

**ANALISIS HUBUNGAN HUKUM DAN PERTANGGUNGJAWABAN
PENGELOLA PARKIR TERHADAP PENGGUNA JASA PARKIR DI MALL
BOEMI KEDATON DAN PASAR TENGAH BANDAR LAMPUNG**

(Skripsi)

Oleh

**Krisna Kusuma
2112011557**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

ANALISIS HUBUNGAN HUKUM DAN PERTANGGUNGJAWABAN PENGELOLA PARKIR TERHADAP PENGGUNA JASA PARKIR DI MALL BOEMI KEDATON DAN PASAR TENGAH BANDAR LAMPUNG

Oleh

KRISNA KUSUMA

Peningkatan jumlah kendaraan di perkotaan menimbulkan kebutuhan parkir yang diiringi masalah keamanan dan pertanggungjawaban hukum terhadap kendaraan. polemik terkait hubungan hukum antara pengelola dengan pengguna jasa parkir perlu diterangkan untuk memberikan suatu kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hubungan hukum yang terjadi serta bentuk pertanggungjawaban pengelola jasa layanan parkir di kedua lokasi tersebut.

Jenis penelitian adalah normatif-empiris dengan tipe deskriptif dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Data dikumpulkan melalui data primer (wawancara dengan pengelola dan juru parkir MBK serta Pasar Tengah) dan data sekunder (buku, jurnal, dan literature hukum) melalui metode studi lapangan (observasi dan wawancara) dan studi dokumen. Pengolahan data dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum parkir di MBK adalah atas perjanjian penitipan barang sedangkan di Pasar Tengah tidak terikat suatu perjanjian apapun, melainkan hanya sebatas pelayanan publik dengan konsep retribusi. Di MBK pengelola parkir memiliki tanggung jawab mutlak (*strict liability*) terhadap kendaraan pengguna jasa parkir, sementara di Pasar Tengah pertanggung jawaban tidak pada kendaraan melainkan pemeliharaan tempat parkir, sehingga tanggung jawab atas kerusakan kendaraan hanya di tanggung jika terjadi atas kelalaian (*Negligence tort liability*) akibat menjaga area parkir yang berakibat menimbulkan kerugian atas rusaknya kendaraan milik pengguna jasa parkir dengan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH).

Kata Kunci: Hubungan Hukum, PertanggungJawaban Parkir, Perjanjian Penitipan.

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE LEGAL RELATIONSHIP AND RESPONSIBILITY OF PARKING MANAGERS TOWARDS PARKING SERVICE USERS AT BOEMI KEDATON MALL AND BANDAR LAMPUNG CENTRAL MARKET

By

KRISNA KUSUMA

The increasing number of vehicles in urban areas creates a need for parking which is accompanied by security issues and legal liability for vehicles. The polemic regarding the legal relationship between managers and users of parking services needs to be explained to provide legal certainty. This study aims to analyze the legal relationship that occurs and the form of responsibility of parking service managers in the two locations.

The research method is normative-empirical, using a descriptive method and a statute approach. Data were collected through primary data (interviews with managers and parking attendants at MBK and Pasar Tengah) and secondary data (books, journals, and legal literature) through field studies (observation and interviews) and document studies. Data processing was analyzed qualitatively.

The results of the study indicate that the legal relationship in MBK is based on a goods storage agreement, while in Pasar Tengah there is no agreement whatsoever, but only limited to public services with a retribution concept. In MBK, the parking manager has absolute responsibility (strict liability) for the vehicles of parking service users, while in Pasar Tengah the responsibility is not on the vehicles but on the maintenance of the parking area so that responsibility for vehicle damage is only borne if it occurs due to negligence (Negligence tort liability) due to maintaining the parking area which results in losses due to damage to vehicles belonging to parking service users with a Tort of Law lawsuit.

Keywords: Legal Relationship, Parking Liability, Deposit Agreement.

**ANALISIS HUBUNGAN HUKUM DAN PERTANGGUNG JAWABAN
PENGELOLA PARKIR TERHADAP PENGGUNA JASA PARKIR DI
MALL BOEMI KEDATON DAN PASAR TENGAH BANDAR LAMPUNG**

Oleh

KRISNA KUSUMA

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Pada

**Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum
Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

**Analisis Hubungan Hukum Dan Pertanggung
Jawaban Pengelola Parkir Terhadap Pengguna
Jasa Parkir Di Mall Boemi Kedaton Dan Pasar
Tengah Bandar Lampung.**

Nama Mahasiswa

Krisna Kusuma

Nomor Pokok Mahasiswa

2112011557

Bagian

Hukum Perdata

Fakultas

Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.
NIP. 196302271987031002

Selvia Oktaviana, S.H., M.H.
NIP. 198010142006042001

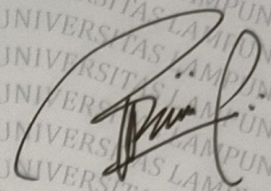
2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001

MENGESAHKAN

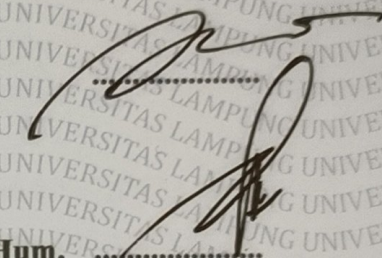
1. Tim Penguji

Ketua Penguji : Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.



Sekretaris

: Selvia Oktaviana, S.H., M.H.



Penguji

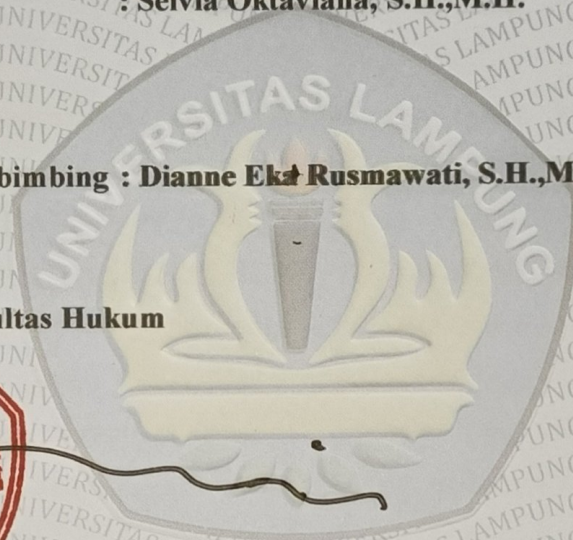
Bukan Pembimbing : Dianne Ek Rusmawati, S.H., M.Hum.

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 26 Februari 2026

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Krisna Kusuma
Nomor Pokok Mahasiswa : 2112011557
Bagian : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: **ANALISIS HUBUNGAN HUKUM DAN PERTANGGUNGJAWABAN PENGELOLA PARKIR TERHADAP PENGGUNA JASA PARKIR DI MALL BOEMI KEDATON DAN PASAR TENGAH BANDAR LAMPUNG** adalah karya sendiri. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung. Apabila kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan hasil salinan atau dibuat orang lain. Maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku.

Bandar Lampung, 26 Februari 2026



Krisna Kusuma
NPM. 2112011557

RIWAYAT HIDUP



Penulis lahir di Sribhawono pada tanggal 09 Mei 2003. Penulis merupakan anak ketiga dari 4 bersaudara dari pasangan Bapak Bambang Sujito dan Ibu Sumiati. Penulis menyelesaikan pendidikan di TK Aba aisyah pada tahun 2009, SD N 1 Sidorejo pada tahun 2015, SMP N 2 Sekampung Udik 2018, dan SMA N 1 Bandar Sribhawono pada tahun 2021. Penulis masuk sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SBMPTN tahun 2021.

Selama menempuh pendidikan di Universitas Lampung, penulis aktif tergabung dalam Unit Kegiatan mahasiswa Voli pada tahun 2023-2025. Penulis telah mengikuti program pengabdian langsung terhadap masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada tahun 2024 di desa Braja Harjosari, Kecamatan Braja Slebah, Lampung Timur. Penulis melaksanakan penelitian untuk menyusun skripsi dengan judul **“Analisis Hubungan Hukum Dan PertanggungJawaban Pengelola Parkir Terhadap Pengguna Jasa Parkir Di Mall Boemi Kedaton Dan Pasar Tengah Bandar Lampung”**, di bawah bimbingan Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H.,M.S. dan Ibu Selvia Oktaviana, S.H.,M.H.

MOTO

“Percayalah 90% kekhawatiran kamu tidak akan pernah terjadi”

“Tidak ada motivasi paling ampuh. Just Disiplin”

-Khabib Nurmagomedov

“Jangan menunggu. Waktu tidak akan pernah tepat”

-Napoleon Hill

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada sang pencipta, kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tuaku

Bapak Bambang Sujito (Alm) dan Ibu Sumiati

Pahlawan hidupku yang dengan cinta, doa, dan pengorbanannya menjadi cahaya di setiap langkahku, yang menjadi penguat dan penyemangat dalam setiap perjalanan ini. Tanpa kalian, aku bukan apa-apa.

Almamater Tercinta

UNIVERSITAS LAMPUNG

SANWACANA

Segala puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Karena tanpa Izin-nya, saya tidak akan mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul: “**Analisis Hubungan Hukum Dan PertanggungJawaban Pengelola Parkir Terhadap Pengguna Jasa Parkir Di Mall Boemi Kedaton Dan Pasar Tengah Bandar Lampung**”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Lampung. Proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Almamater Universitas Lampung, tempat menuntut ilmu dan segala pengalaman berharga yang menjadi modal penting bagi kesuksesan saya.
2. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A.,I.P.M. selaku Rektor Universitas Lampung.
3. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
4. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H.,M.H. selaku ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
5. Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H.,M.S. selaku Dosen Pembimbing I atas kesabaran, bimbingan, serta kritik konstruktif yang diberikan selama proses penelitian hingga penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Selvia Oktaviana, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing, memberikan ilmu, motivasi dan arahan dalam proses penyusunan skripsi.
7. Ibu Dianne Eka Rusmawati, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan arahan, kritik, serta masukan berharga dalam penyelesaian penyusunan skripsi.

8. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H.,M.H. selaku dosen pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini dan telah meluangkan waktunya dengan kesibukan untuk tetap memberikan kritik, saran, dan masukan hingga saya menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh kesabaran dalam memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang sangat berharga selama penulis menempuh studi.
10. Seluruh staff Fakultas Hukum khususnya bagian hukum perdata, terima kasih atas arahan dan bantuannya selama ini.
11. Orang tuaku tercinta, Bapak Bambang Sujito (Alm) yang semasa hidupnya terus mendorong dan memotivasi anaknya untuk selalu mengedepankan pendidikan dan terus belajar tanpa ada batas, dan Ibu Sumiati yang setiap rintihan doanya menjadi sumber kekuatan tiada banding bagi anaknya.
12. Kakak ku Lingga Kusuma dan Gilang Kusuma, yang selalu gengsi menunjukkan kepedulian tetapi selalu membuktikan pengorbanan yang sangat luar biasa untuk adik-adiknya. Serta menjadi pengarah dalam penulisan skripsi ini.
13. Adik ku Rama Kusuma yang telah memberikan dukungan, canda tawa, dan kesabaran mendengar keluh kesah penulis selama masa penyusunan skripsi.
14. Seluruh Keluarga besarku yang selalu mendo'akan dan memberikan dukungan.
15. Tri Aprilia Sari, yang telah memberikan dukungan dan kasih sayang yang diberikan. Terima kasih karena rela menemani, menguatkan, dan menjadi pendengar setia setiap kali penulis merasa lelah, serta mengingatkan untuk tetap istirahat di tengah padatnya jadwal.
16. Sahabat-sahabat seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Lampung Yang tidak dapat disebutkan satu per satu, tidak bisa dibayangkan kehidupan perkuliahan saya apabila tidak bertemu orang-orang seperti kalian, yang selalu memberikan memori kenangan dan pengalaman terbaik, baik suka maupun dukanya. Semoga kita dapat terus bersahabat dan meraih apa yang pernah dicita-citakan.
17. Semua pihak yang telah mendoakan dan memberikan arahan, pelajaran berharga baik secara langsung maupun tidak langsung dan untuk semua

apresiasinya terhadap saya, untuk simpatinya kepada saya siapapun itu saya ucapkan banyak terimakasih.

Bandar Lampung, 26 Februari 2026

Penulis,

Krisna Kusuma

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| ABSTRAK | ii |
| ABSTRACT | iii |
| COVER DALAM | iv |
| HALAMAN PERSETUJUAN | v |
| LEMBAR PENGESAHAN | vi |
| PERNYATAAN | vii |
| RIWAYAT HIDUP | viii |
| MOTO | ix |
| PERSEMBAHAN | x |
| SANWACANA | xi |
| | |
| I. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 5 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 5 |
| 1.4 Kegunaan Penelitian..... | 5 |
| 1.4.1 Kegunaan Teoritis..... | 6 |
| 1.4.2 Kegunaan Praktis | 6 |
| 1.5 Ruang Lingkup Penelitian | 6 |
| II. TINJAUAN PUSTAKA | 7 |
| 2.1 Penelitian terdahulu | 7 |
| 2.2 Tinjauan berdasarkan hukum perjanjian | 10 |
| 2.3 Perjanjian Penitipan Barang dan Perjanjian Sewa-Menyewa | 16 |
| 2.3.1 Perjanjian Penitipan Barang..... | 16 |
| 2.3.2 Perjanjian Sewa Menyewa | 24 |
| 2.4 Tinjauan umum tentang bentuk pertanggung jawaban..... | 29 |
| 2.5 Tinjauan Umum Tentang Perpajakan | 32 |
| 2.6 Kebijakan Perpajakan di Kota Bandar Lampung | 38 |
| 2.7 Rangka Berfikir | 43 |

| | |
|--|-----------|
| III. METODE PENELITIAN | 41 |
| 3.1 Jenis penelitian | 44 |
| 3.2 Tipe Penelitian..... | 44 |
| 3.3 Pendekatan Masalah | 47 |
| 3.4 Sumber dan Jenis Data | 47 |
| 3.5 Metode Pengumpulan Data | 48 |
| 3.6 Metode Pengolahan Data..... | 50 |
| 3.7 Analisis Data | 51 |
| IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 52 |
| 4.1 Hubungan Hukum Pengelola Parkir dengan pengguna Jasa Parkir di Mall Boemi Kedaton (MBK) dan Pasar Tengah Bandar Lampung..... | 52 |
| 4.1.1 Hubungan Hukum Pengelola Parkir dengan pengguna jasa parkir di Mall Boemi Kedaton (MBK) | 57 |
| 4.1.2 Hubungan Hukum Pengelola Parkir dengan pengguna jasa parkir di Pasar Tengah | 63 |
| 4.2 Pertanggungjawaban pihak pengelola jasa layanan parkir terhadap hak pengguna jasa parkir di Mall Boemi Kedaton(MBK) dan Pasar Tengah..... | 67 |
| 4.2.1 Pertanggungjawaban pengelola parkir Mall Boemi Kedaton (MBK) | 74 |
| 4.2.2 Pertanggungjawaban pengelola parkir Pasar Tengah | 81 |
| V. PENUTUP | 89 |
| 5.1 Kesimpulan..... | 89 |
| 5.2 Saran | 90 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|--|----------------|
| Tabel 2.1 Retribusi Parkir Pada Zona I | 41 |
| Tabel 2.2 Retribusi Parkir Pada Zona II..... | 41 |
| Tabel 3.1 Responden pengguna jasa parkir MBK..... | 50 |
| Tabel 3.2 Responden pengguna jasa parkir Pasar Tengah | 50 |
| Tabel.4.2 Perbandingan Bentuk Pertanggung jawaban..... | 88 |

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Daerah perkotaan dengan kepadatan penduduk dan tingkat ekonomi yang relatif tinggi, kepemilikan kendaraan pribadi juga semakin meningkat. Transportasi merupakan aspek penting dalam kehidupan masyarakat modern, terutama di wilayah perkotaan yang memiliki tingkat mobilitas tinggi. Seiring dengan meningkatnya jumlah kendaraan bermotor, kebutuhan akan fasilitas parkir yang memadai menjadi suatu keharusan. Parkir tidak dapat dipisahkan dari sistem jaringan transportasi, karena pengelolaan parkir akan mempengaruhi kinerja jalan raya¹. Hal ini berimplikasi pada semakin tingginya kebutuhan akan ruang parkir. Namun dalam praktiknya timbul permasalahan, khususnya menyangkut aspek keamanan kendaraan serta pertanggung jawaban hukum ketika terjadi kehilangan maupun kerusakan kendaraan di area parkir.

Menurut Pasal 1 angka 15 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (UU LLAJ), parkir adalah “keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang bersifat sementara karena ditinggalkan oleh pengemudinya”. Selanjutnya, Pasal 43 ayat (1) UU LLAJ menegaskan bahwa penyediaan fasilitas parkir untuk umum hanya diselenggarakan di luar ruang milik jalan sesuai dengan izin yang diberikan. Penjelasan Pasal tersebut menyebutkan bahwa “parkir untuk umum adalah tempat parkir dengan dipungut biaya”. Regulasi pengelolaan parkir di wilayah Bandar Lampung telah diatur dalam Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Transportasi di Kota Bandar Lampung. PERDA ini menjadi dasar hukum untuk penataan dan

¹ Trisnanto, Eko Rizky, 2015, *Tanggung Jawab Petugas Parkir Terhadap Tuntutan Ganti Rugi Pemilik Kendaraan Bermotor Roda 4 Atas Kerusakan Kendaraan Di Lokasi Perparkiran Jalan Dipenogoro Di Kecamatan Pontianak Selatan*, EJournal Gloria Yuris 4, Hlm

pengelolaan parkir. Regulasi terkait retribusi parkir diatur dalam PERDA No 1 Tahun 2024 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Dengan demikian terlihat bahwa jasa layanan parkir adalah suatu bentuk penyediaan layanan untuk menerima kendaraan yang ditinggalkan sementara pemiliknya. Jika dikaitkan dengan hukum perdata, terdapat pandangan bahwa parkir dapat dipersamakan dengan perjanjian penitipan barang sebagaimana diatur dalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yaitu “penitipan adalah suatu perjanjian dimana seorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”². Namun, dalam praktiknya sering muncul perbedaan persepsi. Pengelola parkir beranggapan hubungan hukum yang lahir adalah perjanjian sewa tempat, sedangkan pengguna jasa parkir cenderung menafsirkan sebagai perjanjian penitipan barang, karena hakikatnya kendaraan ditinggalkan dengan harapan tetap aman.

Ditinjau dari lokasi perparkiran terbagi menjadi dua jenis yaitu, parkir di dalam bahu jalan (*on-street*) dan parkir di luar bahu jalan (*off-street*)³. Parkir *on-street* contohnya di pinggir jalan, sedangkan parkir *off-street* berada di lokasi tertentu seperti di mall, rumah sakit, atau pusat perdagangan, dan lain sebagainya. Dalam praktik bisnis, pengelola parkir biasanya menggunakan perjanjian baku dalam bentuk karcis parkir. Umumnya karcis tersebut mencantumkan klausula eksonerasi, yakni pembatasan atau pengalihan tanggung jawab, misalnya dengan menyatakan bahwa pengelola tidak bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan kendaraan. Hal ini terkait pada perjanjian baku yang menimbulkan persoalan karena terkesan memberatkan salah satu pihak bahkan merupakan pembebasan tanggungjawab pelaku usaha.

Penggunaan perjanjian baku tersebut diperbolehkan oleh hukum, dengan syarat tidak melanggar ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pemerintah melalui UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, memberikan perlindungan hukum bagi para konsumen terhadap pemberlakuan perjanjian baku.

² Gerungan, S. W. J., Wahongan, A., & Lembong, R. (2022). *Pertanggungjawaban Perdata Pengelola Parkir Terhadap Kendaraan Konsumen*. *E-Journal Unsrat*, 3(2).

³ Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, 1998

Di dalam Pasal 18 ayat (1) diatur mengenai perjanjian baku yang dilarang untuk dicantumkan dalam suatu perjanjian, salah satunya adalah perjanjian baku yang mengalihkan tanggung jawab terhadap konsumen.

Penggunaan perjanjian baku oleh pengelola parkir yang mereka wujudkan dalam karcis parkir membuat *bargaining power* (posisi tawar) antara pengelola parkir dengan pengguna jasa menjadi berat sebelah, sehingga pengguna jasa hanya dapat memilih untuk *take it or leave it* dan tidak ada kesempatan untuk bernegosiasi. Pada saat pengguna jasa parkir menerima karcis parkir maka saat itu juga telah dianggap setuju dengan ketentuan yang telah dibuat oleh pengelola parkir, dan oleh karena itu telah terjadi hubungan hukum antara pengelola parkir dengan pengguna jasa parkir..

Di Kota Bandar Lampung, terdapat dua lokasi yang menarik untuk dikaji terkait sistem pengelolaan parkir, yakni Mall Boemi Kedaton (MBK) sebagai pusat perbelanjaan modern dan Pasar Tengah sebagai kawasan perdagangan tradisional. MBK sistem parkir dikelola oleh pihak swasta/pihak ketiga (*secure parking*), yaitu perusahaan penyedia jasa parkir profesional dengan menerapkan standar operasional dan di dukung teknologi seperti karcis elektronik dan CCTV. Pihak parkir MBK umumnya menyatakan untuk bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan kendaraan selama berada di area parkir. Hal ini sesuai dengan ketentuan bentuk pertanggung jawaban pada PERDA Bandar Lampung NO.10 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Transportasi. Sebaliknya, di Pasar Tengah sistem parkir dikelola secara langsung oleh pemerintah daerah melalui lembaga Dinas Perhubungan (DISHUB) dan biasa dikerjakan oleh Unit Pelaksana Teknis (UPT). dengan sistem manual dan sederhana.

Permasalahan hukum mengenai pertanggung jawaban pengelola parkir semakin nyata ketika dikaitkan dengan kasus konkret. Pada Agustus 2023 di Mall Boemi Kedaton (MBK), seorang pengunjung bernama M.Rizal Tengku Triawan kehilangan mobil Honda Brio miliknya setelah diparkir kurang dari satu jam. Rekaman CCTV menunjukkan mobil keluar menggunakan karcis resmi, sehingga pihak manajemen menyatakan kendaraan keluar sesuai prosedur. Namun, fakta bahwa karcis parkir kerap disertai klausula eksonerasi yang membebaskan

pengelola dari tanggungjawab menimbulkan polemik mengenai kedudukan hukum pengguna jasa parkir dalam hal kehilangan kendaraan. Kasus ini semakin menarik perhatian karena belakangan terungkap bahwa pelakunya adalah dua oknum polisi yang menggunakan modus pemasangan GPS dan duplikasi kunci sebelum mencuri kendaraan.⁴

Berbeda dengan MBK yang dikelola secara modern oleh pihak ketiga, permasalahan di Pasar Tengah cenderung muncul dalam bentuk penyalahgunaan kewenangan pengelola. Pada April 2024, seorang pengunjung mengeluhkan harus membayar dua kali, pertama saat masuk dengan tarif Rp 2.000, lalu dipungut lagi oleh petugas berbeda saat hendak keluar tanpa kejelasan dasar pungutan. Praktik ini menimbulkan keresahan masyarakat dan menegaskan lemahnya sistem pengawasan serta akuntabilitas pengelola parkir tradisional⁵

Kedua kasus tersebut mencerminkan adanya ketidakpastian hubungan hukum antara pengelola parkir dengan pengguna jasa parkir, serta lemahnya perlindungan pengguna jasa parkir. Pertama, apakah pengguna jasa parkir tetap berhak menuntut ganti rugi jika kendaraannya mengalami kerusakan bahkan hilang? Kedua, bagaimana pertanggungjawaban hukum pengelola parkir ketika terbukti terjadi kelalaian atau bahkan praktik pungutan liar yang merugikan si pengguna jasa?

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini akan memfokuskan pada pokok permasalahan terkait bagaimana hubungan hukum yang terjadi antara pengelola parkir dengan pengguna jasa parkir dan bagaimana pertanggungjawaban pihak pengelola jasa layanan parkir terhadap kendaraan pengguna jasa, dengan studi penelitian di MBK dan Pasar Tengah, Bandar Lampung.

Dengan menelaah kedua permasalahan tersebut melalui perbandingan praktik nyata di MBK dan Pasar Tengah, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi akademik kepastian hukum bagi pengguna jasa parkir di Indonesia.

⁴ IDN Times, Dua Oknum Polisi Terlibat Kasus Pencurian Mobil di MBK Lampung, 6 Agustus 2023, <https://lampung.idntimes.com>

⁵ Saibumi, Keluhan Parkir di Pasar Tengah Bandar Lampung, Pengunjung Harus Bayar Ganda, 19 April 2024, <https://www.saibumi.com>

Penelitian ini bukanlah satu-satunya penelitian yang mengkaji mengenai pengelolaan parkir di Bandar Lampung. Sebelumnya penelitian mengenai parkir sudah banyak dilakukan untuk mengetahui pengelolaan parkir, upaya- upaya pemerintah dalam mengatasi parkir, Implementasi Kebijakan Retribusi Parkir maupun yang lainnya. Berdasarkan berbagai penelitian terdahulu yang diuraikan diatas, diketahui bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu. Pada penelitian ini, peneliti berusaha menganalisis hubungan hukum yang ada pada dua jenis parkir yang ada di Kota Bandar Lampung. Pasar Tengah mewakili jenis parkir *on strett* dan MBK mewakili jenis parkir *off strett*, selanjutnya setelah diketahui bentuk hubungan hukum yang sesuai dari kedua objek penelitian tersebut maka dapat digunakan untuk menjawab persoalan berikutnya terkait bentuk pertanggung jawaban antara pengelola parkir dengan pengguna jasa parkir.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini sebagai berikut.

1. Bagaimana hubungan hukum yang terjadi antara pengelola parkir dengan pengguna jasa parkir di tempat perparkiran Mall Boemi Kedaton (MBK) dan Pasar Tengah Bandar Lampung?
2. Bagaimanakah pertanggung jawaban pihak pengelola jasa layanan parkir di Mall Boemi Kedaton dan di Pasar Tengah terhadap kendaraan pengguna jasa parkir?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan pada penelitian ini sebagai berikut.

1. Menjelaskan dan menganalisis hubungan hukum apa yang terjadi antara pengelola parkir dengan pengguna jasa parkir.
2. Menganalisis pertanggungjawaban pihak pengelola jasa layanan parkir di Mall Boemi Kedaton dan di pasar tengah terhadap pengguna jasa parkir.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, yaitu sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah kajian ilmu pengetahuan khususnya di bidang kepastian hukum.

1.4.2 Kegunaan Praktis

- 1) Sebagai upaya pengembangan kemampuan dan pengetahuan hukum bagi penulis khususnya mengenai pertanggung jawaban pengelola parkir terhadap pengguna jasa parkir.
- 2) Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai masukan dan bahan informasi atau bacaan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
- 3) Sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana Fakultas Hukum Universitas Lampung.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini masuk kedalam ruang lingkup hukum perdata yang membahas secara spesifik analisis hubungan hukum dan pertanggungjawaban pengelola parkir terhadap hak pengguna jasa layanan parkir di Mall Boemi Kedaton (MBK) dan Pasar Tengah Bandar Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian terdahulu

Penelitian terdahulu adalah upaya peneliti untuk mencari perbandingan dan selanjutnya untuk menemukan inspirasi baru untuk penelitian selanjutnya, di samping itu kajian terdahulu membantu penelitian dapat memposisikan penelitian serta menunjukkan orisinalitas dari penelitian. Pada bagian ini penulis mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu terkait penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan maupun yang belum terpublikasikan. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang masih terkait dengan tema yang dikaji.

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh M. Dhian Bagus Aprian (2019), dalam penelitiannya yang berjudul “STRATEGI DINAS PERHUBUNGAN DALAM MENGATASI PARKIR DI PASAR TENGAH KOTA BANDAR LAMPUNG “. Jenis penelitian ini merupakan deskriptif dengan metode pendekatan kualitatif . dalam penelitian ini teori yang digunakan adalah teori *Strength* (Kekuatan), *Weaknes* (Kelemahan), *Opportunities* (Peluang), *Threats* (Ancaman) / SWOT. hasil dari penelitian ini adalah pada indikator *Strength* (kekuatan), ditemukan bahwa kekuatan yang dimiliki adalah aturan yang legal, aparatur, serta sumber daya manusia. Dishub Kota Bandar Lampung berpedoman pada Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009, dan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2013 dalam pengelolaan parkir di Pasar Tengah, dan telah berupaya untuk mengembangkan kekuatan dalam pengelolaan parkir di wilayah Pasar Tengah yaitu berupa perekrutan SDM pengelola parkir yang handal, perbaikan pada manajemen ASN, serta aparatur pengelolaan parkir. Pada indikator *Weaknes* (Kelemahan), ditemukan bahwa kelemahan yang dimiliki dalam pengelolaan parkir di Pasar

Tengah adalah keterbatasan lahan parkir, sehingga strategi yang dilakukan untuk mengatasi kelemahan tersebut adalah dengan menggunakan strategi penyusunan kendaraan, sehingga bisa lebih banyak menampung jumlah kendaraan dalam satu garis lahan parkir. Pada indikator *Opportunities* (Peluang), strategi yang dilakukan oleh Dinas Perhubungan Kota Bandar Lampung adalah memaksimalkan peluang pendapatan yang diperoleh dari retribusi parkir. Pada Indikator *Threats* (Ancaman), ditemukan ancaman yang terjadi adalah pada hari libur, sehingga strategi yang dilakukan adalah dengan menambahkan jumlah personil yang berasal dari kantor Dinas Perhubungan Kota Bandar Lampung. persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Terdapat objek yang sama yaitu objek perparkiran di Pasar Tengah

Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Objek yang digunakan dalam penelitian ini hanyalah perparkiran Pasar Tengah, sedangkan dalam penelitian ini tidak hanya PasarTengah tapi terdapat dua objek dengan parkir di MBK.
2. Teori yang digunakan penelitian sebelumnya adalah teori SWOT, sedangkan teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*).
3. Fokus penelitian sebelumnya adalah strategi DISHUB dalam mengatasi parkir, sedangkan fokus pada penelitian ini adalah analisis hubungan hukum dan pertanggungjawaban antara pengelola dan pengguna jasa parkir

Kedua , penelitian yang dilakukan oleh BELA WAHYU RIZKi (2022), dalam penelitiannya yang berjudul “ANALISIS KARAKTERISTIK DAN KEBUTUHAN PARKIR MALLBOEMI KEDATON BANDAR LAMPUNG “.penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan teknik pengumpulan data berupa survei dan wawancara. hasil dari penelitian ini adalah Karakteristik parkir yang didapat berupa akumulasi parkir mobil sebanyak 299 kendaraan dan motor sebanyak 451 kendaraan. Rata-rata durasi parkir mobil selama 1,44 jam dan motor selama 2,25 jam. Kapasitas parkir mobil sebesar 499 petak/jam dan motor sebesar 634 petak/jam. Volume parkir mobil sebanyak 1355 kendaraan dan motor sebanyak

1057 kendaraan. Indeks parkir mobil sebesar 0,42 dan motor sebesar 0,35. Pergantian parkir mobil sebesar 0,16 kendaraan/SRP/jam dan motor sebesar 0,07 kendaraan/SRP/jam. Penyediaan parkir mobil sebanyak 5.393 kendaraan dan motor sebanyak 6.850 kendaraan. Kebutuhan luas minimum parkir mobil sekitar 8312,5 m² dan motor sekitar 997,5 m². Mall ini memiliki 3 bentuk pola parkir (pola datar, pola sudut 60° dan sudut 90°). Pada kondisi pandemi Covid-19, jumlah pengunjung mobil dan motor mengalami penurunan sebesar 24,72% dan 24,50%. persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Terdapat objek yang sama yaitu tempat parkir di MBK.

Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Objek penelitian sebelumnya hanya MBK, sedangkan objek penelitian ini ada dua objek yaitu, perparkiran di MBK dan Pasar Tengah.
2. Fokus penelitian sebelumnya adalah menganalisis karakteristik dan kebutuhan parkir di MBK, sedangkan fokus pada penelitian ini adalah analisis hubungan hukum dan pertanggung jawaban antara pengelola dan pengguna jasa parkir

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh JAZULI WIJAYA (2011), dalam penelitiannya yang berjudul “ANALISIS KEBIJAKAN PARKIR KOTA BANDAR LAMPUNG “. Jenis penelitian ini merupakan deskriptif dengan metode pendekatan kualitatif. dalam penelitian ini teori yang digunakan adalah Charles O Janes. hasil dari penelitian ini adalah di temukan beberapa kinerja UPT perparkiran yang belum efektif dan maksimal dalam mengelola perparkiran Kota Bandar Lampung. Proses komunikasi, ketersediaan sumber daya pendukung (SDM, Peralatan kerja), kesediaan para pelaksana tugas untuk bekerja secara cakap dan penuh tanggung jawab, serta organisasi yang menjadi penyelenggara Proses Perparkiran (UPT perparkiran) belumlah sepenuhnya dijalankan dengan baik dan sungguh-sungguh persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Objek tempat penelitian yang sama, yaitu perihal parkir di kota Bandar Lampung.

Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teori yang digunakan dalam penelitian sebelumnya adalah Charles O Janes, sedangkan teori yang digunakan pada penelitian ini adalah teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*).
2. Fokus penelitian sebelumnya adalah implementasi Kebijakan Parkir Kota Bandar Lampung, sedangkan fokus pada penelitian ini adalah hubungan hukum dan pertanggung jawaban antara pengelola dan pengguna jasa parkir.

2.2 Tinjauan berdasarkan hukum perjanjian

a. Pengertian

Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Ketentuan ini bersifat sepihak dan menurut R Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

Sementara itu R Wirjono Prodjodikoro merumuskan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁷

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁸ Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan oleh sarjana-sarjana diatas, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan antara dua pihak atau lebih yang sepakat untuk melakukan suatu hal guna mencapai tujuan tertentu dan

⁶ R.Subekti.*Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1996), Hlm. 1

⁷ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Sinar Bandung, 1993), hal.9.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), Hlm.78.

para pihak yang telah sepakat tersebut memiliki hak dan kewajiban masing-masing serta harus melaksanakan syarat-syarat yang telah ditentukan.

Dalam suatu perjanjian terdapat dua pihak atau lebih. Pihak yang satu disebut sebagai kreditur (pihak yang berpiutang), sedangkan pihak lain disebut sebagai debitur (pihak yang berhutang), yang mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam perjanjian muncul apa yang disebut dengan prestasi. Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.⁹Prestasi itu dibagi menjadi 3 (tiga) macam yakni:¹⁰

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang Hal ini diikuti dengan penyerahan secara nyata atas sesuatu yang diperjanjikan dari debitur kepada kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 1237 KUHPerdara.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu Prestasi untuk melakukan sesuatu diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara dimana pihak debitur berkewajiban untuk melakukan suatu perbuatan tertentu yang telah disepakati kepada kreditur dalam perjanjian.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu Pihak debitur berkewajiban untuk tidak melakukan sesuatu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara.

Dalam hukum perjanjian dikenal 5 (lima) asas penting yakni :¹¹

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian berikut pelaksanaan dan persyaratannya serta menentukan bentuk perjanjian, yakni tertulis atau lisan.

- b. Asas Konsensualisme

⁹ H. RIduan Syahrini, *seluk beluk dan asas-asas hukum perdata*, (Bandung: Alumni,2004), hal.218

¹⁰ Subekti, *Op.Cit*, Hlm.36.

¹¹ Salim, H.S.*Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), Hlm. 9-13.

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dalam Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Asas Kepastian Hukum)

Asas pacta sunt servanda atau asas kepastian hukum ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Menurut asas ini, hakim ataupun pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. *Asas pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

d. Asas Itikad Baik (*goede trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini terlihat dari Pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Serta Pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Kedua Pasal

tersebut berarti bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri dan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Pengecualian terhadap asas kepribadian itu diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan dan Pasal 1318 yang memungkinkan dibuatnya perjanjian untuk kepentingan ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17 sampai dengan 19 Desember 1985 telah dirumuskan 8 (delapan) asas hukum perikatan nasional yang terdiri dari :¹²

a. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka di belakang hari.

b. Asas Persamaan Hukum

Dalam asas persamaan hukum, subyek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum.

c. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

d. Asas Kepastian Hukum

Suatu perjanjian harus mempunyai kepastian hukum yang terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

e. Asas Moral

¹²*Ibid.*

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

f. Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

g. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian karena suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

h. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian dinyatakan sah bila memenuhi keempat syarat di bawah ini :

a. Adanya kesepakatan diantara para pihak

“Sepakat” menurut R Subekti berarti kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju, atau seia-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.¹³

Pasal 1321 KUHPerdara mengatur bahwa kesepakatan tidak sah apabila kata sepakat tersebut diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.

b. Adanya kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum

Orang yang membuat perjanjian haruslah dipandang cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap untuk membuat perjanjian. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara, orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

¹³ Subekti, *Op.Cit*, Hlm.17.

1. Orang-orang yang belum dewasa

Orang yang dewasa adalah orang yang telah berusia 21 tahun atau telah menikah sebelum umur 21 tahun. Bagi orang yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya bila ingin melakukan perbuatan hukum.

2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Orang yang ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan Pasal 1433 KUHPerdara adalah mereka yang dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap. Jika seseorang yang dibawah pengampuan ingin melakukan perbuatan hukum, maka ia harus diwakili oleh pengampunya.

3. orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Seorang isteri sekarang ini dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian berdasarkan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Hal ini juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia yang menyatakan tidak berlakunya Pasal 108 dan 110 KUHPerdara yang mengatur tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan seizin atau dengan bantuan dari suaminya.¹⁴

c. Adanya hal tertentu yang diperjanjikan

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Jumlahnya juga tidak perlu disebutkan asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.¹⁵ Hal tertentu dalam suatu perjanjian disebut juga dengan prestasi. Prestasi merupakan obyek dari perjanjian.

d. Adanya sebab yang halal

¹⁴ *Ibid.* Hlm. 19.

¹⁵ *Ibid*

Hal-hal yang dijadikan sebagai isi dan tujuan perjanjian harus merupakan suatu yang diperbolehkan oleh undang-undang. Apa yang diperjanjikan oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Syarat pertama dan kedua yaitu kesepakatan dan kecakapan disebut sebagai syarat subyektif. Pelanggaran terhadap syarat subyektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya perjanjian tersebut tetap dianggap sah apabila para pihak tidak keberatan atas pelanggaran tersebut, tetapi jika salah satu pihak keberatan atas pelanggaran tersebut, ia dapat memohon kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Syarat ketiga dan syarat keempat yaitu hal tertentu dan sebab yang halal disebut sebagai syarat obyektif. Pelanggaran terhadap syarat obyektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak ada oleh undang-undang dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

2.3 Perjanjian Penitipan Barang dan Perjanjian Sewa-Menyewa

Seperti yang telah disampaikan sebelumnya, sampai sekarang masih belum ada keseragaman pemikiran mengenai konstruksi hukum dari perjanjian parkir. Ada yang berpendapat bahwa parkir merupakan sewa tempat, akan tetapi juga yang berpendapat bahwa parkir merupakan penitipan barang. Berdasarkan adanya pendapat yang berbeda mengenai konstruksi hukum parkir, maka Penulis akan membahas sewa tempat yang dihubungkan dengan parkir dan penitipan barang yang dihubungkan dengan parkir.

2.3.1 Perjanjian Penitipan Barang

a. Pengertian dan Sifat Perjanjian Penitipan Barang

Pengertian penitipan berasal dari kata “titip” yang menurut Kamus Hukum berarti menyerahkan dalam kekuasaan sementara. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara pihak yang menitipkan barang dan pihak yang menerima titipan diatur dalam ketentuan-ketentuan tentang penitipan barang (*bewaargeving*), yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1694 KUHPerduta.¹⁶ Definisi penitipan dalam Pasal 1694 KUHPerduta apabila seseorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan

¹⁶ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT. Praditya Paramita, 2003), hal. 106

syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya (*in natura*). Dari definisi tersebut dapat diketahui terdapat dua pihak, yaitu pihak pertama adalah pihak yang menitipkan barang dan pihak kedua adalah pihak yang menerima barang titipan. Penitipan barang adalah suatu persetujuan. Menurut kata-kata Pasal, penitipan adalah suatu perjanjian riil yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkan barang yang dititipkan; jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya yang lazimnya adalah konsensual, yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.¹⁷

Ditinjau dari sifatnya, penitipan merupakan “kontrak riil”. Dengan konsensus saja persetujuan belum mengikat. Persetujuan baru mulai mengikat para pihak setelah adanya penyerahan dan penerimaan barang yang dititipkan. Jadi lahirnya penitipan harus dengan tindakan hukum, yakni adanya tindakan penyerahan dan penerimaan dari pihak yang menitipkan kepada penerima titipan, sehingga adanya kehendak dan persetujuan belum dapat dipandang sebagai persetujuan penitipan selama barang yang menjadi obyek titipan belum diserahkan dan diterima oleh pihak yang menerima titipan. Dengan demikian, penyerahan dan penerimaan titipan adalah tindakan hukum yang melahirkan persetujuan penitipan. Tindakan penyerahan dan penerimaan inilah yang menimbulkan konsekuensi adanya kewajiban pada kedua belah pihak sesuai dengan Pasal 1697 KUHPerdota.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1695 KUHPerdota, penitipan dibedakan dalam 2 (dua) jenis yakni:

- a. Penitipan biasa atau penitipan sejati yang lahir karena persetujuan yang dari segi terjadinya dapat dibedakan lagi yaitu :
 1. Penitipan karena kesukarelaan, yakni terjadinya penitipan didasarkan pada persetujuan timbal balik antara yang menitipkan dengan pihak yang menerima titipan (Pasal 1696 KUHPerdota)
 2. Penitipan karena dalam keadaan darurat, penitipan terpaksa dilakukan disebabkan terjadinya suatu peristiwa malapetaka seperti gempa, banjir, kebakaran, dan sebagainya (Pasal 1073 KUHPerdota)
- b. Sekretasi atau penitipan karena perintah hakim dan bukan karena persetujuan.

¹⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Raya Abadi.2002), Hlm. 107-108

Letak perbedaan antara penitipan sukarela dengan penitipan terpaksa adalah pada cara terjadinya. Penitipan sukarela didasarkan atas persetujuan timbal balik, sedangkan penitipan terpaksa didasarkan pada peristiwa darurat atau peristiwa yang mendesak. Tetapi sesuai dengan ketentuan Pasal 1705 KUHPerdara, penitipan terpaksa diatur dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan aturan penitipan biasa sehingga kewajiban maupun hak yang terdapat pada penitipan biasa berlaku juga terhadap penitipan terpaksa. Penitipan sejati dianggap terjadi dengan percuma (*omniet*), jika tidak diperjanjikan sebaliknya, akan tetapi penitipan percuma ini hanya berlaku terhadap barang-barang yang bergerak saja sesuai dengan Pasal 1696 KUHPerdara. Adanya kata-kata “percuma” ini dilihat dari sejarah penitipan barang adalah suatu pertolongan dari seseorang kepada kawan, maka dari itu dalam hukum Romawi hal yang dinamakan penitipan barang selalu percuma.⁶⁴ *Code Civil* dari Perancis menamakan penitipan barang ini sebagai “*un contract essentiellement gratuit*” (persetujuan yang pada pokoknya bersifat percuma). Sedangkan *Burgerlijk Wetboek* dan KUHPerdara melemahkan sifat percuma ini dengan menyatakan ada kemungkinan pembayaran upah, tapi kalau diperjanjikan maka dianggap kedua belah pihak sepakat akan sifat percuma dari penitipan barang.¹⁸

Esensialia penitipan tergantung pada maksud persetujuan yang dibuat oleh para pihak. Pada prinsipnya esensialia penitipan barang adalah penyimpanan barang itu sendiri, akan tetapi karena esensinya tergantung pada kehendak kedua belah pihak, bisa saja penitipan barang sekaligus dibarengi dengan pemakaian barang titipan, akan tetapi hal semacam ini harus baru dapat dilaksanakan jika ada izin yang tegas dari si penitip. Jikalau tidak ada izin yang tegas untuk mempergunakan barang berarti si penerima titipan dilarang untuk mempergunakan atau memakai barang yang dititipkan kepadanya. Pelanggaran atas larangan ini mewajibkan si penerima titipan untuk membayar kerugian, ongkos dan bunga uang bila si penerima titipan menggunakan atau memakai barang titipan (Pasal 1712 KUHPerdara). Penerima titipan juga dilarang untuk memeriksa barang titipan jika barang titipan tersebut dalam keadaan disegel atau didalam peti tertutup (Pasal 1713 KUHPerdara).

b. Para Pihak Dalam Perjanjian Penitipan

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), Hlm. 124.

Yang dimaksud dengan para pihak disini adalah siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian. Perjanjian pada dasarnya sah apabila yang membuat perjanjian adalah orang-orang yang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdota yaitu cakap melakukan perjanjian menurut hukum. Namun begitu di dalam perjanjian penitipan barang bila ada seseorang yang cakap melakukan perjanjian menurut hukum menerima suatu penitipan barang dari orang yang tidak cakap maka si penerima barang harus tetap melaksanakan semua kewajiban yang berlaku dalam suatu perjanjian penitipan yang sah dan sebaliknya jika seorang yang cakap menitipkan barangnya pada orang yang tidak cakap maka ia memikul semua resiko bila barang tersebut hilang.

Pasal 1315 KUHPerdota menyebutkan, pada umumnya tidak ada seorang pun yang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Azas tersebut dinamakan azas kepribadian suatu perjanjian. Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan minta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Penitipan pada hakekatnya tergantung pada maksud kedua belah pihak pada waktu mengadakan perjanjian, tetapi pada prinsipnya tujuan penitipan barang adalah tidak lain dari penyimpanan barang itu sendiri dan pengembalian barang tersebut dalam wujud semula (*in natura*). Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada 2 (dua) orang, satu orang berkedudukan sebagai kreditur dan seorang lagi sebagai pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subyek perjanjian.¹⁹

c. Saat Lahirnya Perjanjian Penitipan

Sahnya suatu perjanjian pada umumnya adalah pada saat tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut yang dikenal dengan azas konsensualitas. Akan tetapi pada perjanjian penitipan barang sifat konsensualitas belum dapat mengikat para pihak karena perjanjian penitipan bersifat riil, artinya persetujuan baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan nyata yaitu pada saat barang yang dititipkan diserahkan. Dengan demikian, selama barang yang dititipkan belum diserahkan maka perjanjian dianggap belum lahir. Sifat riil dari perjanjian penitipan diatur dalam Pasal 1697 KUHPerdota yang berbunyi

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986). hal 15-16.

“perjanjian itu tidaklah telah terlaksana selainnya dengan penyerahan barangnya secara sungguh-sungguh atau secara dipersangkakan.”

Akibat dari sifat riil perjanjian penitipan barang ialah bahwa apabila penyerahan barang belum terjadi, maka tidak ada persetujuan penitipan barang, melainkan persetujuan lain, yang bertujuan untuk mengadakan persetujuan penitipan barang dan hanya tertarik pada peraturan umum bagi persetujuan pada umumnya di bagian permulaan dari buku III KUHPerdara.²⁰

Bentuk dari perjanjian penitipan barang tidak ditentukan apakah harus secara tertulis sehingga bentuk perjanjian bisa juga secara lisan asal memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara disertai dengan penyerahan barang titipan.

d. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Suatu perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian mempunyai dua sudut yakni sudut kewajiban (*obligation*) yang dipikul oleh suatu pihak dan sudut hak atau manfaat yang diperoleh oleh pihak lain yaitu hak-hak untuk menuntut dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu. Perkataan “mengikat diri” (*zich verbinden*, Bld) ditujukan pada sudut kewajiban-kewajiban (sudut pasif), sedangkan perkataan “minta ditetapkan suatu janji” (*bedingen*, Bld) ditujukan untuk sudut hak-hak yang diperoleh dari perjanjian itu (sudut aktif).²¹

Subyek hukum dalam perjanjian penitipan barang adalah para pihak yang membuat perjanjian penitipan tersebut. Dari hal tersebut para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang mana hak dari pihak yang menitipkan merupakan kewajiban bagi pihak yang menerima barang titipan, begitu pula sebaliknya kewajiban dari pihak yang menitipkan merupakan hak bagi penerima barang.

Adapun hak dan kewajiban pihak penerima titipan adalah sebagai berikut:

- a. penerima titipan wajib menyimpan dan memelihara barang yang dititipkan.

Luas kewajiban memelihara ini tergantung dari isi persetujuan yang mereka janjikan serta maksud dan sifat kontrak itu sendiri;²²

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, Hlm. 123.

²¹ Subekti, *Op.Cit.*, Hlm. 29.

²² M. Yahya Harahap, *OP.Cit.*, Hlm. 383.

- b. penerima titipan barang dilarang menggunakan atau memakai barang titipan tanpa seizin pihak yang menitipkan;
- c. penerima titipan tidak boleh memeriksa isi barang titipan jika barang itu tersimpan dalam peti yang terkunci atau dalam bungkus yang disegel;
- d. penerima titipan diwajibkan mengembalikan barang titipan dalam wujud semula;
- e. penerima barang tidak boleh mengembalikan barang kepada orang lain melainkan hanya kepada penitip atau orang yang telah dikuasakan oleh penitip untuk menerima barang titipan;
- f. penerima titipan dilarang meminta pembuktian atas barang yang dititipkan, apakah barang tersebut milik penitip atau bukan.

Semua kewajiban pihak penerima titipan adalah merupakan hak bagi pihak penitip dan kewajiban pihak penitip merupakan hak bagi pihak penerima titipan. Kewajiban pihak penitip dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1696 KUHPerdara dan Pasal 1728 KUHPerdara. Penitipan barang menurut ketentuan Pasal 1696 KUHPerdara adalah “penitipan barang yang sejati dianggap dibuat dengan cuma-cuma, jika tidak diperjanjikan sebaliknya, sedangkan ia hanya dapat mengenai barang-barang yang bergerak”.

Sedangkan ketentuan Pasal 1728 KUHPerdara berbunyi:

“Orang yang menitipkan barang diwajibkan mengganti kepada si penerima titipan segala biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang dititipkan, serta mengganti kepadanya semua kerugian yang disebabkan karena penitipan itu.”

Jadi kewajiban pihak penitip barang itu dapat diringkaskan sebagai berikut:

1. pihak penitip wajib membayar biaya kepada yang menerima titipan sepanjang mengenai biaya penitipan itu ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
2. pihak penitip wajib membayar segala ongkos dan kerugian yang dialami pihak penerima titipan akibat pemeliharaan barang.

Bila semua yang harus dibayar tersebut belum dilunasi oleh si penitip barang maka pihak penerima titipan berhak untuk menahan barang titipan sampai dilunasi (Pasal 1729 KUHPerdara).

e. Risiko

Pengertian risiko menurut kamus hukum adalah “kewajiban menanggung atau memikul kerugian sebagai akibat sesuatu peristiwa di luar kesalahannya, yang menimpa barang yang menjadi obyeknya perjanjian.”²³ Risiko dalam perjanjian penitipan mengenai barang yang dititipkan itu menurut Pasal 1708 KUHPerdara dipikul oleh pihak yang pemilik barang atau pihak yang menitipkan barang. Ketentuan Pasal 1708 KUHPerdara berbunyi:

“Tidak sekali-kali si penerima titipan bertanggung jawab tentang peristiwa-peristiwa yang tidak dapat disingkiri kecuali apabila ia lalai dalam pengembalian barang yang dititipkan, bahkan dalam hal yang terakhir ini ia tidak bertanggung jawab jika barangnya juga akan musnah seandainya telah berada di tangan orang yang menitipkan.”

Peristiwa yang tidak dapat dipungkiri itu dalam bahasa hukum lazimnya dinamakan keadaan memaksa yang dalam Bahasa Belanda disebut *overmacht* dan dalam Bahasa Inggris disebut *force majeure* yang keduanya diartikan sebagai “dalam keadaan terpaksa, dalam keadaan darurat”.²⁴ Risiko kemusnahan barang karena suatu keadaan memaksa itu memang pada dasarnya harus dipikul oleh pemilik barang, namun bila si penerima titipan telah lalai mengembalikan barang sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, maka menurut azas hukum perjanjian ia mengoper tanggung jawab tentang kemusnahan barangnya jika terjadi sesuatu. Tanggung jawab ini hanya dapat dilepaskan jika pihak penerima titipan dapat membuktikan bahwa barangnya juga akan musnah seandainya sudah diserahkan kepada orang yang menitipkan, misalnya barang itu mengandung cacat yang pasti juga akan menyebabkan kemusnahan biarpun barang tersebut berada di tangan orang yang menitipkan.²⁵

Jika suatu keadaan memaksa atau *overmacht*, misalnya kebakaran, gempa bumi atau pencurian, sehingga barang tidak dapat dikembalikan dan dalam hal ini si penerima titipan mendapat ganti rugi berupa barang atau penggantian harga (asuransi) maka pihak penerima titipan wajib menyerahkan penggantian itu kepada

²³ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Op.Cit.*, Hlm.96.

²⁴ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris*, (Semarang: Aneka Ilmu), Hlm. 384.

²⁵ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Op.Cit.*, Hlm.110.

pihak penitip barang. Hal demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 1716 KUHPerdara yang berbunyi:

“Jika barangnya dengan paksaan dirampas dari tangannya si penerima titipan dan orang ini telah menerima harganya atau sesuatu barang lain sebagai gantinya, maka ia harus mengembalikannya kepada orang yang menitipkan barang.”

f. Berakhirnya Perjanjian Penitipan

Mengenai berakhirnya perjanjian penitipan ini kita kembali pada ketentuan Pasal 1694 KUHPerdara yakni bahwa tujuan kembali dari penitipan adalah menerima suatu barang untuk disimpan dan kemudian dikembalikan seperti wujud asalnya kepada pihak penitip maka berakhirilah perjanjian penitipan barang tersebut.

Lamanya waktu penyimpanan dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis atau bisa saja jangka waktu itu ditentukan secara lisan. Undang-undang tidak menentukan lamanya suatu perjanjian penitipan karena hal itu diserahkan kepada para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dengan demikian bila suatu perjanjian penitipan disertai dengan penetapan suatu jangka waktu tertentu, maka perjanjian itu berakhir bila jangka waktu yang ditetapkan telah berakhir.

Bila jangka waktu dalam perjanjian penitipan itu tidak ditetapkan, hal ini dapat dilihat dari kebiasaan setempat bagaimana peraturan mengenai penitipan barang yang semacam itu mengingat menurut azas umum perjanjian bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdara). Apabila waktu lamanya penitipan tidak ditentukan, perjanjian penitipan dianggap telah berakhir apabila menurut keadaan atau kebiasaan penitipan semacam itu telah berakhir walaupun dalam batasan mengenai penitipan dalam Pasal 1694 KUHPerdara tidak disebutkan lamanya suatu penyimpanan, itulah yang menjadi dasar bagi para pihak sebagai suatu waktu yang disepakati dalam perjanjian penitipan.

Selanjutnya bisa saja sebelum waktu perjanjian penitipan yang ditentukan berakhir pihak penitip barang mengambil barang yang ditiptkannya, maka dengan demikian perjanjian dianggap telah berakhir karena tujuan penitipan adalah menerima barang dan dikembalikan seperti wujud semula, sehingga otomatis dengan diambilnya

kembali barang yang dititipkan oleh penitip maka perjanjian penitipan telah berakhir.

Pihak penerima titipan pun dapat mengakhiri perjanjian sebelum waktu yang diperjanjikan berakhir tetapi harus dengan alasan-alasan yang sah. Alasan-alasan tersebut antara lain apabila pihak penerima barang merasa tidak mampu atau merasa terbebani dengan pemeliharaan barang yang dititipkan. Dalam hal permintaan untuk mengembalikan barang titipan ditolak oleh pihak penitip, pihak penerima titipan dapat meminta kepada hakim untuk diizinkan menitipkan barang tersebut di tempat lain, misalnya di kantor Balai Harta Peninggalan atau Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Ketentuan mengenai hal penerima titipan ingin mengakhiri perjanjian sebelum waktunya diatur dalam Pasal 1726 KUHPerdara yang berbunyi:

“Si penerima titipan yang mempunyai alasan yang sah untuk membebaskan diri dari barang yang dititipkan, meskipun belum tiba waktu yang ditetapkan dalam perjanjian, juga berkuasa mengembalikan barangnyakepada orang yang menitipkan atau jika orang ini menolaknya, meminta izin hakim untuk menitipkan barangnya di tempat lain.”

Jadi perbedaan antara pihak penitip dengan yang menerima titipan adalah penitip dapat setiap saat mengakhiri perjanjian sedangkan pihak penerima titipan harus mempunyai alasan yang sah jika ia ingin mengakhiri perjanjian penitipan sebelum waktu yang ditentukan terakhir. Segala kewajiban si penerima titipan berhenti jika dia mengetahui dan dapat membuktikan bahwa dia sendirilah pemilik barang yang dititipkan itu (Pasal 1727 KUHPerdara). Dalam hal yang demikian maka perjanjian penitipan hapus dengan sendirinya karena ternyata pihak penerima titipan menguasai barang miliknya sendiri.

2.3.2 Perjanjian Sewa Menyewa

a. Pengertian dan Sifat Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan persetujuan yang paling sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari disamping perjanjian jual-beli. Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Yang dimaksud dengan barang dalam perjanjian sewa-menyewa adalah semua jenis barang, baik yang bergerak

maupun tidak bergerak dapat disewakan (Pasal 1549 KUHPerdota). Dengan kata lain, sewa-menyewa dirumuskan sebagai berikut:²⁶

- a. sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa;
- b. pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada penyewa untuk seluruhnya dinikmati;
- c. penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula;

Sewa menyewa juga merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya ia sudah mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsurnya yang pokok yaitu barang dan harga. Dalam perjanjian sewa-menyewa hanya diberikan hak pemakaian saja, bukan memberikan hak milik (pemilikan) atas suatu benda atau barang, sehingga tidaklah mutlak pihak yang menyewakan harus pemilik dari benda atau barang yang disewakan. Hal ini dapat pula berarti bahwa perjanjian sewa-menyewa tidaklah memberikan hak kebendaan sehingga tanggung jawab atas benda tersebut masih dimiliki oleh pemiliknya. Meskipun Pasal 1548 KUHPerdota menyebutkan mengenai waktu tertentu, akan tetapi waktu tertentu bukanlah merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa-menyewa.

Mengenai essentialia harga sewa atau uang sewa, harus ditentukan bersama antara yang menyewakan dengan penyewa. Karena itu, besarnya uang sewa “harus tertentu” atau sesuatu yang “dapat ditentukan”. Bisa ditentukan berbentuk sejumlah uang atau berupa prestasi lain. Akan tetapi, disamping penentuan besarnya uang sewa bisa dilakukan secara tegas, penetapan besarnya uang sewa bisa juga dilakukan secara diam-diam, misalnya dengan tanpa lebih dulu menanyakan besarnya harga sewa, penyewa lantas membayarkan suatu jumlah tertentu yang diterima baik oleh yang menyewakan. Berarti besarnya uang sewa telah ditentukan secara diam-diam. Atau penyewa telah sering membayar jumlah yang demikian. Baik itu berdasar kebiasaan dan kepatutan. Mungkin juga harga sewa ditentukan oleh pihak ketiga. Dari penjelasan diatas, harga sewa tidak terbatas pada uang tetapi

²⁶ *Ibid.*, hal. 220.

dapat juga berbentuk prestasi lain, asalkan hal tersebut telah ditentukan sebelumnya.²⁷

b. Subyek dan Objek Dalam Sewa-Menyewa

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa dan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.²⁸

Obyek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

c. Saat Lahirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa menyewa juga merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya ia sudah mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsurnya yang pokok yaitu barang dan harga. Dalam perjanjian sewa-menyewa hanya diberikan hak pemakaian saja, bukan memberikan hak milik (pemilikan) atas suatu benda atau barang, sehingga tidaklah mutlak pihak yang menyewakan harus pemilik dari benda atau barang yang disewakan. Hal ini dapat pula berarti bahwa perjanjian sewa-menyewa tidaklah memberikan hak kebendaan sehingga tanggung jawab atas benda tersebut masih dimiliki oleh pemiliknya. Meskipun Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan mengenai waktu tertentu, akan tetapi waktu tertentu bukanlah merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa-menyewa.

Mengenai essentialia harga sewa atau uang sewa, harus ditentukan bersama antara yang menyewakan dengan penyewa. Karena itu, besarnya uang sewa “harus tertentu” atau sesuatu yang “dapat ditentukan”. Bisa ditentukan berbentuk sejumlah uang atau berupa prestasi lain. Akan tetapi, disamping penentuan besarnya uang sewa bisa dilakukan secara tegas, penetapan besarnya uang sewa bisa juga dilakukan secara diam-diam, misalnya dengan tanpa lebih dulu menanyakan

²⁷ *Ibid.*, Hlm. 222.

²⁸ Salim, H.S., *Op.Cit.*, Hlm 59.

besarnya harga sewa, penyewa lantas membayarkan suatu jumlah tertentu yang diterima baik oleh yang menyewakan. Berarti besarnya uang sewa telah ditentukan secara diam-diam. Atau penyewa telah sering membayar jumlah yang demikian. Baik itu berdasar kebiasaan dan kepatutan. Mungkin juga harga sewa ditentukan oleh pihak ketiga. Dari penjelasan diatas, harga sewa tidak terbatas pada uang tetapi dapat juga berbentuk prestasi lain, asalkan hal tersebut telah ditentukan sebelumnya.²⁹

d. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan yaitu:

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara);
- b. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara);
- c. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara);
- d. melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara);
- e. menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).

Sementara itu, hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Kewajiban pihak penyewa adalah :

- a. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya berkewajiban memakai barang sewa itu seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri;
- b. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).

e. Macam-macam Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian dapat dibuat secara tertulis maupun secara lisan. Demikian juga perjanjian sewa-menyewa dapat terdiri dari 2 (dua) bentuk:

- a. Bentuk sewa-menyewa lisan

²⁹ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, Hlm. 222

b. Bentuk sewa-menyewa tertulis

Jika sewa-menyewa dibuat secara lisan, maka perjanjian sewa-menyewa dibuat dengan kata-kata yang jelas, maksud dan tujuannya dipahami oleh para pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara lisan ini dianggap sudah sah dan mengikat bilamana telah tercapai kata sepakat diantara para pihak karena perjanjian bersifat konsensual.

Perjanjian sewa-menyewa pun dapat dibuat secara tertulis dimana kedua belah pihak menandatangani suatu akta perjanjian yang berisi mengenai mengenai subyek, obyek dan kesepakatan sewa-menyewa. KUHPerdara membedakan perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk lisan ataupun tulisan karena keduanya mempunyai akibat yang berbeda terhadap pengakhiran sewa. Jika suatu perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara lisan, maka untuk menghentikan sewa, pihak yang menyewakan harus memberikan suatu pemberitahuan pengakhiran sewa kepada pihak penyewa dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut adat kebiasaan walaupun masa berakhirnya sewa telah disebutkan dalam perjanjian lisan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara.

Jika suatu perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara tertulis, maka sewa-menyewa berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu yang telah disebutkan dalam perjanjian telah dilampaui, karena itu tidak diperlukan adanya suatu pemberitahuan mengenai pengakhiran sewa. Hal diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara.

f. **Jangka Waktu Berakhirnya Sewa-Menyewa**

Menurut KUHPerdara, perjanjian sewa menyewa dibedakan atas perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan secara tertulis dan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan.

Menurut Pasal 1570 KUHPerdara, “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Dari Pasal 1570 KUHPerdara, sewa tertulis berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya, dalam Pasal 1571 KUHPerdara, sewa yang tidak tertulis (lisan) berakhir jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Jual-beli tidak memutuskan sewa-menyewa yang telah dibuat sebelumnya kecuali telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576 KUHPerdara). Akan tetapi dalam perkembangannya, perkataan “jual-beli” ditafsirkan secara lebih luas, artinya tidak terbatas pada peristiwa jual-beli tetapi meliputi “perpindahan milik”, seperti tukar-menukar, penghibahan, pewarisan, dll.

g. Risiko

Risiko adalah kewajiban memikul kerugian akibat suatu peristiwa yang tak terduga. Menurut Prof.Subekti, “risiko 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.”

Risiko dalam sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara dan dari Pasal tersebut disimpulkan bahwa risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang yaitu pihak yang menyewakan. Kesimpulan tersebut ditarik dari perkataan bahwa bila barang yang disewakan tersebut musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” inilah kita simpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, hal mana berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.

2.4 Tinjauan umum tentang bentuk pertanggung jawaban

a. Pengertian Bentuk Pertanggung Jawaban

Tanggung jawab berasal dari kata “*responsibility*” atau *liability*” dalam bahasa Inggris sedangkan dalam bahasa Belanda, tanggung jawab yaitu “*vereentwodelijk*” atau “*aansparrkelijkedid*”. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya³⁰.

Secara hukum tanggung jawab merupakan konsekuensi dari kebebasan seseorang atas perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Sugeng Istanto menyatakan bahwa pertanggung jawaban meliputi kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas segala hal yang telah terjadi dan kewajiban untuk memulihkan kerugian yang ditimbulkan³¹. Berdasarkan hukum perdata, dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua jenis, yaitu kesalahan dan resiko. Sehingga dikenal sebagai kewajiban berdasarkan kesalahan “*liability without fault*” yang dikenal sebagai tanggung jawab ketat atau tanggung jawab mutlak “*strict liability*”.³² Prinsip dasar tanggung jawab atas kesalahan menyiratkan bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan yang merugikan orang lain.

Di sisi lain, prinsip tanggung jawab ketat “*strict liability*” adalah konsumen penggugat tidak lagi berkewajiban tetapi produsen tergugat bertanggung jawab langsung atas resiko kerusakannya. Menurut Hans Kelsen, konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep kewajiban hukum “*liability*”. Seseorang dikatakan bertanggung jawab secara hukum atas tindakan tertentu yang dapat dihukum jika terjadi tindakan sebaliknya. Karena sanksi yang dijatuhkan pada pelanggar biasanya tindakan mereka sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab.³³

Secara garis besar pertanggung jawaban hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu:

³⁰ Andi Hamzah, *Kamus Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), 26.

³¹ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2014), hlm.77

³² *Ibid.* hlm.49

³³ Jimly Asshiddiqie an Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretaris Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006), hlm.61

1. Tanggung jawab pidana

Kewajiban untuk membayar hukuman yang diterima pelaku dari seseorang yang menderita kerugian merupakan tanggung jawab hukum pidana. Menurutnya tanggung jawab yang diemban tidak hanya menyangkut masalah hukum, tetapi juga meluas pada nilai-nilai moral yang ada atau moralitas. Tanggung jawab hukum pidana dalam bahasa asing disebut sebagai “*toereken-baarheid*,” “*criminal responsibility*,” “*criminal liability*.” Tanggung jawab pidana disini dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang dapat bertanggung jawab secara pidana atas perbuatannya atau tidak. Dalam hal ini pertanggung jawaban pidana, pertama-tama kita harus mengetahui hukum pidana. Hukum pidana dalam arti luas meliputi hukum pidana dan hukum acara pidana (hukum pidana formal). Jika hukuman pertanggung jawaban pidana dibagi, pertama-tama kita harus belajar tentang hukum pidana. Hukum dibagi menjadi hukum public dan hukum privat, maka hukum acara pidana berada di bawah hukum public. Ada dua elemen utama pertanggung jawaban pidana. pertama, ada norma yaitu larangan atau perintah (rules). Kedua, adanya sanksi atas pelanggaran standar berupa ancaman pidana³⁴ .

2. Tanggung Jawab Hukum Perdata

Tanggung jawab hukum perdata bisa ada dalam bentuk tanggung jawab hukum berdasarkan wanprestasi (kelalaian) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Kewajiban hukum perdata berdasarkan default hanya dapat ditegakan dengan adanya kesepakatan yang melahirkan hak dan kewajiban. Perjanjian dimulai dengan persetujuan para pihak. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perbuatan dimana satu atau lebih orang mengikatkan diri pada satu atau lebih orang lain merupakan pengertian perjanjian. Dalam hubungan hukum para pihak yang berlandaskan perikatan, pihak yang dibebankan suatu kewajiban kemudian tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dituntut pertanggung jawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi.

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam melanggar hukum (*liability fort tort*) terbagi menjadi beberapa teori yaitu:³⁵

³⁴ Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm.9

³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Citra Aditya Bakti, 2010), hlm.503

- a. Kewajiban sebagai akibat dari kewajiban wanprestasi yang disengaja, terdakwa pasti telah melakukan tindakan yang merugikan penggugat atau mengetahui bahwa perbuatan terdakwa akan merugikan.
- b. Tanggung jawab mutlak atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kelalaian (*negligence tor liability*), didasarkan pada “*concept of error*” yang berkenaan dengan moralitas dan hukum yang bercampur “*interminglend*”.
- c. Tanggung jawab mutlak atas pelanggaran hukum tanda adanya kesalahan (pertanggungjawaban) didasarkan pada perbuatannya, baik disengaja maupun tidak disengaja, artinya meskipun ia tidak bersalah, ia tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul dari tindakannya.

2.5 Tinjauan Umum Tentang Perpajakan

1. Pengertian Parkir

Pengertian parkir menurut kamus besar bahasa Indonesia bahwa parkir adalah menghentikan atau menaruh (kendaraan bermotor) untuk beberapa saat ditempat yang sudah disediakan.³⁶ Pada dasarnya parkir adalah kebutuhan umum yang awalnya berfungsi melayani. Sesuai dengan fungsi tersebut, ruang parkir disesuaikan dengan permintaan seiring dengan kebutuhan orang yang berkendara untuk berada atau mengakses suatu tempat. Pada kondisi tertentu kemudian akan terjadi penambahan permintaan yang apabila tidak diikuti dengan penambahan ruang parkir dapat menimbulkan masalah. Hal ini harus diatasi dengan menerapkan konsep manajemen parkir secara lebih baik. Pasal 1 ayat 15, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan dijelaskan “Parkir adalah keadaan kendaraan berhenti atau tidak bergerak untuk beberapa saat dan ditinggalkan pengemudinya”. Perpajakan secara umum juga diartikan sebagai suatu usaha untuk melancarkan lalu lintas dan meningkatkannya produktifitas sumber daya alam dan sumber daya manusia yang dimiliki Negara³⁷.

³⁶ *Ibid*

³⁷ Sugianto, *Pajak dan Retribusi Daerah (Pengelolaan Pemerintah Daerah Dalam Aspek Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah)*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasrama, 2008)h.48

Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang bersifat sementara karena ditinggal oleh pengemudinya. Menurut Hobbs (1995), parkir diartikan sebagai suatu kegiatan untuk meletakkan atau menyimpan kendaraan disuatu tempat tertentu untuk meletakkan atau menyimpan Usaha khusus perparkiran kendaraan disuatu tempat tertentu yang lamanya tergantung kepada selesainya keperluan dari pengendaraan tersebut.

Secara umum penegakan parkir telah diatur dalam UU Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, dalam hal ini parkir adalah keadaan kendaraan berhenti atau tidak bergerak untuk beberapa saat dan ditinggalkan pengemudinya. Pada dasarnya, bicara mengenai fasilitas parkir, penyelenggaraan parkir untuk umum (tempat untuk memarkir kendaraan dengan dipungut biaya) harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:

- a. Penyediaan fasilitas parkir untuk umum hanya dapat diselenggarakan di luar ruang milik jalan sesuai yang diberikan.
- b. Penyelenggaraan fasilitas parkir diluar ruang milik jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia berupa:
 - 1) Penunjang usaha pokok.³⁸
 - 2) Usaha khusus perparkiran.

Sedangkan, dalam hal penyelenggaraan parkir itu dilakukan menggunakan bahu jalan, maka itu dinamakan fasilitas parkir di dalam ruang milik jalan. Fasilitas parkir didalam ruang milik jalan hanya dapat diselenggarakan di tempat tertentu pada jalan kabupaten, jalan desa, atau jalan kota yang harus dinyatakan dengan rambu lalu lintas, dan/atau marka jalan.³⁹

Perparkiran pada dasarnya dapat dikatakan sebagai usaha dasar untuk meningkatkan sumber daya alam, dan sumber daya manusia, dan mengubah masa lampau yang buruk menjadi zaman baru yang lebih baik. Salah satu kebijakan parkir adalah menerapkan pembatasan kegiatan parkir. Pembatasan kegiatan parkir dilakukan terhadap parkir di pinggir jalan yang ditetapkan terutama di jalan-jalan

³⁸ Undang-Undang No. 22 Tahun 2009, Op.Cit.,Pasal 43 ayat 1 dan 2

³⁹ Undang-Undang No.22 Tahun 2009, Op.Cit.,Pasal 43 ayat 3

utama pusat kota. Kebijakan ini akan sangat efektif untuk meningkatkan tingkat pelayanan jaringan jalan atau untuk menyeimbangkan antara permintaan dan pembayaran kembali atas investasi keuangan untuk pembangunan prasarana dan perawatan fasilitas yang ada.

Kendaraan yang menempuh suatu perjalanan pada akhirnya akan berhenti ditempat tujuan sehingga membutuhkan lahan parkir. Dibawah ini adalah beberapa jenis parkir yang ada :

a. Parkir menurut penempatannya.⁴⁰

1) Parkir di jalan (*On Street Parking*)

Parkir di tepi jalan umum adalah jenis parkir yang penempatannya di sepanjang tepi jalan dengan ataupun tidak melebarkan jalan itu sendiri bagi fasilitas parkir. Parkir jenis ini sangat menguntungkan bagi pengunjung yang menginginkan parkir dekat dengan tempat tujuan. Tempat parkir seperti ini dapat ditemui dikawasan pemukiman berkepadatan cukup tinggi serta pada kawasan pusat perdagangan dan perkantoran yang umumnya tidak siap untuk menampung pertambahan dan perkembangan jumlah kendaraan yang parkir. Kerugian jenis parkir ini dapat mengurangi kapasitas jalur lalu lintas yaitu badan jalan yang digunakan sebagai tempat parkir. Parkir ini terdiri dari:

- a) Parkir didaerah perumahan
- b) Parkir di pusat kota, tidak dikontrol (*uncontrolled*)
- c) Parkir di pusat kota, terkontrol (*controlled*)

2) Parkir di luar jalan (*Off Street Parking*)

Untuk menghindari terjadinya sebuah hambatan akibat parkir kendaraan di jalan maka parkir kendaraan di jalan maka parkir di luar jalan menjadi salah satu pilihan yang terbaik. Terdapat dua jenis parkir diluar jalan yaitu:

a) Pelataran parkir

Pelataran parkir di daerah pusat kota jogja sebenarnya merupakan suatu bentuk yang tidak ekonomis. Karena di pusat kota sangat jarang terdapat pelataran parkir yang dibangun oleh gedung-gedung yang berkepentingan.

b) Gedung parkir bertingkat

⁴⁰ Direktorat Jendral Perhubungan Darat, 1998

Saat ini bentuk yang banyak dipakai adalah gedung parkir bertingkat dengan nilai lantai yang optimal hingga 5 lantai yang biasanya mampu menampung 500-700 mobil serta menetapkan tariff. Penetapan tariff pengelola yang tujuannya adalah untuk mendapatkan keuntungan sehingga sering menerapkan tariff tidak seharusnya. Hal ini tentu saja merugikan masyarakat sebagai pengguna jasa parkir sehingga mampu mengurangu kenyamanan dalam penggunaannya.

b. Parkir Menurut Statusnya

1) Parkir umum

Parkir umum adalah perparkiran yang menggunakan tanah, jalan dan lapangan yang memiliki/dikuasai dan pengelolaanya diselenggarakan oleh pemerintah daerah. Tempat parkir umum ini menggunakan sebagian badan jalan umum yang dikuasai/dimiliki pemerintah yang termasuk bagian dari tempat parkir umum ini adalah ditepi jalan umum.

2) Parkir khusus

Parkir khusus adalah perparkiran yang menggunakan tanah-tanah yang tidak dikuasai oleh pemerintah daerah yang pengelolanya diselenggarakan oleh pihak lain baik berupa badan usaha maupun perorangan. Tempat parkir khusus ini berupa kendaraan bermobil yang mendapatkan ijin dari pemerintah daerah. Yang termasuk jenis ini adalah gedung parkir, peralatan parkir, tempat parkir gratis, dan garasi.

3) Parkir Darurat/Insidental

Parkir darurat/incidental adalah perparkiran ditempat-tempat umum baik yang menggunakan lahan tanah, jalan-jalan, lapangan-lapangan milik pemerintah Daerah Bandar Lampung maupun swasta karena incidental.

4) Taman Parkir

Taman Parkir adalah suatu areal bangunan perparkiran yang dilengkapi fasilitas sarana perparkiran yang pengelolaanya diselenggarakan oleh pemerintah Daerah Bandar Lampung.

5) Gedung Parkir

Gedung Parkir adalah bangunan yang dimanfaatkan untuk tempat parkir kendaraan yang penyelenggaraanya oleh pemerintah daerah atau pihak ketiga yang telah mendapatkan ijin dari pemerintah daerah

- c. Parkir Menurut Tujuannya
 - 1) Parkir penumpang yaitu parkir untuk menaikkan dan menurunkan penumpang.
 - 2) Parkir barang yaitu parkir untuk bongkar/muat barang. Keduanya sengaja dipisahkan agar tidak mengganggu kegiatan dan keperluan masing-masing.
 - d. Parkir menurut jenis kepemilikan dan pengoperasiannya
 - 1) Parkir milik dan yang mengoperasikan pemerintah daerah
 - 2) Parkir milik pemerintah daerah dan yang mengoperasikan adalah pihak swasta
 - 3) Parkir milik dan mengoperasikan swasta
- Terdapat empat jenis parkir, yaitu :⁴¹
- a) Parkir di ruang milik jalan (*on-street*). Sesuai namanya adalah ruang parkir pada jalan umum meskipun hal ini menjadi kabur apabila jalan, atau milik jalan seringkali mengambil ruang, baik secara legal maupun tidak, yang sebenarnya disediakan untuk pejalan kaki.
 - b) Parkir umum di luar ruang milik jalan (*public off street*). Parkir mobil tidak di jalan umum, dimana semua anggota masyarakat dapat menggunakan, sesuai ketentuan berlaku (misal: waktu parkir maksimum (dalam satu jam), atau pengenaan biaya parkir).
 - c) Parkir swasta non-residensial di luar ruang milik jalan (*private nonresidential (PNR) off-street*). Parkir jenis ini adalah yang umum dijumpai di dalam suatu bangunan gedung atau tata guna lahan. Contohnya adalah parkir dalam pusat perbelanjaan, atau gedung perkantoran. Secara teoritis, hanya mereka yang terkait dengan gedung tersebut, dan pemilik gedung dapat mengendalikan hal ini dalam batas ketentuan hukum yang berlaku.
 - d) Parkir pribadi dalam permukiman (*private residential parking*). Jenis ini bisa ditemui dalam gedung yang terkait dengan perumahan atau rumah susun. Secara teoritis, hanya penghuni yang dapat menggunakan parkir

⁴¹ Rye, Tom. 2011. *Manajemen Parkir : Sebuah Kontribusi Menuju Kota yang Layak Huni*. Terjemahan Harya Setyaka. Eschborn: Federal Ministry for Economic Cooperation and Development (BMZ). Hlm 7-8.

disini. Maka dapat disimpulkan bahwa strategi pengelolaan parkir merupakan penentuan tahapan atau pengambilan langkah-langkah harus diambil seperti merencanakan, menjalankan, mengorganisasikan, mengendalikan, dan melakukan pengawasan terhadap parkir untuk mencapai tujuan yang diinginkan.

2. Tinjauan Tentang Kendaraan

Kendaraan menurut Pasal 1 Ayat 7 Undang-Undang No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan adalah suatu sarana angkut di jalan yang terdiri atas kendaraan bermotor dan kendaraan tidak bermotor. Berdasarkan pengertian tersebut maka kendaraan dibedakan menjadi kendaraan bermotor dan kendaraan tidak bermotor. Kendaraan bermotor menurut Pasal 1 Ayat 8 Undang-Undang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan adalah setiap kendaraan yang digerakan oleh peralatan mekanik berupa mesin selain kendaraan yang berjalan di atas rel. Sedangkan kendaraan tidak bermotor adalah setiap kendaraan yang digerakkan oleh tenaga manusia dan/atau hewan. Kemudian dikenal pula kendaraan bermotor umum. Kendaraan bermotor umum ini menurut Pasal 1 Ayat 10 Undang-Undang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan sebagai setiap kendaraan yang digunakan untuk angkutan barang dan/atau orang dengan dipungut bayaran.

Definisi kendaraan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1993⁴²:

- a. Kendaraan Bermotor adalah kendaraan yang digerakkan oleh peralatan teknik yang berada pada kendaraan itu.
- b. Sepeda Motor adalah kendaraan bermotor beroda dua, atau tiga tanpa rumah-rumah baik dengan atau tanpa kereta samping.
- c. Mobil Penumpang adalah setiap kendaraan bermotor yang dilengkapi sebanyak-banyaknya 8 tempat duduk tidak termasuk tempat duduk pengemudi, baik dengan maupun tanpa perlengkapan pengangkutan bagasi.
- d. Mobil Bus adalah setiap kendaraan bermotor yang dilengkapi lebih dari 8 tempat duduk tidak termasuk tempat duduk pengemudi, baik dengan maupun tanpa perlengkapan pengangkutan bagasi.

⁴² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1993 Tentang Kendaraan Dan Pengemudi", 1993

- e. Mobil Barang adalah setiap kendaraan bermotor selain dari yang termasuk dalam sepeda motor, mobil penumpang dan mobil bus.
- f. Kendaraan Khusus adalah kendaraan bermotor selain daripada kendaraan bermotor untuk penumpang dan kendaraan bermotor untuk barang, yang penggunaannya untuk keperluan khusus atau mengangkut barang-barang khusus.
- g. Kendaraan Umum adalah setiap kendaraan bermotor yang disediakan untuk dipergunakan oleh umum dengan dipungut bayaran.

3. Jenis dan Fungsi Kendaraan

Berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan jenis dan fungsi kendaraan adalah sebagai berikut:

- 1.) Kendaraan bermotor yang terdiri dari sepeda motor, mobil penumpang, mobil bus, mobil barang, dan kendaraan khusus. Berdasarkan fungsinya kendaraan bermotor yaitu mobil penumpang, mobil bus dan mobil barang dibedakan menjadi kendaraan bermotor perseorangan dan kendaraan bermotor umum.
- 2.) Kendaraan tidak bermotor yang termasuk jenisnya yaitu kendaraan yang digerakkan oleh tenaga manusia, contoh sepeda dan kendaraan yang digerakkan oleh tenaga hewan seperti delman menggunakan tenaga kuda.

2.6 Kebijakan Perparkiran di Kota Bandar Lampung

Pemerintah Kota Bandar Lampung dalam melakukan kegiatan perparkiran serta pemungutan Pajak dan Retribusi Parkir berpedoman pada peraturan atau kebijakan yang telah ditetapkan, dimana kebijakan aturan Perundang-undangan tersebut menjadi acuan dan batasan dalam pelaksanaan kegiatan perparkiran seperti pelaksanaan serta pemungutan retribusi parkir di Kota Bandar Lampung.

Berikut kebijakan parkir di kota Bandar Lampung yang terkait dengan fokus permasalahan penelitian:

- 1. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024, Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Kota Bandar Lampung.
- 2. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2017, Tentang Penyelenggaraan Transportasi di Kota Bandar Lampung.

1. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Kota Bandar Lampung.

Di dalam Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak dan Retribusi dan Retribusi Daerah, mengatur tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah di Kota Bandar Lampung. Perda ini bertujuan untuk melaksanakan ketentuan terkait UU Nomor 22 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dengan Pemerintahan Daerah *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagaimana diamanatkan peraturan yang lebih tinggi. Kedua peraturan ini menjadi payung dalam melaksanakan retribusi parkir, sebagaimana di atur dalam Bab III tentang Retribusi.

Pasal 62 *juncto* Pasal 63 menjelaskan bahwa retribusi parkir merupakan jenis retribusi jasa umum, meliputi parkir di tepi jalan umum. Pelayanan Parkir di tepi jalan umum terdapat pada Pasal 66, yang berbunyi:

Pelayanan parkir di tepi jalan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) huruf e merupakan penyediaan pelaksanaan parkir di tepi jalan umum yang ditentukan oleh pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Retribusi pelayanan parkir di tepi jalan umum dipungut sebagai pembayaran atas penyediaan jasa tempat parkir di tepi jalan umum yang ditentukan dan diselenggarakan pemerintah daerah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan. Tarif Retribusi Jasa Umum, dalam hal ini atas pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum diatur dalam Pasal 70 Ayat (1) *Juncto* (2), yang berbunyi:

- (1) Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif retribusi jasa umum ditetapkan dengan memperhatikan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat, aspek keadilan, dan efektivitas pengendalian atas pelayanan tersebut.
- (2) Biaya penyediaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi biaya operasi dan pemeliharaan, biaya bunga, dan biaya modal.

Ketentuan dua paragraf tersebut mengatur prinsip dan komponen dasar penetapan tarif retribusi jasa umum, seperti parkir di tepi jalan umum, agar tarif realistis, adil, dan berkelanjutan sesuai UU No. 1 Tahun 2022 dan PP No. 35 Tahun 2023. Ayat pertama menetapkan empat prinsip utama, yaitu memperhatikan biaya penyediaan jasa untuk menutup ongkos riil pemerintah daerah, kemampuan masyarakat agar tarif terjangkau bagi pengguna dari berbagai lapisan, aspek keadilan melalui

proporsionalitas antar-golongan seperti diskon untuk kendaraan roda dua, serta efektivitas pengendalian pelayanan untuk mengoptimalkan lalu lintas seperti tarif progresif di zona padat. Pasal kedua kemudian merinci biaya penyediaan jasa yang dimaksud, meliputi biaya operasi dan pemeliharaan seperti gaji juru parkir serta perawatan fasilitas, biaya bunga dari pinjaman infrastruktur seperti sistem digital, dan biaya modal untuk pengembalian investasi jangka panjang seperti aplikasi *non-tunai*, sehingga mencapai *full cost recovery* tanpa orientasi profit berlebih.

Sebagaimana dikatakan dalam Pasal 71 Ayat (1), struktur dan besarnya tarif Retribusi Jasa Umum tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan daerah ini. Berikut tarif retribusi parkir yang telah diatur dalam Perda ini:

Tabel 2.1 Retribusi Parkir Pada Zona I

| NO. | JENIS KENDARAAN BERMOTOR | TARIF (Rp) | TARIF TAMBAHAN PER JAM |
|-----|--|---------------------|--|
| 1. | Sedan, Jeep, Minibus, Pickup dan sejenisnya | 2.500/1 jam pertama | 1 jam selanjutnya dikenakan 1.500/jam. maksimal 10.000 |
| 2. | Kendaraan Angkutan Barang Jenis Box | 3.500/1 jam pertama | 1 jam selanjutnya dikenakan 2.000/jam. maksimal 15.000 |
| 3. | Bus, Truck dan sejenisnya. | 4.500/1 jam pertama | 1 jam selanjutnya dikenakan 2.500/jam. maksimal 20.000 |
| 4. | Truck gandeng, trailer container dan alat besar lainnya. | 5.500/1 jam pertama | 1 jam selanjutnya dikenakan 3.000/jam. maksimal 30.000 |
| 5. | Sepeda Motor | 1.500/1 jam pertama | 1 jam selanjutnya dikenakan 1.000/jam. maksimal 6.000 |

Tabel 2.2 Retribusi Parkir Pada Zona II

| NO. | JENIS KENDARAAN BERMOTOR | TARIF (Rp) | KETERANGAN |
|-----|--|---------------------|-----------------------------|
| 1. | Sedan, Jeep, Minibus, Pickup dan sejenisnya | 2.000/1 jam pertama | untuk 1 (satu) kali parkir. |
| 2. | Kendaraan Angkutan Barang Jenis Box | 3.000/1 jam pertama | untuk 1 (satu) kali parkir. |
| 3. | Bus, Truck dan sejenisnya. | 4.000/1 jam pertama | untuk 1 (satu) kali parkir. |
| 4. | Truck gandeng, trailer container dan alat besar lainnya. | 6.000/1 jam pertama | untuk 1 (satu) kali parkir. |
| 5. | Sepeda Motor | 1.000/1 jam pertama | untuk 1 (satu) kali parkir. |

Pemungutan retribusi pada Pasal 99, yang berbunyi:

Wajib retribusi melakukan pembayaran retribusi terutang yang ditetapkan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan ke kas Daerah atau melalui Wajib Retribusi yang bertindak selaku pemungut.

Melihat ketentuan tersebut dalam konteks retribusi pelayanan jasa parkir di tepi jalan umum, yang dimaksud atau digunakan sebagai dokumen SKRD dapat merujuk pada karcis parkir yang disediakan oleh pemerintah daerah melalui DISHUB dan dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis.

2. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2017, Tentang Penyelenggaraan Transportasi di Kota Bandar Lampung.

Dalam peraturan pemerintah daerah ini, perparkiran diatur pada bagian ketiga. Pasal 21 *Juncto* 22 menerangkan bahwasanya terdapat dua fasilitas parkir dengan masing-masing pengelolanya. Pasal 21 menjelaskan dua fasilitas parkir yaitu fasilitas parkir di luar ruang milik jalan dan fasilitas parkir di ruang milik jalan.

Pasal 23 tentang fasilitas parkir di luar ruang milik jalan menjelaskan beberapa fasilitas parkir yaitu, gedung parkir murni, gedung parkir pendukung, pelataran/ taman parkir murni, dan pelataran/ taman parkir pendukung.

Penyediaan fasilitas parkir di luar ruang milik jalan harus memenuhi beberapa persyaratan seperti yang di atur dalam Pasal 25:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
- b. Keselamatan dan Kelancaran Lalu Lintas;
- c. Keamanan dan Keselamatan Pengguna Parkir;
- d. Kelestarian Lingkungan;
- e. Kemudahan bagi pengguna Jasa Parkir;
- f. Aksesibilitas Penyandang disabilitas; dan
- g. Memenuhi SRP minimal.

Selanjutnya, dijelaskan terkait RTRW untuk tidak mengurangi Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Berbicara terkait pelaksanaan parkir di Ruang Milik Jalan tentu harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Perda ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 26, yang menjelaskan terkait penggunaan ruang parkir ini untuk dapat diselenggarakan di jalan kolektor dan local berdasarkan kawasan (zona) pengendalian parkir, yang mana hal ini ditentukan oleh Walikota.

Pasal 30 yang berbunyi:

- (1) Walikota dapat meniadakan penggunaan ruang milik jalan untuk fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), apabila:
 - a. Mengganggu keselamatan ketertiban dan kelancaran lalu lintas;
 - b. Di ruas jalan tersebut tersedia gedung parkir dan/atau taman parkir sesuai jangkauan dan kapasitas satuan ruang parkir yang tersedia dan/atau;
 - c. Di ruas jalan tersebut mengganggu kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan.
- (2) Peniadaan ruang milik jalan untuk fasilitas parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilakukan secara bertahap.

Dari sini sangatlah jelas bahwa terkait perihal pengadaan dan peniadaan parkir di ruang milik jalan sepenuhnya berada dalam kekuasaan Walikota selama memenuhi persyaratan yang telah dicantumkan. Perda ini juga mengatur perihal Perizinan Penyelenggaraan Parkir sebagaimana tercantum pada Paal 32 *Juncto* 33.

Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyelenggara Parkir diatur pada Pasal 34 sampai dengan 38. Pasal-Pasal tersebut bertujuan untuk menjamin pengawasan, keamanan, dan ketertiban lalu lintas sebagai akibat masuk dan keluar kendaraan.

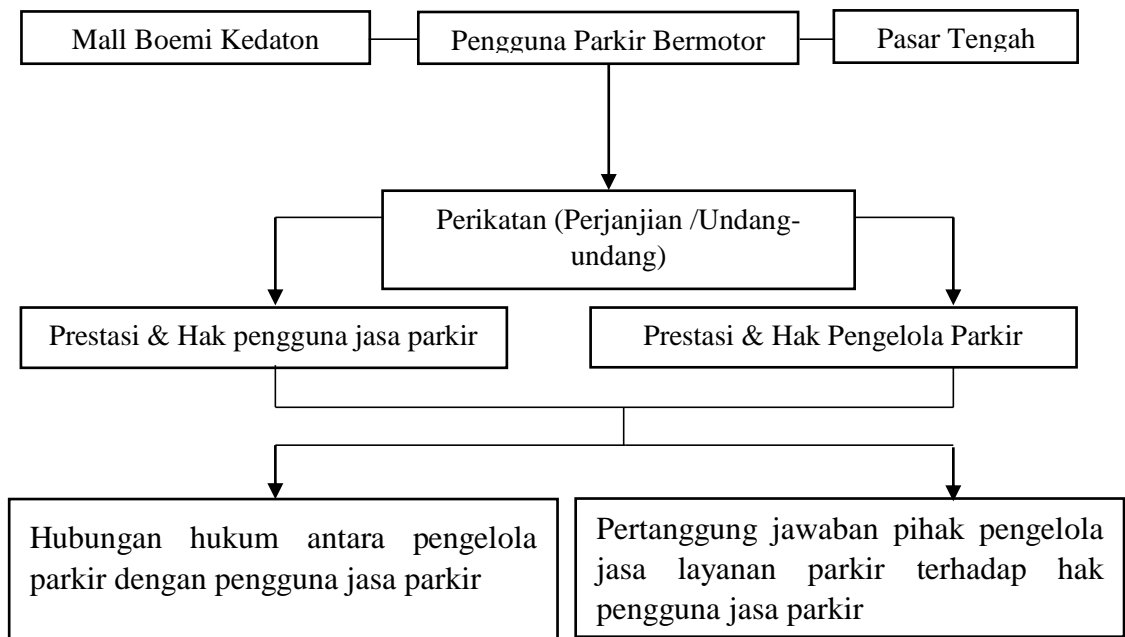
Penekanan pertanggung jawaban pengelola parkir lebih ditekankan pada jenis parkir di luar ruang milik jalan, sebagaimana dikatakan pada Pasal 36, yang berbunyi:

- (1) Setiap penyelenggara parkir umum diluar ruang milik jalan wajib mengasuransikan kendaraan yang parkir di SRP yang menjadi tanggung jawab penyelenggara parkir.

- (2) Asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menanggung hilangnya kendaraan dan kerusakan kendaraan yang bukan disebabkan kelalaian pengemudi kendaraan.

Berbeda dengan jenis parkir di ruang milik jalan, tidak ada peraturan khusus yang mengatur tentang bentuk pertanggung jawaban tersebut.

2.7 Rangka Berfikir



Gambar 2.1 Rangka Berfikir

Keterangan :

Parkir merupakan perjanjian penitipan barang yang sejati dan penitipan barang dengan sukarela, karena kedua pihak yaitu pengelola parkir dengan pengguna jasa sepakat bertimbang balik yaitu pemilik kendaraan sepakat menitipkan barang (kendaraan) miliknya untuk di parkir kepada pengelola parkir di areal parkir milik pengelola parkir dan membayar biaya penitipan atau jasa parkir. Begitu pula dengan pengelola parkir sepakat menerima kendaraan milik pengguna jasa untuk diparkirkan di areal pengelola parkir.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1706 KUHPerdara maka pengelola parkir wajib untuk merawat, memelihara (menjaga) kendaraan tersebut seperti memelihara kendaraanya sendiri, dan selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 1714 KUHPerdara,

pengelola parkir berkewajiban untuk mengembalikan kendaraan tersebut dalam keadaan yang sama dengan saat kendaraan itu diserahkan kepada pengelola parkir untuk diparkir (dititipkan).

Dalam perjanjian parkir, objek (prestasi) dari perjanjian ini adalah pengelola parkir sebagai pihak penerima parkir prestasinya adalah menerima kendaraan yang diparkirkan di area parkir yang dikelolanya dan wajib menjaga keamanan dan merawat kendaraan yang diparkir di area parkir yang dikelolanya serta wajib menyerahkan kembali kendaraan yang diparkir dengan semula kepada pemilik kendaraan. Sedangkan prestasi dari pemilik kendaraan adalah menyerahkan kendaraan yang akan diparkirkan di area parkir yang dikelola oleh pengelola parkir dan wajib membayar biaya (ongkos) parkir sesuai tarif yang telah ditentukan oleh pengelola parkir. Prestasi dalam perjanjian penitipan parkir tersebut merupakan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, yaitu hak pengelola parkir merupakan kewajiban dari pemilik kendaraan, sedangkan hak pemilik kendaraan merupakan kewajiban bagi pengelola parkir.

Permasalahan timbul dari adanya pertanyaan, apakah semua jenis parkir termasuk dalam bentuk hubungan hukum parkir pada kedua jenis parkir, baik parkir bahu jalan dan diluar bahu jalan itu sama-sama berada dalam ruang lingkup perjanjian atautkah berbeda, dan apakah terdapat perbedaan pertanggung jawaban yang diberikan kepada pengguna jasa parkir pada kedua objek penelitian yang mewakili dua jenis parkir tersebut.

Teori yang digunakan untuk menjawab bentuk pertanggung jawaban adalah teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*). Menurut Abdulkadir Muhammad teori ini dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggung jawab akibat melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan

(*concept of fails*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetapi bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi⁴³.

3.1 Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian normatif-empiris. Yaitu penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara *in action* (faktual) pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pengkajian tersebut bertujuan memastikan apakah hasil penerapan hukum pada peristiwa hukum *in concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Atau dengan kata lain apakah ketentuan peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan mencapai tujuannya atau tidak⁴⁴

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat.⁴⁵ Penelitian ini diharapkan mampu untuk memberikan informasi secara

⁴³ Muhaimin, “*Metode Penelitian Hukum*”, Mataram University Press, Mataram, 2020, Hlm.54.

⁴⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. CitraAdityaBakti), 2004, hlm 53.

⁴⁵ *Ibid*, Hlm.50

lengkap dan jelas mengenai bentuk hubungan hukum atau perjanjian yang terjadi antara pengelola parkir dengan pengguna jasa parkir, dan juga mengenai pertanggungjawaban yang harus dipenuhi pengelola parkir terhadap pengguna jasa parkir..

3.3 Pendekatan Masalah

Dalam membahas dan memecahkan masalah-masalah dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).⁴⁶ Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan relevan dengan isu hukum yang diteliti, yaitu mengenai hubungan hukum dan pertanggungjawaban pengelola parkir terhadap pengguna jasa parkir. Pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis norma hukum, asas, serta sanksi yang termuat dalam peraturan yang berlaku sebagai dasar penyelesaian masalah.

3.4 Sumber dan Jenis Data

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan primer dan bahan-bahan sekunder.⁴⁷ pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang berasal dari data lapangan yang di peroleh dari responden dan informan.⁴⁸ Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Sumber data primer dimaksud bisa diperoleh dari: responden dan informan serta narasumber.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi dokumen.⁴⁹ Data sekunder ini meliputi sebagai berikut:

- a) Bahan hukum primer, yakni bahan hukum yang terdiri dari aturan-aturan hukum yang terdiri dari:

⁴⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum, Op.Cit*, Hlm.122

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian hukum*, Jakarta: Kencana, 2010, Hlm. 141

⁴⁸ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum, Op.Cit*, Hlm.124

⁴⁹ *Ibid.*

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata.)
 - 2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - 3) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.
 - 4) KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL PERHUBUNGAN DARAT (NOMOR : 272/HK.105/DRJD/96) tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan. Fasilitas Parkir.
- b) Bahan hukum sekunder. Yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku literatur, karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
- c) Bahan hukum tersier. Yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Hukum, majalah, surat kabar, media cetak, dan media elektronik.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data⁵⁰. Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data dilakukan pada *natural setting* (kondisi alamiah)⁵¹.

Oleh karena itu, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data guna mendapatkan sejumlah informasi yang dibutuhkan sebagai berikut:

1. Studi Lapangan (*field research*):

- a. Pengamatan (*observation*), yaitu dilakukan dengan cara mengamati langsung aktivitas pengelolaan parkir di kedua lokasi penelitian. Observasi ini bertujuan untuk melihat bagaimana prosedur pertanggungjawaban diterapkan secara nyata, termasuk pengawasan dan keamanan parkir. Observasi juga membantu memahami konteks sosial dan lingkungan fisik yang mempengaruhi pelaksanaan pertanggungjawaban. Penulis menegaskan kriteria penelitian yang baik adalah sebagai berikut: memiliki izin resmi, lokasi sesuai tata ruang,

⁵⁰ Ibid, Hlm.224

⁵¹ Ibid, Hlm.225

sarana memadai (rambu, marka, penerangan, CCTV, sistem pembayaran), kapasitas sesuai, keamanan terjamin, serta petugas yang kompeten.

- b. Wawancara (*interview*), wawancara dilakukan secara semi-terstruktur dengan pengelola parkir, petugas parkir, dan konsumen/pengguna jasa parkir di Mall Boemi Kedaton dan Pasar Tengah. Teknik ini bertujuan untuk menggali informasi lebih mendalam mengenai prosedur pertanggungjawaban, pengalaman, serta kendala yang dihadapi dalam pengelolaan parkir. Wawancara memungkinkan interaksi langsung sehingga peneliti dapat memperoleh data yang kaya dan terperinci. Wawancara dilakukan dengan Bambang Aryana selaku penanggung jawab parkir MBK, Afrully Rahmat selaku penanggung jawab parkir Pasar Tengah, 5 responden di MBK, dan 5 responden di Pasar Tengah. Metode yang digunakan pada proses wawancara adalah wawancara dengan pertanyaan terbuka. Berikut data responden pada kedua objek penelitian:

Tabel 3.1 Responden pengguna jasa parkir MBK

| No. | Nama | Usia | Jenis kelamin | Jenis kendaraan | Frekuensi parkir (per bulan) |
|-----|----------------|------|---------------|-----------------|------------------------------|
| 1. | Ahmad Rujianto | 35 | Laki-Laki | Mobil | 4-5 kali |
| 2. | Keke Farhana | 24 | Perempuan | Motor | >10 |
| 3. | Bambang | 55 | Laki-Laki | Mobil | >5 |
| 4. | Frans Fibi | 22 | Laki-Laki | Motor | >10 |
| 5. | Gilang | 25 | Laki-Laki | Motor | >10 |

Tabel 3.2 Responden pengguna jasa parkir Pasar Tengah

| No. | Nama | Usia | Jenis kelamin | Jenis kendaraan | Frekuensi parkir (per bulan) |
|-----|----------------|------|---------------|-----------------|------------------------------|
| 1. | Herman Wijaya | 35 | Laki-Laki | Mobil | >10 kali |
| 2. | Ratna Sari | 42 | Perempuan | Motor | >20 |
| 3. | Agung Setiawan | 39 | Laki-Laki | Mobil | >5 |
| 4. | Risky Anugerah | 25 | Laki-Laki | Motor | >5 |
| 5. | Lenny Marlina | 47 | Laki-Laki | Motor | >30 |

2. Studi Dokumen

Pengumpulan data dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan berbagai dokumen pendukung seperti peraturan pengelolaan parkir, bukti transaksi, serta dokumen lain yang relevan. Data ini digunakan untuk memperkuat analisis normatif dan memberikan gambaran formal terkait aturan dan kebijakan pengelolaan parkir.

3.6 Metode Pengolahan Data

Setelah data primer dan data sekunder (bahan hukum) dikumpulkan, tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengolah data sedemikian rupa sehingga data dan bahan hukum tersebut diolah secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis⁵². Berikut metode pengolahan data yang digunakan pada penelitian ini:

1. Pemeriksaan data (*Editing*)

Yaitu pembenaran apakah data yang terkumpul melalui studi pustaka dan dokumen sudah dianggap sesuai atau relevan, jelas, dan tanpa kesalahan. Sehingga data yang digunakan bermanfaat dalam penyelesaian penelitian ini.

2. Rekonstruksi data (*coding*)

Yaitu pemberian tanda pada data yang diperoleh, baik berupa penomoran ataupun penggunaan tanda atau symbol atau kata tertentu yang menunjukkan golongan/kelompok serta melakukan klasifikasi terhadap data dan bahan hukum yang telah terkumpul kedalam permasalahan yang diteliti, dengan tujuan untuk menyajikan data secara sempurna, memudahkan rekosntruksi serta analisis data.

3. Sistematis data (*constructing/systematizing*)

Yaitu kegiatan menabulasi secara sistematis yang dilakukan penulis atas data yang sudah di edit dan diberi tanda dalam pengelompokan secara sistematis data yang sudah di edit menurut klasifikasi data dan urutan masalah karena data tersebut merupakan data kualitatif.

⁵² *Ibid*,Hlm.125

3.7 Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan memberikan telaahan, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah, atau memberikan komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dengan bantuan teori yang telah dikuasainya⁵³.

Analisis data yang dilakukan oleh penulis adalah secara kualitatif. Metode analisis data secara kualitatif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian⁵⁴. Penelitian secara kualitatif ini mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat⁵⁵.

⁵³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empirirs*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm 182

⁵⁴ H.Zainudun Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, Hlm.107

⁵⁵ *Ibid.*, Hlm 105

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Hubungan hukum yang terjadi antara pengelola jasa layanan parkir di Mall Boemi Kedaton adalah perjanjian penitipan barang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1694 KUHPerdota. Sedangkan di Pasar Tengah hubungan hukum tidak terikat dalam suatu perjanjian melainkan terikat karena undang-undang, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Bandar Lampung dengan konsep retribusi.
2. Bentuk Pertanggungjawaban Pengelola Parkir Terhadap pengguna jasa parkir:
 - a) Mall Boemi Kedaton (MBK): Pengelola parkir (pihak ketiga/ secure parking) menerapkan standar operasional yang profesional dan secara eksplisit mengakui tanggung jawab mutlak (*strict liability*) atas kehilangan, pencurian, atau kerusakan kendaraan yang terjadi di area parkir yang dikelolanya, secara teori tanggung jawab mutlak ini didasarkan pada Pasal 1706 dan 1714 KUHPerdota, serta menerapkan prinsip *Vicarious Liability* (tanggung jawab atas karyawannya).
 - b) Pasar Tengah: Praktik pengelolaan parkir dikelola oleh pemerintah daerah melalui Dinas Perhubungan (DISHUB) atau pihak terkait di Pasar Tengah, pihak pengelola hanya mengasuransikan tempat parkir sehingga tidak bertanggung jawab atas kehilangan maupun kerusakan kendaraan. Secara teori Pasar Tengah hanya bertanggung jawab jika terjadi kelalaian (*Negligence tort liability*) dalam pengelolaan dan perawatan tempat parkir yang dapat

mengakibatkan insiden kerusakan kendaraan, maka dari kejadian itu dapat diajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah Kota Bandar Lampung (DISHUB Pasar Tengah):
 - a) Mendesak Pemerintah Kota Bandar Lampung melalui Dinas Perhubungan untuk segera mengevaluasi dan menegakkan prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*) menjamin hak-hak pengguna jasa atas ganti rugi jika terjadi kehilangan atau kerusakan kendaraan.
 - b) Melakukan peningkatan kualitas dan pengawasan manajemen parkir secara ketat untuk menghilangkan praktik pungutan liar dan keberadaan oknum petugas
 - c) Memodernisasi sistem parkir di Pasar Tengah dengan menerapkan fasilitas teknologi seperti pemasangan CCTV dan sistem karcis elektronik, yang akan memperkuat pengawasan, akuntabilitas, dan jaminan keamanan kendaraan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Sinar Grafika.2011.
- Asshiddiqie Jimly an Ali Safa'at. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Sekretaris Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.2006.
- Fajar, Mukti ND dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.2010.
- Hairi, Wawan Muhman. *Hukum Perikatan (Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam)*. Bandung: Pustaka. 2011.
- Hamzah, Andi. *Hukum Acara Pidana Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- _____.*Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.2005.
- Harahap M.Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.1986.
- HS, Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Istanto Sugeng. *Hukum Internasional*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya..2014.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi.*Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Sinar Grafika. 2009.
- M. Sadar dan Mhd. Taufik Makaro.. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Jakarta: Akademia. 2012.

- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. 2010.
- Miru, Ahmadi. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2011.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. 2020.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2004.
- _____. *Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.
- _____. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2010.
- Nasution, Az. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media. 2011.
- Oktaviana, Selvia, *Kewirausahaan Dalam Lingkup Hukum di Indonesia*, Sumatera Barat: CV Dunia Penerbitan Buku, 2026.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Sumur Bandung, 1993.
- _____. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Prof. Mr, Dr. L. J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1993.
- Puspa, Yan Pramadya. *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Indonesia Inggris*. Semarang: Aneka Ilmu, 1997.
- Rye, Tom. *Manajemen Parkir: Sebuah Kontribusi Menuju Kota Yang Layak Huni*. Terjemahan Harya Setyaka. Eschborn: Federal Ministry for Economic Cooperation and Development (BMZ), 2011.
- Sasongko, Wahyu. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandar Lampung: Universitas Lampung. 2013.
- Sidabalok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2010.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1995.
- _____. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Raya Abadi. 2002.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1996.
- Syahrini, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2004.

Sugianto. *Pajak dan Retribusi Daerah (Pengelolaan Pemerintah Daerah Dalam Aspek Keuangan, Pajak dan Retribusi Daerah)*. Jakarta: PT Gramedia Widiasrama. 2008.

Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (seri pengayaan hukum perikatan)*. Bandung: Mandar Maju. 2012.

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

Tjitrosoedibio dan Subekti. *Kamus Hukum*. Jakarta: Praditya Paramita, 2003.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

UU Nomor 22 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dengan Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 73 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Perparkiran di Indonesia

Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 4 Tahun 1994 tentang Tata Cara Parkir Kendaraan Bermotor di Jalan

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Transportasi di Kota Bandar Lampung

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1367 K/Pdt/2002

C. Jurnal

Faisal, B.I., Dara, S.W., Fraja, St. I. N., & Zubairi, Z. (2020). "Pertanggungjawaban Pengelola Parkir Atas Kehilangan Kendaraan Di Tempat Parkir". *Rechtidee*, 15(2).

- Gerungan, S. W. J., Wahongan, A., & Lembong, R. (2022). *Pertanggungjawaban Perdata Pengelola Parkir Terhadap Kendaraan Konsumen*. *E-Journal Unsrat*, 3(2).
- Halim, H, 2018, *Asas Keadilan Dalam Syarat Sahnya Perjanjian Dalam Pasal 1320KUHperdata*,JIAGANIS,3(2)
- Indah Parmitasari, *Hubungan Hukum Antara Pemilik Kendaraan Dengan Pengelola Parkir*, *Jurnal Yuridis Fakultas Hukum UPN "Veteran"*, Jakarta, Vol. 3 Nomor 1 Juni 2016.
- Krismonita Ayu Nur Aisyah (2021). *Pertanggung Jawaban Pengelola Parkir Atas Kehilangan Kendaraan Bermotor Berdasarkan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999*. *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Surabaya.
- Meliala Chetrine, Torkis Tobing, Selvia Oktaviana, *Efektivitas Gugatan Ganti Kerugian Terhadap Perempuan Dalam Kasus Kekerasan Seksual (Studi Putusan Nomor 132/Pid.B/2023/PN Pnn)*, *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol 3 Nomor 2 Mei 2025.
- Muhtarom,M.2014, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. Vol.26. 1. LPPM UMS.
- Nurhalizah, Anis. *tinjauan Yuridis terhadap perlindungan konsumen atas layanan jasa parkir kendaraan (studi MBK Bandar Lampung)*, Qistina: jurnal multidisiplin Indonesia, Vol.2.No.1 ,2024.
- Rio Lianzah, *Efisiensi Pengelolaan Manajemen Parkir Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Bandar Lampung*, Skripsi, Fakultas Ushuluddin Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Bandar Lampung, 2017.
- Sumitro,S.S., Maramis, R.A.,& Bawole, H.Y.A. (2024). *Tanggung Jawab Pengelola Parkir Terhadap Kehilangan Kendaraan Bermotor Konsumen Di Area Parkir Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. *Jurnal Fakultas Hukum Lex Privatum*. 13(1).
- Trisnanto, Eko Rizky, 2015, *Tanggung Jawab Petugas Parkir Terhadap Tuntutan Ganti Rugi Pemilik Kendaraan Bermotor Roda 4 Atas Kerusakan Kendaraan Di Lokasi Perparkiran Jalan Dipenogoro Di Kecamatan Pontianak Selatan*, *EJournal Gloria Yuris* 4.
- Wahyuningdyah, Kingkin. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Melalui Larangan Pencantuman Klausula Baku*. *Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1. No. 2. 2007.
- Zen, Abdullah, 2018, *Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian*, *Lex Specialist* Vol.11.,Universitas Batanghari.