

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN DAN
KONSESI USAHA ANTARA PT PERSERO ANGKASA PURA II CABANG
BANDAR UDARA INTERNASIONAL MINANGKABAU DENGAN MITRA
USAHA**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

RENI AFRI YENTI
02140115

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2006**

No. Reg. 2137/PK II/07/06



**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUANGAN DAN
KONSESI USAHA ANTARA PT PERSERO ANGKASA PURA II CABANG
BANDAR UDARA INTERNASIONAL MINANGKABAU DENGAN MITRA
USAHA**

(Reni Afri Yenti; 02140115; Fakultas Hukum Unand, 61 halaman; Tahun 2006)

ABSTRAK

Sebagai pengelola Bandar Udara Internasional Minangkabau, PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM tidak hanya bekerja sama dengan mitra kerja yang berhubungan dengan kegiatan penerbangan saja, tapi juga dengan mitra yang berhubungan dengan kegiatan penunjang bandara. Salah satunya mitra usaha yang menyewa ruangan untuk kegiatan usaha di bandara, yang dituangkan ke dalam suatu perjanjian tertulis yang disebut perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha. Oleh karena itu, skripsi ini diberi judul "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Dan Konsesi Usaha Antara PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM Dengan Mitra Usaha", dengan merumuskan beberapa permasalahan yaitu bagaimana proses terjadinya perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha, dan bagaimana pelaksanaan perjanjian tersebut serta kendala apa saja yang dihadapi oleh para pihak dalam pelaksanaan perjanjian ini.

Guna menjawab persoalan di atas, maka penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode yuridis sosiologis. Guna melaksanakan metode yuridis sosiologis ini maka digunakan beberapa teknik pendekatan yaitu teknik penentuan lokasi, populasi dan sample, teknik pengumpulan data serta pengolahan dan analisis data.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha dituangkan kedalam bentuk tertulis. Perjanjian ini terjadi setelah penandatanganan perjanjian oleh para pihak. Penyerahan ruangan dilakukan apabila mitra usaha telah melunasi pembayaran sewa bayar di muka dan menyerahkan jaminan (*Bank Guarantee*) yang telah disepakati kepada pihak pengelola yakni PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM, dan berakhir apabila jangka waktu yang disepakati berakhir, mitra usaha dinyatakan pailit atau diakhiri sepihak oleh pengelola apabila mitra usaha tidak memenuhi kewajibannya selama jangka waktu tertentu. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian ini oleh pihak pengelola adalah penunggakan pembayaran uang sewa, konsesi, dan biaya pemakaian listrik, air dan jaringan fasilitas lainnya dari mitra usaha. Penyelesaiannya dilakukan dengan memberikan teguran tertulis kepada mitra usaha yang bersangkutan untuk melunasi segala pembayaran tersebut. Sedangkan bagi mitra usaha kendala yang dihadapi adalah harga sewa dan tarif konsesi yang terlalu tinggi menyebabkan mitra usaha tidak dapat memenuhi kewajibannya tepat pada waktu sesuai yang diperjanjikan dalam perjanjian ini. Bagi mitra usaha yang menghadapi kendala ini dapat mengajukan surat permohonan peninjauan kembali tarif konsesi serta penetapan jumlah MOB (*minimum omzet bruto*), kepada pihak pengelola yang diwakili oleh Dinas Komersial.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan sebuah bandara di suatu daerah khususnya daerah propinsi sangatlah penting. Hal ini tidak saja demi untuk menunjang kelancaran transportasi udara tapi juga dapat menjadi asset daerah, sebagai salah satu sumber pendapatan bagi daerah. Bandar Udara Tabing yang sekarang disebut Bandar Udara Internasional Minangkabau (yang selanjutnya disebut BIM) yang kedudukannya berada di Padang Pariaman, tentu saja membawa perubahan yang sangat signifikan terutama bagi masyarakat setempat, salah satunya meningkatkan pendapatan masyarakat sekitar bandara yaitu dengan terbukanya lapangan kerja dan lapangan usaha baru.

Kepindahan Bandar Udara Tabing Padang menjadi Bandar Udara Internasional Minangkabau di Padang Pariaman merupakan suatu tantangan bagi PT Angkasa Pura II Cabang BIM sebagai pengelola jasa kebandarudaraan. Karena hal ini tidak pernah terjadi pada bandara lain di Indonesia.

Sesuai dengan komitmen, visi dan misi PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM yakni: "Menjadi Pengelola Bandar Udara Yang Bertaraf Internasional Yang Mampu Bersaing Di Kawasan Regional". Tentu saja berupaya untuk mengutamakan keselamatan penerbangan dan kepuasan bagi pelanggan dan mitra usahanya.

Kehadiran BIM bandar udara yang bertaraf internasional merupakan keuntungan bagi pihak pengelola bandara yakni PT (Persero) Angkasa Pura II untuk

dapat menarik para pengusaha agar menjadi mitra usahanya. Tentu saja dengan memanfaatkan fasilitas yang terdapat di dalam atau pun di luar terminal bandara.

Dalam hal kegiatan operasi perusahaan, PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM memiliki dua macam kegiatan yaitu bidang penerbangan (*aeronautika*) dan bidang bukan penerbangan (*non aeronautika*). Pada tulisan ini pengkajian masalah dibatasi pada bidang *non aeronautika* saja. Kegiatan dibidang non aeronautika meliputi : penyewaan tanah, (baik tanah biasa lahan siap pakai) atau tanah yang telah diperkeras (*appron*), penyewaan ruangan baik di gedung terminal maupun di luar terminal, konsesi usaha untuk berbagai kegiatan, meliputi toko bebas bea, berbagai barang kerajinan, restoran dan lain-lain, *marshalling*, penyewaan alat berat, pas bandar udara, parkir kendaraan bermotor, advertensi di bandar udara dan lain-lain. Dengan banyaknya jenis kegiatan non aeronautika yang terdapat pada PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM.

Pada kesempatan ini tidak dibahas keseluruhan dari kegiatan *non aeronautika* yang tersebut di atas, hanya sebatas mengenai penyewaan ruangan dan konsesi usaha. Bandar Udara Internasional Minangkabau yang memiliki luas 3 (tiga) kali lebih luas dari Bandar Udara Tabing, menyediakan fasilitas yang lebih pula bagi mitra usaha PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM. Sehingga siapapun dapat melakukan kerjasama berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Pelaksanaan sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha ini diawali dengan kerja sama antara PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM dengan mitra usaha.

yang dituangkan ke dalam bentuk suatu perjanjian. Perjanjian kerjasama ini diharapkan dapat saling memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak yang bersepakat. Akan tetapi dalam pelaksanaannya tak jarang ditemukan hambatan, karena PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM telah menentukan terlebih dahulu tarif sewa ruangan dan besar persentase konsesi usaha yang harus dibayar oleh mitra usaha.

Semua mitra usaha yang melakukan perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha tersebut diawal pelaksanaan perjanjian menyanggupi melakukan pembayaran sewa dan konsesi usaha yang telah disepakati. Namun seiring berjalannya waktu pelaksanaan perjanjian tersebut terdapat kendala menyangkut pembayaran sewa dan konsesi usaha. Hal ini tentu bertentangan dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian. Karena itu menarik untuk diteliti bagaimana pelaksanaan dari perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha ini, dan bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM terhadap mitra usaha yang wanprestasi, dengan judul "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Dan Konsesi Usaha Antara PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang Bandar Udara Internasional Minangkabau Dengan Mitra Usaha".

B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang permasalahan tersebut, maka dapat ditemukan beberapa permasalahan yaitu:

1. Bagaimana proses terjadinya perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses terjadinya perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha yang dilakukan oleh PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM dengan mitra usaha, melalui tahap-tahap tertentu, terdiri dari tahap penawaran ruangan, permohonan sewa ruang, berita acara negosiasi, pembuatan surat izin prinsip dan pembuatan kontrak perjanjian sewa yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.
2. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha antara PT (Persero) Angkasa Pura II Cabang BIM dengan mitra usaha, pada kenyataannya terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan atau isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya, seperti pembayaran uang sewa dan konsesi yang tidak tepat waktu, sebagaimana yang tertulis dalam perjanjian.
3. Tingginya harga sewa dan tarif konsesi merupakan kendala yang umumnya dihadapi oleh mitra usaha, sehingga terdapat mitra usaha yang terlambat membayar uang sewa, konsesi dan biaya pemakaian listrik, air, telepon dan fasilitas jaringan lainnya kepada pihak pengelola. Sedangkan yang menjadi kendala bagi PT Persero Angkasa Pura II Cabang BIM adalah penunggakan pembayaran sewa dan konsesi usaha yang dilakukan oleh mitra usaha, yang dapat mempengaruhi pendapatan perusahaan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, 1986. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- G. Rai Widjaya, 2003, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Jakarta: Penerbit Kesaint Blanc.
- John M. Echols dan Hassan Shadily, 2000, *Kamus Inggris – Indonesia*, cetakan ke-24, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung: Penerbit Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Riduan Syahrani, 1992, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Cetakan Ketiga, Bandung: Penerbit Alumni.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Prees).
- Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Cetakan VI, Jakarta: Penerbit PT, Intermasa.
- Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan & Pengembangan Kebudayaan, 1995, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Jakarta Balai Pustaka.
- Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Bale Bandung "Sumur Bandung".

Peraturan Perundang-undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 2001 tentang Kebandarudaraan;

Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM. 48 Tahun 2001 tentang Penyelenggaraan Bandar Udara Umum;