

SKRIPSI

**KEABSAHAN PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA
YANG DIBAKUKAN
(DITINJAU DARI PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA
PASAR WONOKROMO)**



SUSAN PETER RAJIMIN
NIM. 030115245

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

**KEABSAHAN PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA
YANG DIBAKUKAN
(DITINJAU DARI PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA
PASAR WONOKROMO)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing



Bambang Sugeng Ariadi, S.H., M.H.
NIP. 132 049 476

Penyusun



Susan Peter Rajimin
NIM. 030115245

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

Pada hari Rabu, tanggal 19 Januari 2005

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Lisman Iskandar, S.H., M.S.



Anggota : 1. Bambang Sugeng Ariadi, S.H., M.H.



2. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.



*“ Hasrat Untuk Mengetahui Adalah Wajar Bagi
Orang-Orang Yang Benar”*

-LEONARDO DA VINCI

LEMBAR PERSEMBAHAN

*Dedikasi tertinggi hamba tujukan kehadiran Allah S.W.T
Atas berkat dan RahmatNya terhadap hamba
Dengan ucapan syukur dan terima kasih
Atas masa lalu, saat ini dan masa depan*

*Kepada keluarga besarku tercinta ibu, bapak dan
kakak-kakakku serta keponakan-keponakanku tercinta
atas cinta kasihnya, dorongan, doa restu,
bantuan moril dan materiil serta menjadi partnerku maupun sahabat
sejatiku dalam suka duka*

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan, atas segala karunia-Nya yang tiada batas yang tercurahkan kepada seluruh umat manusia. Khususnya bagi saya pribadi yang membangkitkan semangat saya untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul “KEABSAHAN PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA YANG DIBAKUKAN”, dalam rangka melengkapi tugas akhir dan memenuhi persyaratan untuk meraih gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Puji syukur sekali lagi saya panjatkan kepada Tuhan karena saya telah berhasil menyelesaikan skripsi ini. Seperti peribahasa tiada gading yang tak retak, demikian pula dengan skripsi ini yang memiliki banyak kekurangan dan belum sempurna. Namun terdapat suatu kenikmatan dan kebahagiaan tersendiri bagi saya dapat melalui masa-masa ini dan puncaknya telah diuji dan dipertahankan dihadapan panitia penguji dan dinyatakan lulus.

Saya sadar tanpa perhatian dan bantuan orang lain skripsi ini mustahil dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terimakasih yang tidak terhingga kepada para pihak yang dengan perhatiannya yang tulus dan ikhlas memberikan dukungan, baik moril maupun materiil kepada saya. Ucapan terimakasih saya hadirkan kepada:

1. Papi dan mamaku tercinta yang telah mendidik dan membesarkanku dengan penuh kasih sayang yang tulus. Saya menyadari selama ini saya selalu menyusahkan papi dan mama. Semoga kelak saya dapat menjadi

kebanggaan papi dan mami. Dan saya tidak akan menjadi kacang yang lupa dengan kulitnya.

2. Kepada papa dan mama mertuaku yang selalu memberi support untuk melanjutkan kuliah hingga selesai. Terimakasih atas inspirasi dan bantuannya selama ini..
3. Kepada ie-ie ku tercinta, Ie Hun, Ie Ling, dan Ie Bing yang telah mengorbankan tenaga dan waktunya untuk menolongku sedari-ku kecil hingga kini. Budi baik kalian tidak akan pernah kulupakan sampai akhir hayatku. Dan kepada sacek dan ikriong yang selama ini membantuku baik secara moril maupun materiil.
4. Kepada suamiku tercinta, Jimmy Chang, dan calon bayiku, Chelsea kecilku, yang selalu menemani tiap langkahku di tengah kesibukan ini. Semoga kau selalu membawa berkat bagiku ☺.
5. Koko Kwok dan ceceku Ciolik yang selalu membantuku menyelesaikan masalah yang selalu muncul dalam hidupku. Semoga kalian tetap sayang sama aku meski aku yang agak bengal ini kadang kali mengesalkan hati.
6. Kepada saudara-saudaraku (adik-adikku), baik saudara kandung, saudara sepupu, maupun saudar ipar. Kalian begitu berharga bagiku karena kalian adalah calon teman-teman anakku yang masih dikandung. He..he..he...
7. Kepada yang terhormat Bapak Machsoen Ali S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
8. Kepada yang terhormat Ibu Herini Siti Aisyah, S.H., selaku dosen wali saya, terimakasih atas kebaikannya selama ini.

9. Kepada yang terhormat Bapak Bambang Sugeng Ariadi S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu di tengah kesibukan beliau untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
10. Kepada yang terhormat Bapak Lisman Iskandar S.H., M.S. dan Ibu Trisadini Prasastinah Usanti S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk hadir dan menjadi panitia penguji skripsi.
11. Kepada petugas koleksi khusus atas petunjuk serta pinjaman bukunya selama ini, serta seluruh dosen Universitas Airlangga yang telah mendidik dan membekali saya dengan berbagai ilmu pengetahuan yang berguna selama saya menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Airlangga.
12. Kepada teman-teman saya yang selama ini membantu saya menyelesaikan studi saya ini. Terimakasih kepada Sungging yang banyak membantu saya mengerjakan tugas dan meminjami catatan (semoga kita dapat sama-sama meneruskan S-2 di Unair), Indra yang telah pindah ke Bali (semoga kamu bahagia di sana), Tiara yang selalu fresh, Diona yang lucu, Tin Suthedja yang rajin ke m-web (energik terus!), dan Agnes yang misterius.

DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang Dan Rumusan Masalah.....	1
1.2. Penjelasan Judul.....	6
1.4. Tujuan Penulisan.....	7
1.5. Metode Penulisan.....	8
a. Pendekatan Masalah.....	8
b. Bahan Hukum.....	8
c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	9
d. Analisa Bahan Hukum.....	9
1.6. Pertanggungjawaban Sistematis.....	10

**BAB II PEMBENTUKAN PERJANJIAN PEMAKAIAAN TEMPAT USAHA
ANTARA PD PASAR DENGAN PEDAGANG**

2.1. Keabsahan Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha.....	13
2.2. Keseimbangan Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha.....	23
2.3. Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha.....	27

**BAB III AKIBAT HUKUM ATAS ADANYA KLAUSULA-KLAUSULA YANG
MEMBERATKAN DALAM PERJANJIAN PEMAKAIAAN TEMPAT
USAHA ANTARA PD PASAR DENGAN PEDAGANG**

3.1. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha.....	36
3.2. Jenis Klausula Baku Yang Memberatkan Pedagang	40
3.3. Upaya Pembatalan Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan.....	43

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan.....	53
4.2. Saran.....	54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Di kota-kota modern pasar pemerintah yang sering disebut dengan istilah pasar tradisional tetap menjadi tempat yang dikunjungi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidup mereka sehari-hari. Pasar yang dihuni pedagang tradisional ini tetap bertahan meskipun pasar modern bermunculan. Pasar tradisional merupakan tumpuan hidup para pedagang tradisional. Di tempat itulah pedagang tradisional mencari nafkah dan bertahan hidup di tengah persaingan usaha yang menyulitkan mereka.

Persoalan kaum marginal, seperti halnya pedagang tradisional, menjadi dilema tersendiri di berbagai kota. Pemerintah kota dihadapkan pada dua pilihan yang sulit. Di satu sisi, pemerintah kota bertanggung jawab atas warganya dalam persoalan kesejahteraan dan kemakmuran. Di sisi lain, pemerintah kota juga membutuhkan wajah kota yang indah, bersih, dan tertata. Hal ini sudah menjadi tuntutan kota modern dewasa ini. Dari dua pilihan itu, pemerintah kota jelas condong untuk mengambil sikap kedua, yaitu mengembalikan ketertiban dan keindahan kota. Maka konsekuensi dari pilihan kedua adalah langkah-langkah menertibkan dan menata para pedagang tradisional dengan membuat kebijakan yang kontraproduktif dan cenderung sepihak bagi pedagang tradisional. Memang

keberadaan kaum marginal memperburuk wajah kota, namun persoalan sebenarnya adalah tidak adanya kebijakan tata ruang kota yang berkelanjutan¹.

Sejak negara kita dilanda krisis ekonomi yang berkelanjutan, jumlah pedagang tradisional semakin bertambah. Banyak karyawan yang terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) sehingga menjadi pengangguran. Mereka yang bermodal kecil tersebut akhirnya ada yang berusaha mengadu nasib menjadi pedagang tradisional. Adapula diantara mereka yang menjadi pegawai toko di pasar tradisional. Dengan kata lain pasar tradisional telah membantu pemerintah dalam hal masalah penyerapan tenaga kerja. Selain membantu masalah pengangguran, sisi positif dari adanya pedagang tradisional adalah menjadi asset daerah yang bisa memberikan pemasukan daerah. Misalnya, Pasar Tambahrejo yang menjadi aset penyumbang Pendapatan Asli Daerah (PAD) terbesar. Setiap bulan, pendapatan kotor dari iuran sampah, stand dan listrik di Tambahrejo mencapai Rp 130 juta. Perubahan signifikan terjadi ketika Agustus 2002 lalu, Pasar Tambahrejo terbakar. Empat bulan pascakebakaran, tidak ada pendapatan yang masuk. Pada tahun 2002, PD Pasar Surya mencatat rugi Rp 954 juta. Ketika perdagangan berangsur pulih, pendapatan rata-rata hanya Rp 50 juta per bulan, sementara biaya operasional mencapai Rp 55 juta².

Pasar Tambahrejo bukanlah satu-satunya pasar yang terbakar di kota Surabaya, sebelumnya telah terjadi kebakaran di Pasar Wonokromo, yang kini telah dibangun kembali oleh PD Pasar bersama dengan investor dan berubah nama menjadi DTC (Darmo Trade Center). Pembangunan pasar tersebut dengan

¹ Maulana Yudiman, "Antara Kemiskinan dan Kapitalisme", *Forum Keadilan*, No.17, 22 Agustus 2004, h.44.

² Pasar Tambah Rejo Dibangun Lima Lantai, www.surya.co.id, Sabtu 8 November 2003.

membuat Perjanjian kerja sama yang bersifat Built Operation Transfer (BOT). Untuk Pasar Tambahrejo masa BOT-nya 25 tahun plus masa konstruksi dua tahun, dan baru diserahkan seluruhnya sebagai aset PD Pasar ketika habis kontrak. Investor memiliki kewenangan membangun, mengoperasikan dan menyerahkan kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Delapan tahun pertama sharing keuntungan akan dibagi 45 persen untuk PD Pasar, tahun ke sembilan hingga tahun ke-16 PD Pasar mendapat 50 persen, dan tahun ke-17 hingga 23 PD Pasar mendapat keuntungan 55 persen. Sedangkan dua tahun sisanya akan mendapat untung 70 persen. Setelah 25 tahun, akan menjadi hak PD Pasar³.

Adanya pembangunan kembali Pasar Wonokromo maupun Pasar Tambahrejo, maka diperlukan adanya perjanjian baru antara PD Pasar dengan pedagang lama. Dengan ketentuan baru mengenai ongkos ganti konstruksi dimana prioritas subsidi untuk pedagang lama. Jumlah pedagang per 14 September 2004, yang mempunyai izin berjualan di Tambahrejo mencapai 1.852 orang (1.198 pedagang menempati kios dan 654 pedagang berada di los). Sementara PKL (pedagang kaki lima) diperlakukan seperti pedagang baru, karena mereka sebelumnya tidak punya hak menempati stand⁴.

Perjanjian baru yang dibuat antara PD Pasar dengan pedagang lama dinamakan perjanjian pemakaian tempat usaha. Perjanjian ini identik dengan perjanjian sewa menyewa yang klausulanya dibakukan oleh PD Pasar. Perjanjian baku ini dibuat oleh PD Pasar secara sepihak tanpa keikutsertaan pihak pedagang

³ Pasar Tambahrejo Dilengkapi Hotel, www.surya.co.id, Selasa 22 Juni 2004.

⁴ Pasar Tambah Rejo Dibangun Lima Lantai, *Loc Cit.*

dan mengacu pada SK yang dikeluarkan PD Pasar sendiri. Oleh karena ada ketidakseimbangan kedudukan antara para pihak dalam membuat perjanjian tersebut tentunya ada kemungkinan terjadinya penyalahgunaan keadaan yang seringkali merugikan pihak yang posisinya lemah.

Perjanjian pemakaian tempat usaha yang dibuat antara PD Pasar dan pedagang lama dinilai sarat dengan kepentingan, diantaranya kepentingan investor dan PD Pasar. Akibatnya kepentingan pedagang yang berada di posisi yang tidak menguntungkan ini yang akan menjadi korban. Pedagang pasar menyadari hak milik akan stand/ kios di pasar tidak mungkin diperoleh karena status stand tersebut milik pemkot yang dikelola oleh Perusahaan Daerah (PD) Pasar Surya. Pedagang hanya ingin memperoleh hak pakai. Menurut pedagang, hak pakai ini didapat pedagang lama dari proses investasi, yaitu melalui pembelian, tentunya itu tidak ada jangka waktunya. Kepemilikan itu otomatis gugur kalau pedagang tidak melaksanakan ketentuan dan kewajiban. Hal ini ditegaskan oleh Siswanto selaku Sekretaris Umum (Sekum) AP3S (Aliansi Paguyuban Pedagang Pasar Surabaya) karena adanya peraturan baru mengenai jangka waktu hak pakai stand⁵.

Dengan adanya dua buku yang harus dimiliki pemegang stand yaitu: Buku Pemegang Hak Pakai Stand dan yang kedua buku 'Surat izin Tempat Berjualan'. Khusus 'Surat Izin Tempat Berjualan', selalu dilakukan registrasi setiap dua tahun sekali. Sedangkan SK 026 tahun 2004 berdasar pemahaman pedagang, bukanlah registrasi, tetapi harus mengajukan izin lagi⁶. Hal ini berarti Perusahaan Daerah (PD) Pasar Surya telah mengeluarkan surat keputusan (SK) yang

⁵Pedagang Tak Ingin Miliki Stan Pasar, www.surya.co.id, Minggu, 22 Agustus 2004.

⁶Ribuan Pedagang Ngluruk Wali Kota, www.surya.co.id, Jumat, 20 Agustus 2004.

mengubah status kepemilikan stan pasar dari hak pakai menjadi izin pakai (berdasarkan asumsi pedagang hak pakai ini disebut izin pakai, padahal dalam hukum pertanahan nasional/ hukum agraria tidak dikenal istilah izin pakai). Akibat adanya perubahan tersebut maka para pedagang harus mengganti buku stand, yang tentu harus mengeluarkan biaya. Hal yang merugikan pedagang lama lainnya adalah ketentuan dalam buku pasar yang menyebutkan “Jika PD Pasar memerlukan stand tersebut, maka harus diserahkan tanpa ganti rugi”⁷.

Perjanjian pemakaian tempat usaha ini merupakan perjanjian sewa menyewa karena telah memenuhi unsur-unsur yang disebutkan dalam pasal 1548 BW. Adapun unsur-unsur esensinya adalah barang yang dapat dirasakan kenikmatannya, harga sewa, dan jangka waktu. Namun klausula-klausula pada perjanjian ini ada yang melanggar aturan yang sifatnya *dwingendrecht* atau hukum yang memaksa.

Berdasarkan uraian di atas, maka issue hukum yang timbul dari adanya perjanjian pemakaian tempat usaha ini dan yang akan dikaji dalam skripsi ini, adalah sebagai berikut:

1. Pembentukan perjanjian pemakaian tempat usaha antara PD Pasar dan Pedagang ditinjau dari perjanjian pemakaian tempat usaha Pasar Wonokromo.
2. Akibat hukum dari adanya klausula-klausula yang memberatkan dalam perjanjian pemakaian tempat usaha antara PD Pasar dan Pedagang ditinjau dari perjanjian pemakaian tempat usaha Pasar Wonokromo.

⁷ *Ibid*

1.2. Penjelasan Judul

Agar tidak terjadi perbedaan penafsiran judul 'Keabsahan Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha yang Dibakukan', maka pertama-tama akan saya jelaskan perihal keabsahan. Sah berarti benar-benar sudah betul menurut aturan yang berlaku

"Perjanjian" menurut pasal 1313 BW adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

"Pemakaian Tempat Usaha" identik dengan sewa menyewa, karena menimbulkan hak pakai atas barang (dalam hal ini stand pasar), harga sewa (dalam hal ini ongkos ganti konstruksi), dan jangka waktu (dalam hal ini ditentukan selama delapan tahun). Berarti perjanjian pemakaian tempat usaha ini merupakan perjanjian sewa menyewa yang berdasarkan pasal 1548 BW merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.

"Yang Dibakukan" bermakna sebagai perjanjian baku⁸, yaitu perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat,

⁸ Munir Fuady, **Hukum Perkreditan Kontemporer**, Citra Aditya, Bandung, cetakan kedua, 2002, h.37.(Sebagaimana dirujuk pada Sultan Remi Sjahdeini, **Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia**, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal. 66.)

waktu, dan beberapa hal spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain, yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, melainkan klausul-klausulnya. Dari penjelasan judul ini penulis akan menjabarkan secara lebih rinci mengenai keabsahan perjanjian sewa menyewa dan perjanjian baku ditinjau dari klausula-klausula perjanjian ini pada bab berikutnya.

1.3. Alasan Pemilihan Judul

Dengan judul skripsi ini, penulis bermaksud menjelaskan peranan hukum dalam perjanjian pemakaian tempat usaha yang dibakukan. Perjanjian baku ini memuat ketentuan yang memberatkan salah satu pihak karena pembentukan perjanjian ini tidak didasarkan adanya posisi tawar menawar yang seimbang. Perjanjian ini dibuat secara sepihak tanpa melibatkan pihak yang lainnya dalam perjanjian tersebut. Akibatnya pihak yang menerbitkan perjanjian ini memiliki kesempatan untuk menuangkan klausul-klausul eksemisi maupun klausul-klausul eksenorasi yang merugikan pihak yang secara ekonomi lebih lemah dalam perjanjian tersebut.

Hal inilah yang menjadi alasan saya untuk mengangkat “Keabsahan Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha yang Dibakukan” dalam penulisan skripsi ini, untuk menemukan dan menganalisa lebih lanjut upaya hukum yang dapat ditempuh bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian yang posisi para pihaknya tidak seimbang ini.

1.4. Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi persyaratan bagi kelengkapan penyelesaian studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Untuk membahas masalah yang berhubungan dengan sewa menyewa stand pasar yang dalam praktek terdapat ketidakseimbangan kedudukan antara PD Pasar dengan pedagang lama. Diharapkan tulisan ini dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya.

1.5. Metode Penulisan

a. Pendekatan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini saya menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan *contract approach*. Dengan merujuk ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian baku, yaitu BW (Burgerlijk Wetbook) dan selanjutnya dibandingkan dengan perjanjian pemakaian tempat usaha yang dibakukan yang terdapat dalam praktek.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penulisan skripsi ini didapat dari berbagai sumber yang dapat digolongkan ke dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer saya peroleh dari perundang-undangan. Bahan hukum sekunder saya peroleh dari studi kepustakaan yang berupa buku-buku,

dokumen-dokumen, majalah, skripsi yang berkaitan dengan materi serta website-website di internet.

c. **Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum**

Semua bahan hukum yang diperoleh selanjutnya diseleksi berdasarkan klasifikasi prioritas yang berhubungan dengan permasalahan beserta pembahasannya, kemudian diolah dan dirumuskan secara sistematis sesuai dengan tiap-tiap pokok bahasan.

d. **Analisa Bahan Hukum**

Sesuai dengan pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, yakni *statute approach* dan *contact approach*, maka metode yang dipergunakan dalam analisa bahan hukum adalah metode deduktif induktif.

Langkah pertama, saya memakai metode deduktif induktif yakni dengan menunjuk pada ketentuan umum peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang nantinya akan diterapkan ke dalam permasalahan sebagai dasar hukumnya. Langkah selanjutnya adalah metode induktif, yakni menunjuk pada substansi perjanjian serta peraturan yang dikeluarkan PD Pasar Surya yang terkait dengan pemakaian tempat usaha.

Selanjutnya permasalahan tersebut dikaji kembali melalui teori-teori yang menyangkut hukum perikatan (hukum kontrak), kemudian dari permasalahan tersebut akan ditarik kesimpulan yang berkaitan dengan masalah.

1.6. Pertanggungjawaban Sistematis

Penulisan pertanggungjawaban sistematis ini dimaksudkan untuk memudahkan pembaca dalam mengetahui secara menyeluruh melalui uraian singkat materi skripsi. Sistematika ini terdiri dari empat bab.

Pada bab I dibahas tentang pendahuluan dan rumusan masalah yang secara singkat sebelum memulai pembahasan selanjutnya. Bab ini menguraikan tentang perjanjian pemakaian tempat usaha antara PD Pasar Surya dengan pedagang pasar lama yang standnya mengalami kebakaran sehingga harus dibangun kembali. Perjanjian tersebut dibuat PD Pasar Surya dalam bentuk perjanjian baku dengan berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak. Oleh karenanya para pihak diberi kebebasan menyimpangi ketentuan-ketentuan dalam buku III BW sepanjang ketentuan tersebut tidak bersifat *dwingend recht* dengan cara menetapkan aturan tersendiri di dalam suatu perjanjian. Jadi pihak yang menerbitkan perjanjian memiliki kesempatan untuk menuangkan klausul-klausul yang merugikan pihak yang lain karena tidak adanya posisi tawar menawar yang seimbang.

Bab II membahas mengenai pembentukan perjanjian baku antara para pihak yang memiliki kedudukan yang tidak seimbang dan perlu dikaji mengenai keabsahan perjanjian serta pembatasan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian baku.

Bab III akan membahas mengenai akibat hukum dari adanya klausula-klausula yang memberatkan dalam perjanjian pemakaian tempat usaha, hak dan

kewajiban para pihak dalam perjanjian pemakaian tempat usaha serta upaya pembatalan terhadap perjanjian baku.

Bab IV tentang Penutup berisikan kesimpulan atas pemecahan masalah dan juga berisi saran yang diharapkan dapat memberi jalan keluar atas permasalahan yang timbul.

BAB II

PEMBENTUKAN PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA ANTARA PD PASAR DENGAN PEDAGANG

Perjanjian pemakaian tempat usaha yang dibuat antara PD Pasar Surya dengan pedagang pasar lama identik dengan perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa menyewa berdasarkan pasal 1548 BW merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayararan sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya. Dalam perjanjian pemakaian tempat usaha ini PD Pasar memberikan hak pakai atas stand kepada pedagang pasar lama dengan ketentuan membayar kompensasi biaya pengganti bangunan stand yang ditetapkan PD Pasar berdasarkan jenis dan ukuran. Untuk hak pakai atas stand, PD Pasar memberikan jangka waktu selama delapan tahun sejak tanggal ditandatangani akta perjanjian pemakaian tempat usaha ini. Ketentuan ini didasarkan pada Keputusan Direksi PD Pasar Surya Nomor 026 Tahun 2004 tentang Biaya Pembuatan Surat Ijin Pemakaian Tempat Usaha Di Unit-Unit Pasar Jajaran PD Pasar Surya.

Hubungan hukum yang terjadi antara PD Pasar dengan pedagang pasar lama dituangkan dalam bentuk perjanjian yang bersifat praktis, cepat, dan efisien. Oleh karenanya PD Pasar membuat perjanjian pemakaian tempat usaha ini dalam bentuk perjanjian baku (standart kontrak). Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak

yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain, yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, melainkan klausul-klausulnya⁹.

Perjanjian pemakaian tempat usaha memuat ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan secara sepihak oleh PD Pasar. Pihak pedagang tidak dilibatkan dalam proses pembuatan perjanjian. Hal ini berarti posisi tawar menawar para pihak dalam perjanjian tidak seimbang. Permasalahan hukum yang timbul dengan adanya pemberlakuan perjanjian baku ini berkaitan dengan keabsahan perjanjian baku dan klausul-klausul yang memberatkan dalam perjanjian baku.

2.1. Keabsahan Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1233BW. Ketentuan dalam buku III BW ini bersifat terbuka, artinya para pihak bebas dalam membuat perjanjian dan bebas memilih apakah menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan di dalam buku III BW yang terkait dengan hubungan hukum yang mereka ciptakan. Para pihak dapat menyimpangi ketentuan dalam buku III BW sepanjang ketentuan tersebut bersifat melengkapi (*aanvullend recht*) dan apa yang diatur oleh para pihak tidak

⁹ *ibid*

bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (*openbare orde*).

Perjanjian pemakaian tempat usaha ini dilahirkan berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) BW, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti perjanjian pemakaian tempat usaha memiliki kekuatan mengikat para pihak yang membuatnya jika perjanjian tersebut sah menurut hukum. Untuk mengetahui eksistensi dan keabsahan suatu perjanjian maka harus sesuai dengan persyaratan yang dinyatakan dalam pasal 1320 BW yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*Toestemming*);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*Bekwaamheid*);
3. Suatu hal/ objek tertentu (*Een bepaald onderwerp*);
4. Suatu sebab/ causa yang diperbolehkan (*Geoorloofde Oorzak*).

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat yang objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Unsur pertama adalah kesepakatan (*An agreement between the parties*), yaitu: persesuaian kehendak mengenai hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan antara para pihak. Berdasarkan pasal 1321 BW kesepakatan tersebut harus dinyatakan oleh kedua belah pihak dan tidak boleh atas dasar kesesatan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), ataupun paksaan (*dwang*). Apa yang

dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki pihak yang lain¹⁰. Dalam perkembangannya muncullah macam cacat kehendak yang baru dan dikenal dengan sebutan penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden*.

Jika pedagang menandatangani perjanjian tersebut, berarti pedagang menyetujui isi perjanjian (termasuk klausul-klausul yang ada). Persetujuan itu mengisyaratkan pedagang menghendaki perjanjian tersebut. Jadi unsur kesepakatan kehendak terpenuhi. Namun ada juga pendapat yang mengatakan adanya perbedaan antara apa yang dinyatakan dengan apa yang dikehendaki pada saat dilakukan pernyataan kehendak merupakan suatu cacat kehendak (*wilsgebrek*)¹¹. Dengan demikian unsur kesepakatan tidak terpenuhi.

Unsur kedua adalah kecakapan (*capacity*) yaitu cakap menurut hukum. Pasal 1329 BW menentukan bahwa "Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia tidak dinyatakan tidak cakap". Jadi yang tidak cakap berdasarkan pasal 1330 BW adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, serta orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasar pasal 330 BW secara *acontrario*, orang yang sudah dewasa adalah mereka yang telah mencapai usia dua puluh satu tahun atau sudah kawin. Namun dengan adanya pengaturan dalam pasal 47 UU No.1 Tahun 1974 maka batas usia dewasa adalah mereka yang telah mencapai umur delapan belas tahun atau sudah kawin.

¹⁰Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 1979, hal.17.

¹¹ J.H.Nieuwenhuis, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, Terj. Djasadin Saragih., Universitas Airlangga, 1985, h.8.

Orang yang belum dewasa dan orang yang berada dibawah pengampuan apabila mereka melakukan perbuatan hukum maka harus diwakili oleh wali atau orang tuanya untuk anak yang belum dewasa dan oleh curator atau pengampunya untuk anak di bawah pengampuan. Sedangkan ketentuan tentang ketidakcakapan seorang isteri dalam melakukan perbuatan hukum sekarang sudah tidak berlaku lagi. Di negeri Belanda ketentuan ini telah dicabut. Di Indonesia dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang merupakan himbauan Mahkamah Agung kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia untuk tidak memberlakukan pasal 108 BW dan 110 BW. Dan juga terkait dengan ketentuan pasal 31 ayat (2) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan "Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum ". Jadi dalam melakukan perbuatan hukum isteri tidak harus mendapat izin dari suaminya.

Para pihak dalam perjanjian ini adalah PD Pasar yang berbentuk badan hukum dan pedagang yang merupakan subyek hukum orang secara pribadi. Untuk menentukan kecakapan suatu badan hukum berbeda dengan menentukan kecakapan orang secara pribadi. Untuk menentukan kecakapan subyek hukum orang maka ketentuan pasal 1330 BW yang berlaku. Sedangkan untuk menentukan kecakapan subyek hukum yang berupa badan hukum maka selain melihat ketentuan pasal 1330 BW harus dilihat pula kewenangannya. Dalam perjanjian ini PD Pasar Surya diwakili oleh Direktur Administrasi Keuangan Dan Pembinaan Pedagang Perusahaan Daerah Pasar Surya. Kewenangan seorang direksi dilihat dari surat pengangkatannya, dalam perjanjian ini adalah Surat

Keputusan Walikota Surabaya nomor : 821.2/620/402.1.4/2002 tentang Pengangkatan Direksi Perusahaan Pasar Surya Kota Surabaya, tertanggal 3 Desember 2002 karena berdasarkan pasal 1 ayat (4) jo pasal 82 UU No.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, menentukan bahwa yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan baik untuk kepentingan dan tujuan perseroan baik untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan di dalam maupun di luar pengadilan adalah direksi. Direksi hanya sekedar organ. Ia tidak bertanggung jawab atas perbuatannya, melainkan menjadi tanggung jawab yang diwakilinya, yaitu PT yang bersangkutan.¹²

Unsur ketiga yaitu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu/ objek tertentu (*lawful objects*), artinya hak-hak dan kewajiban yang akan diciptakan oleh para pihak harus dapat ditentukan patokan-patokan atau ukuran-ukurannya secara pasti sehingga dapat ditetapkan sifat dan luas keterikatan kontraktualnya. Berdasarkan pasal 1333 BW barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Artinya objek perjanjian harus tertentu untuk benda-benda tetap atau setidak-tidaknya dapat ditentukan jenis dengan jelas untuk benda-benda generik atau sejenis.¹³ Mengenai barang itu sudah ada ditangan si berutang atau belum pada saat mengadakan perjanjian, tidak diharuskan dalam undang-undang. Dalam perjanjian pemakaian tempat usaha ini yang menjadi objek perjanjian adalah hak pakai atas stand pasar yang berjangka waktu delapan

¹² Rudhi Prasetya, **Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal.206.

¹³ Fx.Suhardana, "Letak Konsiderasi dalam Hukum Perjanjian Indonesia", **JUSTITIA ET PAX**, No.13 Thn. XX, Nov -Des 2000, hal.34.

tahun dan stand pasar tersebut pada saat penandatanganan perjanjian ini sudah ada.

Unsur keempat adalah causa yang diperbolehkan (*Certainty*). Causa/sebab perjanjian adalah apa yang ingin dicapai oleh para pihak dengan perjanjian. Causa perjanjian ditentukan tujuannya. Berdasarkan pasal 1335 BW suatu perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dengan demikian perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Causa dalam perjanjian pemakaian tempat usaha adalah penyerahan hak pakai atas stand dan pembayaran harga.

Perjanjian pemakaian tempat usaha antara PD Pasar dan Pedagang Pasar Wonokromo dibuat dalam bentuk tertulis dengan model perjanjian baku atau disebut juga perjanjian standar. Perjanjian baku lahir dengan berdasar pada asas kebebasan berkontrak, yang dalam hukum positif Indonesia diatur dalam pasal 1338 BW, dimana setiap orang dapat membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja perjanjian itu, serta dalam bentuk apapun selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan pembatasan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam undang-undang. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain, yang dibakukan bukan formulir

perjanjian tersebut, melainkan klausul-klausulnya.¹⁴ Pada perjanjian pemakaian tempat usaha Pasar Wonokromo yang tergolong dalam bentuk perjanjian baku ini hampir seluruh klausulnya dibakukan oleh pihak PD Pasar dan yang belum dibakukan dalam perjanjian ini hanyalah identitas pihak kedua (yaitu: Pedagang), bentuk stand, ukuran stand, dan identitas para saksi. Oleh karena perjanjian pemakaian tempat usaha merupakan perjanjian baku, maka perlu ditinjau mengenai keabsahan perjanjian baku.

Ada dua pendapat mengenai keabsahan perjanjian baku. Pendapat pertama mengatakan bahwa perjanjian baku merupakan suatu bentuk perjanjian yang sah dan mengikat para pihak¹⁵. Hal ini dikarenakan beberapa pendapat sebagai berikut:

1. Asas konsensualisme yang terkandung dalam pasal 1320 BW, khususnya butir ke-1 tentang kesepakatan, menyatakan kesepakatan itu pada dasarnya dibentuk oleh dua unsur, yaitu: penawaran (Aanbod) dan penerimaan atas penawaran (Akseptasi). Dengan adanya kesepakatan dapat disimpulkan bahwa telah terjadi penerimaan atas penawaran yang dilakukan. Dengan demikian telah terjadi persesuaian kehendak diantara para pihak untuk menutup perjanjian tersebut.¹⁶ Perikatan yang lahir dari perjanjian obligatoir ini melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam perjanjian baku sudah tersedia perjanjian dalam bentuk "form" tertentu, dimana para pihak tinggal mengisi kolom-kolom kosong dari format perjanjian itu. Model baku yang demikian ini adalah sah dan boleh saja,

¹⁴ Munir Fuady, *Loc.Cit.*

¹⁵ Y.Sogar Simamora, "Intervensi Hakim Ke Dalam Suatu Kontrak", *Yuridika*, No.3 Vol.14, Mei-Juni 1999, h.199 (Selanjutnya disebut Y.Sogar S I).

¹⁶ J.H.Nieuwenhuis, *Op.Cit.*, h.1.

sepanjang kedudukan para pihak dalam keadaan seimbang¹⁷. Jadi apa yang disepakati para pihak itu mengikat mereka sepanjang asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik tidak dilanggar.

2. Perjanjian standard dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi bahwa dalam pembuatan perjanjian tersebut terdapat kemauan dan kepercayaan untuk mengikatkan diri dalam perjanjian.

3. Berdasarkan Teori Asumsi Resiko yang menyatakan apabila seseorang telah menyetujui dan memberikan tanda tangan, meskipun ia tidak membaca semua isi perjanjian, oleh hukum ia dianggap telah mengasumsi/ mengerti risiko dari perjanjian itu yang mungkin tidak adil, yang berarti bahwa ia sudah bersedia menanggung risiko itu. Dengan kata lain, setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab pada isinya sebab ia dianggap tahu dan menghendaki isi perjanjian yang ditandatanganinya itu. Seseorang tidak mungkin menandatangani suatu perjanjian yang tidak diketahui isinya. Dalam hal ini, jika pedagang telah menandatangani perjanjian tersebut berarti pedagang menyetujui isi perjanjian (termasuk klausul-klausul yang ada). Akibatnya perjanjian pemakaian tempat usaha tersebut sah dan mengikat para pihak dalam perjanjian.

Pendapat kedua menyatakan keberatan terhadap keabsahan perjanjian baku. Hal ini disebabkan beberapa pendapat:

1. Sluitjer mengatakan bahwa perjanjian standard bukan merupakan perjanjian sebab kedudukan para pengusaha dalam perjanjian itu sama dengan

¹⁷ Y.Sogar S I, *Op.Cit*, h.202.

pembentuk undang-undang swasta (*legie particuliere wetgever*)¹⁸. Artinya kedudukan pihak pembuat kontrak baku dalam transaksi yang bersangkutan sama seperti pembentuk undang-undang swasta dan syarat yang ditentukan dalam perjanjian standard itu adalah undang-undang, bukan perjanjian. Pembuat perjanjian pemakaian tempat usaha ini adalah PD Pasar Surya yang dapat mengeluarkan SK (Surat Keputusan) dimana SK tersebut harus dipatuhi semua pedagang pasar tradisional di kota Surabaya dan harus dijadikan dasar dalam menentukan isi perjanjian yang dibuat antara PD Pasar dan pedagang pasar. Kedudukan PD Pasar dengan pedagang pasar tradisional adalah tidak seimbang. PD Pasar dalam hal ini kedudukannya sama seperti pembentuk undang-undang swasta.

2. Pitlo mengemukakan perjanjian baku ini tidak lain dari perwujudan suatu perjanjian paksa (*dwangcontract*), karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin dalam pasal 1338 (1) BW sudah dilanggar. Pihak yang lemah terpaksa menerima hal itu karena mereka tidak mampu berbuat lain. Kedudukan yang tidak seimbang dalam perjanjian pemakaian tempat usaha ini menyulitkan pedagang pasar tradisional untuk menolak isi perjanjian, karena objek perjanjian adalah sumber pencahariannya. Jika mereka menolak menandatangani perjanjian tersebut, mereka akan kehilangan hak mereka untuk berdagang di pasar tersebut, sehingga mereka menandatangani perjanjian tersebut secara terpaksa. Stein mengemukakan bahwa dasar berlakunya perjanjian baku/ standart ini adalah “*de*

¹⁸ *ibid*, h.199 (Sebagaimana dirujuk dari Mariam Darus Badruzaman, **Perlindungan Konsumen dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)**, Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Hukum Konsumen, BPHN, Bina Cipta, Jakarta, 1986, h.67, dikutip dari Sluitjer, *De Standart Contract, de Grenzen van de Particuliere Wetgever*, KLuwer, Deventer, 1972, hal.6).

fictie van wil of vertrouwen”, yang artinya bukan kebebasan kehendak yang sungguh-sungguh ada pada pihak-pihak, khususnya debitur.

3. Doktrin ketidakadilan/ *unconscionability* mengajarkan bahwa suatu perjanjian batal atau dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan manakala dalam kontrak tersebut terdapat klausul yang tidak adil dan sangat memberatkan salah satu pihak, sungguhpun kedua belah pihak telah menandatangani perjanjian yang bersangkutan¹⁹. Berarti hakim dapat mengesampingkan berlakunya suatu kontrak tersebut yang seyogyanya tidak mungkin dibuat, atau walaupun dibuat, seyogyanya tidak mungkin diterima oleh orang yang jujur dan adil (*a fair and honest man*). Sebab klausul seperti ini dianggap menindas dan tidak adil. Doktrin *Unconscionability* ini berlaku terutama di negara-negara yang menganut sistem *Common Law*. Besmitz dalam karangannya yang berjudul “*Market and Consumer Law*” tentang pengawasan terhadap perjanjian baku menggunakan istilah “*onerous clauses*” untuk klausul-klausul yang mengandung ketidakadilan. *Nieuw Nederland Burgerlijk Wetboek* (NNBW) menggunakan istilah *onredelijk bezwarend* atau dalam bahasa Inggrisnya *unreasonably onerous*.

Perbedaan pendapat sebagaimana digambarkan di atas pada dasarnya berpangkal pada keabsahan perjanjian standard yang tergolong sebagai *adhesi contract* (perjanjian adhesi), yaitu: suatu perjanjian yang syarat-syaratnya telah ditentukan secara sepihak oleh pihak yang secara ekonomis mempunyai kedudukan yang lebih kuat dan syarat-syarat tersebut memberatkan pihak lain

¹⁹ Munir Fuady, *Op.Cit.*, h.38.

yang lebih lemah.²⁰ Perjanjian adhesi ini lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dan prinsip *caveat emptor* dalam sistem jual beli yang mewajibkan pembeli untuk berhati-hati dan harus berupaya untuk menjaga diri mereka sendiri. Perjanjian adhesi ini pada akhirnya menimbulkan masalah pada masyarakat pembeli karena adanya perbedaan **bargaining power**/ posisi tawar yang berkaitan dengan kedudukan yang seimbang antara para pihak dalam perjanjian.

2.2. Keseimbangan Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha

Perjanjian baku merupakan suatu bentuk perjanjian yang hadir dan berkembang dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan efisiensi dan efektifitas kerja dalam menuangkan hubungan hukum para pihak. Perjanjian ini lahir dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1338 BW, sehingga setiap orang dapat membuat perjanjian dengan siapa saja, tentang apa saja perjanjian itu, serta dalam bentuk apapun selama perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Karakteristik perjanjian baku yang membedakannya dengan perjanjian yang lain adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian baku dibuat oleh salah satu pihak saja;
2. Pembuatannya tidak melalui suatu perundingan;
3. Isi perjanjian telah distandarisasi;

²⁰ Y. Sogar S I, *Loc. Cit.*

4. Klausul yang ada di dalamnya biasanya merupakan klausul yang telah menjadi kebiasaan secara luas dan berlaku secara terus menerus dalam waktu yang lama.

Berdasarkan karakteristiknya perjanjian baku banyak memberikan keuntungan dalam penggunaannya. Para pihak dapat menuangkan hubungan hukum dalam bentuk perjanjian yang bersifat praktis, cepat, dan efisien. Tetapi di sisi lain perjanjian ini memiliki kelemahan dalam hal mengakomodasikan posisi yang seimbang bagi para pihaknya.

Kelemahan-kelemahan perjanjian baku ini bersumber dari karakteristik perjanjian baku yang dibuat oleh salah satu pihak saja tanpa melibatkan pihak yang lain dalam perjanjian. Artinya posisi tawar para pihak tidak seimbang. Perjanjian yang distandarisasi ini menyisakan sedikit atau bahkan tidak sama sekali bagi pihak lain dalam perjanjian untuk menegosiasikan isi perjanjian itu.

Pihak yang kuat memiliki kebebasan menentukan isi perjanjian sedangkan pihak yang lemah akan lebih banyak menerima perjanjian itu. *Bargain position* maupun *bargain power* para pihak yang tidak seimbang dalam perjanjian akan menguntungkan pihak yang kuat karena mereka tinggal menawarkan persyaratan perjanjian yang bersifat *'take it or leave it'* tersebut kepada pihak yang lemah. Pihak yang lemah tidak memiliki pilihan lain selain menyetujui persyaratan perjanjian yang disodorkan pihak yang kuat tersebut. Hal ini dikarenakan secara ekonomis pihak yang lemah dalam perjanjian memiliki kebutuhan yang lebih besar terhadap terlaksananya perjanjian tersebut.

Para pihak dalam perjanjian ini adalah PD Pasar Surya dan pedagang pasar lama. Pihak pertama dalam perjanjian adalah PD Pasar Surya, selaku pihak

yang memberikan hak pakai stand, dan pihak kedua adalah pedagang pasar lama, selaku pihak yang diberi hak pakai stand. PD Pasar Surya merupakan pihak yang memiliki *bargaining power*/posisi tawar yang lebih besar dalam perjanjian ini karena dia yang menentukan isi perjanjian. Dimana dalam proses membuat perjanjian tersebut PD Pasar tidak melibatkan pihak pedagang. Adanya posisi tawar menawar yang tidak seimbang dalam perjanjian ini menyebabkan pedagang pasar dirugikan karena PD Pasar dapat menuangkan klausul-klausul yang memberatkan pihak pedagang.

Ketidakseimbangan kedudukan para pihak dalam perjanjian ini juga dikarenakan kedudukan PD Pasar selaku pengelola pasar lebih tinggi dibanding pedagang pasar yang harus selalu mematuhi peraturan pihak pengelola. PD Pasar Surya adalah pengelola seluruh lahan pasar di kota Surabaya, oleh karenanya dia berhak mengeluarkan surat keputusan (SK) yang harus dipatuhi oleh seluruh pedagang pasar tradisional di kota Surabaya dan SK tersebut dijadikan dasar dalam membuat isi perjanjian.

Kedudukan PD Pasar selaku pihak pembuat kontrak baku sama seperti pembentuk undang-undang swasta. PD Pasar dapat menentukan isi perjanjian baku dan dapat juga mengeluarkan peraturan yang harus dipatuhi pedagang pasar. Berarti di sini kedudukan PD Pasar dengan pedagang pasar tradisional adalah tidak seimbang. Pedagang tidak dapat menegosiasikan isi perjanjian tersebut dengan PD Pasar sehingga pedagang tidak memiliki pilihan lain selain menerima isi perjanjian. Hal ini dikarenakan objek perjanjian merupakan hal yang sangat penting bagi pedagang, yaitu menyangkut mata pencahariannya.

Oleh karena adanya ketidakseimbangan kedudukan antara para pihak dalam perjanjian, maka perlu adanya pembatasan terhadap berlakunya perjanjian baku. Perjanjian yang merupakan wujud dari asas kebebasan berkontrak ini telah diatur di dalam UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya bab V undang-undang tersebut. Pertimbangan yang mendasari dicantulkannya pengaturan terhadap klausula baku dalam UU ini karena konsumen adalah kelompok masyarakat yang paling lemah dalam perlindungan dan posisi tawarnya, sehingga kerap dirugikan produsen. Padahal dalam praktek penggunaan perjanjian baku tidak hanya memberatkan posisi seorang sebagai konsumen, tetapi juga bervariasi di berbagai posisi dan level, termasuk posisi pedagang pasar.

Pengaturan klausula baku dalam UU Perlindungan Konsumen ini kiranya dapat dijadikan landasan bagi perjanjian yang dibuat tidak hanya pada posisi seseorang sebagai konsumen, namun juga bentuk perjanjian kerjasama "*Bussiness to Bussiness*", yang salah satu pihak dalam perjanjian tersebut memiliki *bargaining position*/ posisi tawar yang lebih rendah dari pihak satunya, sehingga terjadi penekanan pihak tertentu terhadap pihak yang lain. Pengaturan klausula baku dalam UU Perlindungan Konsumen tampak dalam:

Pasal 18

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/ jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;

- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa;
 - g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baku, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
 - h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli konsumen secara angsuran;
2. pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti.
 3. setiap klausula baku yang telah diungkapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana ditentukan sebagaimana dimaksud Ayat (1) dan Ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
 4. pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Untuk dapat mengakomodasikan kebutuhan akan keamanan pihak yang lemah dalam perjanjian tersebut maka diatur pula mengenai pembatasan asas kebebasan berkontrak yang akan dibahas berikut ini.

2.3. Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha

Asas kebebasan berkontrak tersimpul dalam pasal 1338 (1) BW yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi pasal ini merupakan suatu pernyataan yang memperbolehkan setiap orang untuk membuat perjanjian apa saja

(menyangkut isi dan jenis perjanjian), dengan siapa saja, serta dalam bentuk apapun (tertulis ataupun secara lisan) selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Kebebasan yang pertama ini dalam menentukan isi perjanjian, artinya para pihak berwenang melahirkan perjanjian obligatoir yang timbul karena persesuaian kehendak. Di mana hukum perjanjian kita menganut asas konsensual, yaitu sepanjang telah terjadi kata sepakat atau konsensus maka perjanjian obligatoir dianggap telah terjadi. Para pihak juga bebas dalam menentukan jenis perjanjiannya, baik itu perjanjian bernama, perjanjian tidak bernama, atau perjanjian campuran. Demikian juga tentang syarat-syaratnya, mereka bebas menentukan apa dan bagaimana hak dan kewajiban yang berlaku bagi mereka.

Kebebasan yang kedua dalam menentukan bentuk perjanjian. Perjanjian yang mereka buat dapat dalam bentuk tertulis maupun secara lisan. Jika dalam bentuk tertulis terdapat tiga pilihan bagi para pihak, apakah dalam bentuk akta di bawah tangan, dengan akta otentik atau dalam bentuk standard.²¹

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian baku merupakan wujud dari asas kebebasan berkontrak. Apa yang disepakati para pihak akan mengikat mereka itu. Dalam perjanjian baku apabila para pihak telah menyetujui dan memberikan tanda tangan berarti terikatlah mereka. Namun yang dipermasalahkan dalam hal ini adalah kehendak untuk memberikan kesepakatan.

Ditinjau secara historis, asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid*) lahir sebagai manifestasi dari semangat liberalisme, dimana kebebasan individu

²¹ Y. Sogar Simamora, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Pelanggaran Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak", *Yuridika*, No.4 Tahun VIII, Juli-Agustus 1993, h.52 (Selanjutnya disebut Y.Sogar S II).

dijunjung tinggi dan sangat diagung-agungkan. Keberadaan asas tersebut ditujukan untuk perbaikan kehidupan manusia .Akan tetapi pada kenyataannya asas tersebut disalahgunakan. T.H.Green mengemukakan bahwa kebebasan berkontrak merupakan konsep formal masa awal liberalisme dan mengarah kepada suatu perbudakan baru yang bukan didasarkan kepada ketidakmampuan manusia secara hukum, melainkan pada ketidakmampuan secara ekonomis.

Untuk menghindari terjadinya penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak sekaligus melindungi pihak yang lemah, di Inggris muncul Serikat-Serikat Sekerja²². Selain masalah perburuhan, terdapat juga perundang-undangan yang melindungi pihak yang lemah, misalnya *National Insurance Act, Health Insurance Act, Factory Act*, dan lain-lain²³. Bahkan pada tahun 1979 Inggris mengundangkan *Sale of Goods Act* yang didalamnya memasukkan sejumlah ketentuan yang tidak boleh diesonerasi oleh para pihak. Dalam *civil law*, hukum yang memaksa tidak boleh diesonorasi oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.

Amerika Serikat yang memegang teguh asas kebebasan berkontrak akhirnya membatasi asas tersebut dengan diperkenankannya campur tangan negara dalam kontrak yang dibuat antara buruh dan majikan. Hal ini untuk mencegah seseorang mengadakan perjanjian yang tidak memberikan perlindungan terhadap dirinya. Dengan diundangkannya *Sherman Act* yang merupakan Undang-Undang Antitrust Amerika Serikat 1890 menunjukkan bahwa negara itu tidak

²² Peter Mahmud Marzuki, "Batas-batas Kebebasan Berkontrak", *Yuridika*, No. 3 Vol.18, Mei-Juni 2003, h.204.

²³ *ibid*

dapat membenarkan disalahgunakannya asas kebebasan berkontrak untuk melakukan monopoli²⁴.

Negara Belanda setelah Perang Dunia II juga semakin banyak mengundang perundang-undangan yang memungkinkan pemerintah mencegah terjadinya penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak. Di dalam putusan atas kasus *Van Elmbt v Fierabend* tanggal 29 Hoge Raad Mei 1964 menyatakan bahwa perjanjian yang mengandung Klausula penyalahgunaan keadaan dianggap bertentangan dengan kepatutan. Penyalahgunaan keadaan dalam artikel 3.2.10 *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) disebutkan apabila seseorang dalam keadaan darurat (*noodtoestand*), ketergantungan (*afhankelijkheid*), ceroboh (*lichhinnigheid*), keadaan jiwa yang tidak normal (*abnormale geestoestand of onervarenheid*).

Asas kebebasan berkontrak perlu didampingi asas *aequitas praestationis*²⁵, yaitu asas yang menghendaki jaminan keseimbangan dan ajaran *justum pretium*, yaitu kepatutan menurut hukum. Tidak dapat disangkal kesamaan para pihak dalam perjanjian tidak pernah ada. Sebaliknya para pihak ketika masuk ke dalam kontrak berada dalam keadaan yang tidak sama. Akan tetapi ketidaksamaan tersebut tidak boleh dimanfaatkan oleh pihak yang dominan untuk memaksakan kehendaknya secara tidak memadai kepada pihak yang lain. Hakim ataupun arbitrator yang diberi kewenangan untuk menilai kontrak tersebut tidak harus membatalkan kontrak demikian, melainkan dapat membuatnya seimbang melalui asas *aequitas praestationis*, dan ajaran *justum pretium* sehingga

²⁴ *ibid*

²⁵ *ibid*, h.205.

kontrak itu masih berlaku bagi para pihak tetapi lebih mencerminkan equitability.²⁶

Di negara-negara yang menganut *civil law*, kebebasan berkontrak dibatasi oleh undang-undang, kepatutan, dan ketertiban umum (*openbare orde*). Di dalam hukum Romawi disebutkan bahwa *pacta, quae contra leges constitutionesque vel contra bonus mores fiunt, nullum vim habere indubitati iurius est*²⁷, yang artinya perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang atau kebajikan umum, tidak dapat diragukan lagi, tidak mempunyai kekuatan hukum. Menurut sistem *common law*, kebebasan berkontrak dibatasi oleh undang-undang dan kebijakan publik (*public policy*) yang didalamnya terdapat kepatutan.²⁸

Menurut hukum Indonesia pembatasan asas kebebasan berkontrak dikaitkan dengan pasal 1320 BW jo 1337 BW. Pembatasan dalam pembentukan perjanjian diatur secara tegas oleh undang-undang sebagai berikut:

1. Pembatasan dalam hal bentuk untuk perjanjian-perjanjian tertentu, dalam arti harus dipenuhi syarat-syarat tertentu agar perjanjian itu sah. Jadi syarat bentuk dalam hal ini menentukan keabsahan perjanjian. Misalnya dalam pembentukan perjanjian formal yang harus dibuat secara tertulis, pada perjanjian riil diisyaratkan adanya penyerahan atas benda yang menjadi objek perjanjian.
2. Pembatasan mengenai isi perjanjian. Pasal 1335 BW menentukan bahwa perjanjian tanpa causa atau dengan causa palsu atau causa terlarang tidak mempunyai kekuatan (batal). Pasal 1337 BW menyatakan bahwa causa adalah

²⁶ *ibid*

²⁷ *ibid*

²⁸ *ibid.*, h.206

terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dengan demikian kebebasan para pihak dalam menentukan perjanjian dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Rutten menyatakan bahwa pentingnya *causa* (yang diperbolehkan) adalah memberikan kepada hakim suatu sarana untuk melindungi kepentingan para pihak itu sendiri atau pihak ketiga yaitu dengan menguji keabsahan perjanjian dengan melihat apakah terdapat *causa* atau tidak di dalamnya.²⁹ Atas dasar itu seorang hakim karena jabatannya berwenang untuk menyatakan batalnya suatu perjanjian bila tidak dipenuhinya syarat *causa* untuk membatasi syarat-syarat dalam perjanjian sepanjang *causanya* terlarang.

3. Pembentukan perjanjian juga dibatasi oleh itikad baik yang tersirat dalam pasal 1338(3) BW, dimana ditentukan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian itikad baik dalam konteks ini bahwa para pihak wajib saling berbuat secara layak dan patut satu dengan yang lain, tidak hanya pada tahap pelaksanaan perjanjian saja, tetapi juga tahap prakontrak dan tahap penutupan perjanjian. Di dalam hukum Romawi dikenal dengan istilah "*bona fides*", yang mengandung arti bahwa kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut di antara orang-orang yang sopan, tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat (akal-akalan), tanpa mengganggu pihak lain, tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.³⁰ Dengan berlakunya itikad baik dalam perjanjian, kewajiban debitur dapat meluas, demikian juga dengan

²⁹ Y.Sogar S II, *Op.Cit.*, h.53 (Sebagaimana dirujuk dari R. Soetojo Prawirohamidjojo, dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Surabaya, 1984, h.167).

³⁰ *ibid* (Sebagaimana dirujuk dari P.L. Wery, **Perkembangan Hukum tentang Itikad Baik Di Nederland**, Ceramah Pada Fakultas Hukum Unair pada tanggal 26 Januari 1990, Percetakan Negara RI, 1990, h.8-9).

kewajiban kreditur³¹. Jadi meskipun dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan tentang suatu hak dan kewajiban, tetapi bilamana kepatutan dan kelayakan menuntut pelaksanaan kewajiban itu, maka para pihak wajib melaksanakan kewajiban itu. Dengan kata lain perjanjian tidak ditentukan oleh kata-kata yang terdapat didalamnya, tetapi juga oleh kepatutan dan kelayakan. Jadi para pihak terikat bukan saja pada apa yang telah mereka sepakati saja, tetapi juga pada apa yang menurut itikad baik harus dipatuhi.

Perjanjian pemakaian tempat usaha antara PD Pasar dengan Pedagang Pasar Wonokromo ini merupakan perjanjian yang lahir dari asas kebebasan berkontrak. Para pihak bebas menentukan isi dan jenis perjanjian, dengan siapa perjanjian itu dibuat, dan bentuk perjanjiannya. Disamping itu para pihak juga harus memperhatikan pembatasan-pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak.

Perjanjian yang dibuat PD Pasar Surya dengan Pedagang Pasar Wonokromo adalah perjanjian yang isinya tentang pemakaian tempat usaha. Perjanjian ini oleh PD Pasar dibuat dalam bentuk tertulis dengan model perjanjian standard (perjanjian baku). PD Pasar menentukan syarat-syarat perjanjian secara sepihak dan syarat-syarat tersebut dibakukan. Bentuk perjanjian pemakaian tempat usaha dengan model baku ini diperbolehkan oleh undang-undang dengan memperhatikan pembatasan-pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak.

Pembatasan asas kebebasan berkontrak yang harus diperhatikan dalam perjanjian pemakaian tempat usaha ini adalah pelaksanaan itikad baik.

³¹ *Ibid*

Dimana PD Pasar harus memiliki itikad baik pada tahap sebelum dilaksanakan penutupan perjanjian (*precontractual fase*). PD Pasar selaku pihak yang membuat isi perjanjian wajib menuangkan klausula-klausula dengan berlandaskan pada asas itikad baik, yakni klausula yang juga memperhatikan kepentingan pihak pedagang secara patut dan layak. Syarat-syarat dalam perjanjian haruslah seimbang dan adil.

PD Pasar tidak boleh memanfaatkan ketidakseimbangan kedudukan dalam perjanjian pemakaian tempat usaha ini untuk merugikan kepentingan pihak pedagang, yaitu dengan cara mencantumkan klausula-klausula yang berat sebelah dan merugikan pihak pedagang. Hal ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak, khususnya asas itikad baik pada saat dilakukan pernyataan kehendak. Pencantuman klausula baku yang berat sebelah merupakan penyalahgunaan keadaan terhadap pedagang Pasar Wonokromo dan merupakan suatu bentuk cacat kehendak.

Bab III

AKIBAT HUKUM ATAS ADANYA KLAUSULA YANG MEMBERATKAN DALAM PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA ANTARA PD PASAR DENGAN PEDAGANG

Klausula baku dalam pasal 1 angka 10 UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diartikan sebagai setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipeuhi oleh konsumen. Syarat-syarat yang telah dibakukan tersebut merupakan syarat yang disusun oleh salah satu pihak secara professional mempunyai kekuatan runding (*bargain power*) lebih tinggi dibanding pihak lain.³²

Dalam perjanjian baku, seringkali terdapat klausula-klausula yang memberatkan salah satu pihak, demikian pula dengan perjanjian pemakaian tempat usaha yang dibuat antara PD Pasar Surya dengan pedagang lama pada tahun 2004 ini. Klausula perjanjian baku ini memberatkan pihak yang kepadanya disodorkan perjanjian baku tersebut, yaitu pedagang lama.

Ditinjau secara historis, hak-hak pedagang lama telah direduksi oleh ketentuan-ketentuan baru yang dibuat oleh PD Pasar Surya, selaku salah satu pihak dalam perjanjian yang mengelola pasar-pasar di kota Surabaya. Oleh karena

³² D. Saragih, "Sekilas Perbandingan Hukum Kontrak Civil Law dan Common Law", *Yuridika*, No.5 Th.IX, Sept-Okt 1994, h.30.

itu, klausula-klausula yang ada pada perjanjian pemakaian tempat usaha ini akan diteliti satu persatu guna mengetahui hak dan kewajiban para pihak, jenis klausulanya, dan upaya pembatalan terhadap klausul perjanjian yang merugikan pihak pedagang.

3.1. Hak Dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha

Adanya perikatan yang timbul dari perjanjian pemakaian tempat usaha menyebabkan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian. Pihak pertama adalah PD Pasar Surya yang merupakan badan hukum public sedangkan pihak kedua adalah pedagang pasar lama yang merupakan individu. Pihak pertama memiliki kewajiban yang merupakan hak dari pihak kedua. Pihak kedua memiliki kewajiban yang merupakan hak dari pihak pertama.

Pada bagian pendahuluan perjanjian terdapat penjelasan mengenai :

- objek perjanjian yang adalah benar milik sah pihak pertama;
- pihak pertama menjamin kenikmatan tentram pihak kedua, serta;
- objek perjanjian tidak perlu dirinci lebih lanjut karena telah diketahui oleh pihak kedua.

Hak pedagang selaku pihak kedua dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan hak pemakaian stand setelah habis masa berlakunya hak pemakaian stand (Pasal 7).
2. Menerima penyerahan hak pemakaian tempat usaha untuk jangka waktu delapan tahun sejak perjanjian ditandatangani.

3. Dapat melaksanakan kegiatan berjualan setelah pihak pertama menyatakan secara tertulis bahwa lokasi stand yang dimaksud telah diperbolehkan untuk berjualan.
4. Diberi waktu lima belas hari untuk renovasi stand
5. Untuk renovasi yang melebihi lima belas hari harus mendapat izin tertulis dan membayar biaya perijinan.
6. Dapat menambah daya aliran listrik dengan mengajukan permohonan kepada pihak pertama. mengenai hak pihak kedua (ketentuan no.2 s/d 6 ini diatur dalam pasal 12)

Kewajiban pihak pedagang adalah sebagai berikut:

1. Menjalankan peraturan dari pihak kedua dan yang berwajib, termasuk membayar biaya listrik, PBB, iuran tempat berjualan, iuran kebersihan, iuran keamanan, iuran lain yang akan ditentukan oleh pihak pertama atau peraturan perpasaran dan atau peraturan lain (pasal 4). Ketentuan mengenai iuran lain yang akan ditentukan PD Pasar ini bertentangan dengan asas keadilan dan asas kebebasan berkontrak, dimana PD Pasar mempunyai peluang dengan sewenang-wenang menentukan iuran-iuran yang menjadi kewajiban pedagang. Jadi PD Pasar wajib berlandaskan pada itikad baik dalam penentuan biaya-biaya itu.³³ . Dalam menentukan sifat dan luasnya kewajiban-kewajiban para pihak maka itikad baik (kelayakan dan kepatutan) juga menjadi patokan.
2. Memperbaiki kerusakan terhadap objek perjanjian yang diakibatkan kelalaian pihak kedua maupun orang yang bekerja padanya (pasal 5).

³³.J.H.Nieuwenhuis, *Op.Cit.*, h..25.

3. Mendapatkan persetujuan dari pihak pertama jika pihak kedua berkehendak mengalihkan atau menjaminkan hak pemakaian stand selama jangka waktu hak pemakaian stand berlangsung (Pasal 8).
4. Menyerahkan kembali hak pemakaian stand kepada pihak pertama ketika jangka waktu pemakaian stand berakhir dan membayar atau melunasi tagihan pada pihak pertama maupun pihak ketiga yang terkait dengan kepentingan pihak pertama (Pasal 10).
5. Memfungsikan stand paling lambat 30 hari setelah penyerahan kunci
6. Memfungsikan stand sesuai jenis usaha yang diijinkan
7. Menyediakan tempat sampah di stand masing-masing
8. Membayar iuran-iuran
9. Memiliki pelindung bahaya kebakaran bagi penggunaan kompor untuk berjualan (ketentuan no.5 s/d 9 ini diatur dalam pasal 12)
10. Membayar honorarium akta notaris (pasal 14)

Larangan bagi pihak pedagang adalah sebagai berikut:

1. Mengalihkan stand kepada pihak lain tanpa ijin tertulis dari pihak pertama (pasal 3)
2. Merubah bentuk bangunan tanpa ijin tertulis dari pihak pertama (pasal 6)
3. Menggunakan stand untuk menginap atau tempat tinggal
4. Menggunakan stand untuk usaha industri atau gudang
5. Memperagakan barang dagangan yang mengganggu ketertiban dan sirkulasi pengunjung
6. Merubah jenis jualan yang ditentukan berdasarkan roomprograming

7. Menjual atau menyimpan bahan yang mudah terbakar (ketentuan no.3 s/d 7 ini diatur dalam pasal 12)

Pada perjanjian ini tidak diatur secara tegas hak dan kewajiban pihak pertama (PD Pasar Surya), pasal-pasal yang lain hanya mengatur mengenai beberapa hal sebagai berikut:

1. Jangka waktu perjanjian, akta-akta yang tak terpisahkan dengan perjanjian ini, hak pihak pertama untuk memutuskan perjanjian secara sepihak (pasal 11).
2. Harga yang harus dibayar pihak kedua kepada pihak pertama sebagai kompensasi biaya pengganti bangunan stand (pasal 2). Harga tersebut ditentukan berdasar jenis dan luas stand yang ditempati pihak kedua. Klausul tersebut merupakan klausula pokok dalam perjanjian ini.
3. Pembatasan tanggung jawab pihak pertama atas barang-barang pihak kedua akibat cacat pada stand yang diserahkan dengan akta ini (Pasal 5).
4. Ketidakbatalan perjanjian akibat meninggalnya pihak kedua dan/ atau karena dialihkannya hak tersebut kepada pihak lain yang telah mendapat ijin dari pihak pertama (Pasal 9).
5. Denda keterlambatan bagi pihak kedua jika terlambat mengosongkan stand dan hak pihak pertama untuk menunjuk kuasa dalam mengosongkan serta menguasai kembali stand dengan segala cara (pasal 11).
6. Pemberlakuan peraturan perpasaran untuk hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian (Pasal 13).
7. Pilihan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri Surabaya (Pasal 15).

Dari uraian di atas maka diketahui bahwa hak pedagang dengan adanya perjanjian pemakaian tempat usaha ini semakin terdistorsi karena perjanjian ini dibuat berdasarkan SK No.026 Tahun 2004, yang tidak lain adalah peraturan yang dikeluarkan PD Pasar Surya sendiri, sehingga ketentuan-ketentuannya jelas menguntungkan pihak PD Pasar. Hal ini terlihat dari beberapa klausula yang terdapat dalam perjanjian pemakaian tempat usaha ini, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Dulu pedagang memiliki hak pakai atas stand, kini berubah menjadi izin pakai (menurut versi pedagang) karena harus mengajukan permohonan hak pemakaian stand setelah habis masa berlakunya hak pemakaian stand (Pasal 7).
2. Batas waktu menempati stand yang dulunya tidak dibatasi, kini dibatasi selama delapan tahun dan tiap tahun dilakukan hergritasi/ perpanjangan (pasal 12).
3. Dengan adanya perjanjian pemakaian tempat usaha ini, PD Pasar dapat sewaktu-waktu mengosongkan stand pedagang tanpa memberikan ganti rugi (pasal 1).

3.2. Jenis Klausula Baku yang Memberatkan Pedagang

Ada dua jenis klausula baku yang memberatkan dalam perjanjian baku, yakni klausul eksensorasi dan klausula eksemisi. Klausula eksensorasi adalah klausula yang memberatkan salah satu pihak, sering disebut dengan *Onredelijk bezwarend*. Dalam hukum Anglo Saxon disebut dengan istilah:

- *Unreasonably onerous*
- *Onerous clause*
- *Unconscionable clause*
- *Unconscionability*
- *Outrageously unfair term*
- *Oppressive provision*
- *Shockingly unfair provision*

Contoh dalam perjanjian pemakaian tempat usaha ini adalah bunyi klausula pasal 1 bagian ketiga, yang menegaskan pihak pertama (PD Pasar) berhak mencabut hak pemakaian tempat usaha/stand meskipun hak pemakaian tempat usaha tersebut masih berlaku, dan oleh karenanya perjanjian ini menjadi tidak berlaku, beserta dokumen-dokumen dan ijin-ijin yang berkaitan dengan pemakaian tempat usaha tersebut tetapi tidak terbatas pada buku hak pemakaian stand, surat ijin tempat berjualan, dan ijin-ijin lain yang mungkin ada, menjadi batal demi hukum dan tidak berlaku lagi, dan saat itu pihak kedua (pedagang lama) harus menyerahkan Hak Pemakaian Tempat Usaha tersebut kepada pihak pertama. Klausula eksenorasi semacam ini melanggar ketentuan pasal 1338 (2) BW yang menyatakan penarikan/ pembatalan suatu perjanjian harus dengan kesepakatan kedua belah pihak. Akibat hukumnya klausula yang melanggar ketentuan *dwingendrecht* ini menjadi batal demi hukum. Selain melanggar ketentuan pasal 1338 (2) BW, klausula eksenorasi tersebut juga melanggar ketentuan pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang melarang pelaku usaha mencantumkan klausula yang menyatakan pemberian kuasa dari konsumen

kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Klausula eksemsi adalah suatu klausula dalam suatu kontak, dalam hal ini kontrak perjanjian pemakaian tempat usaha, yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya, padahal mestinya yang bersangkutan telah melakukan hal-hal yang tidak semestinya dilakukan dan tidak dalam keadaan *force majeure*.³⁴ Dalam BW, klausul eksemsi tidak menjadi masalah asal syarat-syarat sahnya perjanjian dipenuhi. Misalnya jika unsur kesepakatan kehendak dipenuhi dan dalam kontrak tersebut tidak ada unsur memaksa atau menipu, tidak melanggar kebiasaan atau itikad baik. Selama hal-hal tersebut dipenuhi, maka tidak ada ketentuan dalam BW yang dengan tegas melarang klausul eksemsi.

Klausula eksemsi sering dikenal dengan istilah-istilah sebagai berikut:

- Exemption clause
- Exclusion clause
- Exception clause
- Exculpatory clause
- Warranty disclaimer clause
- Exeneratie clausule

Contoh pada perjanjian pemakaian tempat usaha ini ada dalam klausula pasal 5 bagian kedua yang menyebutkan: pihak pertama tidak menanggung kerugian

³⁴ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal.39.

terhadap barang-barang pihak kedua akibat cacat yang terdapat pada stand yang diserahkan untuk dipakai dengan akta ini. Hal ini melanggar ketentuan pasal 1552 BW mengenai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan dan pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab pelaku usaha. Bila pelaku usaha melanggar ketentuan tersebut maka akibat hukumnya klausula tersebut dianggap batal demi hukum.

3.3. Upaya Pembatalan Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan

Kesepakatan merupakan salah satu syarat keabsahan perjanjian. Dengan adanya kesepakatan maka lahirlah perjanjian yang bersifat obligatoir, yang menimbulkan lahirnya hak dan kewajiban diantara mereka. Namun dengan adanya kesepakatan tidak serta merta membuat perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah. Hal ini bergantung pada itikad baik para pihak dan juga melihat apakah terjadi kesesuaian antara apa yang dinyatakan dengan apa yang dikehendaki oleh yang menyatakan pada saat tahap pra kontrak.

Larangan-larangan yang ditentukan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang juga merupakan syarat-syarat dari suatu perjanjian berdasarkan pasal 1339 BW. Terhadap klausul yang berat sebelah atau tidak adil, karena hal yang dilarang kebiasaan atau undang-undang yang melarang atau berisi larangan

pun juga seharusnya berlaku terhadap perjanjian itu. Pasal 1338 ayat (3) BW memberikan kekuasaan yang besar bagi hakim untuk³⁵:

1. membaca serta menterjemahkan suatu perjanjian serta segala aspeknya jauh dibalik kalimat yang ada;
2. melihat bagaimana perjanjian itu dapat dijalankan dan apakah terdapat indikasi adanya itikad tidak baik dalam pelaksanaannya, serta;
3. memberikan kekuasaan untuk mengadakan suatu perubahan, baik tambahan maupun pengurangan terhadap isi perjanjian agar perjanjian tersebut dapat mencerminkan rasa keadilan dan kepastian hukum.

Jadi meskipun suatu perjanjian telah memenuhi unsur kesepakatan sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1320 BW, tetapi apabila perjanjian tersebut tidak mencerminkan itikad baik para pihak maka tentu saja ketentuan tersebut tidak dapat diberlakukan.

Perjanjian yang terbentuk atas dasar kesepakatan tidak sendirinya menjadi sah. Apabila terjadi cacat kehendak, dalam pengertian kesepakatan yang diberikan tidak sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 1320 BW, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang dapat dibatalkan itu tetap mempunyai kekuatan hukum seperti perjanjian yang sah sampai saat terjadinya pembatalan. Jika terhadap perjanjian itu pihak yang dirugikan tidak meminta pembatalan secara tegas kepada hakim, maka perjanjian tetap berkekuatan hukum. Ini berbeda dengan perjanjian yang batal demi hukum (*nietig*), dimana dengan tidak dipenuhinya syarat obyektif, yaitu syarat tentang

^{35 35} Y.Sogar S I, *Op.Cit*, h.203.

objek dan causa dalam pasal 1320 BW. Bila hakim menjumpai perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif itu, maka hakim karena jabatannya wajib mengkonstatir bahwa perjanjian tersebut batal. Akibatnya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Dalam NNBW hal ini diatur dalam pasal 44 yang memberikan tolak ukur untuk menentukan apakah suatu perbuatan hukum, khususnya dalam bentuk perjanjian dapat dibatalkan. Tolak ukurnya adalah adanya *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan) , *bredeging* (ancaman), *bedrog* (penipuan). Menurut pasal ini jika seseorang telah melakukan salah satu dari perbuatan yang disebutkan itu dalam usahanya membuat suatu kesepakatan dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh orang/pihak yang mendapat pengaruh tersebut.³⁶

Dalam ketentuan pasal 1321 BW, dikenal tiga macam cacat kehendak, yaitu: kesesatan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), dan paksaan (*dwang*). Perkembangan selanjutnya dikenal bentuk cacat kehendak baru, disamping tiga cacat kehendak yang sudah ada. Cacat kehendak itu adalah Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*). Timbulnya ajaran cacat kehendak yang baru ini dikarenakan kebutuhan hukum di dalam masyarakat yang mendesak. Di dalam NBW telah diatur mengenai ajaran penyalahgunaan keadaan. Di negara common law dikenal ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dengan sebutan *undue influence* dan juga dikenal ajaran/ doktrin

³⁶ *ibid*

unconscionability yang berkaitan dengan penyalahgunaan pemanfaatan perjanjian standar dengan cara membuat perjanjian adhesi.

Dalam doktrin unconscionability dikenal istilah unconscionability clause, yang mana artinya sama dengan *onderlijk bezwarend* di negara Belanda, dan di Indonesia dikenal dengan istilah klausula eksenorasi atau klausula eksemsi. Doktrin ini menyatakan bahwa pengadilan berwenang mengabaikan pelaksanaan perjanjian yang syarat-syaratnya dibuat secara tidak adil. Kewenangan hakim untuk menolak ayarat perjanjian yang tidak adil dan berat sebelah dalam ajaran *unconscionability* ini harus didukung dengan bukti-bukti yang cukup kuat dari penggugat..

Terdapat dua faktor penyebab perjanjian yang syarat-syaratnya dibuat secara tidak adil, yaitu:

1. Kesewenang-wenangan dalam proses pembentukan perjanjian, atau
2. Kesewenang-wenangan dalam pembentukan isi perjanjian.

Atas dasar ini kemudian timbullah ajaran mengenai dua macam *unconscionability*, sebagaimana dikemukakan oleh Gordon D. Schaber dan Clude D. Rohwer, yaitu:

- a. *Procedural unconscionability*
- b. *Substantive unconscionability*³⁷

Procedural unconscionability berhubungan dengan terbentuknya suatu bagian dalam perjanjian menjadi bagian dalam perjanjian. Ini terjadi karena factor-faktor yang menyangkut kekurangpahaman dari salah satu pihak terhadap isi perjanjian, karena beberapa sebab misalnya inconspicuous print, unintelligible

³⁷ Y. Sogar S I, *Op.Cit.*, h.203 (Sebagaimana dirujuk dari Hardijan Rusli, **Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law**, Cet.1, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994, h.116).

legalistic language, kurangnya kesempatan untuk membaca atau bertanya tentang isi perjanjian dan *adhesion contract*.

Substantive unconscionability terjadi bila perjanjian atau bagian dari perjanjian ada yang bersifat menekan (*oppressive*) atau berlaku kejam (*overly harsh*). Sifat-sifat ini terjadi apabila dalam perjanjian itu terdapat ketentuan yang melepaskan suatu pihak dari keuntungan perjanjian, tidak memberikan ganti rugi atas tidak dipenuhinya suatu prestasi, tidak berhubungan dengan risiko bisnis (*no reasonable relation to the business risk*), dan perbedaan yang menyolok antara modal dan harga jual.

Terdapat empat kemungkinan kekuatan hukum perjanjian di negara-negara *common law*, khususnya Anglo-Amerika, yaitu: *valid, unenforceable, voidable, dan void*³⁸. Untuk perjanjian yang *unconscionability* jelas bertentangan dengan *public policy* (kebijakan publik). Oleh sebab itu perjanjian yang demikian bersifat batal (*void*).³⁹ Suatu perjanjian akan batal kalau syarat-syarat essential untuk pembentukan perjanjian tidak dipenuhi (*lacks some essential elements of a contract*).⁴⁰ Perjanjian yang berkedudukan *void* (batal) sama sekali tidak mempunyai akibat hukum (*legal effect*). Itulah sebabnya ada yang berpendapat, perkataan “batalnya” dari suatu perjanjian merupakan “*contradiction in term*”.⁴¹

Dalam Black's law Dictionary, *undue influence* atau penyalahgunaan keadaan dirumuskan sebagai tindakan tipu muslihat, atau tekanan yang

³⁸ *ibid*, h.204 (Sebagaimana dirujuk dari Harold F.Lusk, **Business Law and The Regulatory Environment (Contract and Cases)**, 5th Ed., Richard D.Irwin, Inc., Homewood Illionis, 1982, h.89-90).

³⁹ *ibid*, h.203 (Sebagaimana dirujuk dari Hardijan Rusli, *Op. Cit.*, h.117).

⁴⁰ *ibid*, h.204 (Sebagaimana dirujuk dari Harold F.Lusk, *Op.Cit.*, h.119).

⁴¹ *ibid*, h.201 (Sebagaimana dirujuk dari Steven Emanuel dan Steven Knowless, **Contract, Emanuel Law Outlines Inc.**, Larchmont, New York, 1990, h.2).

menyebabkan pihak lain tidak mempunyai kehendak bebas, melainkan menuruti kemauan pihak pertama yang mempengaruhinya. Pihak pertama dengan keunggulan posisinya, memanfaatkannya untuk mengambil keuntungan atas pihak lain yang lebih lemah⁴². Jadi pihak yang lain dalam menutup perjanjian tidak berdasar pada kehendak yang bebas melainkan karena pengaruh pihak yang pertama.

Ada dua pendapat mengenai penyalahgunaan keadaan, yaitu:

1. Penyalahgunaan keadaan adalah salah satu bentuk cacat kehendak dengan
2. Penyalahgunaan keadaan sebagai causa yang tidak diperbolehkan (*ongeoorlofde oorzak*).

Pendapat yang kedua ini dilandasi suatu pemikiran bahwa syarat suatu causa yaitu yang berkaitan dengan isi atau tujuan perjanjian sebagaimana diminta oleh pasal 1320 BW tidak terpenuhi dengan terjadinya penyalagunaan keadaan dalam suatu perjanjian. Pendapat ini juga membawa konsekuensi hukum yaitu bahwa perjanjian yang mengandung penyalagunaan keadaan didalamnya berkedudukan batal demi hukum (*nietig*) karena tidak dipenuhi syarat objektif. Namun pendapat ini ditentang oleh Van Dunne dan Van den Burght karena penyalahgunaan keadaan semata-mata tidak berhubungan dengan dengan isi atau tujuan perjanjian, melainkan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian⁴³.

Van Dunne membedakan 2 (dua) macam penyalahgunaan keadaan, yaitu penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan kejiwaan. Untuk menyatakan

⁴² *ibid*, h.203

⁴³ H.P. Panggabean dalam *Varia Pengadilan* No. 70, Juli 1991, h.133.

penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis diperlukan 2 (dua) syarat, yaitu:

1. Salah satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak yang lain; dan
2. Pihak yang lain itu terpaksa mengadakan perjanjian..

Sedangkan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan kejiwaan juga memerlukan 2 (dua) syarat, yaitu:

1. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, misalnya dalam hubungan antara dokter-pasien, pengacara-klien, atau orang tua-anak; dan
2. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti gangguan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan atau keadaan badan sakit dan sebagainya.⁴⁴

Pendapat lain tentang syarat adanya penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian diberikan oleh Nieuwenhuis. Terdapat 4 (empat) syarat untuk terjadinya penyalahgunaan keadaan, yaitu:

- a. Keadaan-keadaan yang istimewa (*bijzondere omstandigheden*), misalnya keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), dalam kaitan ini disyaratkan bahwa kedua belah pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (*hatinya*) untuk menutup suatu perjanjian;

⁴⁴ *ibid*, h.137.

- c. Penyalahgunaan (*misbruik*) kedua kedua belah pihak harus melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya;
- d. Hubungan kausal (*causal verband*), dalam kaitannya ini penting bahwa tanpa penyalahgunaan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.⁴⁵

Sejalan dengan hal itu Davies menyatakan, terdaapat dua tipe penyalahgunaan keadaan berdasarkan ada tidaknya hubungan berdasarkan kepercayaan khusus di antara para pihak. Syarat penyalahgunaan keadaan karena adanya hubungan berdasarkan kepercayaan khusus, berbeda dengan syarat bilamana diantara para pihak tidak terdapat hubungan berdasarkan kepercayaan khusus.⁴⁶

Di negara *common law* terdapat dua syarat yang harus dipenuhi untuk dapat mendalilkan *undue influence*, yaitu:

1. Terdapat hubungan yang tidak seimbang di antara para pihak; dan
2. Perjanjian tersebut bersifat tidak adil (*unfair*).⁴⁷

Ketidakseimbangan para pihak dalam hal ini dikhususkan karena orang yang sudah lanjut usia, penakut atau pemalu (*the timid*), atau orang yang mentalitas lemah. Dalam perkembangannya hubungan yang tidak seimbang tersebut dapat pula diterapkan dalam hubungan yang relevan, yaitu hubungan antara orang tua dengan anak, atasan dengan bawahan, dokter dengan pasiennya atau pengacara dengan kliennya.⁴⁸

⁴⁵ *ibid*, h.136

⁴⁶ F.R. Davies, *Contract*, Sweet&Maxwell, 1970, h.93

⁴⁷ Y.Sogar S I, *Op. Cit.*, h.204 (Sebagaimana dirujuk dari Hardijan Rusli, *Op. Cit.*, h.119).

⁴⁸ *ibid*, (Sebagaimana dirujuk dari Hardijan Rusli, *Op. Cit.*, h.114).

Di negara *civil law* tidak ada batasan yang jelas mengenai syarat pembatalan perjanjian atas dasar *misbruik van omstandigheden*. Namun pada dasarnya adalah sama dengan yang terdapat dalam common law. Dua syarat yang harus dipenuhi dalam gugatan pembatalan perjanjian yang mengandung *misbruik van omstandigheden* adalah:

1. terdapat kerugian pada salah satu pihak
2. terdapat unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak pertama yang memiliki keunggulan, baik segi kejiwaan atau segi ekonomis.⁴⁹

Kedua syarat tersebut bersifat kumulatif dan terdapat hubungan causal antara yang satu dengan yang lain.

Seperti telah diketahui bahwa perjanjian pemakaian tempat usaha antara PD Pasar Surya dengan pedagang Pasar Wonokromo merupakan perjanjian standar/ perjanjian baku karena isi dan syarat perjanjian ditentukan secara sepihak oleh PD Pasar, sedangkan pedagang tinggal menyetujui isi perjanjian tersebut. Di dalam perjanjian standar tersebut memuat klausula-klausula baku yang memberatkan pihak pedagang. Pedagang yang mempunyai kedudukan ekonomis lebih rendah telah mengalami penyalahgunaan keadaan. Dalam penyalahgunaan keadaan terdapat kehendak yang tidak bebas pada saat perjanjian akan dibuat. Konstruksi hukum ini terjadi pada tahap sebelum perjanjian ditutup (*precontractual fase*), yakni suatu tahap dimana para pihak melakukan tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan.

⁴⁹ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Jogjakarta, 1992, h.64.

Akibat hukumnya perjanjian pemakaian tempat usaha tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena tidak terpenuhinya syarat subyektif, dalam hal ini pernyataan kehendak yang bebas ketika memberi kesepakatan. Oleh karena itu pedagang dapat mengajukan gugat pembatalan atas perjanjian tersebut dengan memenuhi persyaratan yang diatur dalam gugatan pembatalan perjanjian yang mengandung *misbruik van omstandigheden* di dalam negara *civil law*, yaitu terdapat kerugian pada salah satu pihak, dalam hal ini kerugian yang dialami pihak pedagang, dan terdapat unsur penyalahgunaan kesempatan oleh pihak pertama yang memiliki keunggulan, baik segi kejiwaan atau segi ekonomis, dalam hal ini keunggulan ekonomis yang dimiliki pihak PD Pasar.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Dari uraian-uraian yang dikemukakan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Perjanjian pemakaian tempat usaha antara PD Pasar Surya dengan pedagang Pasar Wonokromo dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Perjanjian baku merupakan suatu bentuk perjanjian yang sah dan mengikat para pihak, selama perjanjian tersebut memenuhi persyaratan dalam 1320 BW. Namun perjanjian baku yang dilakukan diantara para pihak yang memiliki kedudukan tidak seimbang seringkali merugikan pihak yang posisi tawarnya lebih lemah, dalam hal ini pihak pedagang Pasar Wonokromo. Oleh karenanya PD Pasar dalam menentukan isi dan syarat-syarat dalam perjanjian harus memperhatikan adanya pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak yang merupakan sumber hukum lahirnya perjanjian baku.
- b. Kelemahan-kelemahan dalam perjanjian baku tersebut karena adanya klausula-klausula yang mencerminkan ketidakadilan dan memberatkan salah satu pihak. Berdasarkan jenisnya klausula perjanjian baku ada dua macam, yaitu klausula yang memberatkan (klausula eksensorasi) dan klausula yang membebaskan salah satu pihak dari tanggung jawab (klausula eksemsi). Oleh karena itu perlu ditinjau isi perjanjian baku guna

mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Dari tinjauan tersebut dapat diketahui adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan pihak PD Pasar terhadap pihak pedagang. Oleh karena itu pihak pedagang dapat menggugat pembatalan perjanjian atas dasar penyalahgunaan keadaan. Akibat hukumnya perjanjian pemakaian tempat usaha tersebut tetap sah sampai saat terjadinya pembatalan. Jika terhadap perjanjian itu pihak pedagang tidak meminta pembatalan secara tegas kepada hakim, maka perjanjian tetap berkekuatan hukum.

4.2: Saran

- a. Hendaknya pihak PD Pasar Surya yang membuat perjanjian pemakaian tempat usaha mengikutsertakan pihak pedagang Pasar Wonokromo dalam perjanjian itu. Atau setidaknya pihak tersebut dalam menentukan isi dan syarat perjanjian memperhatikan rasa keadilan dan keseimbangan kedudukannya, sehingga tidak terdapat klausula yang merugikan para pihak dalam perjanjian.
- b. Hendaknya ketentuan-ketentuan di negara *civil law* maupun negara *common law* yang mengatur mengenai perjanjian baku yang memiliki unsur penyalahgunaan keadaan dapat dijadikan acuan hukum bagi PD Pasar Surya maupun Hakim.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Davies, F.R., *Contract*, Sweet&Maxwell, 1970.

Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, cetakan kedua, 2002.

Marzuki, Peter Mahmud, *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, No. 3 Vol.18, Mei-Juni 2003.

Panggabean, H.P., *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, Liberty, Yogyakarta, 1992.

-----, H.P., *Varia Pengadilan*, No. 70, Juli 1991.

Prasetya, Rudhi, *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Majalah

Saragih, D., *Sekilas Perbandingan Hukum Kontrak Civil Law dan Common Law*, Yuridika, Nomor 5 Th.IX, September-Oktober 1994.

Simamora, Y. Sogar, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Pelanggaran Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, No.4 Tahun VIII, Juli-Agustus 1993.

-----, *Intervensi Hakim Ke Dalam Suatu Kontrak*, Yuridika, No.3 Vol.14, Mei-Juni 1999.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979.

Suhardana, Fx., *Letak Konsiderasi dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, JUSTITIA ET PAX, No.13 Thn. XX, November-Desember 2000.

Yudiman, Maulana, "Antara Kemiskinan dan Kapitalisme", *Forum Keadilan*, No.17, 22 Agustus 2004.

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Citra Aditya Bakti 2002.

Burgerlijk Wetboek, Subekti, PT Pradnya Paramita Jakarta 2001.

SK Direksi PD Pasar Surya Nomor 026 Tahun 2004 tentang Biaya Pembuatan Surat Ijin Pemakaian Tempat Usaha Di Unit-Unit Pasar Jajaran PD Pasar Surya.

Website

[http:// www.surya.co.id](http://www.surya.co.id), Pasar Tambahrejo Dilengkapi Hotel, Selasa 22 Juni 2004.

[http:// www.surya.co.id](http://www.surya.co.id), Pedagang Tak Ingin Miliki Stan Pasar, Minggu, 22 Agustus 2004.

[http:// www.surya.co.id](http://www.surya.co.id), Ribuan Pedagang Ngluruk Wali Kota, Jumat, 20 Agustus 2004.

[http:// www.surya.co.id](http://www.surya.co.id), Pasar Tambah Rejo Dibangun Lima Lantai, Sabtu 8 November 2003.

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
PERJANJIAN PEMAKAIAN TEMPAT USAHA

Nomor :

Pada hari ini, ..

menghadap saya, LILIEK BARASJID, Sarjana Hukum, ---
Notaris di Surabaya dengan dihadiri oleh para -----
aksi yang akan disebutkan di bagian akhir akta ---
ini dan yang saya Notaris kenal : -----

1. Tuan Doktorandus Ekonomi ACHMAD GANIS POERNOMO,
Direktur Administrasi Keuangan dan Pembinaan ---
Pedagang Perusahaan Daerah Pasar Surya -----
Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan---
Jemursari IX/ U - 4. -----

--- Menurut keterangannya dalam hal ini -----
bertindak dalam jabatannya tersebut diatas ---
berdasarkan surat keputusan Walikota v-----
Surabaya nomor: B21.2/620/402.1.4/2002 -----
tentang Pengangkatan Direksi Perusahaan +---
Daerah Pasar Surya Kota Surabaya, tertanggal
3 Desember 2002. -----

Demikian sah mewakili dan oleh karena itu ---
untuk dan atas nama Perusahaan Daerah Pasar---
Surya Kota Surabaya. -----

--- Selanjutnya disebut "Pihak Pertama -----

2. .

--- Selanjutnya disebut "Pihak Kedua -----

Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris, -----

Penghadap pihak pertama dalam kedudukannya tersebut diatas menerangkan dengan ini menyerahkan kepada penghadap pihak kedua, yang menerangkan dengan ini menerima penyerahan hak pemakaian dari pihak pertama atas :

1 (satu) unit Stand berbentuk Los/Kios dengan ukuran lebih kurang .

- Terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, setempat dikenal dengan Darma Trade Centre Wonokromo (DTCW), Jalan Stasiun Wonokromo, stand nomor :

Sedangkan bangunan yang diserahkan untuk dipakai dengan hak atas akta ini menurut keterangan pihak pertama adalah benar milik sah pihak pertama, yang didirikan atas beban dan biayanya diatas tanah yang telah dikuasainya demikian berdasarkan : Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, nomor 1 tahun 1999, tentang Perubahan Pertama Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, nomor 10 tahun 1982 tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang dikeluarkan oleh Walikotaamadya Daerah Tingkat II Surabaya, tertanggal 15 Februari 1999 dan disahkan dengan keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, tanggal 2 Juni 1999, nomor 148/F tahun 1999, yang untuk keperluan ini asli surat tersebut telah diperlihatkan kepada saya, Notaris.

-- Pihak pertama menjamin terhadap pihak kedua, --
 bahwa segala yang diserahkan hak pemakaiannya ----
 dengan akta ini, belum pernah dipindah tangankan -
 dengan cara apapun juga tidak dalam sengketa, ----
 tidak disewakan dan atau dijaminkan kepada -----
 siapapun. -----

-- Pihak kedua menerangkan bahwa segala sesuatu --
 yang diserahkan hak pemakaiannya dengan akta ini --
 telah diketahui, oleh karena itu tidak memerlukan-
 perincian lebih lanjut dalam akta ini. -----

-- Selanjutnya perjanjian pemakaian tempat usaha -
 ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai -----
 berikut : -----

Fasal 1.

Perjanjian pemakaian tempat usaha menurut akta ini
 mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditanda ----
 tangani akta ini dan berlaku untuk jangka waktu ----
 8 (delapan) tahun lamanya, sehingga dengan -----
 demikian akan berakhir selambat-lambatnya pada ----
 tanggal 10 Desember, 2012 sebagaimana ternyata -----
 dari Keputusan Direksi Perusahaan Daerah -----
 Fasar Surya Kota Surabaya tentang **Biaya Pembuatan**-
 Surat Ijin Pemakaian Tempat Usaha Di Unit-Unit, ----
 Fasar Jajaran PD Fasar Surya, Nomor **026 Tahun 2004**,
 tertanggal 1 Maret 2004. -----

-- Selain ketentuan yang dicantumkan dalam Akta ----
 Perjanjian Pemakaian Tempat Usaha ini, maka -----
 ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam : -----

- a. Buku Hak Pemakaian Stand ; -----
- b. Surat Ijin Tempat Berjualan ; -----

c. Surat Pernyataan tidak akan balik nama dan at
 merubah jenis jualan dan atau menjaminkan sta.
 tanpa ijin tertulis dari Perusahaan Daerah --
 pasar Surya Surabaya ; -----
 adalah merupakan bagian penting yang tidak dapat
 dipisahkan serta berkaitan dengan Akta ini. -----
 Para pihak sepakat apabila pihak kedua ternyata
 melanggar ketentuan-ketentuan atau peraturan -----
 peraturan tentang perpasaran yang diberlakukan -----
 oleh Perusahaan Daerah Pasar Surya Surabaya -----
 terhadap pemakai stand antara lain tetapi tidak --
 terbatas pelanggaran terhadap hal-hal yang disebut
 dalam point a, b dan c tersebut diatas, serta -----
 apabila pihak kedua terlibat sengketa dengan pihak
 ketiga mengenai tempat usaha/stand yang dipakai --
 oleh pihak kedua, maka pihak pertama berhak -----
 mencabut Hak Pemakaian Tempat Usaha/stand meskipun
 Hak Pemakaian Tempat Usaha tersebut masih berlaku,
 dan oleh karenanya Perjanjian ini menjadi tidak --
 berlaku, beserta dokumen-dokumen dan Ijin-ijin ---
 yang berkaitan dengan Pemakaian tempat usaha -----
 tersebut termasuk tetapi tidak terbatas pada Buku-
 Hak Pemakaian Stand, Surat Ijin tempat berjualan,-
 dan ijin-ijin lain yang mungkin ada, menjadi batal
 demi Hukum dan tidak berlaku lagi, dan saat itu, --
 pihak kedua harus menyerahkan Hak Pemakaian Tempat
 Usaha tersebut pada Pihak pertama. -----

----- Fasal 2. -----

Para pihak menerangkan bahwa perjanjian -----
 pemakaian tempat usaha menurut akta ini, untuk -----

stand berbentuk Los/Kios dengan jangka waktu -----
seperti tersebut diatas telah disetujui dengan -----
nilai sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga Juta lima -----
ratus ribu rupiah) per Meter Persegi untuk Los -
dan Rp. 4.000.000,- (empat Juta rupiah) per -----
Meter persegi untuk Kios. -----

- Harga tersebut sudah termasuk fasilitas yang ada
yaitu, daya listrik yang tiap stand besarnya tidak
sama dan kelengkapan stand berupa : -----

1. Rolling Door ; -----
 2. Dinding Penyekat ; -----
- (tidak semua stand). -----

- Pihak pertama menerangkan bahwa jumlah uang -----
sebesar seperti tersebut diatas telah dibayar -----
lunas oleh pihak kedua kepada Perseroan Terbatas --
PT. ARWINTO INTAN WIJAYA sebagai kompensasi biaya-
pengganti bangunan stand dibuktikan dengan -----
kwitansi tersendiri yang merupakan bagian yang -----
terpenting dan tidak terpisahkan dari akta ini. ---

----- Pasal 3. -----

- Segala sesuatu yang telah diserahkan hak -----
pemakaiannya dengan akta ini oleh pihak pertama --
kepada pihak kedua dapat dipakai untuk tempat -----
usaha berjualan sesuai dengan ijin yang diberikan-
yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari-
akta ini. -----

- Pihak kedua tidak diperbolehkan mempergunakan ---
untuk keperluan lain atau meminjamkan, menguasai
atau dengan cara apapun juga mengizinkan pihak ---
lain untuk ikut mempergunakan/memanfaatkan stand -

IR-^{PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA} yang terdapat di dalamnya dengan akta ini, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu oleh pihak pertama.

Fasal 4.

Pihak kedua berkewajiban untuk menjalankan dengan baik dan sebagaimana mestinya atas biaya dan resiko sendiri, terhadap semua peraturan-peraturan dari pihak pertama atau yang berwajib yang berkenaan dengan peralihan hak pemakaian stand dan menjaga kebersihan stand.

- Bilamana pihak kedua lalai dalam menjalankan peraturan dari pihak pertama atau yang berwajib, maka pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perpasaran dan atau peraturan lain yang berlaku, menjadi beban dan resiko serta tanggung jawab pihak kedua sepenuhnya.

- Demikian juga selama jangka waktu hak pemakaian berlaku pihak kedua wajib untuk membayar semua rekening pemakaian aliran listrik, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), iuran tempat berjualan, iuran kebersihan, iuran keamanan, iuran lain yang akan ditentukan oleh pihak pertama atau peraturan perpasaran dan atau peraturan lain.

- Pada saat perjanjian pemakaian tempat usaha ini berakhir, semua tagihan pembayaran pada rekening pemakaian aliran listrik dan iuran-iuran lain untuk bulan terakhir yang mungkin belum ditagih, semuanya harus terbayar lunas yaitu dengan cara pihak kedua harus membayar atau menitipkan kepada pihak pertama sejumlah uang

sebesar-rata-rata rekening dan iuran-iuran bulan -
sebelumnya. -----

- Apabila ternyata pihak kedua lalai memenuhi -----
kewajibannya tersebut diatas hingga terjadi -----
pemutusan sambungan aliran listrik dan atau serta-
fasilitas lain yang ada pada stand tersebut maka --
segala kerugian yang diakibatkan karena kelalaian
tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungan dan beban
serta resiko pihak kedua dan selanjutnya pihak
kedua berkewajiban untuk mengembalikannya dalam
keadaan semula. -----

Fasal 5. -----

Baik kerusakan kecil maupun kerusakan besar akibat
kerusakan kecil yang tidak cepat diperbaiki -----
terhadap segala sesuatu yang diserahkan untuk -----
dipakai dengan akta ini; demikian pula kerusakan
besar yang diakibatkan karena kelalaian pihak -----
kedua atau pihak lain yang bekerja atau ada -----
hubungannya dengan pihak kedua sepenuhnya menjadi
beban dan tanggung jawab serta resiko pihak kedua.
- Pihak pertama tidak menanggung kerugian terhadap
barang-barang pihak kedua akibat cacat yang -----
terdapat pada stand yang diserahkan untuk dipakai
dengan akta ini. -----

Fasal 6. -----

Demikian pula pihak kedua tidak diperbolehkan -----
untuk merobah atau membangun dalam bentuk apapun --
atas biaya dan resiko pihak kedua sendiri -----
(termasuk melakukan penambahan atau pengurangan --
instalasi listrik, telepon dan air) kecuali dengan-----

persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak --
 pertama. -----

----- Pasal 7. -----

Apabila Hak Pemakaian Stand Pihak kedua habis masa
 berlakunya, maka pihak kedua mempunyai hak untuk --
 mengajukan permohonan Hak Pemakaian Stand secara --
 tertulis kepada Pihak Pertama, dan pihak pertama --
 akan memberikan jawaban secara tertulis atas -----
 permohonan pihak kedua tersebut diatas setelah ----
 pihak pertama menilai pihak kedua atas kewajiban --
 kewajibannya berdasarkan peraturan tentang -----
 perpajakan yang berlaku. -----

----- Pasal 8. -----

Bilamana jangka waktu Hak Pemakaian Stand belum --
 berakhir dan pihak kedua berkehendak untuk pindah-
 ketempat lain atau tidak mempergunakan lagi stand-
 tersebut maka sisa jangka waktu Hak Pemakaian -----
 tersebut tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain
 kecuali mendapat persetujuan tertulis terlebih ----
 dahulu dari pihak pertama. -----

Demikian pula bilamana selama jangka waktu hak ---
 pemakaian ini berlangsung pihak kedua berkehendak
 untuk menjaminkan hak atas pemakaian stand -----
 tersebut kepada pihak lain, maka pihak kedua wajib
 untuk mendapatkan persetujuan tertulis terlebih --
 dahulu dari pihak pertama. -----

----- Pasal 9. -----

Perjanjian hak pemakaian stand menurut akta ini --
 tidak akan menjadi batal atau berhenti karena : ---
 a. meninggalnya pihak kedua, akan tetapi sisa masa

1
pemakaian tempat usaha tersebut dapat diganti --
kan oleh salah seorang ahli waris yang ditunjuk --
oleh para ahli waris yang lain dengan surat --
penunjukkan resmi dibuat dihadapan Notaris, --
dengan terlebih dahulu menyerahkan surat --
keterangan waris dari yang berwenang kepada --
Perusahaan Daerah Pasar Surya Surabaya paling --
cepat dalam waktu 30 (tigapuluh) hari --
setelah meninggalnya pemakai stand. --
b. Karena dijualnya atau dialihkannya hak --
pemakaian stand tersebut kepada pihak lain yang --
mana telah mendapat ijin atau persetujuan --
tertulis dari Perusahaan Daerah Pasar Surya --
Surabaya. --

Fasal 10. --

Bilamana jangka waktu hak pemakaian stand --
berakhir, maka pihak kedua diharuskan segera --
meninggalkan dan menyerahkan kembali hak pemakaian --
stand yang diserahkan menurut akta ini kepada --
pihak pertama beserta dengan semua tambahan dari --
stand tersebut yang karena jenis dan ketentuannya --
dianggap sebagai benda tetap tanpa meminta ganti --
kerugian apapun dari pihak pertama. --
- Penyerahan kembali hak pemakaian terhadap stand --
tersebut dilakukan dalam keadaan baik dan siap --
untuk dipergunakan sebagaimana mestinya serta --
dalam keadaan seperti semula, akan tetapi dengan --
ketentuan bahwa pihak kedua dapat memperpanjang --
pemakaian stand tersebut dengan melaporkan --
kehendaknya tersebut kepada Perusahaan Daerah --

Pasar Surya Surabaya dengan mengikuti segala ketentuan atau aturan-aturan yang ditetapkan oleh Perusahaan Daerah Pasar Surya Surabaya, sehubungan dengan permohonan perpanjangan pemakaian stand tersebut.

- Bilamana pada saat perjanjian ini berakhir ternyata pihak kedua masih mempunyai sesuatu kewajiban untuk membayar atau melunasi suatu tagihan, baik kepada pihak pertama atau pihak kedua yang mana tertuju kepentingan Perusahaan Daerah Pasar Surya Surabaya terhadap stand tersebut maka berakhirnya hak pemakaian stand ini tidak berarti mengakhiri kewajiban pembayaran tersebut melainkan pihak kedua masih tetap berkewajiban untuk melunasinya, yang dalam hal ini segala kebendaan pihak kedua menjadi tanggungannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 1131, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan pihak pertama dapat mensubstitusikan hak penagihannya tersebut kepada kuasa hukum (pengacara).

Fasal 11.

Bilamana pada saat berakhirnya hak pemakaian stand tersebut pihak kedua belum juga dapat mengosongkan dari penghuni dan barang-barang penghuni serta segera menyerahkan stand tersebut kepada pihak pertama, maka demi kebahagian pihak pertama pihak kedua dikenakan denda uang tunai sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelambatan penyerahan, denda tersebut dapat ditagih dan harus dibayar seketika

dan sekaligus itu juga. -----

- Bilamana 30 (tiga puluh) hari setelah -----
berakhirnya hak pemakaian stand, pihak kedua -----
belum dapat mengosongkan stand tersebut diatas -----
dan segera menyerahkan kembali hak pemakaiannya -----
kepada pihak pertama, maka pihak kedua dengan ini -----
memberi kuasa kepada pihak pertama yang tidak -----
dapat dibatalkan atau ditarik kembali sebelum -----
tujuan kuasa tersebut tercapai dan dengan hak -----
untuk memindahkan kuasa tersebut kepada pihak -----
lain, untuk dengan segala cara mengosongkan -----
serta menguasai kembali stand tersebut, bilamana -----
perlu memasuki halaman dari stand tersebut dan -----
merusak kunci-kuncinya atau dengan bantuan alat -----
negara, kesemuanya itu atas beban biaya dan resiko -----
ditanggung oleh pihak kedua. -----

- Kuasa ini dijalankan tanpa menghapuskan -----
denda yang harus dibayar oleh pihak kedua -----
sebagaimana diuraikan diatas hingga terjadinya -----
pengosongan. -----

----- Pasal 12. -----

Para pihak sepakat untuk menegaskan terhadap -----
hak, kewajiban dan tanggung bagi pihak kedua -----
sebagai berikut : -----

1. Hak pihak kedua : -----
 - a. Pihak kedua menerima penyerahan hak -----
pemakaian tempat usaha untuk jangka waktu -----
8 (delapan) tahun sejak ditanda tangani akta -----
ini dan akan berakhir pada tanggal -----
10 Desember 2012. -----

- b. Pihak kedua dapat melaksanakan kegiatan berjualan di standnya setelah pihak pertama menyatakan secara tertulis bahwa lokasi stand dimaksud telah diperbolehkan untuk berjualan.
 - c. Dalam waktu paling lama 15 (limabelas) hari sejak penyerahan kunci, pihak kedua dapat memperbaiki stand sesuai petunjuk teknis dari Perusahaan Daerah Pasar Surya Surabaya demi keseragaman dan kebersihan pasar serta membayar biaya yang ditetapkan.
 - d. Setelah batas waktu 15 (limabelas) hari sejak penyerahan kunci apabila pihak kedua akan merubah atau memperbaiki stand yang ditempati atau dikuasai, terlebih dahulu harus mendapat ijin secara tertulis dari pihak pertama dengan membayar biaya perijinan sesuai ketentuan yang berlaku.
 - e. Pihak kedua dapat menambah daya aliran listrik dengan mengajukan permohonan kepada pihak pertama, sepanjang daya yang tersedia masih ada sesuai dengan ketentuan dan syarat yang ditentukan oleh pihak pertama atas biaya dan resikonya pihak kedua.
2. Kewajiban dan larangan bagi pihak kedua :
- a. Dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah penyerahan kunci, stand harus difungsikan sesuai ketentuan.
 - b. Pihak kedua wajib memfungsikan sebagai tempat usaha sesuai dengan jenis usaha yang

- telah diijinkan oleh pihak pertama. -----
- c. Menyediakan tempat sampah di standnya -----
masing-masing dan memelihara ketertiban atau
kebersihan standnya. -----
- d. Membayar iuran tempat berjualan, listrik, -----
iuran kebersihan dalam jumlah dan tepat -----
waktu serta memenuhi iuran-iuran lainnya -----
sesuai ketentuan-ketentuan peraturan -----
perundang-undangan yang berlaku. -----
- e. Penggunaan kompor untuk berjualan (depot -----
atau warung) harus dilengkapi dengan -----
pelindung bahaya kebakaran di samping kanan-
dan kirinya. -----
- f. Dilarang : -----
1. Bertempat tinggal atau menginap di stand-
pasar. -----
 2. Menggunakan stand untuk usaha industri -----
dan gudang. -----
 3. Memperagakan barang-barang dagangannya -----
diluar stand yang dapat mengganggu -----
ketertiban dan sirkulasi lalu-lintas -----
pengunjung. -----
 4. Merubah jenis jualan yang sudah -----
ditentukan berdasarkan roomprogramming -----
yang berlaku kecuali dengan ijin tertulis
pihak pertama dengan membayar biaya yang
telah ditetapkan oleh pihak pertama. -----
 5. Menjual atau menyimpan bahan yang mudah -----
terbakar antara lain minyak tanah, bensin
pelumas atau sejenisnya. -----

Pasal 13.

Segala hal yang belum cukup atau tidak cukup diatur dalam akta ini yang berkaitan dengan peraturan perpajakan, akan diberlakukan peraturan perpajakan yang berlaku.

Pasal 14.

Honorarium pembuatan akta ini dan turunannya dipikul dan dibayar oleh pihak kedua.

Pasal 15.

Tentang hal ini dan akibat-akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Surabaya.

Demikian akta ini,

dibuat dan diselesaikan di Surabaya, pada hari dan tanggal tersebut di awal akta ini, dengan dihadiri oleh para saksi :

1.

2.

Setelah saya Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera akta ini ditandatangani para penghadap, para saksi dan saya Notaris.

Dibuat .