



**WALIKOTA JAYAPURA
PROVINSI PAPUA**

**PERATURAN DAERAH KOTA JAYAPURA
NOMOR 13 TAHUN 2016**

TENTANG

USAHA RUMAH SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA JAYAPURA,

- Menimbang :** a. bahwa perkembangan Kota Jayapura yang semakin meningkat seiring dengan tersedianya berbagai macam fasilitas dibidang pendidikan dan perdagangan serta jasa pemerintahan, menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk datang dan membutuhkan tempat tinggal, baik untuk sementara maupun untuk menetap dalam kurun waktu tertentu dengan menggunakan rumah sewa;
- b. bahwa pembangunan rumah sewa di Kota Jayapura mengalami pertumbuhan yang sangat pesat, sehingga perlu adanya standart kelayakan dan pengawasan dari Pemerintah Daerah mengenai pengelolaan usaha rumah sewa;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Usaha Rumah Sewa;

- Mengingat :** 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Jayapura (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3533);
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 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 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);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);

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

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG USAHA RUMAH SEWA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Jayapura.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah Kota Jayapura.
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Jayapura.
4. Walikota adalah Walikota Jayapura.
5. Dinas adalah dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.
6. Kepala Distrik adalah Kepala Distrik dalam wilayah Kota Jayapura.
7. Lurah adalah Lurah dalam wilayah Kota Jayapura.
8. Kepala Kampung adalah Kepala Kampungdi Kabupaten Jayapura.
9. Rukun Warga yang selanjutnya disingkat RW adalah rukun warga disetiap kelurahan.
10. Rukun Tetangga yang selanjutnya disingkat RT adalah rukun tetangga yang berada disetiap rukun warga.

11. Rumah Sewa adalah bangunan rumah yang dimiliki atau dikuasai baik secara perorangan dan/atau badan hukum untuk suatu usaha penyewaan rumah atau kamar yang disediakan untuk tempat menginap dengan menarik pembayaran atas rumah atau kamar tersebut.
12. Pengelola Rumah Sewa adalah pemilik atau orang yang ditunjuk untuk bertanggungjawab atas usaha rumah sewa.
13. Penghuni Rumah Sewa adalah setiap orang yang menempati rumah sewa sebagai tempat tinggalnya dengan membayar sesuai kesepakatan antara pemilik dan penghuni rumah sewa.
14. Usaha Rumah Sewa adalah kegiatan atau usaha menyediakan rumah atau kamar yang digunakan sebagai rumah sewa.
15. Izin Usaha Rumah Sewa adalah izin operasional kegiatan usaha rumah sewa.
16. Tamu adalah orang yang berkunjung ke rumah sewa karena suatu tujuan/keperluan.
17. Setiap orang adalah orang perseorangan, kelompok orang, kelompok masyarakat atau badan usaha termasuk badan usaha yang berbentuk badan hukum maupun yang tidak berbadan hukum.
18. 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.
19. Izin Gangguan yang selanjutnya disebut izin HO adalah pemberian izin tempat usaha/kegiatan kepada orang pribadi atau badan di lokasi tertentu yang dapat menimbulkan bahaya, kerugian, dan gangguan, tidak termasuk tempat usaha/kegiatan yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah.
20. Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel.
21. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah sewa/rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).

BAB II
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini adalah :

- a) Maksud dan tujuan;
- b) Klasifikasi Usaha Rumah Sewa;
- c) Izin Rumah Sewa;
- d) Hak dan Kewajiban; dan
- e) Sanksi

BAB III
MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 3

Maksud Peraturan Daerah ini adalah sebagai dasar pengawasan dan pembinaan usaha rumah sewa.

Pasal 4

Usaha Rumah Sewa dilaksanakan dengan tujuan:

- a. menjamin usaha rumah sewa yang layak huni, aman, harmonis;
- b. melakukan penataan dan monitoring bangunan; dan
- c. melakukan pengendalian dan penertiban administrasi kependudukan.

BAB IV
KLASIFIKASI USAHA RUMAH SEWA
DAN IZIN USAHA RUMAH SEWA

Bagian Kesatu
Klasifikasi Usaha Rumah Sewa

Pasal 5

(1) Setiap usaha rumah sewa diklasifikasikan berdasarkan tipe :

No	Tipe/Kelas	Harga Sewa/bulan	Fasilitas secara umum	Jumlah kamar	Jenis Bangunan Gedung
1.	Kelas A	Lebih dari Rp 2.000.000,00	Meja, lemari, kursi, AC, kasur, kamar mandi dalam, CCTV, Wifi, ruang keluarga, dapur, listrik, air, tempat	lebih dari 10 (sepuluh)kamar	Bangunan gedung dengan jumlah 2 (dua) lantai /tingkat atau lebih dan

			sampah, sarana pembuangan limbah, Satpam		berkategori mewah
2.	Kelas B	Lebih dari Rp 1.000.000,00	Kamar mandi dalam, dapur listrik, air, tempat sampah, sarana pembuangan limbah	lebih dari 10 (sepuluh)kamar	Bangunan gedung dengan jumlah lantai 2 (dua) lantai tingkat atau lebih dan berkategori sedang
3.	Kelas C	Lebih dari Rp. 500.000,00	Kamar mandi di luar/dipakai bersama, air, listrik, tempat sampah, sarana pembuangan limbah	lebih dari 10 (sepuluh)kamar	Bangunan gedung yang tidak bertingkat atau bertingkat yang memiliki 2 (dua) lantai atau lebih dan berkategori biasa/kecil

- (2) Setiap orang yang memiliki usaha rumah sewa dengan klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki izin usaha rumah sewa.
- (3) Setiap orang yang memiliki usaha rumah sewa dengan klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kamar berjumlah lebih dari 10 (sepuluh) kamar dikenakan pajak hotel sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan- undangan.
- (4) Izin Usaha Rumah Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan oleh Walikota melalui instansi yang menyelenggarakan urusan Pemerintah di bidang penanaman modal pelayanan terpadu satu pintu.

Pasal 6

- (1) Untuk memperoleh izin usaha rumah Sewa, Pengelola Rumah Sewa harus mengajukan permohonan kepada Walikota melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. foto copy Sertifikat atau bukti kepemilikan/penguasaan tanah dan/atau bangunan yang sah sebagai lokasi tempat usaha;
 - b. foto copy IMB;
 - c. foto copy izin HO;
 - d. foto copy Surat Izin Tempat Usaha dan Surat Izin Usaha Perdagangan;
 - e. foto copy Kartu Tanda Penduduk Elektronik / bukti diri permohonan yang sah dan masih berlaku;
 - f. akte pendirian badan hukum;
 - g. gambar denah dan gambar Situasi (*site plan*) sesuai dengan IMB dan jumlah kamar rumah sewa yang dibangun;
 - h. surat keterangan domisili tempat usaha dari kelurahan/kampung; dan
 - i. Surat Pernyataan dari Pemilik dan/atau Pengelola Rumah Sewa untuk mengelola rumah sewa sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (2) Izin usaha rumah sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan nama, penggantian pengelola, perubahan bangunan dan/atau perubahan jumlah kamar, Pengelola Rumah Sewa wajib mengajukan permohonan penyesuaian Izin Usaha Rumah Sewa.

BAB V HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu Hak

Pasal 7

Setiap orang berhak :

- a. menyelenggarakan usaha rumah sewa sesuai ketentuan yang berlaku; dan
- b. mendapatkan izin usaha rumah sewa.

Pasal 8

Pengelola rumah sewa berhak:

- a. menentukan besarnya tarif rumah sewa;
- b. menerima sewa dari penghuni rumah sewa;

- c. mengeluarkan penghuni rumah sewa yang melanggar tata tertib serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- d. meminta data atau foto copy kartu identitas calon penghuni.

Pasal 9

Penghuni rumah sewa berhak menggunakan kamar atau ruangan atau rumah serta fasilitas lain yang tersedia sesuai kesepakatan atau perjanjian bersama.

Bagian Kedua Kewajiban

Pasal 10

(1) Pengelola rumah sewa wajib:

- a. memiliki izin usaha rumah sewa dan izin lainnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. melaporkan kepada Walikota apabila melakukan perubahan kepemilikan dan nama usaha rumah sewa;
- c. bertanggungjawab secara keseluruhan atas segala aktivitas yang terjadi didalam rumah sewa, khususnya dalam hal keamanan dan ketertiban, kebersihan dan kesehatan dilingkungan rumah sewa;
- d. membuat papan nama rumah sewa sebagai identitas rumah sewa yang dilengkapi dengan nama dan nomor IMB;
- e. menyediakan blanko isian/format biodata untuk diisi oleh calon/penghuni rumah sewa dan selanjutnya dilaporkan kepada Ketua RT setempat;
- f. membuat tata tertib/aturan tertulis yang ditempel dirumah sewa sesuai arahan dari pemerintah daerah;
- g. melaporkan secara tertulis mengenai jumlah dan identitas penghuni rumah sewa/penyewa rumah sewa kepada Lurah setempat yang diketahui Ketua RT/RW setempat setiap 3 (tiga) bulan;
- h. menyediakan fasilitas sesuai klasifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1);
- i. memberikan arahan dan bimbingan kepada setiap penghuni sewa agar dapat menyesuaikan diri dengan masyarakat sekitar rumah sewa dan menerapkan sistem kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah; dan
- j. membuat batas permanen (tembok/seng/kayu) yang tidak tembus pandang apabila terdapat lingkungan hunian rumah sewa yang berbeda jenis kelamin;

- (2) Dalam hal pengelola rumah sewa bertempat tinggal diluar kelurahan/kampung lokasi tempat rumah sewa, wajib melimpahkan tanggungjawabnya kepada orang lain/orang yang diberi kuasa dengan syarat sebagai berikut:
- a. orang yang diberi tanggungjawab harus bertempat tinggal disekitar rumah sewa dan memiliki kartu tanda penduduk elektronik setempat;
 - b. pelimpahan tanggungjawab sebagaimana dimaksud huruf a dibuat secara tertulis dan diketahui Ketua RT/RW, Lurah atau Kepala Kampung setempat.

Pasal 11

- (1) Pengelola rumah sewa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a dan huruf b dikenakan sanksi administratif berupa :
 - a. teguran tertulis;
 - b. denda paling banyak Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan
 - c. pencabutan izin;
- (2) Pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan setelah diberi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali yang masing-masing peringatan berjangka waktu 7 (tujuh) hari efektif.
- (3) Pengelola rumah sewa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c sampai dengan huruf j dikenakan sanksi administratif berupa :
 - a. teguran tertulis; dan
 - b. denda paling banyak Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)
- (4) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) merupakan penerimaan Daerah.

Pasal 12

Penghuni rumah sewa wajib :

- a. mentaati ketentuan yang berhubungan dengan administrasi kependudukan yakni segera melaporkan kedatangan kepada Lurah/Kepala Kampung melalui RT/RW setempat, paling lambat 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam sejak kedatangannya dengan membawa Surat Keterangan atau Kartu Penduduk Elektronik yang masih berlaku;
- b. mentaati semua peraturan/tata tertib dari pengelola rumah sewa;
- c. berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan dan berpartisipasi

- terhadap pembangunan lingkungan;
- d. menunjukkan surat nikah bagi yang berstatus suami isteri; dan
 - e. menjaga keamanan, ketertiban dan ketentraman serta menghormati adat istiadat yang ada dalam masyarakat di sekitarnya;

BAB VI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 13

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Usaha Rumah Sewa.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. sosialisasi peraturan daerah; dan
 - b. monitoring, pelaporan dan evaluasi secara rutin
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Dinas Ketenteraman, Ketertiban Umum dan Perlindungan Masyarakat beserta Organisasi Perangkat Daerah terkait.

BAB VII PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 14

- (1) Masyarakat dapat berperan serta secara aktif dalam rangka pengawasan terhadap ketenteraman dan ketertiban usaha rumah sewa dilingkungan masing-masing melalui Ketua RT/RW setempat.
- (2) Ketua RT dan RW sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat memberikan teguran lisan/tertulis kepada penyelenggara rumah sewa dan/atau penghuni rumah sewa apabila yang bersangkutan melanggar norma hukum, agama dan kesusilaan, dan melaporkan secara tertulis kepada Lurah/Kepala Kampung.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 15

- (1) Bagi setiap orang atau badan yang telah melakukan usaha rumah sewa sebelum diundangkannya Peraturan Daerah ini wajib mengajukan permohonan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Daerah ini paling lambat 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 pencabutan izin usahasebagaimana dimaksuddalam Pasal 11 ayat (1) huruf c.

**BAB IX
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 16

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Jayapura.

**Ditetapkan di Jayapura
Pada tanggal 16 Desember 2016**

PENJABAT WALIKOTA JAYAPURA,

TTD

DANIEL PAHABOL

**Diundangkan di Jayapura
Pada tanggal 16 Desember 2016**

SEKRETARIS DAERAH KOTA JAYAPURA,

TTD

**R.D. SIAHAYA, SH, MM
PEMBINA UTAMA MUDA
NIP. 19611112 198603 1 024**

LEMBARAN DAERAH KOTA JAYAPURA TAHUN 2016 NOMOR 112

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH 7/2016

Untuk Salinan yang sah sesuai dengan aslinya
a.n. SEKRETARIS DAERAH KOTA JAYAPURA

KEPALA BAGIAN HUKUM



MAKZI L. ATANAY, SH

PEMBINA TK. I

NIP 19720703 200112 1 004

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA JAYAPURA
NOMOR 13 TAHUN 2016
TENTANG
USAHA RUMAH SEWA

I. UMUM

Kota Jayapura menunjukkan perkembangan yang cukup pesat dalam berbagai aktivitas baik dibidang pemerintahan, perdagangan, industri, pariwisata dan utamanya pendidikan. Perkembangan dibidang pendidikan dapat dilihat dengan telah banyak berdiri Lembaga-Lembaga Pendidikan mulai yang terendah hingga Perguruan Tinggi baik Negeri maupun swasta. Keadaan ini menimbulkan dampak pertambahan jumlah penduduk yang cukup besar, baik yang menempuh pendidikan, perdagangan maupun bekerja.

Dengan banyaknya pendatang ke daerah ini membawa pengaruh bagi sebagian warga Kota Jayapura untuk mengusahakan usaha rumah sewa. Oleh sebab itu salah satu upaya Pemerintah Kota Jayapura untuk pengaturan, pembinaan, dan pengawasan usaha rumah sewa ini perlu dikeluarkan ketentuan-ketentuan tentang usaha rumah sewa yang dituangkan dalam suatu Peraturan Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Yang dimaksud memiliki usaha rumah sewa dengan kamar berjumlah lebih dari 10 (sepuluh) kamar adalah :

- a. setiap orang/pengelola rumah sewa yang mempunyai 1 (satu) petak rumah yang memiliki kamar atau ruangan 10 kamar ke atas; dan
- b. setiap orang/pengelola rumah sewa yang memiliki beberapa petak rumah yang digabung akan berjumlah lebih dari 10 kamar atau ruangan yang disewakan untuk usaha rumah sewa.

Yang dimaksud dengan pajak hotel sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan- undangan adalah pajak hotel sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah.

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

PENJABAT WALIKOTA JAYAPURA,

TTD

DANIEL PAHABOL

Pada tanggal 16 Desember 2016

SEKRETARIS DAERAH KOTA JAYAPURA,

TTD

R.D. SIAHAYA, SH, MM

PEMBINA UTAMA MUDA

NIP. 19611112 198603 1 024

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA JAYAPURA TAHUN 2016 NOMOR 70

Untuk Salinan yang sah sesuai dengan aslinya

a.n. SEKRETARIS DAERAH KOTA JAYAPURA

KEPALA BAGIAN HUKUM



MAKZI L. ATANAY, SH

PEMBINA TK. I

NIP 19720703 200112 1 004