

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.

Penjelasan ketentuan umum dalam Pasal 1 Angka 12 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2016 Tentang Pajak Daerah di jelaskan bahwa:

“Hotel adalah fasilitas penyedia jasa terkait lainnya dengan di pungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggrahan, rumah penginapan dan sejenisnya serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh).”

Sedangkan 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.¹ Jadi penafsiran rumah kos dapat samakan dengan rumah penginapan dan pemondokan sejenisnya karena sifatnya sebagai tempat tinggal sementara yang di pungut bayaran.

¹Melalui:<<https://id.m.wikipedia.org/wiki/indekos>>, diakses pada tanggal 24 Agustus 2019, pukul 01:26 WIB.

Rumah kos merupakan salah satu pilihan tempat tinggal bagi mahasiswa pendatang atau perantau baik dari luar pulau, luar kota, maupun mahasiswa asli Bandung 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, 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.

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 manusia berhubungan satu dengan yang lainnya, apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh lakukan.²

Interaksi yang dilakukan masyarakat terdapat berbagai kepentingan dari berbagai lapisan masyarakat. Adanya berbagai kepentingan itu mengharuskan adanya ketertiban dan pengaturan agar berbagai kepentingan tidak saling bertabrakan

² Marwan mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2014, hlm.14.

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.³ 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*).⁴

Menurut Plato hukum merupakan peraturan-peraturan yang teratur dan tersusun dengan baik yang bersifat mengikat masyarakat.⁵ Sedangkan 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.⁶ Sudikno juga memberikan pengertian mengenai perjanjian yaitu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.⁷ Sedangkan menurut Pasal 1313 KUH Perdata ialah: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Untuk membuat suatu perjanjian haruslah memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:

³ Sri Harini Dwiyatmi, *Pengantar Ilmu Hukum*, ghalia Indonesia, Bogor, 2006, hlm.5.

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

⁵ Wawan Muhwan Hariri, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, hlm.24.

⁶ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, 2007, hlm.363.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberti, Yogyakarta, 1985, hlm.97.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Penjelasan kepastian hukum dalam perjanjian terdapat pada Pasal 1338 KUH 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 terbuka (*openbaar system*). Selain bersifat terbuka hukum perjanjian juga disebut sebagai hukum pelengkap,⁸ sebagai hukum pelengkap mengandung arti ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUH Perdata tersebut hanyalah bersifat melengkapi, apabila sesuatu hal para pihak tidak mengaturnya secara lengkap.⁹

Definisi perjanjian sewa-menyewa itu sendiri menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan sebagai berikut:

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau

⁸ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, 1984, hlm. 3.

⁹ A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, 1985, hlm. 1.

pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹⁰

Perjanjian sewa-menyewa rumah kos sama halnya dengan perjanjian lain pada umumnya, yakni bersifat kesepakatan (*konsensualisme*) dalam artian dapat dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan). Adanya kesepakatan antara para pihak maka terjadilah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan etika baik dan segala akibat hukum yang timbul menjadi tanggung jawab para pihak.

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 merupakan penitipan barang karena terpaksa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BAB KE XI “Tentang Penitipan Barang” mulai dari Pasal 1694 sampai dengan Pasal 1739 KUH Perdata. Mengenai pengertian penitipan barang terdapat dalam Pasal 1694 KUH Perdata yaitu sebagai berikut:

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

Namun dalam prakteknya pemilik rumah kos melakukan perjanjian secara lisan atau tidak tertulis dan telah membatasi tanggung jawabnya dengan menempelkan peraturan rumah kos dalam salah satu poinnya berbunyi “pemilik kos-tan tidak bertanggung jawab terhadap hilangnya barang penghuni (penyewa)”¹¹ aturan

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet I, Bandung, 1986, hlm.220.

¹¹ Peraturan Apartemen Surya Mas

tersebut dibuat oleh pemilik rumah kos Apartemen Surya Mas Kecamatan Cibiru Kota Bandung. Melepaskan tanggung jawab seluruhnya terhadap semua barang tentunya tidak diperbolehkan.¹² 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. Kasus kejadian kehilangan sepeda motor juga terjadi di rumah kos Al Misbah Kecamatan Cibiru Kota Bandung, hilangnya motor penyewa kos saat di parkir di halaman kos dalam keadaan terkunci dan tidak dikunci ganda, dengan adanya kejadian tersebut pelapor mengalami kerugian kurang lebih sekitar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah).¹³ Kejadian kehilangan motor tersebut sangat merugikan bagi penyewa kos akan tetapi pemilik rumah kos tidak memberikan ganti rugi apapun seolah-olah bukan tanggung jawab pemilik rumah kos padahal di dalam ketentuan Pasal 1709 KUH Perdata disebutkan 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 suatu penitipan barang karena terpaksa.”

Ketentuan Pasal tersebut meletakkan tanggung jawab barang-barang tamu kepada pemilik penginapan dan pengelola losmen yaitu memperlakukan pengurus rumah penginapan dan penguasa losmen tersebut sebagai orang yang menerima titipan barang karena terpaksa.

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.111.

¹³ Surat Tanda Bukti Lapor Nomor: STBL/3292/X/2018/ Sektor Panyileukan, pada tanggal 02 Oktober 2018.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB PEMILIK RUMAH KOS TERHADAP BARANG YANG HILANG DI RUMAH KOS DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 1709 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (STUDI KASUS RUMAH KOS DI KECAMATAN CIBIRU KOTA BANDUNG)”**

B. Identifikasi Masalah

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

1. Bagaimana Pelaksanaan Tanggung Jawab Pemilik Rumah Kos Terhadap Barang yang Hilang di Rumah Kos Berdasarkan Pasal 1709 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Apa yang Menjadi Kendala dalam Pelaksanaan Tanggung Jawab Pemilik Rumah Kos Terhadap Barang yang Hilang di Rumah Kos?
3. Apa Upaya yang dapat Dilakukan Penyewa Kos Terhadap Pemilik Rumah Kos yang Tidak Bertanggung Jawab atas Barang Yang Hilang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Tanggung Jawab Pemilik Rumah Kos Terhadap Barang yang Hilang di Rumah Kos Berdasarkan Pasal 1709 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk mengetahui apa yang Menjadi Kendala dalam Pelaksanaan Tanggung Jawab Pemilik Rumah Kos Terhadap Barang yang Hilang di Rumah Kos.
3. Untuk Mengetahui Upaya yang dapat Dilakukan Penyewa Rumah Kos Terhadap Pemilik Rumah Kos yang Tidak Bertanggung Jawab Terhadap Barang yang Hilang Milik Penyewa Rumah Kos.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis
Diharapkan menambah, mengembangkan, dan memperdalam wawasan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum di bidang perdata yang lebih baik mengenai tanggung jawab pemilik rumah kos, sehingga dapat membuka sifat yang lebih kritis terhadap system 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

Manusia merupakan makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Esa. Sebagai makhluk ciptaan Tuhan, manusia dianugerahi hak-hak asasi yang sudah melekat pada hakikat dan keberadaan manusia tersebut, kodrati dan alami sejak kelahirannya sebagai makhluk hidup. Siapapun manusianya berhak memiliki tersebut. Disamping itu juga terdapat juga kewajiban untuk memeliharanya dengan menghormati dan melindungi hak-hak setiap individu baik oleh Negara, hukum, pemerintah, atau individu lainnya.

Salah satu hak yang dimiliki manusia adalah hak untuk memperoleh suatu perlindungan hukum dan berkewajiban bertanggung jawab atas perbuatannya sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 28 D Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi sebagai berikut:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”

Pasal 28 J Ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi sebagai berikut:

“Dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan serta penghormatan atas hak dan kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan

pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis"

Berdasarkan kedua Pasal tersebut ada 3 (tiga) hal yang penting dan mendasar yang merupakan hak setiap warga Indonesia yaitu hak memperoleh perlindungan, diberi hak kebebasan sesuai undang-undang dan dapat melakukan tuntutan secara adil.

Prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, merupakan bagian dari prinsip perlindungan hukum. Istilah Hak Asasi Manusia di Indonesia, sering disejajarkan dengan istilah hak-hak kodrat, hak-hak dasar manusia, *natural rights*, *human rights fundamental rights*, *gronrechten*, *mensenrechten*, *rechten van den mens*, dan *fundamental rechten*. Menurut Philipus M hadjon, di dalam hak (*rights*), terkandung adanya suatu tuntutan klaim.¹⁴

Pengertian perlindungan hukum menurut para ahli, yaitu sebagai berikut:

1. Menurut Harjono bahwa, perlindungan hukum mempunyai makna sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan cara menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut kedalam sebuah hak hukum.¹⁵
2. Menurut Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang

¹⁴ Philipus M Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati. *Argumentasi Hukum*, UGM Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 33-34.

¹⁵ Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Penerbit Sekretariat Jendral Dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2008, hlm. 73.

lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁶

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:¹⁷

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya;
- b. Jaminan kepastian hukum;
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara;
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁸

Selanjutnya teori tradisional dibedakan dua jenis tanggung jawab (pertanggung jawaban) yaitu: tanggung jawab yang didasarkan atas unsur kesalahan dan tanggung jawab mutlak.¹⁹

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.²⁰ Jadi, teori tanggung jawab

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, Jakarta, 1993, hlm.56.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, hlm.81.

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Op.Cit*, hlm.55.

²⁰ *Ibid*, hlm.95.

hukum bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.²¹

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sehingga dapat dikatakan bahwa kontrak merupakan penyatuan harapan-harapan masing-masing pihak yang diperjanjikan akan dipenuhi.²²

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak menimbulkan akibat hukum, yang berarti tidak ada akibat hukumnya apabila janji itu dilanggar. Perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum apabila kesepakatan itu dilanggar.²³

Selain menurut pendapat para sarjana diatas perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga di jelaskan pada Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Untuk membuat suatu perjanjian haruslah memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:

²¹*Ibid.*

²² Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama*, Cet Kedua, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm, 6.

²³ *Ibid*, hlm, 13.

- e. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- f. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- g. Mengenai suatu hal tertentu;
- h. Suatu sebab yang halal.

Penjelasan kepastian hukum dalam perjanjian terdapat pada Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Definisi perjanjian sewa-menyewa itu sendiri menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian 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.²⁴

Perjanjian sewa-menyewa rumah kos sama halnya dengan perjanjian lain pada umumnya, yakni bersifat kesepakatan (*konsensualisme*) dalam artian dapat dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan). Adanya kesepakatan antara para pihak maka terjadilah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan etiked baik dan segala akibat hukum yang timbul menjadi tanggung jawab para pihak.

²⁴ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm.220.

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 merupakan barang penitipan karena terpaksa yang diatur dalam 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 suatu penitipan barang karena terpaksa”

Perjanjian sewa-menyewa rumah kos ini terjadi di rumah kos Apartemen Surya Mas dan rumah kos Al Misbah dengan para penyewa kos, oleh karena itu perlindungan dan tanggung jawab pemilik rumah kos harus lebih ditingkatkan karena berhubungan dengan hak-hak penyewa kos agar merasa nyaman, aman, dan tidak dirugikan.

F. Langkah-langkah Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran yang konsisten, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis.²⁵ Metode penelitian merupakan hal yang penting dalam upaya mencapai tujuan tertentu dalam penulisan skripsi. Hal ini agar terhindar dari suatu penilaian bahwa penulisan skripsi dibuat tanpa data yang *valid*. Oleh karena itu, di perlukan pendekatan dengan menggunakan

²⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm.43.

metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang di gunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian *deskriptif analisis*. Metode penelitian *deskriptif analisis* yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktek pelaksanaan hukum yang menyangkut masalah yang diteliti.²⁶ Oleh karena itu, melalui penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran penerapan hukum mengenai pelaksanaan tanggung jawab pemilik rumah kos terhadap barang yang hilang di rumah kos berdasarkan Pasal 1709 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis empiris*. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan kepustakaan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur-literatur Hukum hukum serta bahan-bahan yang mempunyai hubungan permasalahan dan pembahasan dalam penulisan penelitian ini dan pengambilan data langsung pada objek penelitian.²⁷

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 1994, hlm.97.

²⁷ *Ibid*, hlm.10.

Sedangkan menurut Soejono Soekanto metode pendekatan *yuridis empiris* adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum *empiris* dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau badan pemerintah. Dan yang menjadi objek penelitian adalah mengenai pelaksanaan tanggung jawab pemilik rumah kos terhadap barang yang hilang di rumah kos berdasarkan Pasal 1709 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi sejumlah bahan informasi yang terdapat dalam buku-buku dan informasi lainnya baik buku yang memiliki hubungan dengan penelitian maupun buku-buku penunjang. Penelitian ini terdiri dari dua sumber data yaitu:

- 1) Sumber data primer, yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dari penyewa dan pemilik rumah kos di Kecamatan Cibiru Kota Bandung yang berhubungan dengan penelitian ini berdasarkan hasil observasi dan wawancara secara langsung.

- 2) Sumber data sekunder, yaitu data yang berupa:
- a) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum dokumen peraturan yang mengikat ditetapkan oleh pemerintah, diantaranya:
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 3) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2016 Tentang Pajak Daerah;
 - 4) Surat Tanda Bukti Lapor Nomor: STBL/3292/X/2018/ Sektor Panyileukan milik penyewa kos Al Misbah;
 - 5) Peraturan rumah kos Apartemen Surya Mas.
 - b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu data yang diperoleh dari buku-buku hukum, artikel, makalah, hasil wawancara dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan objek penelitian.²⁸
 - c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer

²⁸ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm.52

dan skunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.²⁹

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Kualitatif karena merupakan analisis data yang berasal dari informasi wawancara yang diuraikan, dan juga mendalami serta membandingkan implementasi peraturan perundang-undangan dengan praktik.³⁰

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku tentang hukum, teori-teori, literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian tersebut yaitu tanggung jawab pemilik rumah kos terhadap hilangnya barang si penyewa.

b. Penelitian Lapangan

- 1) Observasi, merupakan teknik pengumpulan data dengan cara peneliti melakukan pengamatan secara langsung di lapangan. Dalam hal ini penulis melakukan pengamatan di rumah kos Apartemen Surya Mas dan rumah kos Al Misbah.

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.13.

³⁰ Rony Hanitijo Soemitro, *Metedologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001, hlm.29.

2) Wawancara, merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan jalan mengadakan komunikasi dengan sumber data. Komunikasi tersebut dilakukan dengan dialog (Tanya-jawab) secara lisan, baik langsung maupun tidak langsung kepada pemilik dan penyewa rumah kos Apartemen Surya Mas dan Al Misbah.

c. Studi Dokumen

Yaitu teknik pengumpulan data yang ditujukan langsung kepada subjek penelitian. Dokumen yang diteliti dapat berbagai macam, tidak hanya dokumen resmi dapat berupa buku harian, surat pribadi, laporan, catatan kasus dan dokumen lainnya. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.³¹

5. Metode analisis data

Metode analisis data pada penelitian skripsi ini adalah dengan menggunakan teknik analisis data *kualitatif* yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat dengan melihat sinkronisasi suatu aturan dengan aturan lainnya bertingkat (*hierarki*). Teknik analisis data dilakukan secara tersistematis

³¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R&D*, CV. Alfabeta, Bandung, 2013, hlm 240.

sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang di teliti, selain menggambarkan dan mengungkapkan dasar hukumnya, juga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan untuk menarik suatu kesimpulan.³²

6. Lokasi penelitian

- a. Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. AH. Nasution No. 105 Bandung;
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajran
- c. Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung
- d. Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jalan Kawalayaan II Nomor 4 Bandung;
- e. Rumah kos di Kecamatan Cibiru.



UIN
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

³² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm.195-196.