TANGGUNG JAWAB PEMILIK KOS ALLENIA TERHADAP KEHILANGAN BARANG MILIK PENYEWA DI SEPAKAT 2 PONTIANAK

Usulan Desain Penelitian Skripsi

Diajukan oleh:

ABD ROFIK
NIM: A1012221184

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2026

TANGGUNG JAWAB PEMILIK KOS ALLENIA TERHADAP KEHILANGAN BARANG MILIK PENYEWA DI SEPAKAT 2 PONTIANAK

Tanggung - Jawab Yuridis pada:

ABD ROFIK

NIM: A1012221184

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Telah disetujui Oleh :

Pembimbing I	Pembimbing II
Hj. Erni Djun'astuti, S.H., M.H.	Marnita, S.H.I, M.H.
NIP. 196106051986022001	NIP. 198603272019032018

Disahkan Oleh :
Dekan,

Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H.,M.,Hum.
NIP. 196909251996011001

Tanggal Lulus : 16 April 2026

Dipindai dengan CamScanner

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

TIM PENGUJI :

JABATAN	NAMA DAN NIP	PANGKAT/ GOLONGAN	TANDA TANGAN
Ketua Penguji/ Pembimbing I	Hj. Erni Djun'astuti, S.H., M.H. NIP.196106051986022001	Pembina Tingkat I/ IVb	
Sekretaris Penguji/ Pembimbing II	Marnita, S.H.I, M.H. NIP. 198603272019032018	Penata /IIIc	
Penguji I	Chandra Maharani, SH.,M.H. NIP. 196106051986022001	Penata Tingkat I/ IIId	
Penguji II	Lolita, S.H.,M.H. NIP. 197206052009122001	Penata /IIId	

BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

PONTIANAK

NOMOR : 1118/UN22.1/DT.00.10/2026

TANGGAL : 6 april 2026

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Abd Rofik
NIM	: A1012221184
Bagian	: Hukum Perdata
Program Studi	: Ilmu Hukum Universitas Tanjungpura
Judul Skripsi	: Tanggung Jawab Pemilik Kos Terhadap Kehilangan Barang Milik Penyewa Kos Allenia Sepakat 2 Pontianak

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Bahwa dalam melaksanakan otonomi keilmuan dan kebebasan akademik, mahasiswa wajib menjunjung tinggi nilai kejujuran dan etika akademik, terutama larangan melakukan *plagiat* dan menghasilkan karya ilmiah, sehingga kreatifitas dan bidang akademik dapat tumbuh dan berkembang.
2. Apabila dikemudian hari terbukti hasil penelitian Skripsi/Tugas Akhir ini ternyata hasil jiplakan/pengambilan-alihan tulisan atau buah pikiran milik orang lain (hasil *plagiat*), maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Pontianak, 16 April 2026

Penulis



Abd Rofik
NIM. A1012221184

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh...

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadirat ALLAH SWT, atas rahmat dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis, sehigga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul : "**TANGGUNG JAWAB PEMILIK KOS TERHADAP KEHILANGAN BARANG MILIK PENYEWA KOS ALLENIA SEPAKAT 2 PONTIANAK**

Penulisan skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa keberhasilan penyelesaiannya tidak terlepas dari dukungan, bantuan, serta bimbingan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi, khususnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb , selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak ;
2. Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura dan Selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis;
3. Bapak Edy Suasono, S.H.,M.Hum. Selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Tanjumgpura Pontianak;
4. Ibu. Hj. Herlina, SH.,M.H., selaku wakil dekan bidang keuangan dan umum
5. Dr. Evi Purwanti, SH..,LL.M, selaku Ketua Program Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak ;

6. Ibu Hj. Erni Djun Astuti, S.H.,M.H., Selaku Dosen Pembimbing I yang telah dengan penuh kesabaran, perhatian, dan ketelitian dalam membimbing penulis. Segala arahan, pandangan, saran, serta kritik yang diberikan sangat berarti dan memberikan kontribusi besar dalam proses penyusunan skripsi ini. Selain itu, kesediaan beliau dalam meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan menjadikan karya ilmiah ini dapat tersusun dengan lebih baik, sistematis, dan terarah.
7. Ibu Marnita, S.H.I., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukan beliau untuk membimbing dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis juga menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya atas segala saran, masukan, dan arahan yang senantiasa diberikan demi penyempurnaan penulisan skripsi ini.
8. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan berbagai saran, masukan, dan koreksi yang konstruktif guna penyempurnaan serta perbaikan penulisan skripsi ini.
9. Ibu Lolita, S.H.,M.H., selaku Dosen Penguji II penulis yang telah senantiasa bersedia mengoreksi penulisan skripsi ini ;
10. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan ilmu pengetahuan, wawasan, serta bimbingan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menempuh pendidikan hingga terselesaikannya skripsi ini.
11. Seluruh staf dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan bantuan, pelayanan, dan

dukungan kepada penulis sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing sehingga proses perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik.

12. Chairul Umam, pemilik usaha kos Allenia Sepakat 2 Pontianak yang telah bersedia memberikan data dan informasi yang sangat membantu penulis dalam penelitian.
13. Teman terbaik penulis angkatan 2022 Universitas Tanjungpura Pontianak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas kesan-kesan selama penulis menimba ilmu.;
14. Dan semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki berbagai keterbatasan, baik dari segi substansi maupun penyajiannya. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari berbagai pihak sebagai bahan evaluasi dan perbaikan di masa yang akan datang.Pada kesempatan ini, penulis juga menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan, dan kontribusi dalam proses penyusunan skripsi ini. Semoga segala kebaikan yang diberikan memperoleh balasan yang setimpal. Akhirnya, penulis memohon ampun kepada Allah SWT atas segala kekhilafan dan menyerahkan segala urusan kepada-Nya.

Pontianak, 16 April 2026

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab pemilik kos terhadap kehilangan barang milik penyewa di Kos Allenia Sepakat 2 Kota Pontianak, serta mengkaji faktor penyebab terjadinya kehilangan dan akibat hukumnya dalam hubungan perjanjian sewa-menyewa.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif, yaitu mengkaji hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan serta fakta yang terjadi di lapangan. Sumber data yang digunakan meliputi data kepustakaan (*library research*) dan data lapangan (*field research*). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen, wawancara, dan angket kepada pemilik kos serta tiga penyewa yang pernah mengalami kehilangan barang. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menghubungkan hasil penelitian lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa antara pemilik kos dan penyewa dilakukan secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis yang secara jelas mengatur hak dan kewajiban para pihak, termasuk mengenai tanggung jawab atas kehilangan barang. Seluruh responden penyewa menyatakan pernah mengalami kehilangan barang seperti telepon genggam, sepatu, dan sandal, baik di dalam kamar maupun di lingkungan kos. Faktor penyebab kehilangan antara lain kelalaian penyewa yang tidak mengunci kamar serta kurang memadainya sistem keamanan kos, seperti belum tersedianya kamera pengawas (CCTV) dan pagar yang belum sepenuhnya selesai dibangun. Berdasarkan ketentuan KUH Perdata, pemilik kos pada prinsipnya berkewajiban menjamin penyewa dapat menikmati tempat sewa secara aman dan tenteram. Oleh karena itu, apabila kehilangan terjadi akibat kurangnya pengamanan yang memadai, pemilik kos berpotensi dimintai pertanggungjawaban secara hukum.

Kata kunci: tanggung jawab hukum, perjanjian sewa-menyewa, kehilangan barang, pemilik kos.

ABSTARCK

This study aims to analyze the responsibility of boarding house owners for the loss of tenants' belongings at Allenia Sepakat 2 Boarding House in Pontianak City, as well as to examine the factors causing the loss and the legal consequences within the rental agreement relationship.

This research uses an empirical juridical method with a descriptive approach, which examines the law not only based on statutory regulations but also on facts occurring in the field. The data sources consist of library research and field research. Data collection techniques were carried out through document studies, interviews, and questionnaires with the boarding house owner and three tenants who had experienced the loss of their belongings. The data obtained were then analyzed qualitatively by interpreting the findings from field research and relating them to the applicable legal provisions.

The results of the study indicate that the rental agreement between the boarding house owner and the tenants was conducted verbally without a written agreement clearly regulating the rights and obligations of the parties, including responsibility for the loss of belongings. All tenant respondents stated that they had experienced the loss of items such as mobile phones, shoes, and sandals, both inside the rooms and within the boarding house environment. The factors causing these losses include the negligence of tenants who did not lock their room doors and the inadequate security system of the boarding house, such as the absence of surveillance cameras (CCTV) and an unfinished perimeter fence. Based on the provisions of the Indonesian Civil Code, the boarding house owner is in principle obliged to ensure that tenants can enjoy the rented premises safely and peacefully. Therefore, if the loss occurs due to inadequate security measures, the boarding house owner may potentially be held legally responsible.

Keywords: *legal responsibility, rental agreement, loss of property, boarding house owner.*

DAFTAR ISI

PERNYATAAN ..... **i**
KATA PENGANTAR ..... **iv**
ABSTRAK ..... **vii**
ABSTARCK ..... **viii**
DAFTAR ISI ..... **viii**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang Masalah 3
B. Rumusan Masalah 6
C. Tujuan Penelitian 6
D. Manfaat Penelitian 7
E. Keaslian Penelitian 8
F. Kerangka Teori 9
G. Kerangka Konsep 13
H. Hipotesis 15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA **16**
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian 16
B. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa-menyewa 22
C. Tinjauan Umum Tanggung Jawab Hukum 27
D. Tinjauan Umum Wanprestasi 34
E. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Penyewa Terhadap Pemilik Kos 40
BAB III METODE PENELITIAN **43**
A. Jenis Penelitian 43
B. Jenis Data 44
C. Cara Pengumpulan Data 44
D. Populasi Dan Sampel 46
E. Analisis data 47
BAB IV PENGOLAHAN DATA **48**
A. Analisis Data 48
B. Pembuktian Hepotesis 57
BAB V PENUTUP **62**
A. Kesimpulan 62
B. Saran 64
DAFTAR PUSTAKA **66**

DAFTAR TABEL

Tabel 1 BENTUK PERJANJIAN SEWA KOS ALLENIA 49
Tabel 2 ISI PERJANJIAN KOS ALLENIA 50
Tabel 3 PENYEWA MENGALAMI KEHILANGAN BARANG 50
Tabel 4 JENIS BARANG PENYEWA YANG HILANG DI KOS ALLENIA..... 51
Tabel 5 LETAK BARANG PENYEWA YANG HILANG..... 52
Tabel 6 FAKTOR PENYEBAB KEHILANAGN BARANG PENYEWA 52
Tabel 7 AKIBAT DARI PENYEWA KEHILANGAN BARANG 53
Tabel 8 PENYEWA PERNAH MELAPORKAN KEHILANGAN BARANG 54
Tabel 9 PENYEWA KOS MERASA PEMILIK KOS BERTANGGUNGJAWAB ATAS KEHILANGAN BARANG PENYEWA..... 54
Tabel 10 PENYEWA KOS PUAS DENGAN SISTEM KEAMANAN KOS 55
Tabel 11 PENYEWA PERNAH MENUNTUT GANTI RUGI KEPADA PEMILIK KOS TERKAIT KEHILANGAN BARANG..... 56

DAFTAR LAMPIRAN

1. LAMPIRAN I : DAFTAR WAWANCARA UNTUK PEMILIK KOS ALLENIA
2. LAMPIRAN II : DAFTAR KUSIONER UNTUK PENYEWA KOS
3. LAMPIRAN III : MEDIA PROMOSI KOS ALLENIA
4. LAMPIRAN IV :PERATURAN KOS

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum menjadi dasar bagi sebuah negara untuk mengatur berbagai kepentingan masyarakat serta setiap tindakan yang dilakukan oleh individu, kelompok, maupun pemerintah berdasarkan aturan dan norma yang berlaku. Dalam kehidupan sehari-hari, manusia memiliki beragam kepentingan, mulai dari kepentingan pribadi hingga kepentingan sosial dan kenegaraan. Salah satu kepentingan masyarakat tampak dalam kegiatan ekonomi, di mana setiap orang berusaha memperoleh keuntungan melalui berbagai macam usaha. Namun, setiap upaya untuk mendapatkan keuntungan tersebut harus tetap berlandaskan aturan dan norma hukum yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Kos merupakan kebutuhan penting bagi pelajar yang telah berstatus sebagai mahasiswa dalam menempuh pendidikan di perguruan tinggi. Kebutuhan tersebut terutama dirasakan oleh mahasiswa yang berasal dari luar daerah dan merantau ke Kota Pontianak, serta tidak memiliki tempat tinggal tetap di kota tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa kos pada umumnya dilakukan secara langsung dan sering kali hanya berdasarkan kesepakatan lisan antara pemilik kos dan penyewa tanpa dituangkan dalam bentuk tertulis. Praktik perjanjian tidak tertulis tersebut mengandung risiko hukum, khususnya bagi pemilik kos, karena

dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Akibatnya, tidak terdapat alat bukti yang kuat untuk menjamin, menyangkal, maupun membuktikan bahwa antara kedua belah pihak benar-benar telah terjadi suatu perjanjian sewa-menyewa, termasuk terkait tanggung jawab pemilik kos terhadap kehilangan barang milik penyewa.[1]

Berdasarkan hasil prapenelitian yang dilakukan oleh penulis di Kos Allenia Sepakat 2 yang berlokasi di Gang Amali, Kelurahan Bansir Darat, diketahui bahwa sebagian besar penghuni kos tersebut merupakan mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan tinggi di Universitas Tanjungpura, Kota Pontianak.

Dalam penelitian ini, hubungan antara pemilik kos dan penyewa merupakan hubungan hukum perdata yang lahir dari perjanjian sewa-menyewa kamar kos, di mana pemilik kos berkedudukan sebagai pihak yang menyewakan dan penyewa sebagai pihak yang menyewa.

Melalui perjanjian tersebut, pemilik kos berkewajiban memberikan hak kepada penyewa untuk menempati dan menikmati kamar kos dalam jangka waktu tertentu, sedangkan penyewa berkewajiban membayar uang sewa serta menggunakan kamar kos sesuai dengan peruntukannya. Hubungan hukum ini menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, termasuk tanggung jawab pemilik kos dalam menjaga keamanan dan kenyamanan lingkungan kos serta tanggung jawab penyewa terhadap barang miliknya, sehingga hubungan

[1] Billy Dicko dan Stepanus Harefa, 2016, *Studi Putusan Pengadilan* Negeri Yogyakarta Nomor 44 / PDT. G / 2015/ PN. YYK, No. 2, 2016. h. 117

tersebut memiliki akibat hukum, khususnya terkait tanggung jawab pemilik kos atas kehilangan barang milik penyewa di Kos Allenia Sepakat 2 Pontianak.

Fasilitas yang didapatkan oleh penyewa kos Allenia, berupa kasur, lemari, bantal, wifi, gas, air PDAM, dan listrik ditanggung pemilik kos, dengan harga sewa perbulan Rp.700.000. dan juga bisa pertahun yang mana harganya Rp.7.000.000.

Berdasarkan temuan di lapangan, terdapat penyewa di Kos Allenia Sepakat 2 yang mengalami kehilangan barang berupa dua unit telepon genggam serta sepatu. Kehilangan telepon genggam tersebut terjadi pada malam hari, yang antara lain disebabkan karena pintu kamar tidak dikunci saat penyewa sedang tidur. Selain itu, permasalahan kehilangan barang juga dipengaruhi oleh belum tersedianya sarana pengamanan yang memadai, seperti belum dipasangnya kamera pengawas (CCTV) serta pagar kos yang pembangunannya baru terealisasi sekitar 50%.

Pemilik kos sebagai pelaku usaha pada prinsipnya berkewajiban menjaga keamanan lingkungan tempat usahanya agar penyewa, khususnya mahasiswa, tidak mengalami kehilangan barang milik pribadi. Dalam praktiknya, peristiwa kehilangan barang di lingkungan kos kerap menimbulkan persoalan hukum karena pemilik atau pengelola kos sering kali tidak bersedia dimintai pertanggungjawaban. Dalam konteks hubungan hukum antara pemilik kos dan penyewa, kewajiban tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri, serta

Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dengan demikian, apabila terjadi kehilangan barang akibat kurangnya pengamanan atau kelalaian pengelola kos, maka hal tersebut dapat dikaitkan dengan tidak dipenuhinya kewajiban pemilik kos dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa secara itikad baik dan patut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdata.

Dalam kos yang menjadi objek penelitian ini, proses perjanjian sewa-menyewa kamar dilakukan secara langsung antara pemilik kos dan penyewa. Pemilik kos hanya menyewakan kamar kepada mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan di Universitas Tanjungpura Pontianak. Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis merasa perlu untuk mengkaji lebih dalam masalah tersebut dan menuangkannya dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul **TANGGUNG JAWAB PEMILIK KOS TERHADAP KEHILANGAN BARANG MILIK PENYEWA KOS ALLENIA SEPAKAT 2 PONTIANAK**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan skripsi ini adalah **bagaimana Tanggung Jawab Pemilik Kos Terhadap Kehilangan Barang Milik Penyewa Kos Allenia Sepakat 2 Pontianak?**

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, dapat diuraikan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mendapatkan data dan informasi tentang tanggung jawab pemilik Kost atas hilangnya barang penyewa di Kos Allenia sepakat 2
2. Untuk mengungkapkan faktor penyebab pemilik kos allenia sepakat 2 tidak bertanggumg jawab atas kehilangan barang penyewa
3. Untuk mengungkapkan akibat hukum terhadap tanggung jawab pemilik Kos atas hilangnya barang penyewa di kos allenia sepakat 2
4. Untuk mengungkapkan upaya yang dapat dilakukan penyewa Kos Allenia terhadap tanggung jawab Pemilik Kos Allenia Sepakat 2

D. Manfaat Penelitian

Tujuan ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

   ini diharapkan dapat memperdalam pemahaman tentang tanggung jawab pemilik kos terhadap kehilangan barang milik penyewa, khususnya pada kasus di Kos Allenia Sepakat 2 Kelurahan Bansir Darat. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan bagi akademisi dan praktisi hukum Manfaat Praktis dalam ilmu hukum pada umumnya, hususnya hukum perjanjian.

2. Manfaat Praktis

   Penelitian ini bermanfaat bagi pemilik kos dan penyewa karena memberikan Solusi atau penyelesaian antara penyewa dan pemilik Kost

Kost Allenia Sepakat 2 Kelurahan Bansir Darat.dan menjadi acuan untuk perjanjian sewa menyewa kos khususnya dalam pertanggung jawaban pemilik kost terhadap kehilangan barang milik penyewa.

E. Keaslian Penelitian

1. Judul : Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur

Penulis : Nita Enggal Maynanda

Jenis Penulisan : Skripsi

Penerbit : Institut Agama Islam Negeri (Iain) Metro 2019

Perbedaan : Perbedaan mendasar terletak pada penelitian ini ialah membahas tentang fokus dan ruang lingkup kajiannya. meneliti secara umum konsekuensi hukum yang muncul dari hubungan sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa kost. Sedangkan yang igin penulis bahas disini ialah tanggung jawab pemilik kos ketika terjadi kehilangan barang penyewa.

2. Judul : Pelaksaan Perjanjian Sewa–Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanpretasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru

Penulis : Fitri Yasni Mulia

Jenis Penulisan : Skripsi

Penerbit :Fakultas Hukum Islam Universitas Riau Pekanbaru

Perbedaan : Perbedaan mendasar pada penelitian ini ialah membahas wanprestasi dalam hubungan sewa menyewa serta cara penyelesaiannya secara normatif. Sementara itu, penulis igin membahas tanggung jawab pemilik kos atas kehilangan barang penyewa dalam satu kasus tertentu.

F. Kerangka Teori

1. Pertanggung Jawaban Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab adalah keadaan di mana seseorang berkewajiban menanggung segala sesuatu sehingga bila terjadi masalah, ia dapat dimintai pertanggungjawaban, disalahkan, atau diperkarakan. Tanggung jawab juga berarti kewajiban untuk menerima konsekuensi dari tindakan sendiri maupun tindakan pihak lain yang berada dalam pengawasannya.[2]Selanjutnya dalam kamus hukum, tanggung jawab berarti keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.[3] Tanggung jawab tersebut memiliki sifat kodrati, yang memiliki arti sudah menjadi bagian hidup manusia, bahwa setiap manusia dibebani dengan tanggung jawab. Jika dikaji lebih dalam, tanggung jawab

[2] Prima Pena, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Gita Media Press), h. 619.
[3] Zulkifly dan Jimmy,, 2012 *Kamus Hukum* (Dictionary of Law), (Surabaya: Grahamedia Press,), h. 369.

merupakan kewajiban yang harus dipikul sebagai akibat dari perbuatan pihak yang berbuat.

Suatu pihak baru bisa dimintai pertanggungjawaban secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan dalam tindakannya. Dalam KUH Perdata, seseorang dianggap dapat dimintai tanggung jawab jika memenuhi empat unsur utama, yaitu:[4]

a) Ada tindakan yang dilakukan,
b) Terdapat unsur kesalahan,
c) Ada kerugian yang dialami pihak lain, dan
d) Terdapat hubungan sebab-akibat antara kesalahan tersebut dengan kerugian yang terjadi.

2. Perjanjian

Subekti menyatakan bahwa perjanjian terjadi ketika seseorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.[5]

Pasal 1313 BW memberikan rumusan tentang kontrak atau perjanjian adalah Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Syarat sah perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdata:

1. Kesepakatan parapihak

---

[4] Celina Tri Siwi Kristanti, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika), h. 92

[5] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, 1979 (Jakarta: Intermasa,), h. 1

2. Kecakapan membuat perikatan.
3. Objek tertentu
4. Sebab yang halal [6]

Pasal 1338 KUHperdata Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.[7]

Asas kebebasan berkontrak dijamin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, selama syarat-syarat perjanjian dipenuhi, seluruh isi perjanjian tersebut wajib ditaati oleh para pihak. Mereka bebas menentukan bentuk, jenis, dan isi perjanjian sesuai kebutuhan masing-masing.

Pasal 1339 persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Berdasarkan ketentuan umum perjanjian dalam KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang, selama memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan

[6] Gunawan Widjaja, Ahmad Yani, 2001 *Jaminan Fidusia, (*Jakarta: Raja Grafindo Persada), h.18

sebab yang halal. Dalam hubungan sewa kamar kost, setelah perjanjian terbentuk, pemilik kost dan penyewa terikat pada hak serta kewajiban masing-masing. Jika kemudian terjadi kehilangan barang milik penyewa, tanggung jawab ditentukan oleh isi perjanjian, kewajiban yang timbul secara wajar dari sifat perjanjian, serta itikad baik para pihak. Pemilik kost dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai memberikan keamanan yang sewajarnya atau tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan, sedangkan jika kehilangan terjadi karena kelalaian penyewa atau risiko yang sejak awal menjadi tanggung jawab penyewa, maka tanggung jawab tersebut berada pada penyewa.

3. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seseorang menyatakan janji kepada pihak lain, atau ketika dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Dalam bentuk tertulis, perjanjian tersebut disebut kontrak, yang menjadi salah satu sumber hukum selain undang-undang dan dapat menimbulkan hubungan perikatan.

Perikatan sendiri adalah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Berdasarkan jenis prestasi atau hal yang diperjanjikan, perjanjian dapat dikelompokkan menjadi tiga bentuk, yaitu:

a. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang, termasuk pula perjanjian pemborongan pekerjaan.
b. Perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan.

c. Perjanjian untuk tidak melakukan suatu perbuatan.[8]

Pasal 1548 KUHPerdata:Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk memberikan hak kepada pihak lain untuk menikmati atau menggunakan sebuah barang selama jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran harga sewa yang disetujui oleh pihak tersebut.

4. Wanprestasi

Dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi,[9]

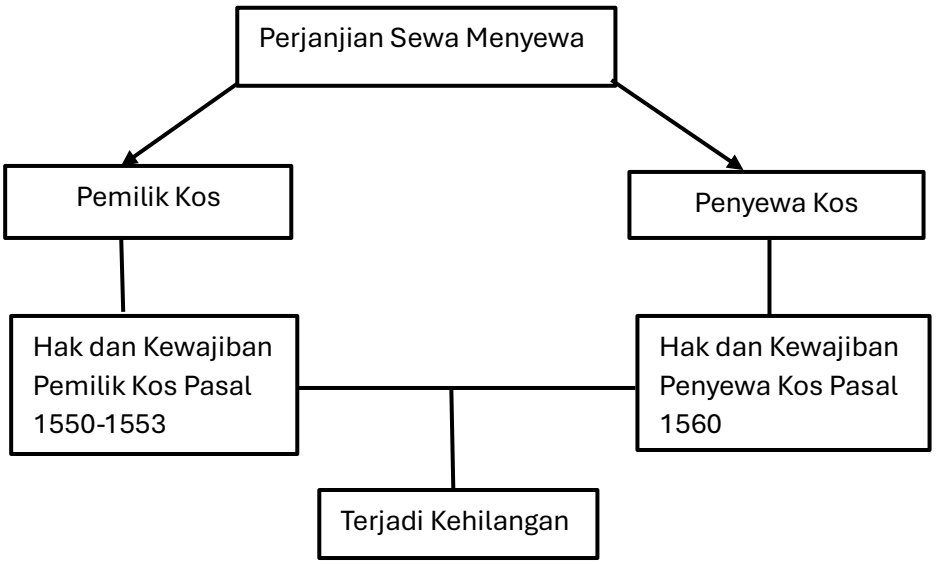
Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur.[10]

G. Kerangka Konsep

[8] Perlindungan konsumen https://www.academia.edu/download/58808776/BAB_II20190405-37345-oynjhu.pdf. h 7-8

[9] J. Satrio, , 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Aditya Bhakti, h. 71

[10] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, , 2003*, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, h. 6



Penelitian ini berangkat dari masalah kehilangan barang milik penyewa di Kos Allenia. Untuk memahami tanggung jawab pemilik kost, penelitian menggunakan beberapa landasan teori—yaitu teori tanggung jawab perdata, asas Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan teori hubungan kontraktual antara pemilik kost dan penyewa. Ketiga teori tersebut dirangkum untuk menilai apakah tindakan atau kelalaian pemilik kost dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran kewajiban hukum

Teori tanggung jawab perdata menjelaskan bahwa seseorang bertanggung jawab apabila ia tidak memenuhi kewajiban hukum atau menimbulkan kerugian bagi pihak lain. asas PMH memberikan kerangka untuk menilai apakah sebuah tindakan atau kelalaian bertentangan dengan hukum, melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan norma kepatutan dalam masyarakat.Teori hubungan kontraktual digunakan untuk melihat apakah pemilik kost memiliki kewajiban tertentu yang lahir dari perjanjian sewa-

menyewa, seperti kewajiban menyediakan lingkungan kost yang aman dan layak.

Teori tersebut saling terhubung dan menjadi dasar analisis dalam memecahkan masalah penelitian: apakah kehilangan barang penyewa merupakan akibat kelalaian pemilik kost atau bukan. Melalui integrasi teori-teori tersebut, penelitian dapat menarik kesimpulan logis mengenai ada atau tidaknya tanggung jawab hukum pemilik kost.

H. Hipotesis

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka hipotesis yang penulis kemukakan pada bab I adalah "**Pemilik Kos Belum Melaksanakan Tanggung Jawab Terhadap Kehilangan Barang Penyewa Di Kos Allenia Sepakat 2 Pontianak**.