

PENGAMBILAN KEPUTUSAN SEPIHAK PENGELOLA KOST PADA KASUS PENGUSURAN LAHAN DARI PERSPEKTIF NILAI MUSYAWARAH SILA KEEMPAT PANCASILA

Tania¹, Ayu Aprila Bangun², Oktaviani Pehulisa Sinuraya³, Santa Anggryani Sitorus⁴, Syah Fitri⁵

Pendidikan Fisika, FMIPA, Universitas Negeri Medan, Medan

*e-mail: tania.4243121061@mhs.unimed.ac.id

ABSTRAK

Pengelolaan rumah kost seharusnya dilakukan melalui komunikasi terbuka dan musyawarah agar keputusan tidak merugikan para penghuni. Namun, dalam kasus yang ditemukan, pengelola tidak memberikan informasi terkait pengusuran dan mengambil keputusan secara sepihak tanpa melibatkan penyewa. Masalah ini menunjukkan lemahnya penerapan nilai musyawarah sila keempat Pancasila dan rendahnya pemahaman penghuni tentang hak-hak mereka. Kegiatan pengabdian dilakukan melalui wawancara dan sosialisasi kepada penghuni kos. Sosialisasi di fokuskan pada pemahaman hak dan kewajiban penyewa, tanggung jawab pengelola, serta pentingnya komunikasi antar penghuni dan pengelola. Hasil kegiatan menunjukkan adanya peningkatan pengetahuan terkait hak penyewa, cara menyikapi keputusan pengelola, dan pentingnya musyawarah. Jadi edukasi melalui sosialisasi terbukti efektif meningkatkan kesadaran penghuni dan mendorong pengelolaan kos yang lebih adil serta selaras dengan nilai musyawarah Pancasila.

Kata kunci: Musyawarah; keputusan sepihak; pengelola; penyewa; kost

ABSTRACT

Boarding house management should be conducted through open communication and deliberation to ensure decisions are not detrimental to residents. However, in the cases found, managers did not provide information regarding evictions and made unilateral decisions without involving tenants. This problem indicates a weak implementation of the value of deliberation, the fourth principle of Pancasila, and a low understanding of residents' rights. Community service activities were carried out through interviews and outreach to boarding house residents. The outreach focused on understanding the rights and obligations of tenants, the responsibilities of managers, and the importance of communication between residents and managers. The results of the activities showed an increase in knowledge regarding tenant rights, how to respond to manager decisions, and the importance of deliberation. Therefore, education through outreach has proven effective in increasing resident awareness and encouraging fairer boarding house management that aligns with the deliberation values of Pancasila.

Keywords: Deliberation; unilateral decision; manager; tenant; boarding house.

Article History

Received: November 2025

Reviewed: Desember 2025

Published: Desember 2025

Plagiarism Checker No

234.KK.443

Prefix DOI :

10.9765/Krepa.V218.3784

Copyright : Author

Publish by : Krepa



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

1. PENDAHULUAN

Pengertian penggusuran atau pengadaan lahan dalam Perpres No. 30 Tahun 2015 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah, yaitu tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Adapun beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya penggusuran (1). Faktor-faktor penyebab terjadinya konflik penggusuran lahan adalah masyarakat merasa dirugikan karena pada umumnya berita pemberitahuan penggusuran mendadak dan tanpa ada komunikasi sebelumnya. Beberapa kasus dalam penggusuran ini warga tidak diajak bicara, dimana menurut masyarakat pemerintah melalui Satpol PP langsung menggusur lahannya sehari sejak surat penggusuran diterima. Sehingga warga masyarakat tidak mempersiapkan kepidahannya maupun memikirkan kemana mereka akan pindah. Tidak sedikit warga asman pada awalnya memang sangat menggantungkan hidupnya pada lahan yang terkena penggusuran (1)

Seiring perkembangan dunia pendidikan dan meningkatnya jumlah mahasiswa yang berasal dari berbagai daerah, kebutuhan akan hunian sementara seperti rumah kos mengalami peningkatan signifikan. Rumah kos menjadi alternatif tempat tinggal yang fleksibel, terjangkau, dan mudah diakses oleh mahasiswa, sehingga perjanjian sewa kos menjadi salah satu bentuk kontrak yang paling umum dijumpai dalam masyarakat akademik (2). Kost adalah bentuk hunian sewa dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang yang umumnya digunakan oleh mahasiswa, pekerja perantau, atau individu yang tinggal jauh dari keluarga. Kost biasanya berupa satu atau beberapa kamar yang disediakan oleh pemilik atau pengelola dalam sebuah bangunan terpisah atau rumah tinggal. Biasanya kost memiliki fasilitas khusus seperti kamar mandi, dapur bersama atau pribadi tergantung pengelolaannya. Penghuni kost biasanya membayar sewa perbulan atau di muka selama satu tahun. Biasanya dalam satu bangunan kost terdapat beberapa kamar, hubungan antar sesama penyewa dan antara penyewa dan pengelola bersifat informal tetapi harus tetap menuntut tanggung jawab bersama dari penyewa dan pengelola. Oleh karena itu, komunikasi yang baik antara sesama penyewa atau penyewa dengan pengelola sangat penting terutama dalam pengambilan Keputusan untuk kenyamanan bersama.

Dalam kasus yang menjadi fokus penelitian ini, permasalahan muncul ketika pengelola kost melakukan pengambilan Keputusan mengenai penggusuran lahan tanpa memberikan pemberitahuan yang jelas maupun ruang dialog kepada para penghuni. Dampaknya sangat merugikan penyewa kost secara materi maupun emosional, karena penggusuran secara tiba-tiba menyebabkan penyewa kost tidak memiliki cukup waktu untuk bersiap, mencari tempat tinggal sementara, atau bahkan untuk memahami alasan tindakan yang tiba-tiba tersebut. Tidak adanya dialog, transparansi, maupun kesempatan bagi penghuni untuk menyampaikan pendapat menunjukkan hilangnya proses komunikasi. Situasi seperti ini menunjukkan ketidaksesuaian dengan nilai musyawarah yang tercantum dalam sila keempat Pancasila, yaitu "Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan," yang menekankan bahwa seluruh proses pengambilan Keputusan yang melibatkan banyak orang hendaknya diambil secara bermusyawarah. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), musyawarah didefinisikan sebagai suatu kegiatan membicarakan persoalan secara bersama-sama dengan maksud mencapai keputusan dalam rangka penyelesaian masalah bersama. Musyawarah juga dapat dipahami sebagai suatu proses membicarakan dan mendiskusikan suatu permasalahan secara bersama yang melibatkan banyak orang dengan tujuan mengambil keputusan. Melalui musyawarah, setiap orang memiliki kesempatan untuk menyampaikan pendapat dan nantinya akan diperoleh berbagai pendapat dan dipertimbangkan untuk kemudian mencapai kesepakatan atau mufakat dengan tujuan untuk kenyamanan bersama.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji praktik pengambilan Keputusan sepihak oleh pengelola kost dalam kasus penggusuran lahan serta menilai kesesuaian tindakan tersebut dengan nilai musyawarah dalam sila keempat Pancasila. Selain itu, penelitian ini berupaya

mengidentifikasi dampak yang dialami penghuni akibat tidak adanya dialog, serta menawarkan Solusi melalui kegiatan sosialisasi untuk memperkuat penerapan prinsip musyawarah dalam proses pengambilan keputusan bersama dalam lingkungan kost.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus untuk menelaah praktik pengambilan keputusan secara sepihak oleh pengelola kos dalam peristiwa penggusuran. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti memahami pengalaman subjek secara lebih mendalam, termasuk bagaimana proses komunikasi berlangsung, bagaimana keputusan dibuat dan diambil serta bagaimana nilai musyawarah dari nilai sila keempat Pancasila terabaikan dalam proses tersebut.

Data dalam penelitian ini di kumpulkan melalui wawancara secara mendalam dan observasi lapangan pada salah satu lingkungan kost di kota Medan pasca penggusuran. Wawancara dilakukan secara tatap muka dengan beberapa penghuni kost yang terdampak langsung terkait kejadian tersebut dan warga sekitar yang menyaksikan penggusuran untuk mengetahui peristiwa sebelum dan sesudah peristiwa penggusuran. Observasi dilakukan untuk melihat kondisi fisik lokasi pasca penggusuran.

Data dianalisis menggunakan analisis tematik, dimulai dari pengodean awal, identifikasi kategori, hingga penetapan tema utama yang menggambarkan pola komunikasi, ketiadaan musyawarah, dan dampak sosial dari keputusan pengelola kos.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Hasil penelitian diperoleh melalui wawancara mendalam dengan para penghuni kost serta observasi lapangan pasca penggusuran. Secara umum, ditemukan empat temuan utama terkait pada proses komunikasi, mekanisme, pengambilan keputusan serta dampak yang dirasakan penghuni

1. Tidak adanya pemberitahuan resmi terkait penggusuran

Seluruh informan menyatakan bahwa mereka tidak diberitahu dan tidak ada informasi mengenai hal tersebut dari pengelola kost. Penghuni baru mengetahui akan naada penggusuran ketika sudah banyak pihak berwajib berdatangan ke lokasi dan segera akan dilakukan penggusuran, *"Nggak ada sama sekali. Saya baru tahu pas lihat alat berat datang. Barang-barang juga belum siap. Bingung mau pindah ke mana. Kaget banget soalnya nggak pernah dibahas."* Ungkap salah satu informan. Hal ini juga di perkuat oleh informan lainnya yang menyatakan *"Nggak ada info sama sekali. Tiba tiba saja sudah rame orang dan alat berat."* Temuan ini memperlihatkan bahwa penghuni tidak mendapatkan informasi terkait penggusuran.

2. Tidak dilaksanakannya musyawarah atau dialog dengan penghuni

Tidak ditemukan upaya dari pihak pengelola kos untuk mengadakan forum diskusi, dan penghuni tidak diberi kesempatan untuk mengeluarkan pendapatnya, tidak ada pertemuan dan musyawarah sebelum keputusan diambil. Informan menyebutkan *"Biasanya sih lewat WA, kalau ada apa-apa ibu kos ngabarin. Tapi pas yang ini, sama sekali nggak ada."* Ini menunjukkan bahwa pihak pengelola mengambil keputusan secara sepihak dan tidak melakukan musyawarah bersama penghuni.

3. Dampak fisik dan emosional pada penghuni kost

Penggusuran mendadak menyebabkan beberapa penghuni kehilangan barang-barang yang tidak sempat diselamatkan atau rusak. Selain itu, informan juga melaporkan adanya

tekanan secara emosional, panik, dan kebingungan terkait mencari tempat tinggal dan kerugian secara material yang cukup besar.

4. Minimnya pengetahuan penghuni tentang hak dan kewajibann dalam hunian kos

Dari hasil wawancara diketahui bahwa Sebagian besar penghuni tidak memahami hak mereka sebagai penyewa, termasuk hak memperoleh informasi yang jelas dan terkait kejelasan kebijakan kost. Hal ini menyebabkan mereka tidak mampu memprotes atau meminta kejelasan dan ganti rugi saat penggusuran dilakukan.

Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelola kos melakukan pengambilan keputusan secara sepihak tanpa memberikan pemberitahuan atau ruang musyawarah. Kondisi ini bertentangan dengan nilai musyawarah dalam sila keempat Pancasila yang menuntut partisipasi semua pihak dalam proses pengambilan keputusan yang berdampak pada kepentingan bersama.

1. Pelanggaran Nilai Musyawarah Sila Keempat

Temuan menunjukkan bahwa tidak ada musyawarah atau pemberitahuan resmi sebelum penggusuran dilakukan. Hal ini bertentangan langsung dengan nilai sila keempat Pancasila yang mengedepankan musyawarah sebagai pengambilan keputusan bersama untuk mufakat dengan kekeluargaan, itikad baik, rasa tanggungjawab menerima setiap keputusan, melaksanakan hasil, menggunakan akal sehat, hati nurani luhur, keputusan dapat dipertanggungjawabkan dihadapan Tuhan YME (3). Esensi dari musyawarah mufakat adalah mengupayakan tercapainya kesepakatan bersama melalui diskusi yang terbuka, saling menghargai, dan dengan semangat untuk menemukan solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. Harmonisasi antara hak dan kewajiban dalam bermusyawarah menjadi kunci utama dalam mewujudkan demokrasi Pancasila yang sejati (4). Ketika penghuni baru mengetahui penggusuran saat proses berlangsung, hal tersebut menunjukkan bahwa prinsip musyawarah tidak diterapkan oleh pengelola kost.

2. Kegagalan Komunikasi dan Relasi Pengelola-Penghuni

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa komunikasi yang terjadi antara pengelola kost dan para penghuni hanya bersifat satu arah. Penghuni tidak memperoleh ruang untuk menyampaikan pendapat, bertanya, menuntut hak atau menyampaikan keberatan. Komunikasi baru dapat berjalan dengan baik jika pesan yang ingin disampaikan oleh pengirim dapat dipahami oleh penerima (5). Pemilik kos sebagai pelaku usaha juga memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi tempat tinggal dan bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi bukan karena kesalahan penyewa (2). Komunikasi baru dapat berjalan dengan baik jika pesan yang ingin disampaikan oleh pengirim dapat dipahami oleh penerima (5). Pada kasus ini, penghuni kehilangan akses terhadap informasi penting dan kehilangan posisi tawar mereka sebagai penyewa.

3. Dampak sosial dan kerentanan penghuni kos

Penggusuran mendadak berdampak pada tekanan psikologis, kehilangan barang berharga, kerugian materi, dan kecemasan dalam mencari hunian baru. Mereka diharuskan untuk kehilangan tempat tinggal sehingga mengharuskan mereka untuk pindah ke lingkungan baru yang menyebabkan terjadinya perubahan sosial dan budaya (6). Dalam penelitian ini penghuni tidak diberikan waktu untuk menyelamatkan barang-barang mereka dan pengosongan sehingga banyak dari mereka yang panik, terkejut, dan akhirnya kehilangan barang-barang mereka, mereka juga merasa tidak dihargai sebagai pihak yang terdampak sekaligus tidak tahu.

4. Solusi: Sosialisasi hak penyewa dan tanggung jawab pengelola

Sebagai respons terkait persoalan tersebut penelitian ini melakukan sosialisasi kepada para penghuni kos mengenai hak-hak penyewa dan kewajiban pengelola kost. Sosialisasi ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran penghuni tentang haknya atas informasi, hak atas rasa aman, serta hak atas perlindungan dari tindakan sepihak. Pada saat yang sama, penghuni diberikan pemahaman mengenai kewajiban pengelola, termasuk pentingnya pemberitahuan tertulis dan komunikasi dua arah dalam setiap pengambilan keputusan dan kebijakan. Hubungan antara pengelola dan penghuni akan lebih sehat apabila komunikasi dan edukasi dilakukan secara seimbang. Dengan demikian, sosialisasi menjadi langkah preventif yang penting untuk mencegah tindakan serupa dan menambah wawasan akan pentingnya hak dan kewajiban sebagai penghuni dan pengelola serta pentingnya musyawarah untuk keputusan bersama.



Gambar 1, 2 & 3. Sosialisasi kepada Mahasiswa Penghuni Kost

4. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa praktik pengelola kos yang mengambil keputusan secara sepihak tanpa adanya transparansi, diskusi dan musyawarah mengenai penggusuran ini tidak sejalan dan melanggar sila keempat Pancasila dan memperlihatkan pola komunikasi yang merugikan penghuni. Dampak yang muncul akibatnya penghuni mengalami tekanan psikologis, ketidakpastian tempat tinggal, kecemasan, serta kerugian yang besar atas kehilangan dan kerusakan barang. Sosialisasi mengenai hak penghuni dan kewajiban pengelola membantu meningkatkan pemahaman penghuni untuk lebih selektif lagi dalam memilih tempat hunian. Oleh karena itu, diperlukan komunikasi dan penerapan nilai musyawarah dalam setiap kebijakan pengelola kos agar keputusan yang menyangkut penghuni dapat dilakukan secara adil dan tidak merugikan sebelah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

1. Nulhaqim SA, Hidayat EN, Fedryansyah M. UPAYA PREVENTIF KONFLIK PENGUSURAN LAHAN. *SHARE Soc Work J.* 2020;10:109-17.
2. Banurea RK, Sri Hadiningrum, Siahaan PG, Adinda Putri Br. Sitepu, Anisa Putri, Sitepu AM, et al. Efektivitas Klausul Ganti Kerugian Dalam Perjanjian Sewa Kos Mahasiswa: Perspektif Penyewa Dan Pemilik di Pancing. *Al-Zayn J Ilmu Sos Huk.* 2025;3(3):1666-72.
3. Octavia E, Rube'i A. Implementasi Sila Ke Empat Berlandaskan Pancasila Pada Mahasiswa Ikip Pgri Pontianak. *Sos Horiz J Pendidik Sos.* 2019;6(1):149-64.
4. Supardi. *Jurnal Inovasi Pendidikan Ekonomi* *Jurnal Inovasi Pendidikan Ekonomi. ResearchgateNet* [Internet]. 2018;8(2):105-12. Available from: https://www.researchgate.net/profile/Agoestina-Mappadang-2/publication/369765273_Jurnal_Inovasi_Pendidikan_Ekonomi_Efek_Good_Corporate_Governance_dan_Rasio_Keuangan_terhadap_Pengungkapan_Enterprise_Risk_Management/links/642c1e7cad9b6d17dc353d23/Jurnal-Ino
5. Sihotang R. Hubungan Antara Komunikasi Dan Pengambilan Keputusan Dengan Kinerja Kepala Sekolah Dasar Negeri Di Wilayah Jakarta Timur. *J Manaj Pendidik.* 2012;3(2):582-

- 96.
6. Nurokhman N, Suharyanto I, Kristiyanto H, Erlina E, Subagyo S, Suryanto S, et al. Evaluasi Pelaksanaan Pemberdayaan Lingkungan Permukiman Berbasis Komunitas di Kawasan Bantaran Sungai Kota Yogyakarta. Nuansa Akad J Pembang Masy. 2023;8(1):89-102.