

ABSTRAK

ASPEK HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUANG USAHA PADA AREA KOMERSIAL PT ANGKASA PURA INDONESIA (*InJourney Airports*) BANDAR UDARA INTERNASIONAL RADIN INTEN II

Oleh

YUTHIKA WILDAN AL MUFADHDHAL

Kegiatan penyewaan ruang usaha pada area komersial bandara merupakan bagian penting dari pendapatan non-aeronautika PT Angkasa Pura Indonesia (PT API) dan harus dijalankan sesuai dengan ketentuan hukum perdata serta regulasi kebandarudaraan. Akibat dari menggunakan perjanjian baku, dalam hubungan kontraktual cenderung menempatkan PT API sebagai pihak yang dominan. Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini mengkaji tiga rumusan utama: kesesuaian prinsip keseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruang usaha, akibat hukum yang ditimbulkannya, dan mekanisme penyelesaian sengketa antara PT API dan Mitra.

Penelitian ini menggunakan jenis metode normatif-empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan, studi dokumen, serta wawancara. Setelah data terkumpul kemudian dilakukan analisis secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian melalui tahap prakontraktual, kontraktual, dan pascakontraktual telah sesuai ketentuan hukum perdata. Perjanjian dinyatakan sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan menimbulkan akibat hukum sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata, dengan mekanisme penyelesaian sengketa dapat melalui musyawarah, litigasi, atau arbitrase. Namun hasil penelitian juga menemukan potensi adanya ketidakseimbangan kontraktual, terutama pada kewenangan PT API untuk menutup area komersial tanpa kompensasi, pembagian pemeliharaan yang belum tegas, dan belum diaturnya tanggung jawab PT API apabila lalai. Temuan ini menunjukkan perlunya penyempurnaan klausula baku agar hubungan para pihak lebih proporsional tanpa mengurangi kewenangan PT API sebagai pengelola bandara.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Ruang Usaha, PT Angkasa Pura Indonesia (*InJourney Airports*), Bandar Udara Internasional Radin Inten II.

ABSTRACT

LEGAL ASPECTS OF BUSSINESS SPACE LEASE AGREEMENTS IN THE COMMERCIAL AREAS OF PT ANGKASA PURA INDONESIA (InJourney Airports) AT RADIN INTEN II INTERNATIONAL AIRPORT

By

YUTHIKA WILDAN AL MUFADHDHAL

space lease activities at airports constitute an essential component of non-aeronautical revenue for PT Angkasa Pura Indonesia (PT API) and must be carried out in accordance with civil law principles and aviation regulations. Due to the use of standard form agreements, the contractual relationship tends to place PT API in a dominant position. Based on these conditions, this study formulates three main issues: the conformity of the principle of contractual balance in the implementation of the commercial space lease agreement at Radin Inten II International Airport, the legal consequences arising from the agreement, and the available dispute resolution mechanisms between PT API and the tenant (Mitra).

This research employs a normative–empirical method with a descriptive research type. The data used in this research are secondary sources. Data were collected through literature review, document analysis, and interviews. The collected data are subsequently analyzed qualitatively in order to draw a conclusions.

The study finds that the agreement’s pre-contractual, contractual, and post-contractual phases comply with Indonesian civil law. The contract is valid under Article 1320 of the Indonesian Civil Code and produces legal effects pursuant to Article 1338, with dispute resolution available through negotiation, litigation, or arbitration. However, several contractual asymmetries remain, including PT API’s authority to close commercial areas without compensation, unclear maintenance obligations, and the absence of provisions on PT API’s liability for negligence. These findings indicate the need to refine standard clauses to achieve a more balanced contractual relationship while preserving PT API’s regulatory authority as the airport operator.

Keywords: *Commercial Lease Agreement, Commercial Space, Angkasa Pura Indonesia (InJourney Airports), Radin Inten II International Airport.*