

WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA RUANG DI LINGKUNGAN PT ANGKASA PURA I (PERSERO) BANDAR UDARA INTERNASIONAL I GUSTI NGURAH RAI

Oleh
Anak Agung Ayu Wulandari**
I Made Udiana***
I Made Dedy Priyanto****

Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Ruang Di Lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara I Gusti Ngurah Rai”, dilatarbelakangi oleh adanya wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa ruang antara Bandar Udara I Gusti Ngurah Rai yang diwakili oleh PT Angkasa Pura I (Persero) sebagai pihak yang menyewakan dan mitra usaha sebagai pihak penyewa, dimana mitra usaha tidak membayar tarif sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah faktur tagihan diterima oleh pihak mitra usaha.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan dan fakta, datanya didapat melalui data primer (wawancara), data sekunder (Perundang-undangan) dan data tersier (kamus hukum). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi dokumen dan wawancara. Menggunakan teknik analisis data secara kualitatif. Teknik penentuan sampel penelitian ini adalah Teknik *Non Probability Sampling*. Sifat penelitian ini bersifat deskriptif.

Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa ruang yang dilakukan di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara I Gusti Ngurah Rai dikarenakan *cash flow* mitra usaha sedang bermasalah, keterlambatan verifikasi *billing* tagihan karena birokrasinya yang panjang, kesulitan proses

* Tulisan ini merupakan tulisan ilmiah dari ringkasan skripsi.

** Anak Agung Ayu Wulandari adalah mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Udayana, korespondensi : wulandari_a80@yahoo.com

*** I Made Udiana adalah Dosen Fakultas Hukum, Universitas Udayana, sebagai penulis II.

**** I Made Dedy Priyanto adalah Dosen Fakultas Hukum, Universitas Udayana, sebagai penulis III.

pembayaran via bank karena kendala pembayaran antar negara dan adanya perbedaan mata uang yang digunakan. Upaya terhadap mitra usaha yang melakukan wanprestasi berupa tidak membayar tarif sewa ruang sesuai dengan waktu yang ditentukan diterbitkannya Surat Peringatan I (SP-I), Surat Peringatan II (SP-II), dan Surat Peringatan III (SP-III) yang ditujukan kepada mitra usaha dan berakhir pada pemberian sanksi berupa pemutusan perjanjian sewa ruang.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Sewa Ruang, PT Angkasa Pura I (Persero), Bandar Udara I Gusti Ngurah Rai.

ABSTRACT

This research tittle is “Default In The Implementation Of Space Lease Agreement In PT Angkasa Pura I (Persero) I Gusti Ngurah Rai Airport”, the background of this research is the default that happened in the implementation of space lease agreement between I Gusti Ngurah Rai Airport which represented by PT Angkasa Pura I (Persero) as who lease the space and business partner as the leaseholder, where the business partner did not pay the lease rates according to the specified time in the agreement, at the latest of 14 (fourteen) days after invoice of bills received by business partner.

This research use empirical research method by using the Statue approach and fact approach, which the data obtained from primary data (interview), secondary data (Statue) and tertiary data (law dictionary). Data collecting techniques done by document study and interview. Using qualitative data analysis technique. The technique for determining this research sample is Non Probability Sampling Technique. This research is descriptive.

Factors that cause the default in the implementation of space lease agreement in PT Angkasa Pura I (Persero) I Gusti Ngurah Rai Airport, because business partner’s cash flow is in trouble, late billing verification because of the long bureaucracy, and difficulty of payment process through bank because payment constraints between countries and currency difference. Attempts to the business partner who did default by not pay the lease rates according to the specified time are Warning Letter I (WL-I), Warning Letter II (WL-II), Warning Letter III (WL-III) addressed to business partner and ended up with termination of the space lease agreement.

Key Words: Default, Agreement, Space Lease, PT Angkasa Pura I (Persero) I Gusti Ngurah Rai Airport.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dari sekian banyak Bandar udara yang beroperasi, salah satunya adalah Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai yang terletak di Bali. Pengelolaan Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai awalnya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Perhubungan Udara.¹ Pada tanggal 4 Februari 1992 terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1992 yang menjadi dasar hukum perubahan bentuk Perusahaan Umum (Perum) Angkasa Pura I menjadi PT Angkasa Pura I (Persero). Peresmian status persero pun baru dilaksanakan pada tanggal 2 Januari 1993.²

Pengelolaan Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai dilakukan oleh PT Angkasa Pura I (Persero) hingga saat ini. PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai, dalam melakukan kegiatan usahanya sebagai penyedia jasa pelayanan penerbangan dan kebandaraan tentu memiliki mitra usaha. Diantara mitra-mitra yang dimiliki, terdapat mitra usaha yang menyewa ruangan yang berlokasi di Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai untuk melaksanakan kegiatan usahanya demi mendapatkan suatu *profit*. Kemudian sewa-menyewa ruangan tersebut dituang secara tertulis dalam suatu bentuk perjanjian antara pihak Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai yang diwakili oleh PT Angkasa Pura I (Persero) dengan pihak mitra usaha dan dikenakan tarif sewa..

Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian, di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas

¹ Sherly Yunita et. al., 2010, *Kilas Balik Perjalanan Bandara Ngurah Rai*, tanpa penerbit, Badung, h. 57

² *Ibid.*, h. 71.

suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.³ Perbuatan tersebut kemudian menimbulkan suatu hubungan hukum berupa perikatan antara pihak-pihak dalam perjanjian tersebut yang menimbulkan suatu hak dan kewajiban. Setiap orang yang mengadakan perjanjian selalu mempunyai tujuan untuk menimbulkan suatu akibat hukum yang dikehendaki atau yang dianggap dikehendaki.⁴

Di dalam perjanjian sewa-menyewa ruang yang telah disepakati sebelumnya, mitra usaha diharuskan untuk membayar tarif sewa secara dimuka dengan besaran yang telah disepakati dan akan dibayarkan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah faktur tagihan diterima oleh pihak mitra usaha. Namun seiring berjalannya waktu, dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang terdapat kendala yang terjadi, dimana pihak mitra usaha tidak melakukan kewajibannya dalam hal pembayaran sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal tersebut bertentangan dengan isi perjanjian yang telah disepakati sehingga dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak mitra usaha. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA RUANG DI LINGKUNGAN PT ANGKASA PURA I (PERSERO) BANDAR UDARA INTERNASIONAL I GUSTI NGURAH RAI”**.

1.2 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui dan memahami faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya

³ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum perdata Indonesia*, cet. V, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 345.

⁴ Fildzah Octamala, Suharnoko, dan Endah Hartati, 2014, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Dalam Hal Terdapat Perbedaan Antara Kuitansi Pembayaran Dengan Uang Yang Dibayarkan”, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta.

wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai serta upaya yang dapat dilakukan oleh pihak PT Angkasa Pura I (Persero) dalam terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini termasuk ke dalam penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di masyarakat.⁵ Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan Perundang-undangan dan fakta, yang datanya didapat melalui data primer (wawancara), data sekunder (Perundang-undangan) dan data tersier (kamus hukum). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi dokumen dan wawancara, serta menggunakan teknik analisis data secara kualitatif. Data kualitatif pada umumnya bukanlah data yang berupa angka, akan tetapi merupakan suatu kalimat-kalimat, catatan foto, rekaman suara dan gambar.⁶ Teknik yang digunakan untuk penentuan sampel penelitian ini adalah Teknik *Non Probability Sampling*. Sifat penelitian ini bersifat deskriptif.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Di Lingkungan

⁵ H. Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum: Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, cet. I, CV Alfabeta, Bandung, h. 70.

⁶ *Ibid.*, h. 102.

PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai

Perjanjian sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sebagai akibat dari hubungan hukum yang timbul atas perjanjian sewa-menyewa tersebut. Pada sewa-menyewa, kewajiban yang pertama yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah penyerahan benda sewaan, dimana hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*bezit*) bukan hak milik.⁷ Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak untuk memiliki suatu barang; hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dimiliki oleh orang dengan tanpa melupakan bahwa setiap hak itu memiliki fungsi sosial.⁸ Ketentuan Pasal 1560 butir (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penyewa harus menepati kewajibannya membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan informasi yang didapat dari hasil wawancara bersama I Gusti Agung Ketut Agung Indayani sebagai Divisi *Finance Department Unit Account Receivable Officer*, dijelaskan bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa ruang antara pihak PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara I Gusti Ngurah Rai sebagai pihak yang menyewakan dengan mitra usaha sebagai pihak penyewa diatur ketentuan mengenai pembayaran sewa ruang di dalamnya. Dalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa pembayaran tarif sewa akan dibayarkan di muka oleh mitra usaha dengan besaran yang telah disepakati dan akan dibayarkan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah faktur tagihan diterima oleh mitra usaha. Namun, tidak semua perjanjian sewa-menyewa ruang di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar

⁷ Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, h. 354.

⁸ Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition) Indonesia-Internasional*, cet. I, Mahirsindo Utama, tanpa tempat terbit, h. 168.

Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai terlaksana sesuai ketentuan dalam perjanjian dan tidak dapat dipungkiri bahwa dalam pelaksanaannya ditemui hambatan berupa wanprestasi (Tanggal 10 Agustus 2018). Wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian inilah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi.⁹

Dalam suatu wanprestasi terdapat faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi tersebut. Berdasarkan informasi yang didapat dari hasil wawancara bersama I Gusti Agung Ketut Agung Indayani sebagai Divisi *Finance Department Unit Account Receivable Officer*, bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi yang dilakukan oleh pihak mitra usaha dalam hal tidak melakukan pembayaran tarif sewa ruang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, antara lain dikarenakan *cash flow* mitra usaha sedang bermasalah. Biasanya *cash flow* mitra usaha bermasalah dikarenakan mitra bisnisnya juga tidak lancar pembayarannya. Selain itu, demi meningkatkan kualitas jasa pelayanan penerbangan dan kebandaraan, Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai selalu melakukan pengembangan dan perluasan bandar udara. Sebagai akibat dari dilakukannya pengembangan serta perluasan bandar udara tersebut, tentu berdampak terhadap kegiatan operasional mitra usaha di sekitar area yang sedang dilakukan pengembangan serta perluasan, sehingga dapat menyebabkan pendapatan menurun, sehingga *cash flow* perusahaan menjadi bermasalah, apalagi pembayaran tarif sewa ruang di Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai jumlahnya cukup besar. Walaupun mitra usaha sedang

⁹ A. Qirom Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, h. 26.

mengalami kerugian yang menyebabkan *cash flow* perusahaan bermasalah, mitra usaha tetap harus membayarkan kewajibannya berupa tarif sewa ruang dan juga biaya utilitas (listrik, air dan telepon) yang harus dibayarkan setiap bulannya (Tanggal 10 Agustus 2018).

Selain dikarenakan *cash flow* mitra usaha yang sedang bermasalah, terdapat faktor lain yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi berupa keterlambatan pembayaran tarif sewa ruang yang dilakukan oleh mitra usaha. Berdasarkan informasi yang didapat dari hasil wawancara bersama I Gusti Agung Ketut Agung Indayani sebagai Divisi *Finance Department Unit Account Receivable Officer*, yang melakukan sewa-menyewa ruangan di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai tidak hanya mitra usaha yang berasal dari Bali dan dari dalam negeri saja, terdapat juga mitra usaha yang berasal dari luar Indonesia. Mitra usaha yang berasal dari luar Bali dan luar Indonesia tersebut biasanya melakukan keterlambatan pembayaran tarif sewa dikarenakan keterlambatan verifikasi *billing* tagihan karena birokrasinya yang panjang. *Billing* pertama kali di verifikasi di cabang PT Angkasa Pura I (Persero) yang berada di Bali, karena proses pembayaran dilakukan di *head office* mitra usaha yang lokasinya beda daerah dan negara, otomatis mereka diharuskan untuk verifikasi data juga sebelum tandatangan pembayaran, dimana hal tersebut memakan waktu yang lumayan lama sehingga terjadilah keterlambatan pembayaran tarif sewa ruang.

Faktor lainnya yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi berupa keterlambatan pembayaran tarif sewa ruang yang dilakukan oleh mitra usaha adalah adanya kesulitan proses pembayaran via bank karena kendala pembayaran antar negara

dan adanya perbedaan mata uang yang digunakan. Setiap transaksi pembayaran dan penerimaan tunai dan non tunai di Kantor Cabang PT Angkasa Pura I (Persero), wajib menggunakan mata uang Rupiah, hal tersebut berdasarkan ketentuan Surat Edaran Nomor: ED.32/KU.04/2015/PD tentang Penggunaan Mata Uang Rupiah Dalam Setiap Transaksi Tunai Dan Non Tunai Di Lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) sehubungan dengan adanya kewajiban penggunaan mata uang Rupiah berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/3/PBI/2015 tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah Di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam hal ini, terjadinya wanprestasi dikarenakan adanya kelalaian dari pihak mitra usaha, dimana seharusnya pihak mitra usaha bisa memperkirakan waktu pembayaran agar tidak terjadi keterlambatan (Tanggal 10 Agustus 2018).

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/3/PBI/2015 tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah Di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menyatakan bahwa: “Setiap pihak wajib menggunakan Rupiah dalam transaksi yang dilakukan di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia”. Dikeluarkannya ketentuan tersebut dalam rangka mendukung tercapainya kestabilan nilai tukar Rupiah, maka dari itu Bank Indonesia dapat menetapkan kebijakan moneter dan menetapkan penggunaan alat pembayaran dengan mewajibkan penggunaan Rupiah dalam seluruh transaksi di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.¹⁰

¹⁰ Bank Indonesia, 2015, “Tanya Jawab Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/3/PBI/2015”, URL: https://www.bi.go.id/id/peraturan/sistem-pembayaran/Pages/pbi_170315.aspx, diakses tanggal 11 Agustus 2018.

2.2.2 Upaya Yang Dilakukan Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Di Lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai

Di dalam suatu perjanjian yang terjadi selalu melahirkan suatu prestasi di mana prestasi yang wajib dipenuhi oleh pihak yang mengadakan perjanjian. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.¹¹ Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi suatu prestasi atau apa yang telah diperjanjikan maka terjadilah apa yang disebut dengan wanprestasi.

Perjanjian sewa-menyewa ruang di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai tidak luput dari adanya kendala atau hambatan, sehingga kemungkinan terjadinya wanprestasi pasti ada. Wanprestasi yang sering terjadi umumnya berupa pembayaran tarif sewa ruang yang tidak dibayarkan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, padahal sebelumnya pihak mitra usaha telah menyanggupi dan sepakat atas ketentuan tarif sewa dan tenggang waktu pembayaran tarif sewa.

Berdasarkan informasi yang didapat dari hasil wawancara bersama I Gusti Agung Ketut Agung Indayani sebagai Divisi *Finance Department Unit Account Receivable Officer*, bahwa pembayaran tarif sewa ruang harus dibayarkan dengan jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah faktur tagihan diterima oleh mitra usaha. Apabila dalam jangka waktu 10 (sepuluh hari) setelah tanggal jatuh tempo mitra usaha masih belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar tarif sewa ruang, maka diterbitkan Surat Peringatan I (SP-I). Surat

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, h. 239.

Peringatan I (SP-I) berisi keterangan mengenai pemberitahuan nilai hutang tagihan tarif sewa yang harus segera dibayarkan oleh mitra usaha. 10 (sepuluh) hari setelah Surat Peringatan I (SP-I) diterbitkan dan mitra usaha masih belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar tarif sewa ruang sebagaimana disebutkan nilainya dalam Surat Peringatan I (SP-I), maka diterbitkanlah Surat Peringatan II (SP-II). Dalam Surat Peringatan II (SP-II) berisi pemanggilan kepada mitra usaha untuk membuat pengakuan hutang dan kesepakatan penyelesaian hutang. Pemanggilan dilakukan untuk pembahasan masalah piutang dan dibuatkan risalah rapat terkait komitmen pembayarannya. 10 (sepuluh) hari setelah Surat Peringatan II (SP-II) diterbitkan mitra usaha masih belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar tarif sewa ruang, terbitlah Surat Peringatan III (SP-III) yang berisi tentang batas waktu pembayaran hutang tagihan tarif sewa ruang (Tanggal 10 Agustus 2018).

Berdasarkan informasi yang didapat dari hasil wawancara bersama I Gusti Agung Ketut Agung Indayani sebagai Divisi *Finance Department Unit Account Receivable Officer*, apabila sampai batas waktu yang ditentukan dalam Surat Peringatan III (SP-III) mitra usaha belum melunasi hutang tagihan tarif sewa ruang, maka PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai akan menindaklanjuti sebagaimana peraturan yang berlaku, berupa sanksi pengurangan utilitas (listrik, air dan telepon), dilanjutkan dengan penyegelan tempat usaha yang dituangkan dalam berita acara oleh Tim Evaluasi mitra usaha yang ditetapkan oleh General Manager serta dilakukannya pemutusan/pengakhiran perjanjian sewa-menyewa ruang di Bandar Udara antara PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara I Gusti Ngurah Rai dengan mitra usaha, dimana masing-

masing sanksi berjarak 10 (sepuluh) hari. Atas wanprestasi yang dilakukan oleh pihak mitra usaha, PT Angkasa Pura I (Persero) berhak untuk memutuskan perjanjian secara sepihak. Mengenai hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) huruf (c) Keputusan Direksi PT Angkasa Pura I (Persero) Nomor: KEP.88/KB.03/2011 tentang Kegiatan Komersial Dan Pengembangan Usaha Di Lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) yang menyatakan bahwa kepada mitra usaha yang telah ditunjuk dapat dihentikan kegiatan usahanya apabila tidak melaksanakan isi perjanjian atau wanprestasi atas segala kewajibannya terhadap perusahaan (Tanggal 10 Agustus 2018).

Berdasarkan informasi yang didapat dari hasil wawancara bersama I Gusti Agung Ketut Agung Indayani sebagai Divisi *Finance Department Unit Account Receivable Officer*, setelah pemutusan perjanjian mitra usaha harus berhenti beroperasi dan mengelola aktivitas di ruangan yang menjadi objek perjanjian dan bandar udara. Hak mitra usaha yang diberikan berdasarkan perjanjian akan dicabut dan mitra usaha tidak memiliki hak untuk memasuki ruangan yang menjadi objek perjanjian selain untuk memindahkan barang-barangnya dan properti miliknya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari. Selanjutnya, terhadap ruangan yang sudah kosong tersebut akan disewakan kembali kepada mitra usaha lain yang berminat atas ruangan tersebut (Tanggal 29 Agustus 2018).

Berdasarkan informasi yang didapat dari hasil wawancara bersama I Gusti Agung Ketut Agung Indayani sebagai Divisi *Finance Department Unit Account Receivable Officer*, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan Direksi PT Angkasa Pura I (Persero) KEP.77/KU.19/2015 tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Perbendaharaan, Piutang Dan Pengelolaan Dana PT

Angkasa Pura I (Persero), antara Surat Peringatan I (SP-I), Surat Peringatan II (SP-II), Surat Peringatan III (SP-III) penerbitannya masing-masing berjarak 10 (sepuluh) hari, namun kenyataannya pada pelaksanaannya terkadang tidak tepat berjarak 10 (sepuluh) hari, hal tersebut dikarenakan adanya kebijakan dari PT Angkasa Pura I (Persero) untuk memberikan kesempatan bagi mitra usaha yang bersangkutan untuk menyelesaikan kewajibannya dan adanya pertimbangan untuk menghindari terjadinya piutang macet, sehingga 10 (sepuluh) hari tersebut merupakan jarak waktu minimal (Tanggal 16 Agustus 2018).

III. KESIMPULAN

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa ruang yang dilakukan di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara I Gusti Ngurah Rai, antara lain dikarenakan *cash flow* mitra usaha sedang bermasalah, keterlambatan verifikasi *billing* tagihan karena birokrasinya yang panjang, dan kesulitan proses pembayaran via bank karena kendala pembayaran antar negara dan adanya perbedaan mata uang yang digunakan, karena setiap transaksi pembayaran dan penerimaan tunai dan non tunai di Kantor Cabang PT Angkasa Pura I (Persero) wajib menggunakan mata uang Rupiah.
2. Terhadap mitra usaha yang melakukan wanprestasi berupa tidak membayarkan tarif sewa ruang sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, upaya pertama adalah diterbitkannya Surat Peringatan I (SP-I), Surat Peringatan II (SP-II), dan Surat Peringatan III (SP-III) yang berakhir pada pemutusan perjanjian

sewa-menyewa ruang di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai dan mitra usaha harus berhenti beroperasi, mengelola aktivitas di ruangan yang menjadi objek perjanjian dan bandar udara. Hak mitra usaha yang diberikan berdasarkan perjanjian akan dicabut dan mitra usaha tidak memiliki hak untuk memasuki ruangan yang menjadi objek perjanjian selain untuk memindahkan barang-barangnya dan properti miliknya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari, terhadap ruangan yang sudah kosong tersebut akan disewakan kembali kepada mitra usaha lain yang berminat atas ruangan tersebut.

3.2 Saran

1. Untuk mengurangi tingkat terjadinya wanprestasi terutama dalam hal pembayaran tarif sewa ruang, sebaiknya pembayaran tarif sewa ruang dapat dilakukan dengan diangsur setiap bulannya dan tidak langsung dibayarkan secara penuh 1 (satu) tahun dimuka, karena jumlah yang harus dibayarkan juga cukup besar.
2. Bagi mitra usaha yang perjanjiannya sudah pernah diputus sebelumnya sebaiknya tetap diberi kesempatan lagi untuk melakukan kegiatan usaha di lingkungan PT Angkasa Pura I (Persero) Bandar Udara Internasional I Gusti Ngurah Rai, namun sebelumnya perlu dilakukan evaluasi terhadap mitra usaha tersebut mengenai perbaikan kinerjanya untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi kembali di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ishaq, H., 2017, *Metode Penelitian Hukum: Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, cet. I, CV. Alfabeta, Bandung.

Meliiala, A. Qirom, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.

Muhammad, Abdulkadir, 2014, *Hukum perdata Indonesia*, cet. V, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Umar, Dzulkifli dan Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum (Dictionary of Law Complete Edition) Indonesia-Internasional*, cet. I, Mahirsindo Utama, tanpa tempat terbit.

Yunita, Sherly, et. al., 2010, *Kilas Balik Perjalanan Bandara Ngurah Rai*, tanpa penerbit, Badung.

Jurnal

Octamala, Fildzah, Suharnoko, dan Endah Hartati, 2014, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Dalam Hal Terdapat Perbedaan Antara Kuitansi Pembayaran Dengan Uang Yang Dibayarkan", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta.

Internet

Bank Indonesia, 2015, "Tanya Jawab Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/3/PBI/2015",

URL:https://www.bi.go.id/id/peraturan/sistem-pembayaran/Pages/pbi_170315.aspx, diakses tanggal 11 Agustus 2018.

Peraturan Perundaang-Undangan

Soimin, Soedharyo, 2016, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet. XV, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1992 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Angkasa Pura I Menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO).

Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/3/PBI/2015 tentang Kewajiban Penggunaan Rupiah Di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.