

Tanggung Jawab Hukum Pengelola Parkir Terhadap Pemilik Lahan Dalam Perjanjian Sewa Tidak Berdasarkan Izin Resmi

Jens Thomos Gratya Sinaga^{1*}, Deyna Keysha Safira², Nadhira Wahyu Adityarani³

¹Faculty of Law, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Indonesia, E-mail: 23071010044@student.upnjatim.ac.id

²Faculty of Law, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Indonesia, E-mail: 22071010001@student.upnjatim.ac.id

³Faculty of Law, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Indonesia, E-mail: nadhira.wahyu.fh@upnjatim.ac.id

Abstract

The legal issues arising from the practice of parking without official local government permits are increasingly complex, particularly in the context of private land lease agreements. This study aims to analyze the validity of land lease agreement designated for parking activities that require permits, and to identify the form of legal responsibility of parking managers (lessors) towards the landowner (lessor) in the event of default or loss due to unauthorized management. Using normative legal research methods with a statutory and conceptual approach, this study found that this analysis not only covers the validity of the agreement but also highlights the form of legal responsibility of parking managers that occurs in cases of default. Through this comprehensive understanding, this study demonstrates the need for stricter regulations regarding parking management and clear law enforcement to protect the rights of landowners. The novelty of this study lies in the emphasis on civil law aspects and analysis of landowners' self-protection in cases of unauthorized management, especially in the city of Surabaya, in contrast to previous studies that focused more on criminal and administrative aspects.

Keywords: Lease Agreement; Legal Liability; Breach of Contract; Parking Permit; Public Order.

Abstrak

Permasalahan hukum yang timbul dari praktik penyelenggaraan parkir tanpa izin resmi pemerintah daerah semakin kompleks, terutama dalam konteks perjanjian sewa-menyewa lahan pribadi. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan perjanjian sewa lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan parkir yang wajib berizin, serta mengidentifikasi bentuk tanggung jawab hukum pengelola parkir (penyewa) terhadap pemilik lahan (yang menyewakan) apabila terjadi wanprestasi atau kerugian akibat pengelolaan tanpa izin. Menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini menemukan bahwa analisis ini tidak hanya meliputi keabsahan perjanjian tetapi juga menyoroti bentuk tanggung jawab hukum pengelola parkir yang terjadi dalam kasus wanprestasi. Melalui pemahaman menyeluruh ini, penelitian ini menunjukkan perlunya regulasi yang lebih ketat terkait pengelolaan parkir serta penegakan hukum yang jelas untuk melindungi hak-hak pemilik lahan. Kebaruan dari penelitian ini terletak pada penekanan pada aspek hukum perdata serta analisis mengenai perlindungan diri pemilik lahan dalam kasus-kasus pengelolaan yang tidak berizin khususnya kota Surabaya, berbeda dengan studi-studi sebelumnya yang lebih fokus pada aspek pidana dan administratif.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa; Tanggung Jawab Hukum; Wanprestasi; Izin Parkir; Ketertiban Umum.

I. Latar Belakang

Peningkatan aktivitas ekonomi di wilayah perkotaan seperti Surabaya secara linier meningkatkan kebutuhan akan fasilitas parkir. Kondisi ini seringkali dimanfaatkan oleh individu atau badan usaha untuk menyewa lahan strategis, baik publik maupun privat, guna dikelola sebagai area parkir. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa banyak pengelola parkir menjalankan kegiatan tersebut tanpa memiliki Izin Penyelenggaraan Parkir resmi dari pemerintah daerah, sebagaimana diwajibkan oleh peraturan daerah setempat yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan dan peraturan turunannya. Perjanjian sewa -

menyewa lahan antara pemilik (yang menyewakan) dan pengelola parkir (penyewa) sejatinya merupakan perjanjian nominaat yang diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Sebagai perjanjian yang tunduk pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdata), kesepakatan tersebut seharusnya mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak. Namun, timbul kontradiksi ketika objek sewa (lahan) digunakan untuk tujuan yang secara hukum memerlukan regulasi dan perizinan khusus dari otoritas publik. Ketiadaan izin usaha ini menimbulkan pertanyaan fundamental mengenai keabsahan causa atau sebab yang halal dari perjanjian tersebut, yang merupakan salah satu syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Ketiadaan izin seringkali disertai dengan kelalaian pengelola parkir dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya, seperti menunggak pembayaran sewa, melakukan penarikan tarif di luar ketentuan pemerintah daerah, atau bahkan merusak fasilitas lahan milik penyewa. Kelalaian ini merupakan bentuk wanprestasi yang secara langsung merugikan pemilik lahan. Pemilik lahan membutuhkan kepastian mengenai sejauh mana tanggung jawab hukum pengelola parkir dapat dituntut, mengingat kegiatan inti mereka (penyelenggaraan parkir) adalah kegiatan yang melanggar peraturan administratif.¹

Khususnya di wilayah perkotaan dengan tingkat aktivitas ekonomi tinggi seperti Surabaya peningkatan kebutuhan akan fasilitas parkir seringkali mendorong individu atau badan usaha untuk menyewa lahan strategis, namun banyak dari mereka menjalankan kegiatan tersebut tanpa Izin Penyelenggaraan Parkir resmi dari pemerintah daerah. Berbagai laporan berita dan penindakan oleh Pemerintah Kota Surabaya seperti yang terdapat berita pada laman Surya.co.id dan Kompas.com memberitakan tindakan tegas Wali Kota Surabaya berupa penyegelan lahan parkir toko modern atau penertiban terhadap praktik parkir yang dikelola oleh juru parkir liar karena tidak memiliki izin resmi atau melanggar ketentuan tarif yang ditetapkan oleh Peraturan Daerah yang juga secara langsung menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemilik lahan yang menyewakan. Dengan demikian, permasalahan tidak hanya berakut pada validitas perjanjian (sebab yang halal), tetapi juga pada tuntutan ganti rugi (wanprestasi) yang mungkin diajukan pemilik lahan yang dirugikan atau yang berpotensi dikenai sanksi lanjutan akibat operasional parkir ilegal tersebut di lahannya sendiri. Dengan demikian,

¹ P. R. Wulandari, "Implikasi Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan Parkir di Kawasan Komersial Tanpa Izin," Jurnal Hukum Kontrak, vol. 5, no. 2, hlm. 120-135, 2023.

penelitian ini bertujuan untuk memperjelas posisi hukum pengelola parkir dan implikasinya bagi pemilik lahan dalam konteks hukum yang berlaku di Indonesia. Hal ini akan membuka wawasan baru bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat penegakan, tetapi juga sebagai panduan dalam pengelolaan lahan yang efektif dan adil bagi semua pemangku kepentingan. Fokus penelitian ini terletak pada penekanan terhadap aspek hukum yang belum banyak diangkat dalam studi sebelumnya terkait pengelolaan lahan parkir tanpa izin di Surabaya. Fokus terhadap analisis perjanjian sewa yang tidak berizin dan dampaknya terhadap pemilik lahan merupakan aspek baru yang belum banyak diteliti secara mendalam.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (doctrinal research) yang berfokus pada studi literatur dan peraturan perundang-undangan. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach) dilakukan dengan menelaah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), khususnya ketentuan mengenai sewa-menyewa dan syarat sah perjanjian, serta Peraturan Daerah (Perda) Kota Surabaya yang mengatur penyelenggaraan perparkiran.² Kedua, Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) digunakan untuk menganalisis konsep hukum dasar seperti asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata), dan konsep ketertiban umum dalam kaitannya dengan keabsahan perjanjian. Bahan hukum yang digunakan diklasifikasikan menjadi tiga. Bahan Hukum Primer meliputi KUHPperdata, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, dan Peraturan Daerah terkait perparkiran. Bahan Hukum Sekunder berupa buku-buku hukum perdata, hasil penelitian terdahulu, dan jurnal ilmiah mengenai kontrak.³

III. Hasil dan Pembahasan

A. Keabsahan Perjanjian Sewa Lahan Parkir Tanpa Izin Pemerintah Daerah

1. Syarat Sah Perjanjian dan Sifat Izin

² A. S. Hadi, dan S. Wibowo, "Kajian Yuridis Perizinan Parkir Tepi Jalan Umum dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara," *Jurnal Kebijakan Publik*, vol. 7, no. 1, hlm. 45-60, 2024.

³ M. A. Karim, "Asas Kebebasan Berkontrak dan Batasan Ketertiban Umum dalam Transaksi E-Commerce," *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 10, no. 3, hlm. 210-225, 2021.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat empat syarat sah perjanjian, yaitu Kesepakatan, Kecakapan, Objek Tertentu, dan Sebab yang Halal (Causa yang Halal). Perjanjian sewa-menyewa lahan, baik yang dibuat secara lisan maupun tertulis, pada dasarnya telah memenuhi tiga syarat pertama. Perjanjian lisan tetap sah dan mengikat karena hukum perdata Indonesia menganut Asas Konsensualisme, di mana persetujuan kehendak para pihak sudah cukup untuk melahirkan perjanjian (Pasal 1320).⁴

Asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi pemilik lahan dan pengelola parkir untuk merumuskan perjanjian sesuai dengan kebutuhan masing-masing. Namun, kebebasan ini dibatasi oleh Undang – Undang Nomor 22 Tahun 2009. Dalam hal ini, keabsahan causa menjadi krusial. Jika objek perjanjian, yaitu lahan parkir, digunakan untuk tujuan yang secara hukum memerlukan izin penyelenggaraan, maka absennya izin ini dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan izin ini membuat perjanjian dianggap cacat hukum dan dapat berbuntut pada ketentuan yang tidak menguntungkan bagi pemilik lahan.⁵

Lebih jauh lagi, penerapan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian akan menjadi penting dalam pelaksanaan sewa. Itikad baik mengharuskan setiap pihak untuk menjalankan kewajibannya dengan jujur dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pengelola parkir yang beroperasi tanpa izin jelas telah melanggar prinsip itikad baik ini, karena tindakan tersebut bertentangan dengan regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah dan berpotensi merugikan pemilik lahan. Dengan demikian, pelanggaran terhadap asas itikad baik ini bukan hanya merugikan pemilik lahan, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat mempengaruhi situasi bisnis di wilayah tersebut.⁶

Ketentuan dalam Pasal 1560 dan Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian sewa. Pasal 1560 menegaskan bahwa pemilik lahan memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek sewa dalam keadaan baik, begitupun penyewa memiliki kewajiban untuk memakai lahan seakan-akan lahan tersebut miliknya dan menjaga lahan tersebut

⁴ M. A. Karim, "Asas Kebebasan Berkontrak dan Batasan Ketertiban Umum dalam Transaksi E-Commerce," Jurnal Ilmu Hukum, vol. 10, no. 3, hlm. 210-225, 2021

⁵ Daniella, M. D., Putra, W. T., & Widjaja, E. K. (2019). Asas itikad baik dalam memorandum of understanding sebagai dasar pembuatan kontrak. *Notaire*, 2(2), 231.

⁶ Mulianah, B., Taqiuddin, H. U., & Suriadiata, I. (2022). Pelatihan penyusunan kontrak/akad syariah.

dalam keadaan baik, sedangkan Pasal 1561 memberikan landasan untuk pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian dalam memenuhi kewajiban tersebut, apabila penyewa menggunakan lahan untuk keperluan lain atau dengan cara yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan, maka pemilik lahan dapat meminta pembatalan sewa. Kedua pasal tersebut menegaskan pentingnya pelaksanaan perjanjian sewa dengan itikad baik.

Konsep ketertiban umum juga menjadi bagian integral dalam kajian keabsahan perjanjian sewa lahan parkir. Menurut hukum, setiap perjanjian haruslah tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan ketentuan yang berlaku. Ketiadaan izin penyelenggaraan parkir menunjukkan pelanggaran terhadap norma-norma ketertiban umum, yang pada gilirannya dapat menyebabkan masalah bagi masyarakat, seperti pemanfaatan fasilitas umum yang tidak teratur. Dengan kata lain, legalitas perjanjian sewa tidak hanya dinilai dari perspektif hukum privat, tetapi juga harus diperhatikan dari sudut pandang normatif yang lebih luas.⁷

Meskipun objek sewa-menyewa (lahan) adalah sah, tujuan atau causa yang mendasarinya (mengelola parkir tanpa izin) dapat dianggap tidak halal apabila kedua belah pihak mengetahui dan menyepakati tujuan ilegal tersebut. Konsekuensinya, perjanjian yang causa-nya tidak halal berimplikasi batal demi hukum (null and void) sejak awal perjanjian dianggap tidak pernah ada. Namun, doktrin hukum modern lebih cenderung melihat perjanjian sewa sebagai dapat dibatalkan (voidable) jika pelanggaran terletak pada pemenuhan kewajiban administratif, dan apabila pelanggaran izin ini hanya diketahui oleh penyewa (pengelola), maka perjanjian tetap sah bagi pemilik lahan selama tidak ada pengaduan atau klaim dari pihak ketiga yang dirugikan serta selama pemilik lahan memahami dan menyetujui situasi tersebut.⁸

Menurut Doktrin Of Illegal contract, suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat hukum, termasuk keharusan memiliki izin untuk penyelenggaraan kegiatan tertentu akan berpotensi menjadi batal demi hukum. Hal ini berarti bahwa tidak hanya perjanjian tersebut dianggap cacat, tetapi juga dapat bertentangan dengan hukum, sehingga dapat

⁷ Liputo, R. D., Sondakh, J. J., & Warongan, J. D. (2017). Analisis potensi penerimaan retribusi daerah pada pemerintah kabupaten gorontalo. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Auditing 'Goodwill'*, 8(2).

⁸ Yunice, O., Djatmiko, A. A., & Dirgantoro, A. (2023). Kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa bangunan tanpa dasar perjanjian tertulis ditinjau pasal 1320 jo pasal 1548 kitab undang-undang hukum perdata. *Yustitiabelen*, 9(2), 120-132.

dikenakan sanksi atau tindakan hukum lainnya.⁹ Ketika penyewa (pengelola) tidak memiliki izin resmi, perjanjian sewa lahan parkir tersebut kehilangan legalitasnya maka, menciptakan implikasi hukum yang lebih luas, termasuk kemungkinan tindakan perdata atau pidana terhadap pihak-pihak yang terlibat.¹⁰ Pengelola parkir yang beroperasi tanpa izin dapat dikenakan sanksi administratif, dan pemilik lahan yang menyewakan tanpa memperhatikan legalitas ini bisa saja dianggap turut serta melanggar hukum.

Ketika penyedia lahan mengetahui bahwa pengelola parkir tidak memiliki izin resmi, situasi ini menciptakan pertanyaan mengenai status hukum pemilik lahan tersebut. Menurut prinsip tanggung jawab perdata, jika penyedia lahan bersikap hanya untuk meraih keuntungan finansial tanpa memperhatikan kepatuhan terhadap hukum, maka ia juga berpotensi untuk dianggap sebagai pihak yang melakukan pelanggaran administratif.¹¹ Dalam hal ini, penyedia lahan dapat diklasifikasikan sebagai pihak yang terlibat dalam perbuatan melawan hukum (PMH).

Sejalan dengan itu, dalam penegakan hukum yang berlaku, perlindungan bagi penyedia lahan sebagai pihak yang beritikad baik sangat diperlukan. Meskipun kondisi di mana penyedia lahan melanggar ketentuan peraturan bisa dianggap sebagai PMH, keberadaan itikad baik tetap bisa dijadikan argumen mitigasi. Jika penyedia lahan telah melakukan upaya yang wajar untuk memastikan bahwa pengelola parkir memiliki izin yang diperlukan namun tetap tidak menerima kewajiban tersebut, ia mungkin tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh pengelola parkir.¹² Hingga terbukti sebaliknya, perjanjian sewa lahan parkir tetap dapat dipertahankan selama salah satu pihak tidak mengetahui pelanggaran pada waktu perjanjian dilakukan dan jika perjanjian tersebut masih memenuhi syarat sah lainnya.

2. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Lahan

Hukum memberikan perlindungan bagi pemilik lahan dalam hal sewa-menyewa lahan parkir, terutama yang tidak berdasar pada izin resmi, melalui beberapa mekanisme yang

⁹Roesli, M., Sarbini, S., & Nugroho, B. (2019). Kedudukan perjanjian baku dalam kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 15(1), 1-8.

¹⁰ Sidiqah, M. (2022). Penerapan konsepsi ketertiban umum oleh hakim dalam hpi indonesia. *Journal Evidence of Law*, 1(2), 152-169.

¹¹ Maulana, D. F. (2021). Analisis terhadap kontrak ijarah dalam praktik perbankan syariah. *Muslim Heritage*, 6(1).

¹² Chrisdanty, F. (2020). Kontrak internasional yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak. *Maksigama*, 12(1), 68-75.

diatur dalam undang-undang dan peraturan yang berlaku di Indonesia. Perlindungan hukum ini mencakup beberapa elemen, termasuk kepastian hukum dari perjanjian, upaya penyelesaian sengketa, dan sanksi terhadap pelanggaran hukum.

Pertama, kepastian hukum menjadi aspek penting dalam perlindungan bagi pemilik lahan. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi syarat sah, termasuk kesepakatan kedua belah pihak dan objek yang jelas. Dalam hal ini, apabila pemilik lahan dan pengelola parkir menyusun perjanjian secara tertulis dan resmi di hadapan notaris, maka perjanjian tersebut akan memiliki kekuatan hukum yang kuat, dan akta notariil ini dapat digunakan sebagai bukti di pengadilan jika terjadi sengketa di kemudian hari.¹³ Sebaliknya, apabila perjanjian terjadi secara lisan akan menghadapi tantangan yang signifikan, terutama terkait aspek bukti dan pelaksanaan perjanjian. Hukum Indonesia memberikan pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa, namun perjanjian lisan sering kali tidak memberikan perlindungan yang memadai bagi pihak penyewa maupun pemilik lahan. perjanjian lisan tidak memiliki alat bukti fisik yang kuat, yang dapat mengakibatkan kesulitan dalam membuktikan adanya pelanggaran atau wanprestasi. Hal ini penting diperhatikan karena tanpa alat bukti yang memadai, penyedia lahan berisiko kehilangan hak-haknya jika terjadi sengketa.¹⁴ Dari segi perlindungan hukum preventif, pemilik lahan dapat mengambil langkah-langkah tertentu untuk melindungi diri mereka. Penting bagi pemilik untuk mencatat dengan rinci semua kesepakatan lisan, termasuk tanggal, jumlah sewa, dan ketentuan lainnya dalam bentuk catatan. Ini dapat menjadi dukungan untuk pembuktian di kemudian hari.¹⁵ Meskipun perjanjian lisan memiliki kelemahan, hukum juga menyediakan jalur penyelesaian bagi para pihak yang mengalami wanprestasi atau perselisihan. Penyedia lahan yang tidak puas dengan pelaksanaan perjanjian sewa secara lisan dapat menempuh jalur hukum, baik itu dengan mediasi atau gugatan di pengadilan. Dalam hal ini, mereka bisa merujuk pada ketentuan-

¹³ AshiffaThuraya Hidayat, Ardiansyah, "Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019," *Journal Humaniora: Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial*, vol. 3, no. 2, hlm. 106-108, 2025.

¹⁴ Azrianti, S. (2019). Prosedur hukum upaya penyelesaian sengketa atas terjadinya wanprestasi dalam sewa menyewa rumah menurut peraturan pemerintah republik indonesia nomor 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik. *Petita*, 1(2), 247-274.

¹⁵ Bagaskara, M. F., Dwi, A. M., & Tarina, D. D. Y. (2023). Analisis akibat hukum terhadap pelaku wanprestasi dalam kontrak leasing properti hunian. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(4).

ketentuan dalam Pasal 1238 KUHPerdara mengenai wanprestasi, yang menyebutkan bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat ganti rugi.¹⁶

Kedua, dalam hal terjadi wanprestasi atau pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian, pemilik lahan memiliki hak untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur hukum. Undang-undang memfasilitasi pemilik lahan untuk mengambil langkah hukum yang diperlukan, termasuk menggugat pengelola parkir untuk memenuhi kewajibannya atau membatalkan perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam KUHPerdara.¹⁷ Proses peradilan yang efisien memberikan kesempatan bagi pemilik lahan untuk mendapatkan keadilan dan perlindungan atas hak-haknya.

Lebih lanjut, peraturan daerah yang mengatur tentang pengelolaan parkir memberikan fondasi hukum tambahan bagi pemilik lahan untuk mengklaim hak mereka jika pengelola tidak mematuhi syarat-syarat izinnya. Sesuai dengan Peraturan Daerah (Perda) Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perparkiran di Kota Surabaya, khususnya pasal 11 ayat (2) yang mengatakan bahwa setiap pengelola parkir diwajibkan untuk memiliki izin dari Walikota Surabaya, dan pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikategorikan sebagai tindakan ilegal. Oleh karena itu, pemilik lahan dapat menunjukkan bahwa perjanjian sewa yang dilakukan tidak sah secara hukum akibat ketidakpatuhan pengelola terhadap peraturan yang ada. Dalam hal pengembalian kompensasi, hukum perdata di Indonesia, khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), mengatur bahwa jika seseorang berbuat melawan hukum dan menyebabkan kerugian pada pihak lain, maka ia bertanggung jawab untuk mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUHPerdara). Hal ini menjadi relevan, karena pengelola parkir beroperasi tanpa izin, pemilik lahan dapat mengajukan klaim atas kerugian yang diakibatkan oleh tindakan tersebut. Misalnya, jika pemilik lahan terpaksa kehilangan potensi pendapatan dari sewa yang seharusnya diterima, pemilik berhak untuk meminta pengembalian biaya sewa atau kompensasi lainnya.

Ketiga, sanksi terhadap pelanggaran hukum juga menjadi bagian penting dari perlindungan bagi pemilik lahan. Jika pengelola parkir ditangkap karena beroperasi

¹⁶ Ibid.

¹⁷ MADE, T. D. N. (2022). Wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik lahan dalam perjanjian sewa menyewa lahan. *Vyavahara Duta*, 17(1), 22-30.

tanpa izin, maka dapat dikenakan sanksi administratif atau pidana, Sesuai Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perparkiran di Kota Surabaya, khususnya Pasal 33 ayat (1) dan (2) yang Menekankan bahwa pelanggaran dalam penyelenggaraan parkir, khususnya yang dilakukan tanpa izin, dapat dikenakan sanksi dalam bentuk denda administratif yang harus dibayarkan oleh pihak yang melanggar, kemudian KUHP yang mengacu pada kepada Pasal 480 Tentang memberikan sanksi pidana bagi siapa saja yang melakukan tindak pidana dengan memanfaatkan situasi yang menguntungkan dengan beroperasi tanpa izin resmi, sehingga bisa berpotensi merugikan orang lain secara administratif. Hal ini memberikan sinyal kepada pengelola bahwa pelanggaran terhadap hukum akan membawa konsekuensi yang serius, sehingga diharapkan dapat mengurangi kemungkinan terjadinya pelanggaran serupa di masa depan.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pemilik lahan dalam hal perjanjian sewa-menyewa lahan parkir tanpa izin resmi sangat tergantung pada kepastian hukum, mekanisme penyelesaian sengketa, dan adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran. Melalui pemahaman yang baik tentang hak dan kewajiban yang diatur dalam hukum, pemilik lahan dapat lebih terlindungi dari praktik penyalahgunaan oleh pengelola parkir yang tidak bertanggung jawab.

B. Bentuk Tanggung Jawab Hukum Pengelola Parkir Terhadap Pemilik Lahan Dalam Hal Terjadi Kerugian

1. Tuntutan Wanprestasi

Wanprestasi merujuk pada situasi di mana salah satu pihak dalam sebuah perjanjian tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Dalam hukum Indonesia, istilah ini diatur dalam Pasal 1238 hingga Pasal 1240 KUHPerdara. Secara umum, wanprestasi terjadi ketika pengelola parkir tidak memenuhi prestasi sama sekali (misalnya tidak membayar sewa), memenuhi prestasi tidak tepat waktu (terlambat bayar) atau memenuhi prestasi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan (misalnya menggunakan lahan melebihi batas yang disepakati atau merusak fasilitas).¹⁸

¹⁸ Lubis, A. A. and Lubis, M. T. S. L. S. (2024). Wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam uang pada pt. pnm mekaar (studi di kelurahan sei putih barat kota medan). *UNES Law Review*, 6(3), 8180-8188.

Meskipun kegiatan parkirnya tidak berizin (melanggar hukum publik), kewajiban perdata pengelola parkir yang tertuang dalam perjanjian sewa tetap wajib dipenuhi. Tanggung jawab hukum pengelola parkir kepada pemilik lahan bersumber utama dari adanya wanprestasi (breach of contract). Jika pengelola parkir tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, pemilik lahan dapat mengajukan tuntutan berdasarkan wanprestasi sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap orang yang tidak melakukan prestasi (kewajiban) sesuai perjanjian dapat diminta untuk memenuhi prestasi atau menanggung kerugian yang ditimbulkan.

Pengelola parkir memiliki tanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pemilik lahan atas kerugian yang terjadi akibat kelalaian dalam pengelolaan lahan parkir. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain akan menimbulkan kewajiban untuk mengganti kerugian tersebut.¹⁹ Oleh karena itu, apabila pengelola parkir gagal dalam memenuhi prestasi, pemilik dapat diminta untuk mengganti kerugian yang diderita pemilik lahan.

2. Bentuk Tanggung Jawab dan Ganti Rugi

Sesuai Pasal 1239 dan 1243 KUHPerdata, pengelola parkir yang melakukan wanprestasi wajib memberikan ganti rugi kepada pemilik lahan. Bentuk tanggung jawab tersebut mencakup Ganti Rugi Materiil dan Ganti Rugi Non-Materiil. Ganti rugi materiil terdiri dari Biaya, yaitu segala pengeluaran nyata yang telah dikeluarkan oleh pemilik lahan (misalnya biaya somasi atau biaya perbaikan fasilitas yang dirusak); Rugi, yaitu kerugian yang diderita pemilik lahan akibat wanprestasi (misalnya kerugian karena tidak menerima uang sewa tepat waktu); dan Bunga, berupa keuntungan yang seharusnya (keuntungan yang terhalang). Sementara itu, Ganti Rugi Non-Materiil dapat dituntut apabila wanprestasi menyebabkan kerugian reputasi atau menimbulkan sanksi administratif dari pemerintah daerah kepada pemilik lahan. Secara spesifik, tidak adanya izin resmi parkir tidak menghapuskan tanggung jawab perdata pengelola parkir terhadap pemilik lahan. Sebaliknya, izin yang tidak dimiliki justru dapat menjadi faktor agravasi (pemberat) dalam gugatan wanprestasi, karena pemilik lahan dapat menuntut kerugian tambahan (kerugian lanjutan) yang disebabkan oleh sanksi yang mungkin

¹⁹ Hartono, R., Nababan, T., Silalahi, A. P., & Siagian, Y. P. P. (2025). Analisis yuridis perlindungan konsumen terhadap kerusakan dan kehilangan dalam kawasan parkir. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4).

dikenakan oleh pemerintah daerah kepada pemilik lahan akibat operasional parkir ilegal di lahannya. Selain itu, ganti rugi dapat dituntut berdasarkan Pasal 1365 KUHPer. Pasal ini menjelaskan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.²⁰ Hal ini berarti bahwa jika pengelola parkir melakukan wanprestasi atau tindakan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian bagi pemilik lahan, pemilik lahan berhak menuntut ganti rugi sesuai ketentuan tersebut.

IV. Kesimpulan

Perjanjian sewa-menyewa lahan parkir tanpa izin resmi secara formal memenuhi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata) dan mengikat berdasarkan Asas Konsensualisme, baik lisan maupun tertulis. Namun, tujuan penggunaan objek sewa untuk kegiatan yang memerlukan izin dan bertentangan dengan Peraturan Daerah menjadikan causa perjanjian tersebut tidak halal dan berpotensi batal demi hukum atau dapat dibatalkan, bergantung pada pengetahuan dan asas itikad baik (good faith) kedua belah pihak. Perlindungan hukum bagi pemilik lahan diupayakan melalui gugatan perdata untuk pembatalan perjanjian dan ganti rugi. Sementara itu, bentuk tanggung jawab hukum pengelola parkir terhadap pemilik lahan didasarkan pada wanprestasi terhadap kewajiban kontraktual (Pasal 1243 KUHPerdata) dan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata karena menyebabkan kerugian kepada pemilik lahan. Status perizinan yang tidak sah tidak menghapus kewajiban ganti rugi ini, melainkan dapat memperluas tuntutan ganti rugi jika pemilik lahan menderita kerugian lebih lanjut, seperti denda administratif, akibat operasional ilegal tersebut.

Penelitian ini merekomendasikan dua saran utama. Bagi Pemilik Lahan, disarankan untuk selalu mencantumkan klausul tegas dalam perjanjian sewa yang mewajibkan penyewa (pengelola parkir) memiliki dan mempertahankan Izin Penyelenggaraan Parkir yang sah. Klausul ini harus menetapkan sanksi pemutusan sepihak dan tuntutan ganti rugi penuh apabila izin tersebut dicabut atau tidak pernah dimiliki. Penting untuk selalu memastikan bahwa melakukan due diligence sebelum mengadakan perjanjian sewa. Ini termasuk memverifikasi bahwa pengelola parkir memiliki semua izin resmi yang

²⁰ Zaini, A. and Qomaruddin, H. (2022). Perbuatan melawan hukum pt galangan kapal lancar oleh pt pelayaran pelangi sindumulika (studi kasus putusan pn jakarta barat nomor 568/pdt.g/2020/pn.jkt.brt). *Journal Evidence of Law*, 1(2), 97-111.

diperlukan dan memahami peraturan yang mengatur penyelenggaraan parkir di wilayah Surabaya. Pemilik lahan juga disarankan untuk mendokumentasikan setiap perjanjian yang dilakukan, baik dalam bentuk tertulis maupun lisan, serta untuk melibatkan saksi yang dapat memberikan dukungan dalam hal sengketa. Memahami hak dan tanggung jawab hukum serta potensi risiko terjadinya wanprestasi merupakan langkah penting yang bisa melindungi kepentingan mereka.

Bagi pengelola parkir, penting untuk menjalankan usaha dengan itikad baik dan mematuhi semua peraturan yang berlaku, termasuk memperoleh izin penyelenggaraan dari pemerintah daerah Surabaya. Hal ini tidak hanya memastikan keberlanjutan bisnis tetapi juga menjaga hubungan baik dengan pemilik lahan dan pemerintah setempat. Pengelola parkir perlu menyusun perjanjian sewa yang jelas dan terperinci, serta menjelaskan tanggung jawab mereka dalam hal terjadi kerugian akibat wanprestasi. Pendidikan mengenai aspek hukum yang berkaitan dengan perparkiran juga sangat dianjurkan untuk mencegah pelanggaran yang tidak disengaja serta untuk memahami tuntutan hukum yang mungkin dihadapi jika terjadi masalah.

Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada dosen pembimbing, Ibu Nadhira Wahyu Adityarani S.H., M.H. atas bimbingan dan dukungannya selama proses pembuatan jurnal ini. Penulis juga menyampaikan apresiasi yang mendalam kepada Komunitas Riset Mahasiswa Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur yang telah menyediakan fasilitas, wadah kolaborasi, dan kesempatan untuk mewujudkan karya ilmiah ini. Tidak lupa, penghargaan tulus disampaikan kepada kami sendiri, Jens Thomos Gratya Sinaga dan Deyna Keysha yang telah mendedikasikan waktu, usaha, dan komitmen untuk menyelesaikan jurnal ini dengan baik.

Referensi

- A. S. Hadi, dan S. Wibowo, "Kajian Yuridis Perizinan Parkir Tepi Jalan Umum dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara," *Jurnal Kebijakan Publik*, vol. 7, no. 1, hlm. 45-60, 2024.
- AshiffaThuraya Hidayat, Ardiansyah, "Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019," *Journal Humaniora: Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial*, vol. 3, no. 2, hlm. 106-108, 2025.

- Azrianti, S. (2019). Prosedur hukum upaya penyelesaian sengketa atas terjadinya wanprestasi dalam sewa menyewa rumah menurut peraturan pemerintah republik indonesia nomor 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik. *Petita*, 1(2), 247-274.
- Bagaskara, M. F., Dwi, A. M., & Tarina, D. D. Y. (2023). Analisis akibat hukum terhadap pelaku wanprestasi dalam kontrak leasing properti hunian. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(4).
- Chrisdanty, F. (2020). Kontrak internasional yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak. *Maksigama*, 12(1), 68-75.
- Daniella, M. D., Putra, W. T., & Widjaja, E. K. (2019). Asas itikad baik dalam memorandum of understanding sebagai dasar pembuatan kontrak. *Notaire*, 2(2), 231.
- H. R. Simanjuntak, dan E. Susanti, "Bentuk-Bentuk Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi Berdasarkan KUHPdata," *Jurnal Hukum Perdata Modern*, vol. 4, no. 2, hlm. 95-110, 2024.
- Hartono, R., Nababan, T., Silalahi, A. P., & Siagian, Y. P. P. (2025). Analisis yuridis perlindungan konsumen terhadap kerusakan dan kehilangan dalam kawasan parkir. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4).
- Lubis, A. A. and Lubis, M. T. S. L. S. (2024). Wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam uang pada pt. pnm mekaar (studi di kelurahan sei putih barat kota medan). *UNES Law Review*, 6(3), 8180-8188.
- M. A. Karim, "Asas Kebebasan Berkontrak dan Batasan Ketertiban Umum dalam Transaksi E-Commerce," *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 10, no. 3, hlm. 210-225, 2021.
- Made, T. D. N. (2022). Wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik lahan dalam perjanjian sewa menyewa lahan. *Vyavahara Duta*, 17(1), 22-30.
- Maulana, D. F. (2021). Analisis terhadap kontrak ijarah dalam praktik perbankan syariah. *Muslim Heritage*, 6(1).
- Mulianah, B., Taquiuddin, H. U., & Suriadiata, I. (2022). Pelatihan penyusunan kontrak/akad syariah. *Abdinesia: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2(2), 21-25.
- P. R. Wulandari, "Implikasi Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan Parkir di Kawasan Komersial Tanpa Izin," *Jurnal Hukum Kontrak*, vol. 5, no. 2, hlm. 120-135, 2023.

- Roesli, M., Sarbini, S., & Nugroho, B. (2019). Kedudukan perjanjian baku dalam kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 15(1), 1-8.
- S. H. Nasution, "Analisis Kekuatan Pembuktian Perjanjian Lisan dalam Sengketa Perdata Perspektif Asas Konsensualisme," *Jurnal Penelitian Hukum Indonesia*, vol. 12, no. 4, hlm. 301-315, 2022.
- Sidiqah, M. (2022). Penerapan konsepsi ketertiban umum oleh hakim dalam hpi Indonesia. *Journal Evidence of Law*, 1(2), 152-169.
- Yunice, O., Djatmiko, A. A., & Dirgantoro, A. (2023). Kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa bangunan tanpa dasar perjanjian tertulis ditinjau pasal 1320 jo pasal 1548 kitab undang-undang hukum perdata. *Yustitiabelen*, 9(2), 120-132.
- Zuhairi, A., Nurbani, E. S., & Putro, W. D. (2020). Tanggung jawab hukum pelaku usaha parkir terhadap kehilangan barang konsumen dalam kendaraan/legal responsibilities of parking business actors against loss of consumer goods in vehicles. *De Jure: Jurnal Hukum Dan Syar'iah*, 12(2), 279-296.