

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. 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

1. Deskripsi Wilayah Kota Bandar Lampung

Kota Bandar Lampung merupakan Ibu Kota Provinsi Lampung. Oleh karena itu, selain merupakan pusat kegiatan pemerintahan, sosial, politik, pendidikan dan kebudayaan, kota ini juga merupakan pusat kegiatan perekonomian daerah Lampung. Kota Bandar Lampung terletak di wilayah yang strategis karena merupakan daerah transit kegiatan perekonomian antar pulau Sumatera dan pulau Jawa, sehingga menguntungkan bagi pertumbuhan dan pengembangan kota Bandar Lampung sebagai pusat perdagangan, industri dan pariwisata.

Secara geografis Kota Bandar Lampung terletak pada 5°20' sampai dengan 5° 30' lintang selatan dan 105° 28' sampai dengan 105° 37' bujur timur. Ibukota propinsi Lampung ini berada di Teluk Lampung yang terletak di ujung selatan Pulau Sumatera. Kota Bandar Lampung memiliki luas wilayah 197,22 Km² yang terdiri dari 20 kecamatan dan 126 kelurahan. Secara administratif Kota Bandar Lampung dibatasi oleh:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Teluk Lampung.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Gedung Tataan dan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran.
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan.

Visi Kota Bandar Lampung adalah Bandar lampung sehat, cerdas, beriman, berbudaya, unggul, dan berdaya saing berbasis ekonomi kerakyatan”. Sedangkan Misi dari Kota Bandar lampung adalah untuk mewujudkan Visi Kota Bandar Lampung maka perlu di ditempuh melalui 6 (enam) misi pembangunan daerah sebagai berikut: ⁵⁴

- a. Meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan masyarakat;
- b. Meningkatkan kualitas pelayanan pendidikan masyarakat;
- c. Meningkatkan daya dukung infrastruktur dalam skala mantap untuk mendukung pengembangan ekonomi dan pelayanan sosial;
- d. Mengembangkan dan memperkuat ekonomi daerah dengan berlandaskan pada ekonomi kerakyatan;

⁵⁴ <https://bandarlampungkota.go.id/new/visi.html>, diakses pada tanggal 1 Agusuts 2019, pukul 21.00 WIB.

- e. Mengembangkan masyarakat agamis, berbudaya dan mengembangkan budaya daerah;
- f. Mewujudkan pemerintah yang baik dan bersih, serta berorientasi kemitraan dengan masyarakat dan dunia usaha

2. Potensi pembangunan Kos di Kota Bandar Lampung

Potensi investasi sekolah swasta di Kota Bandar Lampung masih tinggi mengingat tingkat pertumbuhan penduduk Kota Bandar Lampung pada kisaran 1,5% - 2% tiap tahunnya. Disamping itu tingkat kepedulian orang tua untuk bidang pendidikan dapat dikatakan lebih tinggi dari pada daerah sekitarnya. Selain itu, pada kenyataannya banyak pelajar yang berdomisili di daerah lain datang untuk menuntut ilmu dan bersekolah di Kota Bandar Lampung dikarenakan fasilitas pendidikan yang tersedia lebih lengkap dan beragam.

Banyaknya jumlah universitas yang ada di Kota Bandar Lampung juga menjadi peluang bagi investasi pendidikan di berbagai jenjang, disamping peluang investasi lain yang menjadi turunan dan pendukung dari perkembangan pendidikan di Kota Bandar Lampung, apalagi jika mengingat bahwa pendidikan merupakan program unggulan Kota Bandar Lampung, tentu jaminan kemudahan proses perizinan serta proses lain dalam lingkup birokrasi akan mudah diperoleh.

Kampus-kampus yang ada di Kota Bandar Lampung antara lain:

- a. Universitas Lampung;

- b. Universitas Bandar Lampung;
- c. Universitas Saburai;
- d. Institut Informatika dan Bisnis Darma Jaya;
- e. Perguruan Tinggi Mitra Lampung;
- f. Universitas Tulang Bawang;
- g. Universitas Malahayati;
- h. Universitas Teknokrat Indonesia; dan
- i. Universitas Islam Negeri Radin Intan.

Selain kampus juga terdapat perusahaan-perusahaan dengan kapasitas pegawai yang besar seperti:

- a. PT Hanjung Indonesia;
- b. PT Telkom Witel Lampung Area Network Bandar Lampung;
- c. PT Jejamo Media Mandiri, PT Indo Cafco;
- d. Perusahaan Gas Negara Tbk Area Lampung;
- e. PT Nestle Indonesia Panjang Factory; dan
- f. PT Louis Dreyfus Commodities Coffee Indonesia.⁵⁵

3. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung

a. Dasar Hukum

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Provinsi Lampung, sejak

⁵⁵*Ibid.*

Bulan November Tahun 2016, Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Daerah Provinsi Lampung berubah menjadi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM dan PTSP) Provinsi Lampung.

Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu merupakan unsur pelaksanaan Urusan Pemerintahan bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu yang menjadi kewenangan daerah. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dipimpin oleh Kepala Dinas yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Gubernur Lampung melalui Sekretaris Daerah.

b. Visi dan Misi

Visi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung adalah Terwujudnya Pelayanan Perizinan yang Cepat, Mudah, Transparan, dan Akuntabel Untuk Mendorong Investasi di Bandar Lampung

Wujud dari visi tersebut adalah meningkatnya iklim invesatsi yang kondusif dan meningkatnya PAD dari sektor perizinan, dengan indikator pertumbuhan investasi daerah (PMA dan PMDN) sebesar 9% serta kemudahan dan bebas biaya perizinan bagi usaha kecil.

Misi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung di dalam mewujudkan Visi SKPD dijabarkan melalui misi yang harus dilaksanakan yaitu sebagai berikut :

- 1) Menciptakan pelayanan perizinan yang prima melalui peningkatan kualitas SDM aparatur yang profesional dan sistem kerja yang baik.
- 2) Mewujudkan iklim Investasi yang kondusif dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi daerah

c. Tugas dan Fungsi

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu mempunyai tugas melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang penanaman modal dan perizinan yang menjadi kewenangannya, tugas dekonsentrasi dan tugas pembantuan yang diberikan pemerintah kepada Gubernur serta tugas lain sesuai dengan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Gubernur berdasarkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu mempunyai fungsi:

- 1) perumusan kebijakan teknis perencanaan penanaman modal dan pelayanan terpadu;
- 2) perumusan kebijakan teknis pelaksanaan penanaman modal dan pelayanan terpadu;
- 3) pemberian dukungan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu;
- 4) pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu;

- 5) pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Gubernur di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu; dan pengelolaan administratif.

Negara Republik Indonesia sebagai negara kesatuan menganut asas desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan memberikan kesempatan dan keleluasaan kepada daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah.⁵⁶ Desentralisasi pemerintahan diwujudkan dengan pemberian otonomi kepada daerah-daerah didalam meningkatkan daerah-daerah mencapai daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan. Dengan demikian daerah perlu diberikan wewenang untuk melaksanakan berbagai urusan pemerintahan sebagai urusan rumah tangganya, serta sekaligus memiliki pendapatan daerah.⁵⁷

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya daerah ketika membentuk

⁵⁶ Deddy Supriady Bratakusumah dan Dadang Solihin, *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*, PT. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 2002, hlm. 1.

⁵⁷ Inu Kencana Syafei, *Sistem Pemerintahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm. 85-86.

kebijakan daerah baik dalam bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.⁵⁸

Alasan pengaturan pemerintahan daerah di Indonesia dikarenakan wilayah Negara Indonesia yang sangat besar dengan rentang goegrafi yang luas dan kondisi social budaya yang beragam. Pasal 18 UUD 1945 menegaskan bahwa negara Indonesia dibagi dalam daerah besar (provinsi) dan daerah kecil (kabupaten/kota dan desa) yang bersifat otonom, dengan mempertimbangkan asal-usul daerah yang bersangkutan sebagai keistimewaan.⁵⁹

Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam penyelenggaraan pemerintahannya menganut asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan. Dekonsentrasi dan tugas pembantuan diselenggarakan karena tidak semua wewenang dan tugas pemerintahan dapat dilakukan dengan menggunakan asas desentralisasi. Di samping itu, sebagai konsekuensi negara kesatuan memang tidak dimungkinkan semua wewenang pemerintah didesentralisasikan dan diotonomkan sekalipun kepada daerah.⁶⁰

⁵⁸ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

⁵⁹ *Ibid*, hlm 101.

⁶⁰ Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah No. 7 Tahun 2008 tentang Dekonsentrasi dan Tugas Pembantuan

Hakekat otonomi daerah adalah adanya hak penuh untuk mengurus dan melaksanakan sendiri apa yang menjadi bagian atau kewenangannya, oleh sebab itu otonomi daerah yang ideal adalah membutuhkan keleluasaan dalam segala hal. Dengan begitu maka daerah berkewajiban untuk mengelola potensi daerah dalam rangka pencapaian tujuan peletakan kewenangan dalam penyelenggaraan otonomi daerah, tujuan itu antara lain peningkatan kesejahteraan rakyat, pemerataan dan keadilan, demokrasi dan penghormatan terhadap budaya lokal, memperhatikan potensi dan keanekaragaman daerah.⁶¹

Secara spesifik misi utama dari penerapan otonomi daerah adalah keinginan untuk menciptakan dan meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya daerah, meningkatkan kualitas pelayanan umum dan kesejahteraan daerah, serta memberdayakan dan menciptakan ruang bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembangunan. Adanya otonomi daerah maka pengelolaan keuangan daerah diserahkan sepenuhnya kepada daerah, untuk dapat menjalankan kegiatan pemerintahan maka pemerintah daerah memerlukan sumber-sumber keuangan yang cukup memadai.⁶²

Konsekuensi yang besar ditanggung pemerintah daerah dalam menjalankan fungsi pemerintahannya, fungsi pemerintahan itu antara lain fungsi pelayanan masyarakat fungsi pelaksanaan pembangunan, dan

⁶¹ Kamaruddin Singka, Andi Samsu Alam, Nurlinah, *Analisis Potensi Pariwisata dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah di Kota Baubau*, Government: Jurnal Ilmu Pemerintahan Volume 4, Nomor 2, Juli 2011 (97-108)ISSN 1979-5645, hlm. 99.

⁶² *Ibid.*

fungsi perlindungan kepada masyarakat. Untuk melaksanakan ketiga fungsi pemerintahan tersebut tentunya memerlukan dana yang tidak sedikit, dalam situasi ini daerah pasti berusaha menggali dan memajukan potensi yang ada utamanya potensi sektor pariwisata guna memakmurkan daerah dan masyarakat setempat mengingat saat ini sudah menjadi otoritas daerah itu untuk mengatur dan membangun daerahnya.⁶³

Pemerintahan daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan memiliki hubungan dengan pemerintah pusat dan daerah lainnya, meliputi hubungan kewenangan, keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya. Hubungan dalam bidang pelayanan umum antar Pemerintahan Daerah, meliputi:⁶⁴

- a. Pelaksanaan bidang pelayanan umum yang menjadi kewenangan daerah.
- b. Kerjasama antar Pemerintahan Daerah dalam penyelenggaraan pelayanan umum.
- c. Pengelolaan perizinan bersama bidang pelayanan umum

Salah satu rasionalitas yang penting dari pelaksanaan otonomi daerah adalah untuk memperbaiki kinerja pemerintah kabupaten dan kota.

Dengan adanya otonomi, kabupaten dan kota memiliki kewenangan untuk

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Herrista Anggie Wijono Putri, Sjamsiar Sjamsuddin, Abdul Wachid, Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pemandokan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, *Jurnal Administrasi Publik (JAP)*, Vol. 2, No. 3, hlm. 415.

merumuskan kebijakan dan program pembangunan sesuai dengan aspirasi dan kebutuhan daerah.⁶⁵

Pemerintah kabupaten dan kota diharapkan dapat menjadi lebih responsif dalam menanggapi berbagai masalah yang berkembang di daerahnya sehingga program-program pembangunan menjadi lebih efektif dalam menyelesaikan berbagai masalah yang ada di daerah. Otonomi daerah juga memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengalokasikan anggaran sesuai dengan prioritas dan kebutuhan daerah. Dengan demikian, program dan kebijakan pemerintah kabupaten dan kota akan lebih mampu menjawab kebutuhan masyarakat.⁶⁶

Salah satu kebutuhan masyarakat yang sangat penting adalah pelayanan publik. Pemerintah daerah melalui konsep otonomi daerah memiliki kewenangan besar dalam menetapkan kebijakan termasuk kebijakan dalam pelayanan publik sesuai dengan situasi dan kondisi daerahnya masing-masing. Pelayanan publik atau pelayanan umum adalah segala bentuk jasa pelayanan, baik dalam bentuk barang publik maupun jasa publik yang pada prinsipnya menjadi tanggung jawab dan dilaksanakan oleh instansi pemerintah di pusat, di daerah dalam rangka upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶⁷

⁶⁵ Abdul Hamid, Otonomi Daerah Dan Kualitas Pelayanan Publik, Jurnal Academica, Vol.03 No. 01 Pebruari 2011, hlm. 536.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 536-537.

Penerapan otonomi daerah yang luas mengharuskan pemerintah daerah melakukan reorganisasi institusi dan perangkatnya dengan melakukan peninjauan kembali peraturan perundang-undangan yang tidak sejalan dengan kebijakan penataan organisasi dan mengevaluasi kelembagaan organisasi pemerintah.⁶⁸

Otonomi yang diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah tidak didasari atas banyaknya penyerahan urusan, tetapi lebih ditekankan kepada pemberian kewenangan yang luas untuk mengatur dan menyelenggarakan urusan disemua bidang Pemerintahan.⁶⁹

Pemerintahan dalam bidang pelayanan umum yang dalam pelaksanaannya memiliki hubungan dengan pemerintahan pusat dan pemerintah daerah. Perizinan yang dilakukan harus melalui pendaftaran, rekomendasi, penentuan kuota dan izin untuk melakukan suatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dalam melakukan suatu kegiatan atau tindakan.⁷⁰

Perizinan adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang menghasilkan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan

⁶⁸ Helyani N.Gonti, Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Mengeluarkan Izin Terhadap Perusahaan Penanaman Modal, <https://media.neliti.com/media/publications/144724-ID-kewenangan-pemerintah-daerah-dalam-menge.pdf>, diakses pada tanggal 20 Juli 2019, pukul 243.00 WIB.

⁶⁹ S.H. Sarundajang, *Babak Baru Sistem Pemerintahan Daerah*, Kata Hasta, Jakarta, 2005, Hlm. 130.

⁷⁰ Herrista Angie Wijono Putri, Sjamsiar Sjamsuddin, Abdul Wachid, *Loc., Cit.*

dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁷¹

Perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha. Izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.⁷²

Izin yang sejalan dengan otonomi daerah, diberikan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing, dalam rangka penyelenggaraan desentralisasi dan otonomi daerah, dilaksanakan berdasarkan prinsip eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi yang melibatkan Pemerintah dan Pemerintah Daerah, dan harus memberi manfaat ekonomi dan sosial bagi kesejahteraan rakyat Indonesia.⁷³

Ketentuan tentang perizinan mempunyai fungsi mengatur dan menertibkan. Sebagai fungsi mengatur yaitu dimaksudkan agar izin atau setiap izin tempat-tempat usaha, bangunan dan bentuk kegiatan masyarakat lainnya tidak bertentangan satu sama lain, sehingga terciptanya ketertiban dalam segi kehidupan bermasyarakat. Sebagai fungsi mengatur, dimaksudkan bahwa perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak terdapat

⁷¹ Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Sebagai Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi Negara*, Surabaya, FH UNAIR, 1995, hlm. 4.

⁷² Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993, hlm.2.

⁷³ Helyani N.Gonti, *Loc., Cit.*

penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.⁷⁴

Tujuan dan fungsi dari perizinan secara umum adalah untuk pengendalian dari aktivitas-aktivitas pemerintah terkait ketentuan-ketentuan yang berisi pedoman yang harus dilaksanakan baik oleh yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang diberi kewenangan.⁷⁵

Kewenangan Pemerintah Daerah dalam proses perizinan memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi agar kegiatan usaha dapat berjalan, syarat-syarat itu dimaksudkan sebagai bentuk perlindungan pemerintah dalam menjaga kelestarian lingkungan dan juga demi terciptanya pembangunan di daerah. Pemerintah bermaksud dalam pengelolaan perizinan memenuhi nilai-nilai yang dilindungi oleh pemerintah untuk kelangsungan dari lingkungan hidup yang menjadi objek dalam menjalankan kegiatan usaha.

Salah satu bentuk perizinan yang diteliti oleh penulis adalah perizinan Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos. Di Indonesia, kebanyakan pelajar setelah lulus dari SMA melanjutkan kuliah di luar kota, luar provinsi atau juga luar pulau. Pilihan untuk melanjutkan studi di luar daerah berdasarkan beberapa alasan, antara lain karena fakultas/jurusan yang diinginkan dan sesuai dengan minat dan bakat tidak

⁷⁴Andrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm 193

⁷⁵*Ibid*, hlm. 200

terdapat di daerah asal, atau pun karena beasiswa yang diterima mengharuskan untuk melanjutkan studi di universitas yang ditentukan oleh penyedia beasiswa. Oleh karena itu, meninggalkan daerah atau kota kelahiran dan menetap di daerah atau kota tempat universitas yang diinginkan berada harus menjadi pilihan.⁷⁶

Fungsi rumah kos dirancang untuk memenuhi kebutuhan hunian yang bersifat sementara dengan sasaran pada umumnya adalah mahasiswa dan pelajar yang berasal dari luar kota atau luar daerah. Namun tidak sedikit pula Kos ditempati oleh masyarakat umum yang tidak memiliki rumah pribadi dan menginginkan berdekatan dengan lokasi beraktifitas. Oleh karena itu, fungsi Kos dapat dijabarkan sebagai berikut:⁷⁷

- a. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya.
- b. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja dikantor atau yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja.
- c. Sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri dan bertanggung jawab.
- d. Sebagai tempat menggalang pertemanan dengan mahasiswa lain dan hubungan sosial dan lingkungan sekitarnya.

⁷⁶ Sitti Hajar, Made Susilawati, D.P.E. Nilakusmawati, Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Rumah Kost, *e-Jurnal Matematika*, Vol. 1 No. 1 Agustus 2012, hlm. 25.

⁷⁷*ibid*

Rumah kos atau sering juga disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di luar daerah kampung halaman, dan rumah kos merupakan kebutuhan utama. Mahasiswa yang memiliki prekonomian tinggi akan tinggal di sebuah apartemen, tetapi bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah kebawah, biasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya di sebut dengan rumah kos, atau sering juga di sebut dengan kos-kosan.⁷⁸

Penulis melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pendirian rumah kos di Kota Bandar Lampung. Banyaknya warga datangan yang tinggal di Bandar Lampung merupakan alasan penulis melakukan penelitian di Kota bandar Lampung. Hal ini dikarenakan banyaknya kampus dan perusahaan dengan skala besar yang ada di kota ini.

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

⁷⁸ Dadi Rosadi dan Febi Oktarista Andriawan, "Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android" *Jurnal Computech & Bisnis*, Edisi 10, No. 1, Juni, 2016, hlm. 50.

Negara Tbk Area Lampung, PT Nestle Indonesia Panjang Factory dan PT Louis Dreyfus Commodities Coffee Indonesia.⁷⁹

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 pasti akan memilih kost yang lebih murah dari pada membeli rumah, oleh karena itu, banyak terdapat kost di Bandar Lampung.

Secara ekonomis, 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, sehingga impiasinya tidak semata menjadikan rumah kos 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.⁸⁰

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.

⁷⁹*Ibid.*

⁸⁰ Penjelasan Umum Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos.

Pembentukan peraturan daerah tentang penataan rumah kos ini sebagaimana dijelaskan dalam bagian Penjelasan Umum Perda adalah 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.

Pasal 2 Peraturan Daerah Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos menyebutkan bahwa penataan rumah kos diselenggarakan berdasarkan asas norma hukum, agama, kesusilaan dan adat istiadat yang berkembang dan berlaku di masyarakat. Selanjutnya di dalam Pasal 3, penataan 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 di bidang ekonomi, sosial dan budaya;
- d. mewujudkan tertib administrasi kependudukan;

e. menciptakan ketentraman, keamanan dan ketertiban.

Penyelenggaraan rumah kos dilakukan oleh pemilik rumah kos dan tinggal di kelurahan lokasi rumah kos. Untuk penyelenggaraan rumah kos yang pemiliknya berdomisili di kelurahan lokasi rumah kos, dapat diselenggarakan sendiri atau melimpahkan kepada pihak lain yang berdomisili di Kelurahan lokasi rumah kos.⁸¹

Terkait izin penyelenggaraan rumah kos, Setiap pemilik rumah kos wajib memiliki izin penyelenggaraan rumah kos yang diterbitkan oleh Organisasi Perangkat daerah sebagai pihak yang mendapat pelimpahan kewenangan dari walikota, dalam hal ini adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung.

Untuk memperoleh izin penyelenggaraan rumah kos, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan kepada Walikota melalui Organisasi Perangkat Daerah yang membidangi pelayanan perizinan terpadu. Izin penyelenggaraan rumah kos berlaku selama pemilik menjalankan usahanya, terkecuali dalam hal terjadi perubahan nama, ganti pemilik, dan/atau perubahan jumlah kamar, pemilik rumah kos wajib mengajukan permohonan izin baru.

Kewajiban memiliki Izin Penyelenggaraan Rumah Kos, hanya berlaku kepada Pengelola Rumah Kos yang melakukan usaha Rumah Kos paling sedikit 6 (enam) Kamar Kos. Sedangkan penyelenggara rumah kos

⁸¹ Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos.

yang mengelola 1 s/d 5 Kamar Kos wajib melaporkan Penyelenggaraan Rumah Kos kepada Lurah yang kemudian menyampaikan laporan kepada Camat paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya laporan untuk selanjutnya Camat menyampaikan laporan kepada Walikota melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya laporan.

Penyelenggaraan Rumah Kos juga wajib mengajukan permohonan pemutakhiran Izin apabila terdapat suatu perubahan kondisi terhadap hal yang tercantum di dalam Izin Penyelenggaraan Rumah Kos paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah suatu perubahan terjadi yang diajukan kepada Walikota melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan disertai dokumen penunjang.

Terkait pemutakhiran Izin Penyelenggaraan Rumah Kos, Peraturan Daerah Izin Penyelenggaran Dan Penataan Rumah Kos mengatur bahwa penyelenggara kos tidak diperkenankan melakukan pengurangan jumlah kamar kos yang telah terdaftar tanpa alasan yang jelas dengan disetujui oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Pasal 10 Peraturan Daerah Izin Penyelenggaran Dan Penataan Rumah Kos menyebutkan bahwa pemilik rumah kos memiliki kewajiban:

- a. memiliki izin penyelenggaraan rumah kos;
- b. mematuhi ketentuan perizinan penyelenggaraan rumah kos;
- c. menyediakan prasarana penunjang rumah kos meliputi ruang tamu, dapur, MCK, tempat parkir dan sanitasi udara yang baik;

- d. memasang papan nama tempat usahanya paling sedikit berisi nama rumah kos dengan mencantumkan izin Walikota;
- e. menyediakan blanko isian/format biodata untuk diisi penghuni rumah kos dan selanjutnya dilaporkan kepada ketua RT setempat paling lambat 1 x 24 jam sejak kedatangannya;
- f. melaporkan secara tertulis kepada lurah melalui ketua RT terkait dengan jumlah dan identitas penghuni rumah kos setiap 3 (tiga) bulan;
- g. membuat tata tertib/aturan tertulis yang ditempel di rumah kos mudah terlihat sehingga dapat dibaca oleh penghuni maupun tamu serta memberlakukan tata tertib dimaksud;
- h. menyediakan peralatan dan instalasi listrik yang aman untuk digunakan;
- i. menyediakan sarana air bersih yang layak untuk dipergunakan;
- j. menyediakan Alat Pemadam Api Ringan (APAR) bagi rumah kost yang memiliki lebih dari 10 kamar;
- k. menyediakan tempat penampungan sampah sementara sebelum sampah dibuang ketempat penampungan yang telah disediakan oleh pemerintah daerah;
- l. mengawasi penghuni agar mentaati peraturan dan tidak melanggar tata tertib;

- m. memberikan arahan dan bimbingan kepada setiap penghuni kos agar dapat menyesuaikan diri dengan masyarakat sekitar rumah kos dan menerapkan sistem kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah; dan
- n. membuat batas permanen (tembok/kayu) yang tidak tembus pandang apabila terdapat lingkungan hunian rumah kos yang berbeda jenis kelamin.

Pasal 10 ayat (2) selanjutnya mengatur bahwa pemilik rumah kos yang mengelola lebih dari 10 (sepuluh) kamar berkewajiban membayar Pajak Hotel sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Larangan bagi pemilik rumah kos diatur dalam Pasal 12 yang mengatur bahwa pemilik rumah kos dilarang :

- a. melanggar ketentuan perizinan terkait penyelenggaraan rumah kos;
- b. membiarkan penghuni kos laki-laki dan perempuan tinggal dalam satu rumah kos kecuali suami istri yang dibuktikan dengan buku nikah yang sah;
- c. dalam hal penghuni kos adalah laki-laki dan perempuan yang tinggal dalam satu kamar kos tetapi terdapat hubungan darah, wajib dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;
- d. bersikap diskriminatif terhadap penghuni kos;

- e. membiarkan/melindungi penghuni kos yang melanggar peraturan/tata tertib yang berlaku; dan
- f. menjadikan rumah kos sebagai tempat kegiatan judi, prostitusi, asusila dan tindakan lainnya yang melanggar hukum.
- g. mengurangi jumlah kamar kos tanpa mendapat persetujuan secara tertulis dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- h. mengalihkan kepemilikan kamar kos ataupun mengalihkan izin penyelenggaraan rumah kos kepada pihak lain, ataupun tindakan yang patut dicurigai merupakan upaya untuk menghindari kewajiban pajak tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Rully⁸² muatan Perda Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos menitik beratkan pada aspek perizinan sertan pembinaan dan pengawasan terhadap Penyelenggaraan Rumah Kos. Terkait perizinan penyelenggaraan kos, pengelola rumah kos wajib mengajukan permohonan ke Dinas Penanaman Modal dan

⁸² Wawancara dengan Bapak Rully Novardian H, S.T., MM, Kepala Seksi Pelayanan Perizinan Tata Ruang dan Bangunan, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandar Lampung, , pada tanggal 2 Mei 2019, pukul 10.00 WIB.

Pelayanan Terpadu Satu Pintu Bandar Lampung. Surat permohonan tersebut antara lain:

- a. Surat Permohonan Keterangan Rencana Kota (K RK);
- b. Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. Surat Permohonan Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP);

Selanjutnya pengelola rumah kos juga melampirkan:

- a. Surat Pernyataan dan Izin Lingkungan;
- b. Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa;
- c. Surat Pernyataan Mengikuti Ketentuan Dalam K RK;
- d. Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen.

Sebelum mengurus IMB, Bapak Rully penyelenggara kos lebih dahulu mengajukan permohonan Keterangan Rencana Kota yang merupakan peta rencana kota yang diberikan kepada masyarakat dengan K RK ini digunakan untuk mengetahui persentasi/luas wilayah yang dapat digunakan untuk mendirikan bangunan, dan merupakan salah satu syarat untuk mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Surat Keterangan Rencana Kota sangat penting untuk menjadi acuan dalam mendirikan bangunan agar sesuai yang telah diatur oleh masing-masing daerah. Mengenai akibat hukum apabila seseorang mendirikan bangunan yang tidak sesuai SKRK, hal ini diatur secara umum dalam Pasal 113 ayat (1) PP 36 Tahun 2005 yang menyebutkan bahwa

pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
- f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung.”

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pribadi, sekelompok orang atau badan untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai dengan izin yang diberikan karena telah memenuhi ketentuan dari berbagai aspek, baik pertahanan, teknis, perencanaan serta lingkungan.⁸³

⁸³ Mariana Claudia Kairupan, *Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, Lex Et Societatis* Vol. VI/No. 5/Jul/2018, hlm. 126.

Bapak Rully menyampaikan ketentuan mengenai IMB dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung memuat mengenai Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang ketentuan-ketentuannya adalah sebagai berikut:

- a. Setiap orang yang akan memiliki bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- b. Izin mendirikan bangunan gedung diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan daerah fungsi khusus oleh pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- c. Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- d. Surat keterangan rencana kabupaten/kota merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
 - 1) Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - 2) Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - 3) Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan Koefisien Tapak Basemen yang diizinkan;

- 4) Garis sempa dan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - 5) Koefisien Dasar Bangunan maksimum yang diizinkan;
 - 6) Koefisien Lantai Bangunan maksimum yang diizinkan;
 - 7) Koefisien Daerah hijau yang diizinkan;
 - 8) Koefisien Tapak Basemen yang diizinkan; dan
 - 9) Jaringan utilitas kota.
- e. Dalam surat keterangan rencana kabupaten/kota dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan,
- f. Keterangan rencana kabupaten/kota, digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Selain ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 14 PP Nomor 36 Tahun 2005 ada juga beberapa ketentuan lainnya yang perlu diperhatikan oleh masyarakat mengenai pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang tercantum dalam Pasal 15 PP Nomor 36 Tahun 2005, yaitu:

- a. Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung wajib melengkapi:
 - 1) Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;

- 2) Data pemilik bangunan gedung;
 - 3) Rencana teknis bangunan gedung; dan
 - 4) Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- b. Untuk proses pemberian perizinan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
 - c. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh bupati/walikota, kecuali untuk Daerah Khusus Ibu kota Jakarta oleh Gubernur, untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.
 - d. Izin mendirikan bangunan gedung merupakan persyaratan untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten/kota.

Ketentuan-ketentuan diatas menurut Bapak Rully diberlakukan secara umum/menyeluruh bagi setiap masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung, dan harus diperhatikan oleh masyarakat karena ketentuan-ketentuan tersebut wajib untuk dilaksanakan/dilengkapi, hal ini dikarenakan jika tidak ditaati maka akan dikenakan sanksi.

Proses perizinan disampaikan oleh Bapak Rully dimulai dengan pemohon datang ke pelayanan terpadu satu atap, membawa persyaratan dan nantinya petugas lapangan meninjau sesuai atau tidak sesuai dengan rencana detil tata ruang. Setelah disetujui pemohon membayar biaya di Bank Lampung sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh surat ketetapan retribusi daerah. Kemudian diajukan ke bidang perijinan untuk selanjutnya petugas lapangan akan turun ke lokasi yang dituju apakah bisa mendirikan bangunan di lokasi yang dimohonkan oleh pemohon izin. Proses perizinan IMB tersebut membutuhkan waktu kurang lebih sekitar 15 hari kerja.

Selanjutnya izin yang harus dimiliki penyelenggara kos adalah Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP). TDUP sendiri adalah bukti tanda daftar yang wajib dimiliki oleh berbagai jenis usaha yang berkaitan dengan sektor pariwisata, seperti usaha Jasa Perjalanan Wisata, Penyelenggara kos, Penyediaan Akomodasi, Jasa Penyediaan Makanan dan Minuman, Jasa Pramuwisata, Penyelenggaraan Pertemuan, dan beberapa jenis usaha lainnya. Dokumen ini merupakan bukti resmi bahwa suatu usaha sudah terdaftar dalam Daftar Usaha Pariwisata dan dapat menyelenggarakan usaha pariwisata.

TDUP penting bagi pengusaha yang bergerak di bidang pariwisata. Hal ini dikarenakan salah satu jenis izin usaha tersebut merupakan persyaratan dasar dalam pelaksanaan sertifikasi sebuah usaha pariwisata. Untuk memperoleh izin TDUP, pemohon harus melakukan pendaftaran usaha pariwisata yang dimilikinya yang ditujukan kepada Dinas

Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Bandar Lampung. Akan tetapi, apabila usaha pariwisata tersebut memiliki lokasi lebih dari 1 kabupaten/kota, maka pendaftaran usaha pariwisata ditujukan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu provinsi sebagai bukti tanda daftar TDUP melekat pada lokasi usaha pariwisata tersebut berada.

Penyelenggara Kos diwajibkan untuk memiliki TDUP karena kos merupakan tempat tinggal sementara bagi orang yang memiliki kepentingan di Kota Bandar Lampung, jadi fungsinya dipersamakan seperti hotel atau tempat menginap lainnya yang sejenis. Adapun syarat untuk memperoleh TDUP adalah:

- a. Fotokopi akta pendirian perusahaan dan / atau perubahannya apabila pemohon badan usaha;
- b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- d. Fotokopi bukti pelunasan pembayaran denda administratif bagi usaha pariwisata yang terkena sanksi denda administratif;
- e. Fotokopi keputusan pengesahan akte pendirian perusahaan dan / atau perubahannya apabila pemohon berbentuk badan hukum;

- f. Fotokopi memperkerjakan Tenaga Asing (IMTA) dan fotokopi Kartu Izin Tinggal Sementara (KITAS), apabila mendatangkan artis dari luar negeri;
- g. Sertifikat/bukti penguasaan tanah dan/atau bangunan yang telah disahkan oleh pejabat berwenang;
- h. Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran atas dokumen disertai materai Rp 6.000;
- i. Surat Pernyataan Kesanggupan melaksanakan kegiatan usaha Pariwisata sesuai dengan Ketentuan yang tercantum dalam Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP).

Dijelaskan dalam wawancara mengenai tahapan dalam melakukan pendaftaran usaha pariwisata agar pengusaha pariwisata mendapatkan TDUP. Adapun tahapannya adalah pengusaha pariwisata melakukan pendaftaran usaha pariwisata dengan membawa dokumen persyaratan, yang meliputi:

- a. Bagi usaha perseorangan:

Pelaku usaha perseorangan yang tergolong usaha mikro atau kecil dibebaskan dari keharusan untuk melakukan pendaftaran usaha pariwisata. Pengusaha perseorangan tersebut dapat mendaftarkan usaha pariwisatanya berdasarkan keinginan sendiri untuk mempercepat pengembangan usahanya dengan membawa dokumen sebagai berikut:

- 1) Fotokopi KTP;
- 2) Fotokopi NPWP;
- 3) Perizinan teknis pelaksanaan usaha pariwisata.

b. Bagi badan usaha:

Badan usaha yang melakukan perpengajuan TDUP harus membawa dokumen minimal sebagai berikut.

- 1) Akte pendirian badan usaha dan perubahannya (apabila terdapat perubahan);
- 2) Fotokopi NPWP;
- 3) Perizinan teknis pelaksanaan usaha pariwisata.

c. Bagi UMKM:

UMKM yang ingin melakukan pendaftaran TDUP harus membawa dokumen sebagai berikut:

- 1) Fotokopi KTP atau akte pendirian badan usaha dan perubahannya (apabila terdapat perubahan);
- 2) Fotokopi NPWP;
- 3) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau perjanjian penggunaan bangunan;
- 4) Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL).

Setelah pemohon TDUP menyerahkan permohonan pendaftaran dan dokumen persyaratan tersebut ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Bandar Lampung dan akan diberi bukti penerimaan permohonan pendaftaran usaha pariwisata dengan mencantumkan nama dokumen yang diterima. Bapak Rully menyampaikan untuk mengurus TDUP diperlukan waktu 3 hari.

Tujuan diwajibkannya penyelenggara kos untuk mengurus perizinan adalah agar dapat mengenal, mengerti, dan memahami aspek-aspek legalitas serta prosedur perizinan usaha agar dikemudian hari tidak timbul masalah yang mempengaruhi kelangsungan usaha.

Memiliki izin yang sah juga akan memberikan perlindungan hukum bagi Anda dan usaha yang dijalankan. Izin yang sah dapat memberikan perlindungan jika sewaktu-waktu pemilik usaha menghadapi sengketa hukum dengan pihak lain. Pihak yang berwajib pasti akan meminta izin usaha sebagai bukti legalitas.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos juga mengatur sanksi terkait izin penyelenggaraan kos. Pemilik rumah kos yang tidak memiliki izin penyelenggaraan rumah kos, tidak mengurus pemutakhiran rumah kos jika terjadi perubahan, melanggar kewajiban serta larangan pemilik rumah kos sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dikenakan sanksi administratif, berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Tidak diberikan ataupun dihentikan fasilitas penunjang dari Pemerintah Daerah untuk rumah kos;
- d. Penghentian sementara kegiatan;
- e. Penghentian tetap kegiatan;
- f. Pencabutan sementara izin;
- g. Pencabutan tetap izin;
- h. Denda administratif dan/atau;
- i. Sanksi administratif lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Faktor-Faktor yang Menghambat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Perizinan Rumah Kos Di Kota Bandar Lampung

Salah satu agenda pembangunan nasional adalah menciptakan tata pemerintahan yang baik, bersih dan berwibawa. Agenda tersebut merupakan upaya untuk mewujudkan tata pemerintah yang baik, antara lain: keterbukaan, akuntabilitas, efektifitas dan efisiensi, supremasi hukum, dan partisipasi masyarakat yang dapat menjamin kelancaran, keserasian, dan keterpaduan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan dan

pembangunan. Bahkan di negara-negara berkembang, tugas utama birokrasi lebih dititikberatkan untuk memperlancar proses pembangunan.⁸⁴

Tata pemerintahan yang baik (*good governance*) merupakan suatu konsep yang akhir-akhir ini diperjuangkan secara reguler dalam ilmu politik dan administrasi publik. Konsep ini lahir sejalan dengan dengan konsep-konsep dan terminologi demokrasi, masyarakat sipil, partisipasi rakyat, hak asasi manusia, dan pembangunan masyarakat secara berkelanjutan. Pada akhir dasawarsa yang lalu, konsep *good governance* ini lebih dekat dipergunakan dalam reformasi sektor publik.⁸⁵

Pemerintahan yang baik merupakan pemerintahan yang dekat dengan masyarakat sehingga dalam memberikan pelayanan harus sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Kebutuhan masyarakat untuk memperoleh pelayanan publik yang berkualitas dan merata menjadi masalah yang urgen dan perlu mendapatkan perhatian Negara, hal ini wajar karena negara pada dasarnya dibentuk untuk melayani kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, kebijakan Otonomi Daerah dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang perubahan kedua atas Undang-undang 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan Daerah seyogyanya memberikan otonomi yang luas kepada pemerintah daerah untuk mengurus dan mengelola berbagai kepentingan penyelenggaraan pemerintah daerah. Disamping itu pula pemerintah daerah

⁸⁴ Muhammad Insa Ansari, Inovasi Pelayanan Terpadu Satu Pintu Perizinan Usaha di Aceh Besar Dan Aceh Barat Daya, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, ISSN: 0854-5499, Vol. 18, No. 1, hlm. 24.

⁸⁵ *Ibid.*

harus mengoptimalkan pembangunan serta meningkatkan pelayanan publik yang berorientasi kepada kepentingan masyarakat.⁸⁶

Salah satu bentuk semangat otonomi daerah dalam melaksanakan sistem pelayanan publik dengan menerbitkan regulasi, misalnya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009, tentang Pelayanan Publik menjelaskan bahwa pelayanan publik adalah rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga Negara dan penduduk atas barang jasa, dan/atau pelayanan administrasi yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.⁸⁷

Penyelenggaraan pelayanan perizinan dan dalam rangka untuk memudahkan masyarakat dalam mengurus perizinan yang mengatur prosedur dan tata cara pemberian pelayanan perizinan merupakan salah satu bentuk pelayanan publik di bidang perizinan. Untuk meningkatkan kinerja pelayanan publik yang prima diperlukan pengukuran kinerja pelayanan publik secara jujur dan benar-benar dilakukan oleh setiap pegawai, sehingga akan mempengaruhi pelayanan kepada masyarakat.

Berdasarkan pasal 3 Peraturan Presiden RI Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Bidang Penanaman Modal bahwa Pelayanan Terpadu Satu Pintu di bidang penanaman modal untuk

⁸⁶ Abdul Rahim, Hasbullah dan Sastrio Mansur, Kualitas Pelayanan Pembuatan Surat Izin Usaha Perdagangan (Siup) Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal Kabupaten Donggala, *e Jurnal Katalogis*, Volume 5 Nomor 11, November 2017, ISSN: 2302-2019, hlm. 25.

⁸⁷ *Ibid.*

membantu memperoleh kemudahan pelayanan, mengenai penanaman modal dengan cara mempercepat, menyederhanakan pelayanan dan meringankan atau menghilangkan biaya pengurusan perizinan dan non perizinan.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM dan PTSP) Provinsi Lampung yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Provinsi Lampung merupakan unsur pelaksanaan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu yang menjadi kewenangan daerah yang mempunyai tugas menyelenggarakan pelayanan publik dalam hal pelayanan perizinan dan non perizinan yang diberikan tugas membantu menjalankan regulasi yang ditetapkan oleh Walikota.

Dalam penelitian ini yang menjadi fokus penelitian penulis adalah terkait pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan dan Penataan Rumah Kos terkait pendaftaran perizinan. Adapun berdasarkan Pasal 4 Peraturah Daerah ini salah satu ruang lingkup yang terdapat dalam perda ini adalah pembinaan dan pengawasan.

Rumah kos berdasarkan Pasal 1 angka (10) Perda Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos adalah rumah atau bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang terdiri dari kamar yang sebagian atau seluruhnya diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan

dengan cara menyewakan kepada orang lain sebagai tempat tinggal dalam kurun waktu paling sedikit 1 (satu) bulan.

Telah dijelaskan sebelumnya, untuk penyelenggara rumah kos diwajibkan untuk memiliki izin pendirian rumah kos berupa izin Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP), selain TDUP juga diperlukan izin seperti Izin mendirikan Bangunan (IMB).

Bapak Rully menyampaikan bahwa melihat kondisi saat ini usaha indekos telah menjamur dan semakin marak, sehingga patut dipertanyakan apakah telah memiliki izin dan kelayakan dalam mendirikan suatu bangunan.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Rully, terkait perizinan pendirian rumah kos masih memiliki beberapa kendala seperti masih banyaknya penyelenggara rumah kos yang belum memiliki izin. Hal ini dapat dimaklumi karena Perda tentang Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos baru disahkan pada bulan Juli Tahun 2018 dan pendataan rumah kos dan sosialisasi mengenai Perda Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos baru mulai dilaksanakan pada bulan Desember 2018.

Pendataan dan sosialisasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung dilaksanakan berdasarkan amanat dari Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos Pasal 15 yang menyebutkan bahwa Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan rumah kos. Pembinaan meliputi sosialisasi, pemantauan dan evaluasi izin penyelenggaraan rumah kos, sedangkan pengawasan meliputi inspeksi

mendadak dan penertiban non yustisial sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Untuk pembinaan, Walikota menugaskan Organisasi Perangkat Daerah dibidang Sosial, Bidang Perumahan dan Permukiman dan Bidang Kesatuan Bangsa dan Politik untuk melaksanakan pembinaan. Sedangkan untuk pengawsana Walikota menugaskan Organisasi Perangkat Daerah Satuan Polisi Pamong Praja bersama Dinas/Instansi terkait untuk melakukan pengawasan.

Tujuan diwajibkannya penyelenggara kos untuk mengurus perizinan adalah agar dapat mengenal, mengerti, dan memahami aspek-aspek legalitas serta prosedur perizinan usaha agar dikemudian hari tidak timbul masalah yang mempengaruhi kelangsungan usaha.

Memiliki izin yang sah juga akan memberikan perlindungan hukum bagi Anda dan usaha yang dijalankan. Izin yang sah dapat memberikan perlindungan jika sewaktu-waktu pemilik usaha menghadapi sengketa hukum dengan pihak lain. Pihak yang berwajib pasti akan meminta izin usaha sebagai bukti legalitas.

Kebijakan pemerintah untuk mewajibkan pengurusan izin terkait pendirian kost sangat relevan karena untuk mendata penyelenggara kos maupun jumlah kos yang ada di Kota Bandar Lampung. Tetapi di dalam implementasinya masih ada yang menghambat dalam melaksanakan kebijakan terkait kebijakan tersebut.

Dalam proses pembuatan izin masih banyak masyarakat yang kurang paham persyaratan yang harus dilengkapi, minimnya anggaran sosialisasi sehingga menghambat sosialisasi kepada masyarakat. Dengan kurangnya masyarakat memahami persyaratan-persyaratan tersebut sehingga masih kurang memenuhi persyaratan yang ada dan banyaknya jenis perizinan yang harus dipenuhi sehingga pemerintah masih terhambat dalam menerbitkan izin-izin yang harus diterbitkan.

Faktor penghambat yang sering terjadi di dalam masyarakat adalah karna banyaknya persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi dalam penerbitan izin, Syarat-syarat dari masing-masing izin tersebut dan kurangnya pengetahuan dan sosialisasi dalam masyarakat tersebut tentang perizinan maka hal itu itulah yang menjadi faktor penghambat dalam penerbitan izin.

Kedua, dilihat dari masalah petugas pelayanan yang dimiliki juga masih menjadi masalah, dimana ketepatan waktu penyelesaian perizinan belum sesuai dengan penetapan standar operasional prosedur (SOP) pelayanan yang menyebutkan bahwa jangka waktu pembuatan TDUP paling lama 3 hari kerja sejak diterimahnya dokumen persyaratan secara lengkap dan benar, hal yang menyebabkan keterlambatan tersebut adalah kerja pegawai yang kurang jeli serta lambatnya konfirmasi yang di sampaikan kepada masyarakat untuk segera melengkapi apa yang masih menjadi kekurangan dalam memproses berkas dari masyarakat/pemohon untuk memperoleh izin.