



WALIKOTA AMBON
PROVINSI MALUKU

PERATURAN DAERAH KOTA AMBON
NOMOR 8 TAHUN 2019

TENTANG

PENYELENGGARAAN RUMAH KOS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA AMBON,

- 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 Ambon sebagai Ibukota Provinsi pusat aktivitas perekonomian dan berkembangnya berbagai macam fasilitas di sektor pendidikan, usaha, pariwisata, perdagangan dan lainnya, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk datang dan beraktifitas dalam kurun waktu tertentu sehingga membutuhkan tempat hunian;
- c. bahwa rumah kos sebagai hunian alternatif perlu diatur penyelenggaraan dan pengelolaanya sehingga memberikan kenyamanan sehingga tidak menimbulkan potensi kamtibmas dalam masyarakat;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, 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 60 Tahun 1958 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 23 Tahun 1957 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Swatantra Tingkat II dalam Wilayah Daerah Tingkat I Maluku (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1957 Nomor 80) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1645);

3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
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. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1955 tentang Pembentukan Kota Ambon sebagai Daerah Yang Berhak Mengatur dan Mengurus Rumah Tangganya Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 30, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 809);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1979 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Ambon (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1979 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 313);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA AMBON
dan
WALIKOTA AMBON

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH KOS.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Ambon.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Walikota adalah Walikota Ambon.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah Kota Ambon yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Rumah kos adalah bangunan rumah/kamar yang dimiliki oleh perorangan dan atau badan yang diselenggarakan dengan tujuan komersial yaitu penyediaan jasa menawarkan kamar untuk tempat hunian dengan sejumlah pembayaran.
7. Kamar kos yang selanjutnya disebut kamar adalah bangunan gedung baik sebagian dari rumah kos maupun berdiri sendiri yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan dengan cara menyewakan kepada orang lain sebagai tempat tinggal dalam kurun waktu paling singkat 1 (satu) bulan dan dapat diperpanjang lagi.
8. Penyelenggaraan rumah kos adalah kegiatan atau usaha menyediakan rumah kos dengan fasilitasnya untuk disewakan kepada penghuni dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
9. Pemilik rumah kos adalah orang yang memiliki usaha rumah kos yang dalam pengelolaannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain.
10. Penyelenggaraan rumah kos dilaksanakan berdasarkan asas kekeluargaan dalam manfaat dengan berpedoman pada norma hukum, agama, kesusilaan, kesopanan dan kearifan lokal yang ada dalam masyarakat.
11. 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 di bidang ekonomi, sosial dan budaya;
 - d. tertib administrasi kependudukan; dan
 - e. menciptakan ketentraman, keamanan dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat.
12. Ruang lingkup penyelenggaraan meliputi :
- a. Pengelolaan rumah kos;
 - b. Izin penyelenggaraan rumah kos;
 - c. Hak, Kewajiban dan larangan;
 - d. Peran serta masyarakat;
 - e. Pembinaan dan pengawasan;
 - f. Sanksi administratif;
 - g. Sanksi pidana;
 - h. Ketentuan penyidikan;
 - i. Ketentuan peralihan;
 - j. Ketentuan penutup.

BAB II

PENGELOLAAN RUMAH KOS

Pasal 2

- (1) Pengelolaan rumah kos yang diatur dalam Peraturan Daerah ini termasuk kamar kos.
- (2) Pengelolaan rumah kos dilakukan oleh pemilik rumah kos.
- (3) Pemilik rumah kos berkewajiban tinggal di lokasi rumah kos.
- (4) Pengelolaan rumah kos sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang pemiliknya berdomisili di lokasi rumah kos, dapat di selenggarakan sendiri atau dilimpahkan kepada pihak lain.
- (5) Pengelolaan rumah kos sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang pemiliknya berdomisili di luar lokasi rumah kos, wajib dilimpahkan kepada pihak lain yang berdomisili di lokasi rumah kos.
- (6) Dalam hal pemilik rumah kos melakukan pelimpahan pengelolaan kepada pihak lain sebagaimana di maksud pada ayat (5), harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Pihak yang menerima pelimpahan pengelolaan berdomisili di lokasi rumah kos dan dibuktikan dengan kartu tanda penduduk; dan
 - b. Memberitahukan kepada Lurah atau Ketua RT setempat.
 - c. Pelimpahan pengelolaan dilakukan secara tertulis antara pemilik rumah kos dengan pengelola rumah kos.

BAB III
IZIN PENYELENGGARAAN RUMAH KOS

Pasal 3

- (1) Setiap pemilik rumah kos wajib memiliki izin usahapenyelenggaraan rumah kos.
- (2) Izin penyelenggaraan rumah kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku bagi pemilik rumah kos yang memiliki paling sedikit 5 (lima) kamar kos.
- (3) Pemilik rumah kos yang mengelola paling banyak 4 (empat) kamar kos wajib melaporkan pengelolaan rumah kos kepada pemerintah desa/kelurahan setempat.
- (4) Walikota dapat melimpahkan kewenangan penerbitan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perizinan.
- (5) Untuk memperoleh izin penyelenggaraan rumah kos, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan kepada Walikota melalui Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perizinan.
- (6) Izin penyelenggaraan rumah kos berlaku selama pemilik rumah kos menjalankan usahanya.
- (7) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib didaftarkan ulang oleh pemilik rumah kos setiap 1 (satu) tahun sekali.
- (8) Dalam hal terjadi perubahan nama, ganti pemilik dan/atau perubahan jumlah kamar, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan izin baru.
- (9) Proses dan mekanisme pengurusan izin penyelenggaraan rumah kos, diatur lebih lanjut dengan peraturan walikota.

BAB IV
HAK, KEWAJIBAN DAN LARANGAN

Bagian Kesatu
Pemilik Rumah Kos

Pasal 4

Setiap pemilik rumah kos wajib:

- a. Mematuhi ketentuan perizinan penyelenggaraan rumah kos;
- b. Menyediakan prasarana penunjang rumah kos meliputi ruang tamu, dapur MCK tempat sampah sementara dan tempat parkir;
- c. Memasang papan nama usahanya paling sedikit berisi nama rumah kos dengan mencantumkan izin walikota;

- d. Menyediakan blanko isian/format biodata untuk diisi penghuni rumah kos dan selanjutnya dilaporkan kepada Ketua RT setempat.
- e. Melaporkan secara tertulis pada Lurah melalui Ketua RT terkait dengan jumlah dan identitas penghuni rumah kos setiap 3 (tiga) bulan.
- f. Membuat tata tertib/aturan tertulis yang ditempel di rumah kos dan mudah terlihat sehingga dapat dibaca oleh penghuni maupun tamu serta memberlakukan tata tertib dimaksud;
- g. Menyediakan peralatan dan instalasi listrik yang aman untuk digunakan.
- h. Menyediakan tempat penampungan sampah sementara sebelum sampah dibuang ke tempat penampungan yang telah disediakan oleh pemerintah daerah;
- i. Mengawasi penghuni agar mentaati peraturan dan tidak melanggar tata tertib;
- j. 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
- k. Membuat batas permanen (tembok/kayu) yang tidak tembus pandang apabila lingkungan hunian rumah kos yang berbeda jenis kelamin.

Pasal 5

Pemilik rumah kos dilarang :

- a. Melanggar ketentuan perizinan;
- b. Menggabungkan penghuni kos laki-laki dan perempuan dalam satu rumah kos kecuali suami istri yang sah;
- c. Bersikap diskriminatif terhadap penghuni kos;
- d. Membiarkan/melindungi penghuni kos yang melanggar peraturan/tata tertib yang berlaku; dan
- e. Menjadikan rumah kos sebagai tempat kegiatan judi, prostitusi, asusila dan tindakan lainnya yang melanggar hukum.

Bagian Kedua Penghuni Rumah Kos

Pasal 6

(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 1x24 jam sejak kedatangannya;
 - f. berperan aktif dalam kegiatan yang kemasyarakatan dan bertasipasi terhadap pembangunan lingkungan.
- (2) Penghuni rumah kos dilarang :
- a. Menggunakan dan/atau mengedarkan narkotika, psikotropika, zat aditif lainnya (napza) dan minuman keras (miras); dan
 - b. Melakukan kegiatan judi, prostitusi, asusila dan tindakan lainnya yang melanggar hukum.

BAB V

PERAN SERTA MASYRAKAT

Pasal 7

- (1) Dalam penyelenggaraan rumah kos, masyarakat berhak mendapat akses informasi dan akses partisipasi.
- (2) Akses informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. informasi tentang adanya rencana pendirian rumah kos;
 - b. informasi tentang mekanisme pemberian izin.
- (3) Akses partisipasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. pengajuan keberatan tentang rencana pendirian rumah kos disekitar lingkungan tempat tinggal;
 - b. melakukan pengaduan kepada perangkat daerah/instansi terkait adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik/pengelola dan penghuni rumah kos.

BAB VI

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 8

- (1) walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan rumah kos;
- (2) dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota menugaskan perangkat daerah terkait 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 dengan peraturan perundang-undangan.

- (5) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota dapat membentuk tim koordinasi yang beranggotakan dari perangkat daerah/instansi terkait.

BAB VII SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 9

- (1) Pemilik rumah kos yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6, 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;
 - g. denda administratif dan/atau;
 - h. sanksi administratif lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 10

- (1) Setiap orang yang dengan sengaja dan nyata-nyata mengalihfungsikan rumah kos tidak sesuai dengan peruntukannya sebagaimana dimaksud pada pasal 5, diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke kas daerah.

BAB IX KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 11

- (1) Pejabat yang diberik kewenangan sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dan Peraturan Perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung adalah penyidik pegawai negeri sipil sesuai dengan ketentuan hukum acara pidana.

- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam melakukan tugas penyidikan, pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang diatur dalam peraturan daerah ini 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. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
 - d. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - e. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
 - f. 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;
 - g. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
 - h. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - i. menghentikan penyidikan; dan/atau
 - j. melakukan tindakan yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui penyidik pejabat polisi Negara republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 12

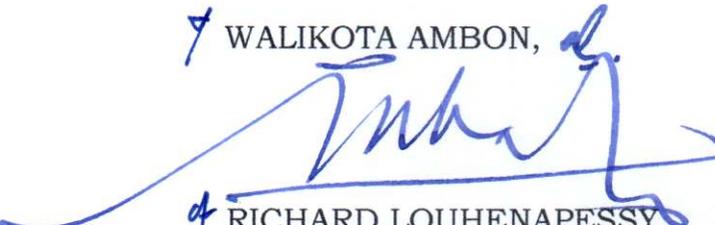
Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku, maka pemilik rumah kos yang telah melaksanakan penyelenggaraan rumah kos wajib melakukan penyesuaian dengan Peraturan Daerah ini, paling lama 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

BAB XI
KETENTUAN PENTUP
Pasal 13

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Ambon.

Ditetapkan di Ambon
pada tanggal 7 Oktober 2019

WALIKOTA AMBON,


RICHARD LOUHENAPESSY

Diundangkan di Ambon
pada tanggal 7 Oktober 2019

SEKRETARIS KOTA AMBON,


ANTHONY GUSTAF LATUHERU

LEMBARAN DAERAH KOTA AMBON TAHUN 2019 NOMOR

NOREG PERATURAN DAERAH KOTA AMBON, PROVINSI MALUKU :
(8/30/2019)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA AMBON
NOMOR TAHUN 2019
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH KOS

I. UMUM

Pengaturan dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan hak kepada setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Berdasarkan pengaturan tersebut pemerintah daerah wajib memberikan pelayanan publik dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pengaturan dalam UUD 1945 membawa konsekuensi hukum bahwa pemerintah termasuk pemerintah daerah merupakan pihak yang berwenang dan bertanggung jawab di bidang penyelenggaraan perumahan. Dalam rangka menyelenggarakan pengelolaan Rumah Kos secara terpadu, pemenuhan hak dan kewajiban masyarakat, serta tugas dan wewenang pemerintahan daerah untuk melaksanakan pelayanan public, diperlukan payung hukum dalam bentuk peraturan daerah. Berdasarkan hal tersebut, pembentukan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Kos ini diperlukan dalam rangka kepastian hukum bagi rakyat untuk mendapatkan pelayanan pengelolaan Rumah Kos yang baik dan berwawasan lingkungan dan menjamin keberlangsungan akan kehidupan sejahtera lahir dan bathin.

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.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA AMBON NOMOR 368