

**ASPEK HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA *TENANT*  
BIDANG USAHA MAKANAN DENGAN PT. ANGKASA PURA II  
(Studi Kasus Bandar Udara Kualanamu)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**LUCKY  
NPM: 13.840.0026**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
M E D A N  
2 0 1 8**

**ASPEK HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA *TENANT*  
BIDANG USAHA MAKANAN DENGAN PT. ANGKASA PURA II  
(Studi Kasus Bandar Udara Kualanamu)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**LUCKY**

**NPM: 13.840.0026**



*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum  
Universitas Medan Area*

**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
M E D A N  
2 0 1 8**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**Judul Skripsi** : Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa  
*Tenant* Bidang Usaha Makanan Dengan PT. Angkasa  
Pura II (Studi Kasus Bandar Udara Kualanamu)

**Nama** : LUCKY

**NPM** : 13. 840. 0026


**Bidang** : Hukum Perdata

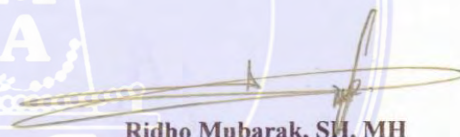
Disetujui Oleh:

Komisi Pembimbing

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

  
Zaini Munawir, SH, M.Hum

  
Ridho Mubarak, SH, MH

DEKAN



  
(Dr. Rizkan Zuliady, SH, MH)

Tanggal Lulus : 25 Mei 2018

**ABSTRAK**  
**ASPEK HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TENANT BIDANG USAHA MAKANAN DENGAN PT. ANGKASA PURA II**  
**(Studi Kasus Bandar Udara Kualanamu)**

**OLEH:**  
**LUCKY**  
**NPM: 13.840.0026**

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah: bagaimana prosedur pelaksanaan dan bentuk perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II, bagaimana proses penyelesaian jika ada perselisihan perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II dan bagaimana jika perjanjian sewa menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian.

Metode Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis mempergunakan 2 (Dua) metode: Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada bandar udara kualanamu dengan mengambil tiga sampel surat perjanjian sewa menyewa antara *tenant* dengan PT. Angkasa Pura II dan melakukan wawancara dengan pihak pengelola bandar udara kualanamu.

Hasil penelitian prosedur pelaksanaan dan bentuk perjanjian sewa menyewa ruangan/toko antara *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II dilakukan dengan proses setiap pihak yang ingin melakukan sewa menyewa khususnya ruangan atau toko yang berada di Bandar Udara Kualanamu Medan yang dikelola oleh PT. Angkasa Pura II melakukan pengajuan permohonan minat usaha di bandara kualanamu. Pengajuan proposal perusahaan yang ditujukan kepada *Executive General Manager* Kantor Cabang Bandar Udara Internasional Kualanamu Deli Serdang . Mitra usaha yang berminat di Bandara Kualanamu akan diundang dalam rapat pembahasan kerjasama di bandara kualanamu dan mitra usaha dipersihlakan memaparkan proposal bisnisnya. Cara penyelesaian jika terjadi perselisihan sengketa para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruangan/ toko adalah para pihak sepakat untuk diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dengan jangka waktu paling lama satu bulan apabila terjadi perbedaan pendapat yang berkaitan dengan perjanjian. Selain itu apabila tidak dapat diselesaikan dalam batas waktu tersebut maka para pihak sepakat untuk diselesaikan melalui jalur pengadilan. Dalam perjanjian sewa menyewa yang masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis; sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Dalam hal perjanjian PT. Angkasa Pura II dengan PT. Prima Usaha Era Mandiri dimulai pada tanggal 25 Juli 2017 dan berakhir 24 Juli 2019. Jadi jika lama sewa menyewa sudah ditentukan dalam persetujuan secara tertulis, perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa Ruangan, PT. Angkasa Pura II

**ABSTRACT**



**LEGAL ASPECT TO RENTAL AGREEMENT RENT TENANT FOOD BUSINESS FIELD WITH  
PT. ANGKASA PURA II  
(Case Study of Kualanamu Airport)**

**BY:  
LUCKY  
NPM: 13,840,0026**

*Lease charter is an agreement with which one party binds itself to give the other party the pleasure of an item for a certain time and with the payment of a price which the latter party is willing to pay.*

*The problems in this research are: how the procedure of implementation and the form of tenant lease agreement in the field of food business with PT. Angkasa Pura II, how the settlement process if there is a dispute of tenant lease agreement in the field of food business with PT. Angkasa Pura II and what if the lease agreement ends with default before the agreement expires.*

*Method To know the data used in this writing the author uses 2 (Two) methods: Library Research (Library Research) is by doing research on various sources of reading of books, legal magazines, opinions scholars, laws and regulations also lecture materials. Field Research (Field Research) is by doing spaciousness in this writer directly conduct a study on your aerial airport by taking three sample lease agreement agreement between tenant with PT. Angkasa Pura and conduct interviews with the managers of your aerial airports.*

*Implementation procedure and lease / room rental agreement between tenant food business with PT. Angkasa Pura II is done with the process of any parties who want to do lease, especially the room or shop located at Kualanamu Airport Medan which is managed by PT. Angkasa Pura II is applying for business interest at your aquarium airport. Submission of company proposal addressed to Executive General Manager of the Kualanamu International Airport Branch Deli Serdang. Business partners interested in Kualanamu Airport will be invited to a meeting of cooperation discussions at the airport of yours and business partners to be disclosed to present their business proposals. The method of settlement in case of dispute over the disputes of the parties in the lease agreement of the room / shop is the parties agreed to be settled by consensus to reach the mufakat with the maximum period of one month in case of any disagreement related to the agreement. In addition, if it can not be settled within the time limit then the parties agree to be resolved through court. In a lease agreement whose term expiration has been determined in writing; the lease itself expires according to the time limit specified by the parties. In the case of PT. Angkasa Pura II with PT. Prima Usaha Era Mandiri begins on July 25, 2017 and ends July 24, 2019. So if long lease has been specified in the agreement in writing, the rental agreement expires just at the time specified.*

*Keywords: Agreement, Lease Renting Room, PT. Angkasa Pura II*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenanNya telah memberikan karuniaNya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul **“Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *Tenant* Bidang Usaha Makanan Dengan PT. Angkasa Pura II (Studi Bandar Udara Kualanamu)”**.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan perjanjian sewa menyewa bidang usaha makanan pada PT. Angkasa Pura II.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zuliady, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

3. Bapak Zaini Munawir, SH,M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus Dosen Pembimbing I Penulis,
4. Bapak Ridho Mubarak, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
5. Bapak Dr. Isnaini, SH, M.Hum, selaku ketua siding Penulis,
6. Ibu Wessy Trisna, SH,MH, selaku Ketua Bidang Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Medan Area Sekaligus Sekretaris Seminar Outline Penulis,
7. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Seluruh staf tata usaha yang telah membantu penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2013 yang telah memberikan motivasi dan kerja sama dengan penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. PT. Angkasa Pura II beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Secara khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, **Ayahanda Tariyono** dan **Ibunda Poniyah** yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, serta **Suami** dan **anak** tercinta **Harry Marvi Sirait** dan **Rania**

**Almahyra Sirait** dan juga kepada Mertua Saya **Ir. Zainuddin Sirait** dan **Siti Chalizah** dan adik tercinta **Mustika Nadya Anggreina** yang memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 25 Juni 2018  
Penulis

**LUCKY**



## DAFTAR ISI

Halaman

### ABSTRAK

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	11
1.3 Pembatasan Masalah .....	11
1.4 Perumusan Masalah.....	12
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	12
1.5.1 Tujuan Penelitian.....	12
1.5.2 Manfaat Penelitian.....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>14</b>
2.1 Tinjauan Angkasa Pura II.....	14
2.1.1 Sejarah PT. Angkas Pura II .....	14
2.1.2 PT. Angkasa Pura II Sebagai Subjek Hukum .....	17
2.2 Kerangka Pemikiran.....	23
2.3 Hipotesis.....	25
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>27</b>
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian .....	27
3.1.1 Jenis Penelitian.....	27
3.1.2 Sifat Penelitian.....	28
3.1.3 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	28

3.2	Teknik Pengumpulan Data .....	29
3.3	Analisis Data .....	30
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>31</b>
4.1	Hasil Penelitian .....	31
4.1.1	Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	31
4.1.2	Objek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	35
4.1.3	Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa .....	37
4.2	Hasil Pembahasan .....	45
4.2.1	Prosedur Pelaksanaan dan Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa <i>Tenant</i> Dengan PT. Angkasa Pura II ..	45
4.2.2	Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	53
4.2.3	Penyelesaian Perselisihan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa <i>Tenant</i> Dengan PT. Angkasa Pura II	60
<b>BAB V</b>	<b>SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>67</b>
5.1	Simpulan.....	67
5.2	Saran.....	68

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan teknologi komunikasi dan informasi yang terjadi saat ini telah menjadikan jarak dan waktu bukan merupakan halangan. Kemajuan pada bidang ini pula yang semakin menumbuhkan kesadaran orang terhadap kebutuhan informasi. Informasi melalui media massa saat ini ikut memegang peranan penting dalam menentukan aspek-aspek kehidupan manusia.<sup>1</sup>

Penggunaan media massa dalam skala global merupakan salah satu bentuk komunikasi massa. Secara istilah komunikasi massa ini merupakan alat komunikasi yang dioperasikan secara skala besar, menjangkau dan mempengaruhi secara virtual setiap orang dalam masyarakat. Hal ini mengacu pada beberapa media yang sekarang telah familiar seperti surat kabar, majalah, film, radio, televisi, dan beberapa lainnya.<sup>2</sup>

Dunia mengalami revolusi 4T (*Technology, Telecommunication, Transportation, Tourism*) yang memiliki *globalizing force* dominan sehingga batas antar wilayah semakin kabur dan berujung pada terciptanya *global village*. Kondisi itu memunculkan permasalahan pada melunturnya warisan budaya. Bukti nyata kelunturan warisan budaya itu antara lain dapat disaksikan pada gaya berpakaian, gaya bahasa, dan teknologi informasi. Memakai rok mini dipandang lebih indah daripada memakai pakaian rapat.<sup>3</sup>

Kehidupan masyarakat yang sedang berkembang seperti sekarang ini, kebutuhan manusia akan semakin kompleks jika dibandingkan dengan kebutuhan manusia pada zaman dahulu dimana manusia hanya membutuhkan makan dan

---

<sup>1</sup> Anabarja, S., 2011. *Peran Televisi Lokal dalam Mempertahankan Identitas Lokal di Era Globalisasi Informasi. Global & Strategi, Edisi Khusus* : Rineka Cipta. Jakarta. Hal. 45

<sup>2</sup> *Ibid* Hal. 21

<sup>3</sup> Saptadi, 2008. *Membaca Globalisasi dalam Kaca Mata Perang Budaya. Makalah Seminar Globalisasi, Seni, dan Moral Bangsa*. Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia (LIPI) Jakarta: Hal. 32

tempat tinggal untuk kelangsungan hidup sendiri dan keluarganya. Sebagai suatu proses dinamis, pendidikan akan senantiasa berkembang dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan yang terjadi dilingkungan pada umumnya.<sup>4</sup>

Manusia mempunyai tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan tersebut sangat beragam baik primer, sekunder, maupun tersier, untuk memperoleh semua itu manusia perlu bekerjasama dan saling membantu agar semuanya terpenuhi. Sudah seharusnya orang kaya membantu yang miskin dan yang mampu menolong yang tidak mampu.

Kehadiran maupun pendirian usaha negara atau BUMN di setiap Negara sering kali berbeda. Namun demikian, umumnya latar belakang pendirian usaha Negara atau BUMN tidak hanya didasarkan pada alasan ideologis semata, akan tetapi sering kali pula didasari alasan ekonomis, sosial, politik, warisan sejarah, dan sebagainya.<sup>5</sup>

PT Angkasa Pura II (Persero), selanjutnya disebut “Angkasa Pura II” atau “Perusahaan” merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dalam bidang usaha pelayanan jasa kebandarudaraan dan pelayanan jasa terkait bandar udara di wilayah Indonesia Barat. Angkasa Pura II telah mendapatkan kepercayaan dari Pemerintah Republik Indonesia untuk mengelola dan mengupayakan perusahaan Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng yang kini berubah nama menjadi Bandara Internasional Jakarta Soekarno-Hatta serta Bandara Halim Perdanakusuma sejak 13 Agustus 1984.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>Syamsul Arifin, 2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press. Hal.1

<sup>5</sup> Sri Maemunah Suharto, 2009, *Profit dan Anatomi BUMN*, Rajawali Pers, Jakarta, Hal .4

<sup>6</sup> <http://www.angkasapura2.co.id> Diakses 04 April 2018 Pukul. 10.00 Wib

Keberadaan Angkasa Pura II berawal dari Perusahaan Umum dengan nama Perum Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng melalui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1984, kemudian pada 19 Mei 1986 melalui Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1986 berubah menjadi Perum Angkasa Pura II. Selanjutnya, pada 17 Maret 1992 melalui Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1992 berubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Seiring perjalanan perusahaan, pada 18 November 2008 sesuai dengan Akta Notaris Silvia Abbas Sudrajat, SH, SpN Nomor 38 resmi berubah menjadi PT Angkasa Pura II (Persero).

Berdirinya Angkasa Pura II bertujuan untuk menjalankan pengelolaan dan pengusahaan dalam bidang jasa kebandarudaraan dan jasa terkait bandar udara dengan mengoptimalkan pemberdayaan potensi sumber daya yang dimiliki dan penerapan praktik tata kelola perusahaan yang baik. Hal tersebut diharapkan agar dapat menghasilkan produk dan layanan jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat sehingga dapat meningkatkan nilai Perusahaan dan kepercayaan masyarakat.<sup>7</sup>

Kiprah Angkasa Pura II telah menunjukkan kemajuan dan peningkatan usaha yang pesat dalam bisnis jasa kebandarudaraan melalui penambahan berbagai sarana prasarana dan peningkatan kualitas pelayanan pada bandara yang dikelolanya.

Bandar Udara Internasional Kualanamu adalah Bandar Udara yang terletak di Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara. Bandara ini terletak 39 km dari kota Medan. Bandara ini adalah Bandara terbesar kedua di Indonesia setelah Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. Lokasi Bandara ini dulunya bekas

---

<sup>7</sup> *Ibid*



areal perkebunan PT Perkebunan Nusantara II Tanjung Morawa yang terletak di Kecamatan Beringin, Deli Serdang, Sumatera Utara.<sup>8</sup>

Pembangunan Bandara ini dilakukan untuk menggantikan Bandar Udara Internasional Polonia yang sudah berusia 85 tahun. Bandara Kualanamu diharapkan dapat menjadi “*Main Hub*” yaitu pangkalan transit internasional untuk kawasan Sumatera dan sekitarnya. Selain itu, adanya kebijakan untuk melakukan pembangunan Bandara Internasional Kualanamu adalah karena keberadaan Bandar Udara Internasional Polonia di tengah kota Medan yang mengalami keterbatasan Operasional dan sulit untuk dapat dikembangkan serta kondisi fasilitas yang tersedia di Bandar Udara Polonia sudah tidak mampu lagi menampung kebutuhan pelayanan angkutan udara yang cenderung terus meningkat.<sup>9</sup>

Bandar Udara Kualanamu yang dibangun di area seluas 1.365 Ha dengan luas terminal mencapai 118.930 m<sup>2</sup> sebagai pintu gerbang utama ke provinsi Sumatera Utara bagi dunia internasional, infrastruktur dan pelayanan maksimal menjadi harga mati Bandara Internasional Kualanamu. Bandar Udara Kualanamu memiliki banyak fasilitas yang dapat dinikmati para penumpang, beserta penyediaan resto makanan dan minuman. Resto makanan dan minuman yang berada di Bandar Udara Kualanamu menempati ruang yang ada dengan status menyewa pada pihak pengelola yaitu PT. Angkasa Pura II dengan mengajukan dan membuat perjanjian.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> <http://kualanamu-airport.co.id/id/general/about-us> Diakses 10 Januari 2018 Pukul 12.00  
Wib

<sup>9</sup> *Ibid*

<sup>10</sup> *Ibid*

Untuk meningkatkan produktivitas usaha yang dilakukan para pelaku usaha maka terlebih dahulu diperlukan suatu tempat ataupun lokasi khusus untuk melaksanakan kegiatan usahanya dengan maksimal misalnya seperti kegiatan usaha jual beli barang, dimana akan terjadi kegiatan interaksi dari pihak penjual yang akan menawarkan barang produksinya baik berupa barang elektronik, kebutuhan pangan, maupun benda lain yang dapat di perjualbelikan terhadap pembeli (konsumen) guna memenuhi kebutuhan dari setiap masyarakat. Maka untuk mendukung kegiatan usaha jual beli yang dilakukan oleh para pelaku usaha tersebut diperlukan tempat berupa ruangan toko yang akan digunakan sebagai tempat terjadinya kegiatan usaha tersebut.<sup>11</sup>

Setiap pelaku usaha yang akan melakukan suatu kegiatan usaha dapat menggunakan ruangan berupa toko, ruangan ataupun kios di mana pun lokasi yang akan dijangkau untuk mendukung proses kelancaran dari kegiatan usaha tersebut, baik lokasi toko tersebut di daerah pusat kota maupun di pinggiran kota, bandara, dipelabuhan atau di stasiun.

Dalam hal pelaksanaan kegiatan usaha ini tentu diperlukan kerjasama antara sesama manusia, sebagaimana yang dapat kita ketahui bahwa manusia tidak dapat hidup sendirian karena manusia adalah makhluk sosial yang diistilahkan dengan “*Zoon Politikon*” oleh Aristoteles, oleh karena itu manusia harus hidup bermasyarakat ataupun saling bergantung satu sama lain dengan makhluk hidup lainnya untuk memberikan kelancaran dalam kegiatan yang dilakukan.<sup>12</sup>

Dengan adanya hubungan saling ketergantungan antar sesama manusia itu maka dapat kita lihat dalam hal pemenuhan kegiatan usaha ini untuk mendapatkan

---

<sup>11</sup> Sudarsono, 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan keempat, Rineka Cipta, Jakarta, Hal 45.

<sup>12</sup> *Ibid* Hal. 46

tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usaha tersebut dapat dilakukan dengan menyewa ruangan toko kepada pihak pengelola dari ruangan toko tersebut apabila pelaku usaha tidak mampu untuk membeli ruko untuk melaksanakan kegiatan usahanya dikarenakan harga dari suatu bangunan relatif tinggi maka pelaku usaha tersebut dapat memilih untuk menyewa sebuah ruangan toko yang harganya lebih terjangkau dari pada dengan membeli bangunan ruko, sehingga timbul hubungan saling ketergantungan antara pelaku usaha sebagai penyewa dengan pihak yang menyewakan ruangan tersebut.

Sebelum melakukan penyewaan tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usahanya, penyewa haruslah mengetahui bahwa dalam melakukan kegiatan tersebut si penyewa harus melakukan suatu perjanjian terlebih dahulu kepada pihak pengelola toko di suatu lokasi yang telah dijangkau oleh pelaku usaha tersebut agar terjadinya suatu kesepakatan atas persewaan tersebut.

Suatu Perjanjian atau *Overeenkomst* mengandung pengertian yaitu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>13</sup>

Ada beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Dengan demikian perjanjian

---

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hal. 6.

(*overeenkomst*) adalah hubungan hukum atau *rechtsbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya.<sup>14</sup>

Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak dapat timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum” atau *rechtshandeling*. Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi. Tanpa prestasi hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai “*schuldeiser*” atau “kreditur”. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai “*schuldenaar*” atau “debitur”.<sup>15</sup>

Perjanjian yang diatur secara khusus oleh Undang-Undang yakni perjanjian bernama seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain. Diantara sekian banyak perjanjian bernama itu, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang dari dahulu sering dilakukan berbagai pihak dalam kegiatan sehari-hari. Hal ini terjadi karena ada sebagian masyarakat yang berada pada golongan menengah yang tidak mampu untuk membeli suatu bangunan maka mereka lebih memilih untuk menyewa sebuah ruangan yang harganya lebih terjangkau maka dari itu dilakukanlah perjanjian sewa menyewa.

Alternatif yang biasa diambil oleh masyarakat Indonesia adalah dengan cara menyewa tanah dan bangunannya karena dianggap praktis dan tidak

---

<sup>14</sup>Handri Raharjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta. Hal. 42.

<sup>15</sup> M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 7

memerlukan biaya yang cukup besar sehingga dianggap menguntungkan. Sewa menyewa itu sendiri diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun definisi dari pada sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya<sup>16</sup>.

Selain itu dikarenakan perjanjian sewa menyewa mendatangkan keuntungan bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni:

- a. Bagi pihak yang menyewakan ia akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang diberikannya juga dapat memperluas bidang usaha yang akan dikembangkannya.
- b. Bagi pihak penyewa ia dapat menghemat sebagian dari dananya dengan cara menyewa suatu tempat atau barang daripada ia membelinya dikarenakan harga membeli suatu barang relatif tinggi. Selain itu ia juga tidak disibukkan dalam hal pembayaran pajak terhadap barang ataupun bangunan lokasi apabila ia membeli suatu barang.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>R.Subekti. dan R.Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita. Jakarta. Hal.381.

<sup>17</sup> R. Subekti 1995, *Aneka Perjanjian*, (Cetakan X. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: Hal. 40.



Hal-hal yang membedakan perjanjian sewa-menyewa ini dengan perjanjian jual beli adalah dalam sewa menyewa tidak ada penyerahan dalam arti pengalihan hak milik, yang ada hanyalah penyerahan kekuasaan atas suatu barang untuk dinikmati penyewa.<sup>18</sup> Oleh karena itu, tidak dituntut atau tidak dipersyaratkan bahwa yang menyerahkan barang harus pemilik barang, sebagaimana halnya dalam perjanjian jual beli atau tukar-menukar. Jadi, meskipun seseorang hanya mempunyai “hak menikmati hasil” atas suatu barang dan “bukan pemilik”, yang bersangkutan sudah dapat secara sah menyewakan barang tersebut.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Perjanjian ini diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan. Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.<sup>19</sup>

Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. Hubungan hukum yang ada di antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis

---

<sup>18</sup> I.G. Rai Widjaya, 2008, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Kesaint Blanc, Jakarta, Hal. 168.

<sup>19</sup> Harun Al-Rasyid, 2003. *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta. Hal. 45

secara notariil ataupun di bawah tangan yang disebut dengan Perjanjian Sewa Menyewa.

Sewa menyewa rumah, ruangan atau toko adalah keadaan dimana rumah, ruangan atau toko dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian<sup>20</sup>.

Undang-undang dan pendapat para ahli melihat perjanjian sewa menyewa akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati ruangan atau toko yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak pemilik tempat atau ruangan berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan ruangan atau toko kepada penyewa untuk dinikmati pada masa waktu tertentu.

Perjanjian sewa menyewa dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Apabila benda yang dijadikan objek sewa menyewa tidak mampu dibayar oleh penyewa sesuai dengan kesepakatan, maka objek penguasaan sewa menyewa kembali kepada yang menyewakan.

Dalam hal ini adanya *tenant* pihak perusahaan besar sebagai penyewa untuk menyewa atau memanfaatkan fasilitas komersial untuk usaha di bidang makanan berupa restoran makanan dan juga café atau tempat minum kopi, yang ingin bekerja sama dengan PT. Angkasa Pura II di Bandara Kualanamu Medan untuk melakukan sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha. Dalam hal ini

---

<sup>20</sup> Ahmadi Miru, 2007. *Hukum kontrak & perancangan kontrak*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta, Hal. 34

penulis membahas perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha PT. Angkas Pura II dengan *tenant* PT. Trimitra Oriza Sativa untuk usaha dibidang restaurant Bangi Kopitiam, dan PT. Prima Usaha Era Mandiri untuk usaha restaurant Merek A&W, serta CV. Cipta Rasa Nusantara untuk ruangan berupa usaha café.

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan dalam hal mengambil judul skripsi yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa *tenant* di bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II sebagai pengelola Bandar Udara Kualanamu Medan untuk dijadikan judul penulisan skripsi, yang mana penelitian ini akan mengambil judul “Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *Tenant* Bidang Usaha Makanan Dengan PT. Angkasa Pura II (Studi Kasus Bandar Udara Kualanamu Medan)”.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

1. Prosedur pelaksanaan dan bentuk perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II.
2. Proses penyelesaian perselisihan perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II.
3. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

## **1.3 Pembatasan Masalah**

Ini dibatasi hanya meneliti dan menganalisis beberapa perjanjian sewa menyewa *tenant* di bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II sebagai pengelola Bandara Kualanamu. Maka dalam hal pembatasan adalah tentang

bagaimana prosedur pelaksanaan dan bentuk perjanjian sewa menyewa, proses penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa dan bagaimana berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

#### **1.4 Perumusan Masalah**

Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan dan bentuk perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II?
2. Bagaimana proses penyelesaian jika ada perselisihan perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II ?
3. Bagaimana perjanjian sewa menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian?

#### **1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **1.5.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan dan bentuk perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian jika terjadi perselisihan perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II.
3. Untuk mengetahui perjanjian sewa menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian.

### 1.5.2 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain :

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai perjanjian, dan sewa menyewa.

2. Secara praktis

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut:

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat, dan pelaku usaha agar lebih berhati-hati dalam membuat suatu perjanjian sewa menyewa .
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan perjanjian, dan sewa menyewa.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan PT. Angkasa Pura II**

##### **2.1.1. Sejarah PT. Angkasa Pura II**

PT Angkasa Pura II (Persero), selanjutnya disebut “Angkasa Pura II” atau “Perusahaan” merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dalam bidang usaha pelayanan jasa kebandarudaraan dan pelayanan jasa terkait bandar udara di wilayah Indonesia Barat. Angkasa Pura II telah mendapatkan kepercayaan dari Pemerintah Republik Indonesia untuk mengelola dan mengupayakan perusahaan Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng yang kini berubah nama menjadi Bandara Internasional Jakarta Soekarno-Hatta serta Bandara Halim Perdanakusuma sejak 13 Agustus 1984.

Keberadaan Angkasa Pura II berawal dari Perusahaan Umum dengan nama Perum Pelabuhan Udara Jakarta Cengkareng melalui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1984, kemudian pada 19 Mei 1986 melalui Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1986 berubah menjadi Perum Angkasa Pura II. Selanjutnya, pada 17 Maret 1992 melalui Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1992 berubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Seiring perjalanan perusahaan, pada 18 November 2008 sesuai dengan Akta Notaris Silvia Abbas Sudrajat, SH, SpN Nomor 38 resmi berubah menjadi PT Angkasa Pura II (Persero).<sup>1</sup>

Angkasa Pura II telah mengelola 13 Bandara, antara lain yaitu Bandara Soekarno-Hatta (Jakarta), Halim Perdanakusuma (Jakarta), Kualanamu (Medan),

---

<sup>1</sup> <http://www.angkasapura2.co.id> Diakses 04 April 2018 Pukul. 10.00 Wib

Supadio (Pontianak), Minangkabau (Padang), Sultan Mahmud Badaruddin II (Palembang), Sultan Syarif Kasim II (Pekanbaru), Husein Sastranegara (Bandung), Sultan Iskandarmuda (Banda Aceh), Raja Haji Fisabilillah (Tanjung Pinang), Sultan Thaha (Jambi), Depati Amir (Pangkal Pinang) dan Silangit (Tapanuli Utara).

Angkasa Pura II telah berhasil memperoleh berbagai penghargaan dari berbagai instansi. Penghargaan yang diperoleh merupakan bentuk apresiasi kepercayaan masyarakat atas *performance* Perusahaan dalam memberikan pelayanan, diantaranya adalah “*The Best BUMN in Logistic Sector*” dari Kementerian Negara BUMN RI (2004-2006), “*The Best I in Good Corporate Governance*” (2006), Juara I “*Annual Report Award*” 2007 kategori BUMN Non-Keuangan *Non-Listed*, dan sebagai BUMN Terbaik dan Terpercaya dalam bidang *Good Corporate Governance* pada *Corporate Governance Perception Index 2007 Award*. Pada tahun 2009, Angkasa Pura II berhasil meraih penghargaan sebagai *Ist The Best Non Listed Company* dari Anugerah *Business Review 2009* dan juga sebagai *The World 2nd Most On Time Airport* untuk Bandara Soekarno-Hatta dari *Forbestraveller.com*, Juara III *Annual Report Award 2009* kategori BUMN Non-Keuangan *Non-Listed*, *The Best Prize ‘INACRAFT Award 2010’ in category natural fibers*, *GCG Award 2011 as Trusted Company Based on Corporate Governance Perception Index (CGPI) 2010*.<sup>2</sup>

Penghargaan Penggunaan Bahasa Indonesia Tahun 2011 dari Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, penghargaan untuk Bandara Internasional Minangkabau Padang sebagai Indonesia *Leading Airport* dalam Indonesia *Travel & Tourism Award 2011*, dan Penghargaan Kecelakaan Nihil (*Zero Accident*) selama 2.084.872 jam kerja terhitung mulai 1 Januari 2009-31 Desember 2011 untuk Bandara Sultan Syarif Kasim II Pekanbaru, serta berbagai penghargaan di tahun 2012 dari Majalah Bandara kategori *Best Airport 2012* untuk Bandara Internasional Sultan Syarif Kasim II (Pekanbaru) dan Bandara Sultan Mahmud Badaruddin II (Palembang), kategori *Good Airport Services* untuk Bandara Internasional Minangkabau dan Bandara Internasional Soekarno-Hatta Terminal 3

---

<sup>2</sup> *Ibid*

(Cengkareng) dan kategori *Progressive Airport Service* 2012 untuk Bandara Internasional Soekarno-Hatta Terminal 3 (Cengkareng).

Sebagai Badan Usaha Milik Negara, Angkasa Pura II selalu melaksanakan kewajiban untuk membayar *dividen* kepada negara selaku pemegang saham. Angkasa Pura II juga senantiasa berkomitmen untuk memberikan pelayanan yang terbaik dan perlindungan konsumen kepada pengguna jasa bandara, menerapkan praktik tata kelola perusahaan yang baik, meningkatkan kesejahteraan karyawan dan keluarganya serta meningkatkan kepedulian sosial terhadap masyarakat umum dan lingkungan sekitar bandara melalui program *Corporate Social Responsibility*.

### **Visi**

*The Best Smart Connected Airport operator in the region*

*The best smart connected airport operator in the region* memiliki makna bahwa bandara-bandara yang dikelola Angkasa Pura II menjadi bandara yang terhubung ke banyak *route* atau tujuan baik di dalam maupun di luar negeri, sesuai dengan status masing-masing bandara (bandara domestik/internasional). *Connecting time* dan *connecting process* baik untuk penumpang maupun barang harus bisa berjalan dengan mudah dan tanpa sekat. Bandara-bandara Angkasa Pura II juga sepenuhnya menjadi bandara yang pintar (*smart*) dengan memanfaatkan teknologi modern. *Region* yang dimaksud dalam visi adalah Asia. Sehingga dapat disimpulkan bahwa visi Angkasa Pura II adalah menjadi bandara dengan konektivitas tinggi ke banyak kota atau negara dan mempergunakan teknologi modern yang terintegrasi dalam operasional bandara dan peningkatan pelayanan penumpang.<sup>3</sup>

### **Misi**

- a. Memastikan keselamatan dan keamanan sebagai prioritas utama.
- b. Menyediakan infrastruktur dan layanan kelas dunia untuk mendukung perkembangan ekonomi Indonesia melalui konektivitas antar daerah maupun negara.
- c. Memberikan pengalaman perjalanan yang terpercaya, konsisten, dan menyenangkan kepada seluruh pelanggan dengan teknologi modern.

---

<sup>3</sup> *Ibid*

- d. Mengembangkan kemitraan untuk melengkapi kemampuan dan memperluas penawaran perusahaan.
- e. Menjadi BUMN pilihan dan memaksimalkan potensi dari setiap karyawan perusahaan.
- f. Menjunjung tinggi tanggung jawab sosial perusahaan.
- g. Untuk keperluan komunikasi dan publikasi dapat mempergunakan pernyataan misi:

“Kami mendorong seluruh karyawan dan mitra untuk memberikan pengalaman bepergian yang aman dan nyaman bagi pelanggan.”

*“We bring the best of our people and partners to deliver safe and pleasant travel experience to our customers.”<sup>4</sup>*

### **2.1.2. PT. Angkasa Pura II Sebagai Subjek Hukum**

Pengertian subjek hukum secara umum adalah setiap orang yang menjadi pemangku hak dan kewajiban. Setiap manusia baik warga negara maupun orang asing dengan tidak memandang agama atau kebudayaannya adalah subjek hukum.<sup>5</sup>

Manusia sebagai pembawa hak (subjek), mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan tindakan hukum, seperti melakukan perjanjian, menikah, membuat wasiat, dan lain-lain. Oleh karena itu, manusia oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban sebagai subjek hukum.

Pengertian subjek hukum menurut R. Soeroso adalah:<sup>6</sup>

1. Sesuatu yang menurut hukum berhak/ berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atau siapa yang mempunyai hak dan cakap untuk bertindak dalam hukum.
2. Sesuatu pendukung hak yang menurut hukum yang berwenang/ berkuasa bertindak sebagai pendukung hak.
3. Segala sesuatu yang menurut hukum memiliki hak dan kewajiban.

---

<sup>4</sup> *Ibid*

<sup>5</sup> R. Soeroso, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafitti, Jakarta. Hal. 29

<sup>6</sup> *Ibid* Hal. 31

Subjek hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu manusia dan badan hukum. Manusia sebagai subjek hukum sejak saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia, bahkan seorang anak yang masih di dalam kandungan ibunya dapat dianggap sebagai pembawa hak (dianggap telah lahir), apabila kepentingannya memerlukannya (menjadi ahli waris).<sup>7</sup>

Manusia sebagai subjek hukum memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum apabila manusia itu telah dewasa serta sehat rohaninya/ jiwanya, dan tidak ditaruh di bawah pengampuan. Oleh karena itu, seorang manusia dianggap cakap hukum harus memenuhi dua kriteria, yaitu dewasa, sehat rohaninya atau jiwanya, dan tidak berada di bawah pengampuan.<sup>8</sup>

Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia. Dengan demikian, badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggota-anggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya.

Badan hukum menurut pendapat Wirjono Prodjodikoro adalah sebagai berikut: “Suatu badan yang didampingi manusia perorangan juga dapat bertindak

---

<sup>7</sup> P.N.H Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta. Hal. 23

<sup>8</sup> *Ibid* Hal. 25



dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan kepentingan-kepentingan hukum terhadap orang lain atau badan lain.”<sup>9</sup>

Sarjana lain mengatakan: “Badan hukum adalah kumpulan dari orang-orang yang bersama-sama mendirikan suatu badan (perhimpunan) dan kumpulan harta kekayaan, yang dipisahkan untuk tujuan tertentu (yayasan).<sup>10</sup>

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengatakan: “Baik perhimpunan maupun yayasan kedua-duanya berstatus sebagai badan hukum, jadi merupakan *person* pendukung hak dan kewajiban.”<sup>11</sup>

Badan hukum dapat dikategorikan sebagai subjek hukum sama dengan manusia disebabkan karena:<sup>12</sup>

1. Badan hukum itu mempunyai kekayaan sendiri;
2. Sebagai pendukung hak dan kewajiban;
3. Dapat menggugat dan digugat di muka pengadilan;
4. Ikut serta dalam lalu lintas hukum bisa melakukan jual beli;
5. Mempunyai tujuan dan kepentingan.

Badan hukum disebut sebagai subjek hukum karena memiliki hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu. Hak dan kewajiban itu timbul dari hubungan hukum yang dilakukan oleh badan hukum tersebut. Badan hukum juga memiliki kekayaan tersendiri yang terpisah dari kekayaan anggotanya, turut serta dalam lalu lintas hukum, serta dapat digugat dan menggugat di muka pengadilan.

---

<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2011. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung. Hal. 27

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhammad, 2006. *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung. Hal. 9

<sup>11</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2002, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta. Hal. 68

<sup>12</sup> Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, UMM Presss, Malang. Hal. 21

Badan hukum sebagai subjek hukum layaknya manusia, dapat melakukan perbuatan hukum seperti mengadakan perjanjian, menggabungkan diri dengan perusahaan lain (*merger*), melakukan jual beli, dan lain sebagainya. Dengan demikian badan hukum diakui keberadaannya sebagai pendukung hak dan kewajiban (subjek hukum) karena turut serta dalam lalu lintas hukum.<sup>13</sup>

Badan hukum tidak lain adalah badan yang diciptakan oleh manusia dan tidak berjiwa. Oleh sebab itu dalam melaksanakan perbuatan hukumnya, badan hukum diwakili oleh pengurus atau anggotanya.

Untuk dapat ikut serta dalam lalu lintas hukum dan diakui sebagai subjek hukum, ada sejumlah syarat yang harus dipenuhi oleh badan hukum. Syarat-syarat tersebut adalah:<sup>14</sup>

1. Dibentuk dan didirikan secara resmi sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur perihal pembentukan/pendirian badan hukum. Syarat pembentukan badan hukum ini sesuai dengan bentuk/jenis badan hukum yang akan didirikan. Syarat pembentukan badan hukum ini berbeda antara satu bentuk/jenis badan hukum dengan bentuk/jenis badan hukum yang lain. Contoh: syarat/cara pembentukan badan hukum partai politik berbeda dengan syarat/cara pembentukan badan hukum Perseroan Terbatas (PT). Syarat/cara pembentukan kedua jenis badan hukum itu diatur dalam undang-undang yang berbeda dan dengan prosedur yang berbeda pula.
2. Memiliki harta kekayaan yang terpisah dari harta kekayaan anggotanya.
3. Hak dan kewajiban hukum yang terpisah dari hak dan kewajiban anggotanya.

---

<sup>13</sup> P.N.H Simanjuntak *Op Cit* Hal. 28

<sup>14</sup> *Ibid* Hal. 29

Dalam hukum dikenal adanya dua macam badan hukum, yaitu:<sup>15</sup>

a. Badan hukum publik:

Yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik dan bergerak di bidang publik/yang menyangkut kepentingan umum. Badan hukum ini merupakan badan negara yang dibentuk oleh yang berkuasa berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang dijalankan oleh pemerintah atau badan yang ditugasi untuk itu. Contoh:

- 1) Negara Indonesia, dasarnya adalah Pancasila dan UUD 1945;
- 2) Daerah Provinsi dan daerah Kabupaten/Kota, dasarnya adalah Pasal 18, 18 A, dan 18 B UUD 1945 dan kemudian dikolaborasi dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda ini telah dirubah sebanyak dua kali);
- 3) Badan Usaha Milik Negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003;
- 4) Pertamina, didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1971.

b. Badan Hukum Privat;

Yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum perdata dan bergerak di bidang privat/yang menyangkut kepentingan orang perorang. Badan hukum ini merupakan badan swasta yang didirikan oleh sejumlah orang untuk tujuan tertentu, seperti mencari laba, sosial/kemasyarakatan, politik, ilmu pengetahuan dan teknologi, dan lain sebagainya. Contoh:

- 1) Perseroan Terbatas (PT), pendiriannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

---

<sup>15</sup> Komariah *Op Cit* Hal. 23

- 2) Koperasi, pendiriannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Koperasi;
- 3) Partai Politik, pendiriannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perpol jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008.

Berkenaan dengan badan hukum, terdapat beberapa teori yang dikemukakan para ahli tentang badan hukum, yaitu:<sup>16</sup>

1. Teori fiksi

Badan hukum dianggap buatan negara saja, sebenarnya badan hukum itu tidak ada, hanya orang menghidupkan bayangannya sebagai subjek hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum seperti manusia.

2. Teori harta kekayaan bertujuan (*Doel vermogenstheorie*)

Hanya manusia saja yang dapat menjadi subjek hukum. Adanya badan hukum diberi kedudukan sebagai orang disebabkan badan ini mempunyai hak dan kewajiban, yaitu hak atas harta kekayaan dan dengannya itu memenuhi kewajiban-kewajiban kepada pihak ketiga.

3. Teori organ (*Organnen theory*)

Badan hukum ialah sesuatu yang sungguh-sungguh ada dalam pergaulan yang mewujudkan kehendaknya dengan perantaraan alat-alatnya (organ) yang ada padanya (pengurusnya). Jadi bukanlah sesuatu fiksi tapi merupakan makhluk yang sungguh-sungguh ada secara abstrak dari konstruksi yuridis.

---

<sup>16</sup> Achmad Ichsan, 2006, *Hukum Perdata I B*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta. Hal. 39

4. Teori milik bersama (*Propriete collectif theory*)

Hak dan kewajiban pada badan hukum pada hakikatnya adalah hak dan kewajiban para anggota secara bersama-sama. Kekayaan badan hukum adalah kepunyaan bersama para anggota.

5. Teori kenyataan yuridis (*Juridische realiteitsleer*)

Badan hukum merupakan suatu realia, konkret, riil, walaupun tidak bisa diraba, bukan khayal, tetapi kenyataan yuridis.

Dalam hal ini PT. Angkasa Pura II merupakan salah satu subjek hukum dikarenakan salah satu badan hukum yang terdapat dalam hukum publik seperti yang telah dipaparkan di atas.

## 2.2 Kerangka Pemikiran

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan, pegangan teoritis.<sup>17</sup> Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/ petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.<sup>18</sup>

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “Kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.”<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>M. Solly Lubis, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 80

<sup>18</sup>*Ibid* Hal. 82

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta. Hal. 6



Suatu undang-undang harus memberikan keadaan yang sama kepada semua pihak dan juga memberikan perlindungan hukum yang seimbang, walaupun terdapat perbedaan-perbedaan di antara pribadi-pribadi tersebut. Semua orang bersamaan kedudukannya dan harus diperlakukan sama di depan undang-undang, apabila terjadi perbedaan perlakuan hukum diantara orang-orang maka tujuan undang-undang untuk memberikan keadilan, perlindungan hukum bagi semua orang.

Teori hukum adalah teori dalam bidang hukum yaitu berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa hal-hal yang dijelaskan itu menurut standart teoritis.<sup>20</sup>

Dalam rangka meningkatkan tingkat perekonomian masyarakat, maka berbagai macam metode pelaksanaan untuk melakukan kegiatan usaha semakin gencar dilaksanakan, khususnya di dalam melakukan perjanjian sewa menyewa.

Penulis merasa perlu untuk menjelaskan sedikit terkait dengan perjanjian sewa menyewa yang dalam hal ini penulis menulis skripsi dengan judul aspek hukum perjanjian sewa menyewa *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II. Dalam hal ini penulis merasa tertarik untuk membuat judul tersebut untuk lebih memasyarakatkan pengetahuan mengenai bagaimana terjadinya perjanjian sewa menyewa ruangan toko tersebut antara si penyewa dengan pihak yang menyewakan ruangan toko yang terjadi pada Bandar Udara Kualanamu Medan yang dikelola PT. Angkasa Pura II, dan untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian perselisihan dan proses berakhirnya perjanjian

---

<sup>20</sup> Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV. Pustaka Setia. Bandung. Hal. 53

sewa menyewa. Penulisan skripsi ini dilakukan dengan mengumpulkan bahan pustaka yang berkaitan dengan perjanjian khususnya yang berkaitan dengan sewa menyewa serta bentuk perjanjian secara umum serta dengan melakukan riset dengan mengambil contoh perjanjian dengan pihak PT. Angkasa Pura II.

### 2.3 Hipotesis

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.<sup>21</sup> Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Prosedur pelaksanaan dan bentuk perjanjian sewa menyewa ruangan/toko antara *tenant* bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II yakni telah sesuai dengan ketentuan undang-undang serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Hal ini dapat dilihat bahwa pelaksanaan perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya dalam perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Dalam perjanjian sewa menyewa yang masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis; sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jadi jika lama sewa menyewa sudah ditentukan dalam persetujuan secara tertulis, perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Pemutusan sewa dalam hal ini tidak perlu lagi diakhiri dengan surat lain.

---

<sup>21</sup> Syamsul Arifin, *Op Cit* Hal.38

3. Cara penyelesaian jika terjadi perselisihan sengketa para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruangan/ toko adalah para pihak sepakat untuk diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dengan jangka waktu paling lama satu bulan apabila terjadi perbedaan pendapat yang berkaitan dengan perjanjian. Selain itu apabila tidak dapat diselesaikan dalam batas waktu tersebut maka para pihak sepakat untuk diselesaikan melalui jalur pengadilan.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian**

##### **3.1.1. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian adalah penelitian normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas. Pengolahan dan analisis data yang hanya mengenal data sekunder saja, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>1</sup>

Sumber data dalam mengerjakan skripsi ini terdapat beberapa bahan hukum untuk melengkapi penulisan penelitian antara lain :

- a. Bahan Hukum Primer: adalah bahan hukum yang mengikat. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum primer adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian dan juga sewa menyewa dalam bahasan skripsi perjanjian sewa menyewa ruangan/toko dengan PT. Angkasa Pura II di Bandar Udara Kualanamu Medan.
- b. Bahan Hukum Sekunder: adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum sekunder adalah buku-buku literatur tentang perjanjian dan sewa menyewa, hasil-hasil penelitian dan tulisan para ahli hukum, majalah hukum, dan lain-lain.
- c. Bahan Hukum Tersier: adalah bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto *Op Cit* Hal. 25

Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum tersier adalah kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya.

### **3.1.2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari beberapa perjanjian sewa menyewa dengan PT. Angkasa Pura II. Studi kasus adalah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.<sup>2</sup>

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan/toko untuk bidang usaha makanan dengan PT. Angkasa Pura II berkaitan dengan penulisan skripsi.

### **3.1.3. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian dilakukan di Bandar Udara Kualanamu dengan mengambil contoh perjanjian sewa menyewa dengan perbandingan tiga sampel surat perjanjian sewa menyewa dan melakukan wawancara untuk keperluan skripsi.

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar *outline* skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar *outline* yang akan dilakukan sekitar Bulan Desember 2017.

---

<sup>2</sup>Astri Wijayanti, 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung. Hal 163.



Tabel : 1

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Oktober 2017				November -Desember 2017				Januari-Februari 2018				Maret 2018					April 2018			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1	Seminar Proposal	■	■	■	■																	
2	Perbaikan Proposal					■	■	■	■													
3	Acc Perbaikan							■	■													
4	Penelitian									■	■	■	■									
5	Penulisan Skripsi											■	■									
6	Bimbingan Skripsi													■	■	■	■					
7	Seminar Hasil																	■	■	■	■	
8	Meja Hijau																			■	■	

### 3.2. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis mempergunakan 2 (Dua) metode:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah.

Bahan Hukum Primer yaitu peraturan hukum tentang perjanjian dan, serta Pasal-pasal terkait yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahan Hukum Sekunder yaitu Perjanjian sewa menyewa *tenant* dengan PT. Angkasa Pura II yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

Bahan Hukum Tersier dalam hal ini adalah internet dan juga kamus hukum.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Bandar Udara Kualanamu dengan mengambil tiga sampel surat perjanjian sewa menyewa antara *tenant* dengan PT. Angkasa Pura dan melakukan wawancara dengan pihak pengelola Bandar Udara Kualanamu.

### **3.3. Analisis Data**

Dalam penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau kenyataan yang kompleks dan rinci.<sup>3</sup>

Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat. Selanjutnya data yang disusun secara deskriptif sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap terhadap perjanjian sewa menyewa ruangan. Dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.

---

<sup>3</sup> Syamsul Arifin *Op Cit* Hal. 66

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2006. *Hukum Perjanjian*, Alumni ,Bandung.
- Achmad Ichsan, 2006, *Hukum Perdata I B*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2007. *Hukum kontrak & perancangan kontrak*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Anabarja, S., 2011. *Peran Televisi Lokal dalam Mempertahankan Identitas Lokal di Era Globalisasi Informasi. Global & Strategi, Edisi Khusus* : Rineka Cipta. Jakarta.
- Astri Wijayanti, 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung.
- C.S.T Kansil. 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. PN.Balai Pustaka Jakarta.
- Gari Good Paster, 1995, *Arbitrase di indonesia*, Ghalia Indonesia Jakarta.
- Handri Raharjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Harun Al-Rasyid, 2003. *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Hasim Purba, 2010, *Modul Kuliah Hukum Perikatan*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Huala Adolf, 2011, *Hukum Perdagangan Internasional*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- I.G. Rai Widjaya, 2008, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Kesaint Blanc, Jakarta.
- Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV. Pustaka Setia. Bandung.
- Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, UMM Presss, Malang.
- Khotibul Umam, 2010, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap, 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- M. Solly Lubis, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.

- P.N.H Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- R.M. Suryodiningrat, 2002, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.
- R.Subekti. dan R.Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita. Jakarta.
- R. Subekti 1995, *Aneka Perjanjian*, (Cetakan X. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Soeroso, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafiti, Jakarta.
- Salim Hs. 2003, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika. Jakarta.
- Saptadi, 2008. *Membaca Globalisasi dalam Kaca Mata Perang Budaya. Makalah Seminar Globalisasi, Seni, dan Moral Bangsa*. Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia (LIPI) Jakarta.
- Sri Maemunah Suharto, 2009, *Profit dan Anatomi BUMN*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sudarsono, 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan keempat, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2002, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Syamsul Arifin, 2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press.
- Wirjono Prodjodikoro, 2011. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## **C. Internet**

<http://www.angkasapura2.co.id>

<http://kualanamu-airport.co.id/id/general/about-us>

<http://radenrendrartomo.blogspot.co.id>,