

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELENGGARAAN PONDOKAN

A. Pengertian Pondokan

Indekos atau kos, yang selanjutnya disebut dengan pondokan adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah [kamar](#) atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu. Kata ini diserap dari frasa [bahasa Belanda](#) "*in de kost*". Definisi "*in de kost*" sebenarnya adalah "makan di dalam", tetapi dapat pula berarti "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal¹. Pada dasarnya pondokan adalah rumah hunian yang menyediakan kamar untuk ditinggali oleh ppondok. Biasanya terdapat fasilitas-fasilitas penunjang seperti kasur, lemari, meja belajar, dan lain sebagainya. Pembayarannya pun biasanya dilakukan per bulan dan dibayar di awal. Bahkan terdapat pondokan yang pembayarannya harus dilakukan per tahun dan dibayar di awal.

Pondokan pada umumnya terdapat di dalam area yang dekat dengan kampus. Pemiliknya biasanya merupakan warga setempat ataupun pemilik modal yang sangat besar. Pembangunan pondokan saat ini semakin berkembang dengan fasilitas yang semakin eksklusif pula. Hal ini terlihat dengan tersedianya sarana penunjang seperti AC (*Air Conditioner*) dan tak jarang para pemilik kos juga menyediakan dapur pribadi bagi para penghuni kos di dalam kamar mereka masing-masing. Menurut

¹Andi Triansah, "Membangun Aplikasi Web dan Mobile Android untuk Media Pencarian Kost Menggunakan Phonegap dan Google Maps API", *Jurnal Informatika Mulawarman*, III (Oktober, 2014), hlm. 34

pemerintah atau dinas perumahan rumah, pondokan dapat memiliki ciri-ciri atau diartikan sebagai berikut²:

1. Perumahan pemonudukan/rumah kost adalah rumah yang penggunaannya sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni pemonudukan minimal satu bulan dengan memungut uang pemonudukan
2. Pengelola rumah kost adalah pemilik perumahan dan atau orang yang mendapatkan dari pemilik untuk mengelola rumah kost
3. Penghuni adalah penghuni yang menempati rumah kost sekurang-kurangnya satu bulan dengan membayar uang pemonudukan
4. Uang pemonudukan/kost adalah harga sewa dan biaya lainnya yang dibayar oleh penghuni dengan perjanjian

Menurut Garis Panduan dan Peraturan bagi Perancang Bangunan oleh Jawatan kuasa kecil piawaian dan KOS bagi JPPN jabatan Perdana Menteri Malaysia tahun 2005, kos mahasiswa/pelajar dibedakan menjadi³:

1. Sistem dua orang pada satu kamar (*double room*), untuk *double room*, tempat tidur yang digunakan adalah tempat tidur tingkat (*double decker*) dan bila mahasiswa atau

²Dwi Arini Mandasari, 2015, "Analisis Sosio-Spasial Kost yang Mempengaruhi Preferensi Kost Mahasiswa di Lingkungan Kampus UMS", (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta), hlm. 6-7

³*Ibid.*, hlm. 8

pelajar tersebut sudah masuk pada tingkat yang lebih tinggi diperbolehkan untuk mengganti tempat tidur dengan tempat tidur terpisah (*twin decker*)

2. Sistem satu orang satu kamar (*single room*), dimana hanya diperbolehkan satu pelajar pada tiap kamar
3. Sistem campuran antara ketiga sistem di atas, biasanya digunakan pada institut pada tingkat kebangsaan/antar bangsa

Pondokan dirancang untuk memenuhi kebutuhan para mahasiswa yang bersifat sementara, baik yang berasal dari luar daerah maupun dari dalam daerah itu sendiri. Dewasa ini, sasaran pondokan tak hanya mahasiswa maupun pelajar saja akan tetapi juga pasangan suami istri yang belum memiliki hunian pribadi. Fungsi pondokan yang utama saat ini selain sebagai sarana tempat tinggal sementara baik bagi mahasiswa maupun pasutri, juga sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa agar lebih mandiri dan memiliki sikap bertanggung jawab. Selain itu, fungsi pondokan juga sebagai tempat untuk berinteraksi dengan mahasiswa lain dan berhubungan sosial dengan lingkungan di sekitarnya.

B. Aspek Sosial dalam Penyelenggaraan Pondokan

Pondokan atau yang lebih sering disebut kost telah ada sejak zaman Belanda. Pada saat itu penyebutan kost adalah *in de kost* yakni sebuah gaya hidup yang cukup populer di kalangan menengah ke atas bagi kaum pribumi terutama bagi kalangan yang mengagung-agungkan budaya

barat atau Eropa khususnya Belanda. Dengan adanya tren ini diharapkan agar anak-anak mereka nantinya dapat bersikap dan berperilaku layaknya masyarakat Belanda atau Eropa yang dirasa sangat terhormat saat itu. Pada masa penjajahan, bangsa Belanda ataupun Eropa pada umumnya memiliki kedudukan tertinggi dalam strata sosial masyarakat, terutama di kalangan pribumi Indonesia. Masyarakat pribumi Indonesia yang berpandangan non tradisional menganggap bahwa anak-anak mereka perlu bersikap seperti layaknya orang Belanda. Dengan membayar sejumlah uang yang telah ditentukan, anak mereka diperbolehkan tinggal di rumah orang Belanda yang mereka inginkan dengan beberapa syarat yang telah ditentukan dan kemudian anak tersebut secara resmi diangkat oleh keluarga Belanda tersebut sebagai anak angkat.

Setelah diperbolehkan tinggal serumah dengan keluarga Belanda tersebut, anak itu kemudian diperbolehkan untuk makan dan tidur di rumah tersebut. Si anak juga tetap dapat bersekolah seperti biasanya dan belajar menyesuaikan diri dengan gaya hidup keluarga di tempat ia menumpang. Dari situasi ini yang kemudian menciptakan konsep *in de kost* zaman dahulu. Yakni mengadaptasi budaya hidup, bukan hanya sekedar makan tidur saja akan tetapi diharapkan anak tersebut nantinya cukup terdidik dan mampu untuk hidup mandiri sesuai dengan tradisi keluarga yang pernah ia tinggali.

Seiring berjalannya waktu, kost tumbuh menjamur terutama di berbagai daerah di Indonesia yang memiliki sentra pendidikan, baik

universitas maupun akademi negeri ataupun swasta. Hal ini menjadi salah satu faktor pergeseran tren *in de kost* yang diikuti pula oleh evolusi nilai sosial dan budaya. Adanya kesenggangan interaksi kehidupan antara pemilik kost dengan penghuni kost tersebut membuat hubungan antar keduanya semakin renggang sehingga tidak tercipta interaksi sosial yang baik dalam lingkungan kost-kostan tersebut. Tak jarang kemudian banyak ditemui kasus-kasus tindak asusila yang dilakukan oleh pasangan yang belum menikah di dalam kost-kostan. Hal ini bertolak belakang dengan sejarah *in de kost* pada zaman penjajahan Belanda. Dimana anak-anak pada zaman dahulu dititipkan melalui *in de kost* dengan harapan nantinya pemikiran mereka akan berkembang seperti orang-orang Belanda.

Pondokan/kost adalah tempat sementara bagi mahasiswa agar mendapatkan ketenangan sehingga sukses dalam belajar. Peran induk semang (pemilik pondokan) sama seperti peran guru dan orang tuanya sendiri karena sama-sama memiliki tanggung jawab terhadap suksesnya pendidikan si anak. Salah satu peran induk semang ini adalah mengupayakan komunikasi yang efektif agar tercipta ikatan emosional dan saling menghargai antar satu sama lain. Kebutuhan komunikasi antara anak kos dengan orang lain akan membawa dampak dalam bersikap sosial, semakin mereka membutuhkan komunikasi dengan orang lain semakin baik pula sikap sosialnya. Efek dari kegagalan pada siswa dalam berkomunikasi dan bersikap sosial akan berdampak negatif terhadap

ketentraman masyarakat serta pencapaian tujuan⁴. Pengaruh berbagai sistem nilai dan norma dalam masyarakat dapat mempengaruhi sikap dan perilaku anak tersebut.

Sikap adalah derajat afek positif maupun negatif terhadap suatu objek⁵ memiliki peran penting dalam kehidupan manusia. Sikap bukanlah sesuatu yang dibawa sejak lahir, melainkan terbentuk seiring berjalannya waktu melalui pengalaman. Tiap penghuni kost pasti memiliki sikap yang berbeda-beda di dalam satu kost. Mereka akan digerakkan oleh sikapnya dalam mengadakan interaksi sosial dengan masyarakat sekitar, maupun dengan kelompok lainnya. Adanya komunikasi yang baik merupakan salah satu faktor internal. Sebagai makhluk sosial, manusia membutuhkan norma dan aturan yang dapat dijadikan sebagai landasan bagi sikap dan perilakunya dalam berinteraksi dengan sesamanya⁶.

Pengaruh berbagai norma dan aturan di dalam masyarakat mempengaruhi sikap dan perilaku manusia. Di dalam pergaulan, manusia dituntut untuk menyesuaikan sikap dengan norma, kebiasaan, cara berpikir, dan perilaku masyarakat itu sendiri. Sebagai makhluk sosial, tentunya manusia butuh bergaul dengan orang lain. Kebutuhan bergaul ini bukanlah semata-mata untuk memenuhi kepentingan pribadinya. Dari beberapa pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa jika komunikasi

⁴S. Hafsah Budi A., "Pengaruh Kebutuhan Komunikasi Anak Kos dengan Pemilik Kos, Warga Masyarakat, dan Keluarga Terhadap Sikap Sosial", *Humanitas*, I (Januari 2005), hlm. 10

⁵Indriyati Eko Purwaningsih, "Sikap Terhadap Rumah Kos Tanpa Induk Semang Ditinjau Dari Jenis Kelamin dan Asal Daerah Pada Mahasiswa UST", *Jurnal Spirits*, II (Mei, 2011), hlm. 4

⁶S. Hafsah Budi A, *Loc. Cit.*

penghuni kos dengan pemilik kos, maupun masyarakat sekitar positif maka nantinya penghuni kos akan memiliki sikap sosial yang positif pula. Begitu juga sebaliknya, apabila komunikasi penghuni kost dengan pemilik kost maupun masyarakat sekitar negatif, maka akan membentuk suatu sikap sosial yang negatif⁷.

Agar hubungan antar pemilik kost dengan penghuni kos tersebut terlaksana sebagaimana yang diharapkan, maka dirumuskan norma-norma masyarakat. Norma yang ada di dalam masyarakat memiliki kekuatan mengikat yang berbeda-beda. Secara sosiologis, dikenal adanya 3 (tiga) pengertian norma di dalam masyarakat, yakni⁸:

1. Cara (*Usage*)

Cara menunjuk pada suatu perbuatan. Norma ini memiliki kekuatan yang lemah apabila dibandingkan dengan kebiasaan (*folkways*). Kebiasaan merujuk kepada perbuatan yang diulang-ulang dalam bentuk yang sama. Sebaliknya, cara (*usage*) lebih menonjol dalam hubungan antar individu dalam bermasyarakat. Suatu penyimpangan terhadapnya tidak akan mengakibatkan hukuman.

2. Kebiasaan (*Folkways*)

⁷S. Hafsah Budi A, *Ibid*.

⁸Dian Budiastuti, 2006, "Penegakan Hukum Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2003 tentang Penyelenggaraan Pondokan di Kota Yogyakarta" (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta), hlm. 17

Mempunyai kekuatan mengikat yang besar daripada cara. Kebiasaan diartikan sebagai perbuatan yang diulang-ulang dalam bentuk yang sama. Sebagai contoh kebiasaan memberi hormat kepada orang yang lebih tua. Apabila perbuatan tersebut tidak dilakukan, maka akan dianggap sebagai suatu penyimpangan terhadap kebiasaan umum.

3. Tata Kelakuan

Tata kelakuan mencerminkan sifat-sifat yang hidup dari kelompok manusia yang dilaksanakan sebagai alat pengawas secara sadar maupun tidak oleh masyarakat terhadap anggotanya. Tata kelakuan merupakan alat agar anggota masyarakat menyesuaikan perbuatan-perbuatannya.

C. Aspek Hukum dalam Penyelenggaraan Pondokan di Kota Yogyakarta

Penyelenggaraan pondokan di Kota Yogyakarta memiliki dasar hukum yang kuat yakni Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2017. Dalam Peraturan Daerah tersebut diatur mengenai hal-hal yang menjadi dasar dalam penyelenggaraan di Kota Yogyakarta. Dalam penyelenggaraan pondokan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa pondokan yang memiliki lebih dari 10 (sepuluh) kamar termasuk dalam klasifikasi hotel, sehingga pajak yang dikenakan termasuk ke dalam pajak hotel. Selanjutnya, pemilik pondokan atau orang-orang yang menyelenggarakan pondokan diwajibkan untuk memiliki izin dari pejabat atau instansi yang

terkait. Izin penyelenggaraan pondokan tidak lagi berlaku apabila pemilik pondokan telah tiada, ganti pemilik, nama pondokan berubah, dan atau penyelenggaraan pondokan tidak sesuai dengan ketentuan di dalam izin. Penyelenggara pondokan wajib mengajukan izin baru apabila izin tidak lagi berlaku. Izin tersebut berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum izin berakhir. Penyelenggara pondokan juga memiliki kewajiban yang harus ditaati, yakni sebagai berikut:

1. Bertindak sebagai penanggung jawab atas keamanan dan ketertiban pondokan
2. Melaporkan identitas pemondok kepada lurah setempat yang diketahui oleh Ketua RT maupun RW setempat
3. Membuat tata tertib bagi pemondok
4. Menyediakan ruang tamu yang terpisah dari kamar pondokan
5. Memiliki nama dan menempelkan izin yang terpasang agar mudah dilihat dengan jelas oleh umum sebagai identitas rumah pondokan

Apabila pondokan tersebut tidak memiliki izin maka akan mengganggu lingkungan sekitar. Karena pondokan yang belum berizin itu nantinya akan menimbulkan pencemaran sosial, misalnya seperti adanya pergaulan bebas, masuknya teroris, maupun penyalahgunaan narkoba. Selain kewajiban memiliki izin, pemilik pondokan yang tidak bertempat tinggal di dalam bangunan pondokan juga wajib melimpahkan tanggung jawab kepada seseorang sebagai induk semang. Menurut Pasal 14 ayat (2)

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pondokan, Induk semang tersebut wajib untuk tinggal di dalam bangunan pondokan atau bertempat tinggal di sekitar lingkungan pondokan.

Selain pemilik pondokan, pemondok juga memiliki kewajiban untuk ditaati selama bertempat tinggal di dalam pondokan tersebut. Menurut Pasal 16 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pondokan di Kota Yogyakarta, pemondok diwajibkan mematuhi ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan administrasi kependudukan. Selain itu, pemondok juga wajib berperan serta dalam kegiatan masyarakat dan pembangunan lingkungan. Pemondok juga harus menjaga ketertiban dan keamanan masyarakat di lingkungannya, selanjutnya pemondok diwajibkan mematuhi segala peraturan dan tata tertib yang berlaku di dalam pondokan serta menjaga norma agama, kesusilaan, dan kesopanan yang berlaku di dalam masyarakat.