

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi saat ini telah mengalami kemajuan yang pesat di bidang jasa penginapan atau peristirahatan salah satunya bidang jasa penginapan sewa rumah kos. Jasa sewa rumah kos ini tumbuh dan berkembang karena banyaknya minat dan keinginan para pelajar Indonesia untuk menimba ilmu keperguruan tinggi, melihat fenomena tersebut banyak pengusaha yang menjadikan hal tersebut sebagai lahan bisnis. Indekos atau yang biasa disebut kos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu.<sup>1</sup> Jadi penafsiran mengenai rumah kos dapat samakan dengan rumah penginapan dan pemonudukan atau sejenisnya karena sifatnya yang sebagaimana bisa menjadi tempat tinggal sementara yang di pungut bayaran.

Rumah kos merupakan salah satu pilihan tempat tinggal bagi siapaun yang berkepentingan baik untuk melanjutkan studi, maupun melakukan pekerjaan dengan alasan jarak tempat tinggal dengan kepentingan tersebut tidak memungkinkan untuk ditempuh setiap saat baik dari pendatang atau perantau baik dari luar pulau, luar kota untuk mendukung segala aktivitas yang dilakukan seperti halnya bekerja dan menimba ilmu. Banyak hal yang menjadi pertimbangan dalam memilih rumah kos misalnya lokasi strategis seperti dekat dengan lokasi aktivitas,

---

<sup>1</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2014, hlm.14

dekat dengan tempat kebutuhan sehari-hari dan tidak terlalu jauh dengan akses transportasi umum. Bukan hanya tempat yang strategis saja yang menjadi pertimbangan untuk memilih rumah kos, Ada juga yang melihat dari segi fasilitas tambahan (disediakan kasur, lemari, kamar mandi di dalam, WIFI, TV dan AC), keamanan (adanya garasi, Satpam (penjaga) rumah kos dan CCTV), dan juga melihat dari segi kebersihan dan kenyamanan. Menyewa kamar kos akan mengurangi hambatan jarak dan waktu orang tersebut. Dengan berbagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki maka tak jarang seorang memilih menyewa kamar kos untuk tempat tinggal sementara.

Pada dasarnya rumah kos adalah rumah hunian yang menyediakan kamar untuk ditinggali oleh pemondok (penyewa kos). Biasanya terdapat fasilitas-fasilitas penunjang seperti kasur, lemari, meja belajar, dan lain sebagainya. Pembayarannya pun biasanya dilakukan per bulan dan dibayar di awal. Bahkan terdapat rumah kos yang pembayarannya harus dilakukan per tahun dan dibayar di awal. Dari berbagai sudut pandang, rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa- menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan;
2. Bahwa garasi tempat parkir rumah kos atau kos-kosan digunakan bersama-sama oleh para penghuni kos,serta jikalau ada barang berharga yang hilang

dilingkungan rumah kos, sudah seyogyanya pemilik kos bertanggung jawab sebagai bentuk penyelesaian hal yang tak terduga sedangkan rumah kontrak memiliki parkir pribadi;

3. Bahwa tagihan listrik dan air di rumah kos biasanya satu meterandigunakan oleh seluruh anakkos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi;
4. Bahwa pengawasan oleh pemilik di rumah kos atau kos- kosan makaada yang dinamakan ibu dan bapak kos sebagai pengelola sekaligus yang men seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan RT atau perangkat desa setempat;
5. Bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri;
6. Bahwa kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos- kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat.<sup>2</sup>

Di samping itu menurut Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat yang berbunyi sebagai berikut :

---

<sup>2</sup> Soesanti Harini Hartono, *Tata Tertib di Rumah Kost*, diakses melalui website, Melalui : <https://id.m.wikipedia.org/wiki/indekos>, pada tanggal 30 Oktober 2021, pukul 12:13 WIB.

“Setiap pemilik rumah kost dan/atau pengelola rumah susun wajib melaporkan penghuninya kepada Kepala Desa/Lurah melalui pengurus Rukun Tetangga setempat secara periodik.”<sup>3</sup>

Sewa-menyewa rumah kos terdapat aturan-aturan hukum yang mengikat, biasanya aturan itu di tetapkan sendiri oleh pemilik atau berdasarkan kesepakatan antara pemilik dan penyewa kos. Adanya aturan tersebut membuat para pihak mengetahui apa harus dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa hukum itu lahir, tumbuh, dan berkembang di dalam masyarakat, pada umumnya mengatur bagaimana manusiaberhubungan satu dengan yang lainnya, apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh lakukan.<sup>4</sup>Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang berbunyi sebagai berikut : “Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.”<sup>5</sup>

Kemudian dilanjutkan dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang berbunyi sebagai berikut :

“Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa dan besarnya harga sewa.”<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Lihat Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat.

<sup>4</sup> C.ST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986,hlm.34.

<sup>5</sup> Lihat Pasal 1 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

<sup>6</sup> Lihat Pasal 2 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

Dari kedua bunyi pasal ini bisa dijelaskan bahwasanya, perjanjian mengenai Rumah Sewa atau dalam artian lain Indekos dapat terjadi jika kedua belah pihak telah sepakat untuk menerima isi dari perjanjian yang dalam hal ini dibuat oleh Pemilik Kos yang berisi mengenai hak dan kewajiban dari Pemilik, maupun Penyewa Kos.<sup>7</sup> Adanya berbagai kepentingan itu mengharuskan adanya ketertiban dan pengaturan agar berbagai kepentingan tidak saling bertabrakan dan merugikan orang lain. Untuk itu, diperlukan suatu tata (*orde* dan *ordnung*) yang berupa peraturan- peraturan yang menjadi pedoman bagi tingkah laku manusia yang mempunyai berbagai kepentingan dalam masyarakat. Hukum merupakan suatu system yang terdiri dari sub system hukum yang saling berkaitan satu sama yang lainnya dan saling bekerja sama untuk mencapai tujuan hukum, yakni keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).<sup>8</sup>

Menurut kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing- masing sepakat untuk menaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Begitupun menurut Plato mendefinisikan hukum merupakan peraturan-peraturan yang teratur dan tersusun dengan baik yang bersifat mengikat masyarakat.<sup>9</sup> Adapun menurut Sudikno yang memberikan pengertian mengenai perjanjian yaitu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum pengertian mengenai perjanjian yaitu hubungan hukum antara

---

<sup>7</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, 2007, hlm.363

<sup>8</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, hlm.24.

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberti, Yogyakarta, 1985, hlm.97.

dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

Pengertian perjanjian itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.<sup>10</sup>

Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan yang diungkapkan oleh Sudikno Mertokusumo yang menyebutkan bahwa "Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum".

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk

---

<sup>10</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2001, hlm.36

melaksanakan sesuatu hal.<sup>11</sup> Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan isi pasalnya mengenai perjanjian, yang berbunyi : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Adapula Sri Soedewi Masjchoen Sofwan melalui berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih. Dari pendapat para ahli di atas, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak. Untuk membuat suatu perjanjian haruslah memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Penjelasan kepastian hukum dalam perjanjian terdapat pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Kebebasan untuk melakukan perjanjian baik secara tertulis maupun secara lisan ini tidak terlepas dari sifat hukum perjanjian itu sendiri yang bersifat *openbaar system* (sistem terbuka). Selain bersifat terbuka hukum perjanjian juga disebut sebagai hukum pelengkap, sebagai hukum pelengkap mengandung arti

---

<sup>11</sup>A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, 1985, hlm. 1.

ketentuan-ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut hanyalah bersifat melengkapi, apabila sesuatu hal para pihak tidak mengaturnya secara lengkap. Sedangkan untuk perjanjian sewa-menyewa itu sendiri telah didefinisikan dan diartikan menurut M. Yahya Harahap yang menyebutkan sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>12</sup>

Perjanjian sewa-menyewa adalah salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu bentuk jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.<sup>13</sup> Pengikatan perjanjian sewa-menyewa rumah kos dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dalam hal sewa-menyewa rumah kos, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya, jika perjanjian sewa-menyewa dibuat dengan bentuk lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu

---

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet I, Bandung, 1986, hlm.220

<sup>13</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, Paramita, Jakarta, 1987, hlm.

diperpanjang untuk waktu yang sama.<sup>14</sup> Bentuk perjanjian sewa-menyewa rumahkos kerap berbeda dengan perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan dimana perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan umumnya bersifat tertulis sedangkan bentuk perjanjian sewa menyewa rumah kos sering secara lisan. Hal ini dapat disebabkan oleh jangka waktu sewa yang biasanya lebih pendek yaitu bisa harian, dan bulanan.

Selain itu, penyewa juga tidak dapat memastikan kapan akan mengakhiri masa sewa rumah kos karena bisa saja karena alasan mendesak sewaktu-waktu penyewa akan pindah dan pemilik rumah kos akan mencari penghuni baru, maka dari itu pihak penyewa dan pemilik merasa tidak diperlukan pembuatan perjanjian dalam bentuk yang tertulis. Sewa- menyewa rumah kos secara lisan, perjanjian sah apabila pihak pemilik kos telah menyerahkan kunci kepada penyewa dan sebaliknya penyewa telah menerimanya. Dengan kata lain, perjanjian lisan akan menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari para pihak telah terpenuhi. Sedangkan pada perjanjian tertulis lazimnya dilakukan di masyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks, dan biasanya menggunakan akta otentik ataupun akta dibawah tangan, serta menggunakan judul perjanjian.<sup>15</sup>

Namun yang perlu diperhatikan, acapkali perjanjian mengenai sewa menyewa Rumah Kos tidak dibarengi dengan Perjanjian Tertulis, artinya hanya dengan ucapan atau secara lisan saja karena dirasa lebih cepat, mudah dan tidak bertele-tele. Akan tetapi, bukan tidak mungkin jika bisa saja dikemudian hari

---

<sup>14</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1979, hlm. 59

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 2

dapat timbul sengketa, sehingga tidak semudah pembuktiannya dengan perjanjian yang dibuatkan secara tertulis. Jika ditinjau dari Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat beberapa hal untuk membuktikan bahwa tidak hanya perjanjian tertulis saja yang bisa dibuktikan keasliannya, akan tetapi perjanjian lisan atau perjanjian yang sifatnya informal pun bisa dibuktikan yaitu salah satunya dengan melihat apakah ada saksi yang ikut menyaksikan proses perjanjian sewa-menyewa tersebut, disamping itu satu orang saksi tidaklah cukup untuk membuktikan apakah perjanjian sewa- menyewa tersebut pernah terjadi.

Dalam hal ini, minimal ada 2 (dua) orang saksi yang menyaksikan. Hal ini pun termuat didalam Pasal 1905 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, dimuka pengadilan tidak boleh dipercaya.

Isi perjanjian sewa-menyewa Rumah Kos pada umumnya mengenai besaran harga yang hendak akan dibayarkan per kamar, perincian biaya pembayaran listrik dan air, serta sanksi yang akan diberikan jika terjadi keterlambatan pembayaran maupun masalah yang menyebabkan kerugian bagi pemilik. Namun pada umumnya tidak diatur mengenai pertanggungjawaban mengenai berbagai resiko yang memungkinkan akan merugikan penyewa misalnya kehilangan barang pribadi milik penyewa. Barang dalam artian konkret pun telah dijelaskan Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : “Menurut Undang-undang, barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik.” Hal ini merupakan tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi obyek dari hak milik. Benda merupakan

sesuatu yang berwujud cair, benda keras dan sebagainya. Hilang adalah tidak ada lagi, tidak kelihatan, lenyap. Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos kerap terjadi permasalahan diluar dugaan antara kedua belah pihak baik itu penyewa dan pemilik kos. Permasalahan tersebut misalnya terjadi kehilangan barang milik penyewa yang terjadi di tempat kos. Ketika terjadi kehilangan barang milik penyewa, yang pertama harus diperhatikan adalah status barang yang hilang tersebut.

Jika barang tersebut statusnya merupakan barang titipan maka dalam hal ini barang tersebut menjadi obyek dari perjanjian penitipan barang dan jika terjadi suatu kehilangan hal pertama yang sering terlintas di pihak penyewa adalah segera melaporkan kehilangan barang tersebut kemudian secara tak langsung meminta kejelasan bagaimana akibat hukumnya, apakah barang yang hilang tersebut akan diganti oleh pemilik kos yang dianggap sebagai pihak yang bertanggung jawab. Salah satu yang harus diperhatikan kepada pemilik rumah kos adalah mengenai tanggung jawab keamanan rumah kos karena barang-barang yang di bawa oleh penyewa kos termasuk kedalam penitipan barang. Tentang penitipan barang inipun telah dijelaskan didalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima suatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya.”

Namun didalam prakteknya, kerap kali pemilik kos seakan ingin membatasi tanggung jawabnya dalam perihal keamanan terhadap barang milik penyewa kos dengan menerapkan peraturan bahwa kehilangan segala sesuatu

barang adalah tanggung jawab pribadi. Hal ini diutarakan oleh pemilik kos ketika suatu hari pernah mengalami kejadian kehilangan sejumlah barang milik penyewa kos tersebut dimana Peraturan rumah kos yang dibuat oleh pemilik rumah kos yang dianggap merugikan penyewa kos, seolah-olah pemilik rumah kos tidak bertanggung jawab atas keamanan rumah kos.

Berdasarkan latar belakang di atas maka objek penelitian yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah tanggung jawab dari pemilik rumah kos jika terjadi kehilangan barang di rumah kos yang disewakan kepada penyewa kos. Sebelumnya penulis telah melakukan penelitian dan observasi dengan beberapa narasumber dari penyewa rumah kos di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang.

Hal ini terjadi ketika penulis melakukan penelitian dilapangan sebagaimana mengambil sampel dari salah satu Rumah Kost dengan kronologi berupa kehilangan sejumlah barang yang telah menimpa 2 (dua) orang penyewa kos yang berupa sepeda motor salah satunya pernah terjadi di rumah kos Pondok Sinar Harapan yang berlokasi di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang, hilangnya sejumlah barang berupa motor milik penyewa kos saat di parkir di halaman kos dalam keadaan terkunci, telepon genggam (handphone), laptop dan dua pasang sepatu, dengan adanya kejadian tersebut pelapor mengalami kerugian ditaksir kurang lebih sekitar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah). Setelah kejadian kehilangan barang tersebut, sama sekali tidak ada tindak baik dari pemilik kos dan juga tidak mengindahkan kewajibannya sebagai pemilik kos.

Setelah kejadian kehilangan barang tersebut, sama sekali tidak ada itikad baik dari pemilik kos dan juga tidak mengindahkan kewajibannya sebagai pemilik kos.

Tanggung jawab pemilik kos sejatinya telah tertuang didalam Pasal 1709

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Orang-orang yang menyelenggarakan rumah penginapan dan penguasa-penguasa losmen adalah, sebagai orang-orang yang menerima titipan barang, bertanggung jawab untuk barang-barang yang dibawa oleh para tamu yang menginap pada mereka. Penitipan barang yang semacam itu dianggap sebagai penitipan barang karena terpaksa.”

Maksud dari pasal tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah meletakkan tanggung-jawab barang-barang para tamu kepada pengurus rumah penginapan dan pemilik losmen yaitu memperlakukan pengurus rumah penginapan dan penguasa losmen tersebut sebagai orang yang menerima titipan barang. Rumah kos dalam tafsiranya sering dipersamakan dengan rumah penginapan, losmen, dan pemonudukan karena sifatnya yang sebagai tempat tinggal sementara.

Adapun bentuk pertanggungjawaban dari pemilik Rumah Kos diperkuat juga dengan Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi.”

Jika didefinisikan lebih lanjut, Pasal tersebut menekankan lebih kepada pemilik Rumah Kos agar lebih berhati-hati juga dalam memelihara barang maupun kepunyaan milik penyewa agar dalam hal ini kerugian-kerugian yang

muncul dari berbagai permasalahan seperti kerusakan barang hingga hilangnya barang tidak pernah terjadi, karena jika terjadi, pemilik Rumah Kos lah yang bertanggungjawab secara keseluruhan.

Oleh karena itu, ketidakjelasan terkait rusak hingga hilangnya barang milik penyewa kos juga bentuk tanggung jawab dari pemilik rumah kos tersebut menjadi titik fokus penulis untuk membahas dan menganalisa lebih terkait adanya perlindungan hukum dan upaya hukum bagi para pihak-pihak yang dirugikan dan dari uraian tersebut di atas maka dirasa perlu melakukan penelitian skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEMILIK RUMAH INDEKOS ATAS HILANGNYA BARANG MILIK PENYEWA KOS DIHUBUNGGAN DENGAN PASAL 1709 JUNCTO PASAL 1552 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (STUDI KASUS RUMAH INDEKOS DI KECAMATAN JATINANGOR KABUPATEN SUMEDANG)”**.

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan penelitian ini adalah :

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh Pemilik Indekos ditinjau dari Pasal 1709 juncto Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Perundang-undangan lainnya ?
2. Bagaimanakah akibat hukum yang muncul dari hilangnya barang di Rumah Indekos yang ada di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah dalam usulan penelitian ini, maka pada hakikatnya penulisan skripsi ini mempunyai tujuan dan manfaat untuk kedepannya. Adapun penelitian ini, penulis mempunyai beberapa tujuan antara lain :

1. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh Pemilik Indekos ditinjau dari Pasal 1709 juncto Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Perundang-undangan lainnya.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang muncul dari hilangnya barang di Rumah Indekos yang ada di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Sejalan dengan penelitian diatas, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan, baik secara teoritis dan praktis.

1. Kegunaan Teoritis  
Diharapkan menambah, mengembangkan, dan memperdalam wawasan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum di bidang hukum perdata yang lebih baik mengenai tanggung jawab pemilik rumah kos, sehingga dapat membuka sifat yang lebih kritis terhadap sistem hukum nasional yang sudah ada.
2. Kegunaan Praktis
  - a) Sebagai bahan informasi bagi masyarakat pada umumnya, secara khusus para penghuni rumah kos mengenai hak-

haknya yang di batasi oleh peraturan yang di buat dan di tempel oleh pemilik rumah kos.

- b) Sebagai bahan masukan bagi para pemilik rumah kos seharusnya tidak membatasi tanggung jawabnya dengan menempelkan peraturan kos-an dan bertanggung jawab atas keamanan rumah kos.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Persoalan mengenai harus adanya bentuk tanggung jawab dari pemilik Rumah Kos seyogyanya telah diamatkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengamanatkan tanggung jawab Pemerintah Negara Republik Indonesia antara lain melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Berdasarkan Pasal 28C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk memajukan kesejahteraan umum, setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia. Usaha merupakan bentuk dari hak mengembangkan diri, yakni dengan cara melakukan usaha setiap orang dapat mengembangkan dirinya. Salah satu bentuk usaha itu adalah usaha rumah kos.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Abouturban, “Tata Perizinan Baru Izin Membangunn Rumah Kos”, diakses melalui website, Melalui : <<http://www.abouturban.com/2018/03/19/mau-dirikan-kos-kosan-ketahui-tata-perizinan-baru-izin-embangunnya-berikut-ini/>>, pada tanggal 20 Februari 2018, pukul 23.00 WIB.

Peraturan lain yang tentunya koheren dengan titik fokus penelitian inipun dapat ditinjau dari Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut :

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian dan/atau jasa.
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.

Tujuan dibuatkannya Undang-Undang Perlindungan Konsumen diperuntukan untuk pemberian kepastian, keamanan serta keseimbangan hukum antara produsen dan konsumen. Konsumen dalam artian disini sama saja dengan penyewa rumah kos, sedangkan produsen sama saja dengan pemilik rumah kos.<sup>17</sup> Guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat, serta untuk menghindari peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih mengenai penataan rumah kos, maka haruslah dibentuk peraturan tentang penataan rumah kos.

Landasan yuridis dari penataan rumah kos terdapat pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah penataan rumah kos diselenggarakan berdasarkan asas norma hukum, agama, kesusilaan dan adat istiadat yang berkembang dan berlaku di masyarakat yang kemudian dilanjutkan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berbunyi sebagai berikut :

---

<sup>17</sup> Lihat Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

1. Memberikan kepastian hukum
2. Mewujudkan rumah kos yang layak, aman dan nyaman sesuai dengan fungsinya;
3. Menunjang pembangunan yang berkelanjutan dibidang ekonomi, sosial dan budaya;
4. Mewujudkan tertib administrasi kependudukan;
5. Menciptakan ketentraman, keamanan dan ketertiban dalam lingkungan masyarakat

Kewajiban memiliki Izin Penyelenggaraan Rumah Kos, hanya berlaku kepada Pengelola Rumah Kos yang melakukan usaha Rumah Kos paling sedikit 6 (enam) kamar kos.<sup>18</sup> Sewa-menyewa rumah kos terdapat aturan-aturan hukum yang mengikat, biasanya aturan itu di tetapkan sendiri oleh pemilik atau berdasarkan kesepakatan antara pemilik dan penyewa kos. Adanya aturan tersebut membuat para pihak mengetahui apa harus dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang berbunyi sebagai berikut : “Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.”

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa hukum itu lahir, tumbuh, dan berkembang di dalam masyarakat, pada umumnya mengatur bagaimana manusiaberhubungan satu dengan yang lainnya, apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh lakukan.<sup>19</sup> Disamping itu menurut Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat, menjelaskan Setiap pemilik rumah kost

---

<sup>18</sup> Lihat Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

<sup>19</sup> Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

dan/atau pengelola rumah susun wajib melaporkan penghuninya kepada Kepala Desa/Lurah melalui pengurus Rukun Tetangga setempat secara periodik. Hal ini bertujuan agar senantiasa lingkungan tersebut aman,nyaman serta tentram.<sup>20</sup>

Dalam kerangka pemikiran ini, penulis akan memberikan arahan atau panduan bagi peneliti dalam memahami masalah penelitian dan dalam menganalisis hasil penelitian dituangkan dalam bagan sebagai berikut :

Gambar 1 : Alur Sewa-Menyewa di Rumah Kos



Sumber : Jurnal Harian Mahasiswa Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam pembahasan ini,penulis menuangkan ide yang berbentuk kerangka pemikiran, diantaranya adalah :

#### 1. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

<sup>20</sup> Lihat Pasal 16 Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat.

Dalam perjanjian sewa menyewa ada subyek dan obyek, adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah sebagai berikut :

a) Hak dan Kewajiban Pemilik Sewa (Pemilik Kos), Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa tertuang di dalam Pasal 1550 ayat (1) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata ;
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan tertuang di dalam Pasal 1550 ayat (2) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata ;
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan yang dimaksud tertuang dalam Pasal 1550 ayat (2) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata ;

- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama yang dimaksudkan tertuang dalam Pasal 1551 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata;
- 5) Menanggung cacat/hilang dari barang yang disewakan yang dimaksudkan tertuang dalam Pasal 1551 dan Pasal 1552 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

b) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa, Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewamenyewa tersebut, yaitu :

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakanakan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan seperti tertuang dalam Pasal 1560 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

## 2. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian secara otentik yang dirumuskan oleh pembentuk undang- undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Profesor Subekti berpendapat terhadap rumusannya, bahwa walaupun definisi perjanjian tersebut sudah otentik, namun rumusannya disatu sisi adalah

tidak lengkap karena hanya menekankan pada satu pihak saja.<sup>21</sup> Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas dengan bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi perjanjian adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian semua pernyataan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui saja.

### 3. Asas-Asas dalam Perjanjian

Didalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda (asas kepastian hukum), asas itikad baik, dan asas kepribadian. Kelima asas itu disajikan sebagai berikut :

- a) Asas kebebasan berkontrak, dapat dianalisis dan sudah tertuang didalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan isi perjanjian, mengadakan perjanjian dengan

---

<sup>21</sup> H. S. Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 59.

siapapun pelaksanaan dan persyaratannya, dan menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>22</sup>

b) Asas Konsensualisme, Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dikenal dengan asas konsensualisme. Berasal dari bahasa latin *consensus* yang berarti sepakat. Sudah semestinya suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, yang berarti kedua belah pihak sudah sepakat atau setuju mengenai suatu hal. Arti dari konsensualisme itu sendiri ialah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu adalah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.<sup>23</sup>

c) Asas *Pacta Sunt Servanda* (Asas Kepastian Hukum), Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas kepastian hukum ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat para pihak, dan asas kepastian hukum ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang”.

d) Asas Itikad Baik, Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak pertama dan pihak

---

<sup>22</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penulisan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.9

<sup>23</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Inter masa, Jakarta, 2002, hlm.15

kedua harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari parapihak. memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek. Pada asas itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma objektif.<sup>24</sup>

- e) Asas Kepribadian, Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut: “Pada umumnya, tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Inti dari ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri dan dijelaskan pula pada Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut : “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Pasal Ini menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.<sup>25</sup>

#### 4. Perjanjian Baku

---

<sup>24</sup> Salim H. S, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penulisan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.11.

<sup>25</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 145.

Perjanjian baku dalam prakteknya dikenal berbagai sebutan untuk jenis perjanjian atau perjanjian sejenis ini misalnya di Perancis digunakan *Contract d'adhesion*. Perjanjian baku diartikan dari istilah yang dikenal dalam bahasa Belanda *standard contract* atau *standard voorwaarden*.<sup>26</sup> Tahun 1999 menggunakan istilah klausula baku sebagaimana dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-undang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut :

“Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat- syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.”<sup>27</sup>

Adapula yang menyebutkan bahwa perjanjian yang standar itu dikatakan perjanjian dan persetujuan yang dibuat oleh para pihak mengenai sesuatu hal yang telah ditentukan secara baku (standar) serta dituangkan secara tertulis. Perjanjian baku (standar) itu sebagai perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausula nya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan adalah beberapa hal lainnya yang sifatnya sangat spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian baku adalah perjanjian yang mengandung ketentuan yang berlaku umum sehingga pihak konsumen hanya mempunyai 2 (dua) pilihan saja yaitu menyetujui atau menolaknya.

Dalam uraian diatas, dapat dikemukakan unsur- unsur perjanjian baku,

---

<sup>26</sup> Ahmad Miru & Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 108

<sup>27</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 145.

yaitu:

- a) Diatur oleh kreditur atau ekonomi yang kuat;
- b) Dalam bentuk sebuah formulir;
- c) Adanya klausul-klausul pengecualian;
- d) Teori tanggung jawab hukum.

## 5. Hakikat Tanggung Jawab Menurut Emmanuel Levinas

Emmanuel Levinas adalah seorang pemikir postmodern yang cukup terkenal pada abad ke-20 khususnya dalam bidang etika. Emmanuel Levinas adalah seorang keturunan Yahudi yang lahir pada bulan Januari tahun 1906 di Kaunas, Lithuania. Pada waktu itu Lithuania adalah bagian dari Rusia di bawah pemerintahan Tsar, daerah di mana agama Yahudi dan studi Talmud berakar kuat. Emmanuel Levinas memberikan suatu sikap moral ketika manusia berjumpa secara konkret dengan orang lain yakni sikap tanggung jawab. Sikap tanggung jawab atas orang lain itulah yang membuat dia sungguh-sungguh bereksistensi sebagai manusia. Apabila dikaji dan dianalisis secara kritis, konsep tanggung jawab yang dikemukakan oleh Levinas sangat memberikan inspirasi bagi pembentukan sikap seseorang ketika berelasi dengan orang lain.

Salah satu kecenderungan buruk manusia dewasa ini adalah menggunakan kehadiran orang lain untuk memenuhi segala kebutuhan dirinya sendiri. Begitupun, sikap tanggung jawab biasanya dilakukanseseorang, karena ada dorongan untuk pemenuhan kebutuhan dirinya sendiri. Misalnya dalam bidang pendidikan, sering ditemukan bahwa gurumelakukan tanggung jawabnya terhadap

peserta didiknya karena ada dorongan lain seperti pemenuhan jumlah jam, demi aturan, adanya tuntutan kepala sekolah, atau demi tunjangan sertifikasi guru atau bahkan demi imbalan atau jasa tertentu. Tanggung jawab seperti ini justru menjadikan orang lain atau peserta didik sebagai pelengkap diri saja. Artinya tanggung jawab terhadap siswa muncul karena ada dorongan pemenuhan kebutuhan sebagai guru.

Realitas seperti ini mengobjektivitasikan peserta didik, karena menggunakan kehadiran peserta didik hanya untuk memenuhi segala apa yang dibutuhkannya. Levinas mendobrak kekeliruan tanggung jawab seperti itu. Bagi Levinas tanggung jawab itu sifatnya selalu asimetris (non resiprositas), melampaui aturan yang ada, konkret, dan melampaui kebebasan manusia. Bahkan kehadiran orang lain yang justru mewajibkan seorang untuk bersikap tanggung jawab terhadap sesama. Dengan kata lain, konsep etika tanggung jawab sangat inspiratif bagi tindakan etis seseorang. Teori tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban.

Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Jadi, teori tanggung jawab hukum bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya bertanggung jawab atas sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>28</sup>

## 6. Penyelesaian Jika Terjadi Sengketa/Kerugian yang Ditimbulkan

---

<sup>28</sup> Thomas Hidyta Tjaja, *Enigma Wajah Orang Lain: Menggali Pemikiran Emmanuel Levinas*, PT. Grafika Mardi Yuana, Bogor, 2012, hlm. 32.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada umumnya kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan. Perjanjian sewa menyewa rumah kos pada umumnya dibuat secara lisan dan jarang terjadi pembuatan perjanjian secara tertulis diatas kertas biasa. Pihak yang menyewakan memilih perjanjian secara lisan karena mudah dalam pembuatannya dan tidak memakan banyak waktu yang lama serta tidak memerlukan biaya pula. Penyelesaian sengketa pada perjanjian sewa menyewa kamar kos biasanya dilakukan dengan cara musyawarah, jarang pemilik kos yang menyelesaikan sengketa hingga ke pengadilan karena meminimalisir pengeluaran untuk biaya perkara dan untuk mengefisiensi waktu pula.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka penegakan peraturan hukum.<sup>29</sup>

## **F. Metodologi Penelitian**

---

<sup>29</sup> Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Lampung, Lampung, 2007, hlm. 116.

Dalam melakukan penelitian ini, digunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Metode Penelitian

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan data seteliti mungkin tentang manusia, atau gejala-gejala lain.<sup>30</sup> Maka peneliti menilai metode ini sesuai dengan judul dan tujuan penelitian mengenai Tanggung Jawab Pemilik Rumah Indekos Atas Hilangnya Barang Milik Penyewa Kos Dihubungkan Dengan Pasal 1709 Juncto Pasal 1552 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Studi Kasus Rumah Indekos Di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang).

### 2. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian ini yaitu penelitian yuridis empiris. Dalam buku Penelitian Hukum Normatif, Soerjono Soekanto menyatakan bahwa pendekatan yuridis empiris ialah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelaahan terhadap peraturan-peraturan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>31</sup>

Pendekatan ini sesuai dengan penelitian penulis yakni Tanggung Jawab Pemilik Rumah Indekos Atas Hilangnya Barang Milik Penyewa Kos

---

<sup>30</sup> Nurul Qamar dkk, *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*, Social Politic Genius (SIGn), Makassar, 2017, hlm. 152.

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamujdi, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tujuan Singkat)*, Rajawali Press, 2001, hlm, 13..

Dihubungkan Dengan Pasal 1709 Juncto Pasal 1552 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Studi Kasus Rumah Indekos Di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang).

### 3. Sumber dan Jenis Data

#### a. Sumber Data

Sumber data terdiri dari (tiga) macam, yaitu data primer, data sekunder dan data tersier. Data primer ialah sumber data yang didapat langsung dari sumber asli. Data sekunder ialah data yang bersumber dari penelitian kepustakaan yang didapatkan secara tidak langsung dari sumber pertamanya, tetapi bersumber dari data-data yang terdokumentasikan dalam bentuk bahan-bahan hukum. Adapun data tersier ialah data yang diperoleh dari media-media online yang digunakan sebagai bahan rujukan dan pengetahuan.

- 1) Bahan hukum primer ialah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian yang terdiri atas :
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;
  - c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ;

- d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik ;
- f) Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat.

- 2) Bahan hukum sekunder ialah bahan pustaka yang berisi informasi tentang bahan hukum primer, mencakup: pendapat pakar hukum, hasil-hasil penelitian, buku-buku hukum, karya tulis hukum yang termuat dalam media massa serta jurnal-jurnal hukum.
- 3) Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum pelengkap pada penelitian ini, mencakup: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris serta bahan lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan ialah jenis data kualitatif. Kualitatif adalah data yang dikumpulkan berupa data deskriptif seperti kata-kata tertulis atau ucapan lisan dari responden.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

a) Studi Kepustakaan merupakan penelitian sumber data terhadap informasi atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Berupa referensi bacaan dari berbagai literatur agar mendapatkan landasan teoritis dan informasi dalam bentuk ketentuan formal. Berangkat dari hal tersebut, studi kepustakaan ini dilakukan dengan mengkaji bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

b) Studi Lapangan, terdiri dari :

1) Observasi, merupakan pengumpulan data yang mana peneliti melakukan pengamatan pada gejala-gejala yang diteliti.

2) Wawancara, dimaksudkan melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapatkan informasi.

c) Studi Pustaka Dokumen

Teknik pengumpulan data ini yaitu dengan mengkaji buku-buku, undang-undang serta literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian.

#### 5. Analisis Data

Pada proses analisis data peneliti lebih dahulu melakukan identifikasi pada data yang didapatkan dari hasil penelitian kemudian diolah sedemikian rupa sehingga bahan tersebut bisa dibaca dan diinterpretasikan, meliputi penggolongan data sesuai kualifikasi, analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif ialah pemaparan data dikaitkan dengan peraturan yang berlaku sebagai hukum positif.

## 6. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian adalah tempat dimana penelitian ini akan dilakukan. Adapun pada penulisan skripsi ini, lokasi yang digunakan yaitu sebagai berikut:

- a. Perpustakaan Umum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung (Jalan A.H. Nasution Nomor 105, Kota Bandung)
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum dan FISIP Universitas Pasundan (Jalan Lengkong Besar Nomor 68, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung)
- c. Dinas Perpustakaan dan Keasipan Daerah Jawa Barat (Jalan Kawalayaan Indah II Nomor 4, Kota Bandung)
- d. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Kota Bandung (Jalan Bojong Raya Nomor 94, Caringin, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung)

- e. Perpustakaan Umum Universitas Padjadjaran (Jalan Raya Jatinangor, Cikeruh, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang)
  
- f. Kantor Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang (Jalan Raya Jatinangor Nomor 226C, Hegarmanah, Kabupaten Sumedang)

