

**PELAKSANAAN IZIN PENGELOLAAN RUMAH KOS DI KOTA
PADANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA PADANG
NOMOR 9 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH KOS**

SKRIPSI

*Diajukan sebagai Syarat untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



Oleh :

ADAM YOURDAN

1310012111228

Bagian Hukum Tata Negara

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG**

2018

Reg No.36/Skripsi/HTN/FH/II-2018

**PELAKSANAAN IZIN PENGELOLAAN RUMAH KOS DI KOTA
PADANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA PADANG
NOMOR 9 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH KOS**

Adam Yourdan¹, Dr. Sanidjar Pebrihariati R¹, Dr. Boy Yendra Tamin¹

¹ Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta,
E-mail: adamyourdan.ay@gmail.com

ABSTRAK

Pengelolaan rumah kos haruslah memenuhi izin yang merupakan hal yang paling utama dipenuhi sebelum melakukan proses selanjutnya. Izin merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. **Perumusan masalah yang akan dibahas adalah:** (1) Bagaimanakah prosedur memperoleh izin pengelolaan rumah kos di kota Padang? (2) Bagaimanakah kendala-kendala yang dihadapi walikota padang dalam pengawasan dan pengelolaan rumah kos di kota Padang? **Penulis melakukan penelitian dengan metode penelitian yuridis sosiologis yang menggunakan data primer melalui wawancara, data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder melalui dokumen berkaitan dengan pelaksanaan izin pengelolaan rumah kos di Kota Padang. Data yang diperoleh yang dianalisis secara kualitatif. Hasil Penelitian:** 1) Prosedur Memperoleh Izin Pengelolaan Rumah Kos di Kota Padang yaitu menggunakan beberapa izin, diantaranya Izin mendirikan bangunan (IMB), Izin Gangguan dan Tanda Daftar Usaha (TDU). 2) Kendala-kendala yang dihadapi walikota padang dalam pengawasan dan pengelolaan rumah kos di kota Padang yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai pendaftaran dan prosedur pengelolaan rumah kos di kota Padang dan Kurang maksimalnya pemerintah dalam mengatur Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos.

Kata kunci: Pelaksanaan, Izin, Pengelolaan, Rumah Kos

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya. Dan tidak lupa penulis ucapkan shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam yang gelap gulita ke alam yang terang benderang seperti saat ini. Penulis berterima kasih dan bersyukur atas kelancaran dan dorongan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **"PELAKSANAAN IZIN PENGELOLAAN RUMAH KOS DI KOTA PADANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA PADANG NOMOR 9 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH KOS"**.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak rintangan yang harus dihadapi. Namun pada akhirnya berkat dorongan, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak serta kerja keras dari penulis, akhirnya skripsi ini bisa selesai.

Pada kesempatan ini dengan rendah hati penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu. Dr. Sanidjar Pebrihariati R, SH., MH. Pembimbing I, terima kasih juga kepada Dr. Boy Yendra Tamin,SH., M.H Pembimbing II. Selanjutnya mengucapkan terimakasih kepada :

1. Ibu Dwi Astuti Palupi,SH.,MH. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
2. Penguji I, Bapak Sumparman Khan M.Hum, Penguji II, Ibu Nurbeti SH., MH, dan Penguji III, Bapak Suamperi SH.,M.H Fakultas Hukum

Universitas Bung Hatta yang telah menguji serta memberikan kritik dan saran dalam penulisan skripsi ini agar lebih baik lagi.

3. Bapak Syafril,SH.,MH. Selaku Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
4. Bpk/Ibu Dosen Fakultas Bung Hatta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan semangat kepada penulis selama ini.
5. Karyawan/i Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah mempelancar jalannya administrasi.
6. Karyawan/i perpustakaan Universitas Bung Hatta, perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
7. Khusus bagi kedua orang tua Papa Syunefral dan Mama Yurdaniati Akbar tercinta yang tidak pernah lelah memberikan doa serta dukungan baik moril maupun materil demi kesuksesan anaknya semoga perjuangan ananda selama ini bisa memberikan kebahagiaan bagi papa dan mama, Amin.
8. Untuk semua saudara-saudari saya yang saya cintai, Dwi Ulfa, S.H, Svenia Mutiarani, S.H yang selalu memberikan saya semangat untuk dalam penulisan skripsi.
9. Untuk seluruh rekan-rekan seperjuangan saya, Muhammad Ikhsan, Ade Ibnu, Aulia Fitra, Freddy Malian, Roni Handani, Hanzel Agung, Teguh Adrian, Ifan Sy, Muksin, Fauzan El Amin, Afif Juvicho, Bang Wiko, Bang Fauzan, Bang Amaik, Bang Adi, Bang Mamen, Bang Jodi.

10. Untuk semua rekan rekan Inyak Brotherhood, Colosseum Community, Galaxy, Super Dewasa dan United Example yang senantiasa mendukung saya dengan senang hati, salut dengan kekompakannya.

Dengan penyusunan Skripsi ini, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh di sempurna dikarenakan keterbatasan ilmu yang penullis miliki. Maka dengan segala kerendahan hati penulis sangat menghargai kritik serta saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak sebagai usaha penyempurnaan ke arah yang lebih baik lagi. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dan berguna bagi kita semua. Semoga Allah SWT memberikan balaasan yang setimpal atas semua kebaikan dan ketulusan hambanya, Amin.

Padang, Februari 2018

Penulis,

ADAM YOURDAN
NPM : 1310012111228

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| ABSTRAK | i |
| KATA PENGANTAR..... | ii |
| DAFTAR ISI..... | v |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 6 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Metode Penelitian | 7 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Tinjauan Tentang Pemerintah Daerah dan Peraturan Daerah..... | 10 |
| 1. Pengertian Pemerintah Daerah..... | 10 |
| 2. Tugas dan Wewenang Pemerintah Daerah | 12 |
| 3. Kewajiban Pemerintah Daerah | 14 |
| B. Tinjauan Tentang Tugas dan Wewenang Pemerintahan Daerah dalam Bidang Perumahan, Tata Kota dan Kependudukan | 17 |
| 1. Pengertian Perumahan | 17 |
| 2. Tugas dan Wewenang Pemerintahan Daerah dalam Bidang Perumahan, Tata Kota dan Kependudukan..... | 18 |
| C. Tinjauan Tentang Perizinan | 21 |
| 1. Pengertian Izin | 21 |
| 2. Macam-Macam Izin | 22 |
| 3. Tujuan dan Sifat Izin..... | 23 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | |
| A. Gambaran Umum Kota Padang | 26 |
| B. Prosedur Memperoleh Izin Pengelolaan Rumah Kos di Kota Padang..... | 27 |

| | |
|--|----|
| C. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Walikota Padang Dalam Pengawasan Dan Pengelolaan Rumah Kos Di Kota Padang | 47 |
| BAB IV PENUTUP | |
| A. Simpulan | 53 |
| B. Saran | 53 |
| DAFTAR PUSTAKA | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Padang menjadi kota yang padat penduduk dikarenakan banyaknya lapangan pekerjaan dan pendidikan serta pilihan-pilihan pendidikan khususnya perguruan tinggi yang baik dan terdapat di Kota Padang. Ini tentu menjadi penunjang para pendatang yang ingin mengadu nasib di Kota Padang . Hal ini di buktikan melalui hasil survei Badan Pusat Statistik (BPS) Padang jumlah penduduk di Kota Padang mencapai 9.149.68 jiwa pada tahun 2016¹. Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) Kota Padang menargetkan di tahun 2017 status Kota Padang sudah beralih ke Kota Metropolitan dengan jumlah penduduk mencapai 1 juta jiwa².

Masyarakat dari daerah-daerah Provinsi Sumatera Barat seperti Kota Solok, Kota Bukittinggi, Kota Pesisir Selatan dan kota lainnya yang tentunya memilih Kota Padang yang merupakan Ibukota dari Provinsi Sumatera Barat untuk melanjutkan pendidikan dan mencari pekerjaan. Tempat perbelanjaan dan tempat-tempat wisata yang mempunyai fasilitas yang lebih memadai dan maju di banding kota-kota yang ada di wilayah Provinsi Sumatera Barat lainnya yang menjadikan Kota Padang menjadi pilihan utama bagi para pendatang dari berbagai daerah.

¹Survei Penduduk Antar Sensus(SUPAS), 2016, *Jumlah Penduduk dan Rasio Jenis Kelamin Menurut Kecamatan di Kota Padang*, <https://padangkota.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/128>, diakses 20 September 2017 Pukul 13.25 wib.

²Tim Redaksi, 2016, *Penduduk Padang Bisa Satu Juta*, <http://harianhaluan.com/news/detail/62034/2017-penduduk-padang-bisa-satu-juta>, diakses pada 20 September 2017 Pukul 14.30 wib.

Banyaknya pendatang yang ingin melanjutkan pendidikan dan mencari pekerjaan, calon mahasiswa baru dan calon pekerja yang datang dari berbagai kota atau daerah, baik di dalam maupun di luar Provinsi Sumatera Barat tentunya memilih Rumah Kos menjadi pilihan untuk tempat tinggalnya . Usaha rumah kos menjadi pilihan yang sangat diminati bagi para pendatang tersebut di Kota Padang.

Dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 23 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Rumah Kos, dalam Pasal 3 menyatakan ; bahwa dalam mewujudkan rumah kos sebagai tempat tinggal yang nyaman dan aman untuk ditempati, yang merupakan salah satu peluang usaha untuk meningkatkan ekonomi masyarakat dan meningkatkan peran serta masyarakat dalam mendukung penyediaan tempat tinggal bagi yang sedang mengikuti pendidikan, sedangkan dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Rumah Kos Pasal 1 Angka 9, Rumah Kost adalah rumah atau bangunan yang digunakan sebagian atau seluruhnya untuk tempat tinggal yang disewakan.

Kemudian menurut Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 Pasal 1 Angka 11, pengertian Pengelola Rumah Kost adalah perorangan atau badan yang memiliki rumah atau bangunan yang digunakan sebagian atau seluruh untuk tempat tinggal yang di sewakan.

Rumah kos berpengaruh terhadap lingkungan di sekitar, maka dari itu Pemerintah harus menjaga agar pengelolaan rumah kos tidak menimbulkan dampak negatif, baik yang terjadi dalam rumah kos itu sendiri maupun lingkungan rumah kos itu berada.

Izin sangat sulit untuk di definisikan, hal ini dikemukakan oleh Van der Pot yang mengatakan, sangat sukar membuat definisi untuk menyatakan pengertian izin itu, hal ini disebabkan oleh antara para pakar tidak terdapat persesuaian paham, masing-masing melihat dari sisi yang berlainan terhadap objek yang di definisikannya, sukar memberikan definisi bukan berarti tidak terdapat definisi, bahkan terdapat definisi yang beragam tentang izin.³

Izin (*Vergunning*) adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Izin juga dapat diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan atau pembebasan dari suatu larangan.

Perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh Pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kouta dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus dimiliki dan diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelumnya bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan⁴.

Izin Mendirikan Bangunan atau dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga

³ Adrian Sutedi, 2011, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayan Publik*, Sinar Grafika, hlm. 168

⁴ *Ibid*

tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan diatur pada Pasal 5 Ayat (1) Perda 7 Tahun 2009⁵.

Modus-modus kejahatan banyak terjadi di lingkungan terkait dengan rumah kost. Seperti kejadian di rumah kos daerah Air Tawar Kota Padang di gemparkan dengan modus seorang laki-laki bernama Iwan berusia 27 tahun yang mengaku dari Kota Pekanbaru datang ke Kota Padang untuk mencari kos untuk adik perempuannya, sehari setelah kedatangannya datang seorang perempuan yang merupakan adik dari Iwan yang bernama Neni Astuti dan kuliah di salah satu Perguruan Tinggi Kota Padang. Pemilik kos tersebut tanpa curiga menerima yang bersangkutan untuk tinggal (kost) di rumah tersebut. Dari keterangan korban yang bernama Rima yang sekamar dengan Neni mengatakan bahwa sejak sore Neni terlihat seperti orang kebingungan. Rima juga menjelaskan pelaku memulai aksinya sekitar pukul 03.00 dinihari. Setelah berhasil menggondol Laptop serta Handphone miliknya, kemudian pelaku keluar rumah dan langsung menuju taksi yang sudah dipesan laki-laki sebelumnya. Awalnya Rima tidak menyadari kalau si pelaku keluar rumah dini hari tersebut setelah berhasil menyikat barang-barang miliknya. Korban hanya menganggap bahwa si pelaku Neni ada keperluan mendadak saat dini hari tersebut. Namun saat dia bangun tidur di pagi harinya, Rima kaget ketika melihat HP serta Laptop yang berada di meja kamar kosnya telah raib. Kontan saja korban mencurigai Neni si penghuni kost baru yang sampai saat itu belum juga kembali. karena kuat dugaan

⁵ Wikipedia, 2014, *Izin Mendirikan Bangunan*, https://id.wikipedia.org/wiki/Izin_Mendirikan_Bangunan, diakses pada tanggal 13 November 2017 pukul 19.21 Wib

Rima bahwa Neni adalah sindikat pelaku kejahatan , setelah berkonsultasi dengan pemilik kost lalu mereka secara bersama-sama melaporkan kejadian tersebut ke Polsek Padang Utara⁶.

Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa pemilik rumah kost tidak menjalani kewajibannya dengan melakukan pengawasan terhadap penyewa rumah kos untuk menghindari terjadinya perbuatan negatif yang telah ditegakan dalam Peraturan Daerah, karena telah luput dari seorang pencuri yang telah membawa sejumlah barang dari rumah kos tersebut.

Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat adanya Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 yang mengutamakan pada izin pengelolaan rumah kost karena telah banyaknya hadir usaha rumah kost yang semakin merajalela di Kota Padang pada saat ini, terlebih di kawasan tempat tinggal mahasiswa Perguruan Tinggi. Dalam Peraturan Daerah ini memerhatikan usaha dari Pemilik rumah kost tersebut. Oleh karena itu penulis membatasi untuk penelitian mengenai izin dari Pengelolaan Rumah Kost.

Berdasarkan dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 23 Tahun 2012 mengaju pada setiap usaha Rumah Kost di Kota Padang wajib mendapatkan Tanda Daftar Usaha (TDU) dari Walikota dan Tata Cara Pemberian Tanda Daftar Usaha, maka dari itu diperbaharui Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 yang menjelaskan izin usaha dan pemberian izin usaha rumah kost di Kota Padang.

⁶ Redaksi, 2016, *Modus Baru Sindikat Pencurian Di Rumah Kost Kota Padang*, <http://sumbar1.com/modus-baru-sindikat-pencurian-di-rumah-kost-kota-padang/>, diakses pada 20 September 2017 Pukul 14.00 wib

Adanya Perda ini sebagai suatu respon positif terhadap dampak-dampak negatif yang ditakutkan oleh pemerintah. Idealnya tentu perda yang diterbitkan tentang pengelolaan Rumah Kost dapat meminimalisir tindak kejahatan yang terjadi di lingkungan Rumah Kost atau setidaknya hadirnya perda tersebut bisa membuat lingkungan Rumah Kos menjadi lebih kondusif karena pengelolaan yang telah diatur dalam sistem perundang-undangan. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos di Kota Padang, diharapkan pemerintah dan aparat serta masyarakat dapat bekerjasama dalam penegakan peraturan daerah untuk terwujudnya ketertiban dan adanya kepastian hukum dalam upaya pengelolaan rumah kost dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kota Padang.

Berdasarkan uraian diatas tersebut penulis tertarik menulis judul **“PELAKSANAAN IZIN PENGELOLAAN RUMAH KOS DI KOTA PADANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA PADANG NOMOR 9 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH KOS”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan judul dan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur memperoleh izin pengelolaan rumah kost di Kota Padang?
2. Apa sajakah kendala-kendala yang dihadapi Walikota Padang dalam pengawasan dan pengelolaan rumah kost di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Berangkat dari rumusan masalah di atas maka adapun tujuan penulisan proposal ini adalah untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah di atas, yaitu:

1. Untuk mengetahui prosedur memperoleh izin dalam pengelolaan rumah kost.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Walikota Padang dalam pengawasan dan pengelolaan rumah kost.

D. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah penelitian yang berobyek pada hukum dimana hukum bukan hanya dalam arti sebagai kaidah atau norma saja, namun meliputi hukum yang berkaitan dengan perilaku kehidupan masyarakat

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis yang menekankan penelitian pada langkah-langkah penelitian data primer. Penelitian yuridis sosiologis menitik beratkan penelitian dalam mengkaji data primer dengan didukung oleh data sekunder. Berdasarkan sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang merupakan penelitian untuk menjelaskan tentang sesuatu hal didaerah tertentu dan pada saat tertentu.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 macam :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber utama di lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara atau pihak yang terkait dengan masalah yang di bahas.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek penelitiannya, tetapi melalui dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia.

3. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 macam:

a. Wawancara

Wawancara yaitu cara pengumpulan data dan penelitian dengan berkomunikasi langsung dengan obyek atau sampel. Wawancara yang dipergunakan oleh penulis adalah wawancara semi terstruktur. Teknik wawancara semi terstruktur adalah menggunakan pedoman wawancara dan adakalanya peneliti tidak menggunakan pedoman dalam melakukan wawancara untuk pengumpulan datanya. Pihak yang di wawancara adalah beberapa pengelola rumah kos di Kota Padang dan Sekretaris Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Padang.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen dilakukan dengan mempelajari bahan-bahan kepustakaan atau literatur-literatur yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

4. Analisis Data

Analisi data adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan penyelesaian permasalahan penelitian yang menjadi objek kaidah penulis. Penulis melakukan analisis data dengan menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis yang mengkaji sebuah pemikiran, makna, cara pandang manusia mengenai gejala-gejala yang menjadi fokus penelitian.