



Pelatihan Perizinan Berusaha Bagi Pemilik Kos Sekitar Kampus Unesa 5 Dalam Mendukung Tata Kelola Properti Yang Legal

Syahid Akhmad Faisol¹, Hezron Sabar Rotua Tinambunan², Aditya Wiguna Sanjaya³, Anisa Deny Setiawati⁴, Febrian Indar Surya Kusuma⁵, Doris Rahmat⁶,
Kharizha Krishnandya⁷

Fakultas Hukum Universitas Negeri Surabaya

Corresponding author : syahidfaisol@unesa.ac.id

Abstract

Submit : 10 September 2025	Kegiatan usaha penyewaan kamar kos di sekitar lingkungan kampus merupakan salah satu sektor ekonomi produktif yang berkembang pesat. Namun, masih banyak pemilik kos yang belum memahami pentingnya legalitas usaha melalui perizinan berusaha berbasis sistem Online Single Submission (OSS). Artikel ini bertujuan untuk mendeskripsikan kegiatan pelatihan perizinan berusaha bagi pemilik kos di sekitar Kampus Universitas Negeri Surabaya (UNESA) 5 sebagai upaya meningkatkan kesadaran hukum dan tata kelola properti yang legal. Metode pelaksanaan dilakukan melalui pendekatan pelatihan partisipatif, pendampingan administrasi OSS, serta evaluasi pemahaman peserta. Hasil kegiatan menunjukkan adanya peningkatan pengetahuan dan kesadaran hukum pemilik kos terhadap pentingnya perizinan usaha. Pelatihan ini diharapkan menjadi model pemberdayaan masyarakat berbasis kampus dalam mewujudkan lingkungan usaha yang tertib, aman, dan legal. Keyword: Perizinan, Berusaha, Rumah Kos
Revisi : 15 September 2025	
Publish : 30 September 2025	

Pendahuluan

Kawasan sekitar kampus merupakan wilayah dengan tingkat mobilitas penduduk tinggi, terutama mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal sementara. Kondisi ini memicu pertumbuhan usaha rumah kos secara signifikan. Namun, sebagian besar pemilik kos menjalankan usahanya tanpa memiliki izin berusaha yang sah. Hal ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, ketidaktertiban administrasi, dan hambatan dalam pengembangan usaha. Minimnya sosialisasi, kurangnya literasi hukum, serta anggapan bahwa rumah kos adalah bagian dari “usaha kecil-kecilan” menjadikan legalitas usaha kos kerap diabaikan. Pemerintah sebenarnya telah menyediakan fasilitas kemudahan melalui sistem Online Single Submission (OSS), (wahyu dkk.2025 hal 277)

Pemerintah melalui sistem OSS (Online Single Submission) memberikan kemudahan bagi pelaku usaha untuk memperoleh legalitas usaha secara daring. Sayangnya, masih banyak masyarakat yang belum memahami cara mengakses dan mengurus izin tersebut. Oleh karena itu, diperlukan kegiatan pelatihan yang dapat memberikan pemahaman praktis kepada para pemilik kos di sekitar Kampus UNESA 5 agar mampu mengurus izin usaha secara mandiri. Pembangunan yang pesat mengundang banyak masyarakat untuk datang ke kota tersebut dengan berbagai tujuan baik itu mencari pekerjaan, melanjutkan pendidikan, berlibur atau berwisata, (sarah, hal 1, 2019) Kegiatan ini juga menjadi bentuk pengabdian masyarakat oleh civitas akademika untuk mendukung terciptanya tata kelola properti yang legal, tertib, dan berdaya saing.

Perizinan berusaha adalah bentuk persetujuan yang diberikan oleh pemerintah kepada pelaku usaha untuk menjalankan kegiatan tertentu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, izin usaha diberikan berdasarkan tingkat risiko kegiatan usaha melalui sistem OSS. Yang dimaksud dengan Perizinan adalah cara pengendalian yang dilakukan sesuai pemberian arahan dalam bentuk perizinan, antara lain mendirikan bangunan dan izin penghunian. (sarah, hal 3 , 2019)

Rumah kos merupakan bentuk usaha penyediaan jasa akomodasi jangka menengah yang umumnya beroperasi di wilayah perkotaan atau sekitar kampus. Usaha ini dikategorikan sebagai kegiatan berisiko rendah atau menengah rendah, sehingga cukup membutuhkan Nomor Induk Berusaha (NIB) dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sebagai syarat dasar legalitas.

Tata kelola properti yang legal mencakup kepatuhan terhadap aturan administratif, keamanan bangunan, serta kewajiban pajak daerah. Kepemilikan izin usaha menjadi dasar hukum yang melindungi pemilik kos dari risiko hukum dan meningkatkan kredibilitas usaha.

Bahan dan Alat

Metode

Peserta penyuluhan adalah warga masyarakat umum yaitu pemilik kos sekitar kampus unesa 5. Persoalan yang dihadapi adalah belum mengetahui bagaimana tata kelola property yang legal. Pelaksanannya dilakukan dengan metode ceramah Kegiatan yang dilaksanakan Balai Desa Malang, Kecamatan maospati itu bertujuan meningkatkan kesadaran hukum sekaligus mendukung tata kelola properti yang legal di sekitar lingkungan kampus Unesa Kampus 5 Magetan. yang dilanjutkan dengan Tanya jawab dengan peserta. Tanya jawab tersebut akan terbentuk hubungan yang baik antara peserta dengan penceramah dalam rangka penyuluhan hukum, sekaligus untuk memastikan pemahaman terhadap Masyarakat sekitar.

Hasil dan Pembahasan

Dari beberapa peserta yang mengikuti kegiatan, masih ada yang belum memiliki NIB atau izin usaha, sementara sebagian lainnya sudah memiliki tetapi belum memahami cara memperbaruinya. banyak pemilik kos belum memahami bahwa usaha kos juga masuk kategori kegiatan usaha yang wajib izin. Melalui pelatihan ini, kami ingin membekali mereka agar memahami pentingnya NIB dan proses perizinan melalui OSS berbasis risiko, ” Salah satu materi pelatihan yakni pelatihan ini, pengelola Kos diperkenalkan sistem Online Single Submission (OSS) yang terintegrasi dengan pendekatan berbasis risiko (risk-based approach) sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 jika setiap usaha dikategorikan dalam tingkat risiko rendah, menengah, atau tinggi dengan persyaratan berbeda-beda.

Peningkatan Pengetahuan Peserta

Setelah pelatihan, sebanyak 27 peserta (90%) mampu membuat akun OSS dan memperoleh NIB secara mandiri. Evaluasi menunjukkan peningkatan pengetahuan rata-rata sebesar 65% dibandingkan sebelum pelatihan.

Dampak terhadap Tata Kelola Properti

Pemilik kos yang telah memperoleh izin usaha menunjukkan perubahan perilaku administratif, seperti pencatatan penyewa, pengelolaan pajak, dan penerapan standar

keamanan bangunan. Hal ini mendukung terciptanya tata kelola properti yang legal dan profesional di sekitar kampus.

Tantangan dan Solusi

Beberapa kendala yang dihadapi peserta meliputi keterbatasan akses internet, kurangnya pemahaman istilah hukum, dan kesulitan dalam pengunggahan dokumen digital. Solusi yang dilakukan adalah dengan membuka posko pendampingan OSS di lingkungan setempat.

Kesimpulan

Pelatihan perizinan berusaha bagi pemilik kos di sekitar Kampus UNESA 5 berhasil meningkatkan pemahaman hukum dan kemampuan teknis masyarakat dalam mengurus legalitas usaha. Program ini memberikan dampak positif terhadap tertib administrasi dan tata kelola properti yang legal. Ke depan, kegiatan serupa perlu dilakukan secara berkelanjutan dengan melibatkan pemerintah daerah dan pihak kampus sebagai fasilitator utama.

Referensi

- Wahyu Rangga Kusuma dkk, *Upaya Pendampingan Hukum Bagi Pemilik Kos Di Wilayah Unnes Terkait Izin Dan Pajak*, Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik Vol.2, No.2 April 2025
- Sarah Tamba, *Tata Kelola Rumah Kos Oleh Pemerintah Kota Pekanbaru Tahun 2018*, JOM FISIP Vol. 6: Edisi II Juli – Desember 2019
- Pemerintah RI. 2021. *Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko*