

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah Daerah dalam menjalankan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, baik atas dasar asas otonomi daerah maupun tugas pembantuan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan, sebagaimana ketentuan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan, bahwa Pemerintahan Daerah Provinsi, Daerah Kabupaten, dan Kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Bahkan dalam ayat (5) menentukan, bahwa Pemerintahan Daerah diberi kewenangan untuk menjalankan otonomi seluas-luasnya, namun dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Berdasarkan Pasal 58 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, bahwa penyelenggaraan pemerintahan daerah berdasarkan asas kepastian hukum, kepentingan umum dan keadilan. Hal tersebut menunjukkan, bahwa kepentingan umum menjadi titik perhatian penyelenggaraan pemerintahan dengan berlandaskan pada hukum dan keadilan.

Kepentingan umum yang menjadi perhatian dari Pemerintahan Daerah, khususnya Pemerintahan Daerah kota Salatiga, yaitu terpenuhinya hak-hak dasar masyarakat kota Salatiga dalam hidup dan kehidupan, antara lain terpenuhinya tempat tinggal. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1) menyatakan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan

kesehatan. Pada hakekatnya, tempat tinggal, baik yang tetap maupun sementara (rumah kos) merupakan hak dasar manusia yang harus dipenuhi sebagai tempat berlindung, beristirahat, berteduh dan berkembang. Oleh karena itu, tempat tinggal sementara, yang selanjutnya disebut rumah kos perlu dilakukan pengaturan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum, ketertiban dan keamanan, kesejahteraan dan lingkungan hidup yang baik dan sehat, penataan administrasi kependudukan serta di sisi lain dapat dipergunakan sebagai sumber eksplorasi keuangan dalam rangka peningkatan pendapatan asli daerah, sebagaimana Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, Pasal 7 huruf b menetapkan tarif Pajak Hotel dalam bentuk Rumah Kos sebesar 5% (lima persen).

Secara empirik, Pemerintah Daerah Kota Salatiga belum memiliki Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan rumah kos, sehingga apabila dibiarkan, akan terjadi ketidakpastian hukum, terabaikannya perlindungan para pihak, terabaikannya lingkungan yang baik dan sehat, dan terganggunya ketertiban dan keamanan masyarakat, terabaikannya sistem administrasi kependudukan kota Salatiga, serta rentan terjadinya konflik sosial dan hukum. Contoh kasus, Unit IV PPA Polres Salatiga menangkap seorang pelaku yang bernama RKP (19), warga Dusun Soklatan Desa Sambirejo, Kecamatan Bringin Kabupaten Semarang diduga telah menyetubuhi anak di bawah umur, korban IPS (16) datang ke kos pelaku, di samping Kantor Cabang BRI Jalan Diponegoro Kota Salatiga. Kamis (24/01/2019).¹ Pengungkapan kasus yang berasal dari laporan masyarakat akan adanya tempat kos di daerah Jetis Salatiga sering digunakan pesta narkoba, dan setelah didalami tim Sat Res Narkoba Polresta Salatiga melakukan penyelidikan dan

¹ jateng.tribunnews.com, *Bejatnya Ranu Setubuhi IPS di Rumah Kos Salatiga, Pelaku Warga Bringin Kabupaten Semarang*, tanggal 24 januari 2019

berhasil menangkap tersangka di sebuah rumah kos tepatnya di Jalan Kartini II/178 RT 08 RW 03 Sidorejo Lor, Sidorejo, Salatiga.²

Kebutuhan rumah tinggal sementara atau rumah kos di Kota Salatiga ditengarai cukup besar, dengan indikator di Kota Salatiga terdapat perguruan tinggi besar, yaitu Institut Agama Islam Negeri Salatiga dan Universitas Kristen Satya Wacana, yang berdasarkan Panngkalan Data Pendidikan Tinggi pada Semester Ganjil 2019/2020 memiliki jumlah keseluruhan 29.153 mahasiswa,³ serta beberapa industri yang memiliki tenaga kerja, baik industri kecil, menengah dan besar dalam jumlah 20.548 orang, yang sebagian besar dari luar Kota Salatiga, sehingga membutuhkan tempat tinggal atau rumah tinggal sementara (rumah kos). Selain itu, kebutuhan pencatatan dan atau perubahan administrasi kependudukan penghuni rumah kos harus memerlukan perhatian dari Pemerintah Daerah, karena memiliki dampak terhadap keberadaan dan peran penghuni rumah kos dalam penyelenggaraan kemasyarakatan dan ketatanegaraan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dalam Pasal 5 ayat (2) menyatakan, bahwa bangunan gedung berfungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara. Dalam Penjelasan Pasal 5 ayat (2) tersebut dijelaskan, bahwa rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu, dan sejenisnya, termasuk rumah kos atau pemonudukan. Oleh karena itu, penyelenggaraan rumah kos harus diatur dengan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, sebagaimana ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang

² bhinekanusantara.id, *Beli Ganja Lewat Facebook, Sopir Rental di Salatiga Ini Diringkus Polisi*, tanggal 12 Januari 2020

³ ppdikti.kemendikbud.go.id

Bangunan Gedung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Bahkan, ada kecenderungan bangunan Gedung yang berfungsi hunian, dalam hal ini rumah tinggal sementara (rumah kos) berubah dan/atau bercampur fungsi sebagai fungsi usaha, yaitu tempat usaha yang berorientasi pada perolehan keuntungan. Percampuran tersebut dibenarkan oleh Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan mengatur peruntukan lokasi fungsi bangunan, memberikan izin mendirikan bangunan, dan persetujuan dan penetapan perubahan fungsi bangunan, sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan mengatur fungsi bangunan yang dipergunakan untuk rumah tinggal sementara atau rumah kos sebagai suatu usaha pariwisata sehingga perlu dilakukan pendaftaran usaha rumah kos tersebut, sebagaimana ketentuan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata, Pasal 5 ayat (1) huruf e bahwa usaha pariwisata meliputi usaha penyediaan akomodasi, dan menurut Pasal 10 huruf b usaha penyediaan akomodasi berupa penginapan/wisma/pemondokan, serta menurut Pasal 17 perlu dilakukan Tanda Daftar Usaha Pariwisata. Pemondokan setara dengan rumah kos, sebagaimana Penjelasan Pasal 10 huruf b yang menyatakan, bahwa “pemondokan” merupakan sebuah usaha komersial yang menyediakan seluruh atau sebagian bangunan gedung/rumah dan fasilitas yang tersedia sebagai tempat tinggal/penginapan orang/pihak lain dengan sistem pembayaran bulanan serta dapat diselenggarakan dengan atau tanpa penyediaan pelayanan makan dan minum.

Berdasarkan penjelasan di atas, bahwa dari aspek normatif, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan melakukan pengaturan dan penertiban rumah tinggal sementara atau rumah kos dan pencatatan dan atau perubahan administrasi kependudukan. Di sisi lain kebutuhan tempat tinggal atau rumah tinggal sementara (rumah kos) cukup besar, yang sudah diselenggarakan oleh masyarakat, namun belum ada kepastian hukum dan perlindungan dalam penyelenggaraan rumah tinggal sementara (rumah kos). Sementara ini, Pemerintah Daerah Kota Salatiga belum memiliki peraturan daerah tentang penyelenggaraan rumah tinggal sementara atau rumah kos, sehingga rentan terjadinya pelanggaran hukum. Di sisi lain berdasarkan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, Pasal 7 huruf b mengatur rumah kos dikenai pajak daerah. Oleh karena itu, perlu dibentuk Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, yang diawali dengan penyusunan naskah akademik sebagai dasar dan pedoman dalam perencanaan dan persiapan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang dalam sub Bab A di atas, terumuskan identifikasi masalah yang cukup mendasar, yaitu:

1. Secara konstitusional telah diatur hak dasar manusia atas tempat tinggal, sebagaimana dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan menyelenggarakan urusan pemerintahan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya berlandaskan prinsip kepastian hukum, kepentingan umum dan keadilan, sebagaimana Pasal 58 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan mengatur fungsi bangunan gedung, dalam hal ini fungsi hunian,

sebagaimana telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, Pemerintah Daerah, dalam hal ini Pemerintah Daerah Kota Salatiga memiliki kewenangan mengatur rumah tinggal sementara atau rumah kos, namun sampai saat ini belum ada Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, sehingga sudah sepatutnya peraturan daerah tersebut dibuat dan ditetapkan, sebagai wujud kepastian hukum, perlindungan dan keadilan;

2. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan mengenakan pajak daerah terhadap rumah kos, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, serta Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

Peraturan perundang-undangan tersebut belum diterapkan terhadap penyelenggaraan rumah kos oleh masyarakat, sehubungan belum adanya Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Rumah Kos.

3. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran usaha pariwisata, salah satunya penyediaan usaha penyediaan akomodasi berupa penginapan/wisma/pemondokan, termasuk rumah kos, sebagaimana Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha

Pariwisata, namun sampai saat ini Pemerintah Daerah Kota Salatiga belum melakukan proses pendaftaran usaha rumah kos sebagai salah satu usaha penyelenggaraan pariwisata;

4. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan menyelenggarakan otonomi seluas-luasnya dan tugas pembantuan, dan memiliki kewenangan membuat Peraturan Daerah sebagaimana Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka sudah sepatutnya kewenangan tersebut digunakan untuk mengatur penyelenggaraan rumah tinggal sementara atau rumah kos;
5. Pemerintah Daerah perlu membuat Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos didasarkan pada pertimbangan *pertama*, secara filosofis setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat; *Kedua*, secara sosiologis setiap orang akan mendapatkan kepastian hukum, perlindungan dan keadilan, serta Pemerintah Daerah memperoleh sumber keuangan dari penyelenggaraan rumah kos untuk peningkatan pendapatan asli daerah; *Ketiga*, secara yuridis, bahwa adanya perintah peraturan perundang-undangan kepada Pemerintah Daerah, dalam hal ini Kota Salatiga untuk melakukan pengaturan penyelenggaraan rumah kos dan penerapan pajak daerah terhadap penyelenggaraan rumah kos.
6. Dalam pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, ada sasaran yang harus dicapai oleh Pemerintah Daerah Kota Salatiga, yaitu pemilik bangunan gedung, penghuni bangunan gedung, masyarakat dan Pemerintah Daerah dengan jangkauan terwujudnya:
 - a. Kepastian hukum penyelenggaraan rumah kos;
 - b. Perlindungan bagi pemilik dan pengguna rumah kos serta masyarakat di sekitar rumah kos;
 - c. Keseimbangan dalam penyelenggaraan rumah kos dengan lingkungan hidup;

- d. Tertib administrasi kependudukan; dan
- e. Peningkatan pendapatan Asli Daerah..

Ada pun ruang lingkup muatan dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, yaitu:

- a. Ketentuan Umum;
- b. Asas, tujuan dan Ruang Lingkup;
- c. Perizinan;
- d. Persyaratan Bangunan Rumah Kos;
- e. Pengelolaan;
- f. Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian;
- g. Asosiasi Penyelenggaraan Rumah Kos;
- h. Peran Serta Masyarakat;
- i. Ketentuan Penyidikan;
- j. Sanksi Administrasi;
- k. Ketentuan Pidana;
- l. Ketentuan Peralihan;

C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

1. Tujuan penyusunan Naskah Akademik

Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, bertujuan:

- a. Merumuskan permasalahan hak bertempat tinggal, dalam hal ini rumah tinggal sementara atau rumah kos bagi setiap orang yang ada di Kota Salatiga berlandaskan peraturan perundang-undangan;
- b. Merumuskan kewenangan urusan pemerintahan daerah tentang penyelenggaraan Rumah Kos, baik berdasarkan prinsip otonomi seluas-luasnya maupun tugas

pembantuan dalam suatu Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos;

- c. Merumuskan pertimbangan-pertimbangan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah, baik dari aspek filosofis, sosiologis dan yuridis;
- d. Merumuskan sasaran, arah jangkauan, ruang lingkup dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos.

2. Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik

Kegunaan penyusunan Naskah Akademik, yaitu menjadi dasar dan pedoman dalam melaksanakan kewenangan membentuk Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos yang berkepastian hukum dan berkeadilan.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan Naskah Akademik dalam membentuk Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, terdiri dari:

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penyusunan Naskah Akademik menggunakan penelitian kualitatif, yang menyajikan pernyataan-pernyataan tertulis yang substantif dan sistematis. Anselm Strauss & Juliet Corbin (2003:4) menyatakan, bahwa jenis penelitian yang temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. John W. Creswell (2002:1) menyatakan, bahwa proses penyelidikan untuk memahami masalah sosial atau masalah manusia berdasarkan pada penciptaan gambaran holistik lengkap yang dibentuk dengan kata-kata, melaporkan pandangan informan secara terperinci, dan disusun dalam sebuah latar alamiah. Lexy J Moleong, (2002:2) menyatakan, bahwa penelitian yang tidak mengadakan perhitungan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan Naskah Akademik, yaitu pendekatan yuridis-normatif, yang melakukan kajian-kajian yuridis terhadap penyelenggaraan rumah kos dengan menggunakan data sekunder, terutama bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, baik yang berkaitan dengan bangunan gedung, perumahan dan permukiman, pajak daerah, penyelenggaraan usaha pariwisata maupun pemerintahan daerah.

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penyusunan Naskah Akademik bersifat deskriptif-analisis, yang menggambarkan penyelenggaraan rumah kos, baik perizinan, persyaratan bangunan, pengelolaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, asosiasi penyelenggara rumah kos, peran serta masyarakat maupun ketentuan sanksi pidana dan administrasi, yang kemudian dilakukan Analisa yuridi-normatif untuk memperoleh suatu dasar dan pedoman yang komprehensif dalam menyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos.

4. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penyusunan Naskah Akademik berupa data sekunder, meliputi:

a. Bahan hukum primer, yaitu antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja;

- 4) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
 - 5) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
 - 6) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, sebagaimana telah diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 - 9) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata;
 - 10) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah,
 - 11) Peraturan-peraturan Daerah provinsi atau kabupaten/kota yang berkaitan dengan penyelenggaraan atau pengelolaan rumah kos.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu antara lain:
- 1) Buku- buku yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah kos
 - 2) Jurnal yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah kos
- c. Bahan hukum tersier, yaitu antara lain berupa kamus Besar Bahasa Indonesia dan *Black's Law Dictionary*.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penyusunan Naskah Akademik berupa studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah kos dan studi komparasi terhadap peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur penyelenggaraan atau pengelolaan rumah kos.

6. Metode Analisa Data

Metode analisa data yang dipergunakan dalam penyusunan Naskah Akademik, yaitu Analisa kualitatif, dengan melalui tahapan-tahapan, yaitu:

- a. Melakukan inventarisasi dan dokumentasi peraturan perundang-undnagan yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah kos;
- b. Melakukan editing terhadap hasil enventarisasi dan dokeumentasi peraturan perundang-undangan dan memilah-milah/mengelompokan sesuai dengan ruang lingkup pengaturan;
- c. melakukan kajian-kajian substantif yuridis, tanpa melakukan penghitungan-penghitungan angka terhadap penyelenggaraan rumah kos.

7. Teknik Penyajian Data

Teknik penyajian data dalam penyusunan Naskah Akademik dengan cara menyajikan hasil kajian secara kualitatif dalam suatu tulisan yang sistematis dan terstruktur berdasarkan teknis penyusunan atau pembentukan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

Frasa “Penyelenggaraan Rumah Kos” mengandung makna upaya atau usaha atau kegiatan dalam persiapan, perencanaan, pelaksanaan dan pertanggungjawaban keberadaan rumah kos. Kata “penyelenggaraan” bersifat aktif, yang melibatkan unsur penyelenggara (subyek) dan menyelenggarakan (perbuatan). Unsur penyelenggara merupakan orang atau kumpulan orang (badan usaha) yang dapat dipertanggungjawabkan, artinya mempunyai kemampuan bertanggungjawab atau ada niat sadar. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan arti “penyelenggaraan” sebagai suatu proses, cara, perbuatan menyelenggarakan dalam berbagai-bagai arti (seperti pelaksanaan, penunaian). Sedangkan kata “menyelenggarakan” mengandung makna tindakan atau berbuat sesuatu, artinya perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan arti “menyelenggarakan” yaitu melakukan atau melaksanakan (perintah, undang-undang, rencana, dan sebagainya). Kosnep “penyelenggaraan” dalam Naskah Akademik ini dimaknai sebagai suatu proses tindakan yang diawali dengan suatu perizinan dan persyaratannya, pengelolaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, membentuk asosiasi penyelenggara rumah kos, peran serta masyarakat dan ketentuan pidana dan administrasi penyelenggaraan rumah kos.

Kata “rumah” dianalogikan sebagai “bangunan Gedung” yang oleh Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diartikan sebagai wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian

atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Analogi “rumah” di atas sebagai “bangunan gedung” diperkuat dengan Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan makna kata “rumah” sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Kata “kos”, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia setara dengan kata “indekos” yaitu tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan); memondok. Kata “Kos” setara dengan frasa “Rumah Tinggal Sementara”, sebagaimana terumuskan dalam Penjelasan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. bahwa rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu, dan sejenisnya. Dalam Penjelasan Pasal 10 huruf b Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 tentang Usaha Penyelenggaraan Pariwisata memberikan arti pemondokan sama atau setara rumah kos, yaitu “pemondokan” sebagai sebuah usaha komersial yang menyediakan seluruh atau sebagian bangunan gedung/rumah dan fasilitas yang tersedia sebagai tempat tinggal/penginapan orang/pihak lain dengan sistem pembayaran bulanan serta dapat diselenggarakan dengan atau tanpa penyediaan pelayanan makan dan minum.

Rumah Kos sebagai bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administratif berupa persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan izin mendirikan bangunan, sedangkan persyaratan teknis meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung, sebagaimana ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja..

Ariefah Rachmawati menyatakan, bahwa Rumah kos adalah sebuah tempat tinggal dengan sejumlah kamar yang disewakan dan dibayar dalam kurun waktu atau per periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). Kos atau indekos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan).⁴ Selanjutnya Dwi Ratnasari, dkk., menyatakan, bahwa rumah kos atau disebut dengan pondokan merupakan salah satu tempat penyedia jasa penginapan atau tempat tinggal sementara yang terdiri dari beberapa kamar dan setiap kamar memiliki beberapa fasilitas yang ditawarkan serta harga yang telah ditentukan oleh pemilik kos, sedangkan lama waktu penyewaan ditentukan sendiri oleh seorang penyewa kamar.⁵

Pencarian Rumah kos sudah menggunakan digitalisasi, sebagaimana yang dinyatakan oleh Elgamar Syam, bahwa proses pencarian rumah kos dan kontrakan dapat menjadi lebih mudah, sehingga efisiensi waktu, tenaga, dan materi dapat diatasi dengan mudah. Sistem Informasi rumah kost dan kontrakan memberikan kemudahan bagi user dalam pencarian rumah kos dan kontrakan sesuai kebutuhan. Pemilik kos dan kontrakan mendapatkan peluang besar agar rumah kos dan kontrakannya ditemukan dan dihuni oleh pencari rumah kos dan kontrakan.⁶

B. Kajian Asas/Prinsip Penyusunan Norma

Kajian asas/prinsip penyusunan norma yang dipergunakan dalam naskah Akademik ini untuk menyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos

⁴ Ariefah Rachmawati, *Jurnal Ilmiah Fifo*, Volume IX/No.2/November/2017, P-ISSN 2085-4315 / E-ISSN 2502-8332

⁵ Dwi Ratnasari, Dindari Bela Qur'ani, Apriani, *Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Berbasis Android*, INFORM : Jurnal Ilmiah Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi, Vol.3 No.1, Januari 2018, P-ISSN : 2502-3470, EISSN : 2581-0367

⁶ Elgamar Syam, Rancang Bangun Sistem Informasi Rumah Kost Dan Kontrakan Teluk Kuantan, *Jurnal Teknologi Dan Open Source* , VOL. 1 No. 1, Juni 2018 ISSN ONLINE : 2622-1659

meliputi kajian asas/prinsip pembentukan Rancangan Peraturan Daerah dan kajian asas/prinsip substantif Rancangan peraturan Daerah .

1. Kajian asas/prinsip pembentukan Rancangan Peraturan Daerah

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 5 telah mengatur tentang teknis pembentukan peraturan perundang-undangan, dalam hal ini peraturan daerah yang tidak boleh bertentangan dengan asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

a. kejelasan tujuan;

Setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.

b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;

Setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang;

c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;

Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan

d. dapat dilaksanakan;

Setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis

e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;

Setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

f. kejelasan rumusan; dan

Setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.

g. keterbukaan.

Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

2. Kajian asas/prinsip muatan materi

a. Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas

(Pasal 6):

1) pengayoman

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat;

2) kemanusiaan

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional;

3) kebangsaan

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia;

4) kekeluargaan;

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundangundangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan;

5) kenusantaraan;

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundangundangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

6) bhinneka tunggal ika

Materi Muatan Peraturan Perundangundangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;

7) keadilan

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara;

8) kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial;

9) ketertiban dan kepastian hukum;

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

10) keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

b. Materi muatan penyelenggaraan pemerintahan daerah (Pasal 58 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah)

Penyelenggara Pemerintahan Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, dalam menyelenggarakan Pemerintahan Daerah berpedoman pada asas penyelenggaraan pemerintahan negara yang terdiri atas:

1) kepastian hukum

Mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara;

2) tertib penyelenggara negara

Menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara;

3) kepentingan umum

Mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif;

4) keterbukaan

Membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;

5) proporsionalitas

Mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara;

6) profesionalitas

Mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

7) akuntabilitas

Setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

8) efisiensi

Berorientasi pada minimalisasi penggunaan sumber daya dalam penyelenggaraan negara untuk mencapai hasil kerja yang terbaik;

9) efektivitas

Berorientasi pada tujuan yang tepat guna;

10) keadilan

Setiap tindakan dalam penyelenggaraan negara harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.

c. Materi muatan substansi penyelenggaraan rumah kos

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyatakan, bahwa bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas:

1) Kemanfaatan

Agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-

nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan;

2) Keselamatan

Agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif;

3) Keseimbangan

Agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung;

4) Keserasian bangunan Gedung dan lingkungannya

Agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 menyatakan, bahwa bangunan gedung berfungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara. Dalam Penjelasan Pasal 5 ayat (2) tersebut dijelaskan, bahwa rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu, dan sejenisnya, termasuk rumah kos atau pemondokan. Penjelasan Pasal 10 huruf b Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata memaknai pemondokan sebagai rumah kos.

Dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perpajakan daerah, seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan, Peraturan

Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, dan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata.

C. Kajian terhadap praktik penyelenggaraan, kondisi yang ada, serta permasalahan yang dihadapi masyarakat.

Berdasarkan sensus penduduk Tahun 2020, bahwa *Relatif Standar Error* (RSE) Persentase Rumah Tangga menurut Karakteristik dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati, 2020 menunjukkan status kepemilikan bangunan milik sendiri 4,89% (Laki-laki) dan 9,83% (Perempuan), sedangkan status kepemilikan bangunan bukan milik sendiri 13,05% (Laki-laki) dan 17,10% (Perempuan).⁷ Data statistik tersebut menunjukkan relativitas kesalahan sensus penduduk cukup tinggi pada status kepemilikan bangunan “bukan milik sendiri,” sehingga berpengaruh terhadap tingkat kepercayaan terhadap data tentang jumlah kepemilikan bangunan “bukan milik sendiri”.

Berdasarkan sensus penduduk tahun 2020, bahwa data Persentase Rumah Tangga menurut Karakteristik dan Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati, 2020 menunjukkan “milik sendiri” 72,73% (Laki-laki) dan 63,50% (Perempuan), sedangkan “bukan milik sendiri” sejumlah 27,27% (Laki-laki) dan 36,50% (Perempuan).⁸ Rata-rata status kepemilikan bangunan yang “bukan milik sendiri” yang menempati rumah dinas, rumah sewa, rumah adat, rumah kos dll sejumlah 31,88%.

Dalam sensus penduduk Tahun 2020 tidak diketahui secara pasti jumlah prakiraan rumah kos, namun dengan mengambil angka 31,88% kepemilikan bukan milik sendiri sudah

⁷ BPS Kota Salatiga, 2020, *Statistik Kesejahteraan Rakyat Kota Salatiga 2020*, Penerbit Maju Jaya, Salatiga, hal.99

⁸ *Ibid.*, hal.45

menunjukkan untuk dilakukan pengaturan penyelenggaraan rumah kos, dan apalagi ada potensi sebagian kepemilikan bangunan tempat tinggal “milik sendiri” yang berjumlah rata-rata 68,11% dijadikan rumah kos, sebagai solusi pengangguran dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Jika menggunakan perhitungan 31,88% atau kurang lebih 61.874 orang tidak menghuni rumah sendiri dan jika dianalogikan secara deskriptif, bahwa mereka kos dengan membayar Rp 500.000/bulan, maka akan diperoleh nilai transaksi kos dalam satu bulan = $61.874 \times \text{Rp } 500.000/\text{bulan} = \text{Rp } 309.370.000/\text{bulan}$. Perhitungan pajak daerah sesuai dengan Pasal 7 huruf b Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 tentang perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, maka akan diperoleh potensi Pendapatan Asli Daerah sejumlah $5\% \times \text{Rp } 309.370.000/\text{bulan} = \text{Rp } 15.468.500/\text{bulan}$. Di sisi lain keuntungannya, tumbuh perekonomian rakyat dan kesejahteraan masyarakat, sehingga akan mengurangi dampak negatif pengangguran dan kemiskinan.

Berdasarkan sensus penduduk Tahun 2020, jumlah penduduk Kota Salatiga pada Tahun 2019 berjumlah 194.084 jiwa, dengan kepadatan penduduk 3.148 jiwa/km², artinya setiap 1 km² dihuni oleh 3.148 penduduk. Ada pun usia produktif (15-64 th) berjumlah 138.148 jiwa lebih besar dari usia tidak produktif sejumlah 55.936 jiwa. Besarnya jumlah penduduk usia produktif dapat memacu pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan, jika mendapatkan lapangan pekerjaan, namun apabila tidak mendapatkan lapangan pekerjaan akan memicu pengangguran dan permasalahan kemasyarakatan.⁹ Apabila dikaitkan dengan status kepemilikan bangunan tempat tinggal “milik sendiri” rata-rata sebesar 68,11%, maka bangunan tempat tinggal tersebut berpotensi berubah fungsi dari hunian tetap menjadi hunian tempat tinggal sementara atau rumah kos, atau berfungsi campuran hunian tetap dan rumah kos.

⁹ BPS Kota Salatiga, 2020, *Statistik Daerah Kota Salatiga 2020*, Penerbit BPS Kota Salatiga, Salatiga, hal.4

Kedatangan orang dari luar Kota Salatiga cukup tinggi, yaitu pada tahun 2018 sejumlah 197.441 orang terdiri dari 195.351 dari Indonesia dan 2.075 dari luar Indonesia, dan tahun 2019 sejumlah 179.190 orang terdiri dari 177.272 dari Indonesia dan 1.918 dari luar negeri¹⁰, sehingga kebutuhan tempat menginap di Kota Salatiga cukup tinggi, baik hotel, losmen maupun rumah kos.

Jumlah mahasiswa dari berbagai perguruan tinggi di kota Salatiga, yang berasal dari luar kota Salatiga mendorong pula pertumbuhan dan perkembangan rumah kos. Berdasarkan Pangkalan Data Pendidikan Tinggi Kemendikbud sampai pada pelaporan Semester Ganjil 2019/2020, diketahui Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga telah memiliki 12.839 mahasiswa dan Universitas Kristen Satya Wacana dengan jumlah mahasiswa berjumlah 16.314 mahasiswa.¹¹

Berbagai industri dibangun di kota Salatiga dan membutuhkan tenaga kerja yang sangat besar jumlahnya, seperti perusahaan alas kaki PT Selalu Cinta Indonesia (SCI) mengembangkan pabrik di Salatiga dengan nilai investasi Rp 700 miliar dan pabrik baru itu nantinya membutuhkan 20.000 tenaga kerja.¹² Di sisi lain, kondisi eksisting pada Semester 1 Tahun 2020, sebagaimana pada Tabel di bawah ini yang menunjukkan jumlah tenaga kerja 20.548 orang.¹³

¹⁰ *Ibid.*, hal. 15

¹¹ ppdikti@kemendikbud.go.id. Pangkalan Data Pendidikan Tinggi@2020, Pelaporan Periode 2019/2020 Ganjil,

¹² Solopos.com, *Pabrik Alas Kaki Di Salatiga Butuh 20.000 Tenaga Kerja*, tanggal 15 Oktober 2019

¹³ Dataku.salatiga.go.id

TABEL
BANYAKNYA INDUSTRI, TENAGA KERJA DAN INVESTASI
DI KOTA SALATIGA PADA SEMESTER I TAHUN 2020

JENIS USAHA	JENIS INDUSTRI	TENAGA KERJA	INVESTASI (JUTAAN)
1,969	Industri Kecil Menengah	14.647	1,490,725
10	Industri Besar	5.901	1,669,410
Jumlah		20.548	3.160.135

Sumber: Dataku (Dinas Perindustrian dan Tenaga Kerja)

Tenaga kerja pada Tabel di atas, tentunya sebagian tenaga kerja akan membutuhkan rumah tinggal sementara atau rumah kos yang cukup banyak jumlahnya disekitar lokasi industri tersebut. Masyarakat akan marak membuka usaha penyediaan tempat tinggal sementara atau rumah kos tanpa terkendali.

Berdasarkan Peraturan Daerah Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata, pada Pasal 5 ayat (1) huruf e, bahwa usaha pariwisata meliputi usaha penyediaan akomodasi, yang kemudian dalam Pasal 10 diperinci usaha penyediaan akomodasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf e, meliputi:

- a. hotel;
- b. penginapan/wisma/pemondokan;
- c. apartemen; dan
- d. balai/gedung pertemuan

Selanjutnya Pasal 17 ayat (1) Setiap Penyelenggara Usaha Pariwisata di Daerah wajib melakukan pendaftaran Usaha Pariwisata untuk mendapatkan Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) sesuai jenis Usaha Pariwisata sebagaimana dimaksud Pasal 5, kecuali bagi pelaku Usaha Mikro atau Usaha Kecil.

Kecenderungan penyelenggaraan rumah kos pada umumnya tidak terdaftar sebagai usaha pariwisata atau tidak berizin, pengelolaan bersifat konvensional, terbaikannya ketertiban

dan keamanan, dan terbaikannya lingkungan yang baik dan sehat, terbaikannya pendaftaran usaha, terbaikannya pajak daerah serta terbaikannya pelaporan dan pencatatan administrasi kependudukan. Di sisi lain, perseteruan antar rumah kos bisa terjadi, baik antar pemilik rumah kos, penghuni dengan pemilik rumah kos maupun antar penghuni rumah kos. Demikian pula, lingkungan hidup tidak baik dan sehat dalam mendukung kebersihan dan perputaran udara, karena penataan rumah kos yang rapat, serta estetika seringkali terabaikan. Secara statistik, tidak bisa diketahui berapa jumlah dan kelayakan rumah kos, dan diyakini jumlah rumah kos tidak sebanding dengan permintaan rumah kos, sebagaimana hasil penelitian dari Dwi Ratnasari dkk di Mataram, bahwa seringkali ketersediaan jumlah kos tidak sebanding dengan pencari kos.

Berdasarkan berbagai pertimbangan faktor-faktor di atas, maka perlu pengaturan rumah kos dalam suatu peraturan daerah dengan tujuan mewujudkan kepastian hukum, perlindungan, lingkungan hidup yang baik dan sehat, ketertiban dan keamanan, serta upaya peningkatan pendapatan asli daerah.

D. Kajian terhadap implikasi penerapan sistem baru yang akan diatur dalam Undang-Undang atau Peraturan Daerah terhadap aspek kehidupan masyarakat dan dampaknya terhadap aspek beban keuangan negara.

Secara empirik penyelenggaraan rumah kos memerlukan perhatian yang serius berkaitan dengan perizinan, pengelolaan, hak dan kewajiban para pihak, lingkungan hidup yang baik dan sehat, ketertiban dan keamanan, pelaporan dan pencatatan administrasi kependudukan, serta sumber keuangan baru dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos akan berusaha memecahkan permasalahan yang ada dalam suatu peraturan daerah. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos akan mengatur:

- a. Asas dan tujuan penyelenggaraan rumah kos;
- b. Hak dan Kewajiban dari pemilik rumah kos dan pengguna rumah kos;

- c. Perizinan rumah kos dalam rangka inventarisasi dan dokumentasi rumah kos;
- d. Pengelolaan rumah kos yang mendasarkan pada pengelolaan yang baik dan benar;
- e. Perkumpulan penyelenggara rumah kos perlu diatur pula, sebagai upaya menjembatani komunikasi dan koordinasi dengan Pemerintah Daerah atau pihak lain berkaitan dengan penyelenggaraan rumah kos;
- f. Peran Serta Masyarakat dalam melakukan pengawasan penyelenggaraan rumah kos;
- g. Pembinaan dan Pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap penyelenggaraan rumah kos;
- h. Larangan yang harus dipatuhi oleh pemilik rumah kos dan pengguna rumah kos;
- i. Penyidikan terhadap tindakan-tindakan yang melanggar peraturan daerah ini;
- j. Sanksi Administrasi sebagai faktor penjeratan dan *shock therapy* agar tidak ada pelanggaran yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah kos;
- k. Ketentuan Pidana terhadap pelanggaran peraturan daerah tentang penyelenggaraan rumah kos;

Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos akan memberikan dampak positif bagi para pihak, masyarakat dan Pemerintah Daerah, yaitu terwujudnya kepastian hukum, perlindungan bagi pemilik dan penghuni rumah kos, peningkatan kesejahteraan pemilik rumah kos, terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal bagi pengguna rumah kos, ketertiban dan keamanan masyarakat, terjaganya lingkungan yang baik dan sehat, serta pergerakan perekonomian rakyat dan peningkatan pendapatan asli daerah. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah tidak akan terbebani dalam pelaksanaan peraturan daerah ini, bahkan Pemerintah Daerah akan memperoleh masukan pendapatan baru dari sektor Rumah Kos.

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 14 menyatakan, bahwa Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Ada kondisi khusus daerah Kota Salatiga terkait dengan bangunan gedung dalam fungsi hunian tempat tinggal sementara, yang bukan milik sendiri, yang disebut dengan rumah kos. Berdasarkan berbagai faktor pertimbangan yang telah dijelaskan dalam BAB II di atas, perlu Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos. Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penyelenggaraan rumah kos dan menjadi *legal standing* peraturan daerah *a quo*, yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Dasar telah menjelaskan aspek filosofis tempat tinggal sebagai hak dasar manusia yang harus dipenuhi. Rumah kos merupakan tempat tinggal fungsi hunian yang bersifat sementara, yang harus dipenuhi oleh Pemerintah Daerah Kota Salatiga dalam bentuk kebijakan dan tindakan. Penyelenggaraan rumah kos sebagai bagian dari tempat tinggal merupakan otonomi daerah yang dapat ditetapkan dengan Peraturan Daerah, yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Bersama DPRD kota Salatiga.

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Dalam konsiderans dinyatakan, bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas

kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, dan pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Undang-undang ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan. Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Bangunan gedung fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara atau yang disebut rumah kos.

3. UU No.23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Noor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.

Dalam Pasal 15 dinyatakan, bahwa Penduduk Warga Negara Indonesia yang pindah dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia wajib melapor kepada Instansi Pelaksana di daerah asal untuk mendapatkan Surat Keterangan Pindah. Pindah adalah berdomisilinya Penduduk di alamat yang baru untuk waktu lebih dari 1 (satu) tahun atau berdasarkan kebutuhan yang bersangkutan untuk waktu yang kurang dari 1 (satu) tahun. Dalam penyelenggaraan rumah kos akan mempengaruhi pelaporan dan pencatatan administrasi kependudukan bagi penghuni rumah kos.

4. UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Dalam Pasal 15 huruf d dinyatakan, bahwa Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;

Pasal 18 menyatakan, bahwa Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;

Pasal 19 menentukan, bahwa:

- (1) Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
 - (2) Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Dalam membentuk peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik dan asas-asas materi muatan peraturan perundang-undangan, serta dapat berisi asas-asas lain sesuai dengan bidang

hukum peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, sebagaimana terumuskan dalam Pasal 5 dan 6.

6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Pasal 1 angka 21, Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).

Pasal 2 ayat (2) huruf a, jenis pajak kabupaten/kota, yaitu pajak hotel.

Pasal 34, dasar pengenaan Pajak Hotel adalah jumlah pembayaran atau yang seharusnya

Pasal 35, (1) Tarif Pajak Hotel ditetapkan paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen), dan (2) Tarif Pajak Hotel ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, sebagaimana telah diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Pasal 17 ayat (1) menyatakan, bahwa Daerah berhak menetapkan kebijakan Daerah untuk menyelenggarakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.

Pasal 22 ayat (1) menyatakan, bahwa Daerah berhak menetapkan kebijakan Daerah dalam melaksanakan Tugas Pembantuan

Pasal 250 menyatakan, bahwa Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat (1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas materi muatan peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan

Pasal 251 menyatakan, bahwa agar tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas materi muatan peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan, penyusunan Perda dan Perkada berkoordinasi dengan kementerian yang

membidangi urusan pemerintahan dalam negeri dan melibatkan ahli dan/atau instansi vertikal di daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pembentukan peraturan perundang-undangan.

8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan

Pasal 18 ayat (1) menyatakan, bahwa Bupati/wali kota menyelenggarakan urusan Administrasi Kependudukan di daerah kabupaten/kota.

Pasal 22 menyatakan, bahwa Bupati/Walikota melaksanakan kewenangan kegiatan pelayanan masyarakat di bidang Administrasi Kependudukan secara terus menerus, cepat, tepat, mudah, dan tidak memungut biaya dari Penduduk.

9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Pasal 1 angka 1 menyatakan, bahwa Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Pasal 1 angka 27 menyatakan, bahwa Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.

Pasal 1 angka 32 menyatakan, bahwa Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah pemilik dan/atau bukan pemilik berdasarkan kesepakatan

dengan pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

Pasal 4 ayat (2) dan (3) menyatakan, bahwa Fungsi Bangunan Gedung meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus, serta fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.

Pasal 5 ayat (1) menyatakan Fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.

Pasal 12 Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dikenai sanksi administratif, dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- e. pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung;
- f. pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
- g. pembekuan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
- h. pencabutan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung; dan/atau
- i. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.

Pasal 344 menyatakan, bahwa Pemerintah Daerah kabupaten/kota melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung, serta mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung.

10. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 3 menyatakan, bahwa Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata Bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan Bangunan Gedungnya.

Fungsi Bangunan Gedung

meliputi:

- a. fungsi hunian;
- b. fungsi keagamaan;
- c. fungsi usaha;
- d. fungsi sosial dan budaya; dan
- e. fungsi khusus.

Pasal 4 menyatakan Fungsi hunian mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara

11. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata

Pasal 5 ayat (1) huruf e, bahwa usaha pariwisata meliputi usaha penyediaan akomodasi

Pasal 10 menentukan, bahwa usaha penyediaan akomodasi sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 5 huruf e, meliputi:

- a. hotel;
- b. penginapan/wisma/pemondokan;
- c. apartemen; dan
- d. balai/gedung pertemuan

Penjelasan Pasal 10 huruf b, bahwa “pemondokan” merupakan sebuah usaha komersial yang menyediakan seluruh atau sebagian bangunan gedung/rumah dan fasilitas yang tersedia sebagai tempat tinggal/penginapan orang/pihak lain dengan sistem pembayaran

bulanan serta dapat diselenggarakan dengan atau tanpa penyediaan pelayanan makan dan minum. Pengertian pemondokan tersebut sama atau setara dengan pengertian rumah kos. Pasal 17 ayat (1) merumuskan, bahwa setiap Penyelenggara Usaha Pariwisata di Daerah wajib melakukan pendaftaran Usaha Pariwisata untuk mendapatkan Tanda Daftar Usaha Pariwisata sesuai jenis Usaha Pariwisata sebagaimana dimaksud Pasal 5, kecuali bagi pelaku Usaha Mikro atau Usaha Kecil.

12. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah

Pasal 7 Tarif Pajak Hotel adalah sebagai berikut:

- a. Hotel ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen); dan
- b. rumah kos ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Pasal 4 ayat (2) Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: fasilitas penginapan atau fasilitas tinggal jangka pendek, antara lain gubuk pariwisata (*cottage*), motel, wisma pariwisata, pesanggrahan, Hotel, losmen, dan rumah penginapan termasuk rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh);

Peraturan perundang-undangan tersebut di atas memberikan penguatan proses pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, dan diharapkan terumuskan kearifan lokal kota Salatiga.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Pemerintah Daerah bersama DPRD Kota Salatiga membentuk Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos didasarkan pada manusia memiliki hak dasar yang hakiki untuk hidup dalam suatu kehidupan yang sehat dan sejahtera dalam suatu tempat tinggal yang berdampingan dengan lingkungan hidup yang baik, bersih dan sehat. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 28H menyatakan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Terpenuhi hak dasar yang hakiki tersebut akan menunjukan, bahwa Pemerintahan Daerah Kota Salatiga dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan mengutamakan pelayanan kepentingan umum, sebagaimana sila Ketuhanan Yang Maha Esa, bahwa pada hakekatnya Tuhan Yang Maha Esa menitipkan amanah kepada Pemerintahan Daerah untuk memberikan apa yang menjadi milik-Nya kepada manusia (rakyat) dengan memperhatikan nilai-nilai kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan, musyawarah dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Tugas Pemerintahan Daerah memberikan kepastian hukum, perlindungan, kesejahteraan dan keadilan bagi rakyatnya. Jadi hakekat pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos merupakan perwujudan perintah Tuhan Yang Maha Esa.

B. Landasan Sosiologis

Penyelenggaraan rumah kos yang diselenggarakan oleh masyarakat merupakan upaya menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat dalam waktu tertentu dengan sistem pembayaran dalam jangka waktu yang pendek. Kebutuhan rumah kos diperlukan oleh para pegawai, siswa dan mahasiswa yang berasal dari dalam kota Salatiga namun

jarak tempuhnya cukup jauh atau berasal dari luar kota Salatiga yang menjalankan usaha atau profesi atau menempuh Pendidikan di kota Salatiga. Di sisi lain, penyelenggaraan rumah kos oleh masyarakat memiliki rentabilitas terjadinya persaingan tidak sehat, konflik antara pemilik dengan pengguna rumah kos, terlanggarnya perizinan bangunan gedung, lingkungan hidup yang tidak baik, tidak bersih dan tidak sehat, serta rentabilitas terjadinya konflik sosial dan/atau hukum, bahkan kecenderungan penyelenggaraan rumah kos sebagai suatu usaha komersial, yang tentunya perlu diterapkan pajak daerah. Dalam penyelenggaraan rumah kos tersebut, Pemerintahan Daerah harus hadir di dalam melakukan pengaturan tentang penyelenggaraan rumah kos melalui kebijakan pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, sehingga akan terwujud kepastian hukum, perlindungan, lingkungan hidup yang baik, bersih dan sehat, ketertiban dan keamanan, serta penggalan pendapatan asli daerah.

C. Landasan Yuridis

Pemerintahan Daerah kota Salatiga belum mempunyai Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, sehingga terjadi kekosongan hukum yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan. Dalam studi komparatif data sekunder berupa peraturan daerah di kabupaten/kota lain sudah ada peraturan penyelenggaraan atau pengelolaan rumah kos, seperti kota Semarang, kota Padang, kota Pekalongan.

Rancangan Peraturan Daerah kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Rumah Kos akan memuat antara lain norma dan nilai yang berkaitan dengan hak dan kewajiban, larangan, perizinan, pengelolaan, peranserta masyarakat, pengawasan dan pembinaan, dan ketentuan sanksi. Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tersebut akan memperhatikan dan berpedoman pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan dan asas muatan materi penyelenggaraan rumah kos.

Peraturan perundang-undangan yang memperkuat Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. UU No.23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan;
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
5. UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, sebagaimana telah diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan;
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

10. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
11. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata;
12. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah;

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH KOTA SALATIGA

Rancangan Peraturan Daerah kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Rumah Kos akan mencapai sasaran pada pemilik rumah kos, pengguna rumah kos, masyarakat dan Pemerintah Daerah dengan jangkauan terwujudnya:

- a. Kepastian hukum penyelenggaraan rumah kos;
- b. Perlindungan bagi pemilik dan pengguna rumah kos serta masyarakat di sekitar rumah kos;
- c. Keseimbangan dalam penyelenggaraan rumah kos dengan lingkungan hidup;
- d. Tertib administrasi kependudukan;
- e. Peningkatan pendapatan asli daerah.

Ada pun ruang lingkup muatan dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, yaitu:

A. Ketentuan Umum, akan mengatur::

1. Pengertian kata atau frasa
 - a. Daerah
 - b. Pemerintah Daerah
 - c. Walikota
 - d. Rumah
 - e. Rumah Kos
 - f. Kamar Kos
 - g. Penyelenggaraan Rumah Kos
 - h. Pemilik Rumah Kos
 - i. Penghuni Rumah Kos
 - j. Perizinan

- k. Pengelolaan Rumah Kos
 - l. Peran Serta Masyarakat
 - m. Pembinaan
 - n. Pengawasan
 - o. Larangan
 - p. Penyidikan
2. Asas, tujuan dan Ruang Lingkup, akan mengatur:
- a. Asas
 - b. Tujuan
 - c. Ruang Lingkup

B. Materi

- 1. Perizinan;
- 2. Persyaratan Bangunan Rumah Kos
- 3. Pengelolaan
 - a. Umum
 - b. Hak dan Kewajiban Penyelenggara Rumah Kos
 - c. Hak dan Kewajiban Penghuni Rumah Kos
 - d. Larangan
- 4. Pembinaan , Pengawasan dan Pengendalian
 - a. Pembinaan
 - b. Pengawasan dan Pengendalian
- 5. Peran Serta Masyarakat
- 6. Ketentuan Penyidikan

C. Sanksi Administrasi

D. Ketentuan Pidana

E. Ketentuan Peralihan

F. Penutup

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

Pada hakekatnya, setiap orang berhak atas tempat tinggal dan hidup sejahtera lahir dan bathin dalam lingkungan hidup yang baik, bersih dan sehat. Rumah kos merupakan salah satu tempat tinggal sementara yang merupakan kebutuhan dasar manusia yang melaksanakan aktivitas usaha, profesi atau belajar yang tempat tinggalnya jauh dari kota Salatiga. Kebutuhan rumah kos tersebut sudah dipenuhi oleh masyarakat yang membuka usaha rumah kos, baik yang menyatu dengan rumah tempat tinggal maupun yang terpisah dengan rumah tempat tinggal. Rumah kos sebagai suatu usaha, dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat dan mengurangi pengangguran di kota Salatiga. Namun permasalahan terjadi dalam penyelenggaraan rumah kos tersebut, yaitu belum adanya peraturan daerah, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, ketiadaan perlindungan, terganggunya ketertiban dan keamanan, terabaikannya pelaporan dan pencatatan administrasi kependudukan, rentabilitas konflik sosial dan/atau hukum, serta ketiadaan sumber keuangan bagi pendapatan asli daerah. Oleh karena itu, pembentukan peraturan daerah tentang penyelenggaraan rumah kos sangat diperlukan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

B. Saran

1. Perlu tindak lanjut yang nyata terhadap Naskah Akademik dalam bentuk kebijakan strategis Pemerintahan Daerah berupa pembentukan peraturan daerah tentang penyelenggaraan rumah kos;
2. dalam pembentukan peraturan daerah tentang penyelenggaraan rumah kos memperhatikan asas pembentukan peraturan perundang-undangan dan asas muatan materi penyelenggaraan rumah kos;.

3. selain aspek kepastian hukum, perlindungan, ketertiban dan keamanan, dan administrasi kependudukan diperhatikan, juga memperhatikan aspek ekonomi berupa upaya penggalian dan peningkatan pendapatan asli daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Anselm Strauss & Juliet Corbin, 2003, *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- BPS Kota Salatiga, 2020, *Statistik Kesejahteraan Rakyat Kota Salatiga 2020*, Penerbit Maju Jaya, Salatiga,
- BPS Kota Salatiga, 2020, *Statistik Daerah Kota Salatiga 2020*, Penerbit BPS Kota Salatiga, Salatiga
- John W.Creswell, 2002, *Research Design, Qualitative & Quantitative Approaches*, Jakarta: KIK Press
- Lexy J Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT.Remaja Rosdakarya

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6573)
- UU No.23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4674)sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Noor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 232, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5475)
- UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6573)
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234) , sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6398)
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437), sebagaimana telah diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437)

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 102, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6354)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6628)
- Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kota Salatiga Tahun 2011 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 11)
- Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Salatiga Tahun 2013 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 7)
- Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata (Lembaran Daerah Kota Salatiga Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 1)
- Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Salatiga Tahun 2018 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Salatiga 13);
- Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 1 Tahun 2019 (Lembaran Daerah Kota Salatiga Tahun 2019 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 1) Tentang Perubahan Atas

Jurnal:

- Ariefah Rachmawati, *Jurnal Ilmiah Fifo*, Volume IX/No.2/November/2017, P-ISSN 2085-4315 / E-ISSN 2502-8332
- Dwi Ratnasari, Dindari Bela Qur'ani, Apriani, Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Berbasis Android, *INFORM : Jurnal Ilmiah Bidang Teknologi Informasi dan Komunikasi*, Vol.3 No.1, Januari 2018, P-ISSN : 2502-3470, EISSN : 2581-0367
- Elgamar Syam, Rancang Bangun Sistem Informasi Rumah Kost Dan Kontrakan Teluk Kuantan, *Jurnal Teknologi Dan Open Source*, VOL. 1 No. 1, Juni 2018 ISSN ONLINE : 2622-1659

Internet

- bhinekanusantara.id, Beli Ganja Lewat Facebook, Sopir Rental di Salatiga Ini Diringkus Polisi, tanggal 12 Januari 2020
- Dataku.salatiga.go.id
- jateng.tribunnews.com, *Bejatnya Ranu Setubuhi IPS di Rumah Kos Salatiga, Pelaku Warga Bringin Kabupaten Semarang*, tanggal 24 januari 2019
- ppdikti@kemendikbud.go.id. *Pangkalan Data Pendidikan Tinggi@2020*, Pelaporan Periode 2019/2020 Ganjil,
- Solopos.com, *Pabrik Alas Kaki Di Salatiga Butuh 20.000 Tenaga Kerja*, tanggal 15 Oktober 2019