PERIZINAN RUMAH KOS DAN RUMAH SEWA DI KABUPATEN OGAN ILIR BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN OGAN ILIR NOMOR 5 TAHUN 2013 TENTANG PENYELENGGARAAN IZIN RUMAH KOS DAN/ATAU RUMAH SEWA

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Fakultah Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

TORI PRANATA

02011281520376

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

INDERALAYA

2019

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDERALAYA

NAMA	**: TORI PRANATA**
NOMOR INDUK MAHASISWA	**: 02011281520376**
JURUSAN	**: ILMU HUKUM / HUKUM ADMINISTRASI NEGARA**

JUDUL SKRIPSI

PERIIZINAN RUMAH KOS DAN RUMAH SEWA DI KABUPATEN OGAN ILIR BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN OGAN ILIR NOMOR 5 TAHUN 2013 TENTANG PENYELENGGARAAN IZIN RUMAH KOS DAN/ATAU RUMAH SEWA

Telah diuji dan lulus dalam sidang Ujian Komprehensif dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Progran Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama	Pembimbing Pembantu
Hj. Helmanida, S.H., M.Hum.	**H. Ahmaturrahman, S.H., M.H.**
NIP. 195702211988032002	NIP. 196405301989010 02

Dekan,

Dr. Febrian, S.H., M.S.

NIP. 196201311989031001

Scanned with CamScanner

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa	: Tori Pranata
Nomor Induk Mahasiswa	: 02011281520376
Tempat/Tanggal Lahir	: Beringin Jaya, 08 September 1996
Fakultas	: Hukum
Strata Pendidikan	: S1
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Administrasi Negara

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya, apabila saya terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Inderalaya, September 2019

TORI PRANATA

NIM. 02011281520376

Motto dan Persembahan

Jangan Pernah Mengambil Milik Orang Lain Dengan Paksa

Jika Milik Kalian Tidak Ingin Diambil Orang Lain

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- Mama dan Papaku
- Mbah Petong & Mbah Anduk
- Adik-adikku
- Keluarga Besarku
- Sahabat-sahabatku
- Almamaterku

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam penyusunan skripsi ini penulis tidak sedikit menjumpai hambatan dan kesulitan, namun berkat bantuan bimbingan dan dorongan dari semua pihak secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan yaitu kepada :

1. Kedua Orang Tuaku Tersayang Papaku Yahya dan Mamakku Mahdalena yang selalu memberikan Doa, Tenaga, Waktu, Semangat dan semua yang diberikan kepada penulis disaat masa sulit yang dilalui selama penulisan skripsi;
2. Kepada Mbah Petong dan Mbah Anduk yang mengurusku dari hal apapun terutama dalam hal pendidikan dari penulis SD sampai menjadi Sarjana;
3. Kepada adik-adikku Mira, Diki dan Vika yang menjadi pemicu dan penyemangat untuk menjadikan penulis lebih baik lagi;
4. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

7. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universutas Sriwijaya;
8. Ibu Hj. Helmanida, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing I yang telah sabar dan sangat membantu serta meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan serta perbaikan skripsi ini sehingga terselesaikan dengan baik;
9. Bapak H. Ahmaturrahman, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah sabar dan dah meluangkan waktu untuk memberikan masukan dan perbaikan sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik;
10. Ibu Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum. selaku Ketu Bagian Studi Kekhususan Hukum Administrasi Negara yang telah meluangkan waktu dan membantu selama masa perkuliahan dan proses penyelesaian skripsi ini;
11. Bapak Agus Ngadino, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan selama masa perkuliahan;
12. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama mengikuti proses perkuliahan, serta staf dan karyawan Fakultas Hukum atas bantuan dan kerjasamanya;
13. Keluarga Besarku yang selalu mendoakan dan menyemangati untuk selalu semangat dalam menuntut ilmu dan menjadi panutan untuk keluarga;
14. KMT SQUAD (Adam, Akbar, Ardi, Cica, Iqbal, Arfan, Dhea dan Cholilan) sahabat sekaligus keluarga yang berjuang bersama-sama dalam hal apapun yang entah sejak kapan menjadi dekat dari sesuatu hal yang tak pernah diduga sehingga kini menjadi keluarga;

15. Sahabat-sahabatku Tria Paramitha (sahabat seperjuangan menembus debu layo), Yanti Kusuma (sahabat curhat dan sahabat yang tak pernah tak sibuk) Christa Bella (sahabat Gila) yang selalu memberikan semangat meskipun jauh dan dekat;
16. Sahabatku DRASTA yang kini telah miliki kehidupan yang berbeda-beda dan sukar untuk berkumpul bersama lagi;
17. Seluruh teman-teman, kakak-kakak, dan adik-adik di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
18. Pihak-pihak yang telah turut membantu dan mendukung kelancaran penulisan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah SWT berkenan untuk membalas segala kebaikan pihak-pihak yang senantiasa membantu. Semoga skripsi ini dapat membawa banyak manfaat bagi pembaca serta memberikan ilmu yang baik bagi banyak pihak.

Palembang, September 2019
Penulis,

Tori Pranata

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil ‘aalaamiin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang mana atas berkat, rahmat dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **Perizinan Rumah Kos dan Rumah Sewa di Kabupaten Ogan Ilir Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa.**

Skripsi merupakan persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam skripsi ini masalah yang dibahas mengenai penyelnggaraan izin rumah kos dan rumah sewa dan kesesuaiannya dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa .

Penulisan skripsi ini dibantu berdasarkan arahan dan juga bimbingan dari dosen pembimbing Ibu Hj. Helmanida, S.H., M.Hum. selaku pembimbing utama dan Bapak H. Ahmaturrahman, S.H., M.H. selaku pembimbing pembantu. Diharapkan skripsi ini dapat memberikan sumbangan positif khususnya dikalangan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Inderalaya, September 2019

Tori Pranata

DARTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **ii**

HALAMAN PERNYATAAN ..... **iii**

MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **iv**

UCAPAN TERIMAKASIH ..... **v**

KATA PENGANTAR ..... **viii**

DAFTAR ISI ..... **ix**

ABSTRAK ..... **xii**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 6

C. Tujuan Penelitian 6

D. Manfaat Penelitian 7

E. Ruang Lingkup Penelitian 7

F. Kerangka Teori 8

G. Metode Penelitian 10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perizinan 15

1. Pengertian perizinan 15

2. Sifat Izin 19

3. Elemen Pokok Perizinan 20

4. Fungsi Pemberian Izin 29

5. Tujuan Pemberian Izin 33

6. Bentuk dan Isi Izin 34

B. Tinjauan Umum Tentang Kewenangan Pemerintah Daerah 37

1. Pengertian Pemerintah Daerah 37

2. Kewenangan Pemerintah Daerah 40

C. Tinjauan Umum Tentang Rumah Kos dan Rumah Sewa 44

1. Pengertian Rumah Kos dan Rumah Sewa 44

2. Fungsi Rumah Kos dan Rumah Sewa 46

D. Tinjauan Umum Tentang Peraturan Daerah 47

1. Pengertian Peraturan Daerah 47

2. Fungsi Peraturan Daerah 51

3. Hierarki Peraturan Daerah 51

4. Materi Muatan Peraturan Daerah 52

5. Landasan Pembentukan Peraturan Daerah 53

BAB III PEMBAHASAN

1. Kesesuaian Penyalenggaraan Izin Rumah Kos dan Rumah Sewa di Kabupaten Ogan Ilir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa 56

2. Kesesuaian Rumah Kos dan Rumah Sewa di Kabupaten Ogan Ilir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa 65

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 72

B. Saran..... 73

DAFTAR PUSTAKA 74

LAMPIRAN

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul **Perizinan Rumah Kos dan Rumah Sewa di Kabupaten Ogan Ilir Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa.** Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah: 1. Apakah izin rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir telah diselengarakan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelengaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah. 2. Apakah rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis empiris. serta dengan teknik penarikan kesimpulan deduktif. Berdasarkan hasil pembahasan penulis maka dapat disimpulkan bahwa, penyelenggaraan izin rumah kos dan rumah sewa telah sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku, namun karena belum adanyan bidang pengawasan terhadap penyelenggaraan izin ini menyebabkan penyelenggaraan izin belum berjalan maksimal. Karena belum adanya bidang pengawasan tersebut juga yang menjadi salah satu faktor mengapa masih ada beberapa rumah kos dan rumah sewa yang belum sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa.

Kata Kunci: Perizinan, Rumah Kos dan Rumah Sewa, Peraturan Daerah.

Mengetahui,

Pembimbing Utama	Pembimbing Pembantu
Hj. Helmanida, S.H., M.Hum.	**H. Ahmaturrahman, S.H., M.H.**
NIP. 195702211988032002	NIP. 196405301989031002

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.

NIP. 198109272008012013

Scanned with CamScanner

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kabupaten Ogan Ilir adalah Kabupaten di Provinsi Sumatera Selatan yang berada dijalur lintas timur Sumatera dan merupakan pemekaran dari Kabupaten Ogan Komering Ilir. Landasan hukumnya Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2003 Tentang Pembentukan Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan dan Kabupaten Ogan Ilir di Provinsi Sumatera Selatan.

Perkembangan Kabupaten Ogan Ilir khususnya Inderalaya selaras dengan perkembangan pendidikan, budaya dan religi yang dibuktikan dengan keberadaan Universitas Sriwijaya. Pengaruh Universitas Sriwijaya di Kabupaten Ogan Ilir membawa pengaruh yang cukup besar terhadap perkembangan pembangunan, ekonomi dan peluang kerja.

Dengan adanya perkembangan tersebut dibutuhkan adanya sarana dan prasana yang memadai diantaranya ketersediaan rumah kos dan rumah sewa baik bagi mahasiswa maupun para pegawai atau pekerja di luar daerah. Pembangunan rumah kos dan rumah sewa dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan terutama di inderalaya khususnya disekitar kawasan Universitar Sriwijaya.

Peningkatan jumlah rumah kos dan rumah sewa dikarenakan jumlah mahasiswa dan pegawai yang terus meningkat. Penyelenggaraan izin terhadap rumah kos dan rumah sewa perlu dilakukan agar pembangunan berjalan sesuai dengan penataan ruang dan Peraturan Daerah yang berlaku. Penyelenggaran menurut kamus besar bahasa indonesia adalah proses, cara, atau pelaksanaan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme Pasal 1 : 1 "penyelenggara negara adalah pejabat negara yang menjalankan fungsi eksekutif, legistalatif atau yudikatif dan pejabat lain yang fungsi dan tugas pokoknya berkaitan dengan penyelenggaran negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Dengan adanya penyelenggaraan izin oleh pemerintah daerah maka diperlukan juga adanya pengawasaan. Pengawasan artinya secara umum sebagai aktivitas pokok dalam manajemen untuk mengusahakan sedemikian rupa agar pekerjaan-pekerjaan terlaksana sesuai dengan rencana dan juga sesuai dengan hasil yang dikehendaki. Pengawasan adalah sebuah aspek penting dalam manajemen aparatur negara agar semua tugas, fungsi dan program-program yang dijalankan pemerintah dapat berjalan sebagaimana mestinya. Fungsi pengawasan juga sangat berpengaruh terhadap kinerja karena dalam proses pengawasan dapat mengendalikan pelaksanaan kebijakan yang telah ditetapkan.[1]

Izin atau *Vergunning* adalah suatu pertujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertententu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan Peraturan Perundang-Undangan. Utrecht memberikan pengertian tentang *Vergunning* sebagai berikut bilamana pembuat peraturan tidak umumnya melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankanya asal saja diadakan sesuai yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, maka perbuatan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat izin. [2]

Adapun pengertian perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan juga bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi dan sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk

---

[1] Elyy Nielwaty, *"Pengaruh Pengawasan Terhadap Kinerja Pegawai Disperindag Sub Bidang Pengawasan Barang dan Jasa Provinsi Riau".* Jurnal Niara. Vol 10 No.1, Juli 2017, hlm. 1.

[2] Adrian Sutedi. 2011. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayan Publik.* Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 167.

melakukan suatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan ataupun melakukan tindakan. Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang untuk memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan.[3]

Dalam perkembangannya, secara yuridis pengertian izin dan perizinan tertuang dalam Pasal 1 : 8 dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Pasal 1 : 8 "izin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu". Pasal 1 : 9 "perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha".

Terdapat beberapa istilah yang lain sedikit memiliki kesejajaran dengan izin yaitu dispensasi, konsesi dan lisensi. Dispensasi adalah pernyataan dari pejabat administrasi yang berwenang, bahwa suatu ketentuan Undang-Undang tertentu tidak berlaku terhadap kasus yang diajukan seseorang didalam surat permintaannya. [4]

Dispensasi dimaksudkan sebagai pengecualian yang sungguh-sungguh atas larangan sebagai aturan umum. Menurut W.K Prins dispensasi adalah suatu tindakan pemerintah yang menyebabkan Peraturan Perundang-Undangan menjadi tidak berlaku bagi sesuatu hal yang istimewa. Contoh dispensasi adalah diperkenankannya seorang PNS yang sakit untuk tidak mengikuti upacara oleh atasannya padahal upacara merupakan suatu kewajiban.[5]

Konsesi dalam kamus bahasa mengandung pengertian kelonggaran atau kemudahan setelah melalui proses diplomasi atau diskusi. Konsesi merupakan suatu izin yang berhubungan dengan pekerjaan besar yang menjadi tugas pemerintah, tetapi hak penyelenggaraannya diberikan kepada konsesionaris (pemegang izin) yang bukan pejabat pemerintah. Pemberian konsesi dapat meliputi berbagai bidang seperti bidang pendidikan, bidang perhubungan maupun bidang-bidang lain yang mempunyai arti ekonomis bagi rakyat banyak. Misalnya

---

[3] *Ibid.,* hlm. 168.
[4] Ridwan HR. 2017. *Hukum Administrasi Negara.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 196.
[5] *Ibid.,* hlm. 196.

seperti konsesi pendidikan yang diberikan kepada yayasan pendidikan, kemudian konsesi yang diberikan kepada perusahaan swasta seperti Damri, Pelni, dan GIA untuk menyelenggarakan jaringan lalu lintas umum.[6]

Lisensi adalah suatu izin yang memberikan hak untuk menyelenggarakan suatu perusahaan. Lisensi digunakan untuk menyatakan suatu izin yang memperkenankan seseorang untuk menjalankan suatu perusahaan dengan izin khusus.[7]

Lisensi memiliki beberapa syarat dan syarat itu tergantung apa yang mau dilisensikan. Kalau untuk nama atau merek, tentu nama tersebut sudah berkembang dan sudah juga terkenal sehingga memiliki keunggulan. Lisensi dapat digunakan untuk produk dan merek diindustri apa saja, jika dibandingkan dulu lisensi hanya sebatas produksi.[8]

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 1 : 7 “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”.

Rumah kos atau disebut juga dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dan dari luar kampung halaman dan rumah kos merupakan salah satu kebutuhan utama, pada umumnya mahasiswa yang memiliki perekonomian tinggi akan tinggal disebuah apartmen atau hotel, namun bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah kebawah biasanya akan memilih tinggal disebuah kamar yang biasanya disebut dengan rumah kos atau disebut juga kos-kosan.[9]

Berdasarkan Peraturan Daerah Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan atau Rumah Sewa Pasal 1 : 12 “Rumah Kos dan atau Rumah Sewa adalah rumah atau kamar yang disediakan untuk tempat

---

[6] *Ibid*., hlm. 197.
[7] *Ibid.*, hlm. 198.
[8] Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 176.
[9] Dadi Rosadi dan Febi Oktarista, *“Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Internet”.* Jurnal Computech & Bisnis. Vol. 1 No. 1, Juni 2016, hlm. 50.

tinggal dalam jangka waktu tertentu bagi orang pribadi, baik berstatus sebagai mahasiswa atau pelajar".

Saat ini telah ada Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir yang mengatur tentang pengawasan izin rumah kos dan rumah sewa yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelengenggaraan Izin Rumah Kos dan, atau Rumah Sewa. Peraturan Daerah ini dibuat untuk mewujudkan keadaan atau kondisi yang tertib, layak, nyaman dan aman.

Prosedur penyelenggaraan izin rumah kos dan rumah sewa diatur dalam Pasal 5 : (2) Peraturan Daerah tersebut menyebutkan bahwa "izin penyelenggaraan rumah kos dan rumah sewa diberikan oleh Bupati atau Pejabat lain yang menerima pelimpahan wewenang dari Bupati".

Pasal 5 : (3) "izin penyelenggaraan rumah kos dan rumah sewa diberikan jika memenuhi syarat yaitu memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), memperoleh HO jika diperlukan memiliki Surat Izin Tempat Usaha (SITU), dan persyaratan lainnya yang dianggap perlu".

Pasal 5 Peraturan Daerah tersebut telah disebutkan prosedur penyelenggaraan izin rumah kos dan rumah sewa, dan penulis melakukan wawancara kepada Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Satu Pintu terkait penyelenggaraan izin rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir agar lebih jelas.

Peraturan Daerah ini telah lama diterbitkan dari tahun 2013 sampai dengan sekarang masih berlaku, namun ada beberapa pasal pada Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa yang belum sesuai atau dilanggar oleh beberapa penyelenggara rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir. Seperti pada Pasal 7 Ayat (1) Pasal 9 huruf C, F, G, H, dan I Pasal 11 huruf C Pasal 12 Ayat (2) Pasal 13 Ayat (1).

Berdasarkan latar belakang penulis, maka penulis tertarik untuk membahas secara ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul **Perizinan Rumah Kos Dan Rumah Sewa Di Kabupaten Ogan Ilir Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos Dan Atau Rumah Sewa.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah izin rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir telah diselengarakan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelengaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa?
2. Apakah rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir telah sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaran Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, maka tujuan dilakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis izin rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir. telah diselenggarakan sesuai atau belum sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelengaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah Sewa

2. Untuk menganalisis rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir telah sesuai atau belum sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaran Izin Rumah Kos dan, atau Rumah Sewa.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan atau dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

   Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi mengenai penyelenggaraan izin rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten ogan ilir kepada masyarakat dan sebagai bahan informasi dan bahan masukan dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum administrasi negara khususnya dibidang perizinan .

2. Manfaat Praktis

   Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi mengenai adanya Peraturan Daerah yang berlaku kepada masyarakat atau subyek hukum agar implementasi Peraturan Daerah tersebut dijalankan dengan baik dan benar .

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian tentang penyelenggaraan izin rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos dan/atau Rumah

Sewa, serta didukung dengan data dan wawancara kepada Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Satu Pintu.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua pengertian, yaitu yang pertama, adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan. Dan yang kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yange bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada individu.[10]

Kepastian Hukum dalam artian undang-undang maupun suatu peraturan setelah diperundangkan akan dilaksanakan dengan pasti oleh pemerintah. Kepastian Hukum berarti setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi, dan juga bahwa setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dapat dikenakan sanksi hukum juga.[11]

2. Teori Tindakan Pemerintah

Pemerintah sebagai subjek hukum melakukan berbagai tindakan baik tindakan nyata maupun tindakan hukum. Tindakan nyata adalah tindakan-tindakan yang tidak ada relevansinya dengan hukum dan oleh karenanya tidak menimbulkan akibat-akibat hukum, sedangkan tindakan hukum menurut R.J.H.M. Husein, adalah tindakan yang berdasarkan sifatnya dapat menimbulkan akibat hukum tertentu atau menciptakan hak dan kewajiban.[12]

Tindakan hukum pemerintah dibagi menjadi ada dua macam yaitu publik dan privat. Tindakan hukum publik menurut Bellefroid adalah hukum yang

---

[10] Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intri Sari Ilmu Hukum.* Bandung: Citra Aditya, hlm. 23.

[11] Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis).* Jakarta: Toko Gunung Agung, hlm. 82.

[12] Ridwan HR. 2017. *Hukum Administrasi Negara.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 109.

mengatur bagaimana cara badan-badan negara menjalankan tugasnya dan juga mengatur hubungan hukum yang diadakan oleh negara sebagai pemerintah dengan para individu atau yang diadakan dengan masing-masing badan negara itu. Sedangakan tindakan hukum privat menurut Bellefroid adalah hukum yang mengatur tata tertib masyarakat mengenai keluarga dan kekayaan para inividu dan juga mengatur hubungan yang diadakan antara individu, individu dengan badan negara bilamana badan hukum turut serta dalam pergaulan hukum seolah-olah sebagai individu.[13]

3. Teori Kewenangan

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa setiap tindakan Pemerintah disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah serta diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi dan mandat.[14]

Indroharto, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan itu meliputi:

a. Atribusi
   Atribusi adalah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun baru sama sekali.

b. Delegasi
   Delegasi adalah penyerahan kewenangan yang dimiliki pemerintahan kepada yang lain. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang.

c. Mandat
   Mandat lebih sering diartikan sebagai pelimpahan wewenang kepada bawahan, akan tetapi tanggung jawab tidak berpindah kepada mandataris melainkan tetap berada pada pemberi mandat. Oleh karena itu akibat hukum yang ditimbulkan oleh mandataris menjadi tanggung jawab pemberi mandat.[15]

---

[13] Jum Anggraini. 2012. *Hukum Administrasi Negara.* Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 106-107.

[14] Ridwan H.R, *Loc. Cit.*

[15] *Ibid.*, hlm. 106.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

   Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode penelitian yuridis empiris yang mengacu pada penelitian terhadap efektivitas hukum yang membahas hukum beroperasi dalam masyarakat. Disamping mengetahui ilmu hukum, penelitian ini mensyaratkan juga mengetahui ilmu sosial dan memiliki pengetahuan dalam penelitian sosial.[16]

2. Lokasi Penelitian

   Penelitian ini menitikberatkan pada pelaksanaan dan penerapan kebijakan legislatif yang dituangkan dalam Peraturan Perundang-Undangan oleh lembaga yang mempunyai kaitan dengan penelitian ini. Dengan demikian, peneliti memilih lokasi penelitian di Kabupaten Ogan Ilir Kecamatan Inderalaya Utara.

3. Teknik Pendekatan

   Penelitian yang dilakukan termasuk dalam penelitian dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. [17]Untuk selanjutnya ditelaah lebih lanjut dengan pendekatan kasus (*case approach*) yang menelaah kasus-kasus, mengkaji *ratio decidendi* yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada keputusannya.[18] Selain itu juga ditelaah dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang beranjak dari pandangan-pandangani dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.[19]

---

[16] Zainudin Ali. 2010. *Metode Penelitian Hukum.* Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 31.

[17] Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum.* Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, hlm. 137.

[18] *Ibid.*, hlm. 158.

[19] *Ibid.*, hlm. 177.

4. Jenis dan Sumber Data

Data-data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Yaitu sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung diperoleh melalui penelitian lapangan atau sumber pertama. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian secara langsung dirumah kos dan rumah sewa yang berada di Kabupaten Ogan ilir Kecamatan Inderalaya utara.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari lapangan, yang berupa sejumlah keterangan yang diperoleh dari dokumen-dokumen, buku-buku, arsip, buku hasil penelitian terdahulu, serta peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya memiliki otoritas, yaitu merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang.[20] yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undagan

[20] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum. Normatif dan Empiris.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm 157.

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

6. Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin rumah Kos Dan/Atau Rumah sewa

b. Bahan Hukum Sekunder

Adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidake resmi. Publikasi tersebut terdiri atas buku-buku teks seperti skripsi, kamus-kamus hukum, dan jurnal hukum.[21]

c. Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengani nama acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum.[22]

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan baik data primer maupun data sekunder, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode:

a. Studi Lapangan

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan oleh peneliti. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan pengumpulan data

---

[21] *Ibid.*, hlm. 54.

[22] Soerjono Soekanto dan Sri Marmudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif.* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hlm. 24.

studi lapangan rumah kos dan rumah sewa di Kabupaten Ogan Ilir kecamatan Inderalaya utara.

b. Studi Kepustakaan

Data kepustakaan yang didapat melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari dari Peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.[23]

c. Studi Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara mengumpulkan, meneliti dan mengolah data yang penulis peroleh dari studi lapangan dan menunjuk langsung narasumber yang akan diwawancarai. Sehingga data yang diperoleh terjamin validitasnya karena mewawancari Dinas Penanaman Modal Dan Perizinan Satu Pintu yang menyelenggarakan izin rumah kos dan rumah sewa.

6. Teknik Analisis Data

Data yang berhasil diperoleh oleh penulis baik data primer dan data sekunder kemudian akan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif yaitu data-data tersebut diuraikan dan dihubungkan secara sistematis dengan menggunakan kata-kata untuk menjelaskan atau menggambarkan kesimpulan dan menjawab suatu permasalahan sesuai dengan kenyataan yang ada dilapangan.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan yang digunakan secara deduktif yaitu, bertolak dari suatu proposisi umum yang kebenarannyai telah diketahui dan berakhir

[23] Zainudin Ali. *Op. Cit.*, hlm. 106.

pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.[24] Hasil penelitian dihubungkan dengan permasalahan untuk memperoleh kesimpulan yang menjawab permasalahan.

[24] Bambang Sunggono. 2011. *Metodologi Penelitian Hukum.* Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 11.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis).* Jakarta: Toko Gunung Agung.

Adrian Sutedi. 2011. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik.* Jakarta: Sinar Grafika.

Bagir Manan. 1995. *Sistem dan Teknik Pembuatan Peraturan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah.* Bandung: LPPM Universitas Bandung.

Bambang Sunggono. 2011. *Metodologi Penelitian Hukum.* Jakarta: Rajawali Pers.

Bayu Surianingrat. 1992. *Mengenal Ilmu Pemerintahan.* Jakarta: PT Rineka Cipta.

Djoko Prakoso. 1985. *Proses Pembuatan Peraturan Daerah.* Jakarta: Ghalia Indonesia.

Helmi. 2012. *Hukum Perizinan Lingkungan Hidup.* Jakarta: Sinar Grafika.

Inu Kencana Syafiie. 2010. *Pengantar Ilmu Pemerintahan.* Jakarta: Refika Aditama.

Irawan Soejito. 1989. *Teknik Pembuatan Peraturan Daerah*. Jakarta: Bina Aksara.

Jum Anggraini. 2012. *Hukum Administrasi Negara.* Yogyakarta: Graha Ilmu.

Kamal Hidjaz. 2010. *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintaha Daerah Di Indonesia.* Makasar: Pustaka Refleksi.

Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan Direktorat Jendral Peraturan Perundang-Undangan. 2011. *Panduan Praktis Memahami Perancangan Peraturan Daerah.* Jakarta: Direktorat Jendral Peraturan Perundang-Undangan.

Maria Farida Indrati Soeprapto. 1998. *Ilmu Perundang-undangan.*Yogyakarta: Kanisius.

Mariot Pahala Siahaa. 2008. *Hukum Bagunan Gedung di Indonesia.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum. Normatif dan Empiris.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Nurmayani. 2009. *Hukum Administrasi Daerah.* Bandar Lampung: Universitas Lampung.

N.M. Speltdan J.B.J.M. ten Berge. 1993. *Pengantar Hukum Perizinan,* disunting oleh Philipus M. Hadjon. Surabaya: Yundika.

Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum.* Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama.

Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum.* Bandung: Citra Aditya.

Philipus M. Hadjon. 1998. *Penataan Humum Administrasi.* Surabaya: Fakultas Humum UNAIR.

Ridwan HR. 2017. *Hukum Administrasi Negara.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Rozali Abdullah. 2005. *Pelaksanaan Otonomi Luas dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung Cet. Ke 1.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

S.F. Marbun. *Peradilan Administrasi Negara Dan Upaya Administrasi Di Indonesia.* Yogyakarta: Liberty.

Sjacran Basah. 1995. *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi.* Surabaya: Fakultas Hukum UNAIR.

Soehino. 1984. *Asas-Asas Hukum Pemerintahan.* Yogyakarta: Liberty.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat*). Jakarta : Raja Grafindo Persada.

S. Wojowasito. 1985. *Kamus Umum Belanda-Indonesia.* Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.

The Liang Gie. *Pertumbuhan Daerah Pemerintahan Daerah di Negara Kesatuan Republik Indonesia.* Jakarta: Gunung Agung.

Zainudin Ali. 2010. *Metode Penelitian Hukum.* Jakarta: Sinar Grafika.

B. Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851)

_____, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437)

_____, 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 28 Tahun 2008 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134 , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247)

_____, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038)

_____, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permnukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)

_____, 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)

_____, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587)

_____, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Izin Rumah Kos Dan, Atau Rumah Sewa (Lembara Daerah Tahun 2013 Kabupaten Ogan Ilir Nomor 5)

C. Jurnal:

Elyy Nielwaty. 2017. Pengaruh Pengawasan terhadap Kinerja Pegawai Disperindag Sub Bidang Pengawasan Barang dan Jasa Provinsi Riau. Jurnal Niara. 10(1):1.

Dadi Rosadi dan Febi Oktarista. 2016. Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Internet. Jurnal Computech & Bisnis. 1 (1):50.

D. Makalah:

Setya Retnami. 2001. *Makalah Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia.* Makalah.

Sjachran Basah. 1996. *Sistem Perizinan Sebagai Instrumen Pengendalian Lingkungan.* (makalah pada seminar hukum lingkungan). Makalah.

E. Disertasi:

La Ode Bariun. 2015. *Hakikat Kewenangan Mahkamah Konstitusi Dalam Penyelesaian Sengketa Hasil Pemilihan Kepala Daerah Yang Berkeadilan.* Disertasi. Makasar: Universitas Hasanudin.

F. Internet:

Binus. https://library.binus.ac.id/eColls/eThesisdoc/Bab2/2009-1-00024-AR%20Bab%202.pdf. diakses pada 17 juli 2019 pukul 00.30.

Homeykost. 2016. "Kostindekost". https://www.kostindekost.com/2016/05/09/kost-sewa-dan-kontrakan. diakses pada 17 juli 2019 pukul 00.43.

Negara Hukum. 2014. "Pengertian Perizinan". http://www.negarahukum.com/hukum/pengertian-perizinan.html. diakses pada 28 Agustus 2019 pukul 16.15