

TATA KELOLA RUMAH KOS OLEH PEMERINTAH KOTA PEKANBARU TAHUN 2018

Oleh : Sarah Tamba

Email : sarah.tamba@student.unri.ac.id

Pembimbing : Drs.M.Y.Tiyas Tinov,M.Si

Jurusan Ilmu Pemerintahan

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas Riau

Kampus Bina Widya, Jl. H.R. Soebrantas Km 12,5 Simp. Baru, Pekanbaru 28293

Telp/Fax. 0761-63277

Abstract

Pekanbaru City Government has the authority to regulate its own area, including the residence category of boarding houses. Pekanbaru City is the Megapolitan City as the Capital of Riau Province with a population of more than 1 million. The role of the Pekanbaru City Government is needed to organize boarding house management, so as to create order, control and control in the licensing mechanism of boarding house management. But in reality, boarding houses in Pekanbaru City do not have their own legal basis. This happens because the City Government of Pekanbaru has not been maximized in managing the management. The formulation of the problem in this study is how the arrangement of boarding houses in Pekanbaru City.

The purpose of this study was to determine the governance of boarding houses in Pekanbaru by the city government. This governance can be seen from the processes, regulations and relationships between institutions that are interrelated in managing the boarding house management.

The concept of the theory I use is governance according to Cagin. This research uses a qualitative approach with descriptive methods. In collecting data, the writer uses interview and documentation techniques.

The results of the author's research is that governance by the Pekanbaru City Government has not worked optimally. This can be seen from the Housing Control which includes Licensing, Arrangement and Ordering conducted by the Pekanbaru City Government. In the form of Licensing, there are several things that have become obstacles for the establishment of boarding houses, namely: the enactment of the Draft Regional Regulation on Regional Spatial Planning, only the enactment of the Permit to Establish a Temporary Building since 2016 ago, but in the imposition of the hotel tax base the boarding house category has been in 2011 For the Structuring itself there are 2 types, namely the arrangement carried out by the boarding-related owner of the establishment and operation of the boarding house, then the arrangement is carried out by the City Government based on the Regional Spatial Plan (RTRW). The last one is Law Enforcement, this is done by the Civil Service Police Unit (Satpol PP) based on the existing Public Order (Trantibum) principle. Then the writer also looked at the relationship between institutions in carrying out their respective duties and functions that were good enough.

Keywords : Governance, Boarding House, City Government

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pekanbaru adalah Ibu Kota dan kota terbesar di Provinsi Riau. Kota ini merupakan kota perdagangan dan jasa termasuk sebagai kota dengan peningkatan pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi.¹ Daerah ini memiliki kepadatan penduduk yang tinggi dibandingkan dengan 11 (sebelas) Kabupaten/Kota yang ada di Provinsi Riau.²

Kepadatan penduduk ini lebih banyak beraktfitas dalam bidang pendidikan dan perekonomian. Ini terlihat dari bidang pendidikan di Kota Pekanbaru memiliki beberapa institut pendidikan tinggi, seperti Politeknik Caltex Riau (PCR), Universitas Riau, UIN Suska, Universitas Muhammadiyah Riau, Universitas Islam Riau, Universitas Lancang Kuning dan lain sebagainya. Bidang perekonomian di Pekanbaru dipengaruhi oleh kehadiran perusahaan minyak, pabrik pulp dan kertas, serta perkebunan kelapa sawit beserta pabrik pengolahannya di Provinsi Riau.

Pembangunan yang pesat mengundang banyak masyarakat untuk datang ke kota tersebut dengan berbagai tujuan baik itu mencari pekerjaan, melanjutkan pendidikan, berlibur atau berwisata, atau bahkan membuka peluang usaha khususnya dalam tiga bidang diatas. Sebagian masyarakat yang tidak berasal dari Kota Pekanbaru tentu mengalami kesulitan dalam hal tempat tinggal, sehingga menginap di hotel, mengontrak rumah atau menyewa rumah kos.

Pada tabel ini dapat dilihat bahwa Provinsi Riau mengalami penambahan penduduk yang cukup signifikan setiap tahunnya. Untuk Kota Pekanbaru penambahan penduduk adalah tetap 2-4 % per tahun, berbeda dengan 11

kabupaten/kota lainnya yang pertambahan penduduknya 0,4-2% per tahun.

Pengendalian perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah dan / atau Pemerintah Daerah dalam bentuk:

1). Perizinan

Yang dimaksud dengan Perizinan adalah cara pengendalian yang dilakukan sesuai pemberian arahan dalam bentuk perizinan, antara lain mendirikan bangunan dan izin penghunian

2). Penertiban

Yang dimaksud Penertiban adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui tindakan penegakan hukum bagi perumahan yang dalam pembangunandan pemanfaatannya tidak sesuai dengan rencana atau ketentuan peraturan perundang-undangan.

3). Penataan

Penataan berasal dari kata tata. Tata artinya menyusun, mengatur, atau menata. Yang dimaksud Penataan adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui perbaikan dalam penyelenggaraan agar sesuai dengan tujuan penyelenggaraan perumahan.

Tabel 2

Rincian Pajak Hotel Kota Pekanbaru Tahun 2017

Nama	2017		
	Target	Realisasi	Persentase
Hotel Bintang Lima	12.755.158.047	2.936.205.815	9,62%
Hotel Bintang Empat	19.592.326.914	6.929.569.303	22,67%
Hotel Bintang Tiga	23.408.682.899	13.076.094.857	42,79%
Hotel Bintang Dua	8.642.642.700	1.969.049.275	6,44%
Hotel Bintang Satu	6.380.975.076	483.182.736	1,58%
Hotel Melati / Wisma	18.856.276.021	4.885.516.806	15,99%
Rumah Kos	979.712.795	277.466.379	0,91%
Jumlah Pajak Hotel	90.615.774.452	30.557.085.171	100%

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, Data Olahan Penulis, 2019.

¹ Dikutip dari <https://Wikipedia.Org/wiki/Pekanbaru> diakses pada tanggal 12 april 2019

² Dikutip dari <https://riau.bps.go.id/> diakses pada tanggal 15 September 2018.

Dari tabel tersebut dapat dilihat bahwa rumah kos tidak sesuai antara target yang diinginkan untuk menambah Pendapatan Asli Daerah Kota Pekanbaru dan yang terealisasi. Karenanya penulis melihat bagaimana tata kelola rumah kos di Kota Pekanbaru dalam bentuk Perizinan, Penataan dan Penertiban yang dilihat dari regulasi dan hubungan antar lembaga yang berperan dalam penataan rumah kos tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi tata kelola rumah kos pun menjadi salah satu hal yang akan menjawab permasalahan tersebut.

B. Perumusan Masalah

Sesuai dengan pemaparan latar belakang dan identifikasi yang telah penulis uraikan di atas, agar selanjutnya dapat memberikan arah yang jelas pada analisa penelitian ini, maka penulis membuat rumusan masalah, yaitu :

1. Bagaimana tata kelola Rumah Kos oleh Pemerintah Kota Pekanbaru?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi tata kelola Rumah Kos?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1) Tujuan Penelitian

Sesuai dengan pemaparan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, agar selanjutnya dapat memberikan arah yang jelas pada analisa penelitian ini, maka penulis membuat rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tata kelola Rumah Kos yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tata kelola Rumah Kos.

2) Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

- a) Manfaat Akademis

Menambah referensi kepustakaan di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu politik khususnya Jurusan Ilmu Pemerintahan.

- b) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi masyarakat dan pemerintah terkait dengan tata kelola pemerintah daerah terhadap rumah kos di Kota Pekanbaru

D. Tinjauan Pustaka

1) Kerangka Teori

Tata Kelola

Teori yang digunakan adalah Teori *governance*. *Governance* berasal dari akar kata '*govern*' dengan definisi yang relevan adalah *rule with authority and conduct the policy, actions and affairs (of state, subjects) constitutionally*; *Governance* mengambil peran yang lebih besar, yang terdiri dari semua proses, aturan dan lembaga yang memungkinkan pengelolaan dan pengendalian masalah-masalah kolektif masyarakat. Secara luas, *governance* termasuk totalitas dari semua lembaga dan unsur masyarakat, baik pemerintah maupun non pemerintah, lembaga dan unsur masyarakat sesuai fungsinya bergerak dalam batas-batas hukum tertentu yang telah ditetapkan.³

E. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Fokus penelitian ini untuk mengetahui Tata Kelola rumah kos oleh Pemerintah Kota Pekanbaru tahun 2018. Kemudian jenis penelitian yang digunakan dalam ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah bertujuan menggambarkan lebih teliti ciri-ciri sesuatu dan menentukan frekuensi terjadinya sesuatu serta prosedur penelitian

³ Dr. Abidarin Rosidi & R. Anggraeni Fajriani, *SE. Reiventing Government*, Penerbit Andi, Jakarta, 2013, hlm. 1-2.

harus mengikuti ketentuan-ketentuan baku dalam arti peneliti tertarik proses, makna dan pemahaman yang didapat melalui kata atau gambar.⁴

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tata Kelola Rumah Kos Oleh Pemerintah Kota Pekanbaru

Dalam penelitian ini penulis mengamati tata kelola rumah kos oleh Pemerintah Kota Pekanbaru tahun 2018. Adapun yang akan menjadi informan dalam penelitian ini adalah Sekretaris Komisi II DPRD Kota Pekanbaru, Kepala Bagian Umum Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Seksi Pendataan dan Kearsipan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Kepala Satuan Polisi Pamong Praja, Staf Pajak Daerah Lainnya, Staf tim Ahli dan Bangunan, dan Staf Rumah kos. Dimana jumlah keseluruhan informan sebanyak 10 orang. Kemudian data diperoleh dengan cara memberikan pertanyaan penelitian dalam bentuk wawancara, kemudian dari hasil wawancara tersebut diperoleh data tentang tata kelola rumah kos oleh Pemerintah Kota Pekanbaru tahun 2018.

Tata Kelola adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui perbaikan dalam penyelenggaraan agar sesuai dengan tujuan penyelenggaraan perumahan mengambil peran yang lebih besar, yang terdiri dari semua proses, aturan dan lembaga yang memungkinkan pengelolaan dan pengendalian masalah-masalah kolektif masyarakat. Tata Kelola ini dilihat dalam 3 bentuk, yaitu: Perizinan, Penataan dan peneriban dengan melihat aturan (regulasi) dan hubungan antar lembaganya.

1). Tata Kelola dalam bentuk Perizinan

Yang dimaksud dengan Perizinan adalah cara pengendalian yang dilakukan sesuai pemberian arahan dalam bentuk perizinan, antara lain mendirikan bangunan dan izin penghunian. Pada Kota Pekanbaru dapat kita lihat bahwa Perizinan untuk berdirinya rumah kos dapat dilihat pada Regulasi dan Hubungan antar lembaga di Kota Pekanbaru.

1. Regulasi

Adapun dalam persyaratan dan tata cara pengajuan Izin Mendirikan Bangunan yang berlaku sementara, dapat kita lihat dalam Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 61 Tahun 2016, Adapun mendapatkan IMB yang Berlaku sementara pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir yang tersedia dan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

- a. Foto Copy bukti kepemilikan tanah disertai gambar situasi tanah yang dikeluarkan oleh BPN
- b. Foto copy KTP
- c. Foto Copy bukti pembayaran PBB
- d. Surat kuasa untuk pemohon yang mendirikan bangunan bukan diatas tanah miliknya
- e. Gambar rencana bangunan yang telah ditanda tangani oleh perencana
- f. Perhitungan konstruksi dari Tenaga Ahli Konstruksi untuk bangunan dengan ketinggian mulai dari 3 lantai
- g. Kajian AMDAL atau UKL-UPL bagi bangunan yang diisyaratkan
- h. Kajian ANDALALIN bagi bangunan yang diisyaratkan
- i. Rekomendasi pencegahan banjir/peil banjir pada lahan dengan luas diatas 5.000 (lima ribu) meter persegi

⁴Sukandar Rumidi, *Metodologi Penelitian (Petunjuk-Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula)*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2004), hlm. 104.

- j. Rekomendasi dari Instansi terkait bagi bangunan yang diisyaratkan
- k. Surat pernyataan persetujuan dari masyarakat sekitar yang diketahui oleh pejabat setempat bagi bangunan yang menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat sekitar.

Proses penerbitan IMB yang Berlaku Sementara meliputi:

- a. Penilaian dokumen rencana teknis

Penilaian dokumen rencana teknis merupakan evaluasi terhadap dokumen rencana teknis dengan memperhatikan data umum bangunan gedung dan persyaratan teknis bangunan gedung. Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

- b. Persetujuan tertulis, dan

Pemerintah daerah membuat persetujuan tertulis atas dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung. Persetujuan tertulis meliputi: paraf pada setiap lembar dokumen rencana teknis dan surat persetujuan dokumen teknis.

- c. Penerbitan dokumen IMB Yang Berlaku Sementara

Penerbitan dokumen IMB yang berlaku sementara meliputi: Pemerintah Daerah menghitung dan menetapkan nilai retribusi, pemohon melakukan pembayaran retribusi dan menyerahkan bukti pembayaran retribusi (Surat Setor Retribusi Daerah) kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah mengesahkan dokumen

rencana teknis, dan pemerintah daerah menerbitkan dokumen IMB yang Berlaku Sementara.

- 2. Hubungan antar Lembaga

- a. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pekanbaru (DPMPTSP Kota Pekanbaru)

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) merupakan pendukung tugas Walikota dalam Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan secara Terpadu serta Penanaman modal. Tugas Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah melaksanakan sebagian Urusan Pemerintah Daerah Kota dalam Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan secara Terpadu serta Penanaman Modal prinsip koordinasi, integrasi, sinkronisasi, simplikasi, keamanan dan kepastian.

Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah tata cara pertama untuk pendaftaran guna mendapatkan izin membangun tersebut. Pada dinas ini, DPMPTSP adalah sebagai penyedia blanko formulir dan berbagai macam persyaratan lainnya untuk memperoleh izin mendirikan bangunan. Setelah urusan dalam hal pelayanan administrasi selesai. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu akan memberikan berkas blanko formulir dan persyaratannya kepada Tim Ahli Bangunan dan Gedung.

Setelah Tim ahli dari TABG (Tim Ahli Bangunan dan Gedung) melakukan pemeriksaan, selanjutnya akan diserahkan kepada tim sekretariat di TABG tersebut. Dan Tim Sekretariatlah yang menyampaikan ke DPMPTSP bahwa bangunan tersebut sudah boleh mendirikan bangunan atau sudah mendapat Izin. Kemudian DPMPTSP yang mengeluarkan Nomor surat Izin terkait Izin Mendirikan Bangunan.

- b. Tim Ahli Bangunan dan Gedung Kota Pekanbaru (TABG Kota Pekanbaru)

Tim Ahli Bangunan dan Gedung ini adalah tim yang terdiri dari 2, yaitu : Tim Ahli dan Tim Sekretariat. Tim Sekretariat disini berfungsi sebagai pemegang administrasi terkait keseluruhan perizinan. Setelah dari DPMPTSP, formulir dan keseluruhannya akan dipegang oleh tim sekretariat. Setelah dipilah kemudian diberikan kepada Tim ahli. Tim Ahli Bangunan dan Gedung ini adalah tim yang terdiri dari gabungan dari Dinas Pekerjaan Umum dan tata Ruang, Dinas Pengawasan Pemukiman dan Perumahan Rakyat dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Setelah sampai di Tim ahli, disini nantinya tim ahli akan langsung mengecek kelengkapan terkait dengan beberapa persyaratan lembar penilaian, yaitu; aspek tata bangunan, aspek struktur, aspek arsitektur dan aspek utilitas.

C. Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru (DisPenDa Kota Pekanbaru)

Untuk pemberian pajak, ini dilakukan kerja sama antara Dinas Pendapatan Daerah dengan DPMPTSP. Setelah mendapatkan surat Izin mendirikan bangunan dan izin Usaha, nantinya ini akan diberikan kepada pihak Dinas Pendapatan Daerah untuk ditinjau lebih lanjut. Kemudian Dispenda akan menentukan pengenaan pajak pada wajib pajak tersebut. Ini dapat dilihat dari Bangunannya, penghuninya dan tata cara pembayarannya.

Untuk bangunan, disebutkan bahwa bangunan tersebut harus lebih dari 10 kamar agar dikenakan pajak. Kemudian dilihat dari penghuni yang menghuni rumah kos tersebut. Dapat dilihat bahwa yang dikenakan pajak adalah bukan yang dihuni oleh mahasiswa, pesantren dan yayasan. Selanjutnya adalah dari tata cara pembayarannya. Didalam tata cara ini, biasanya dibayar perhari atau perminggu dan lebih fleksibel lain halnya dengan rumah kos yang dihuni oleh mahasiswa atau pelajar lainnya.

Pengawasan disini dilakukan oleh pihak Dispenda dalam hal pemungutan pajak. Dispenda memiliki Satuan Petugas yang berfungsi membawa surat pemberitahuan, teguran, peringatan atau pun panggilan terhadap wajib pajak dan juga Dispenda memiliki UPTD di beberapa kecamatan guna mengawasi hal yang berkaitan dengan pemungutan pajak tersebut.

2) Tata Kelola dalam bentuk Penataan

Yang dimaksud Penataan adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui perbaikan dalam penyelenggaraan agar sesuai dengan tujuan penyelenggaraan perumahan.

1. Regulasi

Kota Pekanbaru belum memiliki Peraturan Daerah yang mengatur Rencana Tata Ruang Wilayah, maka masih melihat pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota untuk pemberian izin lokasi sesuai zonasi masih menggunakan Izin Mendirikan Bangunan yang Beelaku Sementara. Ini dinyatakan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan “Bagi daerah yang belum memiliki RTRW Kabupaten/Kota, dan/atau RDTR/Penetapan Zonasi Kabupaten/Kota, dan/atau RTBL, Pemerintah Daerah menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan yang Berlaku Sementara.

2. Hubungan antar Lembaga

a. Pemerintah Kota Pekanbaru

Disini yang berperan Penting adalah Tim Ahli Bangunan dan Gedung sebagai unsur teknis pelaksana. Tim ini yang memperhatikan data umum bangunan gedung dan persyaratan teknis bangunan gedung serta bangunan memiliki letak sesuai dengan zonasi yang dimuat pada Rancangan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru.

b. Pemilik Rumah Kos

Penataan yang selanjutnya adalah penataan atau aturan yang dilakukan oleh pemilik rumah kos itu sendiri. Mulai dari harga per kamar, aturan-aturan yang ada didalam kos dilakukan oleh pemilik kos tersebut tentu saling berkaitan dengan Pemerintah Kota Pekanbaru.

3). Tata Kelola Dalam Bentuk Penertiban

Yang dimaksud Penertiban adalah cara pengendalian yang dilakukan melalui tindakan penegakan hukum bagi perumahan yang dalam pembangunan dan pemanfaatannya tidak sesuai dengan rencana atau ketentuan peraturan perundang-undangan.

1. Regulasi

Pada penertiban Rumah Kos Kota Pekanbaru untuk penertiban, Peraturan yang mengaturnya tidak spesifik. Satpol PP melakukan penegakan terhadap rumah kos berdasarkan Peraturan Daerah tentang mendirikan rumah kos sesuai atau tidaknya Izin Mendirikan Bangunan dan Satpol PP melakukan penegakan apabila masyarakat setempat dilingkungan tersebut ketentraman dan ketertiban secara umum terganggu. Satpol PP akan bergerak jika ada keluhan masyarakat dan kerja sama dari dinas yang berkaitan dalam perizinan pendirian rumah kos.

2. Hubungan antar lembaga

Satuan Polisi Pamong Praja, disingkat Satpol PP adalah perangkat Pemerintah Daerah dalam memelihara ketentraman dan ketertiban umum serta menegakkan Peraturan Daerah. Kedudukannya kondusif, dapat didepan, sejajar dan dibelakang dinas-dinas yang berkaitan dengan tata kelola rumah kos. Satpol PP lebih kepada ketentraman dan ketertiban secara umum. menjaga kaidah-kaidah sosial yang ada dimasyarakat. Dilakukan penertiban karena 3 aspek, yaitu:

a. Keluhan masyarakat sekitar

b. OPD Teknis, kesalahan dalam aturan ataupun tidak membayar pajak.

c. Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) itu sendiri.

a) Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tata Kelola Rumah Kos

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti tentang tata kelola rumah kos oleh pemerintah kota Pekanbaru tahun 2018 maka ditemukan beberapa faktor yang mempengaruhi dalam tata kelola tersebut, faktor-faktor tersebut ialah:

1) Aspek Pemeriksaan Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Garis sempadan adalah garis batas luar pengaman yang ditetapkan dalam mendirikan bangunan dan atau pagar yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi sungai, tepi saluran, kaki tanggul, tepi situ/rawa, tepi waduk, tepi mata air, rel kereta api, jaringan tenaga listrik dan pipa gas, tergantung jenis garis sempadan yang dicantumkan. Dibagian luar dari garis ini, pemilik tanah tidak diperkenankan untuk mendirikan bangunan.

2). Aspek Administrasi Kelengkapan Berkas

Administrasi Kelengkapan Berkas adalah salah satu syarat yang harus dipenuhi agar pengurusan pendirian rumah kos dapat tercapai. Administrasi kelengkapan berkas ini meliputi syarat-syarat yang harus dipenuhi dari pemilik yang ingin mendirikan bangunan. Mulai dari surat tanah, kartu identitas, PBB, Surat Kuasa (bagi yang dikuasakan), dan gambar bangunan yang akan dibangun.

3). Struktur

Struktur adalah bagian-bagian yang membentuk bangunan seperti pondasi, sloof, dinding, kolom, ring, kuda-kuda, dan atap. Pada prinsipnya, elemen struktur berfungsi untuk mendukung keberadaan elemen nonstruktur yang

meliputi elemen tampak, interior dan detail arsitektur sehingga membentuk satu kesatuan. Setiap bagian struktur bangunan tersebut juga mempunyai fungsi masing-masing.

Kegunaan lain dari struktur bangunan yaitu meneruskan beban bangunan dari bagian bangunan atas menuju bagian bangunan bawah, lalu menyebarkannya ke tanah, perancangan strukturnya harus memastikan bahwa bagian-bagian sistem struktur ini sanggup mengizinkan atau menanggung gaya grafitasi dan beban bangunan, kemudian menyokong dan menyalurkannya ke tanah dengan aman.

4). Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan yang dapat dibangun dengan luas lahan yang tersedia. KDB adalah batas maksimal lahan yang diperbolehkan untuk dibangun dalam suatu tapak/site. KDB merupakan peraturan yang menentukan seberapa besar luas lantai dasar bangunan yang boleh dibangun. Untuk rumah kos di Kota Pekanbaru adalah harus memenuhi 60% dari luas tanah.

5). Peruntukan Lahan

Peruntukan atau tata guna lahan adalah upaya merencanakan penggunaan lahan dan pembagian wilayah dalam suatu kawasan untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, semisal fungsi pemukiman, perdagangan, industri dan lain-lain. Rencana tata guna lahan merupakan kerangka kerja yang menetapkan keputusan-keputusan terkait tentang lokasi, kapasitas, dan jadwal pembuatan jalan, saluran air bersih dan air limbah, gedung sekolah, pusat kesehatan, taman dan pusat-pusat pelayanan serta fasilitas umum lainnya. Jadi, peruntukan lahan akan menentukan jenis bangunan yang boleh didirikan pada sebuah lokasi.

III. KESIMPULAN DAN SARAN

a). Kesimpulan

Tata Kelola Rumah Kos Oleh Pemerintah Kota Pekanbaru Tahun 2018 dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Kota Pekanbaru cukup lama dalam merumuskan dan menetapkan Regulasi atau Peraturan. Ini dapat terlihat dari Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Kos ini belum ada hingga kini, juga Rancangan Rencana Tata Ruang Wilayah yang sudah dirumuskan tetapi belum disahkan sehingga peta RTRW sendiri belum dapat dikonsumsi Publik. Akibat dari kurang cepatnya Pemerintah Kota Pekanbaru dalam menetapkan peraturan tersebut, hingga kini Kota Pekanbaru masih memakai Izin Mendirikan Bangunan Yang Berlaku Sementara. Penataan akan Rumah Kos pun terhambat diakibatkan belum adanya Peraturan Daerah yang mengikatnya. Padahal dengan dibuat dan diaturnya rumah kos dapat menambah pemasukan untuk kota Pekanbaru sendiri.

Tata Kelola rumah Kos di Kota Pekanbaru meliputi 3 bentuk, yaitu: Perizinan, Penataan dan Penertiban. Dalam 3 aspek ini memiliki aturan dan lembaga yang berkaitan dalam menata kelola rumah kos yang ada di Kota Pekanbaru. Faktor-Faktor yang mempengaruhi tata kelola rumah kos ada 5, yaitu: Aspek Garis Sempadan Bangunan (GSB), Administrasi kelengkapan berkas, Struktur bangunan, Segi koefisien Dasar Bangunan dan Peruntukan lahan.

b). Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Tata Kelola Rumah Kos Oleh Pemerintah Kota Pekanbaru di Kota Pekanbaru, maka dapat memberi saran yaitu:

Peraturan Daerah terkait Rumah Kos disegerakan, segera dirumuskan dan disahkan. Lalu selanjutnya Rancangan Peraturan Daerah tentang RTRW Kota Pekanbaru dapat segera disahkan, agar masyarakat yang mengurus Izin Mendirikan Bangunan tidak lagi yang berlaku sementara, serta pembagian Zonasi

jelas dan dapat segera dikonsumsi oleh publik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Bacaan

- Bratakusumah, Deddy Supriady. 2001. *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan di Daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka
- Fitrah, Muhammad & Luthfiyah. 2017. *Metodologi Penelitian; Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*. Bandung: CV Jejak
- Khairuddin, SS., M. Si. 2000. *Pembangunan Masyarakat*. Yogyakarta : Liberty Yogyakarta
- MS, Syakrani & Syahriani, Msi. 2009. *Implementasi Otonomi Daerah dalam Perspektif Good Governance*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Nurmandi, Ahmad. 2014. *Manajemen Perkotaan Teori Organisasi, Perencanaan, Perumahan dan pelayanan dan Transportasi mewujudkan Kota Cerdas*. Yogyakarta : JKSG
- Patilima, Hamid. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta
- Prakoso , Djoko SH. 1985. *Proses Pembuatan Peraturan Daerah dan Beberapa Usaha Penyempurnaannya*. Jakarta Timur : Ghalia Indonesia
- Prayitno, Budi. 2016. *Skema Inovatif Penanganan Permukiman Kumuh*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press
- Rosidi, Abidarin & R. Anggraeni Fajriani. 2013. *Reiventing Government*. Yogyakarta: Penerbit Andi
- Rumidi, Sukandar. 2004. *Metodologi Penelitian (Petunjuk-Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula)*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Sabarguna, Boy. 2004. *Analisis Data Pada Penelitian Kualitatif* . Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia
- Santosa, Urip. 2016. *Hukum Perumahan*. Jakarta : Prenadamedia Group
- Syakrani & Syahriani. 2009. , *Implementasi Otonomi Daerah dalam Perspektif Good Governance*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Thoha, Miftah. 2004. *Birokrasi dan Politik di Indonesia*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada

Artikel Ilmiah

- Asbar, Akromi Khairina. *Pengaruh Tingkat Kepuasan Pelayanan, Pemahaman Perpajakan, Wajib Pajak Orang Pribadi Pada KPP Pratama Senapelan Pekanbaru. Keadilan Perpajakan, Sanksi Perpajakan Dan Kesadaran Perpajakan Terhadap Tingkat Kepatuhan* Universitas Riau: Skripsi S1 Ilmu Pemerintahan
- Ghifari, Muhammad. 2017. *Pengambilan keputusan Mahasiswa dalam memilih Indeks di daerah Universitas Muhammadiyah Surakarta* diakses 12 April 2019
- Utomo, Pramudi. 2009. *Dinamika pelajar dan mahasiswa di sekitar kampus Yogyakarta (Telaah Pengelolaan rumah kontrak dan rumah sewa)*, diakses 12 April 2019
- Jurnal Manajemen Sistem Informasi dan Teknologi. 2018. *Pengembangan*

Sistem Aplikasi Lokasi Rumah Kost Kabupaten Pringsewu Berbasis Web Mobile, Volume 08 Nomor 01

Rosado, Dadi dan Febi Oktarista Andriawan. 2016. *Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android*. Jurnal Computech & Bisnis Edisi 10 Nomor 1

Thaha, Rasyid. 2009. *Penataan Kelembagaan Pemerintahan Daerah*, Government: Jurnal Ilmu Pemerintahan Volume 2 Nomor 1

Peraturan

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2011 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 07 Tahun 2011 tentang Pajak Hotel

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Walikota Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Yang Berlaku Sementara

Dokumen lainnya

Data Badan Pusat Statistik Provinsi Riau. Diakses melalui (riau.bps.go.id) pada sabtu, 15 september 2018, pukul 22.00 WIB

Dikutip dari
<https://Wikipedia.Org/wiki/Pekanbaru>
diakses pada tanggal 12 april 2019