berbunyi bahwa Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Atas dasar tersebut, maka negara bertanggungjawab untuk menjamin hak setiap orang untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat dalam rangka mencapai hidup sejahtera lahir dan batin.

Salah satu bentuk pertanggungjawaban Negara adalah dengan membentuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana dalam Undang-Undang tersebut mengatur bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah dan hak untuk menghuni rumah tersebut dapat berupa hak milik, atau sewa atau bukan cara sewa.

Perkembangan Perekonomian dan kemajuan pendidikan yang pesat diikuti dengan gerak urbanisasi penduduk yang semakin hari semakin bertambah berakibat pada meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal. masuknya suatu kelompok masyarakat baru kedalam suatu daerah dapat menyebabkan interaksi sosial yang dapat menimbulkan dampak positif maupun dampak negatif bagi masyarakat asal yang mendiami suatu daerah tertentu.

Untuk meminimalisir dampak negatif akibat gesekan juga permasalahan yang terjadi di masyarakat, perlu adanya pengaturan mengenai penyelenggaraan rumah sewa dan kamar kos di wilayah Kabupaten Ciamis.

Pengaturan hukum penyelenggaraan Rumah Sewa dan Rumah Kos dalam Peraturan Daerah ini berdasarkan asas kepastian hukum, asas kesejahteraan, asas keadilan dan pemerataan, asas keterjangkauan dan kemudahan, asas keserasian dan keseimbangan, asas kesehatan, dan asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Berdasarkan pemikiran sebagaimana diatas, pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Sewa dan Rumah Kos ini diperlukan dalam rangka mengantisipasi permasalahan hukum yang akan timbul dalam masyarakat Kabupaten Ciamis.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

- Pasal 2
Cukup jelas.
- 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.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN CIAMIS NOMOR 42