

AKIBAT HUKUM BAGI PENYEWA KAMAR KOS YANG MENGALAMI KEHILANGAN BARANG DI TEMPAT KOS*

Oleh:

Kadek Lony Sasmitadewi**

I Nyoman Darmadha***

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum

Universitas Udayana

ABSTRAK

Penulisan jurnal ini dilatar belakangi oleh perjanjian sewa menyewa kamar kos yang di dalamnya kerap terjadi permasalahan diluar dugaan kedua pihak baik itu penyewa dan pemilik kos. Masalah tersebut yaitu kehilangan barang milik penyewa yang menempati suatu kamar kos yang disewakan. Dari latar belakang masalah tersebut munculah pertanyaan yang kemudian penulis angkat sebagai permasalahan sekaligus tujuan dari penulisan jurnal ini yaitu bagaimana akibat hukum bagi penyewa kamar kos yang mengalami kehilangan barang di tempat kos. Serta siapa pihak yang bertanggung jawaban jika terjadi kehilangan barang milik penyewa di tempat kos. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian normatif, yaitu mengkaji bahan-bahan hukum yang berisi aturan-aturan bersifat normatif. Kesimpulan tulisan ini pertama, dalam kaitannya dengan permasalahan kehilangan barang milik penyewa kamar kos, terlebih dahulu dilihat bagaimana status dari barang tersebut. Jika barang tersebut merupakan barang titipan maka pihak yang dititipkan menjadi pihak yang bertanggung jawab atas hilangnya barang tersebut. Namun jika bukan merupakan barang titipan dan tidak pernah ada perjanjian penitipan barang maka akibatnya siapapun tidak dapat dimintai pertanggung-jawaban karena barang yang hilang tersebut sepenuhnya ada pada kuasa si pemilik barang, selain itu barang yang hilang tersebut bukan merupakan obyek perjanjian antara penyewa kamar kos dan pemilik rumah kos.

* Penulisan Karya Ilmiah berjudul Akibat Hukum Bagi Penyewa Kamar Kos yang Mengalami Kehilangan Barang di Tempat Kos, jurnal ini merupakan ringkasan diluar skripsi.

** Kadek Lony Sasmitadewi, 1503005171, Mahasiswa S1 Reguler Pagi, E-mail: sasmitalyn@gmail.com

*** I nyoman Darmadha, SH.,MH, Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Udayana

Kata Kunci: Akibat Hukum, Penyewa Kamar Kos, Kehilangan Barang

ABSTRACT

The writing of this journal is based on the background of a rented room agreement that often occurs beyond the expectations of tenants and boarding house owners. The problem is the loss of property belonging to tenants who rent rooms. From the background of the problem, the author then adopted the problem as well as the purpose of writing this journal, first how the legal consequences for tenants of boarding rooms whose goods were lost in boarding houses. And who is responsible if there is a loss of goods in the boarding house. The research method used in writing this journal is normative research, namely reviewing legal materials that contain normative rules. Conclusion of this paper first, in relation to the problem of losing goods belonging to the renters of boarding rooms, first see how the status of the goods. If the item is a safekeeping item, the party entrusted is the party responsible for the loss of the item. But if it is not a safekeeping item and there has never been a custody agreement, the result is that anyone cannot be held responsible because the lost item is entirely in the possession of the owner of the item, besides the lost item is not the object of the agreement between the tenant and the owner of a boarding house.

Keywords: Legal Consequences, Boarding House Tenant, Loss of Goods

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah kos atau yang biasa disebut kos-kosan adalah kebutuhan utama bagi setiap orang yang sedang menempuh pendidikan maupun sedang bekerja di suatu wilayah yang jauh dari tempat tinggal asalnya. 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.

Perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai 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.¹

Sewa menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut berakhir.

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 diperpanjang untuk waktu yang sama.²

¹ Wirjono Prodjodikoro, 1987, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 53

² Subekti, 1979, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, h. 59.

Perjanjian sewa-menyewa rumah kos kerap terjadi permasalahan diluar dugaan kedua belah pihak baik itu penyewa dan pemilik kos. Permasalahan tersebut misalnya terjadi kehilangan barang milik penyewa yang terjadi di tempat kos. Ketika 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. Sementara jika dilihat dari obyek dalam perjanjian, barang-barang milik penyewa bukan merupakan obyek perjanjian.

Berdasarkan permasalahan tersebut penulis ingin membahas mengenai bagaimana akibat hukum bagi penyewa kamar kos yang mengalami kehilangan barang di tempat kos serta siapa pihak yang berkewajiban bertanggung jawab apabila terjadi kehilangan barang tersebut.

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum bagi penyewa kamar kos yang mengalami kehilangan barang di tempat kos?
2. Siapakah yang berkewajiban bertanggung jawab jika terjadi kehilangan barang milik penyewa kamar kos?

1.3 Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum bagi penyewa kamar kos yang mengalami kehilangan barang di tempat kos.

2. Untuk mengetahui siapa yang berkewajiban bertanggung jawab jika terjadi kehilangan barang milik penyewa kamar kos

II. Isi Makalah

2.1 Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ilmiah ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif mengkaji bahan-bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.³ Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Jenis pendekatan yang digunakan dalam penulisan jurnal ilmiah ini adalah pendekatan perundang-undangan yang dikaitkan dengan permasalahan yang ada pada kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum adalah dengan teknik kepustakaan. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan jurnal ilmiah ini adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur dan jurnal yang terkait.

2.2 Hasil Analisa

2.2.1 Akibat Hukum Bagi Penyewa Kamar Kos yang Mengalami Kehilangan Barang di Tempat Kos.

Kos atau yang biasa disebut *indekost* adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu. Definisi "*In de kost*" sebenarnya adalah "makan di dalam" namun

³ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, h. 86.

bila frasa tersebut dijabarkan lebih lanjut dapat pula berarti "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 8 Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 24 tahun 2013 tentang Pengelolaan Rumah Kos, Rumah kos atau yang biasa disebut kos-kosan merupakan rumah yang dimiliki oleh perseorangan yang diselenggarakan dengan tujuan komersial yaitu jasa untuk menawarkan kamar untuk tempat hunian dengan sejumlah pembayaran. Penyewa kamar kos adalah seorang yang memiliki hak sebagai "pemakai" dari jasa yang ditawarkan oleh pemilik rumah kos dengan pembayaran suatu harga yang telah disepakati sebelumnya.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sudikno juga memberikan pengertian perjanjian yaitu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.⁴ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Di dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga diatur mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab/kausa yang tidak terlarang.

⁴ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, h.97.

Perjanjian sewa- menyewa dalam KUH Perdata diatur dalam Bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang terdiri dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Perjanjian Sewa-menyewa menurut ketentuan Pasal 1548 “adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut berakhir”.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah kedua pihak sepakati.

Dilihat dari bentuknya, undang-undang membedakan perjanjian sewa-menyewa menjadi 2 (dua) yaitu perjanjian secara tertulis maupun perjanjian secara tidak tertulis atau lisan. Kedua bentuk tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum yang sama karena ketentuan tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUH Perdata.

Pasal 1570 KUH Perdata:

Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.

Pasal 1571 KUH Perdata:

Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan

meningkatkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Bentuk perjanjian sewa-menyewa rumah kos 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.⁵

Isi perjanjian sewa-menyewa kamar 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

⁵ *Ibid*, h. 51.

tidak diatur mengenai pertanggung-jawaban mengenai berbagai resiko yang memungkinkan akan merugikan penyewa misalnya kehilangan barang pribadi milik penyewa.

Barang menurut Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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.

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. Perjanjian penitipan barang diatur dalam Bab XI tentang Penitipan Barang yaitu Pasal 1694-1793 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penitipan barang terjadi bila seseorang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama (Pasal 1694 KUHPPer). Namun jika tidak ada perjanjian penitipan barang, maka benda tersebut sepenuhnya ada dalam pengawasan pemiliknya dan akibatnya pemilik barang tersebut tidak dapat meminta pertanggung-jawaban kepada pihak lain.

2.2.2 Pihak yang Bertanggung Jawab Jika Penyewa Kamar Kos Mengalami Kehilangan Barang di Tempat Kos

Dalam perjanjian sewa menyewa ada 2 (dua) pihak didalamnya yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan, yakni menyerahkan barang/jasa yang disewa kepada pihak penyewa. Dan pihak penyewa adalah pihak

yang menerima dan menikmati barang/jasa yang telah diserahkan tersebut.

Setelah para pihak menandatangani perjanjian sewa menyewa menandakan telah terjadi kesepakatan maka dengan otomatis terjadilah hubungan hukum antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, dengan demikian para pihak harus memenuhi hak dan kewajibannya masing masing.

Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa terdapat kewajiban dari masing masing pihak yang harus dijalani yaitu sebagai berikut:⁶

Kewajiban-kewajiban si penyewa:

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya;
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan

Hak bagi pemilik rumah kos merupakan kewajiban bagi penyewa kamar kos, demikian sebaliknya kewajiban bagi penyewa kamar kos merupakan hak bagi pemilik rumah kos sehingga apabila

⁶ Subekti, *Op.cit*, h. 54-55.

salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban karena melakukan maka ia harus bertanggung jawab atas kesalahan yang diperbuat.

Penyewa kamar kos dalam hal ini juga diposisikan sebagai konsumen. Di dalam UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur mengenai hak-hak konsumen yang secara umum dikenal ada 4 yaitu sebagai berikut⁷:

- a. Hak untuk mendapat keamanan (Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/ atau jasa);
- b. Hak untuk mendapatkan informasi (Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa);
- c. Hak untuk memilih (hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi dan jaminan yang dijanjikan);
- d. Hak untuk didengar (hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/ atau jasa yang digunakan).

Empat hak dasar tersebut mutlak harus diperoleh seorang konsumen/penyewa kamar kos demi mendapatkan lingkungan tempat tinggal yang baik dan sehat. Jika dikaitkan dengan masalah kehilangan barang tentu telah ada hak yang tidak terpenuhi yaitu hak mendapatkan keamanan berupa kenyamanan dan keselamatan. Namun hal tersebut tidak dapat dijadikan patokan pihak yang menyewakan harus bertanggung jawab atas segala bentuk kehilangan barang pribadi milik penyewa tersebut.

⁷ Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, h. 16-27.

Rumah kos dalam tafsiranya sering dipersamakan dengan rumah penginapan, losmen, dan pemondokan karena sifatnya yang sebagai tempat tinggal sementara. Di dalam ketentuan Pasal 1709 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan “pengelola rumah penginapan dan losmen, sebagai orang yang menerima titipan barang, bertanggung-jawab atas barang-barang yang dibawa tamu yang menginap di situ. Penitipan demikian dianggap sebagai penitipan karena terpaksa”. Ketentuan pasal tersebut 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.

Dalam ketentuan Pasal 1710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan “mereka bertanggung jawab atas hilangnya atau rusaknya barang-barang tamu, yang dicuri atau dirusak, baik oleh pelayan dalam rumah penginapan atau buruh lain maupun oleh orang luar.” Namun apabila melihat Pasal 1711 KUH Perdata, mereka tidak bertanggung-jawab tentang pencurian yang dilakukan oleh orang-orang yang telah dimasukkan sendiri oleh penginap.⁸

Dalam prakteknya para pengurus rumah penginapan dan juga pemilik losmen telah membatasi tanggung jawabnya. Begitu pula dengan para pemilik rumah kos. Pemilik rumah kos membatasi tanggung jawab dengan menerapkan perjanjian baku. Perjanjian baku merupakan perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya di bakukan oleh pihak pertama selaku yang menyewakan dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai

⁸ Subekti, *Op.cit*, h. 111.

peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.⁹ Perjanjian baku dapat dikatakan sebagai tolak ukur sebagai patokan atau pedoman dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa.¹⁰ Perjanjian baku yang diterapkan adalah pihak yang menyewakan tidak bertanggung jawab atas segala bentuk kehilangan barang-barang berharga seperti perhiasan dan juga uang yang tidak dititipkan secara khusus melalui perjanjian penitipan barang.

Jika dilihat dari segi obyek perjanjian sewa-menyewa kamar kos, tentu obyek yang timbul dari perjanjian tersebut hanya kamar kos yang disewakan. Maka ketika terjadi permasalahan yang menyangkut obyek suatu perjanjian barulah tanggung jawab atas segala bentuk kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat dimintai pertanggung-jawabannya. Misalnya apabila obyek perjanjian yang disewa oleh penyewa tersebut mengalami kerusakan akibat perbuatan dari si penyewa tersebut maka akibat hukumnya adalah si penyewa wajib bertanggung jawab atas kerusakan dari obyek yang disewanya tersebut untuk melakukan ganti rugi kepada pemilik barang yang disewanya tersebut.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, pertanggung-jawaban mengenai segala bentuk kehilangan yang terjadi di tempat kos tidak sepenuhnya menjadi tanggung-jawab pemilik kos, jika

⁹ Celine Tri Siwi Kristiyanti, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 139.

¹⁰ Anak Agung Adi Lestari, 2016, *Perjanjian Baku Dalam Jual Beli Kredit Sepeda Motor Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 5, No. 2, Juli 2016 h. 341.

Url:<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/22445/15663>,

Diakses pada tanggal 29 Desember 2018, pukul 16.25.

dianalogikan permasalahan ini sama halnya dengan kasus terjadinya kehilangan barang di kendaraan yang diparkir di tempat parkir. Perjanjian jasa parkir merupakan perjanjian sewa tempat, sedangkan pengelola parkir hanya menyediakan lahan atau tempat parkir.¹¹ Walaupun pemilik kendaraan yang parkir telah membayar biaya parkir bukan berarti jika ada kehilangan barang yang diletakkan di kendaraan akan menjadi tanggung jawab pihak pengelola parkir.

Tanggung jawab pengelola parkir terbatas jika terjadi kerusakan kendaraan yang di parkir sedangkan kehilangan barang-barang yang ada di dalam kendaraan tidak merupakan tanggung jawab pengelola parkir karena pemilik kendaraan dianggap tidak pernah menitipkan barang-barang yang ada dalam kendaraan. Dalam hal kehilangan barang-barang yang ada di dalam kendaraan adalah menjadi tanggung jawab pemilik barang, karena pada saat datang untuk memarkirkan kendaraan, pihak pemilik kendaraan tidak menitipkan atau melaporkan kepada petugas parkir tentang adanya barang-barang dalam mobil tersebut.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, mengenai siapa pihak yang bertanggung jawab jika ada kehilangan barang milik penyewa di tempat kos adalah pertama dilihat terlebih dahulu dari status barang yang hilang tersebut. Jika barang tersebut merupakan barang titipan maka barang tersebut merupakan suatu obyek perjanjian yang timbul dari perikatan kedua belah pihak dan

¹¹ I Komang Gde Arya Dinatha, Ida Bagus Putu Utama, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Kehilangan Kendaraan Dalam Area Parkir (Studi Kasus Pasar Umum Desa Pakraman Sukawati)*, Kertha Semaya, Jurnal Hukum Udayana, Vol. 06, No. 03, Mei 2018, h. 5.

Url:<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/40376>,

Diakses pada tanggal 29 Desember 2018, pukul 17.22.

sudah sewajibnya pihak yang dititipkan menjaga barang yang diamanahkan kepadanya termasuk jika terjadi suatu kehilangan ataupun kerusakan barang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama.

Jika tidak adanya perjanjian penitipan barang, maka tanggung jawab barang tersebut ada pada pemilik barang dan tidak dapat meminta pertanggung-jawaban pihak lain jika terjadi kehilangan sehingga otomatis pihak yang bertanggung jawab adalah si pemilik barang atau penyewa kamar kos itu sendiri.

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Akibat hukum bagi penyewa kamar kos yang mengalami kehilangan barang di tempat kos adalah jika tidak ada perjanjian penitipan barang maka status barang yang hilang tersebut bukan merupakan barang titipan yang diatur dalam perjanjian penitipan barang. Sedangkan jika statusnya barang titipan maka akibatnya pihak yang dititipkan bertanggungjawab atas kehilangan barang tersebut di tempat kos.
2. Pihak yang berkewajiban bertanggung jawab jika terjadi kehilangan barang di tempat kos adalah pihak yang memiliki kuasa atas barang yang hilang tersebut dalam hal ini pihak yang dititipkan ataupun pemilik barang itu sendiri karena sebelumnya tidak pernah menyerahkan barang yang hilang tersebut untuk dibuat suatu perjanjian penitipan barang.

3.2 Saran

1. Hendaknya penyewa kamar kos dan pemilik kos membuat kesepakatan baik tertulis maupun lisan mengenai segala bentuk kehilangan barang yang terjadi di tempat kos baik itu mengenai pihak yang bertanggung jawab maupun sanksinya agar jika terjadi kehilangan barang di tempat kos, baik pihak penyewa ataupun pemilik kos tidak saling membebankan tanggung jawab satu sama lainnya.
2. Hendaknya pihak penyewa untuk memastikan barang miliknya tetap aman di tempat kos sebaiknya mengadakan perjanjian penitipan barang sebelumnya. Maka seandainya ada kehilangan barang pihak yang bertanggung jawab adalah pihak yang dititipi barang tersebut.

IV. Daftar Pustaka

A. Buku

Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

Celine Tri Siwi Kristiyanti, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta.

Salim H.S, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, cet. 5*, Sinar Grafika, Jakarta.

Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta

Subekti, 1979, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.

Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty.

B. Jurnal Ilmiah

Anak Agung Adi Lestari, 2016, *Perjanjian Baku Dalam Jual Beli Kredit Sepeda Motor Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8*

Tahun 1999, Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol. 5, No. 2, Juli 2016.

Url:<https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/22445/15663>, Diakses pada tanggal 29 Desember 2018, pukul 16.25.

I Komang Gde Arya Dinatha, Ida Bagus Putu Utama, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Kehilangan Kendaraan Dalam Area Parkir (Studi Kasus Pasar Umum Desa Pakraman Sukawati)*, Kertha Semaya, Jurnal Hukum Udayana, Vol. 06, No. 03, Mei 2018.

Url:<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/40376>, Diakses pada tanggal 29 Desember 2018, pukul 17.22.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek, 2010
Pustaka Mahardika, Jakarta

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821

Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 24 tahun 2013 tentang Pengelolaan Rumah Kos, Lembaran Daerah Kabupaten Badung Tahun 2013 Nomor 24, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Badung Nomor 23