

KAJIAN HUKUM
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN LAMONGAN
TENTANG
PENYELENGGARAAN RUMAH KOS

I. PENDAHULUAN

Penyelenggaraan rumah kos merupakan bagian dari aktivitas pemanfaatan bangunan dan usaha jasa yang berkembang pesat seiring dengan meningkatnya mobilitas penduduk, pertumbuhan kawasan pendidikan, industri, dan perdagangan di Kabupaten Lamongan. Keberadaan rumah kos memberikan manfaat ekonomi, namun di sisi lain berpotensi menimbulkan permasalahan ketertiban umum, keamanan lingkungan, administrasi kependudukan, serta pelanggaran norma sosial apabila tidak diatur secara memadai.

Perkembangan rumah kos di Kabupaten Lamongan menunjukkan perlunya pengaturan yang komprehensif dan terpadu agar penyelenggaraannya sejalan dengan rencana tata ruang, ketentuan perizinan, serta nilai-nilai sosial yang hidup dalam masyarakat. Hingga saat ini, pengaturan rumah kos masih tersebar dalam berbagai ketentuan sektoral dan belum diatur secara khusus dalam suatu Peraturan Daerah.

Berdasarkan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan tentang Penyelenggaraan Rumah Kos, pembentukan Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, meningkatkan ketertiban dan keamanan lingkungan, serta mendorong tanggung jawab pemilik dan pengelola rumah kos dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah.

II. METODE KAJIAN HUKUM

Kajian hukum ini disusun dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Kajian dilakukan dengan menelaah ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan ketertiban umum, perizinan, dan administrasi kependudukan, dikaitkan dengan materi muatan yang dirumuskan dalam Naskah Akademik Ranperda.

III. KAJIAN YURIDIS NORMATIF

A. Kewenangan Pemerintah Daerah

Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Lamongan dalam mengatur penyelenggaraan rumah kos bersumber dari Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memberikan kewenangan kepada daerah untuk membentuk peraturan daerah. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menegaskan bahwa urusan ketenteraman dan ketertiban umum, perumahan, serta penataan ruang

merupakan urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota.

Dengan demikian, Pemerintah Kabupaten Lamongan berwenang menetapkan kebijakan dan pengaturan mengenai penyelenggaraan rumah kos melalui Peraturan Daerah guna menjamin ketertiban, keamanan, dan kepastian hukum di wilayahnya.

B. Kesesuaian dengan Peraturan Perundang-undangan yang Lebih Tinggi

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos disusun dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, antara lain mengenai bangunan gedung, perizinan berusaha, administrasi kependudukan, serta ketenteraman dan ketertiban umum.

Pengaturan rumah kos dalam Ranperda ini tidak bertentangan dengan norma hukum nasional, melainkan bersifat melengkapi dan operasional dalam rangka pelaksanaan kewenangan daerah. Ranperda diarahkan untuk mengatur kewajiban pemilik dan pengelola rumah kos, mekanisme pengawasan, serta peran pemerintah daerah dan masyarakat.

C. Asas Pembentukan Peraturan Daerah

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Rumah Kos telah memperhatikan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Asas kejelasan tujuan tercermin dari upaya menciptakan ketertiban, keamanan, dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan rumah kos.

Asas kedayagunaan dan kehasilgunaan diwujudkan melalui pengaturan yang responsif terhadap kondisi sosial masyarakat Kabupaten Lamongan, sedangkan asas keadilan dan keseimbangan tercermin dalam pengaturan hak dan kewajiban antara pemilik, pengelola, dan penghuni rumah kos.

IV. KAJIAN PRAKTIK DAN PERMASALAHAN HUKUM

Dalam praktiknya, penyelenggaraan rumah kos di Kabupaten Lamongan menghadapi berbagai permasalahan, antara lain belum tertibnya perizinan, lemahnya pendataan penghuni, serta potensi gangguan ketenteraman dan ketertiban lingkungan. Kondisi tersebut memerlukan pengaturan hukum daerah yang jelas dan terintegrasi.

Ketiadaan Peraturan Daerah yang secara khusus mengatur penyelenggaraan rumah kos berpotensi menyebabkan lemahnya pengawasan dan penegakan hukum, sehingga tujuan penataan lingkungan dan perlindungan masyarakat belum dapat tercapai secara optimal.

V. LANDASAN YURIDIS PEMBENTUKAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH

Landasan yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan tentang Penyelenggaraan Rumah Kos meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah;
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022;
5. Peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan perizinan, ketenteraman dan ketertiban umum, serta administrasi kependudukan.

VI. KESIMPULAN KAJIAN HUKUM

Berdasarkan kajian hukum normatif terhadap Naskah Akademik dan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat disimpulkan bahwa pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan tentang Penyelenggaraan Rumah Kos merupakan kewenangan Pemerintah Daerah yang sah dan memiliki dasar yuridis yang kuat.

Peraturan Daerah ini diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum, meningkatkan ketertiban dan keamanan lingkungan, serta mendukung tertib administrasi dan pembangunan daerah di Kabupaten Lamongan.