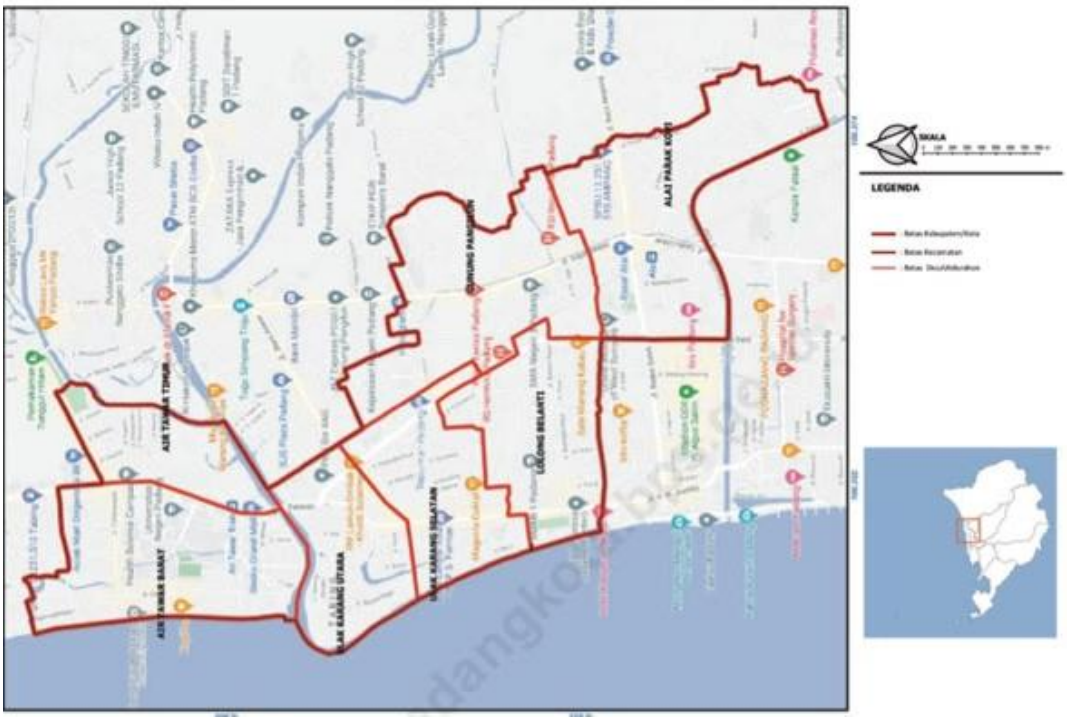
BAB III
MONOGRAFI DAN KONDISI RUMAH KOS DI KECAMATAN PADANG UTARA SERTA PERDA KOTA PADANG NOMOR 09 TAHUN 2016

3.1. Profil Geografis dan Demografis Kecamatan Padang Utara

3.1.1 Letak dan Batas Wilayah Kecamatan Padang Utara

Keberadaan suatu wilayah tidak lepas dari kondisi fisik dan letak geografisnya yang saling memengaruhi dinamika spasial, lingkungan, maupun aktivitas sosial-ekonomi masyarakat. Kecamatan Padang Utara merupakan salah satu kawasan yang memiliki posisi strategis dalam struktur keruangan Kota Padang. Secara geografis, wilayah ini berbatasan langsung dengan pesisir pantai di sebelah barat serta terhubung dengan jalur arteri utama kota. Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai cakupan keruangan kawasan studi, letak astronomis dan batas-batas administratif Kecamatan Padang Utara dapat dijelaskan sebagai berikut:

Gambar 3.1 Peta Wilayah Kecamatan Padang Utara



Sumber Foto: *BPS Kota Padang (Kecamatan Padang Utara)*

Kecamatan Padang Utara memiliki luas 8,08 km2 atau sekitar 1,16 persen dari total luas Kota Padang. Secara astronomis, Kecamatan Padang Utara terletak antara 0o 58o Lintang Selatan serta 100o 21'11"' Bujur Timur. Berdasarkan letak geografis, di sebelah timur Padang Utara berbatasan Kabupaten Kecamatan Kuranji. Sebelah Barat berbatasan secara langsung dengan Samudera Indonesia. Di sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Padang Barat dan Kecamatan Padang Timur. Di sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Koto Tangah dan Kecamatan Nanggalo.

Kecamatan Padang Utara terdiri dari 7 kelurahan. Kelurahan Lolong Belanti memiliki luas daerah terbesar yaitu 1,62 km2 atau 20,05 persen dari total luas wilayah Padang Utara. Sedangkan Kelurahan Gunung Pangilun memiliki luas wilayah terkecil yaitu 0,42 km2 .

Rincian data mengenai luas wilayah dan besaran persentasenya untuk seluruh kelurahan di Kecamatan Padang Utara secara lengkap dapat dilihat pada tabel 3.1 berikut:

Tabel 3.1

Luas Kelurahan Kecamatan Padang Utara

NO	Kelurahan	Luas (Km2/sq.km)	Persentase Terhadap Luas Kecamatan
1.	Gunung Pangilun	0,42	5,2
2.	Ulak Karang Selatan	1,39	17,19
3.	Ulak Karang Utara	1,53	18,94
4.	Air Tawar Timur	0,63	7,8
5.	Air Tawar Barat	1,12	13,86
6.	Alai Parak Kopi	1,37	16,96
7.	Lolong Belanti	1,62	20,05

UIN IMAM BONJOL PADANG

Padang Utara	8,08 Km2	100,00%

Sumber: BPS Kota Padang (Kecamatan Padang Utara)

Berdasarkan data pada Tabel 3.1, Kecamatan Padang Utara memiliki total luas wilayah sebesar 8,08 Km^2 yang terbagi ke dalam 7 kelurahan dengan variasi luas dan proporsi wilayah yang beragam. Kelurahan Lolong Belanti merupakan wilayah terluas yaitu 1,62 Km^2 (20,05%), disusul Ulak Karang Utara sebesar 1,53 Km^2 (18,94%), Ulak Karang Selatan 1,39 Km^2 (17,19%), Alai Parak Kopi 1,37 Km^2 (16,96%), Air Tawar Barat 1,12 Km^2 (13,86%), Air Tawar Timur 0,63 Km^2 (7,80%), dan Gunung Pangilun sebagai wilayah terkecil dengan luas 0,42 Km^2 (5,20%).

Meskipun kawasan kampus dan fasilitas pendidikan tinggi juga tersebar di berbagai kelurahan di Kecamatan Padang Utara, kampus yang berada di kelurahan lain pada umumnya berupa perguruan tinggi swasta (PTS), sekolah tinggi, akademi, atau instansi pendidikan dengan skala jumlah mahasiswa yang jauh lebih terbatas. Karakteristik tersebut sangat berbeda dengan Kelurahan Air Tawar Barat dan Kelurahan Air Tawar Timur yang merupakan episentrum utama dari perguruan tinggi skala besar.

UIN IMAM BONJOL PADANG

Kondisi tersebut memberikan implikasi keruangan yang sangat signifikan. Meskipun gabungan luas wilayah Air Tawar Barat (1,12 Km^2) dan Air Tawar Timur (0,63 Km^2) hanya mencakup **21,66%** dari keseluruhan luas Kecamatan Padang Utara, kedua kelurahan ini menampung konsentrasi hunian sewa (rumah kos) terpadat dan paling masif dibanding kelurahan lainnya. Limited-space (keterbatasan wilayah) yang berbanding terbalik dengan tingginya arus mobilitas pendatang memicu densitas pemukiman yang ekstrem, maraknya fenomena pemilik kos *absentee*, munculnya *tax stigma* yang menghambat pendataan administratif, hingga tingginya frekuensi kerawanan sosial dan pelanggaran Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016. Oleh sebab itu, Air Tawar Barat dan Air Tawar Timur dipilih sebagai lokus

utama penelitian karena memiliki tingkat kompleksitas tata kelola dan pengawasan rumah kos yang paling krusial serta representatif.

Penetapan batasan teritorial merupakan hal mendasar untuk memperjelas ruang lingkup spasial dari kawasan penelitian ini. Berdasarkan peta penetapan wilayah administratif, Kecamatan Padang Utara memiliki orientasi geografis yang berbatasan langsung dengan beberapa wilayah kecamatan lain di Kota Padang serta garis pantai Samudra Hindia. Gambaran mengenai batas-batas administratif Kecamatan Padang Utara secara lebih mendetail disajikan pada Tabel 3.2 berikut:

Tabel 3.2

Batas Batas Wilayah Kecamatan Padang Utara

Letak	Batas Wilayah
Sebelah Utara	Kec. Koto Tangah Dan Nanggalo
Sebelah Selatan	Kec. Padang Barat Dan Padang Timur
Sebelah Barat	Samudera Indonesia
Sebelah Timur	Kec. Kuranji

Sumber: BPS Kota Padang (Kecamatan Padang Utara)

3.1.2 Kondisi Kependudukan

UIN IMAM BONJOL PADANG

Jumlah penduduk Kecamatan Padang Utara tahun 2024 sebanyak 59.834 jiwa. Terjadi pertumbuhan sebesar 1,04 persen dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Penyebaran penduduk dapat dikatakan tidak merata karena terdapat beberapa kelurahan yang memiliki tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi, kecamatan tersebut di antaranya yaitu Gunung Pangilun dengan kepadatan mencapai 27.016 jiwa/km2 dan Alai Parak Kopi yang mencapai 9.976 jiwa/km2 .

Tabel 3.3

Jumlah Penduduk Kecamatan Padang Utara

Kelurahan	Jumlah Penduduk	
	2023	2024
Gunung Pangilun	11.124	11.347
Ulak Karang Selatan	8.924	8.995

Ulak Karang Utara	4.207	4.225
Air Tawar Timur	2.880	2.790
Air Tawar Barat	9.603	9.545
Alai Parak Kopi	13.603	13.667
Lolong Belanti	8.867	9.265
Jumlah Penduduk	59.212	59.834

Sumber: BPS Kota Padang (Kecamatan Padang Utara)

Jumlah penduduk Kecamatan Padang Utara pada tahun 2024 mencapai 59.834 jiwa, meningkat sebanyak 622 jiwa dibandingkan tahun 2023 yang berjumlah 59.212 jiwa. Pertambahan tersebut menunjukkan adanya perkembangan jumlah penduduk di Kecamatan Padang Utara, meskipun persebarannya tidak sama pada setiap kelurahan. Alai Parak Kopi menjadi kelurahan dengan jumlah penduduk terbanyak, yaitu 13.667 jiwa, diikuti Gunung Pangilun sebanyak 11.347 jiwa dan Air Tawar Barat sebanyak 9.545 jiwa, sedangkan jumlah penduduk paling sedikit terdapat di Air Tawar Timur sebanyak 2.790 jiwa. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa terdapat kelurahan yang memiliki konsentrasi penduduk lebih tinggi dibandingkan wilayah lainnya. Kepadatan penduduk yang relatif tinggi, terutama di kawasan Gunung Pangilun dan Alai Parak Kopi, menggambarkan karakter Kecamatan Padang Utara sebagai wilayah perkotaan dengan aktivitas masyarakat yang cukup padat. Kondisi kependudukan tersebut menjadi salah satu gambaran penting dalam penelitian karena berkaitan dengan kebutuhan hunian masyarakat, termasuk keberadaan rumah kos yang menjadi objek penelitian di Kecamatan Padang Utara. (BPS Kota Padang, Kecamatan Padang Utara)

UIN IMAM BONJOL PADANG

3.2. Kondisi Eksistensi dan Persebaran Rumah Kos di Lingkar Akademik Kampus

Kawasan Kecamatan Padang Utara yang menjadi lokus dalam penelitian ini berkembang pesat sebagai salah satu pusat aktivitas akademik utama di Kota Padang. Keberadaan berbagai institusi pendidikan tinggi di wilayah ini mendorong tingginya permintaan terhadap sarana hunian sementara, khususnya rumah kos. Dinamika tersebut menjadikan Kecamatan Padang Utara memiliki tingkat persebaran rumah kos yang sangat padat dan tumbuh secara masif di sekitar perimeter kawasan kampus.

Temuan di lapangan menunjukkan bahwa tingginya eksistensi rumah kos di wilayah ini belum diimbangi oleh tata kelola administrasi dan pendataan yang optimal. Secara administratif, mayoritas pengelola atau pemilik rumah kos tidak secara aktif melaporkan keberadaan serta perkembangan unit usahanya kepada pihak berwenang. Hal ini sebagaimana wawancara dengan pak Fadly Prima Syukra sebagai salah satu pemilik kos sebagai berikut :

"Jujur saja, kami dari pihak pemilik kos memang ragu kalau harus lapor-lapor data kosan ke kelurahan atau ke RT. Yang paling kami khawatirkan itu nanti ujung-ujungnya malah dikenakan pajak atau retribusi daerah yang mahal. Bayangan kami, kalau sudah terdata di kantor lurah, nanti data itu diserahkan ke dinas pajak, lalu kami ditagih bayar ini-itu. Padahal penghasilan dari kos-kosan ini tidak tentu, kadang kamar terisi penuh, kadang banyak yang kosong kalau mahasiswa libur semester. Selain itu, alur pelaporannya juga tidak jelas dan terkesan ribet. Kalau kita lapor, tidak ada insentif atau manfaat langsung yang kami rasakan, justru hanya menambah beban administratif. Jadi menurut kami, daripada nanti urusannya panjang dan kena pajak, lebih baik diam-diam saja selama tidak ada masalah atau keributan di kosan." (Syukra,2026)

Pernyataan dari pemilik rumah kos di atas mengonfirmasi timbulnya fenomena *tax stigma* dan *tax avoidance behavior* (perilaku menghindari pajak/retribusi) di kalangan pemilik rumah kos di kawasan perkampungan mahasiswa. Prasangka bahwa pelaporan data kependudukan dan perizinan akan berujung pada pemungutan pajak daerah membuat para pemilik kos memilih untuk tidak transparan (*unrecorded boarding houses*).

Di sisi lain, pemerintah daerah di tingkat kecamatan maupun kelurahan cenderung menerapkan pola pelayanan yang pasif yakni sebatas menerima pelaporan yang masuk tanpa melakukan upaya pelacakan langsung atau "jemput bola" ke lapangan untuk pendataan komprehensif.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Hendrizal dalam wawancara:

"Kami di tingkat kecamatan sebenarnya sangat membutuhkan data yang akurat dan up to date terkait keberadaan serta pemetaan rumah kos di tiap wilayah, terutama di kawasan padat seperti Air Tawar Barat dan Air Tawar Timur. Namun, kendala di lapangan adalah tidak adanya laporan berkala yang masuk dari pihak kelurahan. Seharusnya lurah melalui perangkat RT/RW secara aktif mengompilasi dan menyetorkan data perkembangan unit kos serta data penghuninya ke

UIN IMAM BONJOL PADANG

kecamatan. Karena lurah tidak melaporkan data yang semestinya dilaporkan tersebut, kami di kecamatan akhirnya kesulitan untuk melakukan pemetaan risiko, pengawasan administratif, maupun penindakan hukum secara terukur. Akhirnya, pengawasan di tingkat kecamatan hanya bisa berjalan responsif jika ada aduan dari masyarakat atau kejadian yang menonjol saja." (Hendrizal, 2026).

Pernyataan dari Kasi Trantibum di atas mengonfirmasi adanya sumbatan aliran informasi administratif (*information bottleneck*) secara berjenjang dari tingkat RT/RW dan Kelurahan menuju Kecamatan. Ketiadaan pelaporan rutin dari pihak kelurahan menyebabkan fungsi pengawasan di tingkat kecamatan tidak dapat berjalan secara preventif dan terencana, melainkan hanya bersifat *incidental* (sebatas merespons aduan saat terjadi gangguan ketertiban umum). Hal ini semakin mempertegas bahwa pengawasan terhadap pengelolaan rumah kos di Kecamatan Padang Utara masih terhambat oleh kelemahan koordinasi antar-struktur birokrasi lokal.

Kondisi pasif dari kedua belah pihak tersebut memicu munculnya ketimpangan antara realitas pertumbuhan rumah kos di lapangan dengan catatan data resmi pemerintah (*gap data*). Ketidaksesuaian ini tidak hanya mengaburkan pemetaan potensi wilayah, melainkan juga berimplikasi pada aspek pengawasan, ketertiban lingkungan, hingga tata kelola retribusi daerah.

Dinamika saling lepas tangan antara pemilik kos yang enggan melapor akibat *tax stigma* serta pola pelayanan pasif dari aparatur kelurahan dan kecamatan pada akhirnya bermuara pada satu muara masalah utama: ketiadaan basis data (*database*) rumah kos yang valid, terintegrasi, dan *up-to-date* di Kecamatan Padang Utara.

Hingga penelitian ini dilaksanakan, pemerintah daerah baik di tingkat Kelurahan (Air Tawar Barat dan Air Tawar Timur) maupun Kecamatan Padang Utara belum memiliki pemetaan data kuantitatif yang pasti mengenai jumlah unit rumah kos yang beroperasi, rasio kapasitas kamar, status perizinan resmi, maupun identitas rinci dari para penghuni kos pendatang. Data keberadaan rumah kos yang ada saat ini masih bersifat estimasi kasar dan terfragmentasi di tingkat RT/RW tanpa adanya pengarsipan sistematis dalam bentuk register resmi daerah.

UIN IMAM BONJOL PADANG

3.3. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 09 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Rumah Kos

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos dibentuk sebagai dasar hukum dalam mengatur penyelenggaraan usaha rumah kos di Kota Padang. Pembentukan Perda ini dilatarbelakangi oleh perkembangan Kota Padang, tingginya urbanisasi, serta banyaknya fasilitas pendidikan yang menyebabkan kebutuhan terhadap rumah kos semakin meningkat, terutama pada kawasan pendidikan seperti Air Tawar dan beberapa kawasan lainnya. Keberadaan rumah kos memberikan manfaat sebagai tempat tinggal sekaligus peluang usaha bagi masyarakat, tetapi dalam pelaksanaannya juga dapat menimbulkan permasalahan terhadap ketertiban dan lingkungan apabila tidak dikelola dengan baik. Perda ini diarahkan untuk mewujudkan pengelolaan rumah kos yang memberikan kenyamanan, keamanan, ketertiban, dan kepastian hukum.

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Rumah Kos terdiri atas 24 pasal yang mengatur landasan hukum penyelenggaraan usaha hunian sewa secara menyeluruh. Ruang lingkup Perda mencakup pengaturan mengenai pengelola rumah kos, tata cara dan persyaratan pengelolaan, peran serta masyarakat, pengawasan dan pembinaan, serta ketentuan sanksi. Pengelolaan rumah kos tidak hanya menjadi tanggung jawab pemilik atau pengelola, tetapi juga melibatkan pemerintah dan masyarakat dalam menjaga ketertiban lingkungan.

Pengelolaan rumah kos dalam Perda Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 mengatur berbagai ketentuan yang harus dipenuhi oleh pemilik atau pengelola rumah kos. Ketentuan tersebut berkaitan dengan hak dan kewajiban pengelola, tata cara serta persyaratan pengelolaan, dan keterlibatan masyarakat dalam penyelenggaraan rumah kos. Pengaturan tersebut dimaksudkan agar kegiatan usaha rumah kos dapat berjalan secara tertib dan memberikan kepastian hukum bagi pengelola maupun penghuni.

UIN IMAM BONJOL PADANG

Ketentuan pengelolaan menjadi penting karena rumah kos merupakan bagian dari lingkungan tempat tinggal masyarakat. Pengelola tidak hanya berkewajiban menyediakan tempat tinggal bagi penghuni, tetapi juga harus memperhatikan ketertiban, keamanan, kenyamanan, serta kondisi lingkungan di sekitar rumah kos. Pengelolaan rumah kos dalam Perda tidak hanya berorientasi pada kegiatan usaha, tetapi juga memperhatikan kepentingan masyarakat di lingkungan sekitar.

Pengawasan dan pembinaan merupakan bagian pokok yang secara khusus diatur dalam regulasi ini. Pembinaan usaha rumah kos dilaksanakan oleh pemerintah daerah melalui pemberian arahan, sosialisasi regulasi, serta pendampingan administratif kepada para pemilik atau pengelola rumah kos sebagaimana diatur dalam Pasal 15. Pembinaan tersebut bertujuan agar penyelenggaraan usaha rumah kos berjalan selaras dengan norma hukum dan nilai-nilai kemasyarakatan lokal.

Pengawasan diperlukan untuk memastikan penyelenggaraan rumah kos berjalan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Pasal 16 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 menjadi ketentuan yang paling berkaitan dengan penelitian ini karena mengatur mengenai mekanisme pengawasan terhadap penyelenggaraan rumah kos. Pengawasan dilaksanakan oleh Camat melalui Lurah dengan melibatkan Ketua RT/RW serta pemilik atau penanggung jawab rumah kos. Pengaturan tersebut menunjukkan adanya pembagian peran antara pemerintah kecamatan, kelurahan, perangkat lingkungan, dan pihak pengelola rumah kos dalam melakukan pengawasan.

Keterlibatan RT/RW dalam pengawasan menunjukkan bahwa pengawasan rumah kos dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi lingkungan tempat rumah kos berada. Masyarakat melalui perangkat lingkungan dapat mengetahui secara langsung kondisi rumah kos dan menyampaikan laporan apabila terdapat permasalahan atau penyimpangan. Ketentuan Pasal 16 ini menjadi dasar utama untuk melihat bagaimana pengawasan rumah kos dilaksanakan di Kecamatan Padang Utara.

UIN IMAM BONJOL PADANG

Penerapan ketentuan Perda didukung pula oleh adanya aturan sanksi administratif yang tercantum dalam Pasal 19. Penegakan sanksi diberikan kepada pengelola rumah kos yang terbukti melakukan pelanggaran aturan. Sanksi administratif dapat diberikan secara bertahap mulai dari teguran lisan, teguran tertulis, pembekuan izin usaha, hingga penutupan tempat usaha. Penerapan sanksi tersebut berfungsi sebagai instrumen penegakan hukum guna menjamin kepatuhan para pengelola rumah kos terhadap seluruh ketentuan peraturan daerah.

Dalam perkembangannya, Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 9 Tahun 2016 ini mengalami penyesuaian khusus pada Pasal 21, di mana ketentuan pada pasal tersebut telah digantikan oleh Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2025 tentang Ketenteraman dan Ketertiban Umum. Penggantian khusus pada Pasal 21 ini dilakukan guna memperbarui dan menyelaraskan ketentuan penegakan hukum serta penyidikan atas pelanggaran dalam penyelenggaraan usaha rumah kos agar terintegrasi dengan kerangka hukum ketenteraman dan ketertiban umum terbaru di Kota Padang.

UIN IMAM BONJOL
PADANG