

# **BAB I**

## **PENDAULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan tanggung jawab Pemerintah Negara Republik Indonesia antara lain melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum.<sup>1</sup>

Berdasarkan pasal 28C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk memajukan kesejahteraan umum, setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia. Usaha merupakan bentuk dari hak mengembangkan diri, yakni dengan cara melakukan usaha setiap orang dapat mengembangkan dirinya. Salah satu bentuk usaha itu adalah usaha rumah kos.<sup>2</sup>

Kebutuhan tempat tinggal terutama di kota - kota besar saat ini sangat tinggi. Hal ini dikarenakan banyaknya perantau dari daerah yang datang untuk bekerja atau juga kuliah. Karena harga rumah yang sangat mahal di kota membuat kemunculan rumah - rumah yang disewakan seperti rumah kos. Menyewa rumah kos merupakan pilihan yang tepat karena hanya perlu membayar uang bulanan yang ringan dibanding membeli rumah langsung.

---

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos

<sup>2</sup> *Ibid.*

Dalam perkembangannya rumah kos sangat diminati baik itu oleh yang membutuhkan atau juga bagi orang yang tertarik menjalankan bisnis.<sup>3</sup>

Rumah kos sebagai salah satu bentuk usaha diwajibkan untuk memperoleh izin. Izin merupakan suatu persetujuan dari seseorang atau badan yang bersifat memperbolehkan untuk melakukan suatu tindakan berdasarkan peraturan yang berlaku dan mempunyai sanksi jika ketentuan yang terdapat dalam izin yang dilanggar. Sebagai suatu instrumen yuridis dari pemerintah, izin yang dianggap sebagai ujung tombak instrumen hukum berfungsi sebagai:<sup>4</sup>

1. Pengarah Keinginan mengarahkan (mengendalikan) aktivitas-aktivitas tertentu misalnya izin bangunan;
2. Perakayasa Kegiatan yang berhubungan dengan perancangan atau yang sering disebut pembuatan izin;
3. Perancang masyarakat yang adil dan makmur sebagai upaya rancang atau desain yang dilakukan oleh pemerintah sebelum membangun suatu sistem dan sarana;
4. Pengendali Kegiatan untuk menentukan hubungan antara yang direncanakan dan dengan hasilnya, guna mengambil tindakan yang diperlukan sehingga kegiatan dilaksanakan serta tujuan tercapai sesuai apa yang direncanakan; dan

---

<sup>3</sup> Abouturban, "Mau Dirikan Kos-kosan? Ketahui Tata Perizinan Baru Izin Membangunnya Berikut Ini", <http://www.abouturban.com/2018/03/19/mau-dirikan-kos-kosan-ketahui-tata-perizinan-baru-izin-embangunnya-berikut-ini/>, diakses pada tanggal 20 Februari 2018, pukul 23.00 WIB.

<sup>4</sup> Hestanti, Fungsi dan Tujuan Perizinan", <https://www.hestanto.web.id/fungsi-dan-tujuan-perizinan/>, diakses pada tanggal 20 Februari 2018, pukul 23.00 WIB.

5. Penertib masyarakat Izin dimaksudkan juga sebagai suatu penertib masyarakat.

Kota Bandar Lampung merupakan ibukota sekaligus dan kota terbesar di Provinsi Lampung. Bandar Lampung juga merupakan kota terbesar dan terpadat ketiga di Pulau Sumatera setelah Medan dan Palembang. Menurut jumlah penduduknya, kota Kota Bandar Lampung memiliki kepadatan penduduk yang tinggi.<sup>5</sup>

Kampus di Bandar Lampung antara lain Universitas Lampung, Universitas Bandar Lampung, Universitas Saburai, Institut Informatika dan Bisnis Darma Jaya, Perguruan Tinggi Mitra Lampung, Universitas Tulang Bawang, Universitas Malahayati, Universitas Teknorat Indonesia dan Universitas Islam Negeri Radin Intan. Selain kampus juga terdapat perusahaan-perusahaan dengan kapasitas pegawai yang besar seperti PT Hanjung Indonesia, PT Telkom Witel Lampung Area Network Bandar Lampung, PT Jejamo Media Mandiri, PT Indo Cafco, Perusahaan Gas Negara Tbk Area Lampung, PT Nestle Indonesia Panjang Factory dan PT Louis Dreyfus Commodities Coffee Indonesia.<sup>6</sup>

Banyak kampus-kampus dan perusahaan dengan skala pegawai yang besar membuat kebutuhan tempat tinggal yang juga banyak. Dan alternatif pilihan bagi mahasiswa dan pekerja yang berasal dari luar Kota Bandar Lampung

---

<sup>5</sup> Mamikos, “*Ringkasan Kost Bulanan Bandar Lampung Murah*”, <https://mamikos.com/kost/kost-bulanan-bandar-lampung-murah>, diakses pada tanggal 20 Februari 2018, pukul 23.00 WIB.

<sup>6</sup> *Ibid.*

pasti akan memilih kost yang lebih murah dari pada membeli rumah, oleh karena itu, banyak terdapat kost di Bandar Lampung. Banyaknya kost di Kota Bandar Lampung membuat Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos.

Pembentukan peraturan daerah tentang penataan rumah kos ini untuk mengatasi permasalahan hukum penataan rumah kos dan mengisi kekosongan hukum karena memang sebelumnya pengaturan mengenai penataan rumah kos belum diatur dalam peraturan daerah. Guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat, serta untuk menghindari peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih mengenai penataan rumah kos, maka haruslah dibentuk peraturan daerah tentang penataan rumah kos. Landasan yuridis pembentukan perda ini adalah Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan daerah ini menjelaskan dalam Pasal 2, penataan rumah kos diselenggarakan berdasarkan asas norma hukum, agama, kesusilaan dan adat istiadat yang berkembang dan berlaku di masyarakat. Selanjutnya dalam Pasal 3, penataan rumah kos dilaksanakan dengan tujuan:

1. memberikan kepastian hukum;
2. mewujudkan rumah kos yang layak, aman dan nyaman sesuai dengan fungsinya;
3. menunjang pembangunan yang berkelanjutan di bidang ekonomi, sosial dan budaya;

4. mewujudkan tertib administrasi kependudukan;
5. menciptakan ketentraman, keamanan dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat.

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah berdasarkan Pasal 4 ini terdiri atas :

1. penyelenggaraan rumah kos;
2. izin penyelenggaraan rumah kos;
3. kewajiban dan larangan;
4. peran serta masyarakat;
5. pembinaan dan pengawasan;
6. sanksi administratif;
7. ketentuan penyidikan;
8. ketentuan pidana;
9. ketentuan peralihan; dan
10. ketentuan penutup.

Terkait penyelenggaraan izin, peraturan daerah ini mengatur bahwa setiap pemilik rumah kos wajib memiliki izin penyelenggaraan rumah kos yang diberikan oleh Walikota ataupun Organisasi Perangkat daerah berdasarkan pelimpahan wewenang dari Walikota. Kewajiban memiliki Izin Penyelenggaraan Rumah Kos, hanya berlaku kepada Pengelola Rumah Kos yang melakukan usaha Rumah Kos paling sedikit 6 (enam) Kamar Kos. Untuk penyelenggara rumah kos yang mengelola 1 s/d 5 kamar kos wajib melaporkan

penyelenggaraan rumah kos kepada Lurah yang selanjutnya dilaporkan kepada Camat paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya laporan. Selanjutnya Camat menyampaikan laporan kepada Walikota melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya laporan.

Segala jenis usaha selalu akan menghadapi berbagai bentuk komunikasi atau hubungan dengan orang atau institusi lain. Memiliki izin usaha bagi masyarakat sangat penting, namun terkadang tidak sedikit masyarakat yang enggan untuk mengurus izin usaha. Bisnis rumah kos di Bandar Lampung merupakan salah satu kegiatan bisnis yang berpotensi menambah Pendapatan Asli Daerah guna mendukung pembangunan. Dengan semakin maju dan berkembangnya Kota Bandar Lampung menjadikan semakin menjamurnya usaha rumah kos dan kos hotel sehingga diperlukan pengaturan tentang penataan rumah kos. Rumah kos tidak hanya menjadi salah satu alternatif Pendapatan Asli Daerah, tetapi juga menjadikan rumah kos yang ada di kota Bandar Lampung menjadi lebih tertata dan sesuai dengan program perencanaan pembangunan daerah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang masalah diatas maka yang menjadi pokok permasalahan dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di Kota Bandar Lampung setelah berlakunya Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos?
2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di Kota Bandar Lampung?

### **C. Tujuan penelitian**

Tujuan yang ingin di capai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di Kota Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di Kota Bandar Lampung.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian diatas penelitian ini bermaksud memberikan manfaat atau kontribusi terhadap:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian tersebut diharapkan memberikan manfaat untuk pelaksanaan penegakan hukum khususnya di bidang perizinan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian tersebut diharapkan memberikan manfaat terhadap pengusaha rumah kos. Penelitian dapat kiranya memberikan masukan dalam usaha meningkatkan kesadaran hukum dari para pengusaha kos-kosan.