



SALINAN

BUPATI MOROWALI UTARA
PROVINSI SULAWESI TENGAH

PERATURAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA
NOMOR 8 TAHUN 2025

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH KOS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MOROWALI UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa rumah kos merupakan bagian dari hak dasar atas tempat tinggal yang layak, aman, dan tertib, serta harus diselenggarakan dengan menjunjung nilai-nilai Pancasila, khususnya perlindungan harkat dan martabat manusia, keadilan, dan keberlanjutan kehidupan sosial;
 - b. bahwa perkembangan pesat usaha rumah kos di Kabupaten Morowali Utara, seiring urbanisasi dan pertumbuhan kawasan industri, menimbulkan dan berpotensi menimbulkan dampak sosial, budaya, dan lingkungan, sehingga kehadiran Pemerintah Daerah diperlukan untuk menjamin ketertiban usaha, ketenteraman masyarakat, serta perlindungan nilai-nilai lokal dan kepentingan umum;
 - c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum, menjamin pelaksanaan pengelolaan rumah kos yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta sebagai pelaksanaan kewenangan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan ketertiban umum, penataan ruang, dan perizinan berusaha maka perlu menetapkan Peraturan Daerah;
 - 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 Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Morowali Utara Di Provinsi Sulawesi Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5414);
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 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA

dan

BUPATI MOROWALI UTARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH KOS.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksudkan dengan:

1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
2. Rumah Kos adalah Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan komersial dengan cara menawarkan kamar sebagai tempat hunian dengan sejumlah pembayaran dalam waktu tertentu.
3. Fasilitas Rumah Kos adalah prasarana dan sarana kelengkapan Rumah Kos di dalam dan di luar Rumah Kos yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Rumah Kos.

4. Penyelenggaraan Rumah Kos adalah kegiatan atau usaha yang meliputi perizinan, persyaratan bangunan, pengelolaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rumah Kos dengan fasilitas Rumah Kos untuk disewakan kepada penghuni dengan pembayaran sejumlah uang dalam jangka waktu tertentu.
5. Penyelenggara Rumah Kos adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik Rumah Kos.
6. Pengelolaan Rumah Kos adalah kegiatan atau usaha mengelola Rumah Kos, dari menerima, mengatur, dan melayani kebutuhan penghuni Rumah Kos, serta merawat dan memelihara Rumah Kos.
7. Pengelola Rumah Kos adalah pemilik Rumah Kos, atau orang perseorangan atau badan hukum bukan pemilik yang menerima pelimpahan pengelolaan Rumah Kos.
8. Kamar adalah kamar Rumah Kos yang disewakan untuk tempat hunian, baik dalam satu rumah dan/atau di luar rumah pemilik Rumah Kos.
9. Penghuni adalah seseorang atau beberapa orang yang menghuni Rumah Kos dengan sistem pembayaran bulanan atau tahunan.
10. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
11. Sistem Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (*Online Single Submission*) yang selanjutnya disebut Sistem OSS adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikelola dan diselenggarakan oleh Lembaga OSS untuk menyelenggarakan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
12. Pelaku Usaha adalah orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
13. Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia yang selanjutnya disingkat KBLI adalah kode klasifikasi yang diatur oleh lembaga pemerintah nonkementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang statistik.
14. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan gedung.
15. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang menyatakan bahwa bangunan gedung telah selesai dibangun dan telah laik untuk dipergunakan, baik secara teknis maupun administratif, sesuai dengan fungsinya.
16. Kelurahan adalah wilayah kerja lurah sebagai Perangkat Daerah kecamatan yang merupakan bagian dari wilayah administratif Kabupaten.

17. Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, Adalah 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.
18. Dusun adalah bagian wilayah dalam Desa yang merupakan lingkungan kerja pelaksanaan pemerintahan Desa.
19. Rukun Warga yang selanjutnya disingkat RW adalah lembaga masyarakat yang dibentuk berdasarkan musyawarah pengurus rukun tetangga di wilayah kerjanya dalam rangka pelayanan pemerintahan dan kemasyarakatan yang ditetapkan oleh Lurah.
20. Rukun Tetangga yang selanjutnya disingkat RT adalah lembaga masyarakat yang dibentuk berdasarkan musyawarah warga setempat dalam rangka pelayanan pemerintahan dan kemasyarakatan yang ditetapkan oleh Lurah/kepala Desa.
21. Kabupaten adalah Kabupaten Morowali Utara.
22. Pemerintah Daerah adalah Bupati Morowali Utara sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
23. Bupati adalah Bupati Morowali Utara.
24. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati Morowali Utara dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten.
25. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPSTP adalah Dinas Kabupaten yang mempunyai tugas menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang penanaman modal, dan menyelenggarakan tugas dan fungsi Perizinan Berusaha.
26. Camat adalah pimpinan kecamatan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.
27. Lurah adalah kepala Kelurahan selaku perangkat kecamatan dan bertanggung jawab kepada Camat.

Pasal 2

Pengelolaan Rumah Kos dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. tertib hukum;
- b. ketertiban dan ketenteraman umum;
- c. kepastian hukum;
- d. keadilan;
- e. keseimbangan dan keserasian lingkungan;

- f. partisipatif;
- g. transparansi;
- h. akuntabilitas; dan
- i. keberlanjutan.

Pasal 3

Pengelolaan Rumah Kos bertujuan untuk:

- a. menciptakan ketertiban, keamanan, dan ketenteraman dalam masyarakat;
- b. memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik dan penghuni kos.
- c. menata dan mengendalikan pemanfaatan ruang serta kelayakan bangunan kos.
- d. menjaga nilai sosial, budaya, agama, dan kesusilaan masyarakat;
- e. memperkuat fungsi pengawasan, pembinaan, dan penegakan hukum; dan
- f. menjamin pemenuhan hak dasar penghuni terhadap hunian yang aman dan sehat.

Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. Perizinan Berusaha;
- b. persyaratan kegiatan usaha Rumah Kos;
- c. Pengelolaan;
- d. larangan;
- e. peran serta masyarakat;
- f. pembinaan, pengawasan dan pengendalian; dan
- g. pembiayaan.

BAB II

PERIZINAN BERUSAHA

Pasal 5

- (1) Bupati berwenang menerbitkan Perizinan Berusaha kegiatan usaha Rumah Kos berdasarkan KBLI sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. nomor induk berusaha; dan
 - b. sertifikat standar.

- (3) Dalam hal terjadi perubahan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perubahannya mengacu pada Peraturan Bupati tentang pendelegasian kewenangan penandatanganan dan penerbitan Perizinan Berusaha.

Pasal 6

- (1) Dalam menjalankan kegiatan usahanya, setiap Pelaku Usaha Rumah Kos wajib memenuhi Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1).
- (2) Setiap Pelaku Usaha yang melanggar kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan usaha Rumah Kos;
 - c. penutupan tempat kegiatan usaha Rumah Kos; dan/atau
 - d. denda administratif.
- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 7

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif dan besaran denda administratif menurut tingkatan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 8

- (1) Penyelenggaraan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dilaksanakan oleh DPMPTSP.
- (2) DPMPTSP melakukan pengintegrasian Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan Perangkat Daerah yang membidangi pariwisata.

Pasal 9

- (1) Pelaksanaan pelayanan Perizinan Berusaha oleh DPMPTSP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 menggunakan Sistem OSS.
- (2) Pelayanan Sistem OSS pada Perizinan Berusaha dilakukan secara mandiri oleh Pelaku Usaha Rumah Kos dengan perangkat/ fasilitas sendiri atau yang disediakan oleh DPMPTSP.
- (3) Dalam hal pelayanan Sistem OSS belum dapat dilaksanakan secara mandiri, DPMPTSP melakukan:
 - a. pelayanan berbantuan; dan/atau
 - b. pelayanan bergerak.

- (4) Pelayanan berbantuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan apabila pelayanan Sistem OSS:
 - a. belum tersedia; atau
 - b. terjadi gangguan teknis.
- (5) Ketentuan mengenai penyelenggaraan Perizinan Berusaha kewenangan Kabupaten mengacu pada Peraturan Daerah tersendiri.

BAB III

PERSYARATAN KEGIATAN USAHA RUMAH KOS

Pasal 10

- (1) Setiap kegiatan usaha Rumah Kos harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi:
 - a. menjamin legalitas pendirian dan pengoperasian kegiatan usaha;
 - b. menunjukkan usaha dijalankan oleh subjek hukum yang sah; dan
 - c. disyaratkan dalam Sistem OSS dan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi:
 - a. menjamin kenyamanan dan keselamatan Penghuni;
 - b. menentukan kelayakan layak sebagai tempat tinggal sewa; dan
 - c. menjadi syarat mutlak dalam memperoleh SLF.

Pasal 11

- (1) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) meliputi:
 - a. Nomor Induk Berusaha;
 - b. sertifikat standar;
 - c. dokumen kepemilikan tanah/bangunan;
 - d. PBG;
 - e. SLF; dan
 - f. persyaratan administratif lainnya yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang Perizinan Berusaha.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara memperoleh NIB dan Sertifikat Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b melalui Sistem OSS atau secara mandiri melalui DPMPTSP.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara memperoleh PBG dan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung.

Pasal 12

- (1) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. ventilasi dan pencahayaan alami;
 - b. jumlah kamar mandi;
 - c. sistem sanitasi dan air bersih;
 - d. keamanan dan keselamatan bangunan;
 - e. fasilitas umum; dan
 - f. tata letak/zonasi.
- (2) Ventilasi dan pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus terdapat jendela atau sistem sirkulasi udara.
- (3) Jumlah kamar mandi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b minimal 1 (satu) kamar mandi per 3 sampai dengan 5 Kamar.
- (4) Sistem sanitasi dan air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yakni saluran air bersih dan pembuangan limbah harus memenuhi standar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang sanitasi dan air bersih.
- (5) Keamanan dan keselamatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d yakni struktur bangunan kuat, tidak membahayakan Penghuni.
- (6) Fasilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e yakni terdapat:
 - a. dapur bersama;
 - b. tempat cuci;
 - c. area parkir;
 - d. tempat sampah; dan
 - e. alat pemadam kebakaran.
- (7) Tata letak/zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f yakni tidak berdiri di zona terlarang atau wilayah rawan.

Pasal 13

- (1) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 diintegrasikan ke dalam:
 - a. sistem informasi manajemen Bangunan Gedung; dan/atau
 - b. standar pelayanan dan standar operasional prosedur.
- (2) Standar pelayanan dan standar operasional prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d ditetapkan dengan Keputusan Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan sub urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

BAB IV
PENGELOLAAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 14

- (1) Pengelolaan Rumah Kos dilakukan oleh Pengelola Rumah Kos.
- (2) Pengelola Rumah Kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemilik Rumah Kos; atau
 - b. orang perseorangan atau badan hukum bukan pemilik yang menerima pelimpahan Pengelolaan Rumah Kos.

Pasal 15

- (1) Apabila Pengelolaan Rumah Kos dilakukan sendiri oleh pemilik Rumah Kos sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf a, pemilik Rumah Kos harus berdomisili di wilayah Kabupaten.
- (2) Apabila Pengelolaan Rumah Kos dilimpahkan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf b, Pengelola Rumah Kos harus memenuhi persyaratan:
 - a. bagi orang perseorangan, berdomisili dan memiliki Kartu Tanda Penduduk Kabupaten;
 - b. bagi badan hukum, badan hukumnya didaftarkan di Kabupaten; dan
 - c. memberitahukan secara tertulis kepada Lurah/kepala Desa diketahui RT tembusan ketua RW/ kepala Dusun setempat.

Bagian Kedua
Hak dan Kewajiban Penyelenggara
Pasal 16

- Setiap Penyelenggara Rumah Kos berhak untuk:
- a. menyewakan Kamar kepada Penghuni;
 - b. menentukan besarnya tarif sewa Kamar yang patut;
 - c. menerima uang sewa atau kontrak dari Penghuni;
 - d. dapat membentuk perkumpulan Penyelenggara Rumah Kos; dan
 - e. mendapatkan perlindungan dari Pemerintah Daerah.

Pasal 17

- (1) Setiap Penyelenggara Rumah Kos berkewajiban:
 - a. memasang papan nama kegiatan usaha Rumah Kos;
 - b. menyampaikan laporan kegiatan usaha Rumah Kos kepada DPMPPTSP dan Perangkat Daerah yang membidangi pariwisata.

- c. melaporkan secara tertulis mengenai jumlah dan identitas Penghuni kepada RT;
 - d. bertindak sebagai penanggung jawab atas keamanan dan ketertiban di dalam Rumah Kos;
 - e. memberitahukan kepada RT apabila menerima tamu yang menginap;
 - f. menyiapkan dan menempatkan pada tempat mudah dilihat mengenai waktu penerimaan tamu dan tata tertib yang berlaku di Rumah Kos;
 - g. memelihara kebersihan dan kesehatan lingkungan;
 - h. mengajukan permohonan perubahan apabila terjadi:
 - 1. perubahan Penyelenggara Rumah Kos; dan
 - 2. perubahan jumlah Kamar;
 - i. menyediakan buku register Penghuni dan buku tamu.
- (2) Papan nama kegiatan usaha Rumah Kos sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencantumkan identitas sebagaimana yang tertera dalam Perizinan Berusaha.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara penyampaian pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Hak dan Kewajiban Penghuni
Pasal 18

- (1) Penghuni Rumah Kos mempunyai hak:
- a. memperoleh Kamar yang layak, aman dan nyaman sesuai dengan fungsinya;
 - b. menikmati Fasilitas Rumah Kos sesuai dengan perjanjian yang disepakati dengan Penyelenggara Rumah Kos; dan
 - c. mendapatkan perlindungan keselamatan dari Penyelenggara Rumah Kos dan Pemerintah Daerah.
- (2) Penghuni berkewajiban menaati tata tertib Rumah Kos.

Pasal 19

Dalam hal terjadi perselisihan keperdataan antara Penyelenggara Rumah Kos atau Pengelola Rumah Kos dengan Penghuni, dapat diselesaikan melalui lembaga adat desa atau yang sejenis di Kelurahan sesuai kearifan lokal.

BAB V
LARANGAN
Pasal 20

- Setiap Penyelenggara Rumah Kos dan/atau Pengelola Rumah Kos dilarang:
- a. menyelenggarakan usaha Rumah Kos tanpa memiliki Perizinan Berusaha;
 - b. menyewakan Rumah Kos tanpa SLF;

- c. tidak menyediakan fasilitas berupa sanitasi, pencahayaan, ventilasi, tempat sampah, dan/atau alat pemadam kebakaran ringan;
- d. menyewakan Kamar melebihi jumlah kapasitas yang ditentukan dalam Perizinan Berusaha atau ketentuan teknis;
- e. menggunakan Rumah Kos sebagai tempat kegiatan yang bertentangan dengan norma hukum, agama, kesusilaan, atau ketertiban umum;
- f. tidak melaporkan identitas Penghuni baru kepada RT/RW dan/atau kelurahan/Desa setempat paling lambat 1 x 24 jam sejak Penghuni mulai menetap;
- g. mengabaikan kewajiban menjaga ketenangan, keamanan, dan kebersihan lingkungan sekitar Rumah Kos;
- h. menyalahgunakan Rumah Kos sebagai tempat kegiatan usaha lain di luar fungsi hunian tanpa izin; atau
- i. tidak memasang papan nama atau identitas Rumah Kos sesuai ketentuan.

Pasal 21

- (1) Pelanggaran larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan usaha Rumah Kos;
 - c. penutupan tempat kegiatan usaha Rumah Kos;
 - d. denda administratif; dan/atau
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (3) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif dan besaran denda administratif menurut tingkatan pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 22

Dalam hal terjadi perbedaan ketentuan larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dan bentuk sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dengan larangan dan bentuk sanksi administratif tertib tempat usaha dan usaha tertentu sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah tentang ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat, berlaku ketentuan menurut Peraturan Daerah ini.

BAB VI
PERAN SERTA MASYARAKAT
Pasal 23

- (1) Masyarakat memiliki hak dan kewajiban dalam mendukung penyelenggaraan pengelolaan Rumah Kos yang tertib, aman, nyaman, dan sesuai dengan norma hukum, agama, kesusilaan, atau ketertiban umum.
- (2) Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perseorangan;
 - b. lembaga kemasyarakatan Kelurahan/Desa;
 - c. lembaga adat Kelurahan/Desa;
 - d. tokoh masyarakat;
 - e. tokoh agama;
 - f. tokoh pemuda; dan
 - g. lembaga swadaya masyarakat.

Pasal 24

- (1) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dapat dilakukan dalam bentuk:
 - a. memberikan saran, pendapat, dan pertimbangan dalam proses penyusunan kebijakan Pengelolaan Rumah Kos;
 - b. mengikuti kegiatan sosialisasi, konsultasi publik, atau forum musyawarah terkait Rumah Kos;
 - c. melakukan pengawasan terhadap Penyelenggaraan Rumah Kos di lingkungan tempat tinggalnya;
 - d. melaporkan kepada Bupati melalui:
 1. Perangkat Daerah yang membidangi pariwisata;
 2. Perangkat Daerah yang membidangi Bangunan Gedung; dan/atau
 3. Perangkat Daerah yang membidangi ketertiban umum dan ketenteraman masyarakat serta perlindungan masyarakat, sesuai kewenangan atas adanya dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh Penyelenggara Rumah Kos, Pengelola Rumah Kos dan/atau Penghuni; dan
 - e. terlibat dalam kegiatan pemberdayaan masyarakat untuk menjaga ketertiban, keamanan, dan kenyamanan lingkungan sekitar Rumah Kos.
- (2) Laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d harus disampaikan secara tertulis dan disertai bukti pendukung yang memadai, serta akan ditindaklanjuti oleh Perangkat Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

Dalam peran serta masyarakat, Pemerintah Daerah berkewajiban:

- a. memberikan akses informasi kepada masyarakat mengenai Penyelenggaraan Rumah Kos;
- b. menindaklanjuti laporan atau pengaduan dari masyarakat secara cepat, tepat, dan transparan; dan
- c. melibatkan masyarakat dalam forum komunikasi dan pengawasan terpadu Rumah Kos.

Pasal 26

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme peran serta masyarakat diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII

PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 27

- (1) Bupati berwenang melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian terhadap Penyelenggaraan Rumah Kos.
- (2) Pembinaan, pengawasan, dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pariwisata.

Bagian Kedua

Pembinaan

Pasal 28

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan terhadap:
 - a. Penyelenggara Rumah Kos;
 - b. Pengelola Rumah Kos; dan
 - c. Penghuni.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. sosialisasi kebijakan Pengelolaan Rumah Kos berdasarkan Peraturan Daerah ini;

- b. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi di dalam Pengelolaan Rumah Kos; dan
- c. pendataan Rumah Kos.

Bagian Ketiga
Pengawasan dan Pengendalian
Pasal 29

Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan terhadap:

- a. Penyelenggara Rumah Kos;
- b. Pengelola Rumah Kos;
- c. Penghuni; dan
- d. bangunan Rumah Kos.

Pasal 30

- (1) Untuk membantu pelaksanaan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, Bupati dapat membentuk tim pengawasan dan pengendalian Rumah Kos.
- (2) Pembentukan tim pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang;
 - b. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pariwisata;
 - c. DPMPTSP;
 - d. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kependudukan dan catatan sipil;
 - e. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang ketertiban umum dan ketenteraman masyarakat serta perlindungan masyarakat;
 - f. bagian hukum;
 - g. Camat; dan
 - h. Lurah/kepala Desa.
- (3) Susunan dan tugas tim pengawasan dan pengendalian Rumah Kos ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 31

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2), tim pengawas dan pengendalian berwenang:

- a. memasuki Rumah Kos dalam rangka memeriksa, menyalin, dan/atau meminta dokumen terkait dengan Pengelolaan Rumah Kos;
- b. menerima pengaduan masyarakat terkait dengan Penyelenggaraan Rumah Kos; dan/atau
- c. memasuki Rumah Kos dalam rangka memeriksa dan menilai atas laporan atau aduan masyarakat.

Pasal 32

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan, pengawasan dan pengendalian Pengelolaan Rumah Kos sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 31 diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII

PEMBIAYAAN

Pasal 33

Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Kos dibebankan pada:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber pembiayaan lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

- (1) Perizinan Berusaha dan Persetujuan Bangunan Gedung atau nama lain yang telah dimiliki oleh Pelaku Usaha Rumah Kos sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dinyatakan tetap berlaku dan wajib disesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini paling lambat dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Peraturan Daerah ini diundangkan.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 36

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kolonodale
pada tanggal 30 Desember 2025
BUPATI MOROWALI UTARA,

Ttd

DELIS JULKARSON HEHI

Diundangkan di Kolonodale
pada tanggal 30 Desember 2025

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MOROWALI UTARA,

Ttd

MUSDA GUNTUR

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA TAHUN 2025 NOMOR 8.

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA,
PROVINSI SULAWESI TENGAH: 113.08/2025

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
Kepala Bagian Hukum,

BETSI A. POMBALAWO, SH
NIP. 19730121 200604 2 027



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA
NOMOR 8 TAHUN 2025
TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH KOS

I. UMUM

Pengaturan Rumah Kos berangkat dari kebutuhan menjaga keselarasan antara penyediaan hunian sewa dengan nilai kemanusiaan, ketertiban, dan penghormatan terhadap norma moral, agama, serta budaya lokal. Landasan nilai Pancasila tercermin dalam penghormatan martabat manusia, penegakan nilai keadilan, dan pemeliharaan harmoni antaranggota masyarakat. Perkembangan permukiman dan meningkatnya mobilitas penduduk sebagai konsekuensi pertumbuhan ekonomi menuntut adanya kepastian bahwa hunian sewa dikelola secara tertib, aman, dan tidak menimbulkan potensi gangguan sosial maupun lingkungan, sekaligus tetap menjunjung nilai kesopanan dan harmoni antarwarga.

Penyelenggaraan Rumah Kos Perlu diarahkan agar tetap mendukung lingkungan hunian yang rukun, sehat, serta memberikan rasa aman bagi penghuni dan masyarakat sekitar. Penyelenggaraan tersebut didasari prinsip hidup bersama dalam keadilan dan keseimbangan sebagaimana nilai kemanusiaan dan keadilan sosial dalam Pancasila, yang menuntut perlindungan martabat manusia, ketertiban umum, dan keberlangsungan lingkungan sosial. Dengan demikian, penyediaan hunian sewa dilakukan secara selaras antara kepentingan usaha dan kepentingan umum, guna menjaga ketenteraman bersama dan mewujudkan ruang kehidupan yang manusiawi serta harmonis.

Pertumbuhan kawasan industri di Kabupaten telah mendorong peningkatan mobilitas tenaga kerja ke wilayah sekitar kawasan industri tersebut. Kondisi ini menjadikan Rumah Kos sebagai pilihan hunian utama bagi pekerja industri, selain bagi pelajar, pekerja sektor jasa, dan masyarakat yang berasal dari luar daerah. Dinamika tersebut membawa implikasi sosial berupa meningkatnya kebutuhan hunian sewa yang layak, aman, dan terjangkau. Pada saat yang sama, konsentrasi hunian kos yang tumbuh mengikuti ekspansi kawasan industri berpotensi menimbulkan tekanan terhadap lingkungan permukiman, seperti meningkatnya kepadatan, perubahan karakter sosial masyarakat, serta potensi munculnya kerawanan ketertiban dan keamanan jika tidak dikelola secara baik.

Selain itu, ketidakteraturan tata kelola Rumah Kos, seperti tidak adanya pendataan penghuni yang sistematis, lemahnya ketertiban lingkungan, serta kurangnya pelibatan masyarakat dalam pengawasan, dapat berdampak pada kenyamanan warga sekitar dan memunculkan risiko sosial. Di sisi lain, Pengelola Rumah Kos dan Penyelenggara Rumah Kos memerlukan kejelasan aturan, kepastian usaha, serta standar pelayanan yang jelas. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan untuk menciptakan keteraturan dalam penyediaan hunian bagi tenaga kerja industri dan kelompok lain yang membutuhkan, sekaligus menjaga ketenteraman, nilai sosial budaya masyarakat, dan kelestarian lingkungan permukiman. Pendekatan ini memastikan keseimbangan antara dinamika ekonomi daerah yang berkembang pesat dan kebutuhan menjaga harmoni kehidupan sosial masyarakat.

Kerangka pengaturan Rumah Kos membutuhkan landasan hukum yang memberikan kejelasan mengenai kewenangan daerah Kabupaten dalam menata pemanfaatan ruang, menjamin kelayakan bangunan, serta mengatur aktivitas usaha dan ketertiban umum. Penyelenggaraan hunian sewa, termasuk Rumah Kos, berkaitan dengan standar bangunan, persyaratan teknis keselamatan, Perizinan Berusaha, serta pengawasan lingkungan permukiman. Pengaturan di tingkat pusat memberikan pedoman umum, namun belum merinci secara khusus tata kelola Rumah Kos secara menyeluruh dalam satu regulasi, sehingga implementasinya di lapangan mengandalkan penerapan ketentuan yang tersebar pada berbagai peraturan sektoral.

Kebutuhan integrasi norma tersebut muncul seiring dengan dinamika pertumbuhan wilayah dan tuntutan untuk memastikan tertib administrasi, kepastian hukum bagi Pelaku Usaha, dan perlindungan kepentingan masyarakat.

Dalam konteks tersebut, penguatan instrumen hukum di tingkat daerah Kabupaten menjadi bagian dari pelaksanaan tugas pemerintahan untuk menata kegiatan usaha, menjaga ketenteraman dan ketertiban lingkungan, serta memastikan pemanfaatan ruang dan bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Melalui pengaturan yang terstruktur, Pengelolaan Rumah Kos dapat diarahkan pada kepatuhan terhadap standar teknis dan administratif, penegakan prinsip ketertiban dan keamanan, serta mekanisme pengawasan yang efektif. Pendekatan ini memberikan kejelasan tata kelola bagi Pengelola Rumah Kos, menjamin hak dan kenyamanan Penghuni, serta memperkuat peran masyarakat dan Pemerintah Daerah dalam menjaga kualitas lingkungan hunian sehingga perlu diatur dengan Peraturan Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas tertib hukum” adalah penyelenggaraan Rumah Kos harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk Perizinan Berusaha dan penataan ruang.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas ketertiban dan ketenteraman umum” adalah asas yang menekankan bahwa Penyelenggaraan Rumah Kos harus menjaga keamanan, ketenangan, dan kenyamanan lingkungan, mencegah gangguan terhadap masyarakat, serta memastikan keteraturan kehidupan bermasyarakat sesuai norma sosial, kesopanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas yang menjamin Penyelenggaraan Rumah Kos dilaksanakan berdasarkan aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diberlakukan secara adil, sehingga memberikan kejelasan hak dan kewajiban bagi seluruh pihak sesuai peraturan perundang-undangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah asas yang menekankan bahwa Penyelenggaraan Rumah Kos dilakukan secara seimbang dan tidak diskriminatif, dengan memberikan perlakuan yang layak bagi setiap pihak serta memastikan terpenuhinya hak dan kewajiban secara proporsional sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keseimbangan dan keserasian lingkungan” adalah asas yang menekankan bahwa Penyelenggaraan Rumah Kos harus memperhatikan keselarasan antara pemanfaatan ruang, kelayakan bangunan, kenyamanan lingkungan, serta keberlanjutan sosial dan ekologis, sehingga hunian dapat mendukung kualitas kehidupan masyarakat dan lingkungan sekitar secara harmonis.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas partisipatif” adalah asas yang menekankan keterlibatan masyarakat dan pihak terkait dalam Penyelenggaraan Rumah Kos, melalui mekanisme pemberian masukan, pelaporan, dan pengawasan, guna mewujudkan ketertiban, kenyamanan, dan kualitas lingkungan hunian yang baik.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas transparansi” adalah asas yang menekankan keterbukaan informasi dalam Penyelenggaraan Rumah Kos, sehingga proses Perizinan Berusaha, pengelolaan, dan pengawasan dapat diakses dan dipahami oleh pihak yang berkepentingan untuk menjamin akuntabilitas dan kepercayaan publik.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas akuntabilitas” adalah asas yang menekankan bahwa setiap Penyelenggara Rumah Kos bertanggung jawab atas pelaksanaan pengelolaan dan pemenuhan kewajiban sesuai ketentuan, serta dapat dipertanggungjawabkan secara administratif, sosial, dan hukum.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah asas yang menekankan bahwa Penyelenggaraan Rumah Kos dilakukan dengan memperhatikan kelangsungan fungsi hunian, kualitas lingkungan, dan keseimbangan sosial jangka panjang, sehingga memberikan manfaat berkesinambungan bagi Penghuni, masyarakat, dan lingkungan.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” adalah Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Berizinan Berusaha Berbasis Risiko.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Nomor Induk Berusaha” adalah bukti registrasi/pendaftaran Pelaku Usaha untuk melakukan kegiatan usaha dan sebagai identitas bagi Pelaku Usaha dalam pelaksanaan kegiatan usahanya.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Sertifikat Standar” adalah pernyataan dan/atau bukti pemenuhan standar pelaksanaan kegiatan usaha.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “secara mandiri” adalah pelaksanaan proses Perizinan Berusaha melalui Sistem OSS yang dilakukan langsung oleh Pelaku Usaha dengan menggunakan sarana atau perangkat yang dimiliki sendiri tanpa pendampingan petugas, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pelaksanaan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

Ayat (3)

Lihat penjelasan ayat (2).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “legalitas pendirian” adalah status sah usaha Rumah Kos yang dibuktikan dengan pemenuhan persyaratan administratif dan perolehan Perizinan Berusaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Lihat penjelasan Pasal 5 ayat (2) huruf b.

Huruf b

Lihat penjelasan Pasal 5 ayat (2) huruf c.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Huruf e
Cukup jelas.

Huruf f
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Cukup jelas.

Huruf e
Yang dimaksud dengan “alat pemadam kebakaran” adalah peralatan yang digunakan untuk mencegah dan/atau memadamkan api pada tahap awal kejadian kebakaran di lingkungan Rumah Kos sesuai standar keselamatan bangunan.

Ayat (7)
Cukup Jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “sistem informasi manajemen bangunan gedung” adalah sistem elektronik yang digunakan untuk pengelolaan layanan PBG dan SLF, serta pemenuhan standar teknis bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Yang dimaksud dengan “perselisihan keperdataan” adalah perselisihan antara Penyelenggara Rumah Kos atau Pengelola Rumah Kos dengan Penghuni yang timbul dari hubungan hukum perdata, khususnya perjanjian sewa-menyewa kamar kos, yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak.

Diselesaikan melalui lembaga adat desa atau yang sejenis di Kelurahan dimaksudkan sebagai upaya musyawarah dan/atau mediasi berdasarkan kearifan lokal yang bersifat sukarela serta tidak menghilangkan hak para pihak untuk menempuh mekanisme penyelesaian sengketa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MOROWALI UTARA NOMOR 84.

