

**ANALISIS HUKUM PENGELOLAAN RUMAH KOST DI KECAMATAN MAGGALA  
MENURUT PERDA NOMOR 10 TAHUN 2011  
(Studi Kasus Kepemilikan Izin Rumah Kost di Kota Makassar)**



**AKBAR**

**4515060024**

**SKRIPSI**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapat Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program**

**Studi Ilmu Hukum**

**Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

**2022**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : Akbar

NIM : 4515060024

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Tata Negara

No. Pendaftaran Judul : No. 13/HTN/FH-UBS/X-Gnj/2021

Tgl. Pendaftaran Judul : 22 September 2021

Judul Skripsi : Analisis Hukum Pengawasan Pengelolaan Rumah kost Di Kecamatan  
Maggala Menurut Perda Nomor 10 Tahun 2011 ( Studi Kasus  
Kepemilikan Izin Ruma kost Di Kota Makassar )

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program studi  
strata satu (S1).

Makassar, April 2022

Disetujui:

Pembimbing I,  
5/9/2022

Dr. Mustawa Nur, S.H., M.H

Pembimbing II,

Muhamad Rusli, S.H., M.H

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum,

Dr. Yulia A Hasan, SH., MH

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : Akbar

NIM : 4515060024

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Tata Negara

No. Pendaftaran Judul : No. 13/HTN/FH-UBS/X-Gnj/2021

Tgl. Pendaftaran Judul :

Judul Skripsi : Analisis Hukum Pengawasan Pengelolaan Rumah kost Di Kecamatan  
Maggala Menurut Perda Nomor 10 Tahun 2011 ( Studi Kasus  
Kepemilikan Izin Ruma kost Di Kota Makassar )

Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar,

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A Hasan, S.H.,M.H.

NIDN. 0924056801

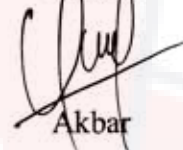
## LEMBAR PERNYATAAN

Skripsi dengan judul “ANALISIS HUKUM PENGELOLAAN RUMAH KOST DI KECAMATAN MAGGALA MENURUT PERDA NOMOR 10 TAHUN 2011 (Studi Kasus Kepemilikan Izin Rumah Kost di Kota Makassar)” ini adalah karya penulis, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah penulis nyatakan dengan benar.

Nama : Akbar  
NIM : 4515060024  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Makassar, 2022

UNIVERSITAS  
**BOSOWA**

Penulis



Akbar

4515060024

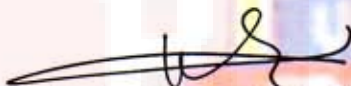
## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Tata Negara** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 370 /FH/UNIBOS/VIII/2022 tanggal 19 Agustus 2022 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Sabtu, 20 Agustus 2022 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **Akbar** Pada Nomor Pokok Mahasiswa **4515060024** yang dibimbing oleh **Dr. Mustawa Nur, S.H., M.H** selaku **Pembimbing I** dan **Muhammad Rusli, S.H., M.H.** selaku **Pembimbing II** dihadapan **Panitia Ujian Skripsi** yang terdiri atas:

### Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris,



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.



Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

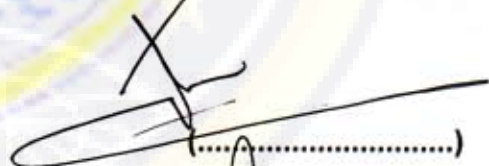
### Tim Penguji

Ketua

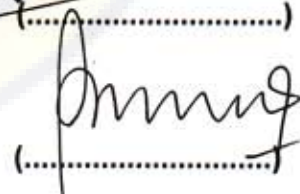
: 1. Dr. Mustawa Nur, S.H., M.H.

  
(.....)

2. Muhammad Rusli, S.H., M.H.

  
(.....)

3. Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

  
(.....)

4. Dr.Hj. Kamsilaniah S.H., M.H.

  
(.....)

## ABSTRAK

Akbar (4515060024), **Analisis hukum pengelolaan rumah kost di Kecamatan Manggala menurut Perda Nomor 10 Tahun 2011 (Studi Kasus Kepemilikan Izin Rumah Kost di Kota Makassar)** Dibimbing oleh Mustawa Nur selaku pembimbing I, dan Muhamad Rusli selaku pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk digunakan sebagai sarana untuk menambah wawasan mengenai pelaksanaan suatu peraturan daerah di tengah masyarakat khususnya untuk perda pengelolaan rumah kost, serta merupakan sarana untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh selama di bangku kuliah.

izin Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana implementasi dari peraturan daerah kota makassar nomor 10 tahun 2011 tentang pengelolaan rumah kost. Dan memahami faktor yang mempengaruhi pelaksanaan peraturan daerah pengelolaan rumah kost ini. Penelitian ini dilakukan di kost-kostan yang berada di kecamatan Maggala Kota Makassar. Untuk mencapai tujuan tersebut penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa, wawancara, dan dokumentasi dengan pihak-pihak terkait. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi peraturan daerah kota makassar nomor 10 tahun 2011 tentang pengelolaan rumah kost masih belum efektif mengingat masih minimnya rumah kost yang mendaftarkan izin pengelolaan rumah kost, dan masih sangat kurang sosialisasi terhadap masyarakat sehingga minimnya pengetahuan perda tentang pengelolaan rumah kost di kecamatan Maggala Kota Makassar. Faktor yang menjadi penghambat pengelolaan rumah kost di Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar. Faktor birokrasi dipandang terlalu birokrasi dan factor ekonomi. Faktor birokrasi dipandang terlalu birokrasi sehingga pengelola rumah kost malas mengurus izin. Demikian pula factor ekonomi, terlalu birokrasi mempengaruhi kemalasan diakibatkan adanya kekhawatiran biaya terlalu mahal harus dikeluarkan sehingga membuat sikap mereka acuh tak acuh dalam kepemilikan izin rumah kost.

**Kata Kunci : Untuk mengetahui Sejauh Mana Implementasi Perda Nomor 10 Tahun 2011 Kota Makassar**

## ABSTRACT

Legal analysis of boarding house management in Manggala District according to Regional Regulation No. 10 of 2011 (Case Study of Boarding House Permit Ownership in Makassar City) Supervised by Mustawa Nur as supervisor I, and Muhamad Rusli as supervisor II.

This study aims to be used as a means to add insight into the implementation of a regional regulation in the community, especially for boarding house management regulations, as well as a means to apply the knowledge gained during college.

This study aims to determine the extent of the implementation of the Makassar City Regional Regulation Number 10 of 2011 concerning the Management of Boarding Houses. And understand the factors that influence the implementation of this boarding house management regional regulation. This research was conducted in boarding houses located in the Maggala sub-district of Makassar City. To achieve this goal the authors used data collection techniques in the form of interviews, and documentation with related parties. The results of this study indicate that the implementation of Makassar City Regional Regulation No. 10 of 2011 concerning boarding house management is still not effective considering the lack of boarding houses that register boarding house management permits, and there is still very little socialization to the community so that there is a lack of knowledge of local regulations regarding boarding house management in Indonesia. Maggala District, Makassar City. Factors that hinder the management of boarding houses in Antang Village, Manggala District, Makassar City. Bureaucratic factors are seen as too bureaucratic and economic factors. Bureaucratic factors are seen as too bureaucratic so that boarding house managers are lazy to take care of permits. Likewise, economic factors, too much

bureaucracy affects laziness due to concerns that too expensive costs must be incurred so that they are indifferent to the ownership of boarding house permits.

Keywords: To find out the extent of the implementation of Regional Regulation No. 10 of 2011  
Makassar City





## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb. Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya serta segala puji dan puja hanyalah bagi-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini dengan baik.

Skripsi yang berjudul Analisis Hukum Pengelolaan Rumah Kost di Kecamatan Manggala Menurut Perda Nomor 10 Tahun 2011 (Studi Kasus Kepemilikan Izin Rumah Kost di Kota Makassar) dapat terselesaikan guna memenuhi salah satu syarat dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Dalam penyusunan skripsi ini sejak penyusunan proposal, penelitian, hingga penyusunan skripsi ini penulis menghadapi berbagai macam kendala, rintangan dan hambatan, namun berkat bantuan, bimbingan maupun motivasi dari berbagai pihak pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak Dr. Mustawa Nur, S.H., M.H. selaku pembimbing I dan Muhamad Rusli, S.H., M.H selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pemikirannya untuk membimbing penulis.

Terkhusus skripsi ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua almarhuma, Terima kasih ayah dan ibuku yang sudah bahagia di sana. Doakan aku bisa menjadi manusia yang lebih baik sepertimu, Maafkan anakmu karna tidak sempat untuk memberimu kebanggaan semasa hidupmu aku janji Ayah Ibu akan Menjaga adik saya dan memberikan arahan lebih baik seperti engkau yang selalu memberiku nasehat dan arahan di waktu engkau masi ada, semangat serta doa yang tulus demi kesuksesan penulis selama proses pendidikan, penulis menyampaikan hormat dan terimakasih yang paling dalam dari lubuk hati. Pada kesempatan ini dengan segenap kerendahan hati tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya, S.T., M.Si. Universitas Bosowa Makassar.
2. Ibu Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Universitas Bosowa Makassar
3. Bapak/Ibu para Dosen Penguji dan Dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar atas bimbingan dan limpahan ilmunya yang tak ternilai.
4. Seluruh pegawai dan staf akademik Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
5. Teman-teman angkatan 2015 Fakultas Hukum terimakasih atas dukungannya kepada penulis

6. Senior ataupun junior yang selalu memberikan Motivasi sehingga saya Menyelesaikan pendidikan ataupun skripsi saya walaupun saya rasa itu sangatlah berat untuk Melaluinya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan yang disebabkan karena keterbatasan kemampuan serta pengalaman penulis. Namun demikian skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi yang pembaca.

Makassar, 2022

Penulis

Akbar



## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>SAMPUL</b> .....                         | <b>i</b>    |
| <b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....         | <b>ii</b>   |
| <b>PERSETUJUAN UJIAN SEKRIPI</b> .....      | <b>iii</b>  |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....              | <b>iv</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                 | <b>v</b>    |
| <b>ABSTRAK</b> .....                        | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                     | <b>xi</b>   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....              | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang Masalah .....             | 1           |
| B. Rumusan Masalah .....                    | 6           |
| C. Tujuan Penelitian .....                  | 6           |
| D. Kegunaan Penelitian .....                | 6           |
| <b>BAB II TINJAUWAN PUSTAKA</b> .....       | <b>8</b>    |
| A. Beberapa Pengertian Pokok .....          | 8           |
| 1. Pengertian Pengelolaan .....             | 8           |
| 2. Pengertian Rumah Kost .....              | 9           |
| 3. Pengertian Izin .....                    | 11          |
| B. Dasar Hukum Pengelolaan Rumah Kost ..... | 25          |

|  |    |
|--|----|
| 1. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ..... | 25 |
| 2. Menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 .....                                      | 28 |
| 3. Menurut KUHPerdata .....  | 30 |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....   | 39 |
| A. Lokasi Penelitian .....   | 39 |
| B. Tipe Penelitian .....   | 39 |
| C. Sumber Data .....   | 39 |
| D. Teknik Pengumpulan Data .....   | 40 |
| E. Analisis Data .....   | 40 |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....  | 42 |
| A. Gambaran Singkat .....  | 42 |
| B. Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Kost di Kecamatan Manggala Kota<br>Makassar .....         | 44 |
| C. Faktor Penghambat .....   | 49 |
| D. Analisis .....  | 51 |
| <b>BAB V PENUTUP</b> .....   | 52 |
| A. Kesimpulan .....  | 52 |
| B. Saran .....   | 53 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....  | 54 |



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah Negara hukum bukan Negara kekuasaan sebagai mana diatur dalam pasal 1 ayat 3 Undang – Undang Dasar 1945 “Negara Indonesia adalah Negara Hukum” Implikasi dari itu maka Indonesia adalah Negara hukum (*Restad*), tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*Mektad*), sebagai negara hukum Indonesia sebagai idiologi untuk menciptakan ketertiban keamanan keadilan serta kesejahteraan bagi warga negaranya konsekuensi dari itu semua bahwa hukum mengikat setiap tindakan yang dilakukan oleh warga Negara Indonesia maka dari itu.

Peraturan Daerah kota Makassar tentang pengelolaan rumah kost yaitu Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Rumah Kost. Peraturan ini menjadi acuan pemerintah daerah kota Makassar untuk menata dan melakukan pengelolaannya yang berada dan dibangun oleh masyarakat atau dalam kata lain oleh pihak swasta ataupun secara pribadi. Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011, nomor 7 Tentang Pengelolaan Rumah Kost menyebutkan bahwa Rumah kost adalah rumah yang dimiliki dikuasai baik secara perorangan dan atau badan untuk suatu usaha penyewaan kamar yang disediakan untuk tempat menginap dengan menarik pembayaran atas rumah atau kamar tersebut. Sedangkan pada Pasal 1 nomor 8 yaitu pengelolaan rumah kost adalah pemilik atau orang yang

ditunjuk bertanggungjawab atas pengelolaan rumah kost. Bab II pasal 2 Ruang lingkup rumah kost yang diatur dalam perda ini adalah bangunan rumah yang menyediakan kamar sewa untuk tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu bagi seseorang atau lebih kecuali hotel dan penginapan lainnya. Pengelolaan rumah kost dijelaskan pada Bab III Azas dan tujuan pengelolaan pada pasal 3 dan pasal 4 mengenai rumah kost diselenggarakan berazaskan pada norma-norma hukum, agama, kesusilaan dan adat istiadat yang berkembang dan berlaku ditengah-tengah masyarakat setempat Bab IV pasal 6 setiap pengelola rumah kost wajib memiliki izin pengelolaan rumah kost, bertanggung jawab secara keseluruhan segala aktivitas yang terjadi di dalam rumah kost khususnya dalam hal keamanan, ketertiban, kebersihan dan kesehatan dilingkungan rumah kost dan sebagainya. (Perda Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011) Pengelolaan rumah kost harus dilakukan dengan sebaik-baiknya agar dapat menciptakan dan menghindari pelanggaran norma-norma ditengah-tengah masyarakat maka perlu kiranya dilakukan pengawasan oleh segenap elemen yang ditunjuk oleh pemerintah kota Makassar bekerja sebaik-baiknya, seperti Walikota 3 Makassar, Camat, Lurah dan rukun warga yang ada disekitar rumah kost itu berada. Pemerintah harus berbarengan dengan pengawasan sehingga pembangunan disektor swasta bisa maksimal. pengelolaan rumah kost yang paling berperan dalam hal ini adalah Camat, Lurah dan Rukun warga. Pengelolaan adalah segenap kegiatan untuk meyakinkan dan menjamin bahwa tugas atau pekerjaan telah dilakukan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan peraturan daerah kota Makassar dengan kebijakan yang telah di tetapkan

Beranjak dari pengaturan secara konstitusional diatas, maka dibutuhkan sebuah instrumen hukum yang mengatur kehidupan Negara, khususnya di bidang perumahan yang secara implementatif di atur dalam Perda No. 10 Tahun 2011 tentang pengelolaan rumah kost khususnya pengaturan secara kusus dalam pasal 6 ayat 1 (a) sebagai berikut :

1. Setiap pengelola rumah kost wajib:
  - a. memiliki izin pengelolaan rumah kost;
  - b. bertanggung jawab secara keseluruhan segala aktifitas yang terjadi di dalam rumah kost khususnya dalam hal keamanan/ketertiban, kebersihan dan kesehatan dilingkungan rumah kost;
  - c. menyediakan ruang tamu yang terpisah dengan kamar kost;
  - d. menyediakan minimal 1 (satu) kamar mandi dan wc untuk setiap 3 (tiga) kamar kost;
  - e. membuat tata tertib dan jadwal bertamu rumah kost;
  - f. setiap 3 (tiga) bulan melaporkan secara tertulis mengenai jumlah dan identitas pemondok kepada Camat melalui Lurah setempat yang diketahui Ketua RT/RW setempat;
  - g. melaporkan kepada Ketua RT/RW setempat apabila ada tamu yang menginap di kamar kost;
  - h. memberikan bimbingan dan pengarahan kepada pemondok untuk dapat berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan dan pembangunan di lingkungan setempat;
  - i. mentaati segala ketentuan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;



2. Pengelola rumah kost yang bertempat tinggal di luar kelurahan lokasi tempat rumah kost, wajib melimpahkan tanggungjawabnya kepada seseorang dengan syarat sebagai berikut:

- a. orang yang diberi tanggungjawab harus bertempat tinggal setidaknya disekitar rumah kost dan memiliki kartu tanda penduduk setempat;
- b. pelimpahan tanggungjawab sebagaimana dimaksud huruf a dibuat secara tertulis dan diketahui Ketua RT/RW dan Lurah setempat.

Penegasan tersebut menjadi konsekuensi hukum jika pengelola tidak memiliki izin sebagai mana yang diatur dalam pasal 12 sebagai berikut:

- A. Izin pengelolaan rumah kost dicabut apabila:
  - a. terbukti melakukan pelanggaran ketentuan pasal 6 dan pasal 10 peraturan daerah ini;
  - b. terbukti melakukan tindak pidana yang berkaitan dengan usahanya.
- B. Pencabutan izin atau penutupan pengelolaan rumah kost sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan setelah diberikan peringatan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu masing-masing selama 7 (tujuh) hari.

Menurut Sudikno Metrokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.<sup>1</sup> Menurut Mustawa Nur juga ...selama tidak diatur

---

<sup>1</sup> Sudikno Metrokusumo. 2007, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, Hlm 160

berarti boleh, selama belum ada tata cara yang jelas dan diatur berarti bukan tidak boleh. Inilah yang menyebabkan kebingungan (kekacauan) dalam masyarakat mengenai aturan apa yang harus dipakai atau diterapkan untuk mengatur hal-hal atau keadaan yang terjadi.<sup>2</sup>

Dari dua pendapat hukum di atas menunjukkan secara instrument dalam mengatur dan menindak pelanggaran yang dalam pelaksanaannya seperti yang di muat Tribun-Timur.com, Selasa 7 Juni 2016, pukul 15.41 wita sebagai berikut :

### **Di Makassar Hanya Ada 13 Kost Yang Berizin, Selebihnya Ilegal**

Kepala badan perizinan terpadu dan penanaman modal Makassar, Taufiek Rachman mengatakan, "dari ribuan kos-kosan yang ada di Makassar, hanya ada 13 rumah kost yang memiliki izin. Dari data yang kami punya, hanya 13 kost yang resmi atau yang ada izinya, selebihnya itu ilegal. Dari data yang diperoleh, hanya 13 kost yang resmi atau yang ada izinya, selebihnya itu ilegal," ujar Taufiek, Selasa (7/6/2016). Taufiek menjelaskan, untuk mendapatkan izin pendirian rumah kos-kosan, harus mengikuti sejumlah prosedur, mulai dari peninjauan, pendataan, penindakan hingga penetapan biaya retribusi yang ditangani dinas teknis. "Kita keluarkan izin berdasar dengan rekomendasi. Bayarnya pun demikian di eksekusi sama dinas teknis," ujar Taufiek.<sup>3</sup>

Dengan demikian jika di analisis paparan tersebut di atas maka tampak adanya fenomena yang menjadi isu hukum yang di telusuri secara mendalam satu penelitian dalam bentuk penulisan skripsi yang berjudul : **ANALISIS HUKUM PENGELOLAAN RUMAH KOST DI KECAMATAN MAGGALA MENURUT PERDA NOMOR 10 TAHUN 2011**

---

<sup>2</sup>[https://www.academia.edu/42690925/HARMONISASI\\_PENGATURAN\\_SISTEM\\_PEMBERITAAN\\_PERS DALAM\\_MENERAPKAN\\_PRINSIP\\_DUE\\_PROCESS\\_OF\\_LAW\\_Mustawa\\_1](https://www.academia.edu/42690925/HARMONISASI_PENGATURAN_SISTEM_PEMBERITAAN_PERS DALAM_MENERAPKAN_PRINSIP_DUE_PROCESS_OF_LAW_Mustawa_1). Pada Tanggal 11 Juni 2022, Pukul 01:25 WITA

<sup>3</sup> <https://makassar.tribunnews.com/2016/06/07/di-makassar-hanya-ada-13-kos-yang-berizin-selebihnya-ilegal> Pada Tanggal 11 Juni 2022, Pukul 02:15 WITA.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang dijelaskan di atas, maka dapat dikemukakan rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan pengelolaan rumah kost di Kecamatan Manggala, Kota Makassar sudah memiliki izin menurut Ketentuan Perda Nomor 10 Tahun 2011?
2. Faktor apakah yang menghambat pelaksanaan pengelolaan rumah kost di Kecamatan Manggala di Kota Makassar terkait kepemilikan izin menurut Ketentuan Perda Nomor 10 Tahun 2011?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berangkat dari rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah tersebut, yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengelolaan rumah kost di Kecamatan Manggala, kota Makassar dalam usaha untuk mwiliki izin menurut ketentuan Perda Nomor 10 Tahun 2011.
2. Untuk mengetahui faktor yang menghambat pelaksanaan pengelolaan rumah kost di Kecamatan Manggala, Kota Makassar terkait kepemilikan izin menurut ketentuan Perda Nomor 10 Tahun 2011.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi pemerintah dan masyarakat, hasil penelitian ini dapat memberikan masukan terkait pengelolaan rumah kost berdasarkan peraturan daerah yang berlaku.
2. Bagi penulis, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sarana untuk menambah wawasan mengenai pelaksanaan suatu peraturan daerah di tengah masyarakat khususnya untuk perda izin pengelolaan rumah kost, serta merupakan sarana untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh selama di bangku kuliah.
3. Bagi peneliti lain hasil ini dapat digunakan sebagai bahan perbandingan dari hasil penelitian yang sejenis.

**BOSOWA**



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Beberapa Pengertian Pokok**

##### **1. Pengertian Pengelolaan**

Pengelolaan berasal dari kata kelola, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti memimpin, mengendalikan, mengatur, dan mengusahakan agar lebih baik, lebih maju, serta bertanggung jawab atas pekerjaan tertentu. Pengelolaan adalah proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan dan pencapaian tujuan.<sup>4</sup> Pengelolaan bisa diartikan sebagai manajemen, yaitu suatu proses kegiatan yang dimulai dari perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengawasan usaha-usaha para anggota organisasi dan penggunaan-penggunaan sumber daya organisasi lainnya agar mencapai tujuan organisasi yang telah ditentukan.<sup>5</sup>

Pengelolaan adalah penyelenggaraan / pengurusan agar suatu yang dikelola dapat berjalan dengan lancar, efektif, dan efisien. Pembelajaran itu adalah merupakan suatu penataan atau pengaturan kegiatan dalam proses menuntut ilmu. Atau suatu usaha yang dengan sengaja dilakukan guna mencapai tujuan pengajaran atau upaya mendayagunakan potensi kelas yang mengacu pada suatu upaya untuk mengatur (memanajemeni, mengendalikan) aktivitas pengajaran

---

<sup>4</sup> Peter Salim dan Yenny Salim, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta: Modern English Press, 2002, h. 695.

<sup>5</sup> Handayani, *Pengantar Studi*, h. 9.

berdasarkan konsep-konsep dan prinsip-prinsip pengajaran untuk menyukseskan tujuan pengajaran agar tercapai secara lebih efektif, efisien, dan produktif yang diawali dengan penentuan strategi dan perencanaan, diakhiri dengan penilaian. Penilaian tersebut pada akhirnya akan dapat dimanfaatkan sebagai *feedback* (umpan balik) bagi perbaikan pengajaran lebih lanjut.

## **2. Pengertian Rumah Kost**

Rumah kost adalah rumah yang dimiliki/dikuasai baik secara perorang dan/ atau badan untuk suatu usaha penyewaan kamar yang disediakan untuk tempat menginap dengan menarik pembayaran atas rumah atau kamar tersebut. Sedangkan pada pasal 1 nomor 8 yaitu pengelolaan rumah kost adalah pemilik atau orang yang ditunjuk bertanggungjawab atas pengelolaan rumah kost. (Perda Kota Makassar 2011). Berdasarkan pada Perda Kota Makassar No 10 Tahun 2011 perlu pemerintah daerah kota Makassar merumuskan beberapa hal tentang pengelolaan rumah kost yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 10 Tahun 2011 antara lain yaitu, Pengelolaan Rumah Kost Pengelolaan rumah kost dilaksanakan dengan tujuan sesuai Peraturan. Daerah Kota Makassar No. 10 Tahun 2011, Mewujudkan Kota Makassar sebagai kota dunia yang berlandaskan kearifan local. Mencitrakan kota Makassar sebagai kota pendidikan, budaya, jasa, niaga, berorientasi global yang menjunjung tinggi nilai-nilai budaya dan norma-norma kesusilaan, Penataan dan pengendalian kependudukan, Melindungi kepentingan semua pihak, menciptakan rasa aman dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat.

Kost merupakan kamar atau tempat tinggal yang disewakan dengan bayaran tertentu untuk setiap bulan atau tahunnya. Tempat kost lebih akrab digunakan sebagai domisili, karena kebanyakan tempat kost disewa dalam jangka waktu yang cukup lama. Biasanya alasan memilih tempat kost sebagai tempat tinggal adalah karena sekolah atau kuliah dalam jangka pendek ataupun lama, karena pekerjaan, dan karena biaya bangunan dan tanah yang mahal maka tempat kost menjadi pilihan masyarakat sementara.<sup>6</sup>

Rumah kost adalah rumah yang penggunaannya sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni pemondokan minimal 1 (satu) bulan dengan memungut uang pemondokan; Pengelola rumah kost adalah pemilik perumahan dan atau orang yg mendapatkan dari pemilik untuk mengelola rumah kost; Penghuni adalah penghuni yg menempati rumah kost sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan dgn membayar uang pemondokan; Uang Pemondokan/ kost adalah harga sewa dan biaya lainnya yg dibayar oleh penghuni dgn perjanjian.

Rumah kost adalah rumah yang dimiliki/dikuasai baik secara perorang dan/ atau badan untuk suatu usaha penyewaan kamar yang disediakan untuk tempat menginap dengan menarik pembayaran atas rumah atau kamar tersebut. Sedangkan pada pasal 1 nomor 8 yaitu pengelolaan rumah kost adalah pemilik atau orang yang ditunjuk bertanggungjawab atas pengelolaan rumah kost. (Perda Kota Makassar, 2011).

---

<sup>6</sup> Kiki Fitriani , Agung Purwanto, Sistem Informasi Rumah Kost Di Baamang Berbasis Web, Jurnal Penelitian Dosen Fikom (UNDA) Vol.10 No.1, Agustus 2019, ISSN : 2088-3595, diakses pada 28 maret.2022. hal 2.

Berdasarkan pada Perda Kota Makassar No 10 Tahun 2011 perlu pemerintah daerah kota Makassar merumuskan beberapa hal tentang pengelolaan rumah kost yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 10 Tahun 2011 antara lain yaitu:

- a. Pengelolaan Rumah Kost Pengelolaan rumah kost dilaksanakan dengan tujuan sesuai Peraturan Daerah Kota Makassar No. 10 Tahun 2011.
- b. Mewujudkan Kota Makassar sebagai kota dunia yang berlandaskan kearifan local.
- c. Mencitrakan kota Makassar sebagai kota pendidikan, budaya, jasa, niaga, berorientasi global yang menjunjung tinggi nilai-nilai budaya dan norma norma kesusilaan.
- d. Penataan dan pengendalian kependudukan.

### **3. Pengertian Izin**

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. 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. 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, Hukum Perizinan, penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah. 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. 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 terdapat di daerah asal, atau pun karena beasiswa yang diterima mengharuskan untuk melanjutkan studi di universitas yang ditentukan oleh penyedia beasiswa. Oleh karena itu, 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 sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja dikantor atau yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja. Sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri dan bertanggung jawab. 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 Penulis melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pendirian rumah kos di Kota Makassar. Banyaknya warga datangan yang tinggal di kota Makassar merupakan alasan penulis melakukan penelitian di Makassar Hal ini dikarenakan

banyaknya kampus dan perusahaan dengan skala besar yang ada di kota ini. Banyaknya kost di Kota Makassar membuat Pemerintah Daerah Kota Makassar mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pengelolaan rumah kost Izin. Pembentukan peraturan daerah tentang izin rumah kos ini sebagaimana dijelaskan dalam bagian Penjelasan Umum Perda adalah untuk mengatasi permasalahan hukum perizinan rumah kost dan mengisi kekosongan hukum karena memang sebelumnya pengaturan mengenai perizinan 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 perizinan rumah kost, maka haruslah dibentuk peraturan daerah tentang perizinan rumah kost. Maka peneliti melihat bahwa aturan rumah kost yaitu minabang dan mengingat bahwa dengan perkembangan Kota Makassar yang semakin meningkat seiring dengan tersedianya berbagai macam fasilitas dibidang pendidikan, jasa dan perdagangan serta fasilitas pemerintahan, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk datang dan bertempat tinggal, baik untuk sementara maupun untuk menetap dalam kurun waktu tertentu dengan menggunakan rumah kost atau pondokan disamping hotel dan penginapan bahwa rumah kost tumbuh dan berada serta berintegrasi langsung dengan masyarakat sekitarnya, maka untuk menjaga atau menghindari implikasi negatif yang ditimbulkannya seperti, perbuatan asusila, narkoba serta perbuatan lainnya yang melanggar norma agama, susila dan budaya lainnya, maka dipandang perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Makassar tentang Pengelolaan Rumah Kost.

Makah dari itu Mengingat Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209), Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247), Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844), Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725 ), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966), Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025), Undang-Undang Nomor 28

Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049), Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059), Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1971 tentang Perubahan Batas-batas Daerah Kota Makassar dan Kabupaten/kabupaten Gowa, Maros, Pangkajene dan Kepulauan dalam lingkungan Daerah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1971 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2970), Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta bentuk dan Tata Cara Peran serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660), Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 1999 tentang Perubahan Nama Kota Ujung Pandang Menjadi Kota Makassar dalam Wilayah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 193), Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838). Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan

Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Makassar (Lembaran Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010).

Izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Izin dapat juga diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan. Izin bertujuan dan berarti mengilangkan halangan pada hal-hal yang dilarang menjadi boleh dilakukan. 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. 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. Selain itu izin juga dapat diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan. Terdapat juga pengertian izin dalam arti sempit maupun luas

1. Izin dalam arti luas yaitu semua yang menimbulkan akibat kurang lebih sama, yakni bahwa dalam bentuk tertentu diberi perkenaan untuk melakukan sesuatu yang mesti dilarang.

2. Izin dalam arti sempit yaitu suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenaan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus Perizinan selalu memuat ketentuan-ketentuan penting yang melarang warga masyarakat yang bertindak tanpa izin. Sehubungan dengan ketentuan tersebut sebagai konsekuensinya, maka dalam rangka penegakan hukum yang bersangkutan, dilengkapi pula dengan adanya ketentuan sanksi. Sanksi ini merupakan bagian penutup yang terpenting adil dalam hukum termasuk hukum administrasi, karena setiap peraturan perundang-undangan yang memuat perintah atau larangan, apabila tidak disertai sanksi, maka efektifitas dari peraturan tersebut tidak lagi mempunyai daya paksa. Adapun unsur-unsur izin antara lain, Alat kekuasaan (*machtsmiddelen*), Bersifat hukum publik (*publiekerchtlijke*), Digunakan oleh penguasa (*overhead*), Sebagai reaksi ketidakpatuhan (*recht eop niet naleving*)

Pada umumnya sistem izin terdiri dari, Larangan. Persetujuan yang merupakan dasar kekecualian (izin). Ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan izin. Terdapat istilah lain yang memiliki kesejajaran dengan izin yaitu, Dispensasi ialah keputusan administrasi Negara yang membebaskan suatu perbuatan dari kekuasaan peraturan yang menolak perbuatan tersebut. Sehingga suatu peraturan undangundang menjadi tidak berlaku bagi sesuatu yang istimewa (*relaxation legis*). Lisensi adalah suatu izin yang memberikan hak untuk menyelenggarakan suatu perusahaan. Lisensi digunakan untuk menyatakan suatu izin yang diperkenankan seseorang untuk menjalankan suatu perusahaan

denngan izin khusus atau istimewa. Konsesi merupakan suatu izin berhubungan dengan pekerjaan yang besar di mana kepentingan umum terlibat erat sekali sehingga sebenarnya pekerjaan itu menjadi tugas pemerintah, tetapi pemerintah diberikan hak penyelenggaraannya kepada konsesionaris (pemegang izin) yang bukan pejabat pemerintah.

Izin pengelolaan rumah kost diatur dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No 10 Tahun 2011, Bab V izin pengelolaan Rumah Kost, pasal 8 dan pasal 9 adalah sebagai berikut, Setiap orang atau badan yang memiliki rumah dengan fasilitas 2 dua kamar atau lebih dan diperuntukkan sebagai rumah kost, dihuni minimal 3 orang pemondok, wajib memiliki izin pengelolaan rumah kost yang diterbitkan oleh camat setempat. Tata cara dan syarat untuk memperoleh izin pengelolaan rumah kost akan diatur lebih lanjut dalam peraturan Walikota. Izin pengelolaan rumah kost berlaku untuk jangka waktu (5) lima tahun Setiap rumah kost wajib memiliki nama rumah kost yang terpasang dan mudah dilihat dengan jelas oleh umum Dalam hal kegiatan perubahan nama, ganti pemilik dan perubahan jumlah kamar, pengelolah rumah kost diwajibkan permohonan izinbaru.

Di dalam Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Makassar tentang Pengelolaan Rumah Kost di sebutkan bahwa setiap pengelola Rumah Kost wajib memiliki izin pengelolaan Rumah Kost. Ini tentu menjadi hal utama yang harus di penuhi oleh pemilik Rumah Kost. Menurut Peraturan Wali kota Nomor 84 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Pengelolaan Rumah Kost, Izin adalah Izin Pengelolaan Rumah Kost yang di keluarkan oleh Camat Sementara itu menurut



Peraturan Wali kota Nomor 84 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemberian Izin Pengelolaan Rumah Kost beberapa hal yang harus di lampirkan dalam mengajukan permohonan Izin Pengelolaan Rumah Kost terdapat pada Pasal 8 adalah sebagai berikut: Permohonan sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 7 Ayat (1) Wajib di lampiri syarat-berikut: Copy KTP; Copy Pelunasan PBB Tahun berjalan; Copy Surat IzinTempat Usaha (SITU) Copy IMB urat Pernyataan tidak keberatan dari RT dan RW urat pernyataan bersedia menjaga kebersihan di lingkungan Rumah Kost 13 serta bersedia menjaga ketertiban keamanan Lingkungan Rumah Kost. Wajibnya Rumah Kost memiliki nama yang terpasang dan mudah terlihat dengan jelas. Selain itu dalam hal terjadi perubahan nama, pergantian kepemilikan dan perubahan jumlah kamar, setiap pengelola Rumah Kost di wajibkan mengajukan permohonan izin baru.Kedua hal tersebut juga tertuang di dalam Pasal 9 Perda Nomor 10 Tahun 2011. Selain itu di dalam Peraturan Daerah Tentang Pengelolaan Rumah Kost di atur pula mengenai Pencabutan Izin.Tentunya pihak Pemilik Rumah Kost akan di cabut Izin Pengelolaan Rumah Kostnya apabila,terbukti melakukan pelanggaran sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 dan Pasal 10 di dalam Peraturan Daerah ini,selain itu juga terbukti terjadi tindak pidana yang berkaitan dengan usahanya.Pencabutan Izin ini tentu di lakukan setelah di beri peringatan sebelumnya dan di beri tenggang waktu.

Melihat beberapa hal tersebut, Pemerintah Kota Makassar pada tahun 2011 membentuk suatu peraturan daerah nomor 10 tahun 2011 tentang pengelolaan Rumah Kost . Sebuah harapan yang dihadirkan oleh pemerintah untuk dapat

menata Rumah Kost di Kota Makassar agar mampu lebih teratur, tertib dan aman. Peraturan Daerah yang lahir karena melihat Rumah Kost tumbuh dan berkembang serta berintegrasi langsung dengan masyarakat, untuk menjaga atau menghindari implikasi negatif yang ditimbulkan maka pemerintah memandang perlu menetapkan perda

pengelolaan Rumah Kost . Didalamnya mengatur mengenai beberapa aturan yang harus dipenuhi pemilik Rumah Kost , serta izin pengelolaan Rumah Kost yang dimana dengan hadirnya pengelola didalam Rumah Kost bisa berdampak baik untuk terciptanya suasana yang tenang didalam Rumah Kost ataupun lingkungan sekitarnya. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Rumah Kost sebenarnya lebih menekankan pada hal-hal yang perlu diperhatikan oleh pemilik Rumah Kost dalam menjalankan usaha Rumah Kost nya. Salah satu diantaranya adalah Izin Pengelolaan Rumah Kost yang menjadi kewajiban setiap pemilik Rumah Kost yang ada di Kota Makassar. Oleh karena itu penulis membatasi diri untuk membahas mengenai Izin dari Pengelolaan Rumah Kost. Izin Pengelolaan Rumah Kost menjadi syarat yang harus dimiliki Pemilik Rumah Kost . Dimana didalam Perda Nopmor 10 Tahun 2011 dengan diperkuat Perwali Makassar Nomor 84 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Pengelolaan Rumah Kost . Tentunya yang diharapkan adalah setiap pemilik Rumah Kost mendaftarkan Izin Pengelolaan Rumah Kost untuk usaha Rumah Kost yang dimilikinya, agar Pemerintah dapat mengontrol dan menjamurnya Rumah Kost di Kota Makassar dapat lebih rapih dan teratur. Hadirnya perda ini tentu 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 5 Kost menjadi lebih kondusif karena pengelolaan yang telah diatur didalam sitem perundang-undangan.

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 penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.<sup>15</sup> Sebagai suatu instrumen yuridis dari pemerintah, izin yang dianggap sebagai ujung tombak instrumen hukum berfungsi sebagai, Pengarah Keinginan megarahkan (mengendalikan) aktivitasaktivitas tertentu misalnya izin bangunan. Perakayasa Kegiatan yang berhubungan dengan perancangan atau yang sering disebut pembuatan izin.

Izin pengelolaan rumah kost diatur dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011, Bab V izin pengelolaan Rumah Kost, pasal 8 dan pasal 9 adalah sebagai berikut:

- a. Setiap orang atau badan yang memiliki rumah dengan fasilitas 2 dua kamar atau lebih dan diperuntukkan sebagai rumah kost, dihuni minimal 3.

Orang pemondok, wajib memiliki izin pengelolaan rumah kost yang diterbitkan oleh camat setempat.

- b. Tata cara dan syarat untuk memperoleh izin pengelolaan rumah kost akan diatur lebih lanjut dalam peraturan Walikota.
- c. Izin pengelolaan rumah kost berlaku untuk jangka waktu (5) lima tahun.
- d. Setiap rumah kost wajib memiliki nama rumah kost yang terpasang dan mudah dilihat dengan jelas oleh umum.
- e. Dalam hal kegiatan perubahan nama, ganti pemilik dan perubahan jumlah kamar, pengelola rumah kost diwajibkan permohonan izin baru.

Pengertian izin menurut definisi yaitu perkenan atau pernyataan mengabulkan. Sedangkan istilah mengizinkan mempunyai arti memperkenankan, memperbolehkan, tidak melarang. Secara garis besar hukum perizinan adalah hukum yang mengatur hubungan masyarakat dengan Negara dalam hal adanya masyarakat yang memohon izin.

Prinsip izin terkait dalam hukum publik oleh karena berkaitan dengan perundang-undangan pengecualiannya apabila ada aspek perdata yang berupa persetujuan seperti halnya dalam pemberian izin khusus. Izin merupakan perbuatan Hukum Administrasi Negara bersegi satu yang diaplikasikan dalam peraturan berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ketentuan perundang-undangan. Pengertian izin menurut definisi yaitu perkenan atau pernyataan mengabulkan. Sedangkan istilah mengizinkan mempunyai arti memperkenankan, memperbolehkan, tidak melarang. Secara garis besar hukum perizinan adalah hukum yang mengatur hubungan masyarakat dengan Negara

dalam hal adanya masyarakat yang memohon izin. Izin Khusus yaitu persetujuan dimana disini terlihat adanya kombinasi antara hukum publik dengan hukum privat, dengan kata lain izin khusus adalah penyimpangan dari sesuatu yang dilarang. Izin yang dimaksud yaitu :

- 1) Dispensi adalah merupakan penetapan yang bersifat deklaratif, menyatakan bahwa suatu perundang-undangan tidak berlaku bagi kasus sebagaimana diajukan oleh seorang pemohon.
- 2) Lizensi adalah izin untuk melakukan suatu yang bersifat komersial serta mendatangkan laba dan keuntungan.
- 3) Konsesi adalah suatu penetapan administrasi negara yang secara yuridis dan kompleks, oleh karena merupakan seperangkat dispensasi-dispensasi, izin-izin, serta lisensi-lisensi disertai dengan pemberian semacam wewenang pemerintah terbatas pada konsensionaris. Konsesi tidak mudah diberikan oleh karena banyak bahaya penyelundupan, kekayaan bumi dan kekayaan alam negara dan kadang-kadang merugikan masyarakat yang bersangkutan. Wewenang pemerintah diberikan kepada konsensionaris walaupun terbatas dapat menimbulkan masalah politik dan social yang cukup rumit, oleh karena perusahaan pemegang konsesi tersebut dapat memindahkan kampung, dapat membuat jaringan jalan, listrik dan telepon, membentuk barisan keamanan, mendirikan rumah sakit dan segala sarana lainnya.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> <https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-1-2011-perumahan-kawasan-permukiman>

## **B. Dasar Hukum Pengelolaan Rumah Kost**

Dalam menjelaskan pendekatan hukum pengelolaan rumah kost penulis menguraikan dengan beberapa pendekatan untuk mengetahui dasar hukum tentang pengelolaan rumah kost demi mengetahui dasar ataupun regulasi dari pengelolaan tersebut untuk mengetahui penulis melakukan pendekatan baik menurut undang-undang maupun peraturan daerah setempat sebagai berikut;

1. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 ayat 1, Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 ayat 2, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. menyebutkan bahwa penataan perumahan dan permukiman berlandaskan asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 ayat 8, Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Jadi, pemukiman

adalah suatu wilayah atau area yang ditempati oleh seseorang atau kelompok manusia. Pemukiman memiliki kaitan yang cukup erat dengan kondisi alam dan sosial kemasyarakatan sekitar. Salah satu pemukiman yang bisa dengan mudah ditemukan adalah pemukiman kosan. Rumah kos adalah sebuah hunian yang dipergunakan oleh sebagian kelompok masyarakat sebagai tempat tinggal sementara atau sebuah hunian yang sengaja didirikan oleh pemilik untuk disewakan kepada beberapa orang dengan system pembayaran per bulan atau per tahun. Menurut pemerintah atau dinas perumahan rumah, kos dapat memiliki ciri-ciri atau diartikan sebagai berikut, Perumahan pemondokan/tempat kos adalah rumah yang penggunaannya sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni pemondokan minimal 1 (satu) bulan dengan memungut uang pemondokan, Pengelola tempat kos adalah pemilik perumahan dan atau orang yang mendapatkan dari pemilik untuk mengelola tempat kos.

Penghuni adalah penghuni yg menempati tempat kos sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan dengan membayar uang pemondokan, Uang pemondokan/kos adalah harga sewa dan biaya lainnya yang dibayar oleh penghuni dengan perjanjian. Dengan adanya kegiatan sewa menyewakan rumah kos maka akan terjadi kegiatan ekonomi didalamnya. Terdapat pelaku-pelaku ekonomi sebagai penyewa dan yang menyewakan. Adanya usaha rumah kos tentu menciptakan teori permintaan dan penawaran.

Menurut UU 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sementara permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Kawasan permukiman dalam UU 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Jadi, perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

UU 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.



Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

Perumahan dan permukiman diatur dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah salah satu bentuk tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

## 2. Menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011

Menurut Pasal 1 ayat (7) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011 bahwa; Rumah Kost adalah rumah yang di miliki/di kuasai baik secara perorangan dan/atau badan untuk suatu usaha penyewaan kamar yang di sediakan untuk tempat menginap dengan menarik pembayaran atas rumah atau kamar tersebut. Sementara itu Pengelola Rumah Kost menurut Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 10 Tahun 2011 Pasal 1 Ayat 8 adalah pemilik atau orang yang di tunjuk untuk bertanggung jawab atas pengelolaan Rumah Kost.dan Pemandok adalah seseorang atau beberapa orang yang menempati Rumah Kost. Secara sederhana dapat di simpulkan bahwa pengelolaan Rumah Kost adalah suatu cita-cita atau sasaran pemerintah setempat untuk mengkoordinir usaha Rumah Kost

yang berada di tengah-tengah masyarakat dengan di tunjuknya pengelola Rumah Kost, agar tercipta keteraturan, ketertiban dan kenyamanan bagi masyarakat di suatu tempat

Perkembangan Kota Makassar yang semakin meningkat seiring dengan tersedianya berbagai macam fasilitas bidang pendidikan, jasa dan perdagangan serta fasilitas pemerintahan, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk datang dan bertempat tinggal, baik untuk sementara maupun untuk menetap dalam kurun waktu tertentu dengan menggunakan rumah kost atau pondokan disamping hotel dan penginapan.

Untuk itu, saat ini rumah kost di Kota Makassar banyak bertumbuh dan berada serta berintegrasi langsung dengan masyarakat sekitarnya. Maka untuk menjaga atau menghindari hal-hal negatif yang ditimbulkannya seperti; asusila perbuatan, narkoba serta perbuatan lainnya yang melanggar norma agama, susila dan budaya lainnya, maka ditetapkan Peraturan Daerah Kota Makassar tentang Pengelolaan Rumah Kost, yang diatur melalui Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2011 Kota Makassar yang menjadi latar belakang bagi penulis dalam menyusun proposal ini. Terdapat beberapa aturan yang telah di setujui oleh pemerintah mengenai pengelolaan rumah Kost mulai dari hak dan kewajiban, izin pengelolaan, larangan, pencabutan izin serta hukuman pidana. Namun implementasi di lapangan dilihat bahwa Pengelolaan Rumah Kost belum berjalan secara efektif sebagaimana mestinya.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/48502/perda-kota-makassar-no-10-tahun-2011>

### 3. Menurut KUHPerdota

Definisi perjanjian sewamenyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdota menyebutkan bahwa Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan huurenverhuur dan dalam bahasa Inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, dimana undang-undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdota.

Bunyi Pasal 1570 KUHPerdota ialah: Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdota: Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disekapati oleh kedua belah pihak.

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu :

- a. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (bezit), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 155i KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu, selama waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUHPerdara, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat. Dalam praktek sewa menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu, yang sudah ditentukan. Apabila sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang

bersamaan dengan pembayaran sewa bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa menyewa yang sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa dilunasi.

- b. Pemeliharaan Benda Sewaan Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan. Jika dalam pemeliharaan itu ditentukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewa, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang tenteram kepada penyewa selama berlangsungnya sewa menyewa.<sup>9</sup> Akan tetapi, menurut Pasal 1555 ayat 1 KUHPerdara, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa menyewa, penyewa harus

---

<sup>9</sup> Pasal 1550 butir 3 KUHPerdara.

menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkannya dan selama perbaikan dilakukan terpaksa kehilangan sebagian dari benda sewaan itu. Jika perbaikan itu berlangsung lebih dari empat puluh hari, harga sewa harus dikurangi menurut perimbangan waktu dan bagian dari benda sewaan yang tidak dapat ditempati oleh penyewa.<sup>10</sup> Jika perbaikan sedemikian sifatnya sehingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang mengakibatkan benda tersebut tidak dapat didiami, penyewa dapat memutuskan sewa menyewa, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1555 ayat 3 KUHPerdata. Selama sewa menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan, hal ini tercantum dalam Pasal 1554 KUHPerdata.

- c. Penjaminan Benda Sewaan Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdata. Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa

---

<sup>10</sup> Pasal 1555 ayat 2 KUHPerdata.

untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut.<sup>11</sup> Tuntutan itu sendiri, misalnya dapat menggugat pihak ketiga yang mengganggu kenikmatan penggunaan benda sewaan dengan alasan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila pihak penyewa diganggu dalam pemakaian benda sewaan karena gugatan mengenai hak milik atas benda, pihak penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asalkan gangguan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemiliknya.<sup>12</sup> Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya, orang melempari rumah dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah sewaan.<sup>13</sup> Hal tersebut di luar jaminan pihak yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh pihak penyewa. Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda sewaan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.<sup>14</sup> Pasal ini merupakan peringatan dini kepada pihak yang menyewakan bahwa alasan untuk memakai sendiri benda, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan sewa menyewa sampai sewa menyewa itu berakhir sesuai dengan ketentuan

---

<sup>11</sup> Lihat Pasal 1556 KUHPerduta.

<sup>12</sup> Lihat Pasal 1557 KUHPerduta.

<sup>13</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hal 49-50

<sup>14</sup> Lihat Pasal 1579 KUHPerduta

dalam perjanjian sewa menyewa. Akan tetapi, jika dalam perjanjian sewa menyewa telah disepakati lebih dulu, pihak yang menyewakan boleh memberitahukan kehendaknya itu kepada pihak penyewa.

d. Klausula Eksonerasi Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan berusaha membatasi atau meniadakan kewajibannya dengan membuat ketentuan khusus sewa menyewa tertulis. Berdasar pada ketentuan ini, pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban, baik berupa biaya maupun kerugian yang mungkin timbul. Ketentuan khusus ini disebut klausula eksonerasi. Dalam KUHPerdara, pasal-pasal sewa menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain :<sup>15</sup>

1. Jika benda sewaan musnah sebagian, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan sewa menyewa, tetapi pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan tersebut.
2. Pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul pada benda sewaan miliknya akibat perbuatan teman serumah pihak penyewa atau oleh pihak yang menerima alih sewa.
3. Waktu mengosongkan benda sewaan, penyewa boleh membongkar apa yang dipasangnya dengan biaya sendiri pada

---

<sup>15</sup> Lihat, Pasal 1553, 1556, 1567, 1583, 1584 KUHPerdara.



benda sewaan, tetapi pemilik bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul dari pembongkaran itu.

4. Pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya perbaikan sehari-hari benda sewaan, ini menjadi beban penyewa.
5. Jika diperjanjikan, pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya pemeliharaan kebersihan, sumber air, penampung hujan, dan selokan. Dalam praktek sewa menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa menyewa itu secara keseluruhan.<sup>16</sup> Dalam praktek sewa menyewa rumah, pihak yang menyewakan merumuskan pembebasan tanggung jawab sebagai berikut : “Biaya penggunaan aliran listrik, telepon, air bersih/leding, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahunan dibebankan kepada penyewa”.<sup>17</sup> Klausula eksonerasi dalam sewa menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaan itu jangan sampai dirusak oleh penyewa. Selain itu, juga supaya penyewaan tersebut tidak menimbulkan biaya yang hanya dibebankan kepada pemilik. Pemilik yang menyewakan benda miliknya tentu mencari manfaat nilai lebih dari benda miliknya itu. Jika dengan penyewaan itu malahan menimbulkan kerugian, sewa

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, Op-cit, hal 357

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, Ibid, hal 357

menyewa menjadi tidak berguna bagi pemilik benda. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan selaku pemilik benda merumuskan ketentuan khusus dalam sewa menyewa tertulis yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab pemilik dalam halhal tertentu. Disamping itu, klausula eksonerasi berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa agar memakai benda sewaan sebagai penyewa yang baik.

#### 4. Resiko dan Overmacht

Pengertian daya paksa atau Overmacht memang tidak dapat diketemukan dalam KUHP, namun KUHP hanya memberikan pengaturan tentang daya paksa atau overmacht dalam Pasal 48 yang berbunyi :“Tidaklah dapat dipidana barangsiapa yang melakukan sesuatu perbuatan di bawah pengaruh dari suatu keadaan yang memaksa”PAF Lamintang, dalam buku “Dasar-dasar hukum Pidana Indonesia”, menulis menurut Memories Van Toelichting, Overmacht sebagai suatu penyebab yang datang dari luar yang membuat sesuatu perbuatan itu menjadi tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pelakunya atau setiap kekuatan, setiap paksaan, setiap tekanan, dimana terhadap kekuatan, paksaan atau tekanan tersebut orang tidak dapat memberikan perlawanan.Ditulis lebih lanjut oleh PAF Lamintang, ada 3 peristiwa dimana overmacht terjadi yaitu:

1. Suatu pertentangan antara kewajiban hukum yang satu dengan kewajiban hukum lain.
2. Suatu pertentangan antara kewajiban hukum yang satu dengan kepentingan hukum yang lain.

3. Suatu pertentangan antara kepentingan hukum yang satu dengan kepentingan hukum yang lain.<sup>18</sup>



---

<sup>18</sup> Didik Endro Purwoleksono, *2016 Hukum Pidana*, Surabaya, Airlangga University press, Hlm. 77

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini yang di pilih salah satu Kelurahan Antang Kecamatan Manggala Kota Makassar, Kelurahan yang di maksud adalah Kelurahan Antang alasan pemilihan kelurahan tersebut, di karenakan objek permasalahan tersebut berada pada lokasi yang di pilih, maka dengan itu penulis mengadakan penelitian berupa mengumpulkan data yang menjadi penunjang penelitian.

#### **B. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian ini yaitu tipe penelitian hukum normatif, Penelitian hukum Normatif merupakan penelitian yang menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian digunakan dengan penambahan data dengan mengkaji sumber hukum baik dari undang-undang maupun sumber hukum yang lain. Penelitian ini merupakan suatu jenis penelitian yang mengkaji isu hukum terhadap penerapannya di masyarakat. Tipe penelitian merupakan suatu metode penelitian hukum yang didasarkan pada data daridan penelitian lapangan guna mendapatkan data primer.

#### **C. Jenis dan Sumber Data**

Jenis dan sumber data yang digunakan penelitian ini:

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung di lapangan atau lokasi penelitian melalui teknik wawancara dengan sumber informasi:
  - a. Kepala Dinas Perizinan/Staff Kota Makassar
  - b. Penyewa dan pemilik Rumah Kost

2. Data Sekunder adalah data yang kami telusuri melalui telaah pustaka baik bersumber dari buku, majalah, jurnal atau media elektronik dan media massa yang kami anggap relevan dengan masalah yang dibahas.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data berdasarkan:

1. Studi Pustaka (*library research*)

Studi pustaka adalah pengumpulan bahan informasi yang relevan melalui membaca dan menelaah buku, majalah, artikel, jurnal, tulisan-tulisan dan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini.

2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses Tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh pihak yang diwawancarai dan dengan arah tujuan yang telah ditentukan.

3. Studi dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan bahan dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

#### **E. Analisis Data**

Berdasarkan keseluruhan data yang dikumpulkan dari penelitian ini, selanjutnya dilakukan analisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif,

yakni suatu metode analisis yang dilakukan dengan cara mendeskripsikan fenomena-fenomena atau fakta yang diperoleh dari hasil penelitian, berdasarkan bahan yang diperoleh, baik data primer maupun data sekunder. Analisis bahan terakhir dengan memberikan kesimpulan dan saran mengenai apa yang seharusnya dilakukan terhadap permasalahan hukum tersebut.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Singkat

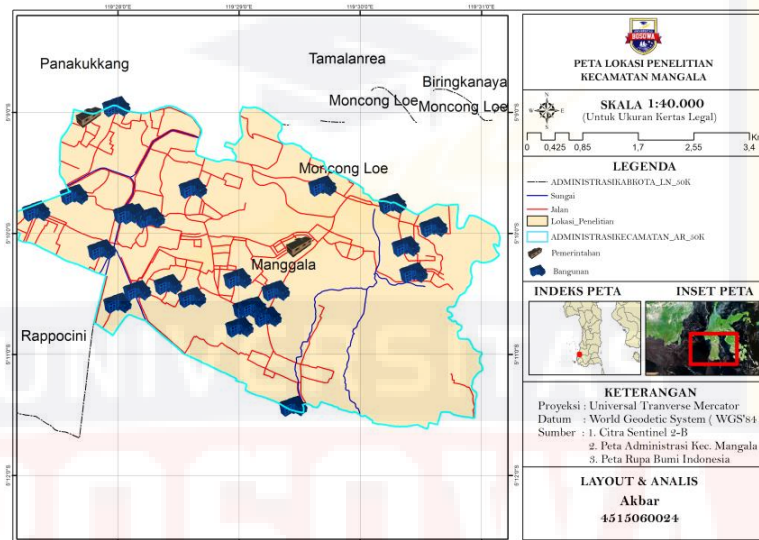
Lokasi dalam penelitian ini yaitu Kelurahan Antang Kecamatan Manggala Kota Makassar. Kelurahan Antang merupakan salah satu Kelurahan di Kecamatan Manggala kota Makassar. Dengan luas wilayah secara keseluruhan adalah 662 km<sup>2</sup> atau sama dengan 66.200 hektar. Kantor Kecamatan Manggala terletak di Jalan Bitowa Raya No 3 yang dapat dengan mudah diakses menggunakan sarana angkutan umum, selain dengan mengunjungi Kantor Kecamatan Manggala, warga juga dapat memperoleh informasi baik melalui telepon ke Nomor (0411) 493542 atau dengan mengirimkan Email ke kec.manggala@gmail.com, serta melalui Social Media berupa Twitter @infomanggala dan Facebook kecamatan manggala.

Kecamatan Manggala adalah salah satu dari 14 Kecamatan yang berada di Kota Makassar. Luas wilayah Kecamatan Manggala adalah 24,14 Km<sup>2</sup> atau 13,73 persen dari luas Kota Makassar dan terbagi menjadi 6 wilayah kelurahan. Di bagian utara kecamatan Manggala berbatasan dengan Kecamatan Tamalanrea, di sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Gowa, di sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Panakkukang, dan di sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Maros. Sejak Tahun 2017 Kecamatan ini memiliki 7 kelurahan dengan luas 24,14 Km<sup>2</sup> dan kelurahan Antang yang tercatat sebagai kelurahan yang terluas yaitu 7,62 Km<sup>2</sup> . Kecamatan Manggala di bawah kepemimpinan camat

A.Fadly, S.STP, M, Si mewujukan kecamatan manggala menjadi kecamatan yang maju dan sejahtera.

Gambar 1

Peta Kecamatan Manggala



Sumber Data: Kelurahan Antang Kelurahan Antang merupakan salah satu Kelurahan dalam wilayah Kecamatan Kota Makassar Kelurahan Antang dibatasi beberapa

Kelurahan sebagai berikut :

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Tello Baru
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Bangkala.
3. Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Manggala.
4. Sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Borong.

Luas wilayah Kelurahan Antang adalah kurang lebih 3,71 Km<sup>2</sup> yang dibagi kedalam wilayah yang lebih kecil yang disebut Organisasi Rukun Warga (ORW) yaitu sebanyak 11 ORW, pada setiap ORW dibagi lagi kedalam beberapa wilayah yang dikenal sebagai Organisasi Rukun Tetangga (ORT) sehingga terdapat 63 ORT di wilayah Kelurahan Antang,



Daerah Pannara (RW 1) terbagi dalam 9 RT, Pattunuang (RW 2) terdapat 6 RT Bori (RW 3) terdapat 6 RT, Bitowa (RW 4) terdapat 10 RT, Antang Pasar (RW 5) terdapat 5 RT, Lasuloro (RW 6) terdapat 4RT, Antang Indah (RW 7) terdapat 3 RT, Antang Jaya (RW 8) Terdapat 3 RT, Nipa (RW 9) terdapat 9 RT, Asindo (RW 10) terdapat 4 RT dan Bukit Baruga (RW 11) terdapat 10 RT.

## **B. Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Kost di Kecamatan Manggala Kota Makassar**

Upaya untuk melaksanakan ketentuan Perda Nomor 10 Tahun 2011, khususnya di Kecamatan Manggala, Kota Makassar dalam hal pengelolaan rumah kost yang didasarkan secara hukum melalui kepemilikan izin, terungkap belum sepenuhnya berjalan sesuai yang menjadi harapan, sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 8 bahwa; Setia orang atau badan yang memiliki rumah dengan fasilitas 2 (dua) kamar atau lebih dan diperuntukkan sebagai rumah kost, dihuni minimal 3 (tiga) orang pemondok, wajib memiliki izin pengelolaan rumah kost yang diterbitkan oleh camat setempat". Penegasan yang menjadi ketentuan tersebut, umumnya sudah memiliki izin, namun bukan berarti ada yang tidak memiliki. Terdapat presentase yang masih lebih tinggi kesadaran untuk memiliki izin ketimbang yang belum memiliki izin. Berdasarkan data terungkap, ada 9 (Sembilan) rumah kost yang dikelola di Kecamatan Manggala, dan yang memiliki izin terdapat 6 (enam) rumah kost dilengkapi pengelolaan izin, sedangkan 3 (tiga) rumah kost belum memiliki izin. Untuk jelasnya, berikut gambaran data pengelolaan izin rumah kost yang ada di Kecamatan Manggala, Kota Makassar di bawah ini:

Tabel.2  
Data Pengelolaan Rumah Kost Yang Memiliki Izin  
di Kecamatan Manggala Kota Makassar

| No | NAMA PEMOHON                  | JENIS DAN FUNGSI BANGUNAN           |                           | NOMOR IZIN                  | TANGGAL IZIN      | ALAMAT BANGUNAN  |
|----|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|--|
|    |                               |                                     |                           |                             |                   |  |
| 1  | HJ. SYARIFAH, S.E             | Pondokan Permanen, 01 (satu) Lantai | Memb. Baru 01 (satu) Unit | 503/11723/IMB-B/12/DPM-PTSP | 10 Januari 2018   | JL. INSPEKSI KANAL BLOK AB KEL. BANGKALA KEC. MANGGALA   |
| 2  | I SITTI ALANG                 | Pondokan Permanen, 02 (dua) Lantai  | Memb. Baru 01 (satu) Unit | 503/12846/IMB-B/12/DPM-PTSP | 25 Mei 2018       | JL. INSPEKSI PAM LR.2 NO.2 KEL. BATUA KEC. MANGGALA      |
| 3  | DRS. H. ABD RAJAB SARRO, M.Pd | Pondokan Permanen, 02 (dua) Lantai  | Memb. Baru 01 (satu) Unit | 503/12963/IMB-B/12/DPM-PTSP | 28 Juni 2018      | JL. TOA DAENG III KEL. BATUA KEC. MANGGALA               |
| 4  | ILHAM AZIS, S.Pd., M.Pd       | Pondokan Permanen, 02 (dua) Lantai  | Memb. Baru 01 (satu) Unit | 503/13387/IMB-B/12/DPM-PTSP | 30 Agustus 2018   | JL. TODDOPULI VI STP 7 NO.1 KEL. BORONG KEC. MANGGALA    |
| 5  | HASAN BASRI                   | Pondokan Permanen, 01 (satu) Lantai | Memb. Baru 01 (satu) Unit | 503/13535/IMB-B/12/DPM-PTSP | 20 September 2018 | JL. PASARAN KEKE LR.4 TOA DAENG KEL. BATUA KEC. MANGGALA |
| 6  | PROF. DR. MOH. IVAN AZIS      | Pondokan Permanen, 01 (satu) Lantai | Memb. Baru 01 (satu) Unit | 503/13666/IMB-B/12/DPM-PTSP | 08 Oktober 2018   | JL. BIOLOGI KOMP. UNHAS KEL. BIRINGROMAN G KEC. MANGGALA |

Sumber Data : dokumen Dinas Pensionsn Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Kota Makassar Tahun .2022

Berdasarkan Tabel 2 di atas menunjukkan bahwa dari tahun 2018 terdapat 6 (enam) rumah kost yang berada di kelurahan Antang, Kecamatan Manggala Kota Makassar yang memiliki izin pengelolaan. Ke 6 rumah kost tersebut. Keenam

rumah kost tersebut, adalah Pemilik Kost Hj. Syarifah, S.E yang sudah berdiri sejak tahun 10 Januari 2018, I Sitti Alang sudah mengelola sejak tahun 25 Mei 2018. DRS. H. Abd Rajab Sarro, M.Pd juga sudah dikelolah sejak 2018, termasuk Ilham Azis, S.Pd., M.Pd , Hasan Basri, dan Prof. Dr. Moh. Ivan Azis. Di Kecamatan Manggala Kota Makassar.

Dari enam yang memiliki izin pengelolaan rumah kost, terdapat 3 (tiga) pengelola rumah kost tidak memiliki izin. Ke 3 (tiga) rumah kost tersebut, dapat di lihat pada table 3 di bawah ini:

Tabel 3  
Data Pengelolaan Rumah Kost Yang Tidak Memiliki Izin  
Di Kecamatan Manggala, Kota Makassar

| No | Alamat bangunan  | Jenis Fungsi Bangunan | Tanggal oprasi   | Keterangan        |
|----|------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| 1  | Jl.moha lasuloro | Kost dua lantai       | 16 februari 2017 | Kelurahan Antang, |
| 2  | Jl.moha lrg.3    | Kost satu lantai      | 14 desember 2019 | Kelurahan Antang  |
| 3  | Jl. Paloe raya   | Kost dua lantai       | 06 oktober 2018  | Kelurahan Antang  |

Sumber Data : diolah dari hasil wawancara, 2022

Berdasarkan Tabel 3 di atas menunjukkan, terdapat 3 (tiga) rumah kost yang berada di kelurahan Antang, Kecamatan Manggala Kota Makassar yang tidak memiliki izin pengelolaan. Ketiganya masuk dalam wilayah Kelurahan

Antang, Kecamatan Manggala dan telah dikelolanya sejak tahun 16 Februari 2017 tidak memiliki izin karna factor birokrasi dan ekonomi.

Berdasarkan data tersebut di atas menunjukkan, bahwa pelaksanaan Perda Nomor 10 Tahun 2011, masih terjadi kesenjangan antara kepemilikan izin dan tidak memiliki izin. <sup>19</sup>Ilham Aziz, pemilik rumah kost di Jl Toddopuli, mengaku sudah memiliki izin sebagai konsekuensi dari berlakunya Perda Nomor 10 Tahun 2011. Konsekuensi itu, juga harus dibarengi dengan tindakan penertiban bagi mereka yang mengelola tanpa izin. Memiliki izin akan memberi dampak, tidak hanya bagi pemilik, masyarakat, tapi juga bagi yang mondok di rumah kost karena adanya rasa aman melalui kesepakatan yang mau mondok untuk mentaati tata tertib mondok demi mencegah keluar masuknya tamu tanpa dideteksi, sehingga lebih mengedepankan tindakan pre emtif sebelum terjadinya peristiwa, yang tidak hanya merugikan yang mondok, tapi juga pengelola dan masyarakat itu sendiri.

<sup>20</sup>M Riadi , Kepala Bidang Tekhnis Dinas Pelayaann Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar mengatakan,. Perda No 10 Tahun 2011 mmang merupakan payung hukum dalam pemilikan izin untuk mengelola rumah kost di Kota Makassar. Pengaturan untuk mendapatkan izin menjdi pedoman untuk memiliki izin rumah kost. Penegasan itu menjadi bagian dari tugas Dinas Pelayanan Modal melakukan pelayanan sehingga semua yang bermohon telah direalisasikan sesuai ketentuan Perda No 10 Tahun 2011.

---

<sup>19</sup> Wawancara pemilik rumah kost di Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, pada Tanggal 24 Agustus 2022, Pukul 10.25 WITA.

<sup>20</sup> Wawancara Kepala tekhnis Dinas Pelayanan Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Makassar, 18 Agustus 2022, Pukul 10.15 WITA.

Hasan Basri, pemilik rumah kost di Kelurahan Batu, Kecamatan Manggala mengakui sangat aman memiliki izin rumah kost karena dengan izin juga berdampak bagi pemondok rumah kost. Semuanya tunduk dan taat pada tata tertib yang dibuatnya sehingga menumbuhkan perilaku yang taat pada aturan dengan tidak berperilaku kesewenang wenangan sehingga sangat jauh pada tindakan yang melanggar tata karma. tata kesopanan sebagai pihak yang mondok di rumah kost. Dasar itulah menjadikan kepemilikan izin sangat membantu untuk menciptakan keamanan dan kenyamanan dalam mengelola rumah kost.<sup>21</sup> Penjelasan tambahan juga diberikan oleh seorang mahasiswa yang menempati salah satu rumah kos sekitar Kelurahan Antang mengakui bahwa:

Pengakuan Hasan Basri juga direspon positif dari Muhammad Aditya, salah seorang mahasiswa yang memilih kost di Kelurahan Antang menjadikan rumah kost yang memiliki izin sebagai sarana menentukan keputusan. Memiliki izin dipandang rumah kost tersebut tidak liar tapi tetap dalam pengawasan pemerintah sehingga proses kuliah yang menjadi aktivitas untuk tinggal di rumah kost menjadi aman dan terkendali. Apalagi didukung dengan keramahan dan tanggung jawab pengelola yang selalu aktif memberikan nasihat dan kepercayaan diri untuk memprioritaskan tujuan sampai memilih kost<sup>22</sup>.

Amanda Syahwaldi, selaku Kepala Pemerintah Kelurahan Antang di Kecamatan Manggala mengakui jika penegelolaan rumah kost dalam wilayahnya terus dilakukan pemantauan. Pemantauan itu dilakukan sebagai bentuk

---

<sup>21</sup> Wawancara pemilik rumah kost Kelurahan Batu, Kecamatan Manggala, 24 Agustus 2022, Pukul 15.30 WITA.

<sup>22</sup> Wawancara penghuni rumah kost di Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, 24 Agustus 2022, Pukul 17.00 WITA.

pengawasan agar pengelola rumah kost tidak melakukan tindakan yang menjadi pangaturan dalam izin pengelolaan. Wujud dari pengawasan itu dilakukan dengan terus memberikan peringatan agar tetap konsisten mengelola rumah kost sesuai izinnya. Penyimpangan terhadap izin, dipandang akan memberi dampak kepada masyarakat dan bisa menjadi bias dari penyimpangan tersebut.<sup>23</sup>

Dari gambaran tersebut di atas, bahwa peran pemerintah sebagai regulator dalam hal ini dalam membemberikan acuan dasar pengelolaan rumah kost di Kecamatan Manggala telah berperan aktif dalam memberikan pemahaman kepada pengelola kost dan penghuni kost tentang Peraturan Daerah No 10 Tahun 2011 mengenai pengelolaan rumah kost sehingga jika ada pengelola kost atau penghuni kost yang tidak taat dengan peraturan bisa dicabut izin pengelolaannya.

### **C. Faktor Penghambat**

Faktor yang paling berpengaruh dalam menghambat belum dilaksanakannya Perda Nomor 10 Tahun 2010, khususnya kewajiban memiliki izin terungkap bersumber dari pengelola rumah kost yang belum memiliki izin. Tidak adanya kepemilikan izin, seperti terlihat di Tabel 3, terdapat 3 (tiga) rumah kost yang dikelola tapi hingga kini belum memiliki izin. Hambatan tersebut bersumber dari Faktor Pelayanan dan Faktor ekonomi. Kedua factor tersebut diuraikan sebagai berikut:

Alasan pemilik usaha rumah kost tidak berizin karena mereka tidak tau mengenai peraturan daerah yang tentang penyelenggaraan rumah kost, tidak adanya sosialisasi dari pemerintah ke pelaku usaha rumah kost mengenai peraturan

---

<sup>23</sup> Wawancara Kepala Pemerintahan Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, pada Tanggal 24 Agustus 2022, Pukul 11.15 WITA.

tersebut. Karena nya pemilik kost masi beranggapan bahwa tidak ada peraturan daerah yang mengatur tentang rumah kost dan rumah kost berdiri terlebih dahulu dari pada perda nya mangkanya pemilik usaha rumah kost tidak berizin. Berikut hasil wawancara dengan salah satu pengelola rumah kost mengatakan bahwa:

Kalau izin secara resmi ya gk ada Nak, dulu perna dari pihak dinas datang ke tempat saya untuk mendata tempat kost, terus akhir nya ya di biarin Nak, jadi tidak ada Nak izin resmi nya, saya juga tidak tau mengenai perizinan gitu Nak dari pemerintah tidak ada tindakan lagi Nak dan sampai sekarang tidak ada sosialisasi. (Wawancara kost haji muchtar, 24 Agustus 2022).

Kebanyakan rumah kost untuk menambah penghasilan, apalagi sekarang rumah kost menjadi usaha yang paling menguntungkan bagi para pendirinya, pendapatan dari rumah kost ini rutin tiap bulan dan jangka waktunya juga panjang. Apalagi kalau tempat nya srategis dekat dengan Universitas pabrik dan kantor, pasti banyak perantauan dari berbagai daerah akan ngekos di daerah tersebut. Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dianalisis bahwa dalam Penerapan Peraturan Daerah No 10 Tahun 2011 tentang pengelolaan rumah kost tidak selamanya berjalan dengan lancar karena masih ada pengelola rumah kost yang mengeluh dengan penerapan aturan tersebut dengan alasan karena factor birokrasi dan Ekonomi

Penerapan Peraturan Daerah tentang pengelolaan rumah kost memang banyak. Dari pihak pengelola rumah kost misalnya masih ada pengelola rumah kost yang mengeluh dengan aturan tersebut dengan alasan keterbatasan ekonomi dan birokrasi sedangkan dari penghuni kost sendiri mereka sangat mendukung

peraturan tersebut dengan alasan karena peraturan tersebut biasa menghadirkan rasa aman dan nyaman kepada penghuni rumah kost itu sendiri.

Berdasarkan keseluruhan hasil wawancara diatas penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa di dalam membangun usaha rumah kost, pihak pengelola harus memperhatikan berbagai bentuk fasilitas-fasilitas yang terutama Izin dan sesuai dengan Peraturan Daerah agar dapat memberikan rasa aman dan nyaman kepada para penghuni kost dan juga dapat menghindari hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat terjadi di rumah kost-kostan tersebut.

#### **D. Analisis**

Penerbitan Surat Izin Rumah Kost dimana pemerintah melakukan sosialisasi kepada pengelola rumah kost tentang peraturan daerah tersebut sehingga pemerintah lebih mudah mengontrol, mengawasi pemerintah telah berperan aktif dalam memberikan pemahaman kepada pengelola kost dan penghuni kost mengenai pengelolaan rumah dan Izin rumah kost. Pemerintah berperan melalui Pemberian Bimbingan kepada masyarakat terutama pengelola rumah kost agar dapat memahami aturan tentang pengelolaan rumah kost namun dalam menerapkan aturan tersebut ada sedikit hambatan. Memberikan Pelatihan agar masyarakat menjaga kebersihan dan pengarahannya secara intensif dan efektif kepada masyarakat terutama Izin rumah kost dan pengelolaan rumah kost. Pemerintah bergerak dibidang pendampingan yaitu pemerintah melakukan pelatihan dan bimbingan kepada pemilik atau pengelola rumah kost.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan pengelolaan rumah kost di Kota Makassar dalam memiliki izin menurut Perda Nomor 10 tahun 2011 belum sepenuhnya dilaksanakan. Dari data terungkap, tabel 2 dan tabel 3, ada 9 rumah kost yang berlokasi di Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, terdapat 6 yang memiliki izin pengelolaan dan 3 yang belum memiliki izin hingga tahun 2022.
2. Faktor yang menjadi penghambat pengelolaan rumah kost di Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar. Faktor birokrasi dipandang terlalu birokrasi dan factor ekonomi. Faktor birokrasi dipandang terlalu birokrasi sehingga pengelolah rumah kost malas mengurus izin. Demikian pula factor ekonomi, terlalu birokrasi mempengaruhi kemalasan diakibatkan adanya kekhawatiran biaya terlalu mahal harus dikeluarkan sehingga membuat sikap mereka acuh tak acuh dalam kepemilikan izin rumah kost.

## **B. Saran**

Memperhatikan kesimpulan tersebut diatas dan menganalisa hasil pembahasan pada bab sebelumnya, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya pemilik usaha rumah kost memiliki surat perizinan usaha membangun rumah kost.
2. Sebaiknya pemerintah melakukan pemantauan dan pengawasan penertiban rumah kost, dengan carah bertemu langsung dengan pemilik rumah kost untuk dimintai keterangan tentang perlengkapan perizinan usaha rumah kost
3. Sebaiknya pemerintah daerah ketika pengelola rumah kost tidak menaati aturan perda maka sekiranya mencabut perizinan

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

George R. Terry, 2013. *Dasar-Dasar Manajemen*, Jakarta: PT Bumi Aksara, h. 168.

Handyaningrat, *Pengantar Studi*, h. 9.

Harsoyo. 1977. *Manajemen Kinerja*. Persada, Jakarta

Peter Salim dan Yenny Salim, 2002, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta: Modern English Press, h. 695.

Sudikno Metrokusumo. 2007, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, Hlm 160

Didik Endro Purwoleksono, 2016 *Hukum Pidana*, Surabaya, Airlangga University press, Hlm. 77

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hal 49-50

Abdulkadir Muhammad, Op-cit, hal 357

Abdulkadir Muhammad, Ibid, hal 357

### JURNAL

Kiki Fitriani , Agung Purwanto, *Sistem Informasi Rumah Kost Di Baamang Berbasis Web*, *Jurnal Penelitian Dosen Fikom (UNDA) Vol.10 No.1*, Agustus 2019, ISSN : 2088-3595, diakses pada 28 maret.2022. hal 2.

### UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No.32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Daerah Kota Makassar No.10 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Rumah Kos.

Peraturan Wali Kota No.84 Tahun 2013 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Pengelolaan Rumah Kos.

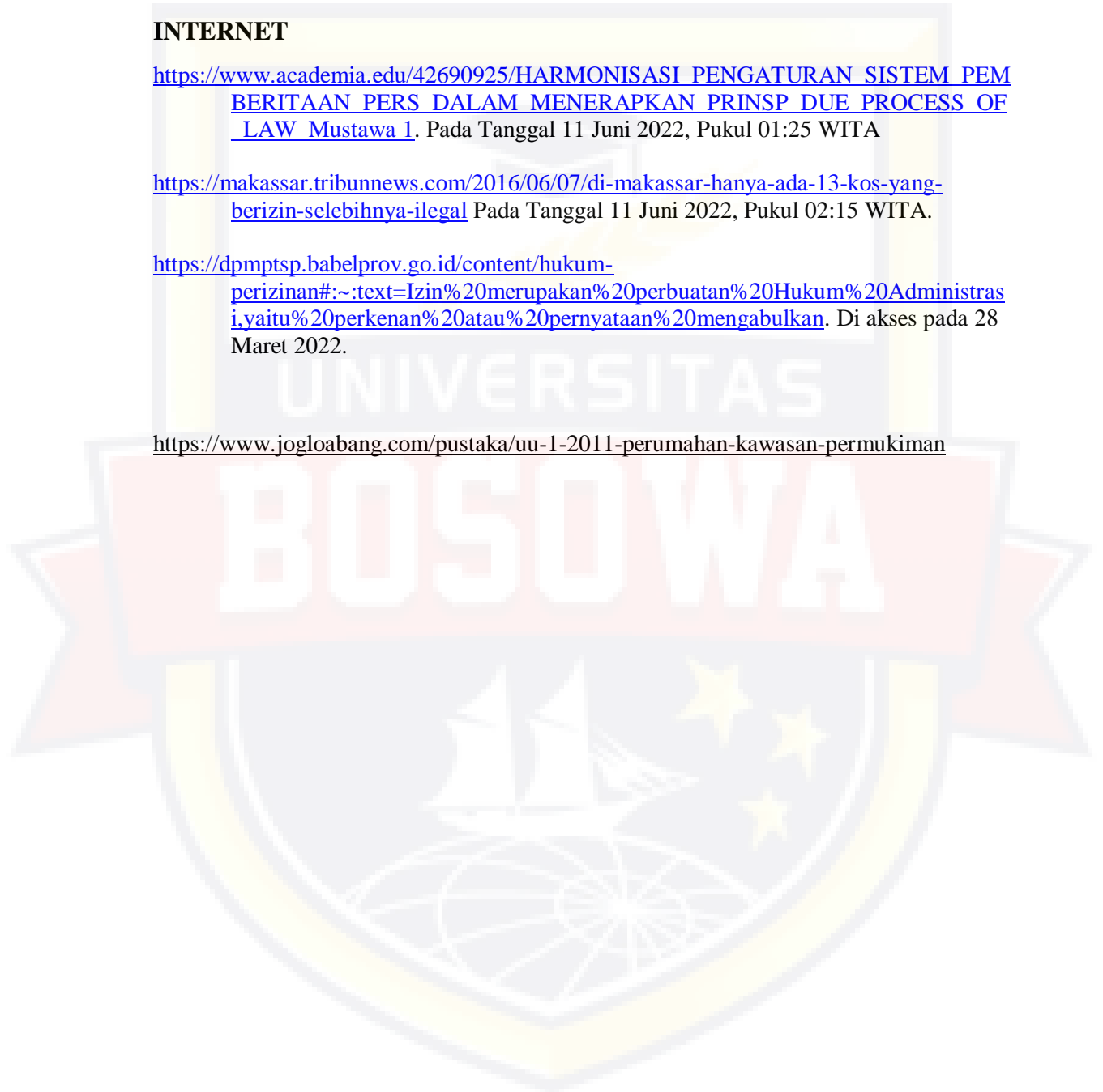
#### **INTERNET**

[https://www.academia.edu/42690925/HARMONISASI\\_PENGATURAN\\_SISTEM\\_PEMBERITAAN\\_PERS\\_DALAM\\_MENERAPKAN\\_PRINSIP\\_DUE\\_PROCESS\\_OF\\_LAW\\_Mustawa\\_1](https://www.academia.edu/42690925/HARMONISASI_PENGATURAN_SISTEM_PEMBERITAAN_PERS_DALAM_MENERAPKAN_PRINSIP_DUE_PROCESS_OF_LAW_Mustawa_1). Pada Tanggal 11 Juni 2022, Pukul 01:25 WITA

<https://makassar.tribunnews.com/2016/06/07/di-makassar-hanya-ada-13-kos-yang-berizin-selebihnya-ilegal> Pada Tanggal 11 Juni 2022, Pukul 02:15 WITA.

<https://dpmpstp.babelprov.go.id/content/hukum-perizinan#:~:text=Izin%20merupakan%20perbuatan%20Hukum%20Administrasi,yaitu%20perkenan%20atau%20pernyataan%20mengabulkan>. Di akses pada 28 Maret 2022.

<https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-1-2011-perumahan-kawasan-permukiman>



**LAMPIRAN**





