



BUPATI BADUNG  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BADUNG  
NOMOR 24 TAHUN 2013  
TENTANG  
PENGELOLAAN RUMAH KOS  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BADUNG,

- 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 Badung 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 Nomor4674);
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);
13. Peraturan Presiden Nomor 45 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar dan Tabanan;
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;
16. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Badung;
17. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 9 Tahun 2010 tentang Izin Gangguan;
18. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Administrasi Kependudukan;
19. Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 4 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Badung;

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BADUNG  
dan  
BUPATI BADUNG  
MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH KOS.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Badung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Badung.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Badung.
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 mendaftarkan 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;