

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TEMPAT PADA PT. ANGKASA PURA II BANDARA INTERNASIONAL LOMBOK DENGAN PENYEWA

Clariesha Vetriani Pratiwi, Achmad Busro, Budi Ispriyarso

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : clarieshavetriani@gmail.com

Abstract

Air transportation has an important value in achieving national development goals, because it's one of the means to facilitate the running of the economy. Considering importance of the role of aviation that controls the lives of many people, flight is controlled by a state whose guidance is carried out by government, in this case BUMN. Angkasa Pura II. The problem in this research is the implementation of the airport rental agreement made and the rights and obligations of each parties in a lease agreement that was made. The method used in this study is the socio-legal approach which is sourced from data collection obtained from primary data and secondary data, then analyzed by qualitative analysis methods. Data collection techniques used interviews. Data analysis techniques using qualitative data analysis. Results of the research and findings in the field show that the lease agreement of the airport space was made in the printed form which is an agreement and the bargaining position in the agreement is not balanced between each parties who of course the lessor has a stronger position in the agreement.

Keyword : Air Port; rental agreement; standart clause.

Abstrak

Transportasi udara memiliki nilai penting dalam mencapai tujuan pembangunan nasional, karena merupakan salah satu sarana guna memperlancar jalannya perekonomian. Mengingat pentingnya peranan penerbangan yang menguasai hajat hidup orang banyak maka penerbangan dikuasai oleh negara yang pembinaannya dilakukan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai sejauhmana pelaksanaan terjadinya perjanjian sewa menyewa tempat bandara udara dan perihal kesesuaian hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan socio-legal yang bersumber dari pengumpulan data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara. Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif. Hasil penelitian dan temuan dilapangan menunjukkan bahwa Perjanjian sewa menyewa ruangan bandar udara dibuat dalam bentuk formulir yang dicetak terlebih dahulu yang merupakan perjanjian baku dan kedudukan atau posisi tawar dalam perjanjian baku tidak seimbang antara pihak pemberi sewa dan pihak penyewa yang tentunya pemberi sewa memiliki kedudukan yang lebih kuat untuk menentukan klausul-klausul tertentu dalam perjanjiannya.

Kata Kunci : Bandar Udara; Sewa Menyewa; Klausula Baku.

A. Pendahuluan

Transportasi udara memiliki nilai penting dalam mencapai tujuan pembangunan nasional, karena merupakan salah satu sarana guna memperlancar jalannya perekonomian. Hal tersebut tercermin pada meningkatnya kebutuhan jasa angkutan bagi mobilitas orang serta barang dari dan keseluruh pelosok tanah air, bahkan dari dan ke luar negeri.

Mengingat pentingnya peranan penerbangan yang menguasai hajat hidup orang banyak maka penerbangan dikuasai oleh negara yang pembinaannya dilakukan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Usaha Milik Negara (BUMN). BUMN yang ditetapkan pemerintah dalam hal pengelolaan Bandar Udara Internasional Lombok adalah PT. (Persero) Angkasa Pura II.

Pada awal tahun 1992, Angkasa Pura II sebagai sebuah BUMN yang berstatus Perum dialihkan dan ditetapkan pemerintah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1992, tanggal 17 Maret 1992. Selanjutnya dengan akte notaris Muhani Salim, SH Nomor 3 Tahun 1993 tanggal 2 Januari 1993 didirikan Perseroan Terbatas (Persero) Angkasa Pura II, nama tersebut disingkat menjadi PT. (Persero) Angkasa Pura II. Selanjutnya mulai Januari 1994, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 1985, pengelolaan Bandar Udara Internasional Lombok pengelolaannya diserahkan kepada PT. (Persero) Angkasa Pura II. (http://members.bumn-ri.com/angkasapura2/corporate_profile.html)

Perusahaan Perseroan (Persero) adalah perusahaan milik negara yang diatur dalam Undang Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (UU BUMN). Dalam Pasal 1 ayat (2) UU BUMN disebutkan : “Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang bentuknya perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikitnya 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan”.

Pada hakikatnya, fungsi utama dari Persero adalah pemupukan dana bagi negara ataupun sebagai alat untuk mencari sumber keuangan negara. Sebagai Perseroan Terbatas maka terhadap Persero berlaku prinsip-prinsip Perseroan Terbatas sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang

Perseroan Terbatas. UU BUMN hanya mengatur sistem pengelolaan dan pengawasan, serta restrukturisasi dan privatisasi BUMN.

PT. (Persero) Angkasa Pura II mempunyai tugas pokok menyelenggarakan usaha jasa kebandarudaraan dalam arti seluas-luasnya dan usaha-usaha lainnya yang mempunyai hubungan dengan usaha jasa kebandarudaraan. Penyelenggaraan usaha jasa kebandarudaraan dimaksud adalah penyediaan, pengelolaan, pengusahaan, serta pelayanan jasa kebandarudaraan dan bidang usaha lain yang mempunyai hubungan dengan jasa kebandarudaraan.

Penyelenggaraan usaha jasa kebandarudaraan tersebut diatas juga sejalan dengan maksud dan tujuan dari pendirian BUMN yang terdapat dalam Pasal 2 ayat(1) UU BUMN yang berbunyi:

Maksud dan tujuan pendirian BUMN adalah:

- a. Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya;
- b. Mengejar keuntungan;
- c. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak;
- d. Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi;
- e. Turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat.

Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2001 tentang Kebandar udaraan menyebutkan bahwa : “Dalam penyelenggaraan bandar udara umum, Badan Usaha Kebandar udaraan dapat mengikut sertakan Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota dan Badan Hukum Indonesia lainnya melalui kerjasama”.

Pasal 31 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2001 juga menerangkan bahwa : “Kerjasama dalam penyelenggaraan bandar udara umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dapat dilakukan untuk kegiatan penyediaan, pengusahaan dan pengembangan fasilitas untuk kegiatan pelayanan pendaratan, lepas landas, maneuver, parkir dan penyimpanan pesawat udara”.

Berpedoman kepada Peraturan Pemerintah tersebut diatas serta sejalan dengan maksud dan tujuan dari pendirian BUMN, maka PT. (Persero) Angkasa Pura II melaksanakan kegiatan-kegiatan dalam melayani masyarakat banyak. Baik masyarakat itu orang-orang yang berasal dari dalam negeri maupun orang-orang yang berasal dari luar negeri.

PT. (Persero) Angkasa Pura II dalam pelaksanaan pemanfaatan tempat bandara udara, memiliki kewenangan melakukan kerjasama dengan para pihak. Perjanjian merupakan salah satu pranata hukum dalam sistem hukum Indonesia. Pranata hukum ini berfungsi sebagai alat pengikat hubungan hukum satu subjek hukum dengan subjek hukum yang lain dalam melakukan berbagai perbuatan hukum. Perjanjian diartikan sebagai "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal". (http://members.bumn-ri.com/angkasapura2/corporate_profile.html)

Perjanjian sewa-menyewa antara PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok dengan Penyewa (tenants) adalah penyewaan tempat yang mempunyai fungsi sebagai tempat aktivitas dari Penyewa (tenants) dalam melayani penumpang baik yang datang maupun yang hendak berangkat, yang dalam tesis ini akan diambil dari review perjanjian kerjasama yang telah berlangsung antara PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok dengan Penyewa (tenants) tahun 2017.

Dilihat dari objeknya, yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa tersebut sangat jarang di jumpai dalam masyarakat umum. Oleh karena itu menarik untuk diteliti lebih lanjut tentang perjanjian sewa menyewa tempat bandara udara yang dilakukan PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok dengan Penyewa (tenants), dengan melihat hak dan kewajiban masing-masing pihak dan bagaimana penyelesaiannya bila terjadi perselisihan atau suatu masalah dalam mengadakan dan melaksanakan perjanjian sewa menyewa itu, dengan judul tesis "Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Bandara Udara Pada PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok Dengan Penyewa (Studi Perjanjian Sewa-Menyewa Outlet Bandara Internasional Lombok NTB)".

B. Metode Pendekatan

Teknik pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode

pendekatan yuridis empiris (Soemitro, 1988), dikarenakan permasalahan yang diteliti menyangkut hubungan antara faktor yuridis dan faktor empiris. Yuridis artinya penelitian yang didasarkan pada teori-teori hukum, khususnya yang berkaitan perjanjian kredit dengan benda *inventory* sebagai jaminan fidusia. Dasar-dasar yang terdapat dalam perundang-undangan tersebut yang digunakan untuk menganalisis masalah. Empiris artinya penelitian yang berhubungan langsung dengan masyarakat, dapat dilakukan melalui wawancara dan konsultasi. Jadi pendekatan secara yuridis empiris adalah pendekatan penelitian hukum yang didasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku dan dilakukan dengan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam penulisan tesis ini. Dalam penelitian ini, obyeknya adalah tinjauan yuridis empiris mengenai jaminan fidusia dengan benda *inventory* pada perjanjian Sewa-menyewa. Penelitian hukum empiris cenderung bersifat kualitatif dan berdasarkan data primer, yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara. (Supranto, 2003)

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Bandara Udara Pada PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok Dengan Penyewa (Tenants).

Pendapatan usaha PT angkasa Pura Bandara Internasional Lombok pada dasarnya terdiri dari dua pendapatan, *aronautika*. *Aeronautika* yaitu yang bersumber dari penerbangan, yaitu sewa pendaratan pesawat, parkir pesawat dan lain-lain. Sedangkan *non aeronautika* yaitu bersumber dari non penerbangan antara lain tanah,

Dari sekian banyak pendapatan PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Interna\asional lombok, penulisan ini meninjau pendapatan dari sewa ruangan, bukan dari materi pendapatannya tetapi dari aspek sewa menyewa khususnya sewa menyewa ruangan bandara udaranya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada mengatur tentang sewa menyewa,

Perjanjian ini disebut Perjanjian Bernama. Pengertian perjanjian sewa menyewa secara umum dapat diketahui pada Pasal 1548 KUH Perdata yang mengatakan bahwa : “Sewa menyewa ialah suatu persetujuan, dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu

Pada dasarnya setiap orang dapat melakukan perjanjian dengan siapa saja yang dikehendaki, sepanjang orang tersebut tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perjanjian. Subjek yang dapat menjadi pihak dalam perjanjian disebut

sebagai subjek hukum, yang secara hukum dapat berupa orang perorangan atau badan hukum. Sewa menyewa merupakan perbuatan perdata yang mana suatu Subjek hukum tidak menjadi unsur penting apakah badan hukum tersebut adalah Badan Usaha Milik Negara atau swasta, tapi yang paling pokok adalah subjek hukumnya sudah berbadan hukum.

Dalam hal subjek hukumnya merupakan badan hukum, maka badan hukum ini bertindak dalam perjanjian melalui wakil-wakilnya. Ketentuan mengenai siapa saja wakil dari badan hukum tersebut ditentukan dalam anggaran dasar Perusahaan atau Akta Pendirian dari masing-masing badan hukum tersebut.

Badan Hukum ini membuatnya tentu saja dengan perantaraan orang, sebab badan hukum hanya suatu pengertian (*begrip*), yang bertindak selalu orang-orang. Pasal 1654 KUH Perdata menentukan bahwa semua badan hukum yang sah sama seperti subjek hukum perorangan yang berwenang untuk melakukan perbuatan perdata atau perbuatan-perbuatan hukum. Apabila yang melakukan perjanjian adalah badan hukum, sebelum surat perjanjian disusun para pihak dalam perjanjian harus teridentifikasi secara jelas. Perlu diperhatikan peraturan perundangan yang berkaitan terutama kewenangannya sebagai pihak dalam perjanjian perjanjian yang bersangkutan dan apa yang menjadi dasar kewenangannya tersebut. Disamping itu juga perlu diperhatikan syarat yang harus dipenuhi terutama sebagai wakil dari badan hukum.

Dalam praktek biasanya ditentukan secara rinci dalam Anggaran Dasar (AD), perlu diperhatikan bagaimana jika tindakan tersebut dilakukan melebihi kewenangan yang diberikan. Berdasarkan ketentuan Pasal 82 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, di dalam Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) maka yang mewakili Perseroan dalam hal perbuatan perjanjian dengan pihak luar adalah Direksi.

Dalam hal perjanjian sewa menyewa ruangan bandara udara pada PT. (persero) Angkasa Pura II bandar udara Internasional Lombok dengan penyewa (tenants) jika diperhatikan dalam akta perjanjian sewa menyewanya telah terpenuhi sebagaimana syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPperdata.

Dari hasil analisa perjanjian, sewa menyewa ruangan yang dilakukan oleh pihak Tenants dengan PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok adalah sewa menyewa tempat yang mempunyai fungsi sebagai tempat aktivitas dari pada para penjual dalam melayani para penumpang baik yang datang maupun yang hendak berangkat dengan menggunakan pesawat terbang.

Tahap-tahap terjadinya perjanjian sewa menyewa yang dilakukan PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok sebagai pihak yang menyewakan ruangan dengan tenants sebagai pihak penyewa ruangan adalah sebagai berikut :

1) Tahap Pra-*Contractual*.

Calon Penyewa, dalam hal ini adalah Tenants, mendatangi pengelola bandara sebagai pihak yang menyewakan dan mengutarakan maksudnya untuk menyewa ruangan penerbangan pada PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok. Berdasarkan hasil wawancara, diketahui pada kesempatan ini calon penyewa mendapatkan keterangan atau informasi mengenai syarat-syarat peraturan sewa menyewa ruangan, rincian harga dan cara pembayaran. Kemudian kepada calon penyewa, diberikan formulir yang berisikan peraturan-peraturan tentang sewa menyewa⁵⁴ yang antara lain memuat:

- (1) Uraian tentang syarat-syarat sewa menyewa pada PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok.
- (2) Harga sewa dan cara pembayaran sewa.
- (3) Lokasi atau tempat yang akan disewa.
- (4) Jangka waktu perjanjian.
- (5) Jaringan fasilitas dan perlengkapan

Setelah Formulir diterima maka calon penyewa harus mempelajari isis yang tertera dalam formulir tersebut. Berdasarkan hasil wawancara, apabila calon penyewa setuju dengan ketentuan yang terdapat dalam formulir tersebut maka calon penyewa harus membuat surat permohonan untuk menyewa dan mengajukan kepada pengelola bandara disertai dengan melampirkan syarat-syarat yang dibutuhkan.

Pada tahap *Pra-Contractual* ini, Divisi administrasi dan komersial PT.(Persero) Angkasa Pura II telah melakukan identifikasi dan penelitian permulaan terhadap pihak Tenants untuk mengetahui apakah penyewa memenuhi syarat untuk diberikan izin menempati temoat yang tersedia atau tidak, dan apakah syarat-syarat yang di ajukan telah sesuai dengan standarisasi untuk diterimanya permohonan sewa menyewa ruangan bandara udara PT (persero) Angkasa Pura II. Hal ini penting dilakukan agar pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan nantinya tidak mendapat banyak hambatan.

2) Tahap *contractual*.

Pihak yang menyewakan dalam hal ini PT (persero) Angkasa Pura II Bandara Udara Internasional Lombok, berdasarkan surat permohonan dan persyaratan yang turut diberikan calon penyewa menentukan layak tidaknya permohonan tersebut dikabulkan. Dalam hal pihak yang menyewakan menilai bahwa permohonan layak untuk dikabulkan maka diadakanlah negosiasi diantara kedua belah pihak.

Masing-masing pihak di dalam proses negosiasi atau perundingan memberikan informasi kepada pihak lain yang di anggap penting untuk mencapai kesepakatan dan kemudian bertukar pikiran mengenai apa yang diperoleh atau diterima. Dalam melakukan negosiasi perjanjian usaha ada hal-hal yang penting untuk diperhatikan baik dari segi ekonomi, hukum maupun psikologi.

Dilihat darisegi hukum, suatu negosiasi harus dilakukan secara penuh kesadaran apa yang menjadi akibat hukum setiap syarat yang dirundingkan. Sama dengan segi ekonomi, juga sudah dilakukan perhitungan sebelumnya untuk setiap syarat (bagian atau pasal dari perjanjian). Berdasarkan hasil wawancara, negosiasi yang dilakukan hanya terbatas mengenai tarif, bukan terhadap syarat umum perjanjian sewa menyewa ruangan/tanah di Bandar Udara Internasional lombok. Hasil yang di dapat dari negosiasi tersebut kemudian dituangkan ke dalam Berita Acara Kesepakatan. Perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan penyewa, baru dilangsungkan setelah adanya kesepakatan bersama oleh para pihak mengenai tarif.

Pada tahap *contractual* ini, telah terjadi suatu perbuatan hukum yang merupakan penawaran dari pihak yang menyewakan dan penerimaan dari pihak

penyewa. Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan yang disebut dengan kesepakatan. Sebagaimana diketahui, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Suatu kesepakatan kehendak terhadap suatu perjanjian dimulai dari adanya suatu penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak yang diikuti oleh penerimaan penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya sehingga akhirnya terjadi suatu perjanjian.

Pada tahap ini, pembuatan *Memorandum of Understanding (MOU)* mengenai kesepakatan para pihak terhadap tarif sewa menyewa ruangan bandara udara telah dilakukan dalam bentuk Berita Acara Kesepakatan. Kesepakatan pendahuluan ini nantinya akan ditindaklanjuti dalam perjanjian yang lebih rinci dan lengkap.

Dalam perjanjian ini tidak melibatkan pihak lain, karena yang terlibat hanyalah kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan, PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara internasional lombok dimana dalam hal ini penandatanganan surat perjanjiannya diwakili oleh Kepala Cabang Bandar Udara Internasional lombok.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, pada tahap ini juga diberikan suatu jaminan oleh penyewa untuk dapat dilaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut, dimana penyewa wajib menyerahkan sejumlah uang jaminan sewa kepada pihak yang menyewakan yang besarnya adalah senilai tiga bulan biaya sewa yang berlaku ditambah dengan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

3) Tahap Post Contractual

Pada tahap ini ruangan penerbangan atau tempat yang disewakan diserahkan kepada penyewa setelah penyewa membayar uang jaminan, dan membayar sejumlah uang sewa yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Dokumen–dokumen tentang hak kepemilikan tetap berada di tangan pihak yang menyewakan. Berdasarkan hasil wawancara, tanda bukti pembayaran dilakukan dengan kuitansi yang sah yang dikeluarkan oleh pihak yang menyewakan.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah untuk membayar harga sewa. Jadi ruangan bandara udara tersebut, diserahkan kepada Pihak penyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Penyerahannya hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

4) Menentukan bentuk perjanjian Sewa Menyewa

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Bentuk tertulis hanya bersifat sebagai alat bukti bila terjadi perseisihan. Dari hasil penelitian diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa perjanjian baku tersebut sudah dibuat dan dicetak terlebih dahulu, dan telah digunakan untuk jangka waktu yang lama.

Dalam proses sebelum dilakukan perjanjian dan proses penandatanganan formulir, pihak PT. (Persero) Angkasa Pura II tidak menghendaki perubahan atas isi syarat-syarat sewa menyewa yang sudah tercetak dalam formulir. Ada beberapa istilah yang digunakan untuk menyebut nama jenis perjanjian yang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya telah ditentukan secara sepihak, yaitu antara lain : perjanjian baku, perjanjian standart, standart kontrak, perjanjian sepihak, dan lain-lain.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa “Perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Salim H.S. dalam bukunya mengatakan “Standart Kontrak merupakan Perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah”.

Munir Fuady mengutip pendapat Sutan Remy Sjahdeini, mengemukakan yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah Perjanjian yang hampir seluruh pasal-pasal sudah dibakukan dalam pemakaiannya dan pada dasarnya tidak ada peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum

dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut barang, jenis, harga dan beberapa hal lain yang spesifik, dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut melainkan ketentuan pasalnya”.

Perjanjian baku hanya digunakan oleh perusahaan-perusahaan untuk memudahkan pekerjaan. Masing-masing perusahaan mempunyai model dan sistematika dalam membuat formulir perjanjian baku. Perjanjian baku dapat pula dikatakan dengan perjanjian sepihak karena di dalam pembuatannya hanya pihak saja yang merancang isi dari formulir perjanjian, sedangkan pihak yang lain hanya menandatangani saja apabila setuju dengan ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan dalam formulir perjanjian tersebut.

2. Hak dan Kewajiban Masing-masing Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Bandara Udara Internasional Lombok antara PT (persero) Angkasa Pura II BIL dengan penyewa (Tenants).

Perjanjian sewa menyewa ruangan bandara udara pada PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok seperti telah dikemukakan di atas adalah merupakan perjanjian baku yang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya dibuat secara sepihak oleh pihak yang menyewakan. Penyewa memberikan kesepakatannya terhadap isi perjanjian itu sejak ia menandatangani formulir yang diberikan oleh pihak yang menyewakan. Perjanjian sewa menyewa mengikat kedua belah pihak sejak perjanjian tersebut ditandatangani. Dengan demikian terjadilah hubungan hukum diantara mereka sehingga melahirkan hak dan kewajiban.

Dalam perjanjian timbal balik ada prestasi yang saling harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Seperti halnya yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata, jelas disebutkan bahwa pihak yang satu dalam hal ini pihak pengelola bandara wajib memberikan kenikmatan dari suatu benda yakni berupa tempat usaha tenants, sedangkan pihak yang lain dalam hal ini pihak maskapai penerbangan Tenant wajib membayar harga benda yang disesuaikan dalam bentuk uang sewa. Untuk menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa, harus dilihat isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut.

1. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan

Berdasarkan isi perjanjian sewa menyewa ruangan yang dilakukan antara PT (persero) Angkasa Pura II Bandar Udara Internasional Lombok dengan Tenants diperoleh ketentuan sebagai berikut.

- 1) Menjamin penggunaan tempat bebas dari tuntutan pihak lain.
 - 2) Melakukan tindakan dan memberikan petunjuk yang dianggap perlu dalam batas kewenangannya dalam rangka melaksanakan tugas selaku penyelenggara Bandara.
 - 3) Melakukan pengawasan terhadap kegiatan penyewa selama melakukan kegiatan usahanya.
 - 4) Menerima pembayaran sewadana biaya pemakaian listrik.
 - 5) Menjamin fasilitas yang diberikan berfungsi dengan baik.
 - 6) Untuk kepentingan operasional PT Angkasa pura II berhak menghentikan perjanjian sebelum berakhirnya jangka waktu yang ditentukan, maka sekurang-kurangnya 2 bulan sebelum pengakhiran tersebut PT angkasa pura II harus memberitahukan maksudnya kepada pihak penyewa (tenants).
2. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Ketentuan yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut menyatakan sebagai berikut:

- a. Menggunakan ruangan dengan aman tanpa gangguan baik yang berasal dari PT. (Persero) Angkasa Pura II maupun pihak lain sepanjang sesuai dengan tujuan dan sifat kegiatan usaha sebagaimana diatur dalam perjanjian beserta lampirannya.
- b. Melaksanakan pembayaran harga sewa ruangan, biaya pemakaian jaringan listrik, air serta jaringan fasilitas lainnya sesuai ketentuan yang diatur dalam perjanjian.
- c. Memelihara ruangan dan fasilitasnya dalam keadaan baik dan wajib memperbaiki setiap kerusakan yang timbul baik yang disebabkan oleh penyewa maupun pihak lain yang berhubungan dengan penyewa.
- d. Melakukan operasional kegiatan usaha sesuai dengan jam operasional penerbangan bandara.
- e. Mematuhi dan mentaati tata tertib sebagaimana diatur dalam perjanjian maupun tata tertib di bandara secara umum.

- f. Dalam waktu 1 (satu) minggu terhitung sejak tanggal diakhirinya perjanjian, penyewa wajib menyerahkan kunci ruangan yang disewa/dimanfaatkan kepada PT. (Persero) Angkasa Pura II dalam keadaan baik dan kosong dengan kondisi ruangan seperti semula.
 - g. Apabila tenggang waktu 1 (satu) minggu di lampau, dan ternyata penyewa masih belum menyerahkan kunci dan ruangan yang disewa/dipergunakan, maka penyewa memberi kuasa penuh yang tidak dapat dicabut kembali kepada PT. (Persero) Angkasa Pura II untuk memindahkan barang yang berada dalam ruangan yang disewa/yang dipergunakan ke tempat lain dengan biaya dan tanggung jawab penyewa sepenuhnya dan dengan ini pula penyewa membebaskan PT. (Persero) Angkasa Pura II untuk waktu sekarang dan seterusnya dari segala tuntutan atau gugatan baik yang dilakukan oleh penyewa maupun yang bertindak untuk dan atas nama penyewa dalam bentuk apapun.
2. Analisis Perjanjian sewa Menyewa ruangan PT Angkasa Pura II Bandara Internasional Lombok dengan Tenants (penyewa).

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas maka dalam hal ini penyewa dibebankan dengan banyak kewajiban. Walaupun demikian Perjanjian sewa menyewa ruangan pada lingkungan bandara antara PT. Angkasa Pura II dengan tenants juga tidak bisa dibatalkan tanpa persetujuan bersama kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara :

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena suatu alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tersebut di atas, maka setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya. Dari perkataan “setiap” dalam Pasal di atas dapat disimpulkan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak ini

dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut. Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menjelaskan bahwa, jika perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak maka berarti perjanjian tidak bersifat mengikat sepenuhnya.

Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan. Perjanjian hanya dapat dibatalkan, apabila:

- a) Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sepakat untuk mengakhiri perjanjian;
- b) Isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan Undang-Undang.

Para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Adapun yang dimaksud dengan melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah mematuhi serta melaksanakan isi perjanjian menurut dan berdasarkan asas kepatutan dan keadilan. Pasal 1338 KUHPerdara menunjuk terikatnya perjanjian kepada sifat, kebiasaan dan Undang-Undang. Sedangkan Pasal 1339 KUHPerdara mengatur mengenai hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan kebiasaan tersebut dalam Pasal 1339 KUHPerdara bukanlah kebiasaan setempat akan tetapi ketentuan-ketentuan yang dalam kalangan tertentu selalu diperhatikan. Kebiasaan yang selamanya diperjanjikan, adalah suatu janji yang selalu harus diadakan pada waktu membuat persetujuan dari suatu jenis tertentu. Kebiasaan yang selamanya diperjanjikan dapat dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis. (Setiawan, 1999)

Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak memiliki itikad buruk dalam melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian atau bahkan mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan disertai bukti-bukti yang cukup kuat.

Dan untuk menganulir ketentuan Pasal 1338 dan 1339 tersebut, maka antara tenants dan PT Angkasa Pura II sepakat dan setuju dalam Perjanjian sewa menyewa, apabila penyewa cidera janji/wanprestasi maka untuk membatalkan Perjanjian melepaskan ketentuan-ketentuan Pasal 1265, 1266, 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian pembatalan cukup berlaku dan sah dinyatakan secara sepihak oleh PT Angkasa Pura II dengan mengirim

surat pembatalan kepada penyewa tanpa perlu melalui proses Pengadilan dan berlaku terhitung tanggal pengiriman surat pembatalan tersebut oleh PT Angkasa Pura II yang dibuktikan dengan tanda terima yang dikeluarkan oleh kantor pos/perusahaan jasa kurir.

Terdapat uraian tentang hak dan kewajiban baik bagi pihak yang menyewakan maupun bagi pihak penyewa, terdapat ketentuan atau klausula didalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut yang tidak menguntungkan posisi penyewa atau ada kemungkinan dapat merugikan penyewa. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 2 ayat (4) perjanjian sewa tersebut yang berbunyi “untuk kepentingan operasional PT (persero) Angkasa Pura II berhak menghentikan perjanjian sebelum berakhirnya jangka waktu yang ditentukan maka sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sebelum pengakhiran tersebut PT (persero) Angkasa Pura II harus memberitahukan maksudnya kepada penyewa secara tertulis dan PT (persero) Angkasa Pura II akan mengembalikan nilai sewa ruangan yang telah dibayar oleh Penyewa dikurangi dengan nilai sewa ruangan untuk jangka waktu yang digunakan atau jangka waktu yang telah berlalu”.

Dengan adanya ketentuan tersebut, memberikan kewenangan kepada PT (persero) Angkasa Pura II untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa tersebut sewaktu-waktu. Bisa saja selama berjalannya sewa menyewa dimana Penyewa telah merasakan ataupun menikmati kegunaan tempat tersebut namun menggunakan ketentuan tersebut PT (persero) Angkasa Pura II mengambil ruangan yang disewakan tanpa memikirkan kerugian-kerugian yang diderita oleh Penyewa.

Berdasarkan hasil wawancara di dapati bahwa mengenai hal apa saja yang dapat dikategorikan ke dalam “kepentingan operasional” tersebut tidak ada standarisasi yang dapat dijadikan pedoman. Keputusan mengenai apakah sesuatu hal dapat dikatakan sebagai kepentingan operasional tersebut merupakan kewenangan dari pihak PT Angkasa Pura II.

Apabila ketentuan tersebut diatas diterapkan, maka hal ini tidak sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan. Prinsip kepatutan menghendaki bahwa apa saja yang akan dituangkan di dalam naskah suatu perjanjian harus memperhatikan prinsip kepatutan sebab melalui tolak ukur kelayakan ini hubungan hukum yang ditimbulkan oleh persetujuan itu ditentukan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

Dengan begitu, setiap persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dimuat dalam naskah perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.⁸¹ Klausula “untuk kepentingan operasional...” tersebut diatas juga bertentangan dengan peraturan yang berlaku sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1554 KUH Perdata yang menyatakan : ”Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa merubah wujud maupun tatanan barang yang disewakan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1554 KUH Perdata tampak bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat berbuat sesuka hati terhadap barang yang sudah disewakannya. Barang yang sudah disewakan, selama berlangsungnya sewa menyewa merupakan tanggung jawab si penyewa. Klausula “untuk kepentingan operasional...” tersebut di atas, ternyata juga bertentangan dengan hak pihak penyewa yang terdapat di dalam klausula perjanjian sewa menyewa ruangan, Pasal 5 ayat (3) Perjanjian Sewa Ruangan /Tanah yang berbunyi : ”Menggunakan ruangan dengan aman tanpa gangguan baik yang berasal dari PT. (Persero) Angkasa Pura II maupun pihak lain sepanjang sesuai dengan tujuan dan sifat kegiatan usaha sebagaimana diatur dalam perjanjian beserta lampirannya.

Bunyi ketentuan mengenai hak pihak penyewa didalam surat perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut telah menegaskan bahwa pihak penyewa berhak menekan ruangan dengan aman tanpa gangguan termasuk dari PT. (Persero) Angkasa Pura II sepanjang ruangan tersebut dipergunakan untuk kegiatan operasional penerbangan Tenants dan tidak digunakan untuk keperluan lain yang menyimpang dari yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Berdasarkan *asas Pacta sunt servanda* (asas mengikatnya kontrak) maka para pihak yang membuat perjanjian terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.⁸² Jadi, berdasarkan *asas pacta sunt servanda* sepanjang pihak penyewa tidak mempergunakan ruangan tersebut untuk keperluan lain yang menyimpang dari yang telah diperjanjikan, PT. (Persero) Angkasa Pura II tidak dapat mengambil kembali ruangan yang disewakan dengan jalan menghentikan perjanjian secara sepihak. Karena tindakan PT. (Persero) Angkasa Pura II tersebut dapat

digolongkan ke dalam bentuk "gangguan" terhadap hak dari pihak penyewa (tenants).

Tetapi dari ketentuan yang dibuat oleh pihak PT. (Persero) Angkasa Pura II Bandar Udara internasional Lombok di dalam surat perjanjian sewa menyewa dengan penyewa (Tenants) bahwa jika setiap saat pengelola bandara ingin mengambil kembali ruangan yang disewakan dengan alasan "untuk kepentingan operasional" maka pihak Tenants tidak dapat berbuat apa-apa dan harus mengembalikan ruangan yang disewanya tersebut tanpa adanya jaminan dari pihak pengelola bandara untuk menyediakan atau menunjuk ruangan lain sebagai pengganti bagi pihak penyewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa ruangan pada PT. (Persero) Angkasa Pura II, pihak penyewa sebagai pihak yang lemah posisi tawarnya juga semakin dirugikan apabila klausula "untuk kepentingan operasional" tersebut dijalankan karena tidak adanya ketentuan mengenai pemberian ganti rugi di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Prinsip ganti rugi di dalam perjanjian selalu hadir dalam setiap hukum. Pihak-pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi atas tidak dipenuhi atau dilanggarnya atau diabaikannya suatu ketentuan dalam perjanjian oleh pihak lainnya.⁸³ Seharusnya di dalam penyusunan perjanjian baku tersebut, penyusunnya harus memberikan pengertian dan batasan atas ganti rugi tersebut di dalam perjanjiannya.

Hal ini jelas-jelas bertentangan dengan asas iktikad baik dalam hukum perjanjian. Karena disatu sisi pihak PT. (Persero) Angkasa Pura II memberikan hak menggunakan ruangan dengan aman dan tanpa gangguan kepada pihak Tenants. Tetapi di sisi lain, pihak PT. (Persero) Angkasa Pura II berhak untuk membatalkan perjanjian dan menghentikan hak Penyewa untuk menggunakan ruangan tanpa ada iktikad baik memberikan jaminan untuk menyediakan atau menunjuk ruangan lain sebagai gantinya ataupun memberi ganti rugi terhadap kerugian yang di derita oleh penyewa.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik harus ada pada setiap tahap perjanjian, dengan kewajiban untuk memperhatikan kepentingan-kepentingan pihak lawan dalam perjanjian. Apabila satu pihak hanya mengajukan kepentingan-kepentingan sendiri, ia menyalahgunakan kebebasan dalam membuat perjanjian.

Oleh karena itu maka sebelum menginjak suatu hubungan hukum yang tertuang dalam suatu perjanjian para pihak biasanya terlebih dahulu mengungkapkan keinginannya untuk suatu hubungan kerjasama. Namun didalam perjanjian sewa menyewa ruangan bandara udara ini, yang terjadi adalah perjanjian bukan melalui proses negosiasi yang seimbang diantara para pihak. Hal tersebut dapat terjadi jika salah satu pihak telah menyiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir yang sudah di cetak dan pihak lain harus menerimanya.

Priyatna Abdurrasyid mengatakan “Negosiasi merupakan suatu cara dimana individu berkomunikasi satu sama lain mengatur hubungan mereka dalam bisnis dan kehidupan sehari-harinya”. Suyud Margono dalam bukunya mengatakan bahwa “Negosiasi diartikan sebagai komunikasi 2 (dua) arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda”.

Dalam perjanjian dimana klausula-klausulanya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir, lazimnya di muat syarat-syarat yang membatasi kewajiban dan tanggung jawab satu pihak. Syarat-syarat itu dinamakan klausula eksonerasi. Syarat-syarat ini sangat merugikan pihak penyewa, tetapi pihak penyewa tidak dapat membantah syarat tersebut karena perjanjian seperti ini hanya memberi dua alternatif, diterima atau ditolak. Mengingat pihak penyewa sangat membutuhkan perjanjian itu maka pihak penyewa menandatangani.

Klausula eksonerasi selalu muncul dalam perjanjian baku dan bahkan Mariam Darus Badruzaman telah menempatkan “ klausula eksonerasi sebagai salah satu syarat yang menonjol dalam perjanjian baku”.

Rijken sebagaimana dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman mengatakan sebagai berikut : “Klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan didalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum”.⁸⁸

Munir Fuady menyebut klausula eksonerasi dengan istilah “klausula pembebasan (*exculpatory clause*) yaitu suatu klausula dalam kontrak yang membebaskan salah satu pihak dari kewajibannya untuk mengganti kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri”.

J. Satrio memberikan definisi “Klausula eksonerasi sebagai suatu klausula dalam suatu perjanjian dan karenanya disepakati oleh para pihak dalam mana ditetapkan adanya pembebasan atau pembatasan dari tanggung jawab tertentu, yang secara normal menurut hukum seharusnya menjadi tanggungjawabnya”.

Berdasarkan beberapa definisi diatas, maka dapatlah diketahui bahwa dari klausula eksonerasi terdapat unsur utama yaitu adanya pembatasan dan/atau pembebasan tanggung jawab. Dan tanggung jawab yang dibatasi atau dibebaskan tersebut adalah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak yang membuat perjanjian tersebut, yang dalam hal ini adalah pihak PT. (Persero) Angkasa Pura II.

Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disingkat dengan UUPK), tidak mengenalkan istilah klausula eksonerasi sebagaimana yang dimaksudkan diatas, yang ada adalah klausula baku. Dan oleh Pasal 1 angka (10) UUPK klausula baku dapat diartikan secara umum sebagai perjanjian baku. Dari klausula-klausula yang terdapat didalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut, ditemui masih adanya pencantuman klausula eksonerasi di dalam perjanjian baku yang dibuat oleh pihak PT. (Persero) Angkasa Pura II di dalam Perjanjian sewa menyewa ruangan dengan penyewa.

D. Simpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu dapat ditarik kesimpulan terhadap perjanjian sewa menyewa ruangan bandara milik PT (persero) Angkasa Pura II Bandara Internasional Lombok dengan penyewa (tenants) sebagai berikut:

Perjanjian sewa menyewa ruangan bandar udara milik PT (Persero) Angkasa Pura II Bandara Internasional Lombok dengan Penyewa (tenants) dibuat dalam bentuk formulir yang dicetak terlebih dahulu yang merupakan perjanjian baku.

Kedudukan atau posisi tawar dalam perjanjian baku tidak seimbang antara pihak pemberi sewa dan pihak penyewa yang tentunya pemberi sewa memiliki kedudukan yang lebih kuat untuk menentukan klausul-klausul tertentu dalam perjanjiannya. Hal ini menyebabkan ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- M. Azhar, "Relevansi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Sistem Penyelenggaraan Administrasi Negara," NOTARIUS, vol. 8, no. 2, pp. 274-286, Oct. 2015. <https://doi.org/10.14710/nts.v8i2.10260>
- Angkasa Pura Sejarah Perusahaan. (2018). Retrieved From http://members.bumn-ri.com/angkasapura2/corporate_profile.html, diakses pada tanggal 6 Oktober 2018.
- Setiawan, R. (1999). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. (1988). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Cetakan ke-3. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Supranto, J. (2003). *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Cetakan Pertama. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Suhartoyo, S., Sonhaji, S., Azhar, M., & Suharso, P. (2018). Legal Aspects of PT. Gojek Indonesia in the Partnership Agreement Dealing with the Public Transport Standards. In E3S Web of Conferences (Vol. 68). doi:10.1051/e3sconf/20186802008.