

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN
PT.ANGKASA PURA II CABANG BANDARA
FATMAWATI SOEKARNO BENGKULU
DENGAN MITRA USAHA**

SKRIPSI



DIAJUKAN OLEH:

**NAMA : ADE ARRAHMAN
NPM : 2074201005
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH BENGKULU
2025**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN
PT.ANGKASA PURA II CABANG BANDARA
FATMAWATI SOEKARNO BENGKULU
DENGAN MITRA USAHA**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



DIAJUKAN OLEH:

**NAMA : ADE ARRAHMAN
NPM : 2074201005
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH BENGKULU
2025**

PERSETUJUAN

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN PT. ANGKASA
PURA II CABANG BANDARA FATMAWATI SOEKARNO BENGKULU
DENGAN MITRA USAHA”**

Hari : Senin

Tanggal : 26 Februari 2025

Penyusun

ADE ARRAHMAN
NPM. 2074201005

Menyetujui:
Dosen Pembimbing

Dr. Sinung Muli Hangabei S.H.,M.H

NIDN. 0225028801

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Falkultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu Pada:

Hari : Senin
Tanggal : 26 Februari 2025

TIM PENGUJI

NAMA

Tanda Tangan

1. **Dr. Sinung Mufti Hangabei, S.H.,M.H**
NIDN. 0225028801
(Ketua Penguji)
2. **Hendri Padmi, S.H.,M.H**
NIDN. 0214116901
(Anggota Penguji I)
3. **Dr. Fahmi Arisandi, S.H.,M.H**
NIDN. 0305098501
(Anggota Penguji II)



Menyetujui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Bengkulu



Dr. Rangga Jayanuarto, S.H.,M.H
NP. 19850125 201110 1 099

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ade Arrahman
Npm : 2074201005
Program Study : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan PT. Angkasa Pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu Dengan Mitra Usaha” merupakan hasil karya sendiri bukan plagiat dari skripsi orang lain kecuali yang sumbernya dicantumkan. Apabila dikemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabut predikat kelulusan dan keserjanaannya). Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa paksaan dari pihak manapun.

Bengkulu, 26 Februari 2025

Yang menyatakan



Ade Arrahman

NPM. 2074201005

MOTTO

“Pekerja keras tidak pernah kehilangan”. (Elon Musk)

“ Kegigihan adalah kunci untuk mencapai tujuan yang besar”. (Confucius)

“ Jika kau tidak bias melakukannya dengan baik, maka lalukanlah dengan cinta “
(Mother Teresa)

“ Pekerja sejati tidak pernah kehilangan “ (Elon Musk)

“ Tidak ada jalan pintas menuju kesuksesan yang sejati “ (John Wooden)

“ Kekalahan adalah kesuksesan yang tertunda” (Ade Arrahman)

“ Kunci Keberhasilan yang Sesungguhnya ialah komitmen “ (B.J. Habibie)

“Salah satu cara untuk melakukan pekerjaan luar biasa adalah dengan mengagumi
apa yang Anda lakukan “ (Steve Jobs)

“Waktu Anda terbatas, jangan sia-siakan untuk orang lain “ (Steve Jobs)

“Tidak ada kemenangan tanpa kerja keras. Tidak ada kemenangan tanpa
persekutuan. Tidak ada kemudahan tanpa doa “ (Ridwan Kamil)

“Jalan menuju kemenangan akan selalu ada bagi siapa pun, selama individu
tersebut mau berusaha dan bekerja keras untuk memaksimalkan kapasitas yang
dimilikinya “

(Bambang Pamungkas)

“Construct victory from disappointment. Choices and disappointment are the two
best venturing stones to victory “ (Dale Carnegie)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan kepada :

1. Allah SWT telah memberi saya kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Orang Tua saya yang terus-menerus menyemangati dan menawarkan bantuan kepada saya dalam situasi apa pun, terus-menerus mendukung saya dalam semua cara salah yang saya pilih.
3. Dosen Pembimbing terima kasih sudah bisa mendesak hingga titik ini dan terus berlanjut hingga akhirnya lulus.
4. Semua Dosen yang telah mengajari semua hal dan pembelajaran hingga saya biasa menyelesaikan studi di bangku perkuliahan ini.
5. Teman – teman selalu mau menjawab pertanyaanku dikala aku bertanya kesulitan dikampus mau pun diluar kampus.
6. Untuk semua rekan yang rela dan ikhlas membantuku membuat skripsi ini hingga bias menyelesaikannya.
7. Kampus kesayanganku yang aku tempati selama ini hingga aku perlu sampai di titik ini.
8. Almamater Kesayanganku yang selalu aku kenakan dan menemani setiap perjalananku selama berkuliah di UMB.

ABSTRAK

NPM. 2074201005, Ade Arrahman, 2025 “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN PT. ANGKASA PURA II CABANG BANDAR UDARA FATMAWATI SOEKARNO BENGKULU DENGAN MITRA USAHA” di bimbing oleh bapak DR. Sinung Mufti Hangabei S.H.,M.H

Pelaksanaan sewa menyewa ruangan serta konsesi usaha ini diawali melalui kerja sama antara PT. (Persero) Angkasa Pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan Mitra Usaha yang dituangkan ke dalam bentuk suatu perjanjian. Akan tetapi dalam pelaksanaannya tak jarang ditemukan hambatan. Dalam penelitian skripsi Rumusan masalah yang nanti dibahas seperti 1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa Menyewa serta konsesi usaha antara PT. Angkasa pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan Mitra Usaha. 2. Apa faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan serta konsesi antara PT. Angkasa Pura II cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan mitra Usaha. Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dipakai agar menganalisa beragam peraturan perundang-undangan pada bidang hukum penyelenggaraan perjanjian sewa Menyewa serta konsesi usaha antara PT. Angkasa pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan Mitra Usaha. Penelitian ini yang menjadi populasi adalah Petugas PT. Angkasa pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan Mitra Usaha dan mengambil sampel sebanyak 7 orang yaitu : 3 (tiga) orang Staff Bagian Kepegawaian dan Umum PT. (Persero) Angkasa Pura II Cabang Bandar Udara Fatmawati Bengkulu, 3(tiga) orang Staff Bagian Komersial PT. (Persero) Angkasa Pura II Cabang Bandar Udara Fatmawati Bengkulu, 1 (satu) Orang Pimpinan PT. Truly Premium Lounge Cabang Bandar Udara Fatmawati Bengkulu. Adapun kesimpulan hasil penelitian adalah 1. Pelaksanaan Perjanjian sewa menyewa ruangan dan konsesi usaha antara antara PT Angkasa Pura II cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan mitra Usaha, pada kenyataanya terdapat ketidak sesuaian dengan ketentuan/isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Seperti pembayaran uang sewa dan konsesi yang belum disiplin. Seperti yang tertulis pada perjanjian. 2. Faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Ruangan dan Konsesi Usaha antara PT. Angkasa Pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu adalah terdapat mitra usaha yang terlambat membayar uang sewa, konsesi kepada pihak pengelola.

Kata Kunci: Perjanjian, Ruangan Dan Konsesi Usah

**THE IMPLEMENTATION OF CASE FILE SEPARATION (SPLITSING)
IN THE INVESTIGATION PROCESS OF THEFT CASES COMMITTED
BY CHILDREN AT BENGKULU CITY POLICE OFFICE**

By:

Adam Brilian

Supervisor:

Dr. Rangga Jayanuarto, S.H.,M.H.

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation of case file separation (splitsing) in the investigation process of theft crimes committed by children at the Bengkulu City Police, by examining the compliance of the splitsing procedure with Indonesia's criminal procedural law. The primary focus is to determine whether the case file separation process has been conducted in accordance with applicable regulations and to evaluate its implications for investigative effectiveness and the protection of children's rights within the criminal justice system. In this context, the study emphasizes the importance of legal principles in splitsing, including formal and material requirements as stipulated in the Criminal Procedure Code (KUHP) and regulations related to child protection. This research employed an empirical and descriptive approach, examining the implementation of case file separation (splitsing) in the investigation of child theft crimes at the Bengkulu City Police. The data was collected through interviews with three investigators and two child offenders, as well as literature studies on relevant legal provisions. The data collection techniques included interviews and document analysis, which were then analyzed descriptively to systematically present the research findings. This study is expected to contribute to the development of criminal procedural law in Indonesia, particularly in the implementation of case file separation (splitsing) in the investigation of child theft crimes at the Bengkulu City Police. The findings of this research can serve as a reference for investigators, legal practitioners, academics, and policymakers in enhancing the effectiveness and accountability of investigative processes. Thus, this study not only contributes to criminal law studies but also to child rights protection efforts and the transparency of the criminal justice system in Indonesia.

Keywords: *Case File Separation (Splitsing), Investigation of Theft Crimes, and Child Offenders.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah Subhanahu Wata'ala atas semua rahmat dan kasih sayang-Nya. Berkat pertolongan-Nya, penulis bisa menyiapkan skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN PT. ANGKASA PURA II CABANG BANDAR UDARA FATMAWATI SOEKARNO BENGKULU DENGAN MITRA USAHA” Sholawat serta salam untuk Rasulullah Shallallahu Alaihi Wasallam, yang pastinya sebagai sumber inspirasi serta teladan terbaik untuk umat-Nya.

Penulis mengatakan terima kasih untuk semua pihak yang sudah menolong saat pelaksanaan penelitian serta penulisan skripsi ini, baik melalui bantuan material maupun immaterial. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan untuk:

1. Bapak Dr. Susiyanto, M.Si. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Bengkulu beserta jajarannya, atas izin dan fasilitas yang sudah diberikan sepanjang perkuliahan.
2. Bapak Dr. Rangga Jayanuarto, S.H.,M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu atas dukungan dan masukannya.
3. Bapak DR. Sinung Mufti Hangabei S.H.,M.H. selaku pembimbing utama yang sudah membimbing serta memberi arahan untuk penulis demi kebaikan dan selesainya skripsi ini.

4. Bapak dan ibu dosen yang sudah memberikan pertolongan moril sepanjang penulis menempuh pendidikan pada Universitas Muhammadiyah Bengkulu
5. Karyawan /karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah yang sudah menolong penulis
6. Teman – teman seperjuangan yang belum bisa penulis katakan satu persatu, perjuangan kita belum berujung disini.
7. Untuk semua pihak yang belum bisa penulis katakan satu persatu yang sudah menolong baik langsung juga tidak langsung saat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini bisa berguna untuk pembaca serta bisa menjadikan referensi demi pengembangan kearah yang semakin baik. Kebenaran tibanya oleh Allah serta kekeliruan tibanya oleh diri sendiri. Semoga Allah selalu melimpahkan Rahmat serta Ridho – Nya untuk kita semua.

Bengkulu, 26 Februari 2025

Penulis

ADE ARRAHMAN
NPM. 2074201005

DAFTAR ISI

COVER	
JUDUL COVER	ii
PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACK	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii
 BAB 1 PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Rumus Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Penelitian Terdahulu.....	8
 BAB II TINJAUAN PUTAKA.....	 12
A. Teori Perjanjian (Perdata)	12
B. Perjanjian Hukum.....	24
C. Perjanjian Sewa Menyewa	25
D. Syarat Perjanjian.....	27
E. Hak dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Sewa Menyewa	28
F. Kegiatan Usaha.....	30
G. Persyaratan Konsensi	33
 BAB III METODE PENELITIAN.....	 36
A. Jenis Penelitian.....	36
B. Sifat Penelitian	37
C. Pendekatan Penelitian	37
D. Jenis dan sumber data.....	38
E. Lokasi, Populasi, dan Sampel	38
F. Teknik Pengumpulan Data.....	41

G. Teknik Pengelohan dan Analisis Data	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A. Hasil Penelitian	45
B. Pembahasan.....	52
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada permulaan tahun 1992, Angkasa Pura II, sebuah BUMN yang sebelumnya berstatus sebagai Perusahaan Umum, mengalami transformasi atas keputusan pemerintah menjadi sebuah Persero, melalui Peraturan Pemerintah No 14 Tahun 1992, tertanggal 17 Maret 1992. Tindak lanjut dari itu, dengan akta notaris Muhani Salim, SH No 3 Tahun 1993 tertanggal 2 Januari 1993, didirikanlah Perseroan Terbatas (Persero) yang diberi nama Angkasa Pura II, yang kemudian disingkat menjadi PT. Angkasa Pura II. Sebagai operator bandar udara yang bernaung di bawah naungan BUMN, PT Angkasa Pura II (Persero) memperluas jangkauan pengelolaannya dengan menambahkan Bandara Fatmawati Soekarno di Bengkulu ke dalam daftar bandara yang dikelolanya. Tindakan ini diambil oleh perusahaan yang meraih penghargaan The Best Overall BUMN (Non Tbk) 2018 pada Anugerah BUMN 2018.¹

Perjanjian yang digunakan PT. Angkasa Pura II dengan mitra usaha yakni adalah perjanjian KONSESI. Perjanjian konsesi adalah perjanjian

¹ <https://www.angkasapura2.co.id/id/news/event/pers/266-pt-angkasa-pura-ii-persero-menjelajah-hingga-bengkulu-dan-lampung> diakses 17 Mei 2024 pukul 19.00

tertulis antara pemerintah pusat dengan substansi perdagangan terminal udara dalam latihan perdagangan di terminal pesawat konsesi.²

Seluruh tugas ini sesuai dengan misi serta tujuan yang diamanatkan oleh UU yang mengatur BUMN, sebagaimana yang tercantum di pasal 2 ayat (1) dari UU No 19 tahun 2003 tentang BUMN yang berbunyi:

Maksud serta arah didirikannya BUMN ialah:

- a. Berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi negara secara keseluruhan serta pendapatan pemerintah secara khusus;
- b. Berusaha mencapai keuntungan;
- c. Menyelenggarakan manfaat publik dengan menyediakan barang serta layanan berkualitas tinggi yang memadai untuk memenuhi kebutuhan banyak orang;
- d. Memimpin dalam menginisiasi aktivitas usaha yang belum bisa dijalankan dari sektor swasta serta koperasi;
- e. Berperan aktif dalam memberi panduan serta membantu seorang wirausahawan dari kelompok keuangan yang lemah, koperasi, serta warga.

Menurut penjelasan perkara perjanjian dalam sistem hukum Indonesia, perjanjian termasuk sebuah pranata hukum yang berperan sebagai instrumen untuk mengikat hubungan hukum antara individu ataupun entitas hukum yang berbeda dalam berbagai aktivitas hukum. Pada konteks ini, perjanjian didefinisikan sebagai sebuah kejadian di mana sebuah kelompok berjanji untuk

²<https://ap1.co.id/id/information/news/detail/angkasa-pura-airports-tandatangani-perjanjian-kerja-sama-dengan-pemenang-seleksi-mitra-pengelola-kargo-dan-pos-di-dua-bandara> diakses 16 juli 2024 pukul 12.26

kelompok lain, ataupun yakni dua kelompok tidak mengingkari, agar menyelenggarakan ataupun tidak melaksanakan sebuah tindakan tertentu.³

KUHPdata mengakui beragam jenis perjanjian, termasuk tetapi tidak terbatas pada perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, pinjaman jual-beli, barter, pinjam-meminjam, serta lain-lain. Di antara perjanjian-perjanjian itu, perjanjian sewa-menyewa sering ditemui hal ini praktik hukum. Regulasi perjanjian sewa-menyewa ini dijelaskan secara detail pada Bab Ketujuh Buku III KUHPdata.

Pasal 1548 dari KUHPdata menyatakan jika sewa-menyewa termasuk sebuah kesepakatan yakni satu pihak mengikat dirinya untuk menyediakan barang tertentu kepada pihak lain supaya bisa dinikmati sepanjang waktu tertentu melalui pembayaran harga yang sudah ditentukan dari pihak yang menyewa.

Seperti halnya kesepakatan lainnya, kontrak sewa menyewa juga menghasilkan tanggung jawab serta hak bagi kedua belah pihak. Di pasal 1551-1552 KUHPdata, dijelaskan jika pemilik properti yang menyewakan mempunyai hak untuk menerima pembayaran sewa yang sudah disepakati, sementara kewajibannya terdiri dari hal-hal berikut ini:

1. Barang yang disewa harus diberikan dalam kondisi yang prima.
2. Barang yang disewakan wajib dirawat dengan cermat serta segala kerusakan harus diperbaiki sesuai kewajiban yang sudah ditetapkan.
3. Memberi jaminan kepada penyewa supaya bisa mempergunakan barang sewaan dengan aman selama masa sewa berlangsung.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1992

4. Bertanggung jawab atas segala kecacatan pada barang yang disewakan, termasuk kecacatan yang mungkin menghambat penggunaannya, meskipun sebelum perjanjian sewa disepakati pihak penyewa tidak mengetahui adanya kekurangan ataupun kerusakan itu.

Di Pasal 1560-1566 KUH Perdata, disebutkan jika penyewa berhak untuk menerima barang yang disewakan dalam kondisi yang layak, sementara di sisi lain, ada kewajiban yang mesti dilengkapi dari penyewa seperti berikut:

1. Menjalankan pembayaran sewa tepat pada jadwal yang sudah disepakati,
2. Tidak diizinkan untuk mengubah tujuan penggunaan barang yang disewa,
3. Bertanggung jawab atas kerusakan yang timbul dari penyewa pribadi ataupun dari orang-orang yang tinggal di dalam rumah sewaan,
4. Mengembalikan barang sewaan dalam kondisi yang sama seperti saat awal perjanjian berakhir,
6. Tidak diperbolehkan untuk menyewakan kembali barang sewaan kepada pihak lain. Jika aturan ini dilanggar, perjanjian bisa dibatalkan serta penyewa harus membayar ganti rugi, termasuk biaya sewa, kerugian, serta bunga yang timbul.

Pelaksanaan sewa menyewa ruangan serta konsesi usaha ini diawali dengan kerja sama antara PT. Angkasa Pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan Mitra Usaha yakni dituangkan ke dalam bentuk suatu perjanjian. Perjanjian kerjasama ini diharapkan bisa saling memberi keuntungan bagi kedua belah pihak yang bersepakat. Akan tetapi dalam pelaksanaannya tak jarang ditemukan hambatan, karena PT.(Persero) Angkasa Pura II Cabang

Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu sudah menentukan terlebih dahulu tarif sewa ruangan serta besar persentase konsesi perdagangan yang harus dibayar oleh kaki tangan perdagangan.

Perbedaan kontrak dan perjanjian kesepakatan yakni Kontrak bisa disamakan dengan perjanjian, perbedaan mendasar antara pengertian kontrak dan perjanjian adalah kontrak adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis, sedangkan perjanjian adalah segala bentuk hubungan antara dua pihak dimana salah satu pihak berjanji kepada pihak lainnya. melakukan sesuatu. Perjanjian tidak membedakan apakah perjanjian itu tertulis atau tidak, sehingga kontrak dapat diartikan sebagai perjanjian yang sempit yaitu hanya dalam bentuk tertulis. Artinya suatu kontrak dapat disamakan dengan suatu perjanjian⁴

Alasan mengapa adanya perjanjian yakni Selain memberikan layanan yang lebih maju untuk menguntungkan klien, persetujuan konsesi juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum sehubungan dengan kegiatan perdagangan manfaat terminal pesawat yang dilakukan oleh bahan perdagangan⁵

Alur pembuatan perjanjian Keikutsertaan dalam Penyelenggaraan Terminal Pesawat Udara pada Terminal Udara yang Telah Dibangun/Dikembangkan dan/atau Dikerjakan (Existing) Pasal 19⁶

(1) Partisipasi dalam bentuk kelonggaran penyelenggaraan terminal udara pada terminal udara pada terminal pesawat udara yang sudah ada

⁴ <https://digilib.unila.ac.id/perbedaankontrakdanperjanjian>

⁵ <https://www.google.com/search?q=alasan+adanya+perjanjian+konsensi>

⁶ file:///C:/Users/Asus/Downloads/PM_193_TAHUN_2015.pdf Bagian Kedua Kerjasama Dalam Bentuk Konsesi Paragraf 1

dibangun/dikembangkan dan/atau dikerjakan (yang sudah ada), dengan memperhitungkan administrasi sebagai berikut:

- a. penatausahaan perkantoran yang dibangun/dikembangkan oleh Pemerintah dan ditetapkan sebagai Penyertaan Modal Negara (PMN) pada terminal pesawat BUMN;
 - b. penatausahaan perkantoran yang dibangun/dikembangkan oleh badan niaga terminal pesawat milik negara;
 - c. penyelenggaraan perkantoran yang dibangun/dikembangkan oleh Badan Usaha Terminal Udara dari Badan Usaha Indonesia lainnya.
- (2) Pemberian kelonggaran penyelenggaraan terminal pesawat udara pada terminal udara sebagaimana direncanakan pada ayat (1) dilakukan melalui instrumen penugasan/penunjukan.
 - (3) Apabila masa konsesi telah berakhir, kantor-kantor terminal pesawat udara yang berasal dari konsesi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditukar atau diserahkan kepada pemerintah.
 - (4) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diserahkan kepada Pemerintah sebagai hak pengelolaan sebelum perjanjian pengusahaan ditandatangani, dan Badan Usaha Bandar Udara diberikan hak di atas hak pengelolaan milik Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sesuai dengan informasi yang sudah disajikan sebelumnya, penulis merasa tertarik untuk menjadikan permasalahan itu sebagai fokus utama dalam studi akademis yang akan diwujudkan dalam bentuk skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA

RUANGAN PT.ANGKASA PURA II CABANG BANDARA
FATMAWATI SOEKARNO BENGKULU”.

B. Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan konteks yang sudah dijelaskan sebelumnya, fokus studi ini akan ditujukan pada permasalahan yang teridentifikasi seperti berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa Menyewa ruangan PT.Angkasa pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan Mitra Usaha?
2. Apa faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan PT. Angkasa Pura II cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan mitra Usaha?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mempelajari bagaimana perjanjian sewa serta konsesi usaha antara PT. Angkasa Pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan Mitra Usaha direalisasikan.
2. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menghalangi pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruang serta konsesi antara PT. Angkasa Pura II cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu dengan Mitra Usaha.

D. Kegunaan Penelitian

Studi ini diharapkan bisa menjadi sumbangan penting dalam memperkaya pemahaman mengenai pelaksanaan kesepakatan sewa ruangan serta konsesi bisnis

antara PT. Angkasa Pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu serta mitra usaha, dengan fokus pada aspek akademisnya.

Studi ini diharapkan bisa memberi kontribusi praktis yang bernilai tambah, baik bagi masyarakat umum ataupun bagi pihak terlibat, seperti PT. Angkasa Pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu serta mitra usahanya, dengan menyediakan wawasan serta masukan yang bermanfaat.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian Terdahulu atau *Literature review* adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan penelitian sebelumnya yang digunakan sebagai acuan atau landasan untuk penelitian baru.

Studi sebelumnya dapat membantu peneliti dalam:

- Memahami situasi saat ini dan kemajuan dalam topik yang diteliti
- Untuk menemukan pola, hasil utama, dan batasan yang mungkin berkaitan dengan penelitian mereka sendiri
- Mengembangkan pertanyaan penelitian yang lebih sesuai
- Mencegah duplikasi penelitian
- Menghasilkan kerangka teoritis dan metodologis untuk penelitian yang sedang dilakukan
- Perbarui kontribusi penelitian
- Meningkatkan teori yang digunakan dalam penelitian yang dilakukan

Metode untuk menghasilkan penelitian sebelumnya:

- Cari jurnal ilmiah atau perpustakaan.
- Tentukan judul yang sesuai dengan topik penelitian.

- Baca abstrak untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang isi penelitian sebelumnya.
- *Compare* dengan penelitian saat ini yang akan dilakukan

Penelitian kontemporer didefinisikan sebagai upaya untuk menemukan solusi ilmiah terhadap suatu masalah atau untuk memecahkan hipotesis.

Tujuan penelitian terkini:

- Mengembangkan pengetahuan manusia
- Mengembangkan ilmiah
- Memperbaiki praktik dan kebijakan
- Menyelesaikan masalah dan menjawab pertanyaan.
- Meningkatkan kreativitas dan kemajuan

Penelitian saat ini menggunakan penelitian dasar (dasar), penelitian kualitatif, dan penelitian kuantitatif.

Karakteristik penelitian terbaru:

- Sistematis, karena harus mengikuti prosedur secara keseluruhan
- karena menggunakan pendekatan yang jelas
- Terarah karena difokuskan pada masalah yang dapat diselesaikan
- karena mencari fakta untuk menentukan

Hasil penelitian terkini:

Pengetahuan umum dan pemahaman tentang alam dan hukumnya, teori untuk penyelidikan dan pemahaman data kuantitatif tambahan, Informasi yang bermanfaat dan dapat diandalkan.

Perbedaan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Kini adalah Penelitian baru adalah penelitian baru, sedangkan penelitian lama adalah penelitian lama. Mereka berbeda dari satu sama lain dalam hal metode, subjek, teori, dan fokus penelitian.

1. Metode : Penelitian saat ini menggunakan uji hipotesis yang berbeda dari metode penelitian sebelumnya.
2. Subjek: penelitian saat ini mungkin berbeda dari subjek penelitian sebelumnya.
3. Teori: Teori yang digunakan dalam penelitian saat ini mungkin tidak sama dengan teori yang digunakan dalam studi sebelumnya.
4. Fokus penelitian : saat ini mungkin berbeda dari penelitian sebelumnya.

Manfaat penelitian sebelumnya: Penelitian sebelumnya dapat membantu menempatkan penelitian, menunjukkan bahwa penelitian itu unik, mendapatkan inspirasi baru untuk penelitian selanjutnya, membandingkan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yang relevan, dan mendapatkan bahan referensi untuk melakukan penelitian. Karya tulis ilmiah, seperti skripsi, tesis, disertasi, artikel, dan tugas akhir, bergantung pada hasil penelitian sebelumnya.

Berdasarkan permasalahan yang ada, pencipta mencoba meminta jawaban singkat yang kebenarannya masih harus dibuktikan terlebih dahulu diselidiki.

1. Pelaksanaan perjanjian sewa ruang dan perusahaan antara PT Angkasa Pura II, Bandara Fatmawati Cabang Soekarno Bengkulu dan mitra usaha, ternyata terdapat ketidaksesuaian dengan syarat/isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Seperti

pembayaran sewa dan konsesi yang tidak tepat waktu. Seperti yang tertulis dalam perjanjian.

2. Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan perjanjian Sewa Ruang dan Hak Pengusahaan antara PT. Angkasa Pura II Bandara Fatmawati Cabang Soekarno Bengkulu tingginya harga sewa dan tarif konsesi, sehingga terdapat mitra usaha yang terlambat membayar sewa, konsesi dan biaya listrik, air, telepon dan fasilitas lainnya kepada pihak pengelola. Sedangkan apa yang menjadi kendala bagi PT. Persero Angkasa Pura II Cabang Bandara Fatmawati Soekarno Bengkulu merupakan tunggakan pembayaran sewa dan konsesi usaha yang dilakukan mitra usaha, sehingga dapat mempengaruhi pendapatan perusahaan.