# TINJAUAN TERHADAP KLAUSUL EKSONERASI OLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU

## TESIS


**Nama : HERYANA, SE**

**NIM : 05 912 181**


**PROGRAM PASCA SARJANA (S2) ILMU HUKUM**
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**
**YOGYAKARTA**
**2007**

# HALAMAN PERSETUJUAN
# TESIS

## TINJAUAN TERHADAP KLAUSUL AKSENORASI OLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU

**Disusun Oleh**


| | | |
|---|---|---|
| **Nama** | **:** | **H E R Y A N A** |
| **No. Mahasiswa** | **:** | **05 912 181** |
| **Bidang Kajian Utama** | **:** | **Hukum Bisnis** |
| **Program Studi** | **:** | **Ilmu Hukum** |


**Telah Dilakukan Pembimbingan Dan Dinyatakan Layak Untuk Diajukan Dihadapan Tim Penguji Tesis Program Magister (S-2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta**

| Pembimbing I | Pembimbing II |
|---|---|
| **DR. Ridwan Khairandi, SH.,MH.** | **Fahmi, SH.,MH.** |

**Mengetahui**
**Direktur Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum**
**Universitas Islam Indonesia**
**Yogyakarta**

**DR. Ridwan Khairandy, SH.,MH.**

# HALAMAN PENGESAHAN
# TESIS

# TINJAUAN TERHADAP KLAUSUL AKSENORASI OLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU

**Disusun Oleh**


| | | |
|---|---|---|
| **Nama** | **:** | **H E R Y A N A** |
| **No. Mahasiswa** | **:** | **05 912 181** |
| **Bidang Kajian Utama** | **:** | **Hukum Bisnis** |
| **Program Studi** | **:** | **Ilmu Hukum** |


**Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji**
**Pada tanggal 8 November 2007**
**Dan Dinyatakan Lulus**

**Tim Penguji**
**Ketua**

**DR. Ridwan Khairandy, SH.,MH.**

| **Pembimbing I** | **Pembimbing II** |
|---|---|
| **DR. Ridwan Khairandi, SH.,MH.** | **Fahmi, SH.,MH.** |

**Mengetahui**
**Direktur Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum**
**Universitas Islam Indonesia**
**Yogyakarta**

**DR. Ridwan Khairandy, SH.,MH.**

# HALAMAN PERSETUJUAN

# TINJAUAN TERHADAP KLAUSUL AKSENORASI OLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU

## TESIS

**Oleh**

**H E R Y A N A**

**No. Mahasiswa : 05 912 181**
**BKU : Hukum Bisnis**
**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Telah disetujui oleh :**

| Pembimbing I | Pembimbing II |
|---|---|
| **DR. Ridwan Khairandy, SH.,MH.** | **Fahmi, SH.,MH.** |

**Mengetahui Direktur**
**Progaram Pasca Sarjana Ilmu Hukum**

**DR. Ridwan Khairandy, SH.,MH.**

# DAFTAR ISI

**Halaman**


Judul ……...……. i

Halaman Persetujuan ……..…… ii

Halaman Pengesahan ……..…… iii

Kata Pengantar ……..……. iv

Abstrak ……..……. vi

Daftar Isi ……...…… vii

**BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah …….. 1

B. Rumusan Masalah ……... 9

C. Tujuan Penelitian ……...……. 9

D. Kerangka Teori …….…….. 9

E. Metode Penelitian …….…….. 21

**BAB II PERJANJIAN BAKU DAN KLAUSUL EKSONERASI DALAM HUKUM PERPARKIRAN**

A. Perjanjian ……...……. 22

B. Kontrak Baku …….. 31

C. Klausul Eksonerasi ……. 55

D. Hukum Perparkiran ……..…… 63

**BAB III TINJAUAN TERHADAP EKSONERASI OLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU**

A. Keabsahan Perjanjian Yang Menggunakan Klausul Eksonerasi ..... 84

B. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat dan Pengelola Parkir Mall terhadap hal tersebut ..... 97

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 123

B. Saran-saran ..... 124

# KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena atas berkah dan limpahan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul "**TINJAUAN TERHADAP EKSONERASI OLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU"**

Selanjutnya dengan selesainya penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak DR. Ridwan Khairandy., SH., MH. selaku Direktur Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Ibu Hj. Hasnati., SH., MH., selaku Pembimbing, yang telah banyak memberikan kemudahan serta kesempatan kepada penulis untuk berkonsultasi dalam proses perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.
3. Bapak DR. Ridwan Khairandy., SH., MH., selaku Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu di sela-sela kesibukan beliau untuk penulis dalam melakukan konsultasi dan bimbingan sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
4. Bapak Fahmi., SH., MH., selaku Pembimbing II yang mana dengan ketulusan hati dan kesabaran beliau telah banyak membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Bapak/Ibu Dosen Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan Universitas Lancang Kuning Pekanbaru yang telah

memberikan ilmu pengertahuan dan wawasan yang luas kepada penulis selama masa perkuliahan.

6. Istri tercinta dan kedua anak kami yang sangat kami sayangi yang telah mendorong sehingga tesis ini dapat kami selesaikan dengan baik tak lupa untuk mertua dan kedua orang tua kami yang turut membantu penulisan tesis ini.
7. Pegawai Administrasi Program Pascasarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan Universitas Lancang Kuning Pekanbaru atas bantuan administrasinya selama ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, baik substansi materi maupun teknik penulisannya, untuk itu diharapkan masukan dan kritikan yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaan tesis ini.

Akhirnya kepada Allah jua kita berserah diri semoga apa yang termuat dalam tesis ini mendapat Ridho-Nya serta berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Bisnis.

Pekanbaru, 10 Oktober 2007

Penulis,

**HERYANA**

# Abstrak

Parkir merupakan elemen transportasi yang sangat penting. Suatu kenyataan, kendaraan tidak selalu bergerak. Pada suatu saat pasti akan berhenti. Artinya, kendaraan yang berhenti dalam waktu sesaat itu dalam jangka waktu lama membutuhkan tempat. Padahal, keberadaan lahan, khususnya di perkotaan, terbatas sehingga tidak mengherankan bila tarif parkir terus merambah naik.

Penggunaan perjanjian baku dalam kehidupan kita dan khususnya di dunia bisnis sudah lazim. Di antara klausul-klausul yang dinilai sebagai klausul yang memberatkan dan yang banyak muncul dalam perjanjian-perjanjian baku adalah yang disebut *klausul eksonerasi,* yang digunakannya sebagai terjemahan dari istilah *exoneratie clausule yang* dipakai dalam bahasa Belanda. Di dalam *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek* istilah *exoneratie clausule* tidak digunakan secara khusus, istilah yang lebih luas yaitu ketentuan yang *onredelijk bezwarend* atau *unreasonably onerous.* Istilah ketentuan yang *onredelijk bezwarend* atau *unreasonably onerous* itu digunakan sebagai istilah yang lebih umum di mana ketentuan yang dapat di-klasifikasikan sebagai klausul eksemsi termasuk didalamnya. Berdasarkan hal diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini adalah Bagaimanakah keabsahan perjanjian yang menggunakan klausul eksonerasi dan Bagaimanakah upaya penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat dan pengelola parkir mall terhadap hal tersebut. Sedangkan jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya. Untuk mendapatkan data primer sebagai bahan pendukung dan akan dilakukan penelitian terhadap kepustakaan dan penelitian lapangan.

Pengelola jasa parkir yang masih mencantumkan klausula Eksonerasi yang merugikan konsumen pada tiketnya khususnya mengenai pengalihan tanggungjawab, dimana pencantuman Klausula Eksonerasi tentang Pengalihan tanggungjawab telah melanggar Prinsip Kebebasan Berkontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) a yang menetapkan bahwa dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian yang isinya menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha. Sanksi terhadap pelanggaran klausula baku yang memenuhi ketentuan Pasa1 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat dikenakan sanksi perdata maupun pidana. Disebutkan dalam Pasal 18 ayat (3) bahwa setiap klausula baku yang memenuhi ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) dinyatakan batal demi hukum. Pernyataan Batal demi hukum harus diajukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri oleh konsumen yang dirugikan. Untuk membagi atau mengalihkan beban tanggung jawab tersebut, pengelola parkir dapat bekerjasama dengan pihak asuransi untuk menyediakan asuransi parkir bagi setiap konsumennya. Idealnya asuransi tersebut harus dapat diberikan penuh seharga kerugian yang dialami oleh konsumen.

# HALAMAN PERSETUJUAN

# TINJAUAN TERHADAP KLAUSUL AKSENORASIOLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU

## TESIS

**Oleh**

**H E R Y A N A**

**No. Mahasiswa : 05 912 181**
**BKU : Hukum Bisnis**
**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Telah disetujui oleh**

| Pembimbing I | Pembimbing II |
|---|---|
| **DR. Ridwan khairandi, SH.,MH.** | **Fahmi, SH.,MH.** |

**Mengetahui D**

# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Sepuluh tahun setelah melewati masa krisis multi dimensi di Indonesia, pemulihan perekonomian menjadi agenda utama pemerintah untuk meningkatkan pendapatan Negara. Lapangan usaha dibuka seluas-luasnya, serta upaya penarikan investasi dari luar memacu pemerintah untuk menyediakan fasilitas kemudahan agar tercipta kelancaran usaha dan investasi termasuk perlindungan hukum untuk pelaku usaha dan konsumen.

Perkembangan di sektor ekonomi, terlihat dari adanya peningkatan ekonomi seiring dengan tuntutan kebutuhan akan perlindungan konsumen. Banyak sektor usaha khususnya jasa yang berkembang cukup pesat, diantaranya usaha perparkiran. Parkir merupakan sumber pendapatan yang potensial untuk digali pemerintah daerah dalam upaya mendongkrak pendapatan asli daerah (PAD).

Parkir tidak dilihat sebagai suatu aktivitas masyarakat perkotaan lagi, tetapi kini beralih menjadi sumber dana yang potensial bagi setiap individu atau kelompok masyarakat. Model pengelolaan parkir yang profesional belum diterapkan. Bahkan, norma kejujuran jauh dari bidikan untuk dilakukan. Mudah sekali untuk melakukan manipulasi data karena tidak ada kemauan untuk mendata

secara pasti dan akurat mengenai lokasi parkir, jumlah kendaraan yang parkir, lama waktu parkir, dan lainnya.

Parkir merupakan elemen transportasi yang sangat penting. Suatu kenyataan, kendaraan tidak selalu bergerak. Pada suatu saat pasti akan berhenti. Artinya, kendaraan yang berhenti dalam waktu sesaat itu dalam jangka waktu lama membutuhkan tempat. Padahal, keberadaan lahan, khususnya di perkotaan, terbatas sehingga tidak mengherankan bila tarif parkir terus merambah naik.

Fasilitas parkir merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari sistem transportasi. Persoalannya sudah beralih tidak lagi sebagai fasilitas penunjang untuk memberikan kenyamanan, namun sudah beralih ke persoalan sosial ekonomi. Lahan parkir merupakan salah satu sumber nafkah yang cukup diperhitungkan. Karena itu, adanya preman penguasa lahan parkir sudah menjadi hal biasa.

Lahan parkir dapat dijadikan komoditas jual beli walaupun hal itu tidak dapat dibenarkan secara hukum. Tidak mengherankan pula bila sering ada kejadian perebutan penguasaan lahan parkir yang berujung pada perkelahian antar kelompok preman, para preman tidak bersedia menyetorkan uang parkir. Pengelolaan parkir tidak proporsional dan dibiarkan menurut mekanisme pasar yang tidak terarah.

Di dalam Peraturan Daerah Nomor 14 tahun 2001 tentang penyelenggaraan dan pengelolaan perparkiran pasal 9 menyebutkan “bahwa

petugas parkir di lapangan berkewajiban untuk :

Memberikan pelayanan sebaik-baiknya terhadap keluar dan masuk kendaraan parkir di tempat yang menjadi tugasnya.

a. Menjaga ketertiban dan keamanan kendaraan yang diparkir di tempat parkir
b. Menyerahkan karcis parkir yang berlaku dan menerima pembayaran retribusi parkir

Jika diperhatikan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur maka tidak terlihat tanggung jawab dari pengelola perparkiran terhadap konsumen selaku pengguna jasa atas pelayanan yang diberikan baik itu dari Peraturan Daerah Nomor 14 tahun 2001 maupun Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2005, pada pasal 14 Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2005 berbunyi :

1. Tempat parkir yang disediakan dan dikelola oleh pemerintah atau pihak swasta di luar jalan wajib memberikan jaminan kehilangan kendaraan, keamanan dan ketertiban;
2. Jaminan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dapat dilakukan dengan melibatkan jasa asuransi;
3. Jaminan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini wajib dicantumkan dalam karcis parkir;

Parkir menjadi suatu hal yang sangat dibutuhkan, namun demikian sistem perparkiran yang dirasakan sekarang ini menjengkelkan bagi kebanyakan pengguna kendaraan. Alasan parkir sangat dibutuhkan karena :

1. Memberikan rasa aman buat pemilik kendaraan, meski harus seharian putar putar di mall, atau sekedar nongkrong karena kehabisan tempat buat pacaran sehingga berangkat menghabiskan waktu di tempat tempat umum Parkir memberikan rasa tenang pada saat kendaraan ditinggalkan.
2. Membuat barisan dan kerumunan kendaraan menjadi lebih tertib, nyaman dilihat dan mudah saat dikeluarkan. Memang khusus sepeda motor, di mana juru parkir setiap saat bisa mengatur dan memutar mutar atau menggeser sepeda motor yang sebelumnya berserakan menjadi lebih rapi, meski untuk ini diperlukan tenaga dan keahlian ekstra, apalagi saat mengakali sepeda motor yang dikunci bahu.
3. Biasanya di pusat pasar tradisional, pada saat jam sibuk dan hari kerja, tempat parkir sudah padat dengan kendaraan, bagi pemilik kendaraan yang terlalu malas, dengan menyerahkan saja kepada juru parkir, dengan senang hati mengeluarkan dan menuntunkan kendaraan yang diparkir untuk dijalankan.

Sementara itu, alasan sistem perparkiran yang dirasakan sekarang ini menjengkelkan bagi kebanyakan pengguna kendaraan, disebabkan :

1. Tatkala hendak memarkir kendaraan, tukang parkir sama sekali tidak terlihat apalagi membantu memberikan aba-aba Giliran akan meninggalkan tempat parkir, muncullah seorang oknum dengan peluit di mulut dan memberi aba-aba (yang seringkali dilakukan serampangan, tanpa melihat situasi lalu lintas di belakang). Baginya, yang penting pengguna kendaraan segera membayar

retribusi parkir dan meninggalkan tempat parkir agar bisa dipakai kendaraan lain.

2. Tarif parkir diatas tarif normal dan tidak ada dasarnya.
3. Saat terjadi sesuatu dengan kendaraan yang diparkir (entah terbentur, penyok, tergores, atau yang sederhana : helm hilang), tukang parkir dengan santai mengutarakan itu semua bukan tanggungjawabnya dan mengeloyor pergi.
4. Sangat banyak tukang parkir tidak memberikan karcis tanda parkir saat pembayaran.
5. Di *mall*, banyak tempat parkir yang tidak bisa digunakan umum (ditutup palang) dengan berbagai alasan, namun dapat dibuka dengan memberikan sejumlah uang kepada tukang parkir.
6. Pihak yang kehilangan kartu parkir, akan membayar denda. Belum lagi didukung dengan STNK yang ketinggalan, bakalan benar benar membuat kerepotan dan mencak mencak dengan kebijakan kebijakan yang akan diterapkan pengelola parkir.
7. Masih rentan dicuri orang dan pihak pengelola perparkiran tidak bertanggung jawab.
8. Banyak pemilik kendaraan bermotor yang kerap mengeluhkan rendahnya kualitas pelayanan jasa parkir Biasanya, penyelenggara jasa parkir lepas tangan setiap terjadi kerugian di lahan parkir. Alasannya, konsumen hanya

sewa lahan parkir. Jadi, jika terjadi kerusakan atau kehilangan kendaran, pengelola jasa parkir tidak akan bertanggung jawab.

Secara tradisional suatu perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak di antara dua pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang dan kedua belah pihak berusaha untuk mencapai kesepakatan yang diperlukan bagi terjadinya perjanjian itu melalui suatu proses negosiasi di antara mereka. Namun dewasa ini kecenderungan makin memperlihatkan bahwa banyak pejanjian di dalam transaksi bisnis yang terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang di antara para pihak. Perjanjian itu terjadi dengan cara pihak yang satu telah mempersiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak lainnya untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan. Perjanjian yang demikian ini dinamakan perjanjian standar atau perjanjian baku atau perjanjian adhesi.[1]

Penggunaan perjanjian baku dalam dunia bisnis sudah lazim. Namun penggunaan perjanjian baku ini bukan tanpa menghadapi masalah-masalah hukum yang mendapat sorotan para ahli hukum, yaitu seperti antara lain dikemukakan oleh Atiyah sebagai berikut:

---

[1] Sutan Remi Sjahdeni., *Kebebasan berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia.,* Seri Hukum Perbankan., Institut Bankir Indonesia., 1993., hlm. 65.

> *By mid-twentieth century these standard-form contracts had become one of the mayor problems of the law of contract.*[2]

Namun sekalipun keabsahan berlakunya memang tidak perlu dipersoalkan, tetap masih perlu dipersoalkan apakah perjanjian itu tidak bersifat sangat "berat sebelah" dan tidak mengandung "klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya", sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil. Berat sebelah ialah bahwa perjanjian itu hanya atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja (yaitu pihak yang mempersiapkan perjanjian baku tersebut) tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihaknya dan sebaliknya hanya atau terutama menyebutkan kewajiban-kewajiban pihak lainnya sedangkan apa yang menjadi hak-hak pihak lainnya itu tidak disebutkan. Tidak jarang kita jumpai perjanjian (baku) yang demikian ini.

Saat ini banyak negara yang telah mempunyai ketentuan undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai klausul yang memberatkan ini. Perhatian besar sehubungan dengan pencantuman klausul-klausul yang memberatkan dalam perjanjian baku, sebagaimana yang telah diberikan oleh para hakim dalam berbagai yurisprudensi, oleh para ahli hukum dalam berbagai pustaka hukum dan oleh badan-badan legislatif dalam berbagai undang-undang dari berbagai negara itu, adalah dalam rangka usaha untuk melindungi kepentingan konsumen yang merupakan pihak yang lemah dalam perjanjian baku.

---

[2] *Ibid.*, hlm. 68.

Di antara klausul-klausul yang dinilai sebagai klausul yang memberatkan dan yang banyak muncul dalam perjanjian-pcrjanjian baku adalah yang disebut *klausul eksemsi*. Untuk istilah *klausul eksemsi* ini, Mariam Darus Badrulzaman[3] menggunakan istilah *klausula eksonerasi*, yang digunakannya sebagai terjemahan dari istilah *exoneratie clausule yang* dipakai dalam bahasa Belanda. Di dalam *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek* istilah *exoneratie clausule* tidak digunakan secara khusus, tetapi seperti telah dikemukakan dimuka istilah yang dipakai adalah istilah yang lebih luas yaitu ketentuan yang *onredelijk bezwarend* atau *unreasonably onerous.* Istilah ketentuan yang *onredelijk bezwarend* atau *unreasonably onerous* itu digunakan sebagai istilah yang lebih umum di mana ketentuan yang dapat diklasitikasikan sebagai klausul eksemsi termasuk didalamnya.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal diatas, maka yang menjadi permasalahn dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimanakah keabsahan perjanjian yang menggunakan klausul eksonerasi ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat dan pengelola parkir mall terhadap hal tersebut ?

---

[3] Mariam Darus Badrulzaman., *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya di Indonesia.*, Beberapa Guru Besar Berbicara tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan Pidato-pidato Pengukuhan), Bandung, Alumni, 1981., hlm. 109.

## C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini bertitik tolak dari garis besar masalah yang disampaikan diatas adalah:

1. Untuk keabsahan perjanjian yang menggunakan klausul eksonerasi.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat dan pengelola parkir mall terhadap hal tersebut.

## D. Kerangka Teori

### 1. Perjanjian Baku

Kepastian hukum merupakan syarat mutlak untuk bergairahnya bisnis dan perekonomian suatu negara. Manakala perangkat hukum tidak mendukung perkembangan ekonomi dan bisnis, maka akan menjadi penyimpangan dan menimbulkan ke tidak pastian dalam bisnis Penggunaan perjanjian baku ini memang menghemat waktu dan mempercepat proses, tetapi dapat merugikan salah sane pihak. Memang dalam kenyataannya pihak yang membuat klausul di dalam perjanjian baku ini memiliki *bargaining position* atau posisi tawar yang lebih baik, dengan demikian perjanjian tersebut lebih cenderung berat sebelah.

Walaupun tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, perjanjian baku telah menjadi salah satu dari jenis-jenis perjanjian yang telah dikenal dalam sistem hukum di Indonesia. Perjanjian sendiri diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana sari orang atau lebih mengikatkan

dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[4] Perjanjian baku ini bisa dikategorikan sebagai perjanjian sepihak di mana satu pihak hanya menuntut haknya raja dan membebaskan diri dari tanggung jawabnya dan pihak lain harus melaksanakan kewajibannya saja sementara hakhaknya dihilangkan. Pada perjanjian yang sepihak selalu timbal kewajiban-kewajiban hanya bagi satu dari para pihak.[5]

Meskipun sifatnya sepihak namun Perjanjian baku sudah diterima dalarn hubungan hukum antar subyek hukum terutama sangat dibutuhkan dalam hubungan hukum antara produsen dengan konsumen mengingat produsen dalam menjual produksinya dan atau jasanya mernerlukan transaksi yang cepat, efektif dan efisien sehingga nampak jelas bahwa yang diutamakan adalah prisip ekonomi.

Perjanjian baku berasal dari 2 (dua) kata yaitu kata "Perjanjian" dan kata "Baku" yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia masing-masing berarti;

> Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.[6]
> Baku adalah tolak ukur yang berlaku untuk kuantitas atua kualitas yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan, standar, [7]

---

[4] Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
[5] H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid II*, CV. Rajawali, Jakarta, 1984, Hal. 130
[6] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga,* Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 458.
[7] Sutan Remy Sjahdeni, *op. Cit*, hal 66
8 *ibid*, hal 67-68

Prof. Sutan Remi Syahdeni, SH mengemukakan beberapa istilah penting dalam pustaka hukum yang dapat dipakai untuk Perjanjian BALI yaitu antara lain :

“Standardizet agreement,”Standardized contract”, pad contract”, “standard contract of adhension”

Murray dalam bukunya *Murray on Contracts* menggunakan istilah *"stanclarddized mass contract"di* samping "standardized contract".

Ehrenzweig menggunakan istilah *“adhesion contract"* dalam tulisannya yang berjudul *Adhesion Contract the ConflictofLacvs* yang diterbitkan tahun 1953.

Istilah *“contract ofadhesion”* diimpor ke Amerika Serikat oleh Patterson melalui karangannya *The Delivery, of a Life-Insurance Policy* yang diterbitkan tahun 1919. Istilah tersebut aslinya ditemukan oleh Saleiles dengan istilah *"contract d' adhesion"* clalam karangannya *De la Declaration de Volonte 229* yang diterbitkan tahun 1901. Istilah tersebut lebih lanjut dipopulerkan di Amerika Serikat oleh para ilmuwan yang belajar di Eropa dan kemudian mengajar di negara tersebut antara lain oleh Kessler. Istilah tersebut diperkenalkan oleh Kessler melalui tulisannya yang berjudul *Contract of Adhesion-Some Thoughts about Freedom of Contract* yang diterbitkan tahun 1943. Di dalam tulisan Kessler ini, sebagaimana halnya juga di dalam buku *Contract yang* ditulis oleh Calamari dan Perillo, istilah *contract of*

*adhesion*"dan *standbrcldized contract"* dipakai sebagai istilah yang sating mengganti. Kessler juga memakai istilah *standarddized contract* dan *standard contract"*dalam tulisannya.

Bayles dalam bukunya *Principles ofLaw* menggunakan istilah *"stancard form contract* di samping istilah *adhesion contract* . Istilah *"standard form contract" juga* dipergunakan oleh Light dalam bukunya *The LegalAspects ofBusiness.*

Dalam Buku *6 (Aherneen Gedeelte van het Verbinteniscenrechi)* dari *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek* yang dimulai diberlakukan pada 1 Januari 1992, istilah yang digunakan ialah *Standaardregeling (Pasal 214. (6.5.1.2) dan algemene voorwaarden (Pasal 231 (6.5.2A.1))*

Dalam pustaka-pustaka Jerman istilah yang digunakan ialah *"Algemeine Geshafts Bedingun", Standaardvertrag"* dan *"standaardkontionen"*

Dalam bukunya yang berjudul The Japannese Legal System, Hideo Tanama memakai istilah *"Standard form contract"* yang padanan katanya dalam bahasa Jepang, sebagaimana digunakan oleh Hideo Tanaka, ialah *"Yakkan".* Menurut Hideo Tanaka kadang-kadang didalam bahasa Jepala juga disebut "Futsu keiyaku jokan" (*common ontract provisions),* atau *"gyomu yakkan" (standard form contract in business).*

Dari beberapa istilah diatas, layak untuk cenderung memlih istilah *"Adhesion contract"* yang berarti :[8]

*"A strandard form contract preapre by one party, to be signed by the party in a weaker position, usu, A consumer, who has little choice about the terms"*

Yang dengan kata lain bahwa perjanjian baku sebelumnya sudah disiapkan oleh salah satu pihak untuk ditandatangani oleh pihak yang lain yang berada dalam posisi yang lebih lemah, yang biasanya konsumen, yang tidak memiliki pilihan mengenai syarat-syaratnya. Dan istilah "Standard-form contract" yang berarti : [9] *"A use preprinted contact countaining set clauses, use repeadly byu a business or within aparticular industry with only sligh addtion or modificaitons to meet the specific situation".*

Definisi perjanjian baku menurut para ahli memang sangat bervariasi sebagaimana diuraikan dibawah ini :

Asser Rutten

> "Setiap orang yang menandatangani bertanggungjawab terhadap isinya. Tanda tangan pada formulir perjanjian baku membangkitkan kepercayaan bahwa yang mendatangani mengetahui dan menghendaki isi formulir perjanjian"[10]

Prof. Abdulkadir Muhammad

> "Perjanjian baku artinya perjanjian yang menjadi tolok ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha. Yang

[8] Byran A. Garner, *Blacks Law Dictionary Seventh Edition,* (St. Paul, MINN West Group, 1999), hal. 318
[9] *Ibid*, hal 324
[10] Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hal. 125.

dibukukan dalam perjanjian baku ialah meliputi model, rumusan dan ukuran[11].

Prof. Sutan Remi Sjahdeni

"Perjanjian Baku ialah perjanjian yang hamir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang utnuk merundingkan atau meminta perubahan"[12]

Hondius

"Perjanjian dengan syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan isinya terlebih dahulu.[13]
*("Standaardvoorwaarden zijn schrifteljke concept bedingen welke zijn opgesteld om zonder orderhandelingen omtrent hun inhoud opgenomente worden in een gewwonlijk onbepaald aantal nog te sluiten overeenkomsten vaan bepaald aard')*

Sluijter

"Perjanjian Baku bukan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha itu (yang berhadapan dengan konsumen) adalah seperti pembentuk undang-undang swasta *(legio particulere wetgever)"*[14]

Droogleve Fortuijin

*"Contractren waarvan een belangrijk dell van de inhould word bepaald door ent vast semenstel van contracts bedingen"* artinya

[11] Departemen Perindustrian dan Perdagangan RI, *Pemberdayaan Hak-Hak Konsumen di Indonesia*, Direktorat Perlindungan Konsumen, Jakarta, 2001, hal. 183
[12] Syahdeni, *op.cit*., hal. 66
[13] E.H. Hondius, *Syarat-syarat Baku Dalam Hukum Kontrak*, termuat dalam Prof. W.M. Kleyn (Ketua) *Conpendium Hukum Belanda*, Yayasan Kerjasama Ilmu Hukum Indoensia – Negeri Belanda, s-Gravenhage, 1978, halaman 140.
[14] Mariam Darus Badrulzaman, *op .cit*.,hal 105.

> Perjanjian yang bagian pentingnya dituangkan dalam susunan perjanjian"[15]

Kessler

> Hukum Perjanjian (baku) itu adalah pelindung dari pembagian kekuasaan yang tidak merata dalam masyarakat sehingga memungkinkan pemaksaan kehendak pihak yang kuat atas pihak-pihak yang lemah"[16]

Prof. Mariam Darus Badrulzaman

> "Perjanjian baku sebenarnya adalah perjanjian yang isinya dibakukan syarat eksenorasi dan dituangkan dalam bentuk formulir"[17]

Pitlo

> "Perjanjian Baku adalah perjanjian paksa"[18]

Stein

> "Perjanjian baku dapat diterima sebagai fiksi adanya kemauan dan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian"[19]

Ahmadi Miru & Sutarman Yudo

> "Perjanjian Baku tetap merupakan perjanjian yang mengikat para pihak yang menandatanganinya, walaupun harus diakui bahwa klausula yang terdapat dalam perjanjian baku banyak mengalihkan beban tanggung gugat dari Pihak perancang perjanjian baku kepada pihak lawannya, namun setiap kerugian yang timbul dikemudian hari akan tetap ditanggung oleh para pihak yang bertanggungjawab berdasarkan klausula perjanjian tersebut, kecuali jika klausula tersebut merupakan klausula yang dilarang berdasarkan pasal 18 UUPK"[20]

---

[15] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, 1994, hal. 47.
[16] AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar,* (Jakarta : Diadit Media, 2002), hal. 46
[17] Badrulzaman, *op.cit*.hal. 48
[18] Suharnoko, *op.cit* hal. 124
[19] Ibid
[20] Ahmadi Miru & Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen,* Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 118

Boyke A Sidharta, SH

> "Perjanjian baku adalah perjanjian yang menjadi standar bagi setiap transaksi yang dibuat oleh dan diantara pihak yang dominan dengan pihak lain yang seluruh atau sebagian besar subtansinya telah ditentukan sebelumnya secara sepihak demi meletakkan kepastian hukum, keamanan dan kontrol dipihak yang dominan"[21]

Munir Fuadi

> "Yang dimaksud dengan kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dengan kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (boilerplate) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah"[22].

Dari definisi dan pendapat para ahli diatas maka dapat diambil ciri-ciri dari perjanjian baku yang disimpulkan di bawah ini ;

a. Perjanjian baku bukanlah perjanjian murni karena pada saat dibuat hanya ada satu pihak yang mengetahuinya yaitu si pembuat itu sendiri/tidak ada negosiasi. (perjanjian sepihak);
b. Perjanjian baku membuat syarat-syarat eksonerasi yang membuat pembatasan dan atau pengalihan tanggungjawab dari si pembuat perjanjian baku (produsen);

---

[21] Departemen Perindustrian dan Perdagangan, *op.cit*, hal. 183
[22] Munir Fuadi, *Hukum Kontrak, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis,* Buku Kedua, Citra Aditya, Bandung, 2003 hal. 76

c. Isi perjanjian sudah dibuat dan ditetapkan terlebih dahulu oleh satu pihak dan untuk diberlakukan secara berulangulang.(biasanya oleh pengusaha atau produsen dalam melakukan perjanjian dengan konsumen);
d. Perjanjian baku tersebut sudah dicetak dalam suatu kertas perjanjian dan tidak dapat dilakukan perubahan lagi kecuali oleh yang membuat dan menetapkan;
e. Umumnya perjanjian baku harus dimintakan tanda tangan atau paraf dari pihak yang “terpaksa" menerima saja isi perjanjian tersebut namun dalam praktek banyak perjanjian baku yang tidak diperlukan tanda tangan dan atau paraf melainkan hanya berupa ketentuan-ketentuan umum dalam satu produk seperti halnya karcis parkir kendaraan;

**2. Klausul Eksonerasi**

Rijken mengatakan bahwa klausul eksonerasi adalah klausul yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melanggar hukum.[23] Klausul eksonerasi yang biasanya dimuat dalam perjanjian sebagai klausul tambahan atas unsur esensial dari suatu perjanjian, pada umumnya ditemukan dalam kontrak baku. Klausul tersebut merupakan klausul yang sangat merugikan konsumen yang umumnya memiliki posisi lemah jika di-

[23] Meriam Darus Badrul Zaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung : Alumni, 1994), hlm 47

bandingkan dengan produsen karena beban yang seharusnya dipikul oleh produsen dengan adanya klausul tersebut menjadi beban konsumen.

Sebagai contoh, dalam perjanjian sewa beli, seharusnya segala risiko yang timbul atas objek perjanjian tersebut ditanggung oleh pihak yang menyewabelikan karena objek perjanjian tersebut belum menjadi milik penyewa beli sebelum harganya lunas, namun biasanya dalam perjanjian sewa beli ditambahkan klausul eksonerasi bahwa segala risiko yang timbul dalam perjanjian tersebut ditanggung oleh penyewa beli.

**3. Perparkiran**

Komponen dasar dari suatu pusat perbelanjaan adalah ketersediaan dan kecukupan tempat parkir (off street parking) dalam melayani kedatangan pengunjung. Kebutuhan parkir pada pusat perbelanjaan merupakan fungsi langsung dari tingkat aktivitas pada pusat perbelanjaan tersebut. Pengertian parkir menurut David M.L Tobing, adalah :[24]

"Suatu keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara"

Biasanya, yang sering dikelola oleh pihak lain alias swasta adalah parkir di luar badan jalan (off street). Jenis off street ini yang sering menjadi rebutan orang. Ragam parkir ini ada tiga, yaitu :[25]

[24] David M.L Tobing, *Parkir dan Perlindungan Hukum Konsumen*, PT. Timpani Agung, Jakarta, 2007. hal 1
[25] *Ibid* hal 2

*Pertama*, gedung parkir murni. Di sini, suatu bangunan yang digunakan khusus sebagai tempat parkir yang berdiri sendiri.

*Kedua*, gedung parkir pendukung. Yang ini maksudnya, bagian dari bangunan atau kumpulan bangunan yang digunakan sebagai tempat parkir yang bersifat penunjang dan bagian yang tidak terpisahkan.

*Ketiga*, pelataran parkir alias areal tanah tertentu di luar badan jalan yang digunakan sebagai tempat parkir.

Menurut David M.L Tobing, SH, M.Kn, pengelola parkir tak harus punya lahan parkir, kalau mau 'main' di bisnis ini. Biasanya, pengelola parkir bekerja sama dengan pemilik atau manajemen gedung dan sistem kerja samanya punya banyak gaya.[26] Gaya pertama, biasanya pengelola parkir pakai sistem guaranteed income atau pendapatan tetap bulanan. Gaya perjanjian sewa antara pengelola parkir dan manajemen gedung ini banyak dipakai. Gaya ini memungkinkan pengelola parkir membayar jumlah yang tetap setiap bulan untuk 'menyewa' lahan. Bisa juga pakai sistem management fee alias bagi hasil bulanan. Untuk gaya yang ini, pengelola parkir justru hanya memungut persentase dari pendapatan bersih. Atau gunakan gaya *technical assistance*, di mana pengelola parkir hanya membantu hal teknis atau sebagai konsultan lapangan.

---

[26] Sambutan David M.L Tobing, sambutan saat Peluncuran buku karyanya yang berjudul *"Parkir dan Perlindungan Hukum Konsumen", diakses pada www.Yahoo.com*

## E. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan perangkat peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya. Untuk mendapatkan data primer sebagai bahan pendukung dan akan dilakukan penelitian terhadap kepustakaan dan penelitian lapangan.

### 2. Bahan atau Materi Penelitian

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang meliputi hukum yang mengikat antara lain :

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2) Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
3) Undang-Undang No 34 tahun 2000 tentang retribusi daerah atas perubahan Undang-Undang No 18 tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
4) Peraturan Daerah No 14 tahun 2001 menggantikan Peraturan Daerah tingkat II Pekanbaru No 3 tahun 1992 tentang Pengelolaan Perparkiran dan Retribusi Parkir.
5) Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2001 tentang Penyelenggaraan dan Pengelolaan Perparkiran .

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

Bahan Hukum Sekunder terdiri dari :

1) Berbagai hasil seminar tentang Perjanjian Baku dan Perparkiran.
2) Berbagai kepustakaan Perjanjian Baku dan Perparkiran.
3) Hasil penelitian.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum yang bersifat melengkapi kedua bahan tersebut diatas. Yang terdiri dari :

1) Kamus Hukum
2) Kamus Besar Bahasa Indonesia
3) Kamus Bahasa Inggris
4) Berbagai majalah dan surat kabar

**3. Alat dan Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang dipergunakan dalam penelitian ini digunakan alat dan cara penelitian kepustakaan atau studi dokumen dipelajari bahan-bahan hukum yang merupakan data standar. Pertama-tama dihimpun semua peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bidang hukum yang menjadi obyek penelitian, selanjutnya dari bahan-bahan tersebut dipilih azas doktrin, ketentuan-ketentuan lainnya. Hasil yang diperoleh disusun dalam sebuah kerangka secara sistematis sehingga akan memudahkan dalam melaksanakan analisis.

**4. Teknik analisis dan data**

Data sekunder yang dipilih melalui studi kepustakaan seperti tersebut diatas, kemudian disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai asas hukum, kaidah hukum, dan ketentuan hukum kemudian dianalisis secara kualitatif dan secara logis serta data yang diperoleh melalui penelitian akan dikaji secara mendalam sebagai suatu kajian yang komprehensif, hasil analisis akan disajikan secara deskriptif analisis.

## F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan materi penelitian ini dibuat sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan yang meliputi, Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Teori dan Metode Penelitian.

**BAB II PERJANJIAN BAKU DAN KLAUSUL EKSONERASI DALAM HUKUM PERPARKIRAN**

Dalam bab ini di bahas Arti Perjanjian, Definisi Perjanjian,Pengertian Kontrak Baku, Pengertian Klausul Eksonerasi,dan Tinjauan Hukum Perparkiran ( Dasar Yuridis ).

**BAB III TINJAUAN TERHADAP EKSONERASI OLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU**

Membahas Tentang Keabsahan Perjanjian yang Menggunakan Klausul Eksonerasi dan Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat dan pengelola parkir mall terhadap hal tersebut

**BAB IV PENUTUP**

Memuat tentang Kesimpulan dan Saran-saran.

# BAB II

# PERJANJIAN BAKU

# DAN KLAUSUL EKSONERASI

# DALAM HUKUM PERPARKIRAN

## A. Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian (*verbintenis*) mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/hukum harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.[27]

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji pada orang lain, atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, maka dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan ikatan. Suatu perjanjian disebut juga dengan persetujuan karena kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan sesuatu. [28]

---

[27] Sutarno., *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*., Alfabeta., Bandung., 2003., hlm. 74.

[28] Mariam Darus Badrul Zaman.,*op.cit*, hlm. 18.

Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak untuk menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. [29]

**2. Syarat sahnya Perjanjian**

Untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

a. Sepakat untuk mengikat diri

Pengertian kata sepakat harus diberikan dengan secara bebas san jelas, walaupun pada dasarnya kata sepakat ini sudah dirasakan atau dianggap telah dipenuhi, maka hal ini tidak menutup kemungkinan terjadinya kekhilafan suatu perjanjian. Sebenarnya dengan asas sepakat ini maka

[29] Hasanuddin Rahman., *Segi-segi Hukum dan Manajemen Modal Ventura*., PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003., hal. 116.

suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut.

b. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Setiap orang cakap untuk membuat suatu perikatan, kecuali jika Undang-undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan. Di mana orang yang cakap untuk membuat perjanjian adalah mereka yang berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi orang tersebut telah pernah menikah.

c. Suatu hal tertentu

Undang-undang menentukan benda-benda yang tidak dapat dijadikan objek dari perjanjian benda-benda itu adalah yang dipergunakan untuk kepentingan umum dan perjanjian harus mempunyai objek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian haruslah mempunyai tujuan yang baik serta tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.[30]

[30] *Ibid*., hlm. 16.

### 3. Jenis-jenis Perjanjian

Berdasarkan jenisnya perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa macam yaitu :

a. Perjanjian timbal balik

   Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang melekatkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, contohnya seperti perjanjian jual beli.

b. Perjanjian sepihak

   Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang melekatkan hak dan kewajiban kepada salah satu pihak saja, contohnya hibah.

c. Perjanjian dengan percuma

   Perjanjian dengan percuma adalah suatu perjanjian yang menurut hukum terjadi keuntungan pada satu pihak saja.

d. Perjanjian konsensuil

   Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang dianggap sah apabila ada kesepakatan antara kedua belah pihak.

e. Perjanjian riil

   Perjanjian riil adalah perjanjian yang dianggap sah apabila ada kesepakatan disertai dengan adanya penyerahan suatu barang, contohnya perjanjian pinjam mengganti.

f. Perjanjian formil

Perjanjian formil adalah perjanjian yang dibuat dengan akta resmi yang dibuat oleh pejabatn yang berwenang yakni notaries ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

g. Perjanjian bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah diatur didalam Kitab undang-undang Hukum Perdata seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar.

h. Perjanjian tidak bernama

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata melainkan berada di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[31]

**4. Subjek dan Objek Perjanjian**

Subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUH Perdata membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu :

a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
c. Pihak ketiga

[31] Sutarno., *op cit*., hlm. 78.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu. Asas ini merupakan asas pribadi (Pasal 1315 jo 1340 KUH Perdata). Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga (Pasal 1317 KHU Perdata).

Pasal 1318 KHU Perdata menyebutkan bahwa apabila seseorang membuat sesuatu perjanjian, maka orang tersebut dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. [32]

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepald onderwep*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu tersebut dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Antara lain adalah sebagai berikut :

a) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
b) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain adalah jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan sebagai objek perjanjian.
c) Dapat ditentukan jenisnya.
d) Barang yang akan datang, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1332 KUH Perdata bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

[32] Mariam Darus Badrul Zaman., *op cit*., hlm. 22.

e) Objek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1333 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

f) Barang yang akan ada, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1334 KUH Perdata bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian, tetapi tidak lah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun meminta untuk diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, 176, 178. [33]

## B. Pengertian Kontrak Baku

Pada dasarnya, kontrak menurut namanya dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak *nominaat* (bernama) dan *inominaat* (tidak bernama). Kontrak nominaat merupakan kontrak yang dikenal dalam KUH Perdata. Hal-hal yang termasuk dalam kontrak nominaat adalah jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian dan lain-lain. Kontrak inominaat adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan. Kontrak yang termasuk dalam kontrak inominaat adalah kontrak subrogasi,

[33] *Ibid*., hal. 79-80.

kontrak teraupetik, perjanjian kredit, standar kontrak, perjanjian kemitraan, perjanjian karya pengusahaan pertambangan batu bara, kontrak pengadaan barang, dan lain-lain.

Yang menjadi pembahasan dalam tulisan ini adalah mengenai standar kontrak. Perjanjian baku atau standar kontrak merupakan kontrak yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat, sementara pihak lainnya tinggal menerima substansi kontrak tersebut.

Hondius mengemukakan latar belakang sejarah timbulnya perjanjian baku. Ia[34] mengemukakan bahwa model kontrak baku telah mempunyai sejarah ribuan tahun. Ketika lima ribu tahun yang lalu di Mesir dan Negara Dua Sungai dibuat tulisan-tulisan pertama, hampir pada saat yang sama muncul syarat-syarat kontrak yang dibakukan pertama kali. Sesudah itu di banyak peradaban ada gejala untuk melepaskan formalisme dari model-model kontrak yang ditetapkan oleh para rohaniwan. Sebaliknya kita melihat bahwa penggunaan syarat-syarat baku saat ini justru akan bertambah lagi.

**1. Istilah dan Pengertian Perjanjian Baku**

lstilah perjanjian baku berasal dari terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *standard contract*. Standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah

[34] Hondius., E., H.,., hal. 140-141.

ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah. Munir Fuady mengartikan kontrak baku adalah:

> "suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali tersebut sudah tercetak *(boilerplate)* dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah. Pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi *"take it or leave it"*. Dengan demikian, oleh hukum diragukan apakah benar-benar ada elemen kata sepakat yang merupakan syarat sahnya kontrak dalam kontrak tersebut. Karena itu pula, untuk membatalkan suatu kontrak baku, sebab kontrak baku adalah netral" [35]

Hondius mengemukakan bahwa syarat-syarat baku adalah:

> "Syarat-syarat konsep tertulis yang dirnuat dalam beberapa per-janjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan isinya lebih dahulu"[36]

Inti dari perjanjian baku menurut Hondius adalah bahwa isi perjanjian itu tanpa dibicarakan dengan pihak lainnya, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Mariam Badrulzaman mengemukakan bahwa *standard contract* merupakan perjanjian yang telah

---

[35] Munir Fuady, *Hukum Bisinis dalam Teori dan Praktik*., Buku Keempat., PT Citra Aditya Bakti., Bandung, 2000., hlm. 76.
[36] Hondius., *op cit*., hlm. 139.

dibakukan[37]. Mariam Darus Badrulzaman juga mengemukakan ciri-ciri perjanjian baku. Ciri perjanjian baku, yaitu:

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat;
2. Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
4. Bentuk tertentu (tertulis);
5. Dipersiapkan secara massal dan kolektif [38]

Sutan Remy Sjahdeini juga memberikan pengertian tentang perjanjian baku. Perjanjian baku adalah:

> "perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausul yang dibakukan oleh pemakainya dan pihak lainnya pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tetapi klausul-klausulnya. Oleh karena itu suatu perjanjian yang dibuat dengan akta notaris, bila dibuat oleh notaris dengan klausul-klausul yang hanya mengambil alih saja klausul-klausul yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, sedangkan pihak yang lain tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan atas klausul-klausul itu, maka perjanjian yang dibuat dengan akta notaris itu pun adalah juga perjanjian baku" [39].

---

[37] Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*., Alumni., Bandung, 1980. hal. 4.
[38] Mariam Darus Badrulzaman, *Ibid.*, hal., 1.1
[39] Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*., Institut Bankir Indonesia., Jakarta., 1993., hal. 66.

Dari uraian di atas, jelaslah bahwa hakikat perjanjian baku merupakan perjanjian yang telah distandardisasi isinya oleh pihak ekonomi kuat, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Apabila debitur menerima isinya perjanjian tersebut, ia menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila ia menolak, perjanjian itu dianggap tidak ada karena debitur tidak menandatangani perjanjian tersebut.

Dalam praktiknya, sering kali debitur yang membutuhkan uang hanya menandatangani perjanjian kredit tanpa dibacakan isinya. Akan tetapi, isi perjanjian baru dipersoalkan oleh debitur pada saat debitur tidak mampu melaksanakan prestasinya karena kreditor tidak hanya membebani debitur membayar pokok disertai bunga, tetapi ia juga membebani debitur dengan membayar denda keterlambatan atas bunga sebesar 50 % dari besarnya bunga yang dibayar setiap bulannya. Dengan demikian, utang yang harus dibayar oleh debitur sangat tinggi. Kreditor berpendapat bahwa penerapan denda keterlambatan itu karena di dalam standar kontrak telah ditentukan dan diatur secara jelas dan rinci dalam kontrak, sehingga tidak ada alasan bagi debitur untuk menolak pemenuhan denda keterlambatan tersebut. Oleh karena itu, debitur harus membayar pokok, bunga, beserta denda keterlambatannya.

Dari uraian di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur kontrak baku, yaitu:

1. Diatur oleh kreditor atau ekonomi kuat;
2. Dalam bentuk sebuah formulir; dan

3. Adanya klausul-klausul eksonerasil pengecualian.

Pada umumnya selalu dikatakan bahwa sebuah kontrak standar adalah kontrak yang bersifat ambil atau tinggalkan, mengingat bahwa tidak ada prinsip kontrak. Dalam reformasi hukum perjanjian diperlukan pengaturan tentang kontrak standar. Hal ini sangat diperlukan untuk melindungi masyarakat, terutama masyarakat ekonomi lemah terhadap ekonomi kuat.

## 2. Latar Belakang Timbulnya Perjanjian Baku

Hondius mengemukakan latar belakang sejarah timbulnya perjanjian baku[40]. Ia mengemukakan bahwa model kontrak baku telah mempunyai sejarah ribuan tahun. Ketika lima ribu tahun yang lalu di Mesir dan Negara Dua Sungai dibuat tulisan-tulisan pertama, hampir pada saat yang sama muncul syarat-syarat kontrak yang dibakukan pertama kali. Sesudah itu di banyak peradaban ada gejala untuk melepaskan formalisma dari model-model kontrak yang ditetapkan oleh para rohaniwan. Sebaliknya kita melihat bahwa penggunaan syarat-syarat baku saat ini justru akan bertambah lagi. Kebutuhan akan syarat-syarat kontrak baku di Eropa Barat, terutama dalam abad ke-19 menjadi besar. Kongsi-kongsi (*gilden*) dengan peraturan-peraturan yang melindungi mereka ditiadakan. Revolusi industri menyebabkan pertambahan jumlah transaksi-transaksi perdagangan. Juga timbulnya konsentrasi-konsentrasi modal yang semakin besar, menjadikan pemakaian formulir-

[40] Hondius., *op cit*., hal. 140-141

formulir perlu, karena pembuatan transaksi-transaksi penting, sekarang harus diserahkan kepada pejabat-pejabat rendahan, kepada siapa perumusan isi kontrak tidak dapat diserahkan. Dalam abad ke-20 pembakuan syarat-syarat kontrak makin meluas.

Gras dan Pitlo juga mengemukakan latar belakang lahirnya perjanjian baku[41]. Gras mengatakan bahwa kelahiran perjanjian baku antara lain merupakan akibat dari perubahan susunan masyarakat. Masyarakat sekarang bukan lagi merupakan kumpulan individu seperti pada abad XIX, tetapi merupakan kumpulan dari sejumlah ikatan kerja sama (organisasi). Perjanjian baku lazimnya diperbuat oleh organisasi perusahaan-perusahaan. Pitlo berkata pula sebagai berikut.

> "Latar belakang tumbuhnya perjanjian baku adalah keadaan sosial dan ekonomi. Perusahaan yang besar, perusahaan semi pemerintah atau perusahaan-perusahaan pemerintah mengadakan kerja sama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingan mereka menentukan syarat-syarat tertentu secara sepihak. Pihak lawannya (wederpartij) yang pada umumnya mempunyai kedudukan (ekonomi) lemah, baik karena posisinya maupun karena ketidaktahuannya hanya menerima apa yang disodorkan itu"[42] .

Taryana Sunandar mengatakan bahwa pembuatan perjanjian atau kontrak baku pada awalnya dilakukan oleh perusahaan secara individual, kemudian oleh asosiasi bisnis. Pembuatan kontrak baku oleh lembaga internasional untuk negara Eropa diprakarsai oleh UNECE (*United Nation*

[41] Mariam Darus Badrulzaman, *op cit.*, hal. 7
[42] *Ibid*., hal. 7.

*Economic Comission for Europa*). Demikian pula berbagai asosiasi perdagangan seperti GFTA (*Grain and Free Trade Association*) dan FOFA (*Federation of Oilseeds and Fats Association*) telah mengembangkan kontrak baku untuk transaksi perdagangan jenis tertentu[43].

Syarat utama suatu kontrak dapat disebut kontrak baku, yaitu kontrak harus digunakan secara luas, terutama dalam masyarakat bisnis (usaha). Dengan penggunaan perjanjian baku ini, pengusaha akan memperoleh efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga dan waktu. Suatu gambaran masyarakat fragmatis.

### 3. Landasan Hukum Perjanjian Baku

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian baku dapat dilihat dan dibaca dalam berbagai peraturan perundang-undangan berikut ini :

a. Pasal 6.5.1.2. dan Pasal 65.1.3 NBW Belanda Isi ketentuan itu adalah sebagai berikut :
    1) Bidang-bidang usaha untuk mana aturan baku diperlukan, ditentukan dengan peraturan.
    2) Aturan baku dapat ditetapkan, diubah dan dicabut jika disetujui oleh Menteri Kehakiman, melalui sebuah panitia yang ditentukan untuk itu.

[43] Taryana Sunandar**,** *Tinjauan atas beberapa aspek hukum dari Prinsip-prinsip UNIDROIT dan SISG*., Dalam Kompilasi Hukum Perikatan., PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004., hlm. 27.

Cara menyusun dan cara bekerja panitia diatur dengan undang-undang.

3) Penetapan, perubahan, dan pencabutan aturan baku hanya mempunyai kekuatan, setelah ada persetujuan Raja dan keputusan Raja mengenai hal itu dalam Berita Negara.
4) Seorang yang menandatangani atau dengan cara lain mengetahui isi janji baku atau menerima penunjukan terhadap syarat umum, terikat kepada janji itu.
5) Janji baku dapat dibatalkan, jika pihak kreditor mengetahui atau seharusnya mengetahui pihak debitur tidak akan menerima perjanjian baku itu jika ia mengetahui isinya[44].

b. Pasal 2.19 sampai dengan Pasal 2.22 Prinsip UNIDROIT (Principles of International Comercial Contract).

Prinsip UNIDROIT merupakan prinsip hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak pada saat mereka menerapkan prinsip kebebasan berkontrak karena prinsip kebebasan berkontrak jika tidak diatur bisa membahayakan pihak yang lemah. Pasal 2.19 Prinsip UNIDROIT menentukan sebagai berikut :

1) Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak menggunakan syarat-syarat baku, maka berlaku aturan-aturan umum tentang pembentukan kontrak dengan tunduk pada Pasal 2.20-Pasal 2.22;
2) Syarat-syarat baku merupakan aturan yang telah dipersiapkan terlebih

[44] Mariam Darus Badrulzaman, *op cit*, hlm. 23-24

dahulu untuk digunakan secara aturan dan berulang-ulang oleh salah satu pihak dan secara nyata digunakan tanpa negosiasi dengan pihak lainnya" [45].

Ketentuan ini mengatur tentang :

1) Tunduknya salah satu pihak terhadap kontrak baku; dan
2) Pengertian kontrak baku.

Pasal 2.20 Prinsip UNIDROIT menentukan sebagai berikut :

1) Suatu persyaratan dalam persyaratan-persyaratan standar yang tidak dapat secara layak diharapkan oleh suatu pihak, dinyatakan tidak berlaku kecuali pihak tersebut secara tegas menerimanya;
2) Untuk menentukan apakah suatu persyaratan memenuhi ciri seperti tersebut di atas akan bergantung pada isi, bahasa, dan penyajiannya.

Ketentuan ini mengatur tentang persyaratan dan ciri perjanjian baku. Cirinya-tergantung pada isi, bahasa, dan penyajiannya.

Pasal 2.21 berbunyi: dalam hal timbul suatu pertentangan antara persyaratan-persyaratan standar dan tidak standar, persyaratan yang disebut terakhir yang dinyatakan berlaku.

Ketentuan ini mengatur tentang konflik antara persyaratan standar dan tidak standar. Apabila terjadi hal itu, yang digunakan dalam penyelesaiannya didasarkan pada perjanjian tidak standar.

Pasal 2.22 berbunyi: jika kedua belah pihak menggunakan persyaratan-

[45] Tarnyana Soenandar, *op cit,* hlm., 189

persyaratan standar dan mencapai kesepakatan, kecuali untuk beberapa persyaratan tertentu, suatu kontrak disimpulkan berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah disepakati dan persyaratan-persyaratan standar yang memiliki kesamaan dalam substansi, kecuali suatu pihak sebelumnya telah menyatakan secara jelas atau kemudian dan tanpa penundaan untuk memberitahukannya kepada pihak lain, bahwa hal tersebut tidak dimaksudkan untuk terikat dengan kontrak tersebut.

Ketentuan ini mengatur kesepakatan para pihak dalam menggunakan kontrak baku.

c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

   Ketentuan tentang perjanjian baku telah ditentukan di dalam Pasal 1 angka 10 dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 1 angka 10 mengatur pengertian tentang klausul baku, sedangkan Pasal 18 mengatur tentang ketentuan pencantuman dalam klausul baku.

e. Rancangan Undang-Undang tentang Kontrak

   Dalam rancangan ini ada empat pasal yang mengatur tentang perjanjian baku, yaitu Pasal 2.19 sampai dengan Pasal 2.20. Pasal 2.19 Rancangan Undang-Undang tentang Kontrak berbunyi sebagai berikut :

1) Di mana satu atau kedua belah pihak mempergunakan persyaratan standar dalam mengadakan suatu kontrak, maka ketentuan umum mengenai pembentukan kontrak akan berlaku dengan tunduk kepada Pasal 2.20 sampai 2.22
2) Persyaratan-persyaratan standar adalah ketentuan yang dibuat sebelumnya untuk keperluan umum dan berulang kali oleh suatu pihak dan yang sesungguhnya dipergunakan tanpa perundingan dengan pihak lainnya.

Pasal 2.20 berbunyi:

1) Tidak ada persyaratan yang terkandung dalam persyaratan standar yang bersifat demikian rupa sehingga pihak lainnya secara wajar tidak dapat mengharapkannya, akan berlaku, kecuali apabila persyaratan tersebut telah secara nyata diterima oleh pihak tersebut.
2) Dalam menentukan apakah suatu persyaratan adalah bersifat demikian, maka pertimbangan harus diberikan pada isi, bahasa dan penyajiannya.

Pasal 2.21 berbunyi: dalam hal adanya perselisihan antara suatu syarat standar dengan suatu syarat yang bukan standar maka yang terakhir akan berlaku.

Pasal 2.21 berbunyi: "di mana kedua belah pihak akan mempergunakan persyaratan standar dan mencapai kesepakatan kecuali mengenai persyaratan-persyaratan tersebut, maka suatu kontrak telah diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan yang telah disepakati dan

berdasarkan persyaratan standar mana pun yang adalah umum dalam substansi kecuali satu pihak dengan jelas, menunjukkan sebelumnya atau kemudian tanpa penundaan yang tidak sebagaimana mestinya memberitahukan pihak lainnya bahwa ia bermaksud untuk tidak terikat kontrak semacam ini.

Pasal 2.21 mengatur tentang perselisihan antara ketentuan standar dan ketentuan nonstandar. Apabila terjadi hal itu yang berlaku adalah ketentuan yang tidak dibakukan. Sementara itu, Pasal 2.22 mengatur tentang pertentangan antar bentuk.

Ketentuan dalam rancangan undang-undang tentang kontrak ini merupakan salinan dari Pasal 2.19 sampai dengan Pasal 2.20 UNIDROIT. Prinsip yang tercantum dalam UNIDROIT ini dapat dijadikan sumber hukum kontrak, khususnya yang berkaitan dengan ketentuan perjanjian baku. Hal ini disebabkan bahwa sumber hukum tidak hanya berasal dari undang-undang, tetapi juga berasal dari traktat yang berlaku secara internasional.

**4. Jenis jenis Perjanjian Baku**

Secara kuantitatif, jumlah perjanjian baku yang hidup dan berkembang dalam masyarakat sangat banyak karena masing-masing perusahaan atau lembaga, baik yang bergerak di bidang perbankan dan nonbank maupun lainnya, selalu menyiapkan standar baku dalam mengelola usahanya. Ini disebabkan untuk mempermudah dan mempercepat lalu lintas hukum.

Hondius mengemukakan bahwa dewasa ini terdapat syarat-syarat baku di hampir di semua bidang di mana dibuat kontrak baku. Beberapa aktivitas penting dan cabang-cabang perusahaan, di mana banyak perjanjian-perjanjian dibuat atas dasar syarat-syarat baku, seperti:

a. Perjanjian kerja (perjanjian kerja kolektil);
b. Perbankan (syarat-syarat umum perbankan);
c. Pembangunan (syarat-syarat seragam administratif untuk pelaksanaan pekerjaan);
d. Perdagangan eceran;
e. Sektor pemberian jasa jasa;
f. Hak sewa (erpacht);
g. Dagang dan perniagaan;
h. Perusahaan pelabuhan;
i. Sewa-menyewa;
j. Beli sewa;
k. Hipotek;
l. Pemberian kredit;
m. Pertanian;
n. Urusan makelar;
o. Praktik notaris dan hukum lainnya;
p. Perusahaan-perusahaan umum;
q. penyewaan urusan pers;

r. Perusahaan angkutan (syarat-syarat umum angkutan, syaratsyarat umum ekspedisi Belanda);

s. Penerbitan;

t. Urusan asuransi[46] .

Selanjutnya Hondius mengemukakan bahwa kiranya tidak tepat kalau ada kesan seakan-akan hampir sernua transaksi dibuat atas dasar syarat-syarat baku. Selalu masih banyak perjanjian, yang dibuat sama sekali atau semata-mata dalam bentuk syarat-syarat kontrak individual. Tidak semua transaksi cocok untuk dibakukan. Berbagai contoh kontrak yang tidak cocok untuk dibakukan, yaitu:

a. Jenis-jenis kontrak baru dan hubungan-hubungan hukum baru;

b. Transaksi antara pengusaha dan seorang partikelir, yang segera dilaksanakan dalam hal pengusaha tidak ada risiko besar (misalnya penjualan bahan makanan);

c. Transaksi antara golongan swasta satu dengan swasta lain (sewa-menyewa, penjualan mobil bekas);

d. Perjanjian-perjanjian, kedua belah pihak segan mempergunakan dokumen-dokumen (misalnya transaksi-transaksi gelap, tidak diberikan nota karena kedua pihak hendak mengelakkan undang-undang pajak peredaran);[47]

[46] Hondius, *Op cit*., hlm., 141
[47] Ibid.

Penyebab keempat hal itu tidak dibuatkan syarat-syarat baku adalah karena:

a. Biaya, waktu dan kesulitan dari penerapan syarat-syarat umum tidak seimbang dengan keuntungan (nomor 2);
b. Tidak ada pengetahuan tentang syarat-syarat baku atau karena kurang pengalaman;
c. Karena kedua pihak hendak mengelakkan undang-undang pajak peredaran.[48]

Hondius tidak mengklasifikasi jenis-jenis standar kontrak tersebut, baik berdasarkan usahanya maupun lainnya. Namun, Mariam Darus Badrulzaman membagi jenis perjanjian baku menjadi empat jenis, yaitu sebagai berikut.

a. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat di sini ialah pihak kreditor yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak debitur.
b. Perjanjian baku timbal balik adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak, misalnya perjanjian baku yang pihak-pihaknya terdiri dari pihak majikan (kreditor) dan pihak lainnya buruh (debitur). Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi, misalnya pada perjanjian buruh kolektif.

[48] *Ibid*

c. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah ialah perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai objek hak-hak atas tanah. Dalam bidang agraria, lihatlah misalnya formulir-formulir perjanjian sebagaimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Agustus 1977 No. 104/Dja/1977 berupa antara lain akta jual beli.

d. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokad adalah perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris atau advokad yang bersangkutan. Di dalam perpustakaan Belanda, jenis keempat ini disebut contract model.[49]

Mariam Darus tidak menyebutkan secara jelas perjanjian baku yang berlaku di kalangan perbankan, namun ia hanya menyebutkan bahwa perjanjian baku yang dibuat oleh pihak ekonomi kuat terhadap debitur yang kedudukan ekonominya lemah. Pihak ekonomi kuat ini, dapat ditafsirkan sebagai pihak pemberi kredit atau lembaga perbankan yang memberikan kredit pada debitur. Memang di dalam lembaga perbankan syarat-syarat baku itu telah disiapkan oleh lembaga perbankan, sedangkan nasabah atau debitur tinggal menerima atau menolak isi perjanjian. Apabila ia menerima, maka ia menandatangani isi perjanjian tersebut.

[49] *Ibid*

Berdasarkan hasil kajian terhadap berbagai jenis perjanjian yang berlaku di Indonesia, penulis telah menginventarisasi berbagai kontrak yang telah dibakukan. Kontrak itu dapat dikaji dari objeknya. Jenis-jenis kontrak tersebut disajikan berikut ini.

a. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang pertambangan umum dan minyak dan gas bumi, seperti kontrak baku pada kontrak karya, kontrak production sharing, perjanjian karya pengusahaan batu baru, kontrak bantuan teknis, dan lain-lain;
b. Kontrak baku yang dikenal dalam praktik bisnis, seperti kontrak baku dalam perjanjian leasing, beli sewa, franchise, dan lain-lain;
c. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang perbankan, seperti perjanjian kredit bank, perjanjian bagi hasil pada bank syariah;
d. Kontrak baku yang dikenal dalam perjanjian pembiayaan non-bank, seperti perjanjian pembiayaan dengan pola bagi hasil pada perusahaan modal ventura, perjanjian pembiayaan konsumen; dan
e. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang asuransi, seperti perjanjian asuransi yang dibuat oleh perusahaan asuransi.[50]

Di samping itu, dikenal juga perjanjian baku yang dikenal dalam pembebanan jaminan, seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan, fidusia, dan gadai. Perjanjian ini telah dibakukan oleh pemerintah dan lembaga

[50] *Ibid*

pegadaian.

**5. Para Pihak yang Terkait dalam Perjanjian Baku**

Sebagaimana dikemukakan di atas, bahwa jenis perjanjian baku yang hidup dan berkembang dalam masyarakat sangat banyak. Masing-masing jenis perjanjian baku itu adalah berbeda para pihaknya. Misalnya dalam perjanjian baku dalam bidang asuransi, para pihaknya adalah penanggung dan tertanggung. Pihak penanggung merupakan pihak yang telah menyiapkan substansi perjanjian baku tersebut. Sementara itu, pihak tertanggung tinggal menandatangani perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian kredit bank, para pihaknya adalah pemberi kredit dan penerima kredit. Pemberi kredit adalah lembaga atau orang yang memberikan atau menyalurkan kredit kepada penerima kredit. Penerima kredit adalah orang yang menerima kredit dari pemberi kredit. Dalam *kontrak production sharing*, yang menjadi para pihaknya adalah Badan Pelaksana (BP) Migas dengan Badan Usaha atau Usaha Tetap.

Pihak yang sangat berperan dalam menentukan perjanjian standar adalah pihak ekonomi kuat. Pihak ekonomi kuat inilah yang menyusun klausul-klausulnya.

**6. Bentuk dan Isi Perjanjian Baku**

Bentuk perjanjian baku atau standar yang dibuat dalam salah satu pihak adalah berbentuk tertulis. Isinya telah ditentukan secara sepihak oleh pihak ekonomi kuat. Isinya dituangkan klausul baku. Klausul 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 (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).

Apabila kita mengkaji definisi di atas, klausul baku itu dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian. Pembuatan klausul baku ini tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan yang baik. Di dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 telah ditentukan berbagai larangan dalam membuat atau mencantumkan klausul baku setiap dokumen dan/atau perjanjian. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

a. Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;

d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
e. Mengatur perihal-pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Di samping itu, pelaku usaha juga dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi larangan di atas, dinyatakan batal demi hukum. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausul baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

**7. Kekuatan Mengikat Perjanjian Baku**

Dalam perjanjian baku telah ditentukan klausul-klausulnya oleh salah satu pihak, seperti misalnya dalam perjanjian kredit bank, polis asuransi, leasing, dan lain-lain. Persoalannya kini, apakah dengan adanya berbagai klausul-klausul tersebut, perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat. Dalam perpustakaan hukum telah dicoba untuk membuat dasar ikatan dengan syarat-syarat baku. Pertama-tama ada ajaran penaklukan kemauan (wilsonder-weeping) dari Zeylemaker. Ia berpendapat bahwa:

> "orang mau, karena orang merasa takluk kepada satu pengaturan yang aman, disusun secara ahli dan tidak sepihak, atau karena orang tidak dapat berbuat lain daripada takluk, tetapi orang mau dan orang tahu bahwa orang mau"[51]

Stein tidak sependapat dengan cara berpikir ini. Pihak peserta lain sama sekali tidak mau takluk kepada syarat-syarat yang tidak menguntungkan dia, melainkan kepada klausul yang pantas. Selanjutnya Stein mengatakan bahwa kebutuhan praktis dari lalu lintas hukum memaksa satu kesimpulan bahwa pihak lain terikat pada semua syarat-syarat, tanpa mempertimbangkan apakah ia mengetahui syarat-syarat itu ia dapat mengetahuinya.[52] .

Hondius berpendapat bahwa dua konstruksi itu tidak meyakinkan. Pendapat Zeylemaker memang dapat dipakai sebagai dasar pengikatan, tetapi hanya dengan syarat bahwa hal itu dilengkapi dengan alasan kepercayaan. Hal

---

[51] Sudikno Mertokusumo, *Syarat-syarat Baku dalam Hukum Kontrak*., Disajikan pada Penataran Hukum Perdata., yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM., Yogyakarta., 25-31 Oktober 1995., hal, 12.
[52] *Ibid*.

ini mengandung arti penanda tangan hanya ada nilai dalam kerangka pembicaraan, penandatanganan tidak hanya mengikat kalau ia mau, juga jika ia sepanjang ia telah menciptakan kepercayaan pada pihak peserta lain dengan cara dapat diperhitungkan, bahwa ia mau terikat [53]

Pandangan lain berpendapat bahwa perjanjian baku bukan merupakan perjanjian karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Pendapat ini diwakili oleh Sluijter dan Mariam Darus Badrulzaman. Sluijter mengatakan bahwa:

> "perjanjian baku, bukan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha di dalam perjanjian itu adalah seperti pembentuk undang-undang swasta *(legio particuliere wet-gever*). Syarat-syarat yang ditentukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah undang-undang dan bukan perjanjian"[54]

Pandangan ini melihat perjanjian baku dari aspek pembuatan substansi kontrak. Substansi kontrak itu dibuat oleh pengusaha secara sepihak. Dengan demikian Sluijter berpendapat substansi kontrak itu bukan kontrak, tetapi undang-undang swasta yang diberlakukan bagi debitur. Sedangkan Mariam Darus Badrulzaman berpendapat:

> "Perbedaan posisi para pihak ketika perjanjian baku diadakan tidak memberikan kesempatan pada debitur mengadakan "real bargaining" dengan pengusaha (kreditor). Debitur tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menentukan isi perjanjian. Karena itu perjanjian baku tidak memenuhi elemen yang dikehendaki Pasal 1320 KUH Perdata jo Pasal 1338 KUH Perdata"[55] .

---

[53] Hondius, *Op cit.*, hlm.147.
[54] Mariam Darus Badrulzaman, *Op cit*., 1980, hal,14
[55] *Ibid*. hlm. 13.

Pandangan Mariam Darus Badrulzaman juga mengkaji dari aspek kebebasan para pihak. Di sini pihak debitur tidak mempunyai kekuatan tawar-menawar dalam menentukan isi kontrak dengan pihak kreditor. Pihak kreditor tinggal menyodorkan isi kontrak tersebut kepada debitur dan debitur tinggal menyetujui "ya" atau "tidak". Apabila debitur menyetujui substansinya, ia menandatangani kontrak tersebut. Akan tetapi, apabila substansi itu tidak disetujui, ia tidak menandatangani kontrak tersebut. Dengan demikian, kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata tidak mempunyai arti bagi debitur karena hak-hak debitur dibatasi oleh kreditor.

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat sebagai berikut :

> "Keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak perlu dipersoalkan oleh karena perjanjian baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan, yaitu dengan telah dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis sejak lebih dari 80 tahun lamanya. Kenyataan itu terbentuk karena perjanjian baku memang lahir dari kebutuhan masyarakat sendiri. Dunia bisnis tidak dapat berlangsung tanpa perjanjian baku. Perjanjian baku dibutuhkan oleh dan karena itu diterima oleh masyarakat" [56]

Dari keenam pandangan tersebut, penulis menyetujui pandangan yang dikemukakan oleh Stein dan Hondius yang menitikberatkan kekuatan mengikat perjanjian baku karena kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Pada dasarnya, masyarakat menginginkan hal-hal yang bersifat pragmatis. Artinya dengan menandatangani perjanjian baku, ia akan segera mendapatkan sesuatu yang diinginkannya, tanpa memerlukan waktu yang lama. Seperti,

[56] Sutan Remy Sjahdeini, *op cit*., hal. 70-71.

apabila ia membutuhkan kredit bank, maka begitu ia menandatangani perjanjian kredit, perjanjian sudah terjadi. Dengan telah ditandatanganinya standar kontrak tersebut, timbullah hak dan kewajiban para pihak. Hak penerima kredit adalah menerima uang dan kewajibannya membayar pokok dan bunga sesuai yang disepakatinya dalam formulir perjanjian kredit.

## C. Pengertian Klausul Eksonerasi

Rijken mengatakan bahwa klausul eksonerasi adalah klausul yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melanggar hukum.[57]

Penggunaan kontrak baku dalam kontrak-kontrak yang biasanya dilakukan oleh pihak yang banyak melakukan kontrak yang sama terhadap pihak lain , didasarkan pada Pasal 1338 (1) BW bahwa sernua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 (1) tersebut sangat ideal jika para pihak yang terlibat dalam suatu kontrak posisi tawarnya seimbang antara satu dengan yang lain.

Apabila dalam suatu perjanjian, kedudukan para pihak tidak seimbang, pihak lemah biasanya tidak berada dalam keadaan yang betul-betul bebas untuk menentukan apa yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal demikian, pihak

[57] Mariam Darus Badrulzaman, *op. cit*, hal 47

yang memiliki posisi lebih kuat biasanya menggunakan kesempatan tersebut untuk menentukan klausul-klausul tertentu dalam kontrak baku, sehingga perjanjian yang seharusnya dibuat atau dirancang oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian, tidak ditemukan lagi dalam kontrak baku karena format dan isi kontrak dirancang oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat.

Karena yang merancang format dan isi kontrak adalah pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat, dapat dipastikan bahwa kontrak tersebut memuat klausul-klausul yang menguntungkan baginya, atau meringankan atau meng-hapuskan beban-beban atau kewajiban-kewajiban tertentu yang seharusnya menjadi bebannya yang biasa dikenal dengan klausul eksonerasi.

Klausul eksonerasi yang biasanya dimuat dalam perjanjian sebagai klausul tambahan atas unsur esensial dari suatu perjanjian, pada umumnya ditemukan dalam kontrak baku. Klausul tersebut merupakan klausul yang sangat merugikan konsumen yang umumnya memiliki posisi lemah jika dibandingkan dengan produsen karena beban yang seharusnya dipikul oleh produsen dengan adanya klausul tersebut menjadi beban konsumen.

Sebagai contoh, dalam perjanjian sewa beli, seharusnya segala risiko yang timbul atas objek perjanjian tersebut ditanggung oleh pihak yang menyewabelikan karena objek perjanjian tersebut belum menjadi milik penyewa beli sebelum harganya lunas, namun biasanya dalam perjanjian sewa beli ditambahkan klausul eksonerasi bahwa segala risiko yang timbul dalam perjanjian tersebut ditanggung oleh penyewa beli.

## D. Tinjauan Hukum Perparkiran (Dasar yuridis).

Menurut Van Apeldoorn, hubungan hukum adalah hubungan-hubungan yang timbal dari pergaulan masyarakat manusia di mana didalamnya terdapat batasan kekuasaan-kekuasaan dan kewajiban-kewajiban tiap-tiap orang terhadap mereka dengan siapa ia berhubungan.

Hukum sendiri menurut Apeldoorn adalah kekuasaan yang mengatur dan memaksa. Kita biasa memakai perkataan hukum dalam dua arti :[58]

1) Untuk menyatakan peraturan *(kaiclah)* yang mengatur hubungan hukum antara dua orang atau lebih atau yang sering disebut dengan *hukum obyektif* karena berlaku untuk annum, buka terhadap seseorang yang tertentu, subyek yang tertentu.
2) Untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum obyektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu atau yang disebut juga sebagai *hukum subyektif*, karena dalam hat ini hukum dihubungkan dengan seseorang yang tertentu, sesuatu subyek yang tertentu.

Dalam kaitannya dengan perparkiran, maka pada saat pemilik kendaraan memutuskan untuk memarkirkan kendaraannya di areal parkir baik itu *on street*

[58] Prof. Mr. Dr. L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, hal 42

*parking* ataupun *offstreet parking* sudah terjadi hubungan hukum antara pemilik kendaraan dan pengelola parkir.

**1. Parkir *Onstreet* (pada bahu jalan)**

Parkir *onstreet* sepenuhnya dikelola oleh Badan Pengelola Parkir sebagai perpanjangan tangan daerah, dengan demikian hubungan hukum yang berlaku antara Badan Pengelola Parkir dan konsumen parkir *onstreet* didasarkan pada hukum obyektif. Para konsumen yang memakai tempat parkir *onstreet* ini akan membayar parkir yang disebut dengan retribusi parkir. Retribusi adalah pungutan yang dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat atau daerah sehubungan dengan penggunaan fasilitas negara. Atau dapat dikatakan pembayaran tersebut memang ditujukan semata-mata oleh si pembayar untuk mendapatkan suatu prestasi yang tertentu dari pemerintah.[59]

Retribusi parkir tersebut dipungut oleh BP Parkir dan disetorkan langsung kepada Pemerintah Daerah melalui kas Daerah.

**2. Parkir *Off Street* (di luar bahu jalan)**

Pengertian di luar badan jalan antara lain pada kawasan-kawasan tertentu seperti pusat-pusat perbelanjaan, bisnis maupun perkantoran yang menyediakan fasilitas parkir untuk umum.[60]

Parkir *off street* dapat diselenggarakan oleh Badan Hukum maupun Warga Negara Indonesia dengan mendapatkan Izin Penyelengaraan Parkir

[59] R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung. 1993, hal 7
[60] Penjelasan Pasal 47 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana Dan Lalu Lintas Jalan.

baik murni maupun penunjang yang diberikan oleh Kepala Daerah (BP Parkir) dengan suatu kerjasama bagi basil.

Pada parkir *off streef* terdapat beberapa hubungan selain hubungan hukum antara pengelola parkir dengan BP Parkir. Pada umumnya pengelola parkir tidak mempunyai areal atau gedung sendiri melainkan menjalin kerjasama dengan pemilik atau pengelola gedung/areal parkir tertentu.

Jika di gedung perkantoran, maka pengelola parkir akan bekerjasama dengan pemilik gedung yang juga memiliki areal/ gedung parkir. Dalam perjanjian kerjasama lazimnya pemilik atau pengelola gedung memberikan hak kepada pengelola parkir untuk mengelola perparkiran di gedung miliknya, sehingga baik sumber daya manusia maupun peralatan penunjang disiapkan oleh pengelola parkir. Dapat pula diperjanjikan pengelola parkir hanya dimintakan kerjasama di bidang manajemennya saja sehingga sumber daya manusia dan peralatan penunjang disiapkan oleh pemilik gedung.

Dalam perjanjian pengelolaan gedung parkir, antara pemilik gedung dan pengelola parkir hal-hal yang diatur bukan hanya, meliputi pembagian hasil serta kewajiban pembayaran pajak parkir saja, tetapi juga mengenai hak dan tanggungjawab pengelola parkir. Seperti apabila terjadi suatu hal di areal parkir yang dikelolanya, misalnya pemilik gedung dibebaskan dari tanggungjawab apabila terjadi kehilangan mobil digedung miliknya dan mengelola parkir diwajibkan mengasuransikan areal parkirnya.

Hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pengelola parkir dapat dibagi menjadi tiga, yaitu :

**1. Hubungan Penitipan barang**

Pada umumnya konstruksi hukum yang berlaku dalam perparkiran adalah perjanjian penitian barang. Perjanjian penitipan barnag sendiri diatur didalam Pasal 1694 KUH Perdata yang berbunyi :

> "Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barnag dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya. Demikianlah definisi yang oleh pasal diberikan tentang perjanjian penitipan itu"

Menurut kata-kata pasal itu, penitipan adalah suatu perjanjian "riil" yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkannya barang yang dititipkan; jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya yang lazimnya adalah konsesnsual, yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.[61]

Dalam pasal 1706 KUH Perdata diwajibkan bagi si penerima titipan mengenai perawatan barang yang dipercayakan kepadanya, memeliharanya dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang miliknya sendiri dengan demikian tanggungjawab terhadap barang yang dititipkan berada pada si penerima titipan. Hal ini sudah sesuai dengan isi pasal 1714 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa si penerima

[61] R. Subekti, *op.cit*, hal. 107

tititpan diwajibkan mengembalikan barang yang sama dengan barang yang telah diterimanya.

Berdasarkan uraian di atas, tanggungjawab pengelola parkir terhadap konsumen parkir adalah untuk mengembalikan kendaraan konsumen dalam keadaan semula, atau dengan kata lain apabila terjadi kerusakan dan bahkan kehilangan kendaraan di areal parkir merupakan tanggungjawab pengelola parkir.

Hubungan penitipan barang inilah umumnya yang berlaku di dalam praktek perparkiran yang menggunakan tarif per jam atau bukan penyewaan tempat parkir yang biasanya dilakukan dalam jangka waktu tertentu seperti per bulan atau 3 bulanan. Karena hubungan hukum yang terjadi antara pemilik kendaraan sebagai pengguna jasa parkir dan pengelola parkir sebagai penyedia tempat parkir adalah hubungan penitipan barang, maka berdasarkan Pasal 1706 dan 1704 ayat (1) KUH Perdata tersebut pengelola parkir bertanggungjawab atas terjadinya kerusakan atau kehilangan kendaraan di areal parkir yang dikelolanya.

Hal ini bisa dilihat dalam Yurisprudensi MA tentang Penitipan Barang (Penggantian Motor). Hubungan penitipan barang dalam perparkiran dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Perkara No.3416K/Pdt/ 19S5, jo. Perkara No.19/1983/Pdt/P.T.Y., jo. Perkara No. 1/1982/ Pdt/G/PN.Slm, antara Ahmad Panut, bertempat tinggal di Desa Palar, Kecamatan Trucuk Kabupaten Klaten, sebagai Penggugat melawan

Rajiman alias Pujiharjo, bertempat tinggal di Desa Harjobinangun, Pakem, Kabupaten Sleman sebagai Tergugat 1, Suwardi, bertempat tinggal di Jalan Astomulyo, Kaliurang, Sleman; sebagai Tergugat 2 dan Pengurus P.D. Argajasa D.I.Y., berdomisili pada Biro Perekonomian Kepatihan,Yogyakarta, sebagai Tergugat3. Majelis Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa klausula dalam karcis parkir yang berisi kehilangan barang dalam kendaraan tanggungan pemilik sendiri menimbulkan kesan, bahwa bagi para pemakai jasa tersebut, pengelola tempat parkir berkewajiban menanggung kendaraan sepeda motor/bromfiet, sedangkan tidak demikian bagi kendaraan mobil sedan, colt (bandingkan dengan karcis parkir kendaraan sedan, colt yang dilampirkan dalam kesimpulan Penggugat pada tanggal 21 Juni 1982).

Perkara ini bermula dari diparkirkannya motor Yamaha RS.100 CC., No.Polisi AD 4497 DC. No.Ka.RS.100.44220. No.Sim.463, 34708 K. motor milik Penggugat di Tlogonirmolo pada tanggal 4 Januari 1981 kira-kira jam 12 siang dan Penggugat telah membayar karcis parkir seharga Rp. 50,-(lima puluh rupiah). Setengah jam kemudian Penggugat tidak lagi menemukan motornya. Penggugat langsung menanyakan kepada pen-Was tetapi tidak mendapatkan penyelesaian bahkan Tergugat 2 menyarankan Penggugat melapor ke polisi. Penggugat berulangkali meminta pertanggungjawaban penyelenggara perparkiran di Tlogonirmolo namun karena tidak ditanggapi diajukanlah gugatan ke Pengadilan Negeri.

Dalam gugatannya Penggugat mengatakan bahwa yang bertanggungjawab terhadap hilangnya motor milik Penggugat adalah Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 dan menuntut agar Para Tergugat secara tanggung-renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat, berupa sebuah sepeda motor yang setara dengan sepeda motor milik Penggugat, dan membayar kerugian uang sebesar Rp. 6.000, minggu, dikarenakan harus mengeluarkan biaya ekstra setiap minggunya terhitung mulai Penggugat kehilangan sepeda motor.

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah mengambil putusan pada tanggal 10 Agustus 1982 No.l/1982/Pdt/ G/PN.Slm. yang pada intinya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusannya tanggal 31 Desember 1984 No.19/1983/Pdt/PT.Y., yang menghukum para Tergugat-Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar 75% x Rp. 385.000,- = Rp. 288.750,- (dua ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) kepada Penggugat-Pembanding.

Dalam pertimbangannya Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa hubungan hukum antara pemilik barang pengusaha parkir, i.c. P.D. Argajasa adalah perjanjian penitipan, sehingga dengan hilangnya kendaraan milik Penggugat-Pembanding, maka P.D. Argajasa yang harus

bertanggungjawab. Dalam pertimbangan lainnya tentang besarnya ganti rugi Pengadilan Tinggi mempertimbangkan dengan mengingat besarnya uang parkir hanya Rp. 50,- adalah dipandang tepat dan adil sebesar memberikan ganti rugi sebesar Rp. 288.750,

Tergugat I/Terbanding I menyatakan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut dengan dalil bahwa Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah salah menerapkan hukum dengan alasan tempat parkiran di tempat tersebut diatur dengan peraturan Daerah D.I.Y. No.17/1945, yang telah mendapat pengesahan Menteri Dalam Negeri tanggal 20 April 1964. Dalam peraturan tersebut Pemohon kasasi adalah sebagai pengelola parkir saja, bukan penitipan dan tidak bertanggungjawab atas kehilangan kendaraan Termohon kasasi. Sebagai petugas Pemohon kasasi adalah pemungut retribusi parkir. Dalam perundang-undangan ditentukan parkir adalah tempat pemberhentian kendaraan selain dari untuk menurunkan atau menaikkan orang dengan segera atau memuat atau membongkar barang dengan segera.

Keberatan pemohon kasasi tersebut tidak diterima oleh Mahkamah Agung dan bahkan Mahkamah Agung memberikan tambahan pertimbangan sebagai berikut *:*

> Bahwa dari karcis parkir (surat bukti P.2) yang bertuliskan :"mintalah karcis dari petugas telitilah barang-barang dan kendaraan anda sebelum dan sesudah parkir. Kehilangan barang dalam kendaraan tanggungan pemilik sendiri " menimbulkan eksan, bahwa bagi para pemakai jasa tersebut, pengelola tempat

> parkir berkewajiban menanggung kendaraan sepeda motor , tidak demikian bagi kendaraan mobil sedan, colt (bandingkan dengan karcis parkir kendaraan sedan, colt yang dilampirkan dalam kesimpulan Penggugat pada tanggal 21 Juni 1982)"

Bahwa dalam putusannya Mahkamah Agung menyatakan hahwa putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi: Rajiman alias Pujiharjo harus ditolak.

Menurut Asikin Kusumaatmadja pihak Pengadilan Negeri tidak mengkonstantir adanya penitipan dalam persoalan sekarang ini, karena beranggapan tidak terdapat suatu konsensus atau persetujuan nilai yang tertulis yang telah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat, yang menyatakan bahwa apabila barangbarang atau kendaraan yang diparkir hilang atau rusak dapat diganti oleh pihak Tergugat atau pengatur parkir ini.[62] Akan tetapi sebaliknya Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa telah ada perjanjian penitipan barang dan dengan hilangnya kendaraan milik Penggugat maka perusahaan penitipan (Tergugat) harus bertanggungjawab, pertimbangan mana dikuatkan oleh Mahkamah Agung. Putusan ini telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dengan demikian kasus ini menjadi yurisprudensi yang pertama mengenai tanggungjawab pengelola parkir dan memberikan sumbangan yang besar terhadap perkembangan hukum, khususnya mengenai perparkiran di

[62] Sudargo Gautama, *Himpunan Yurispridensi Indonesia yang Penting Untuk Praktek Sehari-hari*, Jilid 17, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 48

Indonesia.

**2. Hubungan Sewa Menyewa**

Salah satu hubungan antara pengelola parkir dan konsumen adalah hubungan sewa menyewa walaupun hubungan sewa menyewa ini kurang lazim dipergunakan karena kurang efektif apabila dipergunakan untuk parkir pada umumnya. Sewa menyewa diatur didalarn Pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi:

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

Hubungan hukum sewa menyewa dalam perparkiran biasanya baru timbul apabila ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian sewa menyewa ruangan gedung dan dalam perjanjian sewa menyewa parkir ini adalah perjanjian *assesoir* yang tunduk dan mengikuti perjanjian pokoknya.

Kasus Allianz VS Wisma Bumiputera

Hubungan sewa menyewa di dalam perparkiran dapat dicermati dalam Perkara No.34/Pdt.G/2001/PN.Jak-Sel antara PT. ASURANSI ALLIANZ UTAMA INDONESIA melawan PT. WISMA BUMI PUTERA. Perkara ini bermula dari "Sukabumi Trading Coy" selanjutnya disebut sebagai "Sukabumi" selaku pengguna jasa dari PT ASURANSI

ALLIANZ UTAMA INDONESIA (PENGGUGAT). Pada tanggal 1 September 2000 "Sukabumi" kehilangan mobil Toyota Corona 2.0 MN ST 1994 No. Pol. B 1409 ZK di areal parkir Wisma Bumiputera, JI. Jenderal Sudirman Kav. 75, Jakarta. Sukabumi mengalami kerugian akibat pencurian sesuai dengan tanda bukti parkir yang menjadi barang bukti pencurian kendaraan. Karena mobil milik Sukabumi diasuransikan kepada Penggugat maka Penggugat telah memhayarkan klaim asuransi mobil tersebut kepada Sukabumi.

Bersamaan dengan pembayaran klaim tersebut maka Penggugat menjadi pemegang hak subrograsi terhadap nilai penggantian yang telah dibayarkan kepada Sukabumi dan berdasarkan hal tersebut Penggugat menggugat PT. Wisma Bumiputera (Tergugat) ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan memakai dasar gugatan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu karena kelalaian dan kekurang hati-hatiannya menyebabkan mobil Sukabumi hilang. Gugatan ini didasarkan pada pasal-pasal perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365, 1366 jo. 1367 KUH Perdata dan juga pasal-pasal mengenai subrograsi yaitu :

a. Pasal 1400 ayat (1) KUHPerdata

*"Subrograsi atau penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang".*

b. Pasal 1401 ayat (1) KUH Perdata

*Penaantian itu terjadi dengan persetujuan :*
*"Apabila si berpiutang dengan menerima pembayaran itu dari seorang pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewanya dan hipotek-hipoteknya yang dipunyainya terhadap si berutang"*

c. Pasal 4 huruf h, UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen.

*Hak untuk mendapatkan Kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimanya mestinya"*

Dalam menanggapi gugatan tersebut Tergugat menyatakan tidak memiliki kewajiban kepada Penggugat untuk membayar kerugian Penggugat dan/atau melakukan pembayaran kembali atas pembayaran kerugian yang telah dilakukan Penggugat kepada Sukabumi. Tergugat menolak gugatan Penggugat dengan mendasarkan bahwa Penggugat tidak memenuhi persyaratan hukum (tidak berwenang) untuk menggugat karena tidak adanya hubungan hukum dan azas subrogasi (penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang) yang dipahami oleh Penggugat sebagai dasar gugatan adalah tidak tepat. Pihak Tergugat juga mendasarkannya bahwa kegiatan bisnis asuransi Penggugat yang didalilkan mengalami kerugian tidak ada

hubungannya dengan Tergugat. Tergugat menyatakan juga bahwa gugatan ini menjadi sangat kabur.

Dalam pertimbangannya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa tidaklah terbukti adanya peralihan hak (subrogasi) yang dilakukan oleh PT Sukabumi terhadap Penggugat unnuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat baik berdasarkan ketentuan Pasal 1400, 1401 ke-1 KUH Perdata, maupun Pasal 284 KUH Dagang. Karena tidak terbukti adanya subrogasi Pengadilan menyimpulkan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidaklah termasuk dalam pengertian orang ketiga yang mengakibatkan/menerbitkan kerugian karena hilangnya mobil Toyota Corona tersebut walaupun hilangnya dilahan parkir milik Tergugat, namun apabila dituntut tanggung jawab terhadap Tergugat, paling-paling adalah tanggungjawab moral dan Tergugat harus memperketat sistem pengawasan terhadap mobil-mobil yang diparkir. Pertimbangan ini didasarkan oleh bukti-bukti dipersidangan antara lain bukti *Car Parking Licence Agreement* antara PT Wisma Bumiputera dan NV. Sukabumi Trading Coy tertanggal 19 Februari 1986, (Perjanjian Parkir) dan Kartu Parkir (yang dibaliknya terdapat klausul yang pada pokoknya menyatakan bahwa segala kerusakan atau kehilangan kendaraan selama parkir menjadi tanggungjawab pemilik sendiri).

Majelis hakim juga mempertimbangkan Pasal 18 Ayat (1) a UU

No-8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/ atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha; dimana dalam penjelasan Pasal 18 Apt (1) a tersebut dinyatakan bahwa larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

Majelis Hakim menilai bahwa Perjanjian parkir antara Tergugat dengan Sukabumi merupakan pencerminan dan azas kebebasan berkontrak karena telah memenuhi syarat-syarat untuk sahnya persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata terutama syarat kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri, dan di samping itu persetujuan tersebut tidak mengandung paksaan *(dwang),* kesesatan/kekhilafan (*dwaling*) maupun penipuan *(bedrong),* serta menurut ketentuan Pasal *1338* KUH Perdata semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dan oleh karenanya tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 Apt (1) a UU No.8 tahun 1999, apa lagi persetujuan tersebut dibuat sebelum Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut lahir, dan sampai gugatan ini disidangkan Sukabumi masih tetap membayar sewa parkir setiap 3 (tiga) bulan kepada Tergugat dan setiap parkir tetap

disertai dengan kartu parkir, sehingga dapat diartikan bahwa Sukabumi baik secara terana terangan maupun diam-diam masih kerap melaksanakan dan mentaati persetujuan parkir tersebut walaupun mungkin masa berlakunya sudah habis.

Dalam pertimbangan lainnya Majelis menilai bahwa unsur pertanggungjawaban sudah diakui oleh Sukabumi bahwa Tergugat bukanlah pihak yang bertanggungjawab apabila ada kendaraan yang hilang, dan hal ini telah pula dilaksanakan dan ditaati oleh PT Sukabumi dengan mengasuransikan kendaraannya dan mengurus klaim asuransinya. Dalam putusannya, gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim.

Status Perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap, mengingat baik Pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat tidak melakukan upaya hukum banding.

Dalam Perkara ini jelas terdapat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang memiliki lahan parkir, dalam hal ini Tergugat dan pihak pemilik kendaraan dalam hal ini PT. Sukabumi yang ditandatangani bersama di mana dalam perjanjian tersebut terdapat perjanjian baku pengalihan tanggungjawab jika tejadi kehilangan kendaraan di areal parkir. Perjanjian baku yang disepakati dalam sewa menyewa tersebut adalah penyewa/pemilik kendaraan bertanggungjawab sendiri apabila kendaraaannya hilang di tempat parkir yang disewanya atau dengan lain

perkataan pengelola parkir selaku penyewa lahan tidak bertanggungjawab atas hilangnya mobil penyewa di lahan parkir.

Pihak yang menyewakan dalam hal ini Tergugat telah menyediakan tempat khusus untuk parkir mobil PT. Sukabumi sebagai penyewa untuk waktu yang telah disepakati dan pihak penyewa membayar.uang sewa terhadap tempat parkir yang disewanya. Dimulainya perjanjian sewa menyewa ditandai pada saat kata sepakat tentang unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Dalam hal penyewaan tempat parkir mobil, maka barang yang dimaksud di sini adalah areal parkir tertentu misalnya di lantai 1 nomor 2 dan biasanya ditandai dengan tulisan atau papan bertuliskan *"Reserved"* ataupun "nama penyewa" dan juga "nomor mobil" penyewa sehingga diperoleh kepastian bahwa areal parkir tersebut disediakan oleh pemilik lahan (barang) sewa hanya kepada penyewa dan untuk kepentingan penyewa atau dengan kata lain pengguna jasa ataupun pemilik mobil selain penyewa tidak bisa menggunakan lahan (barang) yang sudah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa.

Unsur pokok lainnya adalah harga sewa parkir yang dalam hal ini tidak lagi dihitung dengan hitungan jam sebagaimana layaknya tarif jasa parkir di badan jalan maupun diluar badan jalan melainkan dihitung berdasarkan kesepakatan bersama antara pemilik lahan parkir dengan penyewa dan biasanya dalam bulanan atau triwulan. Uang sewa parkir ini lebih murah dibandingkan tarif jasa parkir yang tidak didasarkan oleh

perjanjian sewa menyewa karena tidak dihitung berapa kali dalam sehari kendaraan penyewa masuk ke areal parkir dan juga tidak dihitung lagi berapa lama dalam sehari kendaraaan penyewa mengunakan lahan parkir tertentu yang sudah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa.

Kewajiban-kewajiban penyewa dapat disimpulkan menjadi 3 bagian penting yaitu:[63]

a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
c. Memberikan kepada penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya penyewaan;

Kewajiban memberikan kenyamanan kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewakan. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, dalam masalah perparkiran sebagai contoh adalah kerusakan kendaraan di areal parkir dan atau kehilangan barang dalam kendaraan. Maupun kehilangan kendaraan dan lain sebagainya.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 yang berbunyi :

[63] Subekti, *op cit*, hal. 42

> "Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu"

Dari ketentuan di atas maka resiko kehilangan kendaraan ditanggung sendiri oleh pemilik kendaraan. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.[64] Dalam hal sewa menyewa ketentuan mengenai resiko dapat dipedomani dari ketentuan pasal 1553a. KUH Perdata, namun tidak terlalu jelas penjabarannya.[65]

Dari perkataan gugur demi hukum inilah kita simpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apapun dari pihak lawannya, hal mana berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan resiko yang sudah setepatnya, karena pada asasnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala resiko atas barang miliknya.

### 3. Hubungan Sewa Menyewa Tidak Murni

[64] *Ibid*, hal. 44
[65] Pasal 1553 a KUH Perdata "Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak sengaja maka perjanjian sewa gugur demi hukum"

Dalam hubungan hukum perparkiran unsur-unsur sewa menyewa yang terdapat dalam Bab ke Tujuh KUH Perdata, tentang Sewa Menyewa tidak semuanya terpenuhi. Salah satu unsur yang tidak terpenuhi adalah pemeliharaan oleh penyewa lahan parkir seperti yang terdapat dalam Pasal 1563 KUH Perdata. Hal ini diakibatkan karena dalam hubungan sewa-menyewa parkir si pemilik kendaraan yang menyewa lahan parkir tidak serta merta menguasai lahan yang disewa selama jangka waktu sewa dalam arti setelah memarkirkan kendaraan si penyewa langsung meninggalkan lahan parkir sehingga tidak dapat menguasai atau memelihara lahan parkir dan, konstruksi sewa menyewa ini adalah sewa menyewa tidak murni sehingga apabila terjadi kehilangan atau kerugian atas kendaraan di lahan yang disewa, maka penyewa masih mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang menyewakan lahan karena walaupun lahan parkir telah disewakan kepada konsumen, namun penguasaan lahan parkir tetap pada pihak yang menyewakan (pengelola parkir).

Hal lain yang menyebabkan terjadi sewa menyewa tidak murni dalam perparkiran adalah si penyewa (permilik mobil) tidak bisa bebas mempergunakan lahan yang disewanya karena peraturan yang ketat dari yang menyewakan, misalnya harus masuk dan keluar dari pintu tertentu, harus parkir paralel, tidak boleh parkir serong, dan peraturan lain terhadap obyek sewa.

Hal ini sangat berbeda dengan sewa menyewa rumah dan tanah seperti yang terdapat di dalam KUH Perdata di mana si penyewa rumah memiliki kekuasaan penuh terhadap rumah yang dikuasainya selama jangka waktu sewa. Dengan kata lain si pemilik rumah (yang menyewakan) tidak berhak menguasai atau menempati rumah tersebut selama masa sewa serta tidak berhak mengatur si penyewa dalam menggunakan lahan sewanya. Berdasarkan hal tersebut, maka apabila terjadi kehilangan atau kerusakan di dalam rumah selama jangka waktu sewa tidak dapat dimintai tanggung jawab kepada pemilik.

# BAB III

# KEABSAHAN KLAUSUL EKSONERASI OLEH PENGELOLA PARKIR MALL DI PEKANBARU

## A. Keabsahan Perjanjian yang Menggunakan Klausul Eksonerasi

Perjanjian baku haruslah dipandang sebagai suatu perjanjian/ kontrak yang dipersiapkan sebelumnya untuk digunakan secara umum dan berulang-ulang oleh salah satu pihak dan dalam kenyaraan digunakan tanpa negosiasi dengan pihak lain.

Perjanjian baku ini sendiri dalam teori kontrak masuk dalam doktrin ketidakadilan *(uncongcionability)* yaitu suatu doktrin dalam ilmu hokum kontrak yang mengajarkan bahwa suatu kontrak batal atau dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan manakala dalam kontrak tersebut terdapat klausula yang tidak adil dan sangat memberatkan salah satu pihak, sungguhpun kedua belah pihak telah menandatangani kontrak yang bersangkutan. Salah satu wujud dari ketidakadilan dalam kontrak adalah apa yang clisebut dengan “Keterkejutan yang Tidak Adil" *(UnfairSurprise).* Suatu klausula dalam kontrak dianggap mentpakan *unfur surprise* manakala klausula tersebut bukan klausula yang diharapkan oleh seorang yang normal dalam kontrak semacam itu, sementara pihak yang menulis kontrak

mempunyai alasan untuk mengetahui bahwa klausula tersebut tidak akan sesuai dengan keinginan yang wajar dari pihak lain, tetapi pihak yang menulis kontrak tersebut tidak berusaha menarik perhatian pihak lainnya terhadap klausula tersebut.

Contoh klausula yang bersifat *unfair surprise* adalah kontrak baku atau kontrak standar. Pandangan yang modern dalam hokum kontrak mengajarkan bahwa klausula dalam kontrak baku hanya mengikat sejauh klausula-klausula oleh manusia yang normal akan dipandangnya sebagai klausula yang wajar dan adil. Jika ada klausula tersebut bersifat sebaliknya, maka klausula yang bersangkutan oleh hokum dianggap tidak pernah ada.[67]

Mariam Darus Badrulzaman membedakan Klausula eksonerasi/ perjanjian baku menjadi 3 (tiga) jenis yaitu *:* [68]

1. Perjanjian Baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan olch pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat disini adalah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan debitur. Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi , misalnya pada perjanjian buruh kolektif.
2. Perjanjian Baku yang ditetapkan pemerintah, ialah perjanjian baku yang mempunyai objek hak-hak atas tanah. Dalam hidang agraria, misalnya

[67] Putu Ayu Wulansari, *Teori Kontrak Durkheim*, Termuat dalam Beberapa Pendekatan Ekonomi Dalam Hukum Pusat Studi Hukum Tata Negara FHUI, Jakarta, 2003, hal. 5
[68] Mariam Darus Badrulzaman, *op.cit*, hal. 49

tormulir-tormulir perjanjian sebagimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri tam-al 6 Agustus 1977 No. 104/Dja/1977, yang berupa antara lain akta jual bell, model 1156727, akta hiporik model 1045055, dan sebagainya.

3. Perjanjian Baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat terdapat perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris arau advokat yang bersangkuran. DI dalam kepustakaan Belanda, jenis ini disebut *contract* model.

Berdasarkan ciri-ciri dan jenis-jenis perjanjian Baku tersebut maka sangat layak untuk diuji apakah perjanjian baku dapat dikategorikan sebagai salah satu jenis perjanjian yang memenuhi syarat-syarat syahhnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hat tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dari pasal 1320 ini dapat ditarik kesimpulan perjanjian baku seperti halnya suatu perjanjian harus memenuhi baik syarat-syarat obyektif maupun syarat-syarat subyektif dari sahnya suatu perjanjian serta memenuhi alas kebebasan berkontrak serta asas konsensualitas serta kedudukan yang seimbang dari pada pihak yang membuat perjanjian. Jika salah situ syarat objektif dari sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut adalah batal demi

hokum, yang berarti bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak semula.

Sedangkan jika syarat subyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut terancam dengan kebatalan, dengan pengertian bahwa setiap saat salah sate pihak dalam perjanjian tersebut dapat memohon agar perjanjian tersebut dibatalkan. Dalam hat yang terakhir ini, terjadi tidaknya pembatalan atas perjanjian ini tergantung pada pihak yang ticlak memenuhi syarat subyektif. Dengan dibatalkannya perjanjian, maka pihak yang meminta agar pembatalan dilakukan dapat memohon agar setiap keadaan dikembalikan seperti semula seperti sebelurn perjanjian dilaksanakan.

Dari ciri-ciri perjanjian baku maka sudah sangat jelas bahwa syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi dengan sempurna yang diuraikan sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

   Unsur yang paling penting dalam syarat ini adalah kata sepakat dari para pihak yang mengikatkan dirinya yang berarti para pihak yang ingin membuat perjanjian harus terlebih dahulu bertemu membicarakan segala sesuatu yang ingin diperjanjikan oleh mereka dan terjadi diskusi, tawar menawar, serta pengaturan pelaksanaan serta konsekuensi perjanjian. Setelah tahapan ini maka akan timbul dua hal yaitu ketidaksepakatan atau kesepakatan. Apabila ketidaksepakatan yang timbal maka ridak akan ada perjanjian, sedangkan jika timbal kesepakatan maka kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian.

Dalam pembuatan Perjanjian Baku proses seperti diatas tidak seluruhnya dilalui dan dipenuhi sehingga otomatis tidak ada kesepakatan dalam pembuatan perjanjian baku yang artinya syarat pertama sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Kalaupun ada kesepakatan, hal tersebut barulah terlihat apabila perjanjian baku yang telah dibuat secara sepihak dan sudah disiapkan sebelumnya ditandatangani oleh pihak yang menerima perjanjian baku tersebut.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

   Unsur inipun tidak sepenuhnya dipenuhi oleh Perjanjian Baku mengingat kecakapan di sini mengatur mengenai kewenangan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Pada saat perjanjian baku ingin diberlakukan oleh pihak yang membuatnya maka perjanjian baku ini cenderung berlaku umum kepada siapa saja tanpa mewandang tingkat kedewasaan maupun kecakapan bertindak dalam hukum sehingga dapat saja untuk pemberfakukan perjanjian baku tertentu tidak remenuhi syarar kedua ini terganttmg dari pihak yang menerima perjanjian baku tersebut atau yang bersinggungan langsung dengan perjanjian baku tersebut;

3. Suatu hal tertentu

   Dalam semua perjanjian baku diatur mengenai hal kebendaan tertentu yaitu dalam rangka pemenuhan isi perjanjian sehingga syarat ketiga ini sudah terpenuhi.

4. Suatu sebab/kausa yang halal

   Tidak semua perjanjian baku mencantumkan suatu sebab yang halal yang tidak dilarang oleh Undang-Undang mengingat perjanjian baku itu send iri lahir dari ketidakseimbangan kedudukan antara produsen dengan konsumen dimana produsen selalu ingin menerapkan prinsip ekonomi di atas prinsip hukum. Klausul yang dimaksud oleh pasal 1320 KUH Perdata, mengandung arti sebagai "apa yang diinginkan para pihak melalui persetujuan itu". Misalnya di dalam jual beli satu pihak menerima barang dan pihak lain rnenerima harga. Demikian juga pada pinjaman modal atau kredit; di mana satu pihak menerima modal dan pihak lain menerima bunga dan cicilan. Dilihat dari hal demikian, dapat disimpulkan bahwa kausa itu adalah isi dari perjanjian tersebut. Klausul yang halal dengan demikian diartikan bahwa kontrak itu mengandung isi yang halal dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.[69]

Dikaitkan dengan klausul dalam karcis parkir sebagai salah satu bentuk Perjanjian Baku yang tunduk pada syarat-syarat sahnya perjanjian di dalam KUH Perdata, maka perjanjian baku tersebut harus memiliki adanya kata sepakat dari pihak yang cakap untuk membuat tindakan hukum mengenai suatu hal yang halal. Di dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, perjanjian baku akan dianggap batal apabila mencantumkan klausul pengalihan tanggung jawab. Selain

[69] Departemen Perindustrian dan Perdagangan, *op.cit.*, hal. 200

itu di dalam Perda Nomor 3 tahun 2005, pengelola parkir diwajibkan untuk menjaga keamanan lokasi parkir. Dengan demikian klausul yang menyatakan bahwa pengelola parkir tidak bertanggung jawab atas kerusakan ataupun kehilangan di tempat parkir bertentangan dengan hukum dengan kata lain tidak memenuhi salah satu unsur perjanjian dan perjanjian baku tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian.

Dalam perundang-undangan di Indonesia, pengaturan mengenai perjanjian baku, baru terdapat dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu dalam pasal 1 ayat 10 di mana klausula baku didefinisikan sebagai

> "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"

Perjanjian baku sangat penting diatur dalam sebuah undangundang karena dalam transaksi perdagangan baik barang maupun jasa, perjanjian baku harus memenuhi prinsip kesetaraan para pihak untuk mengeliminir dominasi salah satu pihak dalam menentukan isi perjanjian haku, sehingga jika timbul kerugian yang diakibatkan kelalaian atau ketidak hati-hatian para pihak harus dapat dimintakan pertanggungjawabannya kepada pihak yang salah dengan menerapkan sanksi yang adil menurut hukum.

Dalam Resolusi Perserikatan Bangsa-Bangsa No. 39/248 tentang perlindungan konsumen perjanjian baku dinamakan *one side standard contractdi*

mana pengaturannya terdapat dalam bagian ke III Panduan huruf B butir 19 yang menyatakan Konsurnen harus dilindungi dari herbagai macam kontrak yang curang seperti layaknya kontrak standar yang telah disiapkan olch salah saw pihak, tidak termasuk hak-hak istimewa dalam kontrak dan persyaratan kredit yang curang oleh penjual.[70]

Di negeri Belanda pengaturan mengenai Perjanjian Baku sudah dimuat dalam Undang-Undang Hokum Perdata yang baru. Hal Perjanjian Baku diatur dalam pasal 6.5.2 dan 6.5.1.3 Isinya:

1. Bidang-bidang usaha yang dapat menggunakan perjanjian baku ditentukan dengan peraturan;
2. Perjanjian baku dapat ditetapkan, diubah, dicabut jika disetujui oleh Menteri Kehakiman, melalui panitia yang ditentukan untuk itu. Cara menyusun dan cara kerja panitia diatur dengan undang-undang;
3. Penetapan, perubahan dan pencabutan perjanjian baku hanya mempunyai kekuatan setelah ada persetujuan raja dan keputusan raja mengenai hal itu, diletakkan dalam berita negara;
4. Perjanjian baku dapat dibatalkan, jika pihak kreditur mengetahui atau seharusnya mengetahui pihak debitur tidak akan menerima perjanjian baku jika mengetahui isinya"

[70] Departemen Perindustrian, *op.cit*. hal. 19

Di Indonesia, sejak tanggal 20 April tahun 2000 telah resmi berlaku Undang-Undang No, 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Peran Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) serta konponen-komponen bangsa yang lain sangat penting dalam melahirkan Undang-Undang tersebut.

Sejak mulai berlaku sampai dengan scat ini Undang-Undang Perlindungan Konsumen masih menjadi pelengkap undang-undang saja dan belum terlihat jelas ketajamannya dalam melindungi konsumen. Dalam masalah perparkiran Undang-Undan; Perlindungan Konsumen belum bisa berbuat banyak bahkan nyaris tumpul karena baik pemerintah maupun instansi yang terkait tidak dapat melaksanakan undang-undang tersebut mulai dan penerapannya sampai dengan penggenaan sanksi bagi yang melanggar.

Di dalam pasal 18 Undang Undang Perlindungan Konsumen jelas dicantumkan dan diatur tentang Ketentuan Pencantuman Klausula Baku.

Ayat 1 : Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan /atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila

a. Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;

Ayat 2 : Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

Ayat 3 : Setiap klausula Baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Ayat 4 : Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Penjelasan pasal 18 ayat (1) diatas mencantumkan "Larangan ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak".

Dari penjelasan ini dapatlah disimpulkan bahwa memang benar pencantuman klausula baku pengalihan tanggung jawab telah melanggar Prinsip Kebebasan Berkontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti yang telah diuraikan di atas.

Pasal 18 ayat (3) telah dengan tegas menyatakan bahwa setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Dari ayat (3) ini sudah sangat jelas dan tidak perlu dimintakan pembatalan lagi (seperti penjelasan angka 1 di atas) terhadap klausula baku pengalihan tanggung jawab mempunyai kekuatan hukum lagi dan harus dihapuskan dari setiap dokumen ataupun perjanjian yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha. Konsumen dalam hal ini pengguna jasa parkir tidak perlu ragu lagi untuk melakukan tuntutan ganti rugi karena klausula baku tentang pengalihan tanggung

jawab yang dijadikan benteng oleh pengelola parkir telah batal demi hukum.

Walaupun sudah dengan tegas dinyatakan basal demi hukum dan pengelola parkir harus menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang undang ini namun pengelola parkir tetap saja mencantumkan klausula tersebut dan tidak mengadakan penyesuaian.

Hampir semua pengelola parkir terutama pengelola parkir swasta yang hampir menguasai seluruh sarana perparkiran di gedung-gedung di Pekanbaru masih mencantumkan klausula tersebut. Sebenarnya Pemerintah dan instansi terkait dalam hal ini juga Kepolisian Negara Republik Indonesia dapat menjatuhkan sanksi terhadap pengelola parkir yang masih mencantumkan klausula baku karena dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen jelas diatur nnengenai sanksi pidana yaitu dalam pasal 62 :

> "Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8, pasal 9, pasal 10, pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf, b, huruf, c, huruf e, ayat (2), dan pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah)"

Dari ketentuan tersebut diatas sudah sangat jelas bahwa alasan dimuatnya klausula baku tentang pengalihan tanggung jawab oleh pengelola parkir semenjak berlakunya Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Pengelola Parkir harus dihukum mengingat telah dengan sengaja melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dan Pengelola Parkir tidak dapat lagi berlindung dibawah "benteng" Peraturan Daerah mengingat Peraturan Daerah tersebut

kedudukannya jauh dibawah undang-undang.

Pengelola jasa parkir pada umumnya masih mencantumkan klausula baku yang merugikan konsumen pada tiketnya khususnya mengenai pengalihan tanggungjawab. Klausula baku tersebut bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) a Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menetapkan bahwa dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian yang isinya menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha.

Pengertian tanggung jawab adalah bilamana pada klausula baku menyatakan pelaku usaha tidak bertanggungjawab jika terjadi sesuatu atas barang atau jasa yang sebenarnya merupakan tanggung jawabnya.

Sanksi terhadap pelanggaran klausula baku yang memenuhi ketentuan Pasa1 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat dikenakan sanksi perdata maupun pidana. Disebutkan dalam Pasal 18 ayat (3) bahwa setiap klausula baku yang memenuhi ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) dinyatakan basal demi hukum. Pernyataan Natal demi hukum harus diajukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri oleh konsumen yang dirugikan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, seyogyanya:

1. Pengelola jasa perparkitan tidak mencantumkan klausula , pada tiket parkir yang menyatakan pengalihan tanggung jawabnya.
2. Mencantumkan dengan jelas, tarif parkir pada loket parkir

3. Segera menyesuaikan klausula baku yang bertentan- Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Sebagai salah satu alternatif untuk menghindari tuntutan ganti rugi dari konsumen jasa parkir, pengelola jasa parkir dapat melakukan kerjasama dengan perusahaan jasa asuransi perparkiran.

Selain sudah dilarang dan sudah dinyatakan batal demi hukum oleh Undang-Undang perlindungan konsumen, pengawasan, dan larangan terhadap perjanjian baku di Indonesia juga dilakukan oleh Pengadilan melalui putusan hakim. Peran hakim sangat penting untuk menilai asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku serta konsekuensi yang timbul.

Peran hakim diperlukan dalam mengusahakan suatu penilaian terhadap klausula-klausula yang telah dimasukkan dalam kontrak, sehingga tidak bertentangan dengan prinsip fakta dan perlindungan konsumen.

## B. Upaya Yang Dilakukan Oleh Masyarakat dan Pengelola Parkir Mall Terhadap Hal Tersebut

Di Amerika Serikat sampai dengan sekitar tahun 1960, seperti juga di negara-negara lainnya yang berlaku sistem hokum *Common Law;* pengadilan-pengadilan di sana tetap berpegang teguh pada prinsip *Caveat Emptor (Let the buyer beware),* yang berarti pembelilah yang harus berhati-hati, sedangkan formulir biasanya dibuat oleh pihak penjual. Dalam hal ini pihak pembeli oleh hukum dimintakan untuk bersikap hati-hati untuk dirinya sendiri. Ini berarti pihak

penanda tangan kontrak oleh hukum dibebankan kewajiban membaca *(duty to read)* kontrak yang bersangkutan. Manakala dia gagal melakukan tugas membaca tersebut, maka risiko mesti ditanggung. Kontrak baru bisa dibatalkan jika terjadi *fraud* atau *misrepresentation.*

Namun demikian, sejak lebih kurang tahun 1960, pengadilan di Amerika Serikat mulai waspada dengan eksistensi kontrak baku yang semakin gencar berlakunya. Untuk mengatasi adanya kontrak baru yang berat sebelah, mulailah di sana dikembangkan "doktrin ketidakadilan" *(Unconscionability)* yang melarang kontrak yang isinya sangat tidak seimbang, sehingga menimbulkan ketidakadilan bagi salah satu pihak. Oleh pengadilan di Amerika Serikat, kontrak yang demikian dapat dibatalkan sebagian atau seluruhnya. Di Amerika Serikat, di samping dibatalkannya kontrak baku (yang berat sebelah) atau klausula-kalusula di dalamnya berdasarkan doktrin "ketidakadilan" tersebut, bahkan kontrak baku atau klausula-klasulanya seperti itu dapat dibatalkan berdasarkan ketentuan--ketentuan khusus tentang kontrak baku.[71]

Di Inggris, penanggulangan masalah kontraktual dilakukan melalui putusan-putusan hakim dan ketentuan perundangundangan. Bahkan *Law Commission* dalam saran mereka untuk peninjauan masalah *standard form* contract mengemukakan beberapa faktor yang hares dipertimbangkan dalam menguji syarat-syarat baku tersebut, antara lain :

1. Kemampuan daya saing *(bargaining power)* para pihak;

[71] Munir Fuady, *op.cit*, hal. 86

2. Apakah konsumen ditawarkan syarat-syarat lain dengan tingkat harga yang lebih tinggi, tapi tanpa sprat eksonerasi dalam kontrak pernbeliannya;
3. Apakah pelanggaran kontrak dengan syarat pengecualian tanggung jawab, disebabkab oleh hal atau peristiwa di luar kuasa pihak (konsumen) yang melakukannya.

Faktor-faktor tersebut di atas, perlu dipertimbangkan untuk menentukan apakah syarat-syarat kepatutan *(reasonableness requirement)* telah dipenuhi atau tidak, sehingga syarat-syarat baku tertentu dapat berlaku atau harus dibatalkan.[72]

Bahwa Pengadilan diberikan wewenang untuk mengawasi berlakunya klausul-klausul pengecualian ini dan terkadang bisa menetapkan sendiri apakah ini adalah " *furandreasonable".* Dengan perkataan lain apakah berlaku atau tidaknya klausul pengecualian *(exclusion clause)* ini bergantunb sama sekali atas apa yang ditentukan oleh pengadilan. Pengadilan yang berwenang untuk memakai atau menolak *exclusion clause* ini, sepanjang dipandang *`furancl reasonable"* dalam keadaan bersangkutan.

Dalam menangani perkara yang menyangkut perjanjian baku, hakim dapat melakukan pendekatan dengan mempertimbangakan apakah perjanjian baku itu merupakan bagian dari perjanjian. Pengadilan akan meminta kepada pihak yang menyandarkan diri pada perjanjian baku berisi pengalihan tanggungjawab supaya membuktikan bahwa pihak lain itu menyetujui pada atau sebelum waktu

[72] Ahmadi Miru, *op.cit*, hal. 50

dicapainya persetujuan itu. jika tidak demikian, perjanjian baku itu akan membentuk bagian dari perjanjian.

Penerapan klausul-klausul tertentu yang dilakukan oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat yang mengakibatkan sangat dirugikannya pihak lemah, biasa dikenal dengan penyalahgunaan keadaan.

Menurut Mariam Darus Badrulzaman, perjanjian baku dengan klausul eksonerasi yang meniadakan atau membatasi kewajiban salah satu pihak (kreditor) untuk membayar ganti kerugian kepada debitur, memiliki ciri sebagai berikut :[73]

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor yang posisinya relatif kuat daripada debitur.W
2. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu.
3. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian tersebut.
4. Bentuknya tertulis.
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Pendapat Meriam Darus Badrulzaman di atas menempatkan kreditor selalu dalam posisi yang lebih kuat, padahal dalarn kenyataan, kreditor tidak selamanya memiliki posisi yang lebih kuat daripada debitur karena dalarn kasus tertentu posisi debitur justru lebih kuat daripada kreditor, dan justru debiturlah yang merancang kontrak baku. Dengan demikian, pendapat di atas tidak

[73] Meriam Darus Badrul Zaman., *op.cit*, hal. 50.

selamanya dapat dibenarkan.

Selain itu, salah satu ciri kontrak baku yang dikemukakan oleh Mariam Darus Badrulzaman, yaitu debitur sama sekali tidak menentukan isi perjanjian itu, juga tidak dapat dibenarkan karena kontrak baku pacla umumnya dibuat dengan tetap memungkinkan pihak lain (bukan pihak yang merancang kontrak baku) untuk menentukan unsur esensial dari perjanjian, sedangkan klausul yang pada umumnya tidak dapat ditawar adalah klausul yang merupakan unsur aksidentalia dalam perjanjian.

Berdasarkan alasan di atas, kontrak baku yang mengandung klausul eksonerasi cirinya adalah sebagai berikut :

1) Pada umumnya isinya ditetapkan oleh pihak yang posisinya lebih kuat.
2) Pihak lemah pada umumnya tidak ikut menentukan isi perjanjian yang merupakan unsur aksidentalia dari perjanjian.
3) Terdorong oleh kebutuhannya, pihak lemah terpaksa menerima perjanjian tersebut.
4) Bentuknya tertulis.
5) Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Karena kontrak baku ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang secara teoretis masih mengundang perdebatan, khususnya dalarn kaitan dengan asas kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian, di bawah ini juga akan dikemukakan berbagai pendapat tentang kontrak baku.

Salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalarn Pasal 1320 BW yang, sangat terkait dengan kontrak baku adalah "kesepakatan mereka untuk mengikatkan dirinya". Kesepakatan seseorang untuk mengikatkan dirinya merupakan syarat penentu tentang ada tidaknya perjanjian sehingga dengan adanya kesepakatan dari para pihak mengenai suatu hal yang diperjanjikan (dan telah memenuhi syarat lainnya), maka para pihak akan terikat dengan perjanjian tersebut berdasarkan asas konsensualisme. Asas konsensualisme ini sangat terkait pula dengan kebebasan berkontrak karena dengan kebebasan yang dimiliki seseorang untuk mengadakan perjanjian terhadap orang tertentu dengan persyaratan atau isi perjanjian yang tertentu pula, sangat menentukan ada tidaknya kesepakatan yang diberikan oleh orang tersebut terhadap orang atau isi perjanjian yang dimaksud.

Oleh karena itu, dalam kontrak baku kebebasan untuk melakukan kontrak serta pemberian kesepakatan terhadap kontrak tersebuf tidak dilakukan sebebas dengan perjanjian yang dilakukan secara langsung dengan melibatkan para pihak dalarn menegosiasikan klausul perjanjian, terdapat berbagai pendapat mengenai kedudukan kontrak baku dalarn hukum perjanjian. Adapun pendapat-pendapat tersebut adalah sebagai berikut.[74]

Sluijter mengatakan bahwa kontrak baku bukan merupakan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah seperti pembentuk undang-undang swasta *(legio particuliere wetgever).* Syarat-syarat yang

[74] *Ibid*., hal. 52-53

ditentukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah undang-undang, bukan perjanjian.

Pitlo menggolongkan kontrak baku sebagai perjanjian paksa *(dwang contract),* yang walaupun secara teoretis yuridis, kontrak baku ini tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan oleh beberapa ahli hukum ditolak, namun kenyataannya kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah yang berlawanan dengan keinginan hukum.

Stein mencoba memecahkan masalah ini dengan mengemukakan pendapat bahwa kontrak baku dapat diterima sebagai perjanjian, berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan *(fictie van wil en vertrouwen)* yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu, berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian tersebut.

Aser Rutten mengatakan bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian, bertanggung gugat pada isi dan apa yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir perjanjian baku, tanda tangan itu akan membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertanda tangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandatangani. Tidak mungkin seorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya.

Hondius dalam disertasinya mempertahankan bahwa perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan "kebiasaan" *(gebruik)* yang berlaku di lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan.

Berdasarkan berbagai pendapat di atas, maka kontrak baku tetap merupakan perjanjian yang mengikat para pihak yang menandatanganinya, walaupun harus diakui bahwa klausul yang terdapat dalam kontrak baku banyak mengalihkan beban tanggung gugat dari pihak perancang kontrak baku kepada pihak lawannya, namun setiap kerugian yang timbul di kemudian hari akan tetap ditanggung oleh para pihak yang harus bertanggung gugat berdasarkan klausul perjanjian tersebut, kecuali jika klausul tersebut merupakan klausul yang dilarang berdasarkan Pasal 18 UUPK.

Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut menentukan bahwa sebagai berikut :

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
    a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
    b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
    c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
    d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan

sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;

e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
3. Setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaiman dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausul baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Walaupun demikian, harus pula diakui bahwa kontrak baku atau perjanjian yang mengandung klausul baku ini sangat dibutuhkan dalam dunia perdagangan yang semakin maju dewasa ini, terutama karena dengan penggunaan kontrak baku tersebut berarti para pihak dapat mempersingkat waktu bernegosiasi. Hal ini sangat berguna jika dikaitkan dengan prinsip bahwa "waktu adalah uang". .

Oleh karena itu, kontrak baku tetap mengikat para pihak dan pada umumnya beban tanggung gugat para pihak adalah berat sebelah, langkah yang harus dilakukan bukan melarang atau membatasi penggunaan kontrak baku melainkan melarang atau membatasi penggunaan klausul-klausul tertentu dalam kontrak baku tersebut.

Beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam kontrak baku adalah pencantuman klausul eksonerasi harus seperti di bawah ini :[75]

1. Menonjol dan Jelas

   Pengecualian terhadap tanggung gugat tidak dapat dibenarkan jika penulisannya tidak menonjol dan tidak jelas. Dengan demikian, penulisan pengecualian tanggung gugat yang ditulis di belakang suatu surat perjanjian atau yang ditulis dengan cetakan kecil, kemungkinan tidak efektif karena penulisan klausul tersebut tidak menonjol.

[75] Jerry J. Philips, *Product Liability*, in a nut shell, (West Publishing Company, St. Paul, Minnesota, 1993)

Agar suatu penulisan klausul dapat digolongkan menonjol, penulisannya dilakukan sedemikian rupa sehingga orang yang berkepentingan akan memerhatikannya, misalnya dicetak dalam huruf besar atau dicetak dengan tulisan dan warna yang kontras, dan tentu saja hal ini dimuat dalam bagian penting dari kontrak tersebut.

2. Disampaikan Tepat Waktu

   Pengecualian tanggung gugat hanya efektif jika disampaikan tepat waktu sehingga setiap pengecualian tanggung gugat harus disampaikan pada saat penutupan perjanjian sehingga merupakan bagian dari kontrak. Jadi bukan disampaikan setelah perjanjian jual-beli terjadi.

3. Pemenuhan Tujuan-tujuan Penting

   Pembatasan tanggung gugat tidak dapat dilakukan jika pembatatasan tersebut tidak akan memenuhi tujuan penting dari suatu jaminan, misalnya tanggung gugat terhadap cacat yang tersembunyi, tidak dapat dibatasi dalam batas waktu tertentu jika cacat tersembunyi tersebut tidak ditemukan dalam periode tersebut.

4. Adil

   Jika pengadilan menemukan kontrak atau klausul kontrak yang tidak adil, pengadilan dapat menolak untuk melaksanakannya, atau melaksanakannya tanpa klausul yang tidak adil.

Penggunaan perjanjian baku dalam perjanjian antara konsumen dan produsen ini kadang atau bahkan sering terjadi penyalahgunaan keadaan atau

> yang dalam istilah Belanda dikenal dengan *"misbruik van omstadigheden"*. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti bahwa sebenarnya is harus mencegahnya.[76]

Penyalahgunaan ini dapat terjadi jika suatu perjanjian lahir karena adanya keunggulan salah satu pihak, baik keunggulan ekonomi, keunggulan psikologi maupun keunggulan lainnya. Walaupun demikian, secara umum hanya dikenal dua kelompok penyalahgunaan keadaan. Oleh karena itu, secara garis besar penyalahgunaan keadaan dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu:

1. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi *(economische ovenvicht)* dari satu pihak terhadap pihak lain; dan
2. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologi *(geestelijke ovenvicht)* dari satu pihak terhadap pihak lainnya.

Di samping itu, Lebens De Mug, masih menambahkan kelompok penyalahgunaan ketiga, yaitu keadaan darurat *(noodtoestand),* namun pendapat ini kurang mendapat sambutan dari kalangan ahli hukum, dan keadaan darurat yang dimaksud biasanya dimasukkan dalam kelompok penyalahgunaan keadaan

---

[76] Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Bandung; Mandar Maju, 1994), hal. 61. Pengertian Penyalahgunaan tersebut ditentukan dalam Pasal 3.2.10 BW Baru Belanda

karena adanya keunggulan ekonomi.[77]

Di antara dua penyalahgunaan di atas, penyalahgunaan keunggulan ekonomi lebih banyak menghasilkan keputusan hakim daripada penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis. Penyalahgunaan karena keunggulan ekonomi harus memenuhi syarat utama berikut ini.[78]

1. Satu pihak dalam perjanjian lebih unggul dalam bidang ekonomi daripada pihak lainnya.
2. Pihak lain terdesak melakukan perjanjian yang bersangkutan.

   Dengan demikian, ada keadaan terdesak dan tidak ada alternatif lain bagi pihak yang lemah dari segi ekonomi, dan dalam keadaan itu, mereka tidak memungkinkan lagi mengadakan perundingan.

Berbeda dengan syarat di atas, penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis, syaratnya adalah:[79]

1. Adanya ketergantungan dari pihak lemah yang disalahgunakan oleh pihak yang mempunyai keunggulan psikologi; dan
2. Adanya kesukaan psikologi yang luar biasa antara pihak yang satu dengan pihak lain.

Pada penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologi ini, keunggulan psikologi yang dimiliki salah satu pihak disalahgunakan sehingga

---

[77] Agnes M. Toar, Penyalahgunaan Keadaan dan Tanggungjawab atas Produk di Indonesia (Pada umumnya), Makalah, disampaikan pada Seminar Dua Hari tentang *Pertanggungjawaban Produk dan Kontrak Bangunan* diselenggarakan oleh Yayasan Pusat Pengkajian Indonesia Bekerjasama dengan Badan Pembinaan Hukum Nasional, (Jakarta : 25-26 Agustus 1988), hal. 1
[78] *Ibid*, hal. 2
[79] *Ibid*., hal. 3

pihak lain melakukan tindakan hukum yang tidak bijaksana dan malahan merugikan dirinya.

Kasus yang sebenarnya merupakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologi tersebut belum banyak diputuskan oleh hakim di Indonesia, walaupun secara mudah diasumsikan bahwa banyak terjadi di Indonesia, namun belum ada yang diputuskan sebagai penyalahgunaan keadaan. Akan tetapi, kemungkinan diputuskan sebagai suatu yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik dalam masyarakat sehingga putusan hakim menghasilkan pembatalan perjanjian karena tidak adanya sebab yang halal (Pasal 1337 BW), yang berarti bahwa perjanjian dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum (Pasal 1335 BW).[80]

Di Inggris, penanggulangan masalah kontraktual dilakukan melalui putusan-putusan hakim dan ketentuan perundangundangan. Bahkan Law Commission dalam saran mereka untuk peninjauan masalah standard *form contract* mengemukakan beberapa faktor yang harus dipertimbangkan dalam menguji syarat-syarat baku tersebut, antara lain :[81]

1. Kemampuan daya saing (bargaining *power)* para pihak;
2. Apakah konsumen ditawarkan syarat-syarat lain dengan tingkat harga yang lebih tinggi, tapi tanpa syarat eksonerasi dalam kontrak pembeliannya;

---

[80] *Ibid*., hal. 6

[81] AZ Nasution, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Kontrak Pembelian Rumah Murah, Jakarta : Makalah, Disampaikan Dalam Seminar Sehari tentang *Pertanggungjawab Produk dan Kontrak Bangunan*, 1988, hlm. 8, dikutip dari M.J. Leder, Consumer Law, Macdonald and Evans, Plymouth, 1980, hal. 20

3. Apakah pelanggaran kontrak dengan syarat pengecualian tanggung jawab, disebabkan oleh hal atau peristiwa di luar kuasa pihak (konsumen) yang melakukannya.

Faktor-faktor tersebut di atas, perlu dipertimbangkan untuk menentukan apakah syarat-syarat kepatutan (*reasonableness requirement*) memang telah dipenuhi atau tidak sehingga syarat- syarat baku tertentu dapat berlaku atau harus dibatalkan.

Di Amerika Serikat, terhadap transaksi-transaksi tertentu yang dilakukan dengan perjanjian baku, tidak diperbolehkan memuat syarat-syarat berikut :[82]

1. Persetujuan pembeli untuk tidak melakukan gugatan terhadap pengusaha.
2. Pembebasan pembeli untuk menuntut penjual mengenai setiap perbuatan penagihan atau pemilikan kembali (barang yang dijual) yang dilakukan secara tidak sah.
3. Pemberian kuasa kepada penjual atau orang lain untuk kepentingannya, untuk menagih pembayaran atau pemilikan kembali barang tertentu.
4. Pembebasan penjual dari setiap tuntutan ganti kerugian pembeli terhadap penjual.

Di Pekanbaru, ada beberapa mall / plaza yaitu :

1. Pasar Bawah terletak di utara Pekanbaru, yang merupakan pusat perbelanjaan barang-barang antik, aksesories rumah tangga dari dalam dan luar negeri,

[82] *Ibid*,. hlm 9, dikutip dari Stuart J. Faber, Handbook of Consumer Law, (California : Lega Books, 1978), hal 55

seperti keramik, karpet, lampu-lampu antik dan elektronik, pasar ini juga menyediakan barang-barang bekas yang mempunyai kualitas bagus.

2. Plaza Senapelan merupakan salah satu tempat wisata belanja yang selalu ramai dikunjungi, terletak di kawasan bisnis, persimpangan jalan Jendral Sudirman dan Teuku Umar, menyediakan berbagai kebutuhan rumah tangga, makanan, handphone, pusat kebugaran, perlengkapan olahraga serta restoran dengan aneka makanan pilihan.
3. Plaza Citra terletak di persimpangan jalan Tuanku Tambusai dan Pepaya yang merupakan pusat perbelanjaan yang menyediakan berbagai macam produk antara lain: busana ekslusif modern atau busana muslim, aneka batik pilihan, kosmetika, aksesoris pria dan wanita, olahraga juga terdapat pasar swalayan dan mau nontonpun ada. Datang aja ke sini!
4. Plaza Sukaramai kawasan yang memiliki lokasi strategis ini terletak di pusat kota jalan jend. Sudirman Pekanbaru, membuat pusat perbelanjaan Plaza Sukaramai ini selalu ramai dikunjungi oleh masyarakat dari berbagai daerah di Pekanbaru dan Riau umumya. Menyediakan berbagai macam pilihan kebutuhan untuk diberikan kepada orang-orang yang anda sayangi dengan harga yang relatif murah.
5. Mal Pekanbaru terletak di seberang Plaza Senapelan persimpangan jalan Jendral Sudirman dan Teuku Umar, merupakan salah satu pusat perbelanjaan modern yang lengkap yang tidak hanya menyediakan busana, sepatu, perlengkapan sehari-hari kalangan atas, tetapi juga menyediakan semua

kebutuhan berbagai lapisan. Food court, elektronik dan handphone yang relatif terjangkau serta swalayan yang menyediakan buah-buahan dan alat tulis kantor semakin menambah semaraknya Mal Pekanbaru.

6. Mal SKA merupakan salah satu pusat perbelanjaan modern yang terletak di barat kota Pekanbaru, terdapat pertokoan yang menyediakan berbagai keperluan rumah tangga, makanan, peralatan kantor, olahraga, menyediakan busana modern, kosmetika dan restoran dengan aneka makanan pilihan.
7. Mal Ciputra pusat perbelanjaan modern yang terletak di barat kota Pekanbaru, terdapat pertokoan yang menyediakan berbagai keperluan rumah tangga, makanan, peralatan kantor, olahraga, menyediakan busana modern, kosmetika dan restoran dengan aneka makanan pilihan serta bioskop 21 sebagai tempat tontonan keluarga.

Payung hukum perparkiran off street mall / plaza di Pekanbaru adalah Peraturan Daerah. Berdasarkan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah pasal 189 menyebutkan “Proses penetapan Peraturan Daerah yang berkaitan dengan Pajak Daerah, Restribusi Daerah dan Tata Ruang menjadi Peraturan Daerah, berlaku pasal 186 yang berbunyi (1) Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota tentang APBD yang telah disetujui bersama dan Rancangan Peraturan Bupati/Walikota paling lama 3 hari disampaikan kepada

Gubernur untuk dievaluasi.[83] Pasal 1 ayat k Perda Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2001 berbunyi :

> "Tempat parkir khusus adalah tempat parkir yang disediakan oleh badan hukum swasta dan / atau perorangan bukan pemerintah"

yang direvisi dengan nomor 3 Perda Kota Pekanbaru Tahun 2005 ayat k dikatakan :

> "Tempat parkir khusus adalah tempat parkir yang disediakan oleh pemerintah, badan hukum swasta dan / atau perorangan bukan pemerintah".

Yang dimaksud dengan parkir khusus di sini adalah parkir yang disediakan oleh pengelola mall / plaza. Pasal 6 Perda Kota Pekanbaru Nomor 3 Tahun 2005 ayat 6 mengatakan :

> "Badan hukum swasta dan / atau perorangan yang akan menjalankan pengusahaan tempat parkir mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota melalui Dinas Perhubungan atau instansi yang diunjuk."

Begitu mudahnya pengurusan suatu izin perparkiran *off street* di Pekanbaru, mengakibatkan menjamurnya pola perparkiran dengan melibatkan Mall / plaza sebagai lahan parkir yang pada awalnya adalah sesuatu fasilitas tambahan yang disediakan oleh pengelola mall/plaza. Karcis parkir disediakan untuk mengutip restribusi parkir. Hal ini dizinkan oleh Pemerintah daerah kota Pekanbaru. Pasal 1 ayat m dan pasal 3 Perda Kota Pekanbaru nomor 14 Tahun 2001 berbunyi :

---

[83] Perda nomor 3 tahun 2005, tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 TAhun 2001 tentang Penyelenggaraan dan Pengelolaan Perparkiran.

Pasal 1 (m) :“Restribusi parkir adalah pembayaran atas pemanfaatan jasa pengaturan dan penggunaan tempat parkir”.

Pasal 3 : Setiap kendaraan yang menggunakan tempat parkir wajib membayar restribusi parkir kendaraan sesuai dengan tariff yang berlaku”.

Dengan pasal di atas, para pengelola perparkiran off street mall/plaza di Pekanbaru telah mendapat lampu hijau untuk membuat karcis parkir. Restribusi parkir yang ditetapkan oleh Pemda Pekanbaru sesuai dengan pasal 12 ayat (4) Perda Nomor 3 Tahun 2005 berbunyi :

Pasal 12 (4) Parkir ditempat khusus mall/plaza dan kawasan wisata tarif restribusi parkir ditetapkan besarnya :

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Untuk mobil trailer | Rp 6.000,- |
| 2. | Untuk mobil truk dengan gandengan | Rp. 6.000,- |
| 3. | Untuk mobil truk | Rp. 6.000,- |
| 4. | Untuk mobil bus besar | Rp. 4.000,- |
| 5. | Untuk mobil bus sedang | Rp. 3.000,- |
| 6. | Untuk mobil penumpang umum (oplet, taxi) | Rp. 2.000,- |
| 7. | Untuk mobil pariwisata dan Pick up | Rp. 2.000,- |
| 8. | Untuk mobil penumpang | Rp. 2.000,- |
| 9. | Untuk kendaraan roda 2 (dua) | Rp. 1.000,- |

Restribusi parkir yang dibuat oleh pengelola parkir kalangkala tidak sesuai dengan ketentuan di atas, karena pasal 13 Perda Kota Pekanbaru Nomor 3 Tahun 2005 mengizinkan para pengelola perparkiran mengubah tarif.

> "Khusus untuk tempat-tempat parkir yang disediakan dan dikelola oleh pemerintah dan atau pihak swasta di luar badan jalan dapat menetapkan tarif parkir khusus menyimpang dari yang telah ditetapkan pada pasal 12 Perda ini apabila menerapkan system progresif atau tarif per jam".

Meskipun para konsumen perparkiran mall/plaza di Pekanbaru telah membayar restribusi, konsumen banyak dirugikan karena sesuatu yang hilang atau cacat dari kelalaian pengelola perparkiran menjadi tanggung jawab pemilik kendaraan. Kenaikan tarif restribusi yang dilakukan sepihak bahkan apabila karcis parkir hilang, meskipun STNK kendaraan telah ditunjukkan oleh pemilik, pengelola parkir memberikan sangsi denda kepada pemegang karcis yang hilang tadi. Di dalam Ketentuan Umum karcis parkir Mall Ciputra Seraya Pekanbaru tanggal 16 April 2007 pukul 10.53.05 wib ayat 2 dan 4 mengatakan :

1. Karcis tanda parkir ini merupakan bukti pemilik kendaraan menyewa lahan parkir di area parkir yang disediakan. Jika karcis tanda parkir ini hilang, maka pemilik kendaraan wajib memperlihatkan STNK dan/atau Surat Keterangan resmi lainnya sebagai bukti pemilik kendaraan telah menyewa lahan parkir, dan pemilik kendaraan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 10.000,- (untuk motor) dan Rp. 20.000,- (untuk mobil).

2. Asuransi kendaraan dan barang-barang di dalamnya serta semua resiko atas segala kerusakan dan kehilangan atas kendaraan yang diparkirkan dan barang-barang di dalamnya merupakan kewajiban pemilik kendaraan itu sendiri.

Dari ketentuan di atas, pengelola mall/plaza di Pekanbaru telah melanggar pasal 14 ayat 1 Perda Kota Pekanbaru Nomor 3 Tahun 2005 yang menyatakan :

> "Tempat parkir yang disediakan dan dikelola oleh pemerintah dan atau swasta di luar badan jalan wajib memberikan jaminan kehilangan kendaraan, keamanan dan ketertiban"

Konsumen parkir khususnya yang menggunakan parkir mall Ciputra Seraya Pekanbaru telah dirugikan. Ada hukum yang melindungi konsumen dari tindakan kesewenang- wenangan dari pengelola tempat parkir. Karena menurut Pasal 18 ayat 1 huruf a UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen :[84]

> Pelaku usaha (perusahaan tempat parkir) dalam menawarkan barang/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, *dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian* (dalam hal ini karcis tanda bukti parkir) apabila: a) Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

Larangan itu dipertegas lagi dengan Pasal 18 ayat (3) UU No. 8 Tahun 1999 yang menggariskan bahwa setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan seperti dimaksud oleh Pasal 18 ayat (1) huruf a, dinyatakan batal demi hukum. Klausul

[84] Erman Rajagukguk, dkk, lampiran Hukum Perlindungan Konsumen hal 106.

baku adalah perjanjian baku yang dibuat oleh satu pihak dalam perjanjian tersebut[85].

Dalam UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 dikatakan bahwa :[86]

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perwatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkann pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan;
5. Ketentuan sebagaimana yag dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

[85] Munir Fuady,*op.cit*, hal. 67.
[86] UU No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pasal 19

Klausul baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan serta ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Sebenarnya, pengadilan sendiri telah menyatakan bahwa klausul baku yang tercantum dalam karcis parkir cacat hukum.[87]

Apabila seorang konsumen mengalami kehilangan kendaraan bermotor miliknya yang sedang di parkir di perparkiran umum maka baik itu petugas parkir maupun pelaku usaha hanya menyuruh pemilik kendaraan tersebut melaporkan kejadian tersebut ke pada pihak yang berwajib, hal demikianlah yang selama ini di lakukan oleh pelaku usaha perparkiran. Sementara konsumen selaku pengguna jasa tidak mendapatkan ganti rugi terhadap kendaraan yang hilang di perparkiran umum. Perbuatan pelaku usaha perparkiran lainnya yang merugikan konsumen adalah penerapan klausula baku pada karcis parkir.

Dalm Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, apabila seorang konsumen dirugikan oleh pelaku usaha maka konsumen bisa mengajukan tuntutan kepada pelaku usaha berdasarkan undang-undnag perlindungan konsumen Pasal 19 mengenai tanggung jawab pelaku usaha dan ketentuan di dalam Undang-Undang Hukum Perdata juga diterapkan yaitu berdasarkan Pasal 1694 KUHPerdata yang mneyebutkan penitipan adalah terjadi apabila seseorang menerima sesuatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya.

[87] Majalah Trust, www.yahoo.com., diakses tanggal 1 Oktober 2007.

Kemudian pada Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merumuskan bahwa upaya penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui [88]:

1. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
2. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui peradilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan suka rela para pihak yang bersengketa.
3. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersangkutan.

Setiap konsumen yang dirugikan keselamatan badannya, keamanan jiwanya, atau harta bendanya oleh suatu produk yang digunakannya, adapat mengajukan gugatan terhadap pelaku usaha bersangkutan melalui peradilan umum atau melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Pasal 45 ayat (1) jo. Pasal 46).

Banyak yang menganggap kehilangan kendaraan merupakan tanggung jawab pengelola parkir apabila hubungannya merupakan perjanjian penitipan barang, tetapi pengelola parkir acapkali menggunakan ’’klausul klasik“ yang tetera dikarcis parkir yang menyatakan bahwa setiap kerusakan dan kehilangan

[88] AZ. Nasution., *Hukum Perlindungan Konsumen*., hal. 230 – 232.

ditempat parkir bukan merupakan tanggung jawab pengelola parkir. Anggapan tersebut didasari oleh prinsip *caveat emptor* atau *let the buyer beware*. Tetapi prinsip tersebut sudah tidak layak untuk dipergunakan karena menurut *strict liability concept*, produsen bertanggungjawab atas kerugian konsumen yang timbul akibat produknya. Penggunaan klausul itu batal demi hukum karena tidak sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan mewajibkan pengelola parkir untuk bertanggung jawab.

Pihak pengelola parkir swasta pun mengeluhkan apabila pihaknya hanya dengan membayar uang sebesar Rp 2000 saja harus mengganti mobil seharga ratusan jutarupiah. Hal ini merupakan suatu pernyataan yang naifmengingat mobil yang mahal umumnya tingkat pengamanan dan kehati-hatian pemiliknya jauh jauh lebih tinggi, dan angka hilangnya mobil di areal tertentu yang dikelola pengelola parkir adalah sangat kecil sekali dibandingkan dengan pendapatan perharinya.

Salah satu jalan keluar bagi permasalahannya tanggung jawab pengelola perparkiran jika ada kerugian atau kehilangan yang terjadi adalah asuransi karena asuransi merupakan pengalihan resiko atas terjadinya suatu peristiwa yang diduga mengakibatkan suatu kerugian atau kehilangan. Kerugian atau kehilangan tersebut merupakan resiko manusia dalam kehidupannya walaupun pasti tak seorangpun mau menerima resiko tersebut. Hal ini sesuai dengan pengaturan dalam Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2005 Pasal 14 ayat (1) dan (2) :

Ayat (1) : Tempat parkir yang disediakan dan dikelola oleh Pemerintah dan atau pihak swasta diluar badan jalan wajib memberikan jaminan kehilangan kendaraan, kemanan dan ketertiban;

Ayat (2) : Jaminan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dapat dilakukan dengan melibatkan jasa Asuransi.

Robert Mehr (1986) mengemukakan 5 (lima) cara mengatasi resiko, yaitu :[89]

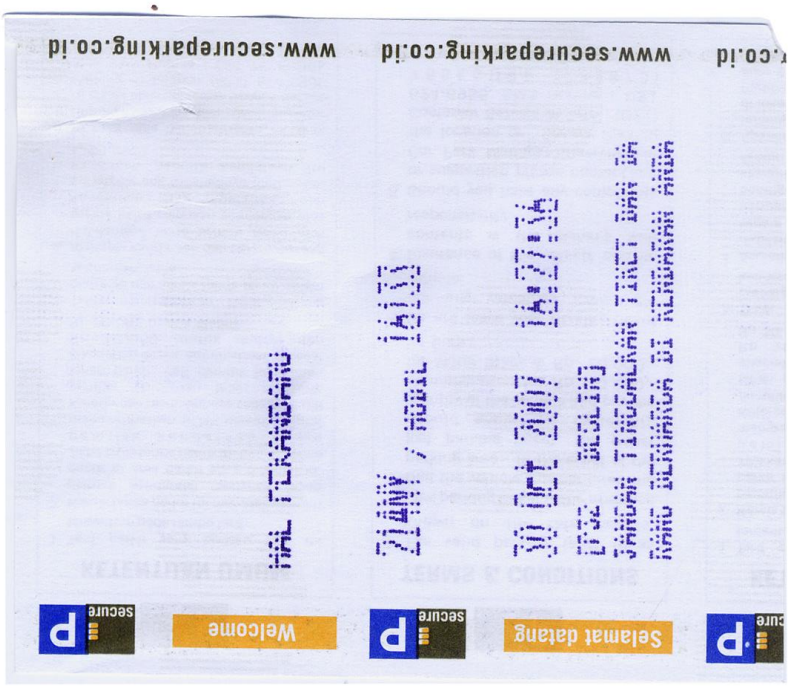
1. Menghindari resiko (*risk avoidance*), tidak melakukan kegiatan yang memberikan peluang kerugian, misalnya menghindari pembangunan gedung bertingkat di daerah rawan gempa.
2. Mengurangi resiko (*risk reduction*), memperkecil peluang terjadi kerugian, mislanya menyediakan alat penyemprot anti kebakaran di perkantoran.
3. Menahan resiko (*risk retention*), tidak melakukan apa-apa terhadap resiko karena dapat menimbulkan kerugian.
4. Membagi resiko (*risk sharing*), membagi resiko dengan pihak lain, mislanya melalui reasuransi.
5. Mengalihkan resiko (*risk transfer*), memindahkan resiko kepada pihak lain, yaitu perusahaan asuransi.

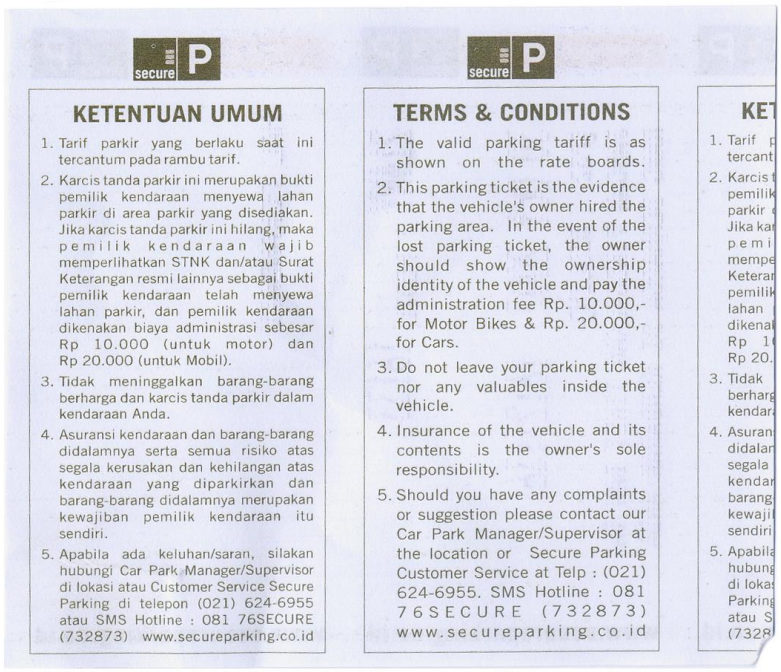
Keberadaan asuransi parkir di Indonesia dirasakan sudah sangat mendesak mengingat banyaknya keluhan konsumen mengenai perparkiran seperti kerusakan maupun kehilangan di areal parkir, Asuransi parkir merupakan tanggung jawab

[89] Abdulkadir Muhammad., *Hukum Asuransi Indonesia*., PT. Citra Aditya Bakti., Bandung., 2002, hal. 118-119.

pengelola perparkiran sebagai suatu pengalihan resiko atas terjadniya suatu kerugian atau kehilangan dilahan parkirnya. Premi yang telah disetujui tersebut dapat dibebankan kepada pengguna lahan parkir yang dalam hal ini akan menjadi pihak tertanggung. Jadi pengelola parkir tidak perlu pusing lagi apabila terjadi kerusakan atau kehilangan di areal pakir karena akan diganti oleh pihak asuransi.

Adapun contoh – contoh struk parkir pada mall – mall di Pekanbaru sebagai berikut :



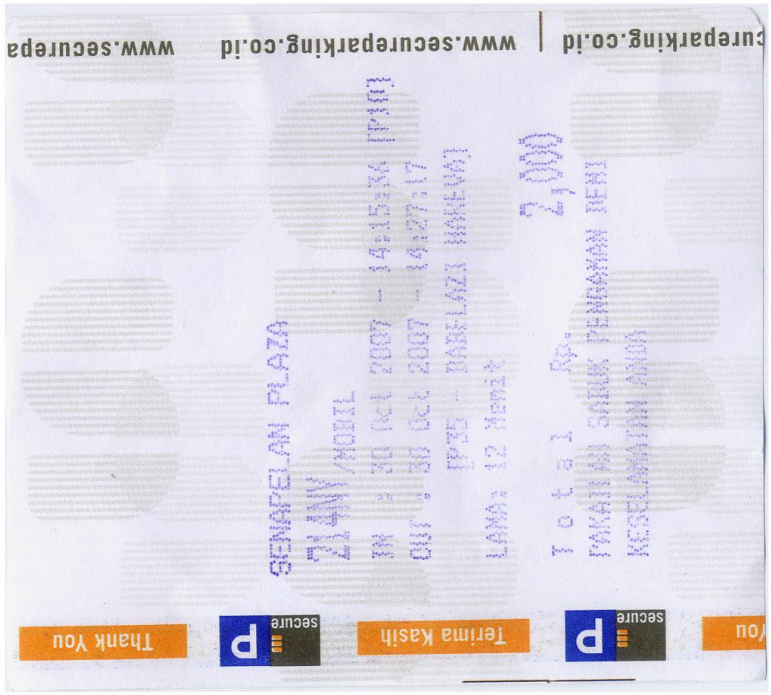
## KETENTUAN UMUM

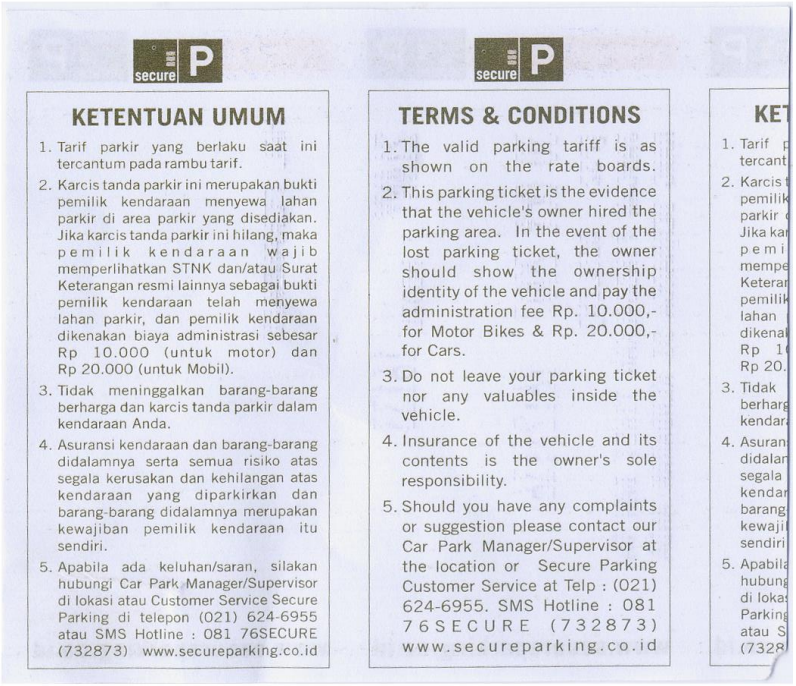
1. Tarif parkir yang berlaku saat ini tercantum pada rambu tarif.
2. Karcis tanda parkir ini merupakan bukti pemilik kendaraan menyewa lahan parkir di area parkir yang disediakan. Jika karcis tanda parkir ini hilang, maka pemilik kendaraan wajib memperlihatkan STNK dan/atau Surat Keterangan resmi lainnya sebagai bukti pemilik kendaraan telah menyewa lahan parkir, dan pemilik kendaraan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp 10.000 (untuk motor) dan Rp 20.000 (untuk Mobil).
3. Tidak meninggalkan barang-barang berharga dan karcis tanda parkir dalam kendaraan Anda.
4. Asuransi kendaraan dan barang-barang didalamnya serta semua risiko atas segala kerusakan dan kehilangan atas kendaraan yang diparkirkan dan barang-barang didalamnya merupakan kewajiban pemilik kendaraan itu sendiri.
5. Apabila ada keluhan/saran, silakan hubungi Car Park Manager/Supervisor di lokasi atau Customer Service Secure Parking di telepon (021) 624-6955 atau SMS Hotline : 081 76SECURE (732873) www.secureparking.co.id

## TERMS & CONDITIONS

1. The valid parking tariff is as shown on the rate boards.
2. This parking ticket is the evidence that the vehicle's owner hired the parking area. In the event of the lost parking ticket, the owner should show the ownership identity of the vehicle and pay the administration fee Rp. 10.000,- for Motor Bikes & Rp. 20.000,- for Cars.
3. Do not leave your parking ticket nor any valuables inside the vehicle.
4. Insurance of the vehicle and its contents is the owner's sole responsibility.
5. Should you have any complaints or suggestion please contact our Car Park Manager/Supervisor at the location or Secure Parking Customer Service at Telp : (021) 624-6955. SMS Hotline : 081 76SECURE (732873) www.secureparking.co.id

KE



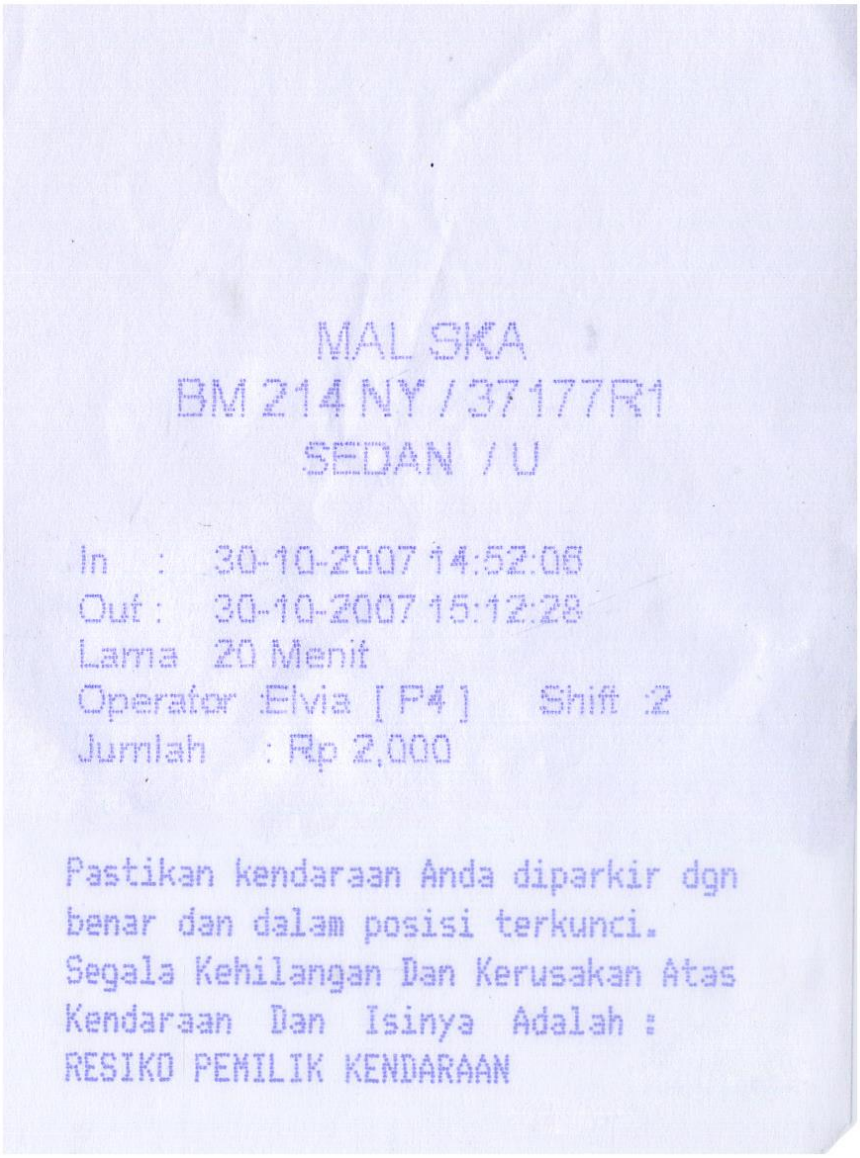



**KETENTUAN UMUM**

1. Tarif parkir yang berlaku saat ini tercantum pada rambu tarif.
2. Karcis tanda parkir ini merupakan bukti pemilik kendaraan menyewa lahan parkir di area parkir yang disediakan. Jika karcis tanda parkir ini hilang, maka pemilik kendaraan wajib memperlihatkan STNK dan/atau Surat Keterangan resmi lainnya sebagai bukti pemilik kendaraan telah menyewa lahan parkir, dan pemilik kendaraan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp 10.000 (untuk motor) dan Rp 20.000 (untuk Mobil).
3. Tidak meninggalkan barang-barang berharga dan karcis tanda parkir dalam kendaraan Anda.
4. Asuransi kendaraan dan barang-barang didalamnya serta semua risiko atas segala kerusakan dan kehilangan atas kendaraan yang diparkirkan dan barang-barang didalamnya merupakan kewajiban pemilik kendaraan itu sendiri.
5. Apabila ada keluhan/saran, silakan hubungi Car Park Manager/Supervisor di lokasi atau Customer Service Secure Parking di telepon (021) 624-6955 atau SMS Hotline : 081 76SECURE (732873) www.secureparking.co.id

**TERMS & CONDITIONS**

1. The valid parking tariff is as shown on the rate boards.
2. This parking ticket is the evidence that the vehicle's owner hired the parking area. In the event of the lost parking ticket, the owner should show the ownership identity of the vehicle and pay the administration fee Rp. 10.000,- for Motor Bikes & Rp. 20.000,- for Cars.
3. Do not leave your parking ticket nor any valuables inside the vehicle.
4. Insurance of the vehicle and its contents is the owner's sole responsibility.
5. Should you have any complaints or suggestion please contact our Car Park Manager/Supervisor at the location or Secure Parking Customer Service at Telp : (021) 624-6955. SMS Hotline : 081 76SECURE (732873) www.secureparking.co.id



MALSKA
BM 214 NY / 37177R1
SEDAN / U

In : 30-10-2007 14:52:06
Out : 30-10-2007 15:12:28
Lama 20 Menit
Operator :Elvia [ P4 ] Shift :2
Jumlah : Rp 2,000

Pastikan kendaraan Anda diparkir dgn
benar dan dalam posisi terkunci.
Segala Kehilangan Dan Kerusakan Atas
Kendaraan Dan Isinya Adalah :
RESIKO PEMILIK KENDARAAN

# BAB IV

# PENUTUP

## A. Kesimpulan

1. Pengelola jasa parkir pada umumnya masih mencantumkan klausula Eksonerasi yang merugikan konsumen pada tiketnya khususnya mengenai pengalihan tanggungjawab, dimana pencantuman Klausula Eksonerasi tentang Pengalihan tanggungjawab telah melanggar prinsip kebebasan berkontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) a yang menetapkan bahwa dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan pelaku usaha dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian yang isinya menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Sanksi terhadap pelanggaran klausula baku yang memenuhi ketentuan Pasa1 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat dikenakan sanksi perdata maupun pidana. Disebutkan dalam Pasal 18 ayat (3) bahwa setiap klausula baku yang memenuhi ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) dinyatakan batal demi hukum. Pernyataan Batal demi hukum harus diajukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri oleh konsumen yang dirugikan.

2. Untuk membagi atau mengalihkan beban tanggung jawab tersebut, pengelola parkir dapat bekerjasama dengan pihak asuransi untuk menyediakan asuransi parkir bagi setiap konsumennya. Idealnya asuransi tersebut harus dapat diberikan penuh seharga kerugian yang dialami oleh konsumen. Dalam upaya perlindungan terhadap konsumen parkir ada beberapa pilihan upaya hukum yang dapat ditempuh antara lain :
   a. Mediasi
   b. Mediasi di Direktorat Perlindungan Konsumen
   c. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)
   d. Pengadilan Negeri

## B. Saran

1. Sehubungan dengan Pengaturan mengenai Pengalihan tanggung jawab pengelola parkir harus segera direvisi karena bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, maka seluruh pengelola parkir agar tidak lagi mencantumkan klausula baku pengalihan tanggungjawab pada karcis parkir/tiket parkir.
2. Jenis asurasni yang paling ideal untuk perparkiran ini adalah asuransi area (*coverage area Insurannce*), dimana pengelola parker dan atau pemilik gedung telah mengasurasnikan seluruh wilayah gedung tersebut termasuk areal parkir. Untuk memudahkan transaksi maka sebaiknya karcis parkir sudah merupakan suatu kesatuan dengan polis asuransi parkir.

# DAFTAR PUSTAKA

**Buku :**


Muhammad Abdulkadir, *Hukum Asuransi Indonesia*., PT. Citra Aditya Bakti., Bandung., 2002.

Agnes M. Toar, *Penyalahgunaan Keadaan dan Tanggungjawab atas Produk di Indonesia (Pada umumnya)*, Makalah, disampaikan pada Seminar Dua Hari tentang Pertanggungjawaban Produk dan Kontrak Bangunan yang diselenggarakan oleh Yayasan Pusat Pengkajian Indonesia Bekerjasama dengan Badan Pembinaan Hukum Nasional, (Jakarta : 25-26 Agustus 1988).

AZ Nasution, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Kontrak Pembelian Rumah Murah*, Jakarta : Makalah, Disampaikan Dalam Seminar Sehari tentang Pertanggungjawab Produk dan Kontrak Bangunan, 1988.

_____, *Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar*, (Jakarta : Diadit Media, 2002).

Ahmadi Miru & Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2004.

Byran A. Garner, *Blacks Law Dictionary Seventh Edition*, (St. Paul, MINN West Group, 1999).

David M.L Tobing., *Parkir dan Perlindungan Hukum Konsumen*, PT. Timpani Agung, Jakarta, 2007.

_____., pada saat Peluncuran buku karyanya yang berjudul *"Parkir dan Perlindungan Hukum Konsumen*, www.Yahoo.com

Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.

Departemen Perindustrian dan Perdagangan RI, Pemberdayaan Hak-Hak Konsumen di Indonesia, Direktorat Perlindungan Konsumen, Jakarta, 2001.

Erman Rajagukguk, S.H. LL,M, dkk, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

Hasanuddin Rahman., *Segi-segi Hukum dan Manajemen Modal Ventura*., PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

Hondius., E., H., *Syarat-syarat Baku dalam Hukum Kontrak*., Artikel dalam Kompendium Hukum Belanda., Yayasan Kerjasama Ilmu Hukum Indonesia-Negeri Belanda dis-Gravenhage, 1978.

H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata,* Jilid II, CV. Rajawali, Jakarta, 1984.

Jerry J. Philips, *Product Liability, in a nut shell*, (West Publishing Company, St. Paul, Minnesota, 1993)

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Bisnis)*, Buku kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003

Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya di Indonesia*, dimuat dalam : Beberapa Guru Besar Berbicara Tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan Pidato-Pidato Pengukuhan), Penerbit Alumni, Bandung 1981.

_____, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, 1994.

Munir Fuady, *Hukum Bisinis dalam Teori dan Praktik*., Buku Keempat., PT Citra Aditya Bakti., Bandung, 2000.

_____, *Hukum Kontrak, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Buku Kedua, Citra Aditya, Bandung, 2003.

Mr. Dr. L.J. Van Apeldoorn, Pengantar Ilmu Hukum, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1993.

Majalah Trust, Ajaran Sesat, www.yahoo.com., diakses tanggal 1 Oktober 2007.

Putu Ayu Wulansari, *Teori Kontrak Durkheim*, Termuat dalam Beberapa Pendekatan Ekonomi Dalam Hukum Pusat Studi Hukum Tata Negara FHUI, Jakarta, 2003.

Purwahid Praktik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Bandung; Mandar Maju, 1994), hlm. 61. Pengertian Penyalahgunaan tersebut ditentukan dalam Pasal 3.2.10 BW Baru Belanda

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cipta Aditya Bakti, Cetakan II, Bandung, 1989.

R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT. Eresco, Bandung. 1993.

Sutan Remi Sjahdeni., *Kebebasan berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia.,* Seri Hukum Perbankan., Institut Bankir Indonesia., 1993.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004.

Sutarno., *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*., Alfabeta., Bandung., 2003.

Sudikno Mertokusumo, *Syarat-syarat Baku dalam Hukum Kontrak*., Disajikan pada Penataran Hukum Perdata., yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM., Yogyakarta., 25-31 Oktober 1995.

Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Sudargo Gautama, *Himpunan Yurispridensi Indonesia yang Penting Untuk Praktek Sehari-hari*, Jilir 17, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

Taryana Sunandar, *Tinjauan atas beberapa aspek hukum dari Prinsip-prinsip UNIDROIT dan SISG*., Dalam Kompilasi Hukum Perikatan., PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

**Peraturan Perundang-undangan :**

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Perda Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2001 tentang Penyelenggaraan dan Pengelolaan Perparkiran

Perda Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota pekanbaru Nomor 14 Tahun 2001 tentang Penyelenggaraan dan Pengelolaan Perparkiran