

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUANGAN
KANTOR ANTARA PT. (PERSERO) ANGKASA PURA I BANDAR
UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO SURAKARTA
DENGAN PT. GARUDA INDONESIA

S K R I P S I



Milik UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

Ditujukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat - syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum

Asal:	Hadiah	Klass
Terima:	Pembelian	346.02
Oleh : No. Induk :	06 SEP 2002	MAH
KI SIRI E YATI :	1546	t
	SRS	

Asika Mahargini

NIM. 980710101002

e.1

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2002

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUANGAN
KANTOR ANTARA PT. (PERSERO) ANGKASA PURA I BANDAR
UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO SURAKARTA
DENGAN PT. GARUDA INDONESIA**



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUANGAN
KANTOR ANTARA PT. (PERSERO) ANGKASA PURA I BANDAR
UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO SURAKARTA
DENGAN PT. GARUDA INDONESIA**

Pembimbing :

SUGIJONO, S. H.
NIP. 131 403 358

Pembantu Pembimbing :

I WAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2002

MOTTO

“Kejujuran dan Kepatuhan adalah dua hal yang amat penting dalam soal pelaksanaan perjanjian”.



Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. cet VII, Sumur Bandung, Bandung, 1973, h. 85.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- 1. Almamater Tercinta Universitas Jember yang kubanggakan sebagai tempat untuk menempa diri dalam ilmu dan pemikiran;*
- 2. Ayahku Drs. Stefanus Suyadi dan Ibuku Tine Rosita tercinta ;*
- 3. Bapak dan Ibu Guru yang terhormat;*
- 4. Kakakku dan adikku tersayang, mas Akri, de' Dina, de' Dimas, de' Terra ;*
- 5. Mas Arif yang selalu mengasihiku.*

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 6
Bulan : Agustus
Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jember
Panitia Penguji

Ketua



H. ARIE SUDJATNO, S.H.
NIP . 130 368 777


Sekretaris

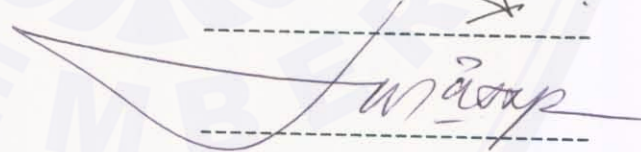


MARDI HANDONO, S.H. M.H.
NIP . 131 832 299

Anggota Panitia Penguji

1. SUGIJONO, S.H.
NIP. 131 403 358
2. IWAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298





PENGESAHAN

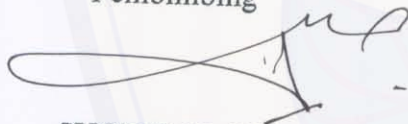
Disahkan skripsi ini dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
RUANGAN KANTOR ANTARA PT. (PERSERO) ANGKASA PURA I
BANDAR UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO SURAKARTA
DENGAN PT.GARUDA INDONESIA.

Oleh :

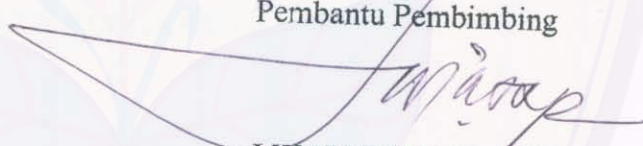
ASIKA MAHARGINI
NIM 980710101002

Pembimbing



SUGIJONO, S.H.
NIP. 131 403 358

Pembantu Pembimbing



I WAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298

Mengesahkan :
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
Dekan,




KOPONG PARON PIUS, S.H. S.U.
NIP. 130 808 985

5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H. SU, M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Pembantu Dekan I Universitas Jember;
6. Bapak Fendi Setiawan, S.H. , selaku Dosen Wali yang telah memberikan perhatian terhadap kelangsungan studi penulis selama ini.
7. Ibu Emi Zulaika, S.H., selaku Dosen Wali Pengganti yang telah memberikan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
8. Staff karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak Drs. Ariyadi Subagio, selaku Kepala Divisi Dinas Komersial;
10. Bapak Budiarto, selaku Kepala Dinas komersial;
11. Staff Karyawan PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo Surakarta;
12. Teman-teman angkatan '98 Fakultas Hukum Universitas Jember;
13. Teman-teman kos Jawa II no 8 (Muda, Indah, Hastian, Dewi, Like) dan teman-teman kos Jawa II^c no 4 (Bachroin, Andre, Kiki, Nanang, Basuni, Jani);
14. Teman-teman KKN-ku di Pengadilan Negeri Jember.
15. Teman-teman baikku yang selalu membantuku (Esa, Moja dan Dumbo).

Akhirnya harapan penulis adalah semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua dan menambah wawasan untuk lebih memahami bidang hukum perjanjian.

Penulis telah berusaha maksimal untuk dapat menyajikan skripsi yang mendekati kesempurnaan. Bilamana menurut pembaca ada kekurangan dan ketidak sempurnaan dalam skripsi ini, penulis mohon ma'af dan maklum.

Jember, 6 Agustus 2002

Penulis

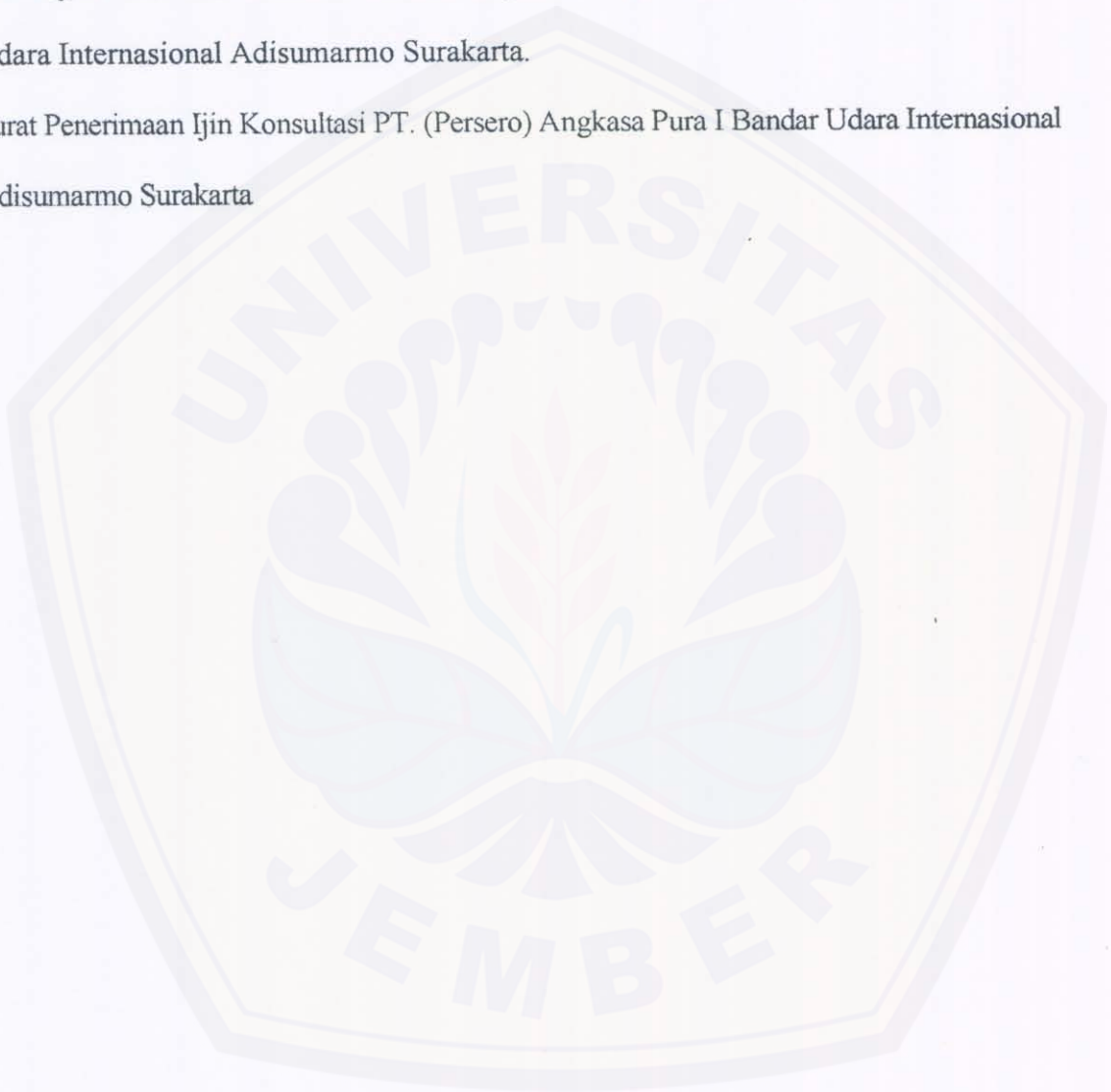
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
RINGKASAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.3.1 Tujuan Umum	3
1.3.2 Tujuan Khusus	3
1.4 Metodologi	4
14.1 Pendekatan Masalah	4
14.2 Sumber Data	4
14.3 Metode Pengumpulan Data	5
14.4 Analisa Data	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	6
2.1 Fakta	6
2.2 Dasar Hukum	8
2.3 Landasan Teori	8

2.3.1.1 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	8
2.3.1.2 Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa	16
2.3.1.3 Syarat Sah Perjanjian Sewa-Menyewa	18
2.3.1.4 Pengertian Ruangan	20
BAB III PEMBAHASAN	21
3.1 Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan Kantor	21
3.2 Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Sewa-Menyewa	26
3.3 Upaya Penyelesaian Terhadap Hambatan Yang Timbul	28
BAB IV KESIMPULAN	34
4.1 Kesimpulan	34
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Nomor : AP.1.925/KU.20.2.1/01/KCJ-B Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta.
2. Surat Ijin Konsultasi Fakultas Hukum kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta.
3. Surat Penerimaan Ijin Konsultasi PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta



RINGKASAN

Perkembangan hukum di Indonesia, dalam kenyataannya tidak dapat mengimbangi perkembangan masyarakat secara tepat. Perkembangan hukum sangat diharapkan sejajar dengan perkembangan masyarakat, sehingga tidak akan timbul ketidakteraturan. Di dalam dunia bisnis hukum perjanjian mempunyai peranan yang sangat penting. Hal tersebut dikarenakan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat memperoleh suatu perlindungan hukum. Demikian pula dalam perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adisumarmo dengan PT. Garuda Indonesia. Kenyataannya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor tersebut, sering terjadi permasalahan atau hambatan yang menimbulkan kerugian.

Dalam tinjauan tersebut penulis ingin mengetahui dan membahas permasalahan yang ada yaitu, tentang hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian dan upaya penyelesaian yang digunakan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi.

Tujuan penulisan ini secara umum adalah melengkapi dan memenuhi salah satu persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember, serta sebagai usaha penerapan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang diperoleh dari bangku kuliah terhadap kenyataan atau realitas sosial dalam kehidupan masyarakat, dan mengembangkan pemikiran ilmiah di bidang hukum yang berguna bagi mahasiswa Fakultas Hukum, Almamater dan masyarakat. Tujuan khusus skripsi ini untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia, untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia, untuk mengetahui upaya penyelesaian hambatan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara kedua belah pihak tersebut.

Metodologi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah : penulisan masalah secara yuridis normatif sebagai dasar pemecahan masalah, sumber data adalah sumber data primer meliputi pencatatan secara langsung dari PT. (Persero) Angkasa Pura I sebagai pengelola tunggal bandara Adisumarmo Surakarta dan sumber data sekunder meliputi peraturan-peraturan serta pendapat sarjana atau ahli

hukum dan doktrin-doktrin yang berlaku dan mempunyai relevansi erat dengan pokok permasalahan. Data-data tersebut dikumpulkan dengan cara *Library Research* dan *Field Research*, kemudian dianalisa secara deskriptif kualitatif dan terakhir disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif.

Perjanjian sewa-menyewa ruangan dalam pelaksanaannya sebagian besar telah sesuai dengan materi yang diperjanjikan hanya saja pada bagian-bagian tertentu yang tidak berjalan dengan baik karena oleh kurangnya ketegasan dan kurang konsistennya para pihak dalam melaksanakan perjanjian yang ada. Bentuk hambatan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian tersebut diantaranya adalah mengenai perluasan bandar udara oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I. Hal ini mengakibatkan ruangan yang disewa oleh PT. Garuda ikut dibongkar. Disamping itu bentuk hambatan yang lain adalah keterlambatan pemberitahuan perpanjangan sewa, terjadinya kerusakan fasilitas yang diberikan oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I kepada PT. Garuda Indonesia, yang menimbulkan saling lempar-melempar tanggung jawab atas perbaikan kerusakan fasilitas tersebut, serta adanya keterlambatan penandatanganan kontrak yang akhirnya menghambat pelaksanaan perjanjian dan bentuk perjanjian sewa-menyewa yang sesuai dengan standar kontrak yang mengakibatkan keluhan-keluhan dari pihak kedua. Upaya penyelesaian yang diambil adalah didasarkan pada ketentuan surat perjanjian sewa-menyewa ruang yang sebelumnya telah disepakati oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia.

Saran yang dapat disumbangkan adalah PT. (Persero) Angkasa Pura I hendaknya meningkatkan pengawasan yang ketat serta tegas dalam menerapkan sanksi apabila terjadi pelanggaran dalam pelaksanaan dari suatu perjanjian. PT. Garuda Indonesia hendaknya melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan bersama sebagaimana dimuat dalam surat perjanjian yang dibuat. Hendaknya perjanjian sewa-menyewa yang dibuat benar-benar hasil negosiasi antara kedua belah pihak sehingga mencerminkan keinginan yang disepakati bersama atau dengan kata lain perjanjian itu tidak dibuat dalam bentuk standar kontrak.



1.1 Latar Belakang

Perkembangan hukum di Indonesia dalam hal-hal tertentu kenyataannya tidak dapat mengimbangi perkembangan masyarakat secara tepat. Kecenderungan masyarakat untuk mengadakan perubahan menjadi konsekuensi logis menuju masyarakat modern untuk selalu berorientasi pada tatanan yang lebih maju. Peranan hukum dalam mengantisipasi kondisi masyarakat sangat dibutuhkan agar keteraturan dalam kehidupan tidak tereduksi oleh heterogenitas kepentingan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Maksud dari pernyataan itu adalah perkembangan hukum dan perkembangan masyarakat harus sejajar. Jika tidak, akan timbul ketidakteraturan.

Di dalam sistem hukum nasional dewasa ini untuk hubungan-hubungan yang meliputi bidang bisnis diperlakukan hukum Barat. Disini hukum perjanjian memainkan peranan yang penting dalam dunia bisnis (Amirizal, 1999 : 28). Oleh sebab itu pertumbuhan dunia usaha harus terletak dalam kerangka pertumbuhan hukum. Hal itu untuk menciptakan iklim kehidupan ekonomi yang mantap sehingga pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan ini akan mendapat perlindungan hukum.

Demikian juga dalam bidang ekonomi saat ini, ternyata mengalami perkembangan pesat yang menuntut hukum perikatan untuk menyesuaikan. Hukum perikatan sangat berperan bagi manusia dalam melakukan hubungan hukum dengan sesamanya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman (1996:1) menyatakan bahwa, "Perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih yang terletak dalam lapangan harta kekayaan dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi".

Suatu perikatan dapat bersumber dari perjanjian, selain undang-undang. Di dalam prakteknya perikatan banyak terjadi atau bersumber dari perjanjian dibanding yang bersumber dari undang-undang. Sumber perikatan seperti itu dicantumkan dalam pasal 1233 KUHPerdara, yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang.

Perjanjian sewa-menyewa berpedoman pada peraturan tertulis yang telah ada dalam KUHPdata disamping itu pula tunduk pada peraturan lainnya yang ada kaitannya dengan perjanjian sewa-menyewa, selama tidak ada pengecualiannya. Misalnya tunduk pada kebiasaan setempat.

Perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta dengan PT. Garuda Indonesia merupakan implementasi dari pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah No.5 Tahun 1992, tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) yang menyebutkan, "Penyediaan, pengusahaan dan pengembangan jasa bandar udara". Dengan demikian, pengembangan jasa bandar udara dapat dilakukan salah satunya adalah dengan mengembangkan jasa sewa-menyewa ruangan. Ketentuan itu tercantum dalam pasal 2 huruf w Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia No.88 Tahun 1990 tentang Usaha Penunjang Kegiatan Bandar Udara .

Perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dan PT Garuda Indonesia didasarkan pada asas konsensualisme. Hal ini tercantum dalam pasal 1548 KUHPdata yaitu sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Bertitik tolak dari uraian tersebut diatas, maka saya tertarik dan ingin membahasnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **"Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan Kantor Antara PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adi Sumarmo Surakarta dengan PT.Garuda Indonesia "**.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara PT.(Persero)Angkasa Pura I dengan PT Garuda Indonesia ?

2. hambatan apa sajakah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor ?
3. bagaimana upaya penyelesaian terhadap hambatan yang timbul ?

1.3 Tujuan Penulisan

Setiap penulisan yang bersifat ilmiah tentunya mempunyai tujuan tertentu. Demikian pula penulisan skripsi ini, tujuannya yaitu meliputi tujuan secara umum dan tujuan secara khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penulisan skripsi ini adalah :

- a) untuk memenuhi serta melengkapi salah satu persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
- b) digunakan sebagai usaha penerapan serta pengembangan ilmu pengetahuan yang diperoleh dari bangku kuliah terhadap kenyataan atau realita sosial dalam kehidupan bermasyarakat;
- c) untuk menyumbangkan pemikiran ilmiah di bidang hukum yang berguna bagi mahasiswa Fakultas Hukum, almamater dan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah :

- a) untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia;
- b) untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan kantor antara PT.(Persero)Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia;
- c) untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap hambatan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa antara PT.(Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia.

1.4 Metodologi

Dalam penulisan skripsi ini akan dipergunakan metode-metode tertentu dengan maksud agar penulisan skripsi ini dapat mendekati kesempurnaan suatu karya tulis yang bersifat ilmiah dan juga bermaksud memberikan pengertian yang jelas dan sistematis dari uraian skripsi ini.

1.4.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan masalah secara yuridis normatif yaitu merupakan pendekatan masalah dengan jalan penelaahan melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat ini, sebagai dasar pemecahan masalah. Dengan kata lain mengkaji dan menelaah masalah yang timbul berdasarkan hukum yang berlaku.

1.4.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber data untuk memperoleh data primer yang diperoleh secara langsung dari sumbernya dan dicatat pertama kalinya. Dalam hal ini PT. (Persero) Angkasa Pura I sebagai pihak yang tercantum dalam suatu surat perjanjian sewa-menyewa ruangan mengingat PT. (Persero) Angkasa Pura I sebagai pembuat perjanjian baku tersebut.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber data untuk memperoleh data sekunder yang diperoleh secara tidak langsung baik berupa dokumen maupun informasi lain. Pengertian sumber data sekunder yaitu :

1. peraturan-peraturan yang berlaku yang mempunyai relevansi yang erat dengan pokok permasalahan yang ada.
2. pendapat para sarjana atau ahli hukum dan doktrin-doktrin yang secara langsung dan tidak langsung berkaitan erat dengan pokok permasalahan yang ada.

1.4.3 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. *Library research*

Metode pengumpulan data dengan mempelajari perundang-undangan yang ada, buku-buku, dan dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

b. *Field research*

Penulis mengadakan penelitian langsung di lapangan di tempat obyek penelitian yang telah ditentukan.

Adapun pelaksanaannya dilakukan dengan cara :

1. wawancara

Merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi, yang dengan proses wawancara ini akan didapat informasi dengan bertanya langsung kepada responden maupun informan yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.

2. pengamatan atau observasi

Sarana pengumpulan data yang dilakukan di lokasi penelitian

1.4.4 Analisa Data

Setelah data-data terkumpul maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisa data. Mengingat sifat data yang terkumpul tidak dapat diukur secara langsung, maka metode analisis yang digunakan adalah secara deskriptif kualitatif yaitu suatu metode yang bersifat memberikan keterangan, penjelasan dan untuk memperoleh gambaran secara singkat mengenai asas-asas dan informasi-informasi yang bersifat ungkapan monografis dari responden . Untuk menyampaikan segala informasi dan data yang sudah diperoleh kemudian menerapkannya menurut landasan hukum yang berlaku dari teori-teori yang sudah ada, sehingga akhirnya dapat memberikan suatu kesimpulan (Soemitro,1990:98).

Selanjutnya merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini adalah menarik kesimpulan dan menggunakan metode deduktif yaitu suatu cara mengambil kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum ke pembahasan bersifat khusus.



II. FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Kajian skripsi ini diawali dengan fakta surat perjanjian sewa-menyewa ruangan, antara PT.(Persero) Angkasa Pura I dengan PT.Garuda Indonesia Nomor : AP.I.925/KU.20.2.1/01/KCJ-B .Di dalam surat perjanjian sewa-menyewa tersebut menyatakan sebagai berikut:

SURAT PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUANGAN
NOMOR: AP.I.925/KU.20.2.1/2001/KCJ-B

Pada hari ini, Selasa tanggal tujuh belas bulan Juni tahun dua ribu satu di Surakarta.

- I. M. ALI MUHADI, S.I.P, M.B.A, M.M. bertempat tinggal di Surakarta, dalam hal ini bertindak selaku Kepala Cabang PT.(Persero)Angkasa Pura I Bandara Udara Adisumarmo Surakarta,oleh karena itu mewakili Direksi dan untuk atas nama perusahaan PT.(Persero) Angkasa Pura I, berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Kota Baru Bandar Kemayoran Blok B.12-Kaveling 2 Jakarta Pusat, yang anggaran dasar dan perusahaanya telah diumumkan dan disahkan dalam Berita Negara Republik Indonesia 15 Juni 1993 No.52 dengan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.2914/1993, untuk selanjutnya dalam hal ini disebut PIHAK PERTAMA.
- II. AGUS WIBOWO, bertempat tinggal di Surakarta dalam hal ini bertindak selaku Distrik Manager, oleh karena itu mewakili Direksi dari dan untuk atas nama PT.Garuda Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl. Merdeka Selatan No.13 Jakarta, yang anggaran dasarnya telah disahkan dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 970/1989 untuk selanjutnya dalam hal ini disebut PT. GARUDA INDONESIA .

Selanjutnya kedua belah pihak menerangkan terlebih dahulu :

- a. Bahwa dalam rangka untuk lebih mengoptimalkan pendapatan non aeronautika, PIHAK PERTAMA selaku Badan Usaha Milik Negara yang mempunyai wewenang pengelolaan bandar udara bermaksud untuk menyewakan ruangan-ruangan yang ada di Bandar Udara Adisumarmo Surakarta.
- b. Bahwa sehubungan dengan maksud tersebut di atas, PT. GARUDA INDONESIA berminat dan menyatakan diri untuk menyewa ruangan tersebut dengan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa ruangan untuk

operation room PT.Garuda Indonesia di PT.(Persero) Angkasa Pura I Surakarta.

Setelah surat perjanjian sewa menyewa tersebut ditandatangani, maka kemudian pelaksanaan barulah dimulai. Dalam hal ini PT. Garuda Indonesia menyewa ruangan milik PT (Persero) Angkasa Pura I dengan luas 26m² yang digunakan untuk perkantoran.

Jangka waktu perjanjian sewa-menyewa tersebut ditetapkan selama tiga tahun terhitung mulai tanggal 1 april 2001 dan berakhir tanggal 31 maret 2004. Apabila PT Garuda Indonesia ingin memperpanjang perjanjian sewa ini maka diwajibkan untuk memberitahukan terlebih dahulu kepada PT (Persero) Angkasa Pura I yang dilakukan secara tertulis minimal satu bulan sebelum jangka waktu berakhirnya.

Berdasarkan perjanjian sewa-menyewa antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT Garuda Indonesia, besar sewa ruangan yang dibebankan kepada PT Garuda Indonesia adalah satu juta empat puluh ribu rupiah.

Pembayaran sewa tersebut harus dilakukan secara sekaligus untuk masa tiga bulan di muka (pertriwulan), ditempat yang ditentukan oleh PT (Persero) Angkasa Pura I dan pelaksanaan pembayaran atas sepengetahuan dan ijin dinas komersial.

PT Garuda Indonesia diwajibkan pula untuk menyerahkan jaminan sewa kepada pihak pertama sebesar satu bulan harga sewa berlaku. Jika terjadi perubahan luas ruangan atau tarif sewa ruangan, maka pihak PT Garuda Indonesia diwajibkan untuk membayar tambahan uang sebesar satu kali sewa ruangan.

PT. Garuda Indonesia juga sering terlambat dalam melakukan pemberitahuan perpanjangan sewa ruang kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I sesuai dengan prosedur perpanjangan sewa ruang. Prosedur pembayaran sewa ruang tersebut yaitu dengan cara memberitahukan perpanjangan sewa ruang kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I dalam jangka waktu minimal satu bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang kantor ini masih banyak ditemukan hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya, maka dengan kenyataan

inilah penulis hendak mengkaji lebih jauh mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan yang ada.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - a. pasal 1237 KUHPerdato
 - b. pasal 1241 KUHPerdato
 - c. pasal 1313 KUHPerdato
 - d. pasal 1315 KUHPerdato.
 - e. pasal 1320 KUHPerdato
 - f. Pasal 1321 KUHPerdato
 - g. pasal 1338 KUHPerdato
 - h. pasal 1339 KUHPerdato
 - i. pasal 1347 KUHPerdato
 - j. pasal 1395 KUHPerdato
 - k. pasal 1548 KUHPerdato
 - l. pasal 1554 KUHPerdato.
 - m. pasal 1555 KUHPerdato
 - n. pasal 1560 KUHPerdato.
 - o. pasal 1564 KUHPerdato
 - p. pasal 1573 KUHPerdato
 - q. pasal 1579 KUHPerdato
 - r. pasal 1598 KUHPerdato
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5 tahun 1992 tentang pengalihan bentuk Perusahaan Umum (Perum) Angkasa Pura I menjadi perusahaan Perseroan (Persero).
3. Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia
 - a. pasal 5 ayat (2) keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia No. 88 Tahun 1990 tentang Usaha Penunjang Kegiatan Bandar Udara
 - b. pasal 2 huruf w keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia No. 88 Tahun 1990 tentang Usaha Penunjang Kegiatan Bandar Udara.

2.3 Landasan Teori

2.3.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. (Subekti. 1987:1).

Menurut Abdulkadir Muhammad (1990:78), perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Selanjutnya menurut pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Ketentuan pasal ini sebenarnya kurang begitu memuaskan karena ada beberapa kelemahan-kelemahan yang diantaranya sebagai berikut :

- (a) hanya menyangkut sepihak saja, hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya” kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri” jadi ada konsensus antara pihak-pihak.
- (b) kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus, dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.
- (c) pengertian perjanjian terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku III KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.
- (d) tanpa menyebut tujuan, dalam perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan yang dikemukakan diatas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal

dalam lapangan harta kekayaan". Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini disebut hukum perjanjian (*law of contract*).

Dalam definisi yang dikemukakan diatas secara jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak, pihak yang satu setuju dan pihak yang lainnya juga sah untuk melaksanakan sesuatu, kendatipun pelaksanaan itu datang dari satu pihak, misalnya dalam perjanjian pemberian hadiah (hibah). Dengan perbuatan memberi hadiah itu, pihak yang diberi hadiah setuju untuk menerimanya jadi ada konsensus yang saling mengikat.

Selanjutnya yang dilaksanakan itu terletak dalam lapangan harta kekayaan, yang selalu dapat dinilai dengan uang. Perjanjian melaksanakan perkawinan misalnya tidak dapat dinilai dengan uang. Karena perkawinan itu terletak dalam bidang personal (*mora*) lagi pula hubungan perkawinan itu bukan hubungan antara debitur dan kreditur. Kewajiban alimentasi (memberi nafkah) terletak dalam bidang moral walaupun nafkah itu sendiri bisa berupa sejumlah uang.

Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan dapat juga secara tertulis dalam bentuk berupa suatu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (akta) biasanya untuk kepentingan pembuktian misal polis pertanggungan.

Sesuai rumusan perjanjian diatas maka unsur-unsur perjanjian meliputi :

- a) ada para pihak;
para pihak ini disebut sebagai subyek perjanjian, subyek perjanjian ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum subyek perjanjian ini harus mampu atau wenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.
- b) ada persetujuan antara para pihak tersebut;
persetujuan ini bersifat tetap bukan sedang dalam keadaan berunding. Perundingan itu adalah tindakan-tindakan pendahuluan untuk menuju kepada adanya persetujuan. Persetujuan itu ditujukan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya. Yang ditawarkan dan dirundingkan itu umumnya mengenai syarat-syarat dan mengenai obyek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh

masing-masing pihak tentang syarat dan obyek perjanjian itu, maka timbulah persetujuan. Persetujuan ini adalah salah satu syarat sahnya perjanjian.

- c) ada tujuan yang akan dicapai;
tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak tersebut, dan kebutuhan mana hanya dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain, tujuan ini sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.
- d) ada prestasi yang akan dilakukan;
dengan adanya persetujuan, maka timbulah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian misalnya pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang. Dalam hukum Anglo Saxon (Inggris) prestasi ini disebut "*consederation*".
- e) ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
bentuk ini perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu itu biasanya berupa akta perjanjian itu dapat dibuat secara lisan artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh pihak-pihak, itu sudah cukup. Kecuali jika pihak-pihak yang menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta).
- f) ada syarat-syarat tertentu.
syarat-syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi perjanjian karena dari syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak, syarat-syarat ini biasanya terdiri dari syarat pokok misalnya mengenai barangnya, harganya dan juga syarat pelengkap atau tambahan misalnya mengenai cara pembayarannya, cara penyerahannya dan lain-lain.

Jika semua unsur ini dihubungkan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang keabsahan suatu perjanjian maka dapat diketahui :

- a) syarat ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang meliputi unsur-unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu, bentuk-bentuk tertentu.
- b) syarat kecakapan para pihak yang meliputi unsur dalam perjanjian, syarat perjanjian (a) dan (b) ini disebut sebagai syarat subyektif, jika syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*).
- c) ada hal tertentu, sebagai pokok perjanjian sebagai obyek perjanjian baik berupa benda maupun berupa suatu prestasi tertentu obyek itu dapat berujud dan tidak berujud.
- d) ada kausa yang halal yang mendasari perjanjian ini meliputi unsur tujuan yang akan dicapai, syarat perjanjian (c) dan (d) ini disebut sebagai syarat obyektif, jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian ini akan batal (*void*).

Berdasarkan uraian diatas maka dapat diketahui bahwa suatu perjanjian itu harus memenuhi syarat yang ada dan unsur-unsurnya harus jelas.

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas terpenting yang merupakan dasar pelaksanaan perjanjian oleh masing-masing pihak yaitu :

- a. Asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomi*)

Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas pancaran hak asasi manusia Dasar hukumnya (pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Tap MPR No.II/MPR/1978 menyatakan :

“Bahwa manusia diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa yang sama derajatnya, yang sama hak dan kewajiban asasinya, tanpa membedakan suku, keturunan, agama dan kepercayaan, jenis kelamin, kedudukan sosial, warna kulit dan sebagainya”

Berdasarkan uraian diatas dikembangkanlah sikap saling mencintai sesama manusia, sikap tenggang rasa “tepa selira” serta sikap tidak semena-mena terhadap orang lain. Dalam hukum perjanjian nasional asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab yang mampu memelihara kesinambungan ini tetap dipertahankan yaitu “pengembangan kepribadian” untuk mencapai

kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat. Dalam perkembangannya kebebasan berkontrak ini semakin sempit dilihat dari beberapa segi yaitu :

1. segi kepentingan umum.
2. segi perjanjian baku (standart).
3. segi perjanjian dengan pemerintah.

b. Asas konsensualisme

Dasar hukumnya adalah dalam pasal 1320 dan 1338 KUHPerduta. Dalam pasal 1320 KUHPerduta penyebutannya tegas sedangkan dalam pasal 1338 KUHPerduta ditemukan istilah "semua" kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (will), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

c. Asas kekuatan mengikat

Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Dasar hukumnya pasal 1338 KUH Perdata

d. Asas kebiasaan

Asas ini diatur dalam (pasal 1339 jo 1347 KUH Perdata). Suatu perjanjian tidak hanya mengikat apa yang secara jelas diatur akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti.

Menurut pasal 1339 KUH Perdata maka persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Menurut pasal 1347 KUH Perdata menyatakan pula hal-hal yang menurut kebiasaan selama diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak tegas.

Elemen-elemen dari perjanjian itu adalah :

1. Isi perjanjian itu sendiri.
2. Keputusan.
3. Kebiasaan.
4. Undang-undang.

Kebiasaan yang dimaksud adalah pasal 1339 KUH Perdata adalah kebiasaan yang pada umumnya dan kebiasaan yang diatur oleh pasal 1347 KUH Perdata adalah kebiasaan setempat (khusus) atau kebiasaan yang lazim berlaku di dalam golongan tertentu. (Mariam Darus Badruzaman, 1996 : 113-117).

Berkaitan dengan uraian asas-asas perjanjian diatas maka hal tersebut tidak lepas dengan macam perjanjian yang ada diantaranya sebagai berikut :

1. Perjanjian timbal-balik

Perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya : perjanjian jual-beli.

2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya : hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu mendapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

Berhubung dengan pembedaan diatas perlu dibicarakan perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa) tapi juga menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan. Di dalam perjanjian campuran itu terdapat berbagai faham.

- a. Faham pertama : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada. (*contractus sui generis*).

- b. Faham kedua : mengatakan ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (*teori absorpsi*).
- c. Faham ketiga : mengatakan bahwa ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu (*teori combinatie*)
3. Perjanjian khusus (*benomed*) dan perjanjian umum (*onbenomed*)
Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah bahwa perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang. Berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.
Perjanjian umum adalah perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara tetapi terdapat di dalam masyarakat jumlah perjanjian ini tidak terbatas. Lahirnya perjanjian ini didalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau *partij otonomi* yang berlaku dalam hukum perjanjian, contohnya :perjanjian sewa beli.
4. Perjanjian kebendaan (*zakelijk*) dan perjanjian obligatoir.
Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya dan sesuatu kepada pihak lain.
Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).
5. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil
Perjanjian konsensual adalah perjanjian diantara kedua belah pihak setelah tercapai kesesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdara perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (pasal 1338 KUHPerdara). Salah satu bentuk realisasi perjanjian tersebut adalah penyerahan barang misalnya perjanjian penitipan barang (pasal 1694 KUHPerdara) pinjam-pakai (pasal 1740 KUHPerdara). Perjanjian ini dinamakan perjanjian riil.

6. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya
 - a. Perjanjian liberatoir :

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada misalnya pembebasan hutang (*ku ijtschelding* pasal 1438 KUH Perdata).
 - b. Perjanjian pembuktian
Perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
 - c. Perjanjian untung-untungan misalnya perjanjian asuransi (pasal 1774 KUHPerdata).
 - d. Perjanjian publik
Perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa pemerintah misalnya perjanjian dinas. (Abdulkadir Muhammad, 1996 :90-93).

Berdasarkan macam perjanjian diatas dapat ketahui bahwa bagaimanapun macam dan bentuk perjanjian tidak akan lepas dari unsur asas syarat sah perjanjian itu sendiri.

2.3.2 Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam pasal 1548 KUHPerdata sampai dengan pasal 1600 KUHPerdata, pengertian perjanjian sewa-menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan sebagai berikut

“sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari sesuatu barang.Selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”

Didalam perjanjian sewa-menyewa seperti halnya pada perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yaitu merupakan perjanjian konsensual artinya perjanjian sewa-menyewa itu sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Sewa-menyewa hanya menyerahkan kenikmatan dari barang yang disewakan termasuk memungut hasil dari barang tersebut, artinya tidak memindahkan hak

milik atas barang yang disewakan dalam waktu yang telah disetujui oleh para pihak.

Benda yang dapat disewakan tidak harus berupa hak milik tetapi hak-hak lainpun bisa disewakan selama tidak ada pengecualiannya. Dalam sewa-menyewa yang penting adalah hak perorangan dan bukan hak kebendaan, jadi apabila pihak penyewa digugat oleh pihak ketiga, maka pihak penyewa tidak dapat langsung dilibatkan, tetapi melalui pihak yang menyewakan.

Di dalam rumusan perjanjian sewa-menyewa pada pasal 1548 KUHPerduta terdapat kata "waktu tertentu". Sehubungan dengan kata tersebut menurut Subekti (1981:45) menyebutkan dalam perjanjian sewa-menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam satu hari dan satu bulan serta satu tahun.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat dijelaskan bahwa suatu pertunjuk tentang hal-hal "waktu tertentu" terdapat di dalam pasal 1579 KUHPerduta, yang hanya dimengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa-menyewa. Waktu sewa ditentukan pasal 1579 KUHPerduta yang menyebutkan pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, (1981:50) menyatakan bahwa, kalau kita berpangkal pada pasal 1548 KUHPerduta, bahwa perjanjian sewa-menyewa untuk waktu tertentu dapat diketahui bahwa ketentuan pasal 1579 ini adalah logis saja meski ada ketentuan demikian.

Pada sewa-menyewa yang diadakan secara tertulis diatur dalam pasal 1570 KUHPerduta yang intinya bahwa sewa-menyewa secara tertulis itu berakhir secara otomatis apabila diadakan dengan jangka waktu setelah lewatnya waktu tersebut berbeda dengan perjanjian yang dibuat tidak tertulis berhentinya sewa-menyewa itu memerlukan pemberitahuan penghentian. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1571 KUHPerduta yang menyatakan jika sewa itu tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Di dalam pasal 1570 KUHPerdota terdapat kalimat yang menyatakan “jual-beli tidak memutuskan sewa-menyewa” hal ini harus diperbaiki menjadi “pemindahan hak milik tidak memutuskan sewa”. Dengan disertai ketentuan lebih lanjut bahwa yang dilindungi (dipertahankan) terhadap si pemilik itu banyak hak sewa dan tidak meliputi hak-hak dan ketentuan-ketentuan lain yang mungkin dicantumkan perjanjian sewanya, misalnya suatu hak opsi bagi si penyewa atau tanggungan-tanggungan yang diadakan bagi pihak yang menyerahkan barang (Subekti, 1980:38)

Dengan dijualnya barang yang disewa suatu perjanjian sebelumnya tidak diputuskan kecuali jika sudah diperjanjikan terlebih dahulu pada waktu menyewakan barang.

2.3.3 Syarat Sah Perjanjian Sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual yaitu sudah sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga pembayaran sewa, karena yang diserahkan dalam sewa-menyewa adalah bukan hak milik atas barang, maka pihak yang menyewakan tidak harus pemilik barang.

Keabsahan perjanjian sewa-menyewa tidak dilepaskan dari syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdota yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Kata sepakat tidak bisa apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (pasal 1321 KUHPerdota).

2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (pasal 1329 KUHPerdota).

Menurut pasal 1330 KUHPerdota, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

- a) orang-orang yang belum dewasa;
 - b) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
 - c) orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. adanya sesuatu hal tertentu
- Menyangkut obyek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok barang yang paling sedikit jenisnya.
4. adanya suatu sebab yang halal
- Menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

Jika dikaitkan dengan perjanjian sewa-menyewa itu sendiri syarat sahnya adalah sebagai berikut :

1. adanya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai barang;
2. adanya kesepakatan harga sewa.

Yang diserahkan dalam sewa-menyewa adalah bukan hak milik atas barang maka pihak yang menyewakan tidak harus pemilik barang. Mengenai bentuk perjanjian tidak ditentukan secara tegas, artinya bebas tanpa formalitas tertentu. Obyek dari perjanjian sewa-menyewa adalah meliputi semua jenis benda kecuali benda di luar perdagangan. Mengingat maksud perjanjian maka tidak mungkin ada sewa-menyewa mengenai benda yang habis dalam pemakaian kecuali dikehendaki oleh para pihak. Misalnya sewa-menyewa mengenai barang makanan dengan tujuan untuk dipamerkan bahkan untuk dimakan. Ada juga sewa-menyewa benda untuk tujuan istimewa misalnya dinding disewa untuk ditemplei atau digambari sebagai papan reklame hasil produksi suatu perusahaan.

Hofman berpendapat harga sewa harus selalu berwujud uang .Apabila pemilik atau orang yang menyewakan harus diberi lain-lain barang misalnya hasil tanah pertanian yang disewakan maka ini bukan sewa-menyewa tetapi sebagai persetujuan tak bernama. (Mintorowati E, 1989:32)

Menurut Prodjodikoro menyatakan jika uang diganti dengan jasa atau persediaan tenaga adalah terlalu diartikan keluar dan harga sewa biasanya berwujud uang tetapi tidak akan merubah sifat dari persetujuan sewa-menyewa apabila hanya karena uang sewa diganti dengan barang lain (Mintorowati E, 1989:33).

Pendapat dari sarjana lain mengatakan bahwa harga sewa-menyewa tidak harus uang tetapi dapat berupa prestasi lain asalkan sudah ditentukan oleh kedua belah pihak sebagai harga sewa. Penentuan mengenai uang sewa dapat secara tegas ataupun diam-diam dan kemungkinan besar uang sewa ditentukan oleh pihak ketiga.

2.3.4 Pengertian Ruangan

Ruangan adalah ruangan di gedung atau terminal domestik dengan ukuran 6,5 m x 4 m jadi luas keseluruhan 26 m², yang terletak di cabang PT. (Persero) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta (Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan No. AP.1.925/KU.20.2.1/01/KCJ-B).

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai suatu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya (pasal 1 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang).

Ruang adalah sela-sela antara dua deret tiang atau sela-sela antara empat tiang (di bawah kolong rumah), rumah memiliki empat tiang (Kamus Bahasa Indonesia, RI Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989:755).

Dari uraian di atas maka yang dimaksud dengan kata "Ruang" adalah suatu tempat yang berada diantara beberapa penyekat yang dapat berupa tiang atau dinding dan dalam hal ini nantinya digunakan tempat sebagai perkantoran dan ruangan yang digunakan untuk *operation room* ini terletak di terminal domestik berjajar dengan *guest vip room* dan berjajar pula dengan stand penjualan tiket penerbangan PT Garuda Indonesia.



3.1 Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruangan Kantor

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dalam kewajiban, yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian. Masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat apa yang telah disetujui dan dilakukan (PNH Simanjuntak, 1999:333).

Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya menyangkut soal pembayaran dan penyerahan barang yang menjadi obyek perjanjian. Pembayaran dan penyerahan barang dapat terjadi secara serentak. Mungkin pembayaran lebih dahulu disusul dengan penyerahan barang, atau sebaliknya penyerahan barang terlebih dahulu kemudian disusul dengan pembayaran.

a. Pembayaran

- a) pihak yang melakukan pembayaran pada dasarnya adalah debitur yang menjadi pihak dalam perjanjian. Pihak yang melakukan pembayaran itu dapat berupa manusia pribadi dan dapat berupa badan hukum.
- b) alat bayar yang digunakan pada umumnya berupa uang. Tetapi berkat kemajuan teknologi dan dilihat dari segi praktis, pembayaran dapat dilakukan dengan surat berharga.
- c) tempat pembayaran dilakukan. Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditentukan suatu tempat, pembayaran yang mengenai barang yang sudah ditentukan harus dilakukan ditempat mana barang itu berada waktu membuat perjanjian.
- d) media pembayaran yang digunakan. Pembayaran dapat dilakukan dengan pengiriman uang lewat pos atau bank.

e) Biaya penyelenggaraan pembayaran. Menurut ketentuan pasal 1395 KUH Perdata, biaya yang harus dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembayaran harus dipikul oleh debitur.

b. Penyerahan barang

Penyerahan yang dimaksud disini meliputi pemindahan penguasaan dan pemindahan hak atas barang berdasarkan perikatan dasar yaitu perjanjian, penyerahan barang tersebut dilakukan baik secara nyata maupun secara yuridis.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, menentukan bahwa segala persetujuan harus dilakukan secara jujur sedang menurut pasal 1339 KUHPerdata menyatakan kedua belah pihak tidak hanya terikat oleh apa yang secara tegas disebutkan dalam suatu persetujuan, melainkan juga oleh yang diharuskan menurut sifat persetujuan kepatuhan adat kebiasaan dan undang-undang. Lebih jelas lagi dikatakan dalam pasal 1347 KUHPerdata bahwa apabila pada sebuah persetujuan tersangkut janji-janji yang memang lazim dipakai dalam masyarakat maka janji-janji ini dianggap termuat dalam isi persetujuan, meskipun kedua belah pihak dalam membentuk suatu persetujuan sama sekali tidak menyebutkannya.

Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu :

1) Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang atau benda.

Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah tanggungan si berpiutang. Jika si berutang lalai akan menyerahkannya maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya (pasal 1237 KUHPerdata).

2) Perjanjian untuk berbuat sesuatu.

Apabila perikatan tidak dilaksanakannya, maka si berpiutang juga dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaan atas biaya si berutang (pasal 1241 KUHPerdata).

3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu maka pihak yang manapun tidak berbuat berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itupun saja wajiblah ia akan penggantian biaya rugi dan bunga.

Hal-hal yang harus dilaksanakan dalam perjanjian itu disebut dengan prestasi. Adapun yang dimaksud dengan prestasi dalam suatu perjanjian adalah sesuatu hal yang wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh seorang debitur.

Jika uraian diatas dikaitkan dengan fakta perjanjian sewa-menyewa ruangan antara PT (Persero) Angkasa Pura I dengan PT Garuda Indonesia, maka pelaksanaan perjanjian tersebut dibagi kembali menjadi tiga macam seperti hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam perjanjian.

Diantaranya “perjanjian untuk memberikan sesuatu barang atau benda” yang dalam hal ini diatur dalam pasal 1237 KUHPdata, “dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan itu dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”. Dalam perjanjian sewa-menyewa ruangan tersebut pelaksanaannya adalah pihak pertama akan menyediakan fasilitas listrik telephone dan air serta AC sesuai dengan kebutuhan pemakaian dan kemampuan fasilitas di bandar udara, hal tersebut diserahkan bersamaan dengan penyerahan ruangan yang akan disewakan, seperti halnya yang tercantum dalam perjanjian dengan ukuran 26 m². Dalam hal ini PT. Garuda Indonesia juga menyerahkan uang jaminan sewa kepada PT. (Persero) Angkasa Pura sebesar satu bulan harga sewa berlaku. Selain itu PT. Garuda Indonesia juga melakukan pembayaran sewa sebesar tiga kali masa sewa.

Sebagaimana uraian diatas maka pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan selanjutnya yaitu didasarkan pada “perjanjian untuk berbuat sesuatu” yang diatur dalam pasal 1241 KUHPdata “apabila perikatan tidak dilaksanakannya maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berpiutang”. Jika

dikaitkan dengan isi pasal tersebut dalam perjanjian sewa-menyewa ini PT. (Persero) Angkasa Pura I menjamin bahwa ia adalah satu-satunya pihak yang secara sah berhak melakukan tindakan hukum terhadap ruangan yang disewakan dan oleh karena itu menjamin kenikmatan dan ketentraman penggunaan ruangan tersebut selama berlangsungnya penyewaan ruangan. Kemudian di dalamnya dinyatakan bahwa pihak PT. Garuda Indonesia berhak sepenuhnya memakai dan menggunakan ruangan sesuai dengan fungsinya, dengan aman tanpa gangguan dari pihak manapun.

Pelaksanaan yang ketiga yaitu “perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu” dalam hal ini dapat diuraikan sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa ruangan antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia diantaranya yaitu pihak PT. Garuda Indonesia mengikatkan diri untuk memakai atau menggunakan ruangan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian, dalam hal ini tidak diperbolehkan untuk kegiatan lain selain apa yang telah diperjanjikan dan dilarang oleh undang-undang dan peraturan lainnya atau ketertiban dan kepentingan umum. Kemudian juga tidak diperkenankan untuk mengadakan perubahan terhadap ruangan yang disewa kecuali mendapat izin tertulis dari pihak PT. (Persero) Angkasa Pura I, dan juga tidak diperkenankan untuk menyewakan ruangan kepada pihak lain atau membebaskan sesuatu terhadap ruangan tersebut kecuali pihak pertama memberikan izin tertulis terlebih dahulu.

Uraian diatas merupakan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia yang didasarkan atas hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian yang dalam hal diatas telah disebutkan terbagi dalam tiga macam, yaitu :

1. perjanjian untuk memberikan sesuatu barang atau benda;
2. perjanjian untuk berbuat sesuatu;
3. perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Hak dan kewajiban PT. Garuda Indonesia menurut pasal 10 ayat (1) sampai (7) surat perjanjian sewa-menyewa ruangan No. AP.1.925/KU.20.2.1/01/KCJ-B menyatakan bahwa PT. Garuda Indonesia berhak sepenuhnya memakai atau menggunakan ruangan sesuai dengan fungsinya tanpa gangguan dari pihak pertama, PT. Garuda Indonesia dilarang oleh undang-undang atau peraturan lainnya untuk memasak dalam ruangan, PT. Garuda Indonesia wajib memelihara ruangan sebagai tuan rumah yang baik, PT. Garuda Indonesia tidak diperkenankan untuk mengadakan perubahan terhadap ruangan yang disewa kecuali mendapat ijin dari pihak pertama, PT. Garuda Indonesia tidak diperkenankan menyewakan ruangan kepada pihak lain kecuali pihak pertama memberi ijin, PT. Garuda Indonesia tidak diperkenankan memasang nama dan papan reklame baik berbentuk tulisan ataupun cahaya kecuali memenuhi segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama.

Kemungkinan suatu perjanjian yang sudah dibuat tapi tidak dapat dilaksanakan, oleh karena adanya wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seorang debitur (berhutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam suatu perjanjian (PNH Simanjuntak, 1999 : 340).

Dalam hal ini wanprestasi atau lalai dapat timbul karena adanya unsur :

- a. kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri ;
- b. adanya keadaan memaksa (*overmacht*) .

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada empat macam yaitu:

- 1) debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali ;
- 2) debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- 3) debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 4) debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang perjanjian.

Pada umumnya suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya atau dengan kata lain, wanprestasi ada jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa (*overmacht*).

Menurut Abdulkadir Muhammad (1990 : 26) keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

3.2 Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa

Di dalam perjanjian sewa menyewa ruangan kantor di terminal domestik Bandar Udara Adisumarmo Surakarta dalam pelaksanaannya baik secara langsung maupun tidak langsung terdapat berbagai macam hambatan yang sering timbul diantaranya adalah:

1. terjadinya perluasan sarana bandar udara. Disini pihak pertama menggunakan sebagian atau seluruh ruangan yang sedang disewakan untuk perluasan. Hal ini mengakibatkan terhambatnya proses kegiatan atau aktivitas dari PT. Garuda Indonesia .
2. keterlambatan pemberitahuan perpanjangan sewa oleh pihak penyewa, dapat mengakibatkan keraguan dari pihak pertama untuk menghitung besaran sewa. Hal ini secara ekonomi sangat merugikan pihak PT. (Persero) Angkasa Pura I karena dalam waktu jeda tersebut dapat disewakan kepada konsesioneer yang lain.
3. terjadinya kerusakan fasilitas yang diberikan oleh PT (Persero) Angkasa Pura I kepada PT. Garuda Indonesia seperti saluran listrik, telephon, lampu, dan AC yang dapat menghambat proses aktivitas pihak PT. Garuda Indonesia dan dalam perbaikannya sering terjadi lempar-melempar tanggung jawab antara kedua belah pihak.

4. proses penandatanganan kontrak yang terlalu lama oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Keterlambatan proses penandatanganan tersebut, sering terjadi, karena ada yang berpendapat tanpa adanya suatu penandatanganan perjanjian sewa-menyewa ruangan tersebut sudah dapat dilaksanakan. Namun pendapat lain mengatakan perjanjian sewa tersebut tanpa adanya penandatanganan kedua belah pihak belum sah dan belum dapat dilaksanakan.

Perjanjian sewa-menyewa ruangan ini, merupakan perjanjian dalam bentuk *standart contract* atau perjanjian baku. Perjanjian ini dibuat oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I dan pihak lain sebagai mitra usaha dalam hal ini PT. Garuda Indonesia hanya menyetujui atau tidak tentang isi dari perjanjian tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa ruangan dalam bentuk *standart contract* terjadi tanpa adanya suatu proses negosiasi yang akhirnya mengakibatkan pihak yang mengikatkan diri secara tidak langsung menemui suatu hambatan.

Hambatan yang ada dari perjanjian sewa-menyewa tersebut muncul karena tidak adanya suatu kesesuaian atas klausula-klausula perjanjian yang ada dengan keinginan dari PT. Garuda Indonesia.

Hal ini tetap saja dikesampingkan karena di dalam perjanjian baku tersebut PT. Garuda Indonesia harus menyetujui isi perjanjian. Meskipun ada isi perjanjian yang merugikan. Salah satu penyebab PT. Garuda Indonesia mau pada isi perjanjian karena yang bersangkutan membutuhkan ruangan milik PT. (Persero) Angkasa Pura I yang digunakan sebagai *operation room* atau perkantoran.

Berdasarkan hal tersebut jika dikaji lebih lanjut seakan-akan akibat dari perjanjian dengan bentuk *standart contract* menimbulkan rasa ketidaksepadanan hak antara kedua belah pihak, karena isi perjanjian sewa-menyewa ruangan ini lebih menguntungkan PT. (Persero) Angkasa Pura I. Hal ini juga

merupakan faktor penghambat atas pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan tersebut.

3.3 Upaya Penyelesaian Terhadap Macam Hambatan Yang Timbul

Perluasan sarana bandar udara Adisumarmo Surakarta oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I, merupakan suatu hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruangan yang telah dibuat dengan PT. Garuda Indonesia. Dikatakan sebagai suatu hambatan dalam suatu perluasan sarana, karena ruangan yang telah disewa oleh PT. Garuda Indonesia dibongkar. Dan dimanfaatkan sebagai sarana pendukung bandar udara tersebut.

Sesuai dengan ketentuan perjanjian sewa-menyewa ruangan yang telah disepakati bersama antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dan PT. Garuda Indonesia No. API.925/KU.20.2.1/2001/KCJ-B, mengharuskan PT. Garuda Indonesia untuk menyerahkan kembali ruangan yang telah disewa sebelumnya jika diperlukan kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I. Adapun tenggang waktu penyerahannya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan yaitu dalam jangka waktu tiga bulan, terhitung sejak diterimanya pemberitahuan oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I. Didalam penyerahan ruangan tersebut dinyatakan PT. Garuda Indonesia tidak berhak untuk menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun.

Berdasarkan ketentuan pasal 1554 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa mengubah wujud atau tatanan yang disewakan. Jika dikaji berdasarkan pasal ini maka upaya penyelesaian yang diambil oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I sangat bertentangan dan merugikan PT. Garuda Indonesia. Namun jika dikaitkan dengan ayat (2) pasal 1555 KUHPerdara yang menyatakan :

“Jika dalam jangka waktu sewa pada barang yang disewakan terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat menunggu sampai berakhirnya sewa maka si penyewa harus menerimanya, betapapun kesusahan yang disebabkan dan meskipun ia selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan tapi jika berlangsung lebih lama dari empat puluh hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut imbangan waktu dan bagian barang yang disewakan yang tidak dipulangkan oleh si penyewa”.

Menurut uraian diatas dapat ditarik dua bentuk upaya penyelesaian yang didasarkan pada ketentuan Surat Perjanjian Sewa-menyewa Ruang dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu:

- 1) Upaya penyelesaian menurut Surat Perjanjian Sewa-menyewa antara PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia. Nomor AP.1 .925/KU.20.2.1/01/KCJ-B yang menyatakan :

“Dalam waktu berlakunya perjanjian ini bilamana dikemudian hari terjadi pembangunan dan perluasan sarana bandar udara di mana pihak pertama harus menggunakan sebagian atau seluruh ruangan yang disewakan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian ini, maka pihak kedua harus menyerahkan kembali ruangan yang disewa kepada pihak pertama dalam jangka waktu tiga bulan terhitung sejak pemberitahuan dari pihak pertama dan pihak pertama tidak diwajibkan menyediakan atau menunjuk ruangan lain sebagai gantinya dan pihak kedua tidak berhak menuntut ganti rugi.”

- 2) Berdasarkan ketentuan pasal 1555 KUHPerdata maka dapat diambil upaya penyelesaian yang pada intinya diambil tindakan seperti halnya yang tercantum dalam surat perjanjian yaitu pasal 9 ayat 2, namun disini terdapat suatu perbedaan, apabila terdapat suatu pembetulan-pembetulan yang memakan waktu lebih dari empat puluh hari maka pihak pertama yaitu PT.(Persero) Angkasa Pura I harus melakukan pengurangan harga sewa kepada PT. Garuda Indonesia menurut imbangan waktu dan bagian dari barang yang disewakan yang tidak dipakai oleh PT. Garuda Indonesia .

Upaya penyelesaian yang dapat ditempuh oleh pihak pertama dalam menghadapi PT. Garuda Indonesia yang terlambat melakukan pemberitahuan perpanjangan masa sewa adalah dengan memberikan suatu hak opsi kepada PT. Garuda Indonesia untuk menghentikan sewa atau memperpanjang perjanjian sewa tersebut sekurang-kurangnya untuk jangka waktu dua tahun.

Jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 1598 KUHPerdara yang menyatakan setelah berakhirnya sewa yang dibuat secara tertulis, si penyewa tetap menguasai barangnya dan dibiarkan menguasainya, maka akibat akibat sewa yang baru diatur dalam pasal yang lalu .

Berdasarkan pasal 1587 KUHPerdara yang menyatakan :

“Jika si penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa, yang di tentukan dalam suatu perjanjian tertulis, tetap menguasai barang yang disewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawanya, maka dianggaplah si penyewa itu tetap memegang barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan barang yang disewa, maupun dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya suatu pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan setempat”

Upaya penyelesaian yang diambil mengenai hambatan yang berkaitan dengan kerusakan fasilitas yang disewa oleh penyewa adalah dengan melihat ketentuan pasal 1564 KUHPerdara yang menyatakan “si penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar salahnya”. Kemudian jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 14 ayat 2 surat perjanjian sewa-menyewa ruangan menyatakan :

“Didalam hal terjadi kerusakan terhadap ruangan yang disewa dan atau harta benda pihak kedua, kerusakan mana disebabkan hal-hal yang berada diluar kekuasaan kedua belah pihak untuk mengatasinya (suatu force majeure) misalnya gempa bumi, kerusakan massal, banjir, revolusi, pemberontakan, perang, epidemi, dan lain sebagainya maka tidak ada kewajiban bagi kedua belah pihak mengganti kerugian satu kepada yang lain.

Berdasarkan ketentuan pasal 1564 KUHPerdara diatas maka pihak kedua pada perjanjian sewa-menyewa ruangan harus bertanggung jawab atas pemeliharaan ruang dan perbaikan ruang termasuk mengganti apabila ada bagian ruangan mengalami kerusakan, termasuk kerusakan saluran listrik, telephon, lampu, dan AC.

Biaya pembebanan atas pengeluaran perbaikan fasilitas tersebut diatas merupakan kewajiban pihak kedua sepenuhnya. Jadi tidak perlu adanya saling melempar tanggung jawab atas perbaikan fasilitas tersebut antara kedua belah pihak.

Berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa ruangan No. AP.I 925/KU.20.2.1/01/KCJ-B pasal 14 ayat 2 pada intinya menyatakan bahwa perbaikan akan kerusakan fasilitas yang dialami pihak kedua oleh karenanya tidak perlu diadakan

pembebanan perbaikan pada pihak kedua, namun dalam penyelesaiannya memungkinkan pihak pertama untuk memperbaiki fasilitas tersebut.

Upaya penyelesaian atas kerusakan fasilitas itu sepenuhnya dibebankan kepada pihak pertama. Seandainya hal itu terjadi karena *force majeure*, prosedurnya yaitu pihak kedua harus memberitahukan kerusakan fasilitas yang ada kepada dinas perlengkapan kemudian dinas perlengkapan melaporkan kepada dinas operasional dan teknik beserta dinas elektronik dan listrik. Kemudian dinas-dinas tersebut mengadakan pengecekan dan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang disewakan. (Bp. Raditya Yogi. SE, Staf Pelaksana Dinas Komersial, 20 Februari 2002).

Upaya yang ditempuh dalam menghadapi perbedaan pendapat atas keterlambatan penandatanganan kontrak perjanjian sewa-menyewa ruangan oleh para pihak, yang akhirnya menimbulkan penafsiran yang berbeda. Di satu pihak, menyatakan bahwa suatu perjanjian itu dapat dilaksanakan walaupun belum ada suatu penandatanganan. Namun dilain pihak menyatakan, bahwa perjanjian itu belum dapat dilaksanakan karena belum ada suatu proses penandatanganan.

Berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa untuk syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Menurut uraian diatas maka suatu perjanjian dapat dikatakan sah untuk dilaksanakan apabila ada bentuk kesepakatan baik secara lisan maupun tertulis didalamnya. Dikatakan secara lisan apabila perjanjian itu didasarkan dengan kebiasaan masyarakat setempat. Perjanjian sewa-menyewa ruangan ini tidak didasarkan dengan kebiasaan melainkan berdasarkan standar kontrak yang ada, jika ditinjau dari segi hukum suatu perjanjian dapat dikatakan sah berlaku, apabila telah memenuhi empat syarat yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara. Juga telah memenuhi syarat tambahan yang tercantum dalam pasal 17 perjanjian sewa menyewa ruangan no. AP.I.925/KU.20.2.1/01/KCJ-B yaitu “demikian perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak pada hari dan tanggal tersebut di atas dalam rangkap dua dengan dibubuhi materai secukupnya yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum sama”. Berdasar uraian di atas dapat diketahui bahwa, dengan belum adanya penandatanganan perjanjian itu, maka perjanjian tersebut tidak dapat

dilaksanakan atau tidak dapat berlaku, walaupun telah ada kesepakatan antara kedua belah pihak dalam pembuatan perjanjian.

Upaya penyelesaian yang diambil dari keterlambatan penandatanganan perjanjian diatas adalah pihak yang tidak dapat melakukan penandatanganan tepat waktu, maka pihak tersebut harus memberikan surat kuasa kepada orang yang ditunjuk untuk melakukan proses penandatanganan itu (Bp. Drs. Ariyadi Subagio, Kepala Divisi Dinas Komersial, 1 Maret 2002).

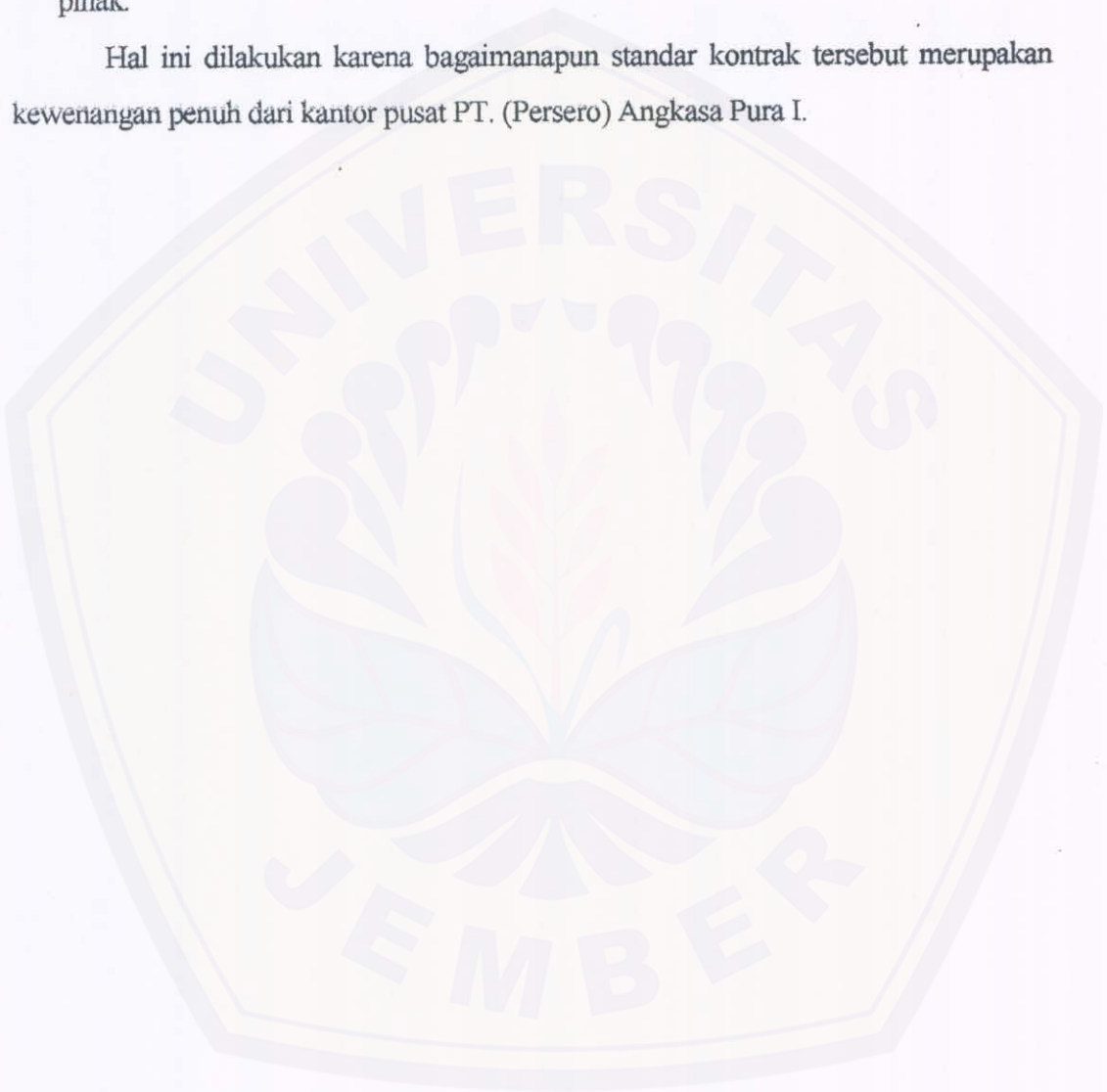
Menurut Bp. Budiarto Kepala Dinas Komersial, tanggal 25 Februari 2002, upaya penyelesaian yang berkaitan dengan masalah yang timbul dari bentuk perjanjian standar kontrak yaitu dengan cara mengadakan negosiasi ulang, walaupun perjanjian tersebut sudah dalam bentuk standar kontrak yang sudah ditentukan oleh Kantor Pusat PT. (Persero) Angkasa Pura I, cara yang diambil sebelum mengadakan perjanjian pihak pertama menaikkan tarif sewa ruang terlebih dahulu, namun tarif yang dinaikkan tidak boleh melebihi batas maksimal, harus disesuaikan dengan yang telah diatur dalam tata cara pemberian tarif sesuai dengan Keputusan Menteri Perhubungan No.38 Tahun 1990 tentang Tarif Jasa Non Aerounoutika yang diusahakan Perum Angkasa Pura I dan Perum Angkasa Pura II . Kemudian barulah dinegosiasikan dengan mitra usaha atau PT. Garuda Indonesia. Dengan cara demikian perjanjian sewa-menyewa dengan standar kontrak tersebut tidak dinyatakan murni perjanjian baku, karena masih ada unsur negosiasi dan tawar-menawar tarif sewa ruangan.

Menurut Bp. Drs. Ariyadi Subagio, Kepala Divisi Dinas Komersial tanggal 25 Februari 2002, selama ini upaya penyelesaian atas keluhan terhadap perjanjian sewa-menyewa ruangan dalam bentuk baku yaitu dengan cara :

1. Memberikan pengertian secara kekeluargaan kepada mitra usaha (PT. Garuda Indonesia) mengenai perjanjian itu.
2. Melakukan negosiasi mengenai klausula-klausula tertentu yang dirasa menghambat bagi pihak kedua tetapi jangan bertentangan dengan prosedur sewa-menyewa yang ada.

3. Seandainya mitra usaha masih mengeluh mengenai perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk baku tersebut maka pihak pertama memberikan saran agar pihak kedua membatalkan perjanjian yang telah disetujui bersama, dan pihak kedua mengembalikan kembali biaya atau uang sewa yang disetorkan pada pihak pertama, dan besarnya berdasarkan negosiasi atau musyawarah antara kedua belah pihak.

Hal ini dilakukan karena bagaimanapun standar kontrak tersebut merupakan kewenangan penuh dari kantor pusat PT. (Persero) Angkasa Pura I.





4.1 Kesimpulan

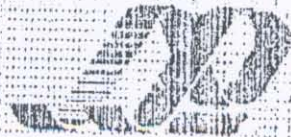
Adapun kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian sewa-menyewa ruangan dalam pelaksanaannya sebagian besar telah sesuai dengan materi yang diperjanjikan hanya saja pada bagian-bagian tertentu yang tidak berjalan dengan baik karena oleh kurangnya ketegasan dan kurang konsistennya para pihak dalam melaksanakan perjanjian yang ada.
2. Bentuk hambatan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian tersebut diantaranya adalah mengenai perluasan bandar udara oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I. Hal ini mengakibatkan ruangan yang disewa oleh PT. Garuda ikut dibongkar. Disamping itu bentuk hambatan yang lain adalah keterlambatan pemberitahuan perpanjangan sewa, terjadinya kerusakan fasilitas yang diberikan oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I kepada PT. Garuda Indonesia, yang menimbulkan saling lempar-melempar tanggung jawab atas perbaikan kerusakan fasilitas tersebut, serta adanya keterlambatan penandatanganan kontrak yang akhirnya menghambat pelaksanaan perjanjian dan bentuk perjanjian sewa-menyewa yang sesuai dengan standar kontrak yang mengakibatkan keluhan-keluhan dari pihak kedua.
3. Upaya penyelesaian yang diambil adalah didasarkan pada ketentuan surat perjanjian sewa-menyewa ruang yang sebelumnya telah disepakati oleh PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan PT. Garuda Indonesia, yaitu dengan cara sebagai berikut :
 - a. Jika itu merupakan hambatan yang berkaitan dengan perluasan bandar udara, maka pihak PT. Garuda Indonesia harus menyerahkan kembali ruangan yang disewa kepada PT. (Persero) Angkasa Pura I dengan jangka waktu tiga bulan terhitung sejak pemberitahuan.
 - b. PT. (Persero) Angkasa Pura I dalam menghadapi PT. Garuda Indonesia yang terlambat melakukan pemberitahuan perpanjangan masa sewa,

- upaya yang dilakukan dengan cara, memberikan opsi kepada PT. Garuda Indonesia untuk menghentikan sewa atau memperpanjang sewa sekurang-kurangnya untuk jangka waktu dua tahun atau dianggap bahwa si penyewa telah melakukan perpanjangan sewa.
- c. Untuk kerusakan fasilitas-fasilitas yang terdapat dalam ruangan yang telah disewakan kepada pihak pertama. Pertanggungjawaban atas perbaikan kerusakan tersebut diserahkan kepada pihak kedua, kecuali jika terjadi *force majeure* yang dimungkinkan pihak pertama yang akan memperbaikinya. Prosedur untuk perbaikan fasilitas tersebut pihak kedua harus memberitahukan kepada dinas perlengkapan, yang dilanjutkan kepada dinas operasional dan teknik beserta dinas elektronik dan listrik, kemudian dinas-dinas tersebut mengadakan pengecekan dan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang disewakan.
 - d. Upaya penyelesaian yang diambil dari keterlambatan penandatanganan perjanjian sewa-menyewa adalah pihak yang tidak melakukan penandatanganan harus memberikan surat kuasa kepada orang yang ditunjuk untuk melakukan proses penandatanganan.
 - e. Upaya penyelesaian terhadap keluhan yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa ruangan dengan bentuk baku yaitu, dengan cara memberikan pengertian secara kekeluargaan kepada mitra usaha tentang bentuk perjanjian tersebut. Jika dimungkinkan dapat melakukan negosiasi terhadap klausula-klausula tertentu yang dirasa menghambat bagi pihak kedua. Seandainya masih terdapat keluhan dari mitra usaha mengenai perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk baku tersebut, langkah yang diambil pihak pertama memberikan saran agar pihak kedua untuk membatalkan perjanjian yang telah disetujui bersama dan pihak kedua mengembalikan biaya atau uang sewa yang disetorkan kepada pihak pertama, besar biaya tersebut berdasarkan musyawarah dan negosiasi kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- Amirizal. 1999. *Hukum Bisnis Risalah Teori dan Praktik*. Jakarta. Djambatan.
- A Qirom Syamsudin Meliala. 1985. *Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta. Liberty.
- Mariam Darus Badruzaman,. 1996. *K.U.H Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung. Alumni.
- Mintorowati, E. 1989. *Hukum Perdata III Perjanjian-Perjanjian Khusus*. Surakarta Sebelas Maret University Press.
- P.N.H Simanjuntak. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta Djambatan.
- R.H. Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Dan Jurimetri Hukum*. Jakarta Ghalia.
- R. Tjitrosudibio Subekti. 1995. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta Pradnya Paramita.
- Simanhadi Widyaprakoso. Tjuk Wirawan. Maryono. I Made Sedhana. Sri Surani. Bambang Wibisono. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember Badan Penerbit Universitas-Jember.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981 *Hukum Benda*, Liberty Yogyakarta.
- Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. PT. Intermasa
- , 1981. *Aneka Perjanjian*. Bandung. Alumni
- , 1980. *Hukum Perikatan Nasional*. Bandung. Alumni
- Wirjono Prodjodikoro. 1961. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung : Sumur Bandung.
- Kamus Bahasa Indonesia. 1989. RI Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1992 Tentang *Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Angkasa Pura I Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)*
- Keputusan Menteri Perhubungan No. 88 Tahun 1990 Tentang *Usaha Penunjang Kegiatan Bandar Udara*.



PT.(PERSERO) ANGKASA PURA I
KANTOR CABANG
BANDAR UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO
SURAKARTA

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN

NOMOR: A.P.I. 925 /KU.20.2.1/01/KCJ-B

NAMA : PT. GARUDA INDONESIA (Operation Room)
ALAMAT : JL. Merdeka Selatan No. 13 Jakarta
JANGKA WAKTU : 1 April 2001 s/d 31 Maret 2004
LUAS : 26 M2



BANDAR UDARA INTERNASIONAL ADISUMARMO
SURAKARTA



PT (PERSERO) ANGKASA PURA I

KANTOR CABANG

BANDARA ADISUMARMO SURAKARTA

Bandar Udara Adisumarmo Surakarta, Trojof Pos No 800 Surakarta - 57100, Telp. (0271) 780400 - 780715 - 781164, FAX. 780058 AFTIJ WRSQ YDYX, Telex 25201 PAPSU

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUANGAN

NOMOR : AP.I. 925 /KU.20.2.1/2001/KCJ-B

Pada hari ini, Selasa tanggal tujuh belas bulan Juni Tahun Dua ribu satu di Surakarta.

- I. M. ALI MUHADI, SIP,MBA,MM, bertempat tinggal di Surakarta, dalam hal ini bertindak selaku Kepala Cabang PT.(PERSERO) Angkasa Pura I Bandar Udara Adisumarmo Surakarta, oleh karena itu mewakili Direksi dan untuk atas nama perusahaan PT.(PERSERO) Angkasa Pura I,berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Kota Baru Bandar Kemayoran Block B 12 - Kaveling 2 Jakarta Pusat, yang anggaran dasar dan perusahaannya telah diumumkan dan diayatkan, dalam Berita Negara Republik Indonesia Juni 1993 No.52 dengan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 2914/1993, untuk selanjutnya dalam hal ini disebut PIHAK PERTAMA.
- II. AGUS WIBOWO, bertempat tinggal di Surakarta dalam hal ini bertindak selaku Districk Manager, oleh karena itu mewakili Direksi dari dan untuk atas nama PT.GARUDA INDONESIA, yang berkedudukan di Jakarta, bernalamat di Jl. Merdeka Selatan No.13 Jakarta, yang anggaran dasarnya telah diayatkan dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 29 Juni 1989 No.44 dengan tambahan berita Negara Republik Indonesia No. 970/1989 untuk selanjutnya dalam hal ini disebut PIHAK KEDUA.

Selanjutnya kedua belah pihak menerangkan terlebih dahulu :

- a. Bahwa dalam rangka untuk lebih mengoptimalkan pendapatan non aeronautika, PIHAK PERTAMA selaku Badan Usaha Milik Negara yang mempunyai wewenang pengelolaan Bandar Udara bermaksud untuk menyewakan ruangan - ruangan yang ada di Bandar Udara Adisumarmo, Surakarta.
- b. Bahwa sehubungan dengan maksud tersebut di atas, PIHAK KEDUA berminat dan menyatakan diri untuk menyewa ruangan tersebut dengan berdasarkan pada peraturan dan perundang - undangan yang berlaku. Berdasarkan hal - hal tersebut di atas, selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa Ruangan untuk Operation Room PT.Garuda Indonesia di PT. (PERSERO) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adisumarmo, Surakarta dengan syarat dan ketentuan - ketentuan sebagai berikut :

Pasal I

DASAR DASAR PERJANJIAN

- (1) Dalam melaksanakan Perjanjian ini dipergunakan dasar – dasar sebagai berikut :
 - a. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 38 tahun 1990 tentang Tarif Jasa Non Aerounotika yang diusahakan PERUM Angkasa Pura I Dan PERUM Angkasa Pura II.
 - b. Surat Edaran Direksi Nomor ED. 01/HK.00/1993 tanggal 11 Januari 1993 perihal pemberlakuan Peraturan PERUM Angkasa Pura I di Lingkungan PT. (PERSERO) Angkasa Pura I.
 - c. Keputusan – keputusan Direksi PT.(PERSERO) Angkasa Pura I sehubungan dengan tarif yang berlaku di Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta.
- (2) Dasar – dasar dimana disebut dalam ayat (1) di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pasal 2

DIFINISI

Kecuali makna kalimat menentukan lain, maka perkataan – perkataan berikut yang diawali dengan huruf besar yang digunakan dalam Perjanjian ini mempunyai arti sebagai berikut :

- a. “Perjanjian” berarti suatu perbuatan hukum dimana PIHAK PERTAMA mengikatkan dirinya untuk menyewakan ruangan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima penyewaan ruangan tersebut dari PIHAK PERTAMA.
- b. “Ruangan” berarti ruangan di Gedung/Terminal Domestik, dengan ukuran 6,5 M X 4M jadi luas keseluruhannya 26 M², yang terletak di Cabang PT.(PERSERO) Angkasa Pura I Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta.
- c. “Sewa” berarti suatu perikatan yang terjadi karena PIHAK KEDUA memakai / mempergunakan Ruangan PIHAK PERTAMA dan oleh karenanya PIHAK KEDUA harus membayar sejumlah uang kepada PIHAK PERTAMA.
- d. “Bandar Udara” berarti Bandar Udara Internasional Adisumarmo Surakarta.

Pasal 3

OBJEK PERJANJIAN

- (1) PIHAK PERTAMA dengan ini menyewakan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA mengakui menyewa ruangan dari PIHAK PERTAMA dengan lokasi dan luas sebagaimana tersebut dalam denah terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- (2) PIHAK KEDUA mengakui menerima Ruangan yang disewa tersebut dalam keadaan baik, bersih dan lengkap dengan fasilitasnya.
- (3) PIHAK PERTAMA memberi izin kepada PIHAK KEDUA mempergunakan Ruangan tersebut dalam ayat (1) di atas untuk Perkantoran. Dan dengan ini PIHAK KEDUA berjanji akan mempergunakan Ruangan tersebut untuk Operation Room PT. Garuda Indonesia dan tidak akan dipergunakan untuk usaha lain / keperluan lain selain dari pada yang secara tegas disebut diatas.

Pasal 4

PERLENGKAPAN RUANGAN

- (1) PIHAK PERTAMA akan menyediakan fasilitas listrik, telepon dan nir serta AC sesuai dengan kebutuhan pemakaian dan kemampuan fasilitas di Bandar Udara.
- (2) Penyimpangan atas penetapan seperti dimaksud dalam ayat (1) di atas, apabila menimbulkan biaya, maka akan dibebankan kepada PIHAK KEDUA.
- (3) PIHAK KEDUA diwajibkan menyediakan alat pemadam kebakaran yang layak sesuai dengan peraturan yang berlaku di Bandar Udara dan alat – alat perlengkapan yang diperlukan sesuai dengan kegiatan usahanya, termasuk penggantian lampu penerangan.

Pasal 5

JANGKA WAKTU PERJANJIAN DAN PERPANJANGANYA

- (1) Jangka waktu Perjanjian ditetapkan selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 1 April 2001 dan karenanya akan berakhir pada tanggal 31 Maret 2004.
- (2) PIHAK PERTAMA memberikan hak opsi kepada PIHAK KEDUA untuk memperpanjang Perjanjian tersebut untuk jangka waktu sekurang – kurangnya 2 (dua) tahun.

- (3) Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk memperpanjang Perjanjian ini, maka maksud tersebut harus diberitahukan kepada PIHAK PERTAMA secara tertulis minimal 1 (satu) bulan sebelum jangka waktu berakhirnya Perjanjian dengan ketentuan kedua belah pihak akan merundingkan kembali syarat – syarat dan kondisi – kondisi dari perpanjangan perjanjian tersebut.
- (4) Apabila PIHAK PERTAMA menyetujui perpanjangan Perjanjian tersebut dalam ayat (3) di atas, maka penandatangan perjanjian harus dilakukan selambat – lambatnnya 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya masa Perjanjian.

Pasal 6

BESARAN SEWA RUANGAN DAN CARA PEMBAYARANYA

- (1) Besaran uang sewa Ruangan tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) untuk setiap meter persegi setiap bulan adalah Rp. 40.000,00 (Empat puluh ribu rupiah) Sehingga besaran uang sewa Ruangan seluruhnya setiap bulan adalah, Rp. 1.040.000,00 (Satu juta empat puluh ribu rupiah) dengan tidak melapas ketentuan tersebut dalam pasal 7 Pasal Perjanjian ini. Besaran uang sewa Ruang tersebut tidak termasuk biaya pemakaian listrik, air, telepon dan pajak – pajak yang harus dipikul PIHAK KEDUA.
- (2) Pembayaran Sewa tersebut dalam ayat (1) di atas harus dilakukan sekaligus untuk masa 3 (tiga) bulan dimuka (pertriwulan) ditempat yang telah ditentukan oleh PIHAK PERTAMA atau dengan cara lain yang telah disepakati bersama.

Pasal 7

PERUBAHAN BESARAN SEWA

- (1) Besaran uang sewa ruangan tersebut dalam Pasal 6 ayat (1), sewaktu waktu dapat berubah dan disesuaikan dengan besaran uang Sewa baru yang berlaku, yang ditetapkan oleh Direksi PIHAK PERTAMA.
- (2) Jika terjadi perubahan besaran uang sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatas akan diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA.
- (3) Apabila dalam waktu 1(satu) bulan setelah diterimanya pemberitahuan besaran uang sewa baru oleh PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA tidak mengajukan keberatan baik secara lisan maupun tertulis atas pemberitahuan besaran uang sewa baru, maka dianggap bahwa PIHAK KEDUA menyetujui besaran uang sewa baru tersebut.

Pasal 8

JAMINAN SEWA

- (1) Sebagai jaminan dilaksanakan Perjanjian ini dengan baik, maka PIHAK KEDUA wajib menyerahkan uang jaminan Sewa kepada PIHAK PERTAMA yang besarnya adalah sebesar 1 (satu) bulan harga Sewa yang berlaku.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan luas Ruang atau tarif Sewa Ruang yang disewa, maka PIHAK KEDUA diwajibkan membayar tambahan uang jaminan sebesar 1 (satu) kali Sewa Ruang satu bulan sesuai dengan perubahan luas Ruang atau tarif Sewa Ruang tersebut.
- (3) Uang sewa tersebut dalam ayat (1) diatas akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA pada saat berakhir/diakhirnya Perjanjian ini setelah dilakukan perhitungan atas semua kewajiban / hutang PIHAK KEDUA yang masih tertunggak atau belum dilunasi.
Bila dalam perhitungan tersebut masih terdapat kekurangan pembayaran dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA wajib melunasi kekurangannya dan sebaliknya apabila dalam perhitungan tersebut terdapat kelebihan, maka kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 9

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

- (1) PIHAK PERTAMA menjamin bahwa PIHAK PERTAMA adalah satu – satunya pihak yang secara sah berhak untuk melakukan tindakan hukum terhadap ruangan yang disewakan dan oleh karenanya menjamin kenikmatan dan ketentraman penggunaan ruangan tersebut selama berlangsungnya penyewaan Ruang tersebut.
- (2) Dalam waktu berlakunya perjanjian ini bilamana dikemudian hari terjadi perabangunan dan perluasan sarana Bandar Udara, dimana PIHAK PERTAMA harus menggunakan sebagian atau seluruh Ruang yang disewakan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA harus menyerahkan kembali Ruang yang disewa tersebut kepada PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak diterimanya pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA.
PIHAK PERTAMA tidak diwajibkan, menyediakan / menunjuk ruangan lain sebagai gantinya.
Dalam hal terjadi demikian PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut ganti rugi ataupun penggantian - penggantian dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA.

- (3) PIHAK PERTAMA tidak akan bertanggung jawab dalam bentuk apapun sepanjang perjanjian ini masih mengikat bagi kedua belah pihak atau kapanpun terhadap segala bentuk tuntutan / gugatan yang dilancarkan oleh PIHAK KETIGA terhadap PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA sepenuhnya bertanggung jawab akan hal tersebut dan dengan ini menjamin dan membebaskan PIHAK PERTAMA dan atau mengganti setiap kerugian yang diderita oleh PIHAK PERTAMA sepanjang hal tersebut.
- (4) PIHAK PERTAMA sepenuhnya tidak akan bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul terhadap PIHAK KEDUA, pegawai – pegawainya, tamu – tamunya atau siapa saja yang berhubungan dengan pihak kedua, yang diakibatkan oleh pemakaian ruangan ataupun fasilitasnya yang tersedia dalam ruangan tersebut.

Pasal 10

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

- (1) PIHAK KEDUA berhak sepenuhnya untuk memakai / menggunakan Ruangan sesuai dengan fungsinya menurut perjanjian ini dengan aman tanpa gangguan dari PIHAK PERTAMA ataupun PIHAK KETIGA sesuai dengan ketentuan perjanjian ini.
- (2) PIHAK KEDUA mengikatkan diri untuk memakai / menggunakan ruangan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini dan tidak akan digunakan untuk kegiatan lain, kegiatan yang dilarang oleh undang – undang atau peraturan lainnya atau ketertiban / kepentingan umum dan PIHAK KEDUA tidak diperkenankan memasak dalam Ruangan.
- (3) PIHAK KEDUA wajib memelihara ruangan sebagai tuan rumah yang baik, oleh karenanya wajib untuk segera memperbaiki / mengganti setiap kerusakan yang diakibatkan kesalahan / kelalaian PIHAK KEDUA, sehingga kondisinya sama seperti sedia kala, semua ini dilakukan atas beban dan biaya PIHAK KEDUA. Apabila PIHAK KEDUA, setelah diperingatkan pihak pertama dalam waktu 15 (lima belas) hari sejak diterimanya Surat Peringatan tersebut ternyata tidak melakukan perbaikan dan atau mengganti kerusakan sebagian yang dimaksud dalam ayat ini, maka PIHAK PERTAMA akan memperbaiki kerusakan tersebut dengan semua biaya menjadi beban PIHAK KEDUA.
- (4) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan untuk mengadakan perubahan terhadap Ruangan yang disewa, kecuali mendapat ijin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA dan perubahan seperti dimaksud diatas sepenuhnya menjadi milik PIHAK PERTAMA setelah berakhir / diakhirinya Perjanjian.

Namun apabila PIHAK PERTAMA berkeinginan sebaliknya, maka PIHAK KEDUA wajib membongkar ruangan tersebut, sehingga ruangan kembali kepada bentuk semula sebelum perubahan tersebut dilakukan, dan semua biaya yang timbul untuk melaksanakan hal itu sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

- (5) PIHAK KEDUA secara tegas tidak diperkenankan untuk menyewakan Ruangannya ataupun sebagian dan menagih kepada pihak lain dan / atau membebankan sesuatu terhadap maupun terhadap, kecuali PIHAK PERTAMA memberi ijin tertulis terlebih dahulu.
- (6) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan memasang papan nama dan / atau reklame baik berbentuk tulisan maupun cahaya (Light Sign), kecuali memenuhi segala peraturan perundang - undangan yang berlaku dan telah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- (7) Dalam menggunakan Ruangannya dan/atau menjalankan perusahaan PIHAK PERTAMA harus bertindak menurut peraturan - peraturan yang telah ditetapkan/dikeluarkan oleh instansi pemerintah maupun oleh PIHAK PERTAMA dan tidak akan melakukan perbuatan - perbuatan yang menentang pertimbangan PIHAK PERTAMA dan dapat menimbulkan bahaya kerugian atau rintangan untuk PIHAK PERTAMA, instansi lain.

Pasal 11

PAJAK - PAJAK DAN BEA MATERAI

- (1) Pajak Bumi dan Bangunan dan segala jenis pajak yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian ini sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.
- (2) Bea materai untuk mengakhiri Perjanjian ini merupakan beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

Pasal 12

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

Perjanjian sewa menyewa ruangan ini akan berakhir, apabila :

- a. Masa berlakunya Perjanjian sesuai Pasal 3 Perjanjian ini telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi.
- b. PIHAK KEDUA atas kehendak sendiri menghentikan Perjanjian sewa menyewa ini sebelum waktu berakhir, dan PIHAK KEDUA wajib memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA secara tertulis dalam waktu 3 (tiga) bulan sebelumnya.
- c. Sebelum waktu berakhirnya Perjanjian ini PIHAK PERTAMA akan menggunakan Ruangannya yang disewakan untuk pengembangan dan perluasan sarana "Paudar Udara, dengan kehendak PIHAK PERTAMA memberitahukan maksud tersebut kepada PIHAK KEDUA secara tertulis dalam waktu 3 (tiga) bulan sebelumnya.

Pasal 13

DENDA DAN SANKSI

- (1) Apabila PIHAK KEDUA lalai dan atau tidak melaksanakan kewajiban -- kewajibannya seperti yang diatur dalam Perjanjian ini, maka Perjanjian ini akan dibatalkan dengan ketentuan PIHAK PERTAMA terlebih dahulu akan memberikan :
 - (a) Peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dengan selang waktu antara peringatan pertama dan kedua dan antara peringatan kedua dengan peringatan ketiga masing -- masing adalah 10 (sepuluh) hari kalender kepada PIHAK KEDUA untuk segera memenuhi kewajiban -- kewajibannya.
 - (b) Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung dari tanggal diterimanya surat peringatan terakhir ternyata PIHAK KEDUA masih tidak melaksanakan kewajibannya secara penuh, maka PIHAK PERTAMA akan mencabut fasilitas sambungan saluran telepon, air dan listrik.
 - (c) Apabila dalam waktu 14 (empat belas) terhitung sejak pencabutan fasilitas seperti tersebut dalam huruf b ternyata PIHAK KEDUA belum melaksanakan kewajiban -- kewajibannya, maka PIHAK PERTAMA akan menutup dan atau menyegel Ruangan tersebut, sehingga tidak dapat dipergunakan untuk usaha/kegiatan lagi oleh PIHAK KEDUA.
 - (d) PIHAK PERTAMA secara tertulis akan memberitahukan kepada PIHAK KEDUA, dan dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak penyegelan Ruangan tersebut pada huruf c, maka PIHAK KEDUA harus menyerahkan Ruangan yang disewa kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong serta lengkap dengan kunci -- kuncinya, dengan terlebih dahulu melunasi dan melaksanakan kewajiban -- kewajibannya.
 - (e) Dalam hal tenggang waktu waktu seperti tersebut dalam huruf d Pasal ini dilampaui dan ternyata PIHAK KEDUA masih belum menyerahkan ruangan yang disewakan kepada PIHAK PERTAMA, maka dalam hal kejadian seperti ini PIHAK KEDUA dengan ini secara tegas memberi kuasa khusus yang tidak dapat dicabut / diakhiri kembali kepada PIHAK PERTAMA dengan hal substitusi seluruhnya atau sebagian untuk memindahkan semua barang dan harta benda yang berada di dalam ruangan yang disewa, baik barang dan harta benda tersebut milik PIHAK KEDUA atau bukan sesuatu / beberapa tempat yang dianggap baik oleh PIHAK PERTAMA, semuanya atas beban dan tanggung jawab serta pembayarannya PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini menjamin serta membebaskan PIHAK PERTAMA sekarang dan kemudian pada waktunya dari segala gugatan / tuntutan dari PIHAK PERTAMA, pegawai -- pegawainya dan / atau PIHAK PERTAMA dalam bentuk yang dapat dimapan.
- (2) Apabila terjadi kelambatan pembayaran setelah lewat batas waktu pada akhir bulan sejak akhir tagihan diterbitkan maka PIHAK KEDUA diwajibkan membayar denda sebesar 1% (satu persen) per-bulan dari hutang -- hutangnya belum dibayar.

Pasal 14

FORCE MAJEURE

- (1) Didalam hal terjadi kerusakan terhadap ruangan yang disewa dan / atau harta benda PIHAK KEDUA, kerusakan mana disebabkan hal - hal yang berada diluar kekuasaan kedua belah pihak untuk mengatasinya (suatu force Majeure), misalnya gempa bumi, kerusakan massal, banjir, revolusi, pemberontakan, perang, epidemii dan lain sebagainya, maka tidak ada kewajiban bagi kedua belah pihak untuk mengganti kerugian yang satu kepada yang lain.
- (2) Dalam hal kejadian seperti tersebut diatas, apabila memungkinkan, maka PIHAK PERTAMA segera akan memperbaiki Ruangan tersebut. Apabila PIHAK KEDUA menubih memungkinkan untuk tidak meneruskan perjanjian, maka masalah tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA dan dalam kejadian seperti ini PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk melunasi pembayaran yang masih terhutang kepada PIHAK PERTAMA sesuai dengan perjanjian ini.

Pasal 15

PERUBAHAN

Perjanjian ini dapat berubah dan / atau ditambah atas kesepakatan kedua belah pihak dan dituangkan dalam addendum yang merupakan bagian yang mengikat dan tidak dapat dipisahkan dengan Perjanjian ini.

Pasal 16

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Setiap perselisihan yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini untuk pertama kali akan diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Apabila ternyata setelah diadakan musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai perdamaian / kata sepakat, maka untuk selanjutnya perselisihan tersebut akan diserahkan dan diselesaikan dalam tingkat pertama dan terakhir menurut peraturan prosedur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) oleh arbiter - arbiter yang ditunjuk menurut peraturan tersebut.
- (3) Apabila salah satu pihak tidak mentaati keputusan yang telah ditetapkan oleh para arbiter yang ditunjuk berdasarkan peraturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) sebagaimana tersebut dalam ayat (?) di atas, maka kedua belah pihak sepakat menajukan Pengadilan negeri Surakarta untuk memaksa pelaksanaan keputusan tersebut.

Pasal 17

PENUTUP

Demikian perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak pada hari dan tanggal tersebut diatas dalam rangkap 2 (dua) dengan dibubuhi materai secukupnya yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA



AGUS WIBOWO
District Manager



M. ALI MUHADIS, IP, MBA, MM
Kepala Cabang



Nomor : 873 /J25.1.1/PP.9/2002
Lampiran : -
Perihal : KONSULTASI

Jember, 7 Maret 2002

Yth. Pimpinan PT. (Persero) Angkasa Pura I
Kantor Cabang Bandar Udara International
Adi Sumarmo - Surakarta
di -
S u r a k a r t a . -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Asika Mahargini

NIM : 98 - 002

Program : S 1 Ilmu Hukum

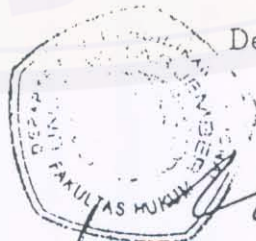
Alamat : Ngabeyan Rt. 04/02 Jl. Merpati No.17 Solo

Keperluan : Konsultasi Tentang Masalah " Kajian Yuridis Ter -
hadap Perjanjian Sewa Menyewa Kantor Antara PT.
(Persero) Angkasa Pura I Bandara International
Adi Sumarmo Surakarta Dengan PT. Garuda Indonesia."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan
Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan.



SOEWONDHO, S.H., M.S.

NIP. 130 879 632

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian **Kejur. Perdata**
- Yang bersangkutan
- Arsip



Nomor : API 326 /DL 40.1 /02 /KCJ-B

Surakarta, 20 Maret 2002

Lamp : -

Perihal : Pelaksanaan Konsultasi

KEPADA

YTH. DEKAN FAKULTAS
HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER
DI-
JEMBER

1. Menanggapi surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember N0.873/J.25.1.1.1/PP.9/ 2002 tanggal 7 Maret 2002 perihal konsultasi, dengan ini disampaikan bahwa mahasiswi tersebut dibawah ini :

Nama : Asika Mahargini
Nim : 980710101002
Program : SI/ Ilmu Hukum
Alamat : Ngabeyan RT 04 / 02 Jl Merpati No.17 Solo.

telah melaksanakan konsultasi guna memperoleh data primer sebagai kelengkapan penyusunan skripsi berjudul "Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa - Menyewa Ruang Kantor Antara PT (Persero) Angkasa Pura I Cabang Bandara Internasional Adisumarmo Surakarta dengan PT Garuda Indonesia" yang berlangsung dari tanggal 1 Februari sampai dengan 14 Maret 2002.

2. Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



AN.KEPALA CABANG
KADIV ADM & KOMERSIAL

Drs. ARYADI SUBAGYO
NIP. 9059002 A.