

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan pusat pendidikan tinggi, sektor pariwisata, dan pusat perekonomian di Kota Padang secara langsung berimplikasi pada tingginya angka migrasi penduduk usia produktif, terutama mahasiswa dan pekerja dari luar daerah. Fenomena urbanisasi dan mobilitas penduduk ini memicu peningkatan kebutuhan atas sarana tempat tinggal sementara, yang dalam ruang lingkup perkotaan umumnya disediakan dalam bentuk rumah kos (indekos) (Siregar et al., 2024, 12).

Sektor perumahan kos kini telah bertransformasi menjadi komoditas ekonomi lokal yang sangat menjanjikan bagi masyarakat urban di Kota Padang. Namun, di balik akselerasi nilai ekonomis tersebut, proliferasi bisnis rumah kos yang tidak terkontrol kerap kali membawa implikasi negatif berupa pembauran sosial yang bebas dan pengikisan nilai-nilai lokal. Interaksi intensif antar-migran dengan latar belakang budaya yang beragam, jika tidak dipayungi oleh pengawasan komunal dan regulasi yang ketat, berpotensi menciptakan benturan norma serta memicu timbulnya berbagai penyakit masyarakat di lingkungan hunian tersebut (Nurbaedah 2025, 15).

Menyadari potensi dampak sosial yang dapat timbul akibat perkembangan usaha rumah kos, Pemerintah Kota Padang telah menetapkan aturan yang bertujuan menjaga ketertiban dan keharmonisan kehidupan masyarakat. Pengaturan tersebut tidak hanya berfokus pada aspek perizinan usaha, tetapi juga menekankan tanggung jawab pengelola rumah kos dalam melakukan pengawasan terhadap penghuni. Hal ini terdapat dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos yang mengatur tentang kewajiban pengelola rumah kos. Dalam ketentuan tersebut, pengelola diwajibkan:

- a. Menjaga dan bertanggungjawab atas ketertiban, keamanan, kebersihan dan kesehatan lingkungan.

- b. Memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penyewa untuk menyesuaikan diri dengan tata kehidupan masyarakat setempat.
- c. Melaporkan secara tertulis kepada lurah melalui ketua RT/RW setempat, jumlah penyewa termasuk identitas penyewa.
- d. Membuat dan memasang atau menempelkan tata tertib, jadwal penerimaan tamu.
- e. Melarang penyewa rumah kos menerima tamu di luar ruang tamu.
- f. Melakukan pengawasan terhadap penyewa rumah kos untuk menghindari terjadinya perbuatan negative.
- g. Melaporkan kepada pihak yang berwenang apabila ditemukan perbuatan negatif oleh pengelola rumah kos.
- h. Melaporkan kepada lurah melalui RT/RW setempat apabila terjadi perubahan data penyewa selambat-lambatnya 2 (dua) kali 24 (dua puluh | empat) jam.
- i. Menunjuk satu orang penanggungjawab dalam pengelolaan rumah kos.

Kewajiban pengelola rumah kos sebagaimana diatur dalam Pasal 5 pada dasarnya bertujuan untuk menciptakan lingkungan tempat tinggal yang tertib, nyaman, dan kondusif bagi seluruh penghuni rumah kos. Pelaksanaan kewajiban tersebut juga berkaitan erat dengan hak yang dimiliki oleh penyewa rumah kos. Oleh karena itu, Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 mengatur hak-hak penyewa yang harus dipenuhi dalam penyelenggaraan dan pengelolaan rumah kos yaitu pada pasal 6:

1. Diperlakukan dengan baik oleh pengelola, dan
2. Mendapatkan rasa aman dari pengelola, penanggungjawab dan lingkungan.

Setelah mengatur hak-hak yang dimiliki oleh penyewa, Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 09 Tahun 2016 juga menetapkan kewajiban yang harus dipatuhi oleh penyewa selama tinggal di rumah kos sebagaimana diatur dalam Pasal 7:

1. Memberikan data diri kepada pengelola rumah kos.
2. Penyewa yang sudah menikah diwajibkan memperlihatkan surat akta nikah dan atau bagi keluarga dibuktikan dengan kartu keluarga.
3. Menjaga keamanan, ketertiban serta menghormati adat istiadat yang ada dalam masyarakat lingkungannya.
4. Mematuhi segala peraturan yang berlaku.

Pengaturan mengenai kewajiban pengelola serta hak dan kewajiban penyewa rumah kos sebagaimana diatur dalam Pasal 5, Pasal 6, dan Pasal 7 bertujuan untuk menciptakan lingkungan rumah kos yang tertib, aman, dan nyaman. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan rumah kos yang tidak digunakan sesuai dengan peruntukannya sehingga menimbulkan berbagai permasalahan di tengah masyarakat. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan aturan saja belum cukup, melainkan diperlukan pengawasan yang efektif agar penyelenggaraan rumah kos tetap berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebagai langkah awal dalam menanggulangi dampak negatif tersebut, Pemerintah Kota Padang telah mengundang Peraturan Daerah (Perda) Kota Padang Nomor 09 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Rumah Kos di Kota Padang pada pasal 16:

1. Pengawasan terhadap penyelenggaraan usaha Rumah kos dilakukan oleh Camat melalui Lurah dengan melibatkan Ketua RT/RW setempat dan pemilik/penanggung jawab pengelola Rumah Kos.
2. RT/RW melaporkan kepada Lurah setempat atau yang berwenang apabila dalam pengelolaan Rumah Kos terjadi penyimpangan dalam pengelolaanya.

Secara spesifik, Pasal 16 dalam Perda tersebut memuat ketentuan pengawasan terhadap penyelenggaraan rumah kos dilakukan secara berjenjang dengan melibatkan camat, lurah, ketua RT/RW, serta pemilik atau penanggung jawab rumah kos. Camat melaksanakan pengawasan melalui lurah, sedangkan RT/RW bertugas memantau kondisi rumah kos di lingkungannya dan melaporkan apabila ditemukan penyimpangan. Selain itu, pemilik rumah kos juga memiliki kewajiban untuk mengawasi penghuni dan menjaga ketertiban lingkungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan adanya pembagian tugas tersebut, pengawasan diharapkan dapat berjalan secara terpadu sehingga tujuan Peraturan Daerah dapat tercapai.

Selain itu, Perda Kota Padang Nomor 09 Tahun 2016 ini juga mengatur sejumlah larangan bagi pengelola rumah kos, termasuk larangan menjadikan

rumah kos sebagai tempat kegiatan yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, dan hukum yang berlaku pada pasal 18:

1. Menempatkan penyewa rumah kost laki-laki dan perempuan dalam satu kesatuan bangunan penginapan kecuali penyewa yang terikat perkawinan sah,
2. Menjadikan rumah kos sebagai tempat kegiatan judi, prostitusi dan jenis perbuatan asusila serta tindak pidana lainnya,
3. Menyewakan rumah kos untuk kegiatan yang dilarang agama dan hukum.

Meskipun mekanisme pengawasan telah diatur dengan jelas, pelaksanaannya di lapangan masih belum berjalan sebagaimana yang diharapkan. Hal ini terlihat dari masih ditemukannya berbagai pelanggaran terhadap ketentuan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tersebut.

Menurut teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto sebagaimana yang dikutip oleh Muhammad Yusuf dkk, keberhasilan suatu peraturan dipengaruhi oleh faktor hukum, penegak hukum, sarana atau fasilitas, masyarakat, dan kebudayaan (Yusuf et al., 2025). Belum optimalnya koordinasi antar instansi, keterbatasan pengawasan di lapangan, rendahnya kepatuhan sebagian pemilik rumah kos, serta kurangnya partisipasi masyarakat menjadi beberapa faktor yang menyebabkan tujuan Peraturan Daerah belum terlaksana secara optimal (Hidayat, 2024, 6).

Akibat dari belum optimalnya pelaksanaan pengawasan tersebut, pesatnya perkembangan bisnis rumah kos yang tidak diimbangi dengan sistem pengawasan yang efektif sering kali memicu berbagai problematika sosial, moral, dan gangguan ketertiban umum. Fenomena lemahnya pengawasan ini bukan sekadar asumsi teoretis, melainkan didukung oleh berbagai fakta empiris di lapangan yang menunjukkan terjadinya disfungsi kontrol sosial di lingkungan rumah kos. Salah satu preseden nyata terjadi di kawasan Jalan Cendrawasih I, Kelurahan Air Tawar Barat, Kecamatan Padang Utara, pada Rabu (1/10/2025) sekitar pukul 00.30 WIB. Warga setempat melakukan penggerebekan terhadap sepasang mahasiswa yang kedapatan

berada di dalam kamar kos dalam kondisi tidak berbusana. Kedua mahasiswa tersebut berinisial MS (21), mahasiswa Universitas Bung Hatta (UBH) asal Kabupaten Rokan Hilir, dan RPR (20), mahasiswi Universitas Negeri Padang (UNP) asal Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Yang lebih memprihatinkan, warga mengakui bahwa penggerebekan tersebut bukan yang pertama kali terjadi. Sebelumnya, pasangan ini pernah diperingatkan saat kedatangan tidur bersama pada siang hari, namun peringatan tersebut tidak digubris sehingga warga akhirnya mengambil tindakan tegas dengan mendobrak pintu kamar kos (Sumbarkita.id,2025).

Pasca penggerebekan, kedua mahasiswa tersebut diamankan dan dibawa ke Mapolsek Padang Utara untuk dimintai keterangan. Kapolsek Padang Utara, AKP Yuliadi, membenarkan kejadian tersebut dan menyatakan bahwa setelah pemeriksaan awal di Polsek, keduanya selanjutnya diserahkan kepada Satpol PP Kota Padang untuk penanganan lebih lanjut sesuai kewenangan penegakan Perda. Di Markas Komando (Mako) Satpol PP Padang, keduanya menjalani pendataan dan pembinaan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS), serta orang tua mereka dipanggil sebagai penjamin. Sementara itu, pemilik kos tempat kejadian tersebut juga mendapatkan surat panggilan untuk menghadap PPNS Satpol PP dengan membawa dokumen izin usaha kos. (Iniriau.com, 2025).

Pola yang sama berulang kali terjadi di berbagai kawasan padat hunian mahasiswa di Kota Padang. Pada September 2025, Satpol PP Kota Padang melakukan operasi di sembilan titik lokasi berbeda yang mencakup penginapan, kos-kosan, dan kafe karaoke, dan berhasil mengamankan 26 remaja dari tempat-tempat yang diduga melakukan pelanggaran. Pada Juli 2024, Satpol PP menemukan sebuah kos-kosan di kawasan Kelurahan Purus, Kecamatan Padang Barat, yang mencampurkan kos putra dan putri dalam satu bangunan, yang jelas merupakan pelanggaran Perda No. 9 Tahun 2016 (Padang Ekspres,2025)

Tidak hanya di Padang Utara dan Padang Barat, kasus serupa juga tercatat di Kecamatan Padang Timur. Pada April 2020, seorang mahasiswa berinisial SW (26) dihakimi massa setelah kedapatan bersama kekasihnya berinisial ND (25) di sebuah indekos kawasan Ganting, Kecamatan Padang Timur. Pengelola kos di lokasi tersebut diketahui mengizinkan tamu lawan jenis untuk masuk dan menginap di kamar penghuni. Setelah diserahkan ke Satpol PP Padang, keduanya diminta membuat surat pernyataan, dan pengelola kos dipanggil untuk dimintai keterangan. Rangkaian kasus ini menunjukkan bahwa persoalan pengawasan rumah kos bukan merupakan masalah yang terisolasi di satu wilayah, melainkan merupakan masalah sistemis yang tersebar di berbagai kecamatan di Kota Padang (Padang Ekspres, 2025).

Kasus di atas pada dasarnya merupakan fenomena lemahnya pengawasan tata kelola rumah kos di wilayah urban. Dalam realitasnya, kasus mahasiswa kedapatan menyalahgunakan fungsi kos untuk aktivitas non-prosedural dan asusila telah berulang kali terjadi di berbagai kawasan padat hunian mahasiswa lainnya di Kota Padang. Kecamatan Padang Utara memiliki keunikan dan karakteristik tersendiri sehingga penulis menjadikannya fokus penelitian yang paling representatif. Secara geografis dan demografis, Kecamatan Padang Utara merupakan episentrum pendidikan tinggi Kota Padang karena menjadi lokasi berdirinya Universitas Negeri Padang (UNP), salah satu perguruan tinggi negeri terbesar di Sumatera Barat dengan puluhan ribu mahasiswa aktif. Keberadaan kampus besar ini secara langsung mengonversi kelurahan-kelurahan di sekitarnya terutama Kelurahan Air Tawar Barat dan Air Tawar Timur menjadi kawasan yang paling padat hunian kos di seluruh Kota Padang. Estimasi konservatif menunjukkan bahwa terdapat ratusan unit rumah kos aktif yang beroperasi di dua kelurahan tersebut, dengan arus masuk mahasiswa baru yang terjadi setiap tahun akademik.

Kondisi demikian menempatkan rumah kos di Kecamatan Padang Utara pada posisi yang dualistik; di satu sisi menjadi katalisator pertumbuhan ekonomi lokal masyarakat sekitar kampus, namun di sisi lain menjadi ruang domestik yang sangat rentan terhadap degradasi moral akibat longgarnya pengawasan. Proliferasi bisnis rumah kos yang bergerak cepat tanpa diimbangi dengan tata kelola wilayah yang integratif kerap kali memicu berbagai problematika sosial, moral, dan gangguan ketertiban umum. Salah satu dampak negatif yang paling menonjol di kawasan ini adalah tingginya risiko penyalahgunaan fungsi kos untuk tindakan pelanggaran norma kesusilaan.

Menurut Perspektif Siyasaḥ Syar'iiyyah, pengawasan terhadap ketertiban umum, penegakan moralitas, dan perlindungan kemaslahatan masyarakat (*al-maslahah*) merupakan tanggung jawab pemerintah sebagai *ulil amri*. Melalui fungsi *Siyasaḥ Syar'iiyyah*, pemerintah memiliki kewenangan untuk menetapkan sekaligus melaksanakan kebijakan guna memastikan setiap aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat berlangsung sesuai dengan ketentuan syariat dan peraturan yang berlaku (Munadzir et al., 2025). Pelaksanaan pengawasan terhadap rumah kos sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 merupakan salah satu bentuk tanggung jawab pemerintah dalam menjaga kemaslahatan masyarakat serta mencegah terjadinya kerusakan (*dar' al-mafasid*). Pengawasan tersebut juga mencerminkan pelaksanaan prinsip *amar ma'ruf nahi mungkar*, yaitu mengajak kepada kebaikan dan mencegah kemungkaran melalui pembinaan, pengawasan, serta penegakan hukum terhadap setiap bentuk pelanggaran yang dapat mengganggu ketertiban, keamanan, dan moralitas masyarakat.

Mengingat Kota Padang secara kultural memegang teguh prinsip Adat Basandi Syarak, Syarak Basandi Kitabullah, terdapat relevansi nilai yang kuat antara fungsi pengawasan pemerintahan daerah dengan prinsip-prinsip Siyasaḥ Syar'iiyyah. Namun, dalam realitas implementasinya, pelaksanaan pengawasan rumah kos berdasarkan Perda Nomor 09 Tahun 2016 disinyalir

masih menghadapi berbagai kendala struktural dan kultural. Hambatan tersebut mencakup ketidakkonsistenan penegakan sanksi (ta'zir), keterbatasan efektivitas aparat Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) di lapangan, hingga rendahnya tingkat kepatuhan dari pemilik usaha kos itu sendiri. Alhasil, lemahnya pengawasan formal ini berdampak langsung pada tetap munculnya berbagai pelanggaran ketertiban yang mencederai nilai-nilai moralitas publik.

Pemilihan Kelurahan Air Tawar Barat dan Kelurahan Air Tawar Timur sebagai lokasi penelitian didasari oleh karakteristik wilayahnya yang merupakan kawasan paling padat dengan konsentrasi hunian sewa atau rumah kos tertinggi di sekitar perimeter kampus utama Universitas Negeri Padang serta Universitas Syedza Saintika. Dalam beberapa waktu belakangan, tingginya mobilitas pendatang dan masifnya pertumbuhan hunian komersial di kawasan ini telah memicu berbagai permasalahan krusial, mulai dari kerawanan sosial, pelanggaran norma, hingga kompleksitas tata kelola lingkungan yang menuntut perhatian serius. Berangkat dari latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji persoalan pengawasan rumah kos secara mendalam, yang meliputi bentuk pelaksanaan pengawasan yang telah dijalankan di lapangan, implikasi atau dampak yang ditimbulkan dari pengawasan tersebut terhadap kehidupan masyarakat, serta analisis komprehensif peninjauannya melalui sudut pandang kerangka konseptual *Siyasah Syar'iyah*.

Berdasarkan seluruh problematika dan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk menuangkannya ke dalam sebuah skripsi dengan judul Pelaksanaan Fungsi Pengawasan Terhadap Pengelolaan Rumah Kos di Kecamatan Padang Utara (Studi Kasus Pengelolaan Rumah Kos di Kelurahan Air Tawar Barat dan Air Tawar Timur)

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan fungsi pengawasan terhadap pengelolaan rumah kos di Kecamatan Padang Utara khususnya pengelolaan rumah kos di Kelurahan Air Tawar Barat dan Air Tawar Timur.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Rumusan masalah ini akan dijabarkan dalam bentuk pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan fungsi pengawasan rumah kos di Kecamatan Padang Utara?
2. Bagaimana dampak pengawasan rumah kos bagi masyarakat di Kecamatan Padang Utara?
3. Bagaimana tinjauan *Siyasah Syar'iyah* terhadap pelaksanaan pengawasan pengelolaan rumah kos di Kecamatan Padang Utara?

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian yang penulis lakukan ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk pelaksanaan fungsi pengawasan rumah kos di Kecamatan Padang Utara
2. Untuk mengetahui dampak pengawasan rumah kos bagi masyarakat di Kecamatan Padang Utara
3. Untuk mengetahui tinjauan *Siyasah Syar'iyah* terhadap pelaksanaan pengawasan pengelolaan rumah kos di Kecamatan Padang Utara

1.5. Signifikansi Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa signifikansi yang sangat penting, baik secara teoritis maupun praktik. Adapun signifikansi penelitian ini adalah:

1.5.1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan Hukum Tata Negara dan Siyasah Syar'iyah melalui analisis integratif antara hukum positif (pembentukan dan pengawasan Perda) dengan konsep fikih siyasah. Hasil penelitian ini memberikan kerangka konseptual baru mengenai batas kewenangan pemerintah daerah dalam mengawasi ruang privat/publik (rumah kos) dari perspektif kemaslahatan umat (*maslahah mursalah*).

1.5.2. Secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini memiliki urgensi yang tinggi dalam memberikan kontribusi langsung terhadap perbaikan tata kelola pengawasan wilayah urban, khususnya dalam hal pengendalian dan penertiban penyelenggaraan rumah kos di Kecamatan Padang Utara. Temuan penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah, pihak kecamatan, kelurahan, serta perangkat terkait seperti Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) dalam mengevaluasi dan meninjau kembali praktik pengawasan administratif maupun operasional yang selama ini berlangsung di lapangan. Hal tersebut sangat krusial terutama dalam memastikan efektivitas fungsi deteksi dini dan koordinasi berjenjang dari tingkat RT/RW hingga pemilik kos, guna menjamin kepatuhan penyelenggaraan hunian sementara yang sesuai dengan regulasi perundang-undangan serta mampu menjaga ketertiban umum di lingkungan sekitar kampus.

1.6. Studi Literatur

Studi literatur merupakan bagian dari kajian sistematis seputar hasil hasil penelitian oleh para peneliti terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan subjek yang sama dengan penelitian penulis. Hal ini penting untuk dilakukan untuk menghindari terjadinya plagiasi dalam proses penulisan karya tulis ilmiah. Beberapa penelitian yang pernah dilakukan terkait dengan tema penelitian penulis sebagai berikut:

1. Skripsi yang berjudul Penegakan Hukum Berbasis Local Wisdom (Studi Alih Fungsi Rumah Hunian Menjadi Rumah Kos Di Kelurahan Balai Gadang). Karya Ikhsan Nur Hidayat Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari'ah UIN Imam Bonjol Padang. Permasalahan utama dalam skripsi ini yaitu pengelolaan rumah kos di Kota Padang telah diatur dalam Peraturan Daerah No. 9 tahun 2016 Tentang pengelolaan Rumah Kos. Hasil penelitian ini ditemukan dua dinamika krusial terkait tata kelola hunian sementara di wilayah tersebut. Pertama, proses alih fungsi rumah hunian menjadi rumah kos di Kelurahan Balai Gadang sebagian besar terindikasi menyalahi regulasi karena tidak memenuhi ketentuan teknis dan administratif yang diatur dalam Peraturan Daerah mengenai pengelolaan rumah kos di Kota Padang. Kedua, meskipun instrumen kearifan lokal yang hidup di tengah masyarakat Kelurahan Balai Gadang secara substansial telah selaras dengan mandat Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos, namun pada tataran implementasinya tetap menghadapi hambatan signifikan. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama mengkaji Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos dan berada dalam rumpun kajian Hukum Tata Negara (*Siyasah*) (Hidayat, 2024).
2. Skripsi yang berjudul Implementasi Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos di Kota Padang (Studi di Jalan Tunggang Kota Padang), karya Muhammad Luthfi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta. Permasalahan utama dalam skripsi ini adalah belum optimalnya implementasi Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos, khususnya terkait perizinan rumah kos serta kendala yang dihadapi pengelola dalam menertibkan penghuni rumah kos di Jalan Tunggang Kota Padang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Peraturan Daerah tersebut belum berjalan secara optimal karena masih rendahnya

kepatuhan pemilik rumah kos terhadap kewajiban perizinan dan masih ditemukannya berbagai kendala dalam penertiban penghuni rumah kos (Lutfi, 2024)

3. Skripsi yang berjudul Peran Satuan Polisi Pamong Praja Dalam Penegakan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Rumah Kos Perspektif Siyasah Tanfidziyyah, karya Neisya Amanda Wigra (2025), Program Studi Hukum Tata Negara, Universitas Islam Negeri (UIN) Imam Bonjol Padang. Permasalahan utama dalam skripsi ini adalah bagaimana peran operasional Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Padang dalam menegakkan aturan rumah kos, serta apa saja faktor pendukung dan penghambat yang dihadapi di lapangan berdasarkan tinjauan siyasah tanfidziyyah (pelaksanaan kekuasaan eksekutif). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Satpol PP telah berupaya menjalankan perannya melalui kegiatan sosialisasi, pengawasan mendadak, dan penertiban yang sering kali didasarkan pada laporan masyarakat. Namun, pelaksanaannya belum berjalan secara optimal karena adanya kendala berupa keterbatasan jumlah personel, luasnya wilayah pengawasan, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat (Wigra, 2026).
4. Skripsi yang berjudul Pelaksanaan Izin Pengelolaan Rumah Kos di Kota Padang Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos, karya Adam Yourdan (2018), Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta. Permasalahan utama dalam skripsi ini adalah pelaksanaan izin pengelolaan rumah kos di Kota Padang berdasarkan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016, khususnya mengenai prosedur memperoleh izin pengelolaan rumah kos serta kendala yang dihadapi Pemerintah Kota Padang dalam pengawasan dan pengelolaan rumah kos. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur perizinan rumah kos dilakukan melalui beberapa jenis perizinan, seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Gangguan (HO), dan Tanda Daftar Usaha (TDU). Namun, pelaksanaannya belum berjalan

secara maksimal karena masih rendahnya pengetahuan masyarakat mengenai prosedur perizinan serta belum optimalnya pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama mengkaji pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos, menggunakan penelitian hukum empiris (yuridis sosiologis), serta membahas peran pemerintah daerah dalam penyelenggaraan pengelolaan rumah kos di Kota Padang (Yourdan, 2018).

5. Skripsi yang berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Pajak Hotel Dan Rumah Kos Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 7 Tahun 2012. Karya Muhammad Rizki Fakultas Hukum Universitas Andalas. Permasalahan utama dalam skripsi ini adalah Pemungutan pajak hotel dan rumah kos di kota bukittinggi apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Hasil penelitian ini menemukan bahwa Adapun dalam pelaksanaannya peraturan daerah tersebut belum berjalan secara maksimal dikarenakan belum adanya data yang diperoleh dari para wajib pajak. Adapun faktor yang menyebabkan hal tersebut adalah setiap wajib pajak yang di panggil ke Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bukittinggi tidak pernah hadir, Sedangkan Kendala-kendala yang ditemui dalam penerapannya yang dihadapi oleh DPKA Kota Bukittinggi, memiliki keterbatasan atau kesulitan dalam memperoleh data yang akurat dari pihak wajib pajak, Kurangnya kesadaran hukum dari pihak wajib pajak, Tidak dilaporkannya jumlah pengunjung setiap bulannya secara jujur dan benar (Riski, 2016).
6. Skripsi dengan judul Penyelenggaraan Tertib Sosial Oleh Pengusaha Kos Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Kasus Di Kabupaten Tulungagung). Karya Indri Kusuma Wardani Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung. Permasalahan utama dalam skripsi ini adalah

adanya fenomena kos bebas yang mengarah pada perbuatan asusila di Kabupaten Tulungagung. Padahal pengusaha kos mempunyai kewajiban untuk menyelenggarakan tertib sosial sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Daerah. Penyelenggaraan tertib sosial oleh pengusaha kos menjadi isu yang menarik untuk dikaji menggunakan perspektif hukum positif dan hukum Islam. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Penyelenggaraan tertib sosial oleh pengusaha kos di Kabupaten Tulungagung terkendala dengan banyaknya fenomena penyewaan kos bebas. Padahal fenomena ini memicu perbuatan asusila di daerah pemukiman warga. 2) Berdasarkan hukum positif, penyelenggaraan tertib sosial oleh pengusaha kos tidak selaras dengan Perda Kabupaten Tulungagung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum. Pengusaha kos yang menawarkan kos bebas, menyebabkan maraknya tindakan asusila di lingkungan kos. 3) Berdasarkan hukum Islam, penyelenggaraan tertib sosial oleh pengusaha rumah kos tidak sesuai dengan konsep ketaatan terhadap ulil amri. Pengusaha kos melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pemerintah Daerah berkaitan dengan penyelenggaraan tertib sosial (Wardani, 2024).

7. Jurnal karya Nawang Dwiparvita Sari dan Nurbaedah (2025) yang berjudul Implementasi Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2016 tentang Ketertiban Umum dan Ketenteraman Masyarakat pada Penyelenggaraan Rumah Kos di Kelurahan Pakunden Kecamatan Pesantren Kota Kediri, membahas tentang berjalannya aturan ketertiban rumah kos beserta kendala yang dihadapi pemerintah. Hasil penelitiannya menemukan bahwa masih banyak rumah kos yang beroperasi tanpa izin dan melanggar aturan ketertiban. Hal ini terjadi karena pemilik rumah kos masih kurang peduli dan sadar akan hukum. Meski kerja sama antar pihak seperti Satpol PP, Kelurahan, dan Kecamatan sudah berjalan cepat dan baik, pengawasan ini terhambat karena warga sekitar enggan melapor jika ada pelanggaran, ditambah lagi jumlah petugas yang masih kurang. Secara teoretis,

penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian yang saya lakukan, yaitu sama-sama berpijak pada teori peran negara atau pemerintah dalam menjalankan fungsi pengawasannya (Nurbaedah, 2025).

8. Skripsi yang berjudul Dampak Keberadaan Rumah Kost Mahasiswa Terhadap Kehidupan Ekonomi Masyarakat Di Kelurahan Sihitang. Karya Riska Aminah Program Studi Pengembangan Masyarakat Islam Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padang Sidempuan. Permasalahan utama dalam skripsi ini adalah perubahan yang terjadi pada kehidupan masyarakat yang disebabkan oleh semakin banyaknya rumah kost dan pembangunan rumah kost mahasiswa yang baru di Kelurahan Sihitang, terutama lingkungan I, II, dan III. Perubahan yang terjadi adalah perubahan aktivitas ekonomi, pendapatan ekonomi, dan pengeluaran ekonomi masyarakat pemilik usaha rumah kost. Hasil penelitian ini adalah terdapat peralihan aktivitas ekonomi masyarakat pemilik usaha rumah kost setelah adanya usaha tersebut, banyak aktivitas ekonomi yang dilakukan pemilik kost untuk mendapatkan keuntungan lebih setelah peralihan aktivitas ekonomi seperti membuka usaha lainnya dan meningkatkan fasilitas rumah kost, serta pengeluaran ekonomi pemilik rumah kost untuk meningkatkan fasilitas rumah kost tidak banyak mengeluarkan biaya, jadi usaha rumah kost ini sebagai usaha yang menguntungkan (Aminah, 2024).
9. Skripsi dengan judul Tinjauan Istihsan Terhadap Keharusan Membayar Sewa Kos Yang Tidak Ditempati Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Rumah Kos Di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri). Karya Alfi Lailatul Arifah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri. Permasalahan utama dalam skripsi ini adalah persoalan sewa-menyewa kamar Kos yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Rejomulyo dalam praktik keharusan membayar sewa kamar Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19. Hasil

dari penelitian ini menunjukkan bahwa : keharusan membayar sewa kamar kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri yang dilakukan oleh kedua belah pihak yakni penyewa dan pemilik kos, ditinjau dari Istihsan akad sewa-menyewa tersebut boleh dilaksanakan karena bertujuan untuk meminimalkan kesulitan dan mendapatkan keadilan bagi para pihak. Karena masa pandemi Covid-19 termasuk kedalam keadaan *force majeure* sehingga mengharuskan penyewa tetap membayar uang sewa dan pemilik uang sewa secara full pada saat itu (Arifah, 2022).

Perbedaan mendasar antara penelitian ini dengan rangkaian penelitian terdahulu terletak pada fokus utama kajian, ruang lingkup operasional, dan pendekatan teori yang digunakan. mayoritas penelitian terdahulu berfokus pada aspek teknis perizinan dan administratif, penegakan hukum represif serta penindakan oleh Satpol PP, pemungutan pajak daerah, dampak ekonomi masyarakat, hingga keabsahan akad sewa-menyewa dalam perspektif *ushul fiqh* (Istihsan), penelitian ini secara spesifik menitikberatkan kajian pada pelaksanaan fungsi pengawasan bertingkat dan preventif (*controlling*) berdasarkan Pasal 16 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016. Penelitian ini mengevaluasi peran dan alur koordinasi berjenjang yang melibatkan pemerintah kecamatan, kelurahan, perangkat RT/RW, hingga pemilik kos dalam menjaga ketertiban umum di lingkungan perkotaan.

Selain itu, kebaruan (*novelty*) dan keunikan penelitian ini terletak pada lokus penelitian serta pisau analisis yang diintegrasikan. Penelitian ini mengambil setting lokasi yang sangat spesifik dan belum dikaji secara komprehensif dalam konteks pengawasan bertingkat Perda No. 9/2016, yakni di Kelurahan Air Tawar Barat dan Air Tawar Timur (Kecamatan Padang Utara) yang merupakan episentrum kawasan padat hunian mahasiswa di sekitar kampus Universitas Negeri Padang. Dari segi kerangka teoretis, penelitian saya membedah fenomena pengawasan lapangan termasuk praktik pengamanan lokal seperti ronda warga dan Dubalang Kecamatan melalui

sudut pandang Hukum Tata Negara Islam, yakni *Siyasah Syar'iyah* (konsep *al-raqabah / hisbah*) yang dipadukan dengan Teori Pengawasan serta Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto. Hal ini membedakan penelitian saya secara tegas dari studi terdahulu yang umumnya berorientasi pada pendekatan hukum perdata, hukum pajak, sosiologi hukum murni, maupun penegakan hukum eksekutif semata.

1.7. Kerangka Teori

1.7.1. Teori Pengawasan

Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia, menyatakan bahwa negara kesatuan dibagi menjadi daerah-daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Prinsip negara kesatuan yang menjadi dasar pembentukan dan susunan pemerintahan daerah, yang mengindikasikan pula bahwa penyelenggaraan pemerintahan daerah didasarkan pada sistem desentralisasi, sehingga satuan-satuan pemerintahan di daerah yang dibentuk dan disusun sebagai daerah otonom memperoleh kewenangan menjalankan urusan pemerintahan berdasarkan penyerahan kekuasaan dari pemerintah pusat (Rosadi, 2015, 13).

Pemberian hak otonomi daerah menuntut adanya instrumen kontrol yang ketat agar produk hukum yang dilahirkan di tingkat lokal tidak berjalan tanpa arah atau bertentangan dengan kepentingan publik. Pengawasan terhadap pelaksanaan produk hukum daerah menjadi pilar krusial untuk menjamin bahwa setiap aturan, seperti Peraturan Daerah, diimplementasikan secara konsisten oleh aparat penegak hukum di lapangan. Proses evaluasi berkala terhadap efektivitas regulasi dilakukan guna mendeteksi secara dini adanya kesenjangan antara teks normatif kebijakan dengan realitas sosiologis di tengah masyarakat. Pengawasan berlapis, baik yang bersifat preventif melalui pembinaan birokrasi maupun represif melalui penegakan sanksi, wajib dijalankan secara integratif demi meminimalkan potensi pelanggaran. Kelalaian dalam mengontrol jalannya produk hukum daerah berimplikasi

langsung pada lahirnya disfungsi kontrol sosial dan ketidaktertiban di ruang publik. Sinergi pengawasan dari tingkat atas hingga struktur pemerintahan terkecil menjadi penentu utama terciptanya kepastian hukum serta terpeliharanya moralitas kemasyarakatan di daerah otonom (Herlambang, 2023, 7).

1.7.2. Teori Efektifitas Hukum

Teori efektivitas hukum merupakan salah satu pilar penting dalam sosiologi hukum yang digunakan untuk mengukur sejauh mana suatu regulasi atau norma hukum dapat diterapkan, dipatuhi, dan mencapai tujuan filosofis serta yuridisnya di tengah kehidupan masyarakat. Hukum tidak dapat dipandang sebatas teks normatif yang rigid di atas kertas, melainkan harus dilihat sebagai gejala sosial yang berinteraksi secara aktif dengan perilaku manusia. Keberhasilan suatu produk hukum, seperti Peraturan Daerah, diukur dari kemampuannya untuk mengarahkan perilaku masyarakat agar selaras dengan apa yang telah digariskan oleh aturan tersebut, sehingga tercipta kepastian hukum dan ketertiban sosial. Suatu hukum dikatakan efektif apabila terdapat kesesuaian antara idealita hukum (*das Sollen*) dengan realitas sosiologis penegakannya di lapangan (*das Sein*). Sebaliknya, apabila terjadi kesenjangan yang mencolok di mana aturan sering dilanggar dan aparat gagal melakukan penertiban, maka hukum tersebut dapat dikatakan mengalami kelumpuhan fungsi atau tidak efektif (Marfuah, 2024, 8).

Efektif atau tidaknya penegakan suatu hukum di dalam sistem kemasyarakatan sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling mengikat. Merujuk pada konseptualisasi teoretis yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, terdapat lima faktor utama yang menjadi penentu dari efektivitas penegakan hukum di lapangan yaitu faktor hukumnya sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana, faktor masyarakat, faktor kebudayaan (Yusuf et al., 2023, 14).

1.7.3. *Siyasah Syar'iyah*

Siyasah syar'iyah merupakan kebijakan urusan kemaslahatan umat manusia yang selaras dengan ruh syariat, meskipun tidak terdapat dalil tekstual yang spesifik mengaturnya (Sagara et al., 2024, p. 12). Konsep ini memposisikan pemerintah (Waliyyul Amri) sebagai pemegang otoritas tertinggi yang berkewajiban merumuskan serta mengimplementasikan berbagai regulasi publik demi memelihara ketertiban sosial, menegakkan keadilan, dan memproteksi moralitas masyarakat di ruang publik (Pratama, 2025, 13).

Sebagai instrumen hukum tata negara, *siyasah syar'iyah* bertumpu pada tanggung jawab penguasa untuk menjaga keseimbangan antara hak-hak Allah (*huquq Allah*) dan hak-hak manusia (*huquq al-ibad*) melalui tindakan preventif maupun represif. Kewenangan ini mencakup penerapan sanksi ta'zir yaitu hukuman yang jenis dan kadarnya didelegasikan kepada kebijakan pemerintah terhadap setiap bentuk pelanggaran ketertiban yang dapat merusak tatanan sosial masyarakat (Sagara et al. 2024, 13).

1.8. Metode Penelitian

Metode penelitian mempunyai beberapa pengertian, yaitu : logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan tujuan dari metode penelitian dalam kegiatan ini adalah untuk mempermudah dan penyusunan penelitian secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang dapat dilakukan meliputi:

1.8.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini didasarkan pada penelitian lapangan (*field research*) yang merupakan jenis penelitian untuk mengumpulkan data kualitatif. Penelitian lapangan (*field research*) adalah penelitian yang mana data diperoleh dari lapangan secara langsung dari sumbernya.

1.8.2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan sumber data sekunder.

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung melalui studi lapangan dengan pemerintah setempat, tokoh masyarakat dan masyarakat yang berkaitan dengan penelitian (Purwaka 2017, 126). Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah:

- a. Kasi Ketertiban dan Ketentraman Penanggulangan Bencana Kecamatan Padang Utara : Bapak Hendrizal
- b. Lurah Air Tawar Barat : (Irayanti Busril)
- c. RW dikelurahan Air Tawar Timur (Adya Chandra)
- d. Pemilik Kos (Rafi, Fadli, Liza)

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data atau sumber untuk membantu sumber data primer. Sumber bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang – undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum (Sugiyono, 2017, 45). Bahan Hukum Primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 09 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain

sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas. Dalam penelitian ini penulis mengelaborasi beberapa buku dan jurnal yang mendukung penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus maupun ensiklopedia. Bahan hukum tersier yang penulis gunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

1.8.3. Teknik Pengumpulan Data

Cresweel dalam bukunya *Research Design*, sebuah pendekatan kualitatif, kuantitatif dan Mixed menjelaskan bahwa teknik pengumpulan data adalah langkah langkah pengumpulan data meliputi usaha membatasi penelitian, mengumpulkan informasi melalui observasi dan wawancara, baik yang terstruktur maupun tidak, dokumentasi, materi-materi visual serta usaha merancang protokol untuk merekam/mencatat informasi (Creswell, 2012, 25), Agar pengumpulan data berlangsung secara teratur, sistematis dan sukses, maka teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

1. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melaksanakan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang akan diteliti, dan apabila peneliti juga ingin mengetahui hal-hal dari responden. Wawancara adalah salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (Pewawancara) dengan sumber data (Responden).

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian,

Sejarah kehidupan, cerita, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain – lain.

1.8.4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif dalam bentuk kata tertulis dan perilaku yang diamati. Jadi penelitian kualitatif adalah mengungkapkan yang terjadi di lapangan pada saat penelitian dilakukan, kemudian data tersebut dianalisis sehingga menghasilkan hukum tertentu (Moleong, 2015,248)

Data analisis deskriptif kualitatif, yaitu menggambarkan yang terjadi di lapangan sesuai apa adanya. Analisis data ini dilakukan dengan mengklasifikasi Data yang mengambarkannya secara verbalitas. Setelah Data tersebut terkumpul baik data melalui wawancara yang berkaitan dengan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini. maka teknik pengolahan data nya dilakukan dengan cara kualitatif terutama meneliti data yang bersifat deskriptif dan dirumuskan dalam bentuk kalimat. Artinya data yang diperoleh dari teknik pengumpulan data di atas dijabarkan dalam bentuk pernyataan yang relevan dengan keadaan yang terjadi di lapangan (Sugiono 2020, 131). Di samping itu penulis juga menggunakan triangulasi data dalam menganalisis data penelitian ini. Triangulasi data adalah metode yang digunakan dalam penelitian kualitatif untuk memeriksa dan menetapkan validitas dengan menganalisa dari berbagai perspektif (Nurfajriani et al. 2024).