



PERATURAN DAERAH KOTA BANJARBARU
NOMOR 1 TAHUN 2013

TENTANG

PENGATURAN USAHA RUMAH KOST

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARBARU,

- Menimbang : a. bahwa dengan perkembangan Kota Banjarbaru yang semakin meningkat seiring dengan tersedianya berbagai macam fasilitas dibidang pendidikan dan perdagangan serta jasa pemerintahan, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk datang dan bertempat tinggal, baik untuk sementara maupun untuk menetap dalam kurun waktu tertentu dengan menggunakan rumah kost;
- b. bahwa dalam rangka menjalankan fungsi penataan, pengawasan dan pengendalian terhadap usaha rumah kost oleh Pemerintah Daerah diperlukan pengaturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengaturan Usaha Rumah Kost;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarbaru (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3822);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

5. 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);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. 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);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
10. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 8 Tahun 2001 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2001 Nomor 40);
11. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2008 Nomor 2 Seri D Nomor Seri 1);
12. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2008 Nomor 12 Seri D Nomor Seri 6) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarbaru tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2011 Nomor 21);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANJARBARU

dan

WALIKOTA BANJARBARU

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGATURAN USAHA RUMAH KOST

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Banjarbaru.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah Kota Banjarbaru.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru.
4. Walikota adalah Walikota Banjarbaru.
5. Camat adalah Camat dalam wilayah Kota Banjarbaru.
6. Lurah adalah Lurah dalam wilayah Kota Banjarbaru.
7. Usaha adalah setiap tindakan atau kegiatan dalam bidang perekonomian yang dilakukan untuk tujuan memperoleh keuntungan.
8. Rumah Kost adalah bangunan rumah yang dimiliki atau dikuasai baik secara perorangan dan/atau badan hukum untuk suatu usaha penyewaan kamar yang disediakan untuk tempat menginap dengan menarik pembayaran atas rumah atau kamar tersebut.
9. Pemilik Rumah Kost adalah orang atau badan yang melakukan kegiatan usaha rumah kost.
10. Penghuni Rumah Kost adalah setiap orang yang menempati rumah kost sebagai tempat tinggalnya dengan membayar sesuai kesepakatan antara pemilik dan penghuni rumah kost.
11. Izin Usaha Rumah Kost adalah izin operasional kegiatan usaha rumah kost.
12. Tamu adalah orang yang berkunjung ke rumah kost karena suatu tujuan/keperluan.
13. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Ruang lingkup rumah kost yang diatur dalam Peraturan Daerah ini adalah bangunan rumah yang menyediakan kamar sewa untuk tempat tinggal seseorang atau lebih dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Kamar sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah kamar yang disewakan baik dalam satu rumah maupun di luar rumah pemilik yang disewakan bagi seseorang atau lebih untuk jangka waktu minimal 1 (satu) bulan.

BAB III MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 3

Maksud ditetapkannya Peraturan Daerah ini adalah sebagai acuan dalam pelaksanaan pembinaan, pengawasan dan pengendalian usaha rumah kost.

Pasal 4

Pengaturan terhadap usaha rumah kost dilaksanakan dengan tujuan untuk:

- a. mewujudkan Kota Banjarbaru sebagai kota yang bersih dan tertata dengan baik;
- b. mewujudkan Kota Banjarbaru sebagai kota hunian yang berlandaskan kearifan lokal;
- c. penataan dan pengendalian kependudukan;
- d. melindungi kepentingan semua pihak, menciptakan rasa aman dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat.

BAB IV KEWAJIBAN DAN LARANGAN

Bagian Kesatu Pemilik Rumah Kost

Pasal 5

(1) Pemilik Usaha Rumah Kost wajib:

- a. memiliki izin usaha rumah kost dan izin lainnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. menunjuk orang lain/orang yang diberi kuasa untuk bertanggung jawab atas ketertiban, keamanan, kebersihan dan ikut mencegah terjadinya peredaran dan penyalahgunaan Narkotika, Psikotropika, zat adiktif lainnya (NAPZA) dan minuman keras (MIRAS);
- c. menunjuk orang lain/orang yang diberi kuasa untuk melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud huruf b harus bertempat tinggal di rumah kost yang dikelola;
- d. membuat Papan Nama Rumah Kost sebagai identitas rumah kost kecuali rumah kost yang disewakan kepada satu keluarga yang memiliki kepala rumah tangga;
- e. menyediakan blanko isian/format Biodata untuk diisi oleh calon/penghuni rumah kost dan selanjutnya dilaporkan kepada Ketua RT setempat;
- f. mengatur tata ruang rumah kost sehingga memenuhi syarat kesehatan dan lingkungan;
- g. membuat tata tertib/aturan tertulis yang ditempel di rumah kost dan mudah terlihat sehingga dapat dibaca oleh penghuni maupun tamu;
- h. melaporkan secara tertulis mengenai jumlah dan identitas penghuni rumah kost/penyewa rumah kost kepada Lurah setempat yang diketahui Ketua RT/RW setempat setiap 3 (tiga) bulan;
- i. menyediakan fasilitas penyimpanan air sesuai kapasitas dan kebutuhan penghuni;
- j. menyediakan peralatan dan instalasi listrik yang aman untuk digunakan;

- k. menyediakan tempat penampungan sampah sementara sebelum sampah dibuang ketempat penampungan yang telah disediakan Pemerintah Kota;
- l. menyediakan sarana pembuangan limbah yang memenuhi persyaratan sesuai dengan kapasitas penghuni;
- m. membuat aturan jam bertamu yang tidak melebihi jam 23.00 wita kecuali untuk alasan tertentu yang disetujui pemilik rumah kost;
- n. mengawasi penghuni/penyewa rumah kost, agar mentaati peraturan dan tidak melanggar tata tertib;
- o. memberikan arahan dan bimbingan kepada setiap penghuni kost agar dapat menyesuaikan diri dengan masyarakat sekitar rumah kost dan menerapkan sistem kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah;
- p. membuat batas permanen (tembok/seng/kayu) yang tidak tembus pandang apabila terdapat lingkungan hunian rumah kost yang berbeda jenis kelamin;
- q. untuk memudahkan pengawasan maka izin usaha dipasang ditempat yang mudah dilihat dan dibaca oleh umum.

(2) Pemilik Usaha Rumah Kost dilarang :

- a. menggabungkan penghuni kost laki-laki dan perempuan dalam satu rumah kost kecuali berstatus suami istri yang sah;
- b. mendirikan bangunan rumah kost yang tidak sesuai dengan skema lokasi dan denah bangunan yang diizinkan;
- c. membedakan perlakuan kepada penghuni kost berdasarkan asal usul, agama, ras, suku dan lain-lain;
- d. membiarkan/melindungi penghuni kost yang melanggar aturan/tata tertib yang berlaku;
- e. melindungi penghuni kost yang terlibat tindak kriminalitas atau tindak asusila;
- f. menjalankan usaha rumah kost tanpa adanya pengawasan dari pengelola sebagai kuasanya;
- g. menampung jumlah penghuni kost melebihi jumlah kamar sesuai yang diizinkan;
- h. menerima penghuni rumah kost yang tidak memiliki identitas.

Bagian Kedua
Penghuni Rumah Kost

Pasal 6

(1) Penghuni Rumah Kost berkewajiban :

- a. mentaati semua peraturan/tata tertib dari pengelola rumah kost;
- b. mentaati ketentuan yang berhubungan dengan administrasi kependudukan yakni segera melaporkan kedatangan kepada Lurah melalui RT setempat, selambat-lambatnya 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sejak kedatangannya dengan membawa Surat Keterangan atau Kartu Penduduk yang masih berlaku;
- c. berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan dan berpartisipasi terhadap pembangunan lingkungan;
- d. menunjukkan surat nikah bagi yang berstatus suami isteri;
- e. menjaga ketentraman dan ketertiban, tidak membuat keonaran dan mencegah adanya kegiatan yang menimbulkan keresahan masyarakat sekitar;

- f. menerima tamu ditempat yang sudah disediakan/ruang khusus bertamu;
- g. saling hormat menghormati sesama penghuni kost.

(2) Penghuni Rumah Kost dilarang:

- a. membawa tamu yang berlainan jenis ke dalam kamar tidur;
- b. melakukan perbuatan tercela di rumah kost (minuman keras, judi, praktek asusila, narkoba, perkelahian maupun pencurian);
- c. melakukan kegiatan yang berhubungan dengan terorisme;
- d. membuat kegaduhan dan keonaran dalam lingkungan rumah kost;
- e. memindahtangankan/meminjamkan ruang/kamar yang sudah ditentukan oleh pengelola rumah kost kepada orang lain;

BAB V PERSYARATAN BANGUNAN RUMAH KOST

Pasal 7

Bangunan rumah kost harus berbentuk bangunan permanen dan/atau semi permanen dengan ketentuan sekurang-kurangnya memiliki:

- a. ruang untuk menerima tamu;
- b. kamar mandi, WC, dan tempat cuci dalam jumlah yang cukup memadai sesuai kapasitas penghuni;
- c. pelataran/tempat parkir yang memadai sesuai kapasitas penghuni yang sekaligus juga berfungsi sebagai ruang terbuka hijau;
- d. ruang khusus untuk tempat memasak/dapur;
- e. akses jalan untuk penanggulangan bahaya kebakaran;

BAB VI PERIZINAN

Pasal 8

- (1) Setiap Usaha Rumah Kost Wajib memiliki Izin dari Walikota.
- (2) Untuk memperoleh izin dimaksud pada ayat (1), orang atau Badan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota.
- (3) Permohonan dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan:
 - a. fotocopy sertifikat atau bukti kepemilikan/penguasaan tanah;
 - b. skema lokasi;
 - c. rencana bangunan Rumah Kost yang akan dibangun;
 - d. fotocopy KTP/bukti diri permohonan yang sah dan masih berlaku;
 - e. fotocopy IMB;
 - f. surat pernyataan kesanggupan melaksanakan kewajibannya sebagai mana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1).
- (4) Izin Pengelolaan usaha rumah kost berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang kembali.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperoleh izin pengelolaan usaha rumah kost diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 9

Untuk bangunan yang beralih fungsi menjadi rumah kost disamping harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 juga harus melengkapi persyaratan tambahan berupa fotocopy IMB.

Pasal 10

Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan dan nama usaha rumah kost wajib melaporkan kepada Walikota.

BAB VII
PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 11

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Walikota melalui Instansi yang ditunjuk.
- (2) Instansi yang ditunjuk berwenang melakukan pemeriksaan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 12

- (1) Bagi pemilik usaha rumah kost yang melanggar larangan atau melalaikan kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) dan (2) diberi sanksi berupa penutupan dan pencabutan Izin Usaha Rumah Kost.
- (2) Pencabutan dan penutupan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah diberi peringatan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu masing-masing selama 7 (tujuh) hari kerja.
- (3) Izin usaha Rumah Kost dapat dicabut apabila:
 - a. tidak melakukan kegiatan pokok sesuai izin yang diberikan;
 - b. tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam Surat Izin Usaha Rumah Kost;
 - c. melakukan perubahan kepemilikan dan nama usaha rumah kost tanpa melaporkan kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk;
 - d. tidak melakukan registrasi ulang;
 - e. melakukan pelanggaran sebagaimana diatur dalam Pasal 10;
- (4) Izin usaha rumah kost yang telah dicabut dapat mengurus kembali izin usahanya sepanjang memenuhi persyaratan yang berlaku.

Pasal 13

- (1) Bagi penghuni rumah kost yang melalaikan kewajiban atau tidak mengindahkan tata tertib atau melakukan perbuatan melanggar norma kesopanan, diberi sanksi untuk meninggalkan rumah kost tanpa diberi hak ganti rugi atau mengembalikan sewa rumah.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan penuntutan pidana apabila yang dilakukan merupakan tindak pidana.

BAB IX
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 14

Masyarakat dapat berperan serta secara aktif dalam rangka pengawasan terhadap ketentraman dan ketertiban penyelenggaraan rumah kost di lingkungan masing-masing melalui Ketua RT/RW setempat.

BAB X
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 15

- (1) Selain Penyidik Kepolisian Republik Indonesia, Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di Lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik Pegawai Negeri Sipil 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) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - 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 di bidang Perizinan;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi sehubungan dengan tindak pidana di bidang Perizinan;
 - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang Perizinan;
 - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang Perizinan;
 - 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 dibidang Perizinan;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan dan/atau melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) 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.

BAB XI
KETENTUAN PIDANA

Pasal 16

- (1) Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Daerah Ini diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- (2) Tindak Pidana yang dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke Kas Negara.

BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 17

- (1) Bagi setiap orang atau badan yang telah melakukan usaha rumah kost sebelum diundangkannya Peraturan Daerah ini wajib mengajukan permohonan izin sesuai ketentuan dan persyaratan yang diatur didalam Peraturan Daerah ini selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (2) Setiap orang atau badan yang tidak mengajukan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau tidak dapat memenuhi persyaratan permohonan izin sehingga permohonan izinnya ditolak maka kepadanya dapat dilakukan tindakan penutupan usaha sesuai ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1).

BAB XIII
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 Banjarbaru.

Ditetapkan di Banjarbaru
pada tanggal 9 April 2013



Diundangkan di Banjarbaru
pada tanggal 15 April 2013



LEMBARAN DAERAH KOTA BANJARBARU TAHUN 2013 NOMOR 1