

BAB I

PENDAHULIAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah kos atau sering juga disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para pendatang yang sedang ingin mencari pekerjaan ataupun sedang menempuh pendidikan di perantauan. Pada umumnya pendatang yang memiliki perekonomian tinggi akan tinggal di sebuah apartemen atau guest house dan hotel, namun bagi para pendatang yang memiliki kondisi ekonomi menengah kebawah, biasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal biasanya di sebut dengan rumah kos, atau sering juga disebut dengan kos-kosan.¹

Kota Sidoarjo merupakan satu kota yang perbatasan dengan Kota Surabaya sebagai salah satu kota yang berkembang di daerah pulau jawa tercatat pada tahun 2018 kota sidoarjo memiliki penduduk 2.226.424 jiwa.² Perkembangan daerah perkotaan sekarang ini menunjukkan kemajuan yang sangat pesat dari segi ekonomi, sosial, fisik, dan budayanya. Adanya perkembangan yang sangat pesat menyebabkan kota menjadi semakin menarik untuk didatangi bagi siapa saja yang ini mengadu nasib.

¹ <http://jurnal.stmik-mi.ac.id/index.php/jcb/artikel/view/145/169>

² <http://bakohumassidoarjo.wordpress.com> diakses pada tanggal 20 Mei 2019 pukul

Setiap tahun jumlah urbanisasi semakin meningkat menjadi jumlah penduduk di kota semakin bertambah. Kondisi seperti ini menjadikan beban pemerintah kota semakin berat, dengan pertumbuhannya penduduk yang sangat pesat tentu dibutuhkan sarana dan prasarana pendukung. salah satunya sarana yang dibutuhkan untuk mengimbangi pertumbuhan penduduk adalah didirikan sebuah bangunan gedung.

Kecamatan Sidoarjo khususnya desa jati yang berdekatan dengan desa babatan merupakan salah satu desa yang ada di kecamatan Sidoarjo, Kota Sidoarjo di desa jati berdekatan dengan desa babatan terdapat dua industri pabrik yaitu PT Yanaprima Hastapersada Tbk dan PT Steel Pipe Industry Of Indonesia Tbk. Hal ini membuat banyak pendatang yang terdiri dari berbagai lapisan masyarakat yang datang dari luar kota atau luar pulau yang ini mengadu nasib. Banyaknya pendatang mendorong kebutuhan akan rumah tinggal atau rumah kos yang semakin meningkat dari tahun ke tahunnya. Banyak warga dari desa jati maupun desa babatan membangun rumah kos untuk berinvestasi maupun menambah penghasilan.

Semakin banyaknya rumah kos-kosan di kota Sidoarjo pemerintah kota Sidoarjo membuat peraturan baru tentang penyelenggaraan rumah kos, inisiatif pemerintah membuat perda tersebut guna mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan di desa-desa Sidoarjo dan maraknya pembangunan rumah kos tanpa izin dari bupati, perda tersebut menyatakan bahwa kamar lebih dari 10 harus meminta izin dari bupati, pelanggaran saksi terhadap

pemilik kos yang tidak izin membangun usah rumah kos akan di kenakan saksi administratif.

Dikeluarkannya Perda Nomor 2 tahun 2018.³ Merupakan inisiatif dari pemerintah kabupaten sidoarjo untuk menertipkan usaha kos yang ada di sana, kabupaten sidoarjo yang terkenal kota industrinya syarat dengan penginapan sementara/kos karena banyaknya masyarakat dari luar sidoarjo yang berkerja disana. Daerah desa jati yang dibagi menjadi 2 wilayah yaitu jati selatan dan jati utara usaha kos yang ada di setiap wilayah desa jati tersebut cukup banyak, Jati selatan dan jati utara yang letak daerahnya dekat pabrik industri PT. Yanaprima Hastapersada Tbk dan PT Steel Pipe Industri Of Indonesia menari banyak perkerja yang berasal dari luar sidoarjo untuk kerja dan kos disana.

Tanggal 12 Oktober 2018 peraturan daerah tentang penyelenggaraan rumah kos di tetapkan. Perda tersebut merupakan perda baru dalam kaitanya penataan perizinan rumah kos di daerah sidoarjo karena sebelumnya perizinan untuk pemilik rumah kos hanya mengetahui RT khususnya saat pelaporan warga daerah lain. Selama kurun waktu 5 bulan perda tersebut disahkan antusias warga desa jati untuk meminta izin kepada pemerintah daerah mengenai usaha rumah kos miliknya. Banyak faktor yang menyebabkan kurangnya antusias masyarakat dalam memberikan legalitas terhadap kosnya seperti persaratan yang berbelit-belit dan kurangnya

³ *Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018, Bab IV Pasal 9 tentang Penyelenggaraan Rumah Kos*

sosialisasi dari bupati atau pemerintah daerah mengenai perda no 2 tahun 2018 tersebut.

Pentingnya perda tersebut dikeluarkan supaya penataan rumah kos lebih tersistematis selain itu juga memudahkan pemerintah sidoarjo dalam merekap data warga dari luar sidarjo yang menetap disitu demi menciptakan ketertipan masyarakat, dan kesejahteraan masyarakat selain itu untuk meminimalisir maraknya pergaulan bebas serta timbulnya keributan dan kebisingan, oleh karena itu untuk mengurangi dampak sosial tersebut perlu di lakukan penataan rumah kos.

Dengan adanya permasalahan diatas, penulis tertarik untuk meneliti faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat tidak melaksanakan peraturan perizinan usaha rumah kos, maka dalam penelitian ini penulis mengambil judul “Perizinan Usaha Rumah Kos Di desa Jati”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar brlakang sebagaimana yang sudah diuraikan diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perizinan usaha rumah kos di Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo ?
2. Bagaimana fakto-faktor pendukung terlaksananya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Rumah Kos ?
3. Bagaimana Perizinan usaha rumah kos Munurut Fiqih Siyasah ?

C. Tujuan Masalah

Setelah dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, tujuan penelitian adalah:

1. Agar mengetahui tata cara perizinan rumah kos di desa jati
2. Agar mengetahui faktor-faktor pendukung peraturan daerah nomer 2 tahun 2018 mengenai penyelenggaraan rumah kos
3. Agar mengetahui perspektif Fiqih siyasah

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Kegunaan penelitian secara teoritis
 - a. Secara teoritis, penelitian ini memberikan kegunaan atau manfaat dan kontribusi dalam menyumbang pembangunan pemikiran ilmu hukum khususnya hukum tata Negara
 - b. Memberikan sumbangan pengetahuan kepada masyarakat mengenai peraturan perda
2. Kegunaan penelitian secara praktis
 - a. Dapat menambah wawasan dan pengalaman tentang tata cara permohonan perizinan pembangunan usaha kos
 - b. Dapat menambah pengetahuan perizinan pembangunan rumah kos guna tidak perlu memakai calo/jasa untuk membuat surat izin permohonan usaha kos

E. Penegasan Istilah

Dalam penelitian ini akan dijelaskan penegasan istilah-istilah yang digunakan agar tidak terjadi kekeliruan dan perbedaan pemahaman pembaca dalam memahami istilah penting yang di pakai dalam penelitian ini diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Penegasan perizinan

a. Perizinan

Perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha. Izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.⁴ Selain izin juga dapat diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembahasan dari suatu larangan. Terdapat juga pengertian izin dalam arti sempit maupun luar diantaranya:⁵

- a) Izin dalam arti luas yaitu semua yang menimbulkan akibat kurang lebih sama, yakni bahwa dalam bentuk tertentu diberi perkenaan untuk melakukan sesuatu yang mesti dilarang.
- b) Izin dalam arti sempit yaitu sesuatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dengan perkenaan dapat dengan teliti diberikan batas-

⁴ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, (Surabaya: Yuridika, 1993) hal. 2

⁵ *Ibid*, hlm.2

batas tertentu bagi tiap kasus. Pada umumnya sistem izin terdiri dari.⁶

- 1) Larangan
- 2) Persetujuan yang merupakan dasar kekecualian(izin)
- 3) Ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan izin

b. Usaha

Usaha adalah kegiatan dengan mengerakkan tenaga, pikiran atau badan yang mencapai suatu maksud seperti perkerjaan untuk mencapai sesuatu yang bermacam-macam untuk mencukupi kebutuhan hidup, atau juga kegiatan di bidang perdagangan dengan maksud untuk mencari untung.⁷

c. Rumah kos

Rumah kos adalah berasal dari bahasa belanda “indekost” yang arti harfiahnya adalah makan di dalam kamar, indekost, kos atau kost maknanya sudah bergeser cukup jauh dari masa ke masa. Pada dasarnya rumah kos adalah hunian yang menyediakan kamar untuk tinggal, lengkap dengan perabotan standar tempat kost seperti tempat tidur dan lemari. Pembayaran dilakukan bulanan.

⁶ Y. Sri Pudyatmoko, *Perizinan Problem Dan Upaya Pembenahan*, (Jakarta: grasido, 2009), hal. 17-18

⁷ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, di akses pada tanggal 20 Mei 2019

2. Penegasan Operasional

Maksud peneliti dari judul “perizinan usaha rumah kos” adalah meneliti mengenai peraturan daerah yang mengatur tentang perizinan usaha rumah kos apakah sudah bersosialisasi dengan pemilik usaha rumah kos mengenai peraturan daerah tersebut, dan apakah yang menjadi hambatan para pemilik usaha rumah kos untuk membuat izin usaha rumah kos.

F. Sistematika Pembahasan

Agar penelitian ini terarah dan sistematis maka perlu disusun sistematika pembahasan.

BAB I merupakan pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penelitian, penegasan istilah.

BAB II merupakan landasan teori, yang terdiri dari, perizinan usaha, konsep good governance, konsep fiqh syiasah

BAB III merupakan metode penelitian, terdiri dari, jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, metode pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data

BAB IV merupakan paparan data dan penemuan penelitian

BAB V merupakan pembahasan yang membahas tentang perizinan usaha rumah kos di kecamatan sidoarjo kabupaten sidoarjo

BAB VI merupakan penutup yang terdiri dari, kesimpulan dan saran