



**KAJIAN HUKUM DAMPAK PEMBANGUNAN RUMAH KOS DALAM  
PENINGKATAN PENDAPATAN MASYARAKAT DI KAMPUNG WAENA  
DISTRIK HERAM KOTA JAYAPURA**

**SKRIPSI**

*Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi  
Pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih*

Oleh :

**TIARMA MAWAR SITORUS**

**NIM : 2020021014002**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS CENDERAWASIH  
JAYAPURA  
2024**

## PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui

Pada tanggal.....Juni 2024

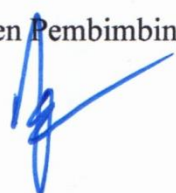
Oleh

Dosen Pembimbing I



**Dr. Yustus Pondayar, S.H.,M.H**  
**NIP. 197306192003121001**

Dosen Pembimbing II



**James Yoseph Palenewen, S.H.,M.H**  
**NIP. 198204202008121004**

Ketua Bagian Hukum Perdata



**Daniel Tanati, S.H.,M.H**  
**NIP. 197304292002121001**

## PELAKSANAAN UJIAN

Skirpsi ini telah diuji

Pada tanggal 3 Juli 2024

### TIM PENGUJI

Ketua/Anggota

Dr. Yustus Pondayar, S.H., M.H

(.....)

NIP. 197306192003121001

Sekretaris/Anggota

James Yoseph Palenewen, S.H., M.H

(.....)

NIP. 198204202008121004

Anggota

Dr. Onesimus Sahuleka, S.H., M.Hum

(.....)

NIP. 196001271989021001

Anggota

Dr. Karel V.H. Baransano, S.H., M.H

(.....)

NIP. 197912202008121002

Anggota

Daniel Tanati, S.H., M.H

(.....)

NIP. 197304292002121001

## **ABSTRAK**

Penelitian ini membahas **Kajian hukum dampak pembangunan rumah kos dalam peningkatan pendapatan masyarakat di Kampung Waena Distrik Heram Kota Jayapura**. Dengan fokus kajian untuk membahas regulasi hukum yang mengatur pembangunan rumah kos, untuk mengetahui dan menganalisis dampak pembangunan rumah kos terhadap peningkatan pendapatan masyarakat di Kampung Waena , Distrik Heram, Kota Jayapura.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan empiris. Sumber data penelitian berasal dari data primer yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi serta data sekunder yaitu studi kepustakaan, mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dengan lokasi penelitian yang berpusat di Kampung Waena, Distrik Heram, Kota Jayapura Provinsi Papua.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa adanya dampak yang signifikan dalam pembangunan rumah kos terhadap peningkatan pendapatan masyarakat di Kampung Waena Distrik Heram Kota Jayapura , namun masih ada masyarakat di Kampung Waaena yang mengabaikan regulasi hukum dalam pembangunan rumah kos baik itu terkait regulasi hukum yang mengatur izin membangun maupun yang lainnya. Kendala dalam izin pembangunan rumah kos di Kampung Waena yaitu masyarakat atau pemilik yang malas tau dengan pembuatan izin membangun dan menganggap hal-hal yang berkaitan dengan hukum itu akan cukup mengeluarkan pengeluaran dan menyusahkan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bentuk pemaparan kajian hukum terhadap dampak pembangunan rumah kos di Kampung Waena.

**Kata Kunci : Dampak pembangunan, pendapatan dan masyarakat**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto:

**"生きたいなら、全力で戦え。"**

***"Jika kau ingin hidup, maka bertarunglah sekuat tenaga."***

**Ryomen Sukuna**

### Persembahan:

Karya ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya, Bapak Janes. Sitorus dan Mama Margaretha. Modouw yang tidak henti-hentinya selalu memberikan motivasi, semangat, doa dan nasihat kepada anaknya.
2. Kakak Nadya & Adik Jems yang senantiasa memberi semangat dan membantu penulis dalam pengerjaan skripsi.
3. Seluruh teman-teman yang memberikan semangat dan motivasi.
4. Almamater ku Fakultas Hukum Univesitas Cenderawasih Jayapura.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Bapa Yang Maha Kuasa atas kasih dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dan boleh melalui tahapan dalam proses pendidikan yang diterapkan Universitas Cendrawasih. Penulisan dengan judul *“KAJIAN HUKUM DAMPAK PEMBANGUNAN RUMAH KOS DALAM PENINGKATAN PENDAPATAN MASYARAKAT DI KAMPUNG WAENA DISTRIK HERAM KOTA JAYAPURA ”* ini penulis susun untuk memenuhi tugas akhir mahasiswa Universitas Cendrawasih. Penulisan ini merupakan kumpulan teori maupun fakta-fakta yang penulis teliti dan penulis kaji dalam sudut pandang Hukum. Penulis menyadari bahwa penulis dapat menyelesaikan penulisan ini semua atas doa, ilmu, motivasi yang senantiasa diberikan buat penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada :

- 1 Bapak Dr. Oscar Oswald O. Wambrau, S.E., M.Sc.agr., selaku Rektor Universitas Cendrawasih, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh studi pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
- 2 Bapak Prof. Dr. Frans Reumi, S.H., M.A., M.H., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih, atas segala kebijakannya sehingga memungkinkan penulis untuk menempuh studi pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
- 3 Bapak Daniel Tanati, S.H., M.H., selaku ketua bagian perdata fakultas Hukum Universitas Cendrawasih Jayapura, yang telah membimbing, mengarahkan dan memotivasi dari awal sampai selesainya Skripsi ini.
- 4 Bapak Dr. Yustus Pondayar, S.H., M.H., dosen pembimbing satu (I) yang telah memberikan bimbingan, motivasi, bantuan, kritik, saran yang membangun sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

- 5 Bapak James Yoseph Palenewen, S.H., M.H., dosen pembimbing (II) yang telah memberikan bimbingan, motivasi, bantuan, kritik, saran yang membangun sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
- 6 Bapak Dr. Onesimus Sahuleka, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan kritik yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini.
- 7 Bapak Dr. Karel V.H. Baransano, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan kritik yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini.
- 8 Bapak Daniel Tanati, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan kritik yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini.
- 9 Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang dengan setia dan tabah mencurahkan ilmu hukum kepada penulis selama menempuh studi pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
- 10 Bapak dan ibu Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang senantiasa melayani semua keperluan administrasi selama penulis menempuh studi pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
- 11 Lembaga dimana penulis menempuh pendidikan, Universitas Cenderawasih Jayapura,
- 12 Masyarakat Kampung Waena, baik pemilik kos, penghuni kos, dan semua masyarakat yang membantu penulis dan telah bersedia sebagai narasumber berbagi informasi dalam penelitian ini.
- 13 Teman-teman seperjuangan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih Jayapura angkatan 2020, yang saling memberi semangat.

## DAFTAR ISI

HAALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN .....	ii
PELAKSANAAN UJIAN .....	iii
ABSTRAK.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A.Latar Belakang .....	1
B.Rumusan Masalah .....	2
C.Tujuan Penelitian.....	2
D.Manfaat Penelitian.....	2
E. Metode Penelitian .....	3
BAB II KERANGKA TEORI .....	20
A. Regulasi Hukum .....	20
B. Pembangunan .....	23
C. Rumah Kos .....	25
D. Pendapatan Masyarakat .....	27
E. Kampung .....	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	36
A. Regulasi Hukum yang Mengatur Pembangunan Rumah Kos di Kampung Waena.....	36
B. Dampak Pembangunan Rumah Kos.....	40
BAB IV PENUTUP .....	45
A. Kesimpulan.....	45
B. Saran.....	46
Lampiran-Lampiran .....	47
Daftar Pustaka.....	51