

**PERIZINAN PENYELENGGARAAN RUMAH KOS DI KOTA BANDAR
LAMPUNG**

Naskah Publikasi



Disusun Oleh:

Donny Ardianto

NIM. 20150610338

Fakultas Hukum

Program Studi Ilmu Hukum

Rumpun Ilmu Hukum Administrasi Negara

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2019

HALAMAN PENGESAHAN
PERIZINAN PENYELENGGARAAN RUMAH KOS DI KOTA BANDAR
LAMPUNG

Naskah Publikasi

Disusun oleh

Donny Ardianto

20150610338

Telah disetujui oleh dosen pembimbing skripsi pada tanggal 19 September
2019



Beni Hidayat, S.H., M.Hum.
NIK. 19731231199804153030

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.
NIK 19710409199702153028

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Donny Ardianto
Nim : 20150610338
Program Studi : Hukum
Rumpun Ilmu : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Naskah Publikasi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **PERIZINAN PENYELENGGARAAN RUMAH KOS DI KOTA BANDAR LAMPUNG**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Dibuat di : Kota Yogyakarta
Pada Tanggal : 30 september 2019

Yang Menyatakan



Donny Ardianto
20150610338

PERIZINAN PENYELENGGARAAN RUMAH KOS DI KOTA BANDAR LAMPUNG

Donny Ardianto dan Beni Hidayat

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Jalan Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta

55183

donny.ardianto.2015@law.umy.ac.id; beni@umy.ac.id

ABSTRAK

Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos. Permasalahan yang diteliti adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di Kota Bandar Lampung setelah berlakunya Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2018 dan faktor-faktor apa saja yang menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di Kota Bandar Lampung. Penelitian ini bersifat penelitian hukum empiris. Selanjutnya data yang diperoleh dianalisa menggunakan Kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di kota bandar lampung berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2018 adalah pengelola rumah kos wajib mengajukan permohonan seperti IMB, TDUP dengan melampirkan Surat Pernyataan dan Izin Lingkungan; Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa; Surat Pernyataan Mengikuti Ketentuan Dalam KRK dan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen. Selanjutnya, faktor yang menghambat dalam pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di kota bandar lampung adalah masih banyak masyarakat yang kurang memahami persyaratan penerbitan izin dikarenakan kurangnya sosialisai. Pemerintah Kota diharapkan terus mengadakan sosialisasi untuk memberitahu kepada masyarakat Kota Bandar Lampung dalam tata cara pengurusan izin dan syarat-syarat terkait pembuatan izin penyelenggaraan rumah kos agar pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di kota bandar lampung dapat terlaksana dengan efektif dan efisien.

Kata kunci: *Peraturan Daerah, Perizinan Rumah Kos, Pelaksanaan.*

I. Pendahuluan

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.

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.

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. Dalam perkembangannya rumah kos sangat diminati baik itu oleh yang membutuhkan atau juga bagi orang yang tertarik menjalankan bisnis.

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.

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.

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. Banyaknya kost di Kota Bandar Lampung membuat Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaran 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.

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 sampai dengan 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.

II. Rumusan Masalah

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?

III. Metode Penelitian

Metode merupakan cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, penelitian merupakan suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan¹. Penelitian (*research*) berarti pencarian kembali, pencarian yang dimaksud dalam buku ini adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu.²

Dalam penelitian ini metode yang digunakan oleh penulis terdiri dari beberapa unsur antara lain sebagai berikut:

A. Metode Pendekatan

Penelitian ini bersifat penelitian hukum empiris, artinya penelitian ini dilakukan dengan mengkonsepsikan hukum sebagai pola perilaku masyarakat hukum dan/atau hukum sebagai aksi interaksi sosial yang meninjau praktek yang ada.

¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2010, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Bumi Aksara, hlm. 1.

² Amiruddin dan Zainal Askin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 19.

B. Jenis Penelitian

Dalam penelitiann ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif, karena menggunakan kata kunci yaitu implementasi yang mengharuskan terjun langsung ke lapangan untuk mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan kondisi yang terjadi dengan menyuguhkan data dengan situasi yang terjadi.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Data primer

Data-data yang diperoleh dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan orang lain. Pada umumnya data primer mengandung data yang bersifat aktual yang diperoleh langsung dari lapangan dengan wawancara³

2. Data sekunder

Bahan Hukum primer bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum memikat seperti peraturan perundang-undangan, yang meliputi :

- a. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- c. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan memikat secara yuridis sebagai pendukung untuk melengkapi bahan hukum primer atau semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Dimana penulis menggunakan literatur – literatur kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian, jurnal, internet serta media lainnya. Bahan

³ Hilman Hadi Kusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 65.

hukum tersier yaitu bahan hukum yang bersifat menunjang yang akan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum atau kamus bahasa Inggris.

D. Lokasi Penelitian

Kota Bandar Lampung

E. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis lakukan dengan 2 cara, yaitu:

1. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan yang bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai data penelitian secara fakta. Data sekunder

2. Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan penelusuran berupa bahan – bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan non hukum. Penelusuran bahan hukum dapat dengan cara membaca, melihat, mendengar maupun melakukan penelusuran dari media internet.

F. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan kajian atau telaah dalam hasil pengelolaan data pada penelitian. Analisis data yang penulis gunakan yaitu deskriptif kualitatif, desain penelitian dan strategi memperoleh data di lapangan tapi tetap longgar dan terbuka terhadap teori. Menata atau mengorganisasikan data yang banyak dari hasil pengumpulan dengan rapi, sistimatis, dan selengkap mungkin.

IV. Hasil Penelitian dan Analisis

Perizinan adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang menghasilkan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁴

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.⁵

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.

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

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

⁵ Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya, Yuridika, hlm. 2.

penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.⁶

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.⁷

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 di lindungi 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 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

⁶Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 193 .

⁷ *Ibid*, hlm. 200.

dan menetap di daerah atau kota tempat universitas yang diinginkan berada harus menjadi pilihan.⁸

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:⁹

- 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.

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

⁸ 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.

⁹*ibid*

tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya di sebut dengan rumah kos, atau sering juga di sebut dengan kos-kosan.¹⁰

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.

Banyaknya kost di Kota Bandar lampung membuat Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaran 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 Penyelenggaran Dan Penataan Rumah Kos menyebutkan bahwa penataan rumah kos diselenggarakan berdasarkan asas norma hukum, agama, kesusilaan dan adat istiadat yang berkembang dan berlaku di

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

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.

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 yang mengelola 1 sampai dengan 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 ayat (2) selanjutnya mengatur bahwa pemilik rumah kos yang mengelola lebih dari 10 (sepuluh) kamar berkewajiban membayar Pajak Hotel sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Rully¹¹ muatan Perda Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos menitik beratkan pada aspek perizinan serta pembinaan dan pengawasan terhadap Penyelenggaraan Rumah Kos. Terkait perizinan penyelenggaraan kos, pengelola rumah kos wajib mengajukan permohonan ke Dinas Penanaman Modal dan 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

¹¹ 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.

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.¹²

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

¹² Mariana Claudia Kairupan, Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, *Lex Et Societatis* Vol. 6, No. 5, Juli, 2018, hlm. 126.

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 dilokasi 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.

V. Simpulan dan Saran

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang dilakukan maka dapat disimpulkan sebagai berikut adalah pelaksanaan pendaftaran perizinan rumah kos di kota bandar lampung berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan dan Penataan Rumah kos adalah pengelola rumah kos wajib mengajukan permohonan ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Bandar Lampung. Surat permohonan tersebut antara lain Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Surat Permohonan Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) dengan melampirkan Surat Pernyataan dan Izin Lingkungan; Surat Pernyataan Tidak dalam Sengketa; Surat Pernyataan Mengikuti Ketentuan dalam KRK dan Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen.

B. Saran

Masyarakat Kota Bandar Lampung khususnya pemilik rumah kos diharapkan dapat berperan secara aktif dan memiliki kesadaran untuk mengikuti kebijakan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Kota kepada masyarakat terkait perizinan penyelenggaraan rumah kos yang untuk dapat melengkapi perizinan agar tujuan dari pengaturan penyelenggara rumah kos di Kota bandar Lampung dapat tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amirudin dan Zainal Askin, 2003, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2010, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Bumi Aksara.
- Hilman Hadi Kusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.
- Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya, Yuridika.
- Sjachran Basah, 1995, *Pencabutan Izin Sebagai Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi Negara*, Surabaya, FH UNAIR.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Izin Penyelenggaraan Dan Penataan Rumah Kos.

Jurnal

- Dadi Rosadi dan Febi Oktarista Andriawan. Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android, *Jurnal Computech & Bisnis*, Volume 10, No. 1, Juni, 2016, hlm. 50.
- Mariana Claudia Kairupan. Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, *Lex Et Societatis*, Vol. 6, No. 5, Juli, 2018, hlm. 126.
- 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.

BIODATA PENULIS

Penulis Pertama

Nama : Donny Ardianto
Tempat, Tanggal Lahir : Bandar Lampung, 20 Maret 1997
Agama : Islam
Alamat Rumah : Jalan S Alibasya No 24, Waydadi, Sukarame,
Bandar Lampung, Lampung
Alamat E-mail : donny.ardianto.2015@law.umy.ac.id
Pendidikan : S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Yogyakarta
Profesi : Mahasiswa

Penulis Kedua

Nama : Beni Hidayat, S.H., M.Hum.
Tempat, Tanggal Lahir : Yogyakarta, 31 Desember 1973
Agama : Islam
Alamat Rumah : Tamantirto Asri II/B2, Bantul
Alamat E-mail : beni@umy.ac.id
Pendidikan : S1 Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
S2 Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
Profesi : Dosen UMY
Riwayat Pekerjaan : Dosen Ilmu Hukum