

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bandara merupakan suatu fasilitas tempat pesawat dapat lepas landas dan mendarat. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2011 Tentang Kebandarudaraan Pasal 1 nomor 1 Bandar Udara adalah lapangan terbang yang dipergunakan untuk mendarat dan lepas landas pesawat udara, naik turun penumpang, dan/atau bongkar muat kargo dan/atau pos, serta dilengkapi fasilitas keselamatan penerbangan dan sebagai tempat perpindahan antar moda transportasi. Pasal 11 nomor 1 a, fasilitas pokok di bandar udara meliputi fasilitas sisi udara, fasilitas sisi darat, fasilitas navigasi penerbangan, fasilitas alat bantu pendaratan visual, fasilitas komunikasi penerbangan dan Pasal 11 nomor 1 b, fasilitas penunjang bandara meliputi fasilitas penginapan/hotel, fasilitas penyediaan toko dan restoran, fasilitas penempatan kendaraan bermotor, fasilitas perawatan pada umumnya, fasilitas lainnya yang menunjang secara langsung atau tidak langsung kegiatan bandar udara. Merujuk fasilitas-fasilitas tersebut, bahwa fasilitas dalam bandar udara dilengkapi dengan berbagai fasilitas layanan guna mendukung pengguna jasa bandara yaitu penumpang di dalam menikmati perjalanan sebelum dan sesudah

berpergian, dan para komunitas bandara yang bekerja di lingkungan bandara.

Pengoperasian bandara komersial di Indonesia dikelola oleh PT Angkasa Pura (Persero) yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Indonesia. Bandara didefinisikan oleh PT Angkasa Pura (Persero) sebagai lapangan udara, termasuk segala bangunan dan peralatan yang merupakan kelengkapan minimal untuk menjamin tersedianya fasilitas bagi angkutan udara untuk masyarakat. PT Angkasa Pura (Persero) yang melayani lalu lintas udara dan bisnis di Indonesia, yaitu PT Angkasa Pura I (Persero) mengelola bandara di wilayah timur Indonesia, dan PT Angkasa Pura II (Persero) mengelola bandara di wilayah barat Indonesia.

PT Angkasa Pura II (Persero) sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara yang mengoperasikan dan mengelola lalu lintas dan bandara di wilayah barat Indonesia. PT Angkasa Pura II (Persero) mengoperasikan dan mengelola 19 Bandara, antara lain yaitu Bandara Soekarno-Hatta (Jakarta), Halim Perdanakusuma (Jakarta), Kualanamu (Medan), Supadio (Pontianak), Minangkabau (Padang), Sultan Mahmud Badaruddin II (Palembang), Sultan Syarif Kasim II (Pekanbaru), Husein Sastranegara (Bandung), Sultan Iskandarmuda (Banda Aceh), Raja Haji Fisabilillah (Tanjungpinang), Sultan Thaha (Jambi), Depati Amir (Pangkal Pinang) dan Silangit (Tapanuli Utara), Kertajati, Banyuwangi, Tjilik Riwut, Fatmawati Soekarno, H.A.S. Hanandjoeddin, Radin Inten II. Penulisan ini dibatasi dengan lokasi bandara pada Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta yang

masuk dalam wilayah bagian barat Indonesia. Bandara Soekarno-Hatta adalah bandara terbesar di Indonesia yang dikelola oleh PT Angkasa Pura II (Persero).

Bandara di Indonesia selain sebagai tempat naik dan turun pesawat, dilengkapi juga dengan berbagai fasilitas yang dapat memberikan kenyamanan kepada para pengguna jasa bandara seperti toko, restoran, *lounge*, tempat untuk mengadakan rapat. Begitupun dengan bandara-bandara yang dikelola oleh PT Angkasa Pura II (Persero) yang memperhatikan fasilitas guna memberikan rasa aman dan nyaman kepada para pengguna jasa bandara.

Selain sebagai perusahaan BUMN yang mengoperasikan dan mengelola Bandara di wilayah bagian barat Indonesia, PT Angkasa Pura II (Persero) juga memiliki beberapa anak usaha, yaitu Gapura, Railink, PT Angkasa Pura Solusi, Purantara Mitra Angkasa Pura, PT Angkasa Pura Propertindo, PT Angkasa Pura Kargo. Salah satu anak perusahaan PT Angkasa Pura II (Persero) yaitu PT Angkasa Pura Solusi memiliki 5 (lima) bisnis usaha, diantaranya *aviation security, facility services, digital, passenger services, retail*.

PT Angkasa Pura Solusi merupakan anak perusahaan dari PT Angkasa Pura II (Persero) yang diberi wewenang untuk mengelola dan memanfaatkan Fasilitas Komersial milik PT Angkasa Pura II (Persero). Mendasari kepada penulisan ini, bahwa yang terkait fasilitas komersial masuk dalam bisnis usaha *retail*. Fasilitas komersial di Terminal 3 Bandara

Soekarno-Hatta merupakan salah satu fasilitas yang diproses oleh PT Angkasa Pura Solusi melalui proses tender, dan salah satu pemenang yang mendapatkan kesempatan berbisnis di area komersial Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta adalah PT Maxx Coffee Prima. Kesempatan berbisnis yang diberikan oleh perusahaan dalam hal ini PT Angkasa Pura Solusi kepada mitra usaha dalam hal ini PT Maxx Coffee Prima merupakan suatu kesepakatan bersama yang selanjutnya dibuatkan dalam suatu kontrak perjanjian.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mendefinisikan perjanjian yang merupakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Para pelaku bisnis menyukai saat proses bisnis yang telah terjadi menghasilkan suatu kata sepakat yang selanjutnya akan tertuang dalam bentuk Kontrak dan atau Perjanjian Kerjasama dan disahkan dalam kekuatan hukum penuh sehingga kesepakatan bisnis yang terkandung didalamnya dapat dijalankan atau dilaksanakan secara bersama oleh kedua belah pihak.

Hukum memiliki tujuan yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan (utilitas). Dan hukum yang berlaku didalam suatu negara tidak terlepas dari faktor sosiologis masyarakat yang ada didalamnya, sehingga hal tersebut dapat berdampak kepada ketentuan hukum yang berlaku didalam suatu Perusahaan, bahwa kepastian hukum sangat menentukan dari proses bisnis sampai dengan terjadinya kesepakatan bisnis. Hukum itu sendiri

tidak terlepas dari adanya suatu Teori Hukum, bahwa Teori Hukum merupakan Ilmu yang mempelajari pengertian-pengertian pokok dan sistem dari hukum. Teori Hukum dalam filsafat ilmu disebutkan, bahwa suatu Teori yang paling tinggi yang dapat dicapai oleh suatu disiplin ilmu. Ini berarti, bahwa, suatu Teori Hukum merupakan pemikiran (tentunya yang bersifat abstrak) yang dapat dicapai oleh Ilmu Hukum. Merupakan temuan-temuan yang bersifat teoritikal di bidang hukum hasil kerja para pakar hukum yang dihadapinya. Oleh karena itu, temuan yang bersifat teoritikal itu bersifat membumi artinya dapat lagi digunakan untuk memecahkan masalah-masalah hukum, terutama yang sama, dikemudian hari.¹ Beberapa ciri Ilmu Hukum adalah ilmu hukum bersifat dogmatis, normatif, hermeneutis, dan berorientasi yurisprudensial.

Hukum Indonesia menganut positivisme hukum², bahwa hubungan antara hukum dan moral harus dipisahkan. Hukum positif (*ius constitutum*) sebagai hukum yang dicita-citakan dan yang sedang berlaku saat ini memiliki kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis dan tidak tertulis dan mengikat secara umum atau khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan.

Penulisan ini akan membahas mengenai perjanjian pemanfaatan fasilitas komersial di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta dan klausul-klausul yang harus ada dalam perjanjian antara PT Angkasa Pura Solusi

¹ H. Lili Rasjidi, Liza Sonia Rasjidi, "Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum", Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2016, hal.11-12

² Horadin Saragih, "Modul Mata Kuliah Filsafat Hukum", Universitas Esa Unggul, April 2019

dengan Mitra Usaha sehingga bila Mitra Usaha mundur dalam perjanjian, PT Angkasa Pura Solusi tidak mengalami kerugian.

B. Perumusan Masalah

Mendasari latar belakang tersebut diatas, maka perumusan masalah yang dapat diidentifikasi dalam penulisan penelitian ini dengan judul Analisis Kontrak Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Fasilitas Komersial Di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta antara PT Angkasa Pura Solusi dengan PT Maxx Coffee Prima adalah :

1. Bagaimana perjanjian pemanfaatan fasilitas komersial di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta dilaksanakan oleh mitra usaha perusahaan (PT Angkasa Pura Solusi) atau oleh PT Maxx Coffee Prima?.
2. Bagaimana seharusnya ketentuan kontrak PT Angkasa Pura Solusi dengan Mitra Usaha agar kontrak tidak dibatalkan sepihak?.

C. Tujuan Penelitian

Dengan 3 (tiga) tujuan hukum yaitu, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum sangat menentukan pembentukan suatu perjanjian kerjasama. Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perjanjian pemanfaatan fasilitas komersial di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta yang dilaksanakan oleh mitra usaha perusahaan (PT Angkasa Pura Solusi) atau oleh PT Maxx Coffee Prima.

2. Untuk mengetahui klausul-klausul yang harus ada dalam kontrak PT Angkasa Pura Solusi dengan Mitra Usaha sehingga ketika Mitra Usaha mundur PT Angkasa Pura Solusi tidak mengalami kerugian.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teori :

- a. Untuk memberikan penjelasan di bidang keilmuan Hukum Perdata yaitu kontrak dan perjanjian, dan mengetahui secara mendalam tentang permasalahan hukum yang terjadi berkaitan dengan kontrak atau perjanjian kerjasama dalam kesepakatan bisnis.
- b. Untuk menghasilkan suatu analisis yang dapat digunakan oleh PT Angkasa Pura Solusi dalam penyusunan kontrak perjanjian dengan mitra usaha perusahaan.

2. Kegunaan Praktis :

- a. Untuk memberikan penjelasan mengenai pemanfaatan fasilitas komersial di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta yang digunakan oleh mitra usaha perusahaan PT Angkasa Pura Solusi.
- b. Penelitian ini berguna sebagai bahan masukan dalam rangka perbaikan dan penyempurnaan kontrak atau perjanjian kerjasama antara PT Angkasa Pura Solusi dengan para mitra usaha sebagai bentuk upaya *preventive* bagi PT Angkasa Pura Solusi supaya tidak mengalami kerugian bisnis.

E. Kerangka Pemikiran

Mendasari permasalahan yang diambil, maka dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) kerangka pemikiran yaitu kerangka teori dan kerangka konsep.

Dalam kerangka teori, bahwa teori berasal dari kata *the-oria* dalam bahasa latin yang berarti perenungan, yang pada gilirannya berasal dari kata *thea* dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut dengan realitas. Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, dikatakan teori adalah suatu konstruksi di alam cita atau ide manusia, dibangun dengan maksud untuk menggambarkan secara reflektif fenomena yang dijumpai di alam pengalaman (ialah alam yang tersimak bersaranakan indra manusia). Menurut Neuman, teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang terkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia. Bagi Sarantakos, teori adalah suatu set/kumpulan/koleksi/gabungan proposisi yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Dalam kamus *Concise Oxford Dictionary*, teori adalah sebagai suatu indikator dari makna sehari-hari, anggapan yang menjelaskan tentang sesuatu, khususnya yang berdasarkan pada prinsip-prinsip independen suatu fenomena dan lain-lain yang perlu dijelaskan.³

³ Anthon F. Susanto, *Filsafat & Teori Hukum Dinamika Tafsir Pemikiran Hukum di Indonesia*, Kencana, Februari 2019, hal. 138-139

Pengenalan aspek hukum sangat diperlukan untuk membuat suatu kontrak yang telah disepakati. Oleh karenanya, pemahaman mengenai arti daripada ilmu hukum itu merupakan langkah awal yang perlu dipahami, dan secara sistematis definisi tersebut dapat disampaikan sebagai berikut :

1. Ilmu, merupakan Pengetahuan (*Knowledge*) kesan didalam fikiran manusia sebagai hasil penggunaan panca indra, berbeda dengan kepercayaan (*Beliefs*);
2. Hukum dalam bahasa inggris disebut *Law*, merupakan sekumpulan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dalam mencari keadilan (Hukum, *Ius, Droit, Rect*) dan merupakan aturan perilaku yang ditujukan untuk menciptakan ketertiban masyarakat (Undang-undang, *Lex, Loi, Wet*). Terdapat 2 (dua) istilah yang membedakan Hukum, yaitu:
 - a. Hukum dalam arti keadilan atau *ius/recht/right*: hukum menandakan norma yang adil yang dicita-citakan;
 - b. Hukum dalam arti undang-undang atau *lex/wet*: norma yang mewajibkan, baik hal tersebut cocok dengan prinsip-prinsip keadilan ataupun tidak;
3. Ilmu Hukum, merupakan Ilmu Pengetahuan yang objek kajiannya adalah segala macam aspek dari hukum itu sendiri, yang mana cakupan dari ilmu hukum sendiri sangatlah luas dan dapat dikatakan tidak memiliki batasan yang jelas.

Pemahaman mengenai hukum sangat penting guna pembuatan suatu kontrak atau perjanjian, dan berikut beberapa literatur mengenai pengertian hukum⁴ :

1. Mr. E.M. Meyers dalam bukunya *De Algemene begrippen van het Burgerlijk Recht*, hukum adalah semua aturan yang mengandung kesusilaan, ditujukan kepada tingkah laku manusia dalam masyarakat, dan yang menjadi pedoman bagi penguasa-penguasa negara dalam melakukan tugasnya (dalam Kansil, 1989).
2. Leon Duguit, hukum ialah aturan tingkah laku para anggota masyarakat, aturan yang daya penggunaannya pada saat tertentu diindahkan oleh suatu masyarakat sebagai jaminan dari kepentingan bersama dan yang jika dilanggar menimbulkan reaksi bersama terhadap orang yang melakukan pelanggaran itu (dalam Kansil, 1989).
3. Immanuel Kant, hukum merupakan keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang yang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan (dalam Kansil, 1989).
4. E. Utrecht, hukum ialah himpunan peraturan-peraturan (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat dan oleh karena itu harus ditaati oleh masyarakat itu (dalam Hasanuddin, *et al.*, 2004).

⁴ Toman Sony Tambunan, Wilson R.G. Tambunan, "Hukum Bisnis", Prenadamedia Group, Januari 2019, hal.5-6

5. Untung (2012) dalam bukunya mengartikan hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mempunyai isi yang bersifat umum dan *normative*. Umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan, serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaidah-kaidah.

Subjek dan objek hukum menurut Saliman adalah sebagai berikut :

1. Subjek hukum, bahwa sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban yang memiliki kewenangan untuk bertindak. Yang menjadi subjek hukum adalah pertama, manusia/orang pribadi (*natuurlijke persoon*) yang sehat rohani dan tidak di bawah pengampuan. Kedua, badan hukum (*rechts persoon*).
2. Objek hukum, adalah segala sesuatu yang bisa berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi pokok suatu hubungan hukum, yang dilakukan oleh subjek hukum, biasanya dinamakan benda atau hak yang dapat dimiliki dan dikuasai oleh subjek hukum.

Suatu kontrak atau perjanjian dapat tercipta ketika tercapainya kesepakatan yang terjadi oleh dan antara Para Pihak. Salah satu kesepakatan yang dibahas dalam penulisan ini adalah mengenai perjanjian kerjasama atau *bisnis to bisnis* antara PT Angkasa Pura Solusi dengan PT Maxx Coffee Prima terkait pemanfaatan fasilitas komersial di Terminal

3 Bandara Soekarno-Hatta. Adapun pengertian Kontrak atau Perjanjian adalah sebagai berikut⁵ :

1. Pasal 1313 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengartikan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.
2. Henry Campbel, 1968 definisi kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) di antara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.
3. Secara umum, kontrak atau perjanjian adalah suatu keadaan dimana kedua belah pihak atau lebih melakukan perjanjian yang bentuknya tertulis untuk dilaksanakan bersama pada suatu kegiatan.

Kesepakatan perjanjian kerjasama yang dibuat diharapkan dapat berjalan sesuai dengan isi yang dibahas dan disepakati oleh kedua belah pihak dan mengandung suatu tujuan hukum, bahwa adanya suatu kepastian dalam menjalankan kontrak bisnis tersebut. Roscoe Pound mengemukakan dua belas tujuan hukum. Kedua belas hukum tersebut dapat dipersempit menjadi empat tujuan hukum, yaitu⁶ :

1. Menjaga ketenteraman dan kedamaian masyarakat;
2. Menyelesaikan suatu perselisihan yang terjadi dalam masyarakat dengan seadil-adilnya, sehingga terjadi ketertiban dan keamanan umum;

⁵ *Ibid.*, hal. 55

⁶ Arus Akbar Silondae, Wirawan B. Ilyas, "Pokok-pokok Hukum Bisnis", Salemba Empat, 2017, hal.3

3. Memelihara *status quo*;
4. Mengadakan perubahan dalam masyarakat (*social engineering*).

Dalam kerangka konsep, kontrak atau perjanjian merupakan dasar bagi perusahaan atau individu untuk mengikatkan diri pada suatu itikad baik dalam melaksanakan dan menjalankan proses bisnis yang telah disepakati secara bersama. Oleh karenanya, perikatan karena perjanjian, adalah⁷ :

1. Perikatan yang terjadi karena perjanjian bersifat sukarela karena para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut antara individu yang satu dengan individu yang lainnya serta peran pemerintah dalam perikatan karena perjanjian terlalu besar.
2. Adanya keseimbangan antara para pihak dalam perikatan yang terjadi karena perjanjian.

Sifat perikatan yang diatur dalam buku ke-3 KUH Perdata menganut sistem terbuka dan *open system* yang berarti, bahwa para pihak yang terlibat dalam pembuatan suatu perikatan diperbolehkan memuat atau mencantumkan berbagai klausul-klausul sesuai dengan kesepakatan bersama dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian terdiri dari :

1. Adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian;
2. Cakap hukum para pihak yang membuat perjanjian;
3. Adanya hal tertentu;

⁷ Sophar Maru Hutagalung, Tim Penulis Dosen FH UNKRIS, "Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia", PT. Pustaka Mandiri, Juli 2018, hal. 146

4. Adanya suatu sebab yang halal.

Poin 1 dan 2 Pasal 1320 KUH Perdata disebut sebagai syarat subjektif (syarat yang berasal dari dalam diri para pihak dalam perjanjian) yang memiliki akibat hukum dapat dibatalkan melalui lembaga pengadilan. Sedangkan poin 3 dan 4 disebut sebagai syarat objektif (syarat yang berasal dari luar para pihak dalam perjanjian) yang memiliki akibat batal demi hukum.

Ruang lingkup hukum perjanjian adalah⁸ :

1. Menepati perjanjian (*Inakoming Der Verbitensi*) :

Menepati/inakoming berarti : memenuhi isi perjanjian. Atau dalam arti yang lebih luas lagi : melunasi (betaling) pelaksanaan isi perjanjian. Memang inilah tujuan dari setiap perjanjian yaitu memenuhi dengan sempurna segala isi, tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui oleh para pihak.

2. Wanprestasi :

Wanprestasi tidak bisa lepas dari masalah pernyataan lalai dan kelalaian. Wanprestasi secara umum adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.

3. Ganti rugi karena wanprestasi

Jika wanprestasi itu benar-benar menimbulkan kerugian kepada kreditur, maka debitur wajib mengganti kerugian yang timbul. Akan tetapi untuk

⁸ M. Yahya Harahap, "Segi-segi Hukum Perjanjian", Penerbit Alumni, 2017, hal. 56-74

itu harus ada hubungan sebab akibat atau *kausal verband* antara wanprestasi dengan kerugian. Tentang kerugian apa saja yang dapat dituntut oleh kreditur, diatur dalam pasal 1246 B.W.: Penggantian perongkosan, kerugian dan bunga yang boleh dituntut kreditur ialah :

- a. Kerugian yang diderita kreditur
- b. Dan keuntungan yang akan ia peroleh seandainya perjanjian dipenuhi

4. Perjanjian dengan ancaman hukuman (*Strafbeding* atau *Boetebeding*)

Pasal 1304 telah memberi pengertian tentang perjanjian sebagai berikut: perjanjian dengan ancaman hukuman atau *boetebeding* ialah perjanjian yang berisi ancaman hukuman guna menjamin pelaksanaan pemenuhan perjanjian, yang mewajibkan debitur untuk melakukan sesuatu hal tertentu apabila debitur lalai melaksanakan perjanjian.

Pemahaman dalam membuat suatu kontrak atau perjanjian didasari oleh asas-asas yang ada dalam hukum perjanjian. Asas-asas hukum perjanjian antara lain⁹ :

1. Asas Konsensualisme adalah asas yang menyatakan, bahwa perjanjian telah terjadi jika sudah terjadi kata sepakat (*consensus*) baik lisan maupun tulisan dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 1320 angka (1) KUH Perdata.
2. Asas *Pacta Sunt Servanda* menyatakan, bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat sebagai Undang-undang, sehingga jika

⁹ Toman Sony Tambunan, Wilson R.G. Tambunan, "Hukum Bisnis", Prenadamedia Group, Januari 2019, hal.147

terjadi pembatalan sebuah perjanjian harus berdasarkan kesepakatan dari para pihak. Asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata.

3. Asas Kebebasan Berkontrak menyatakan, bahwa para pihak yang membuat perjanjian diperbolehkan membuat berbagai macam klausul-klausul berdasarkan kesepakatan dari para pihak tetapi tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas ini juga diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.

Dalam penulisan mengenai Analisis Kontrak Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Fasilitas Komersial di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta antara PT Angkasa Pura Solusi dengan PT Maxx Coffee Prima adalah untuk mengetahui secara baik bagaimana pelaksanaan fasilitas komersial tersebut yang disepakati dan ditandatangani oleh Para Pihak dilaksanakan secara baik oleh mitra usaha perusahaan (PT Angkasa Pura Solusi) atau oleh PT Maxx Coffee Prima, dan klausul-klausul yang harus ada dalam kontrak PT Angkasa Pura Solusi dengan Mitra Usaha agar kontrak tidak dibatalkan sepihak.

Bahwasanya terjadinya kesepakatan Para Pihak dalam suatu perusahaan didasari oleh niat baik yang kemudian dituangkan secara tertulis, dan didalam kesepakatan tersebut terdapat hal-hal yang mendasari kesepakatan, tata cara pemenuhan kesepakatan sampai dengan keadaan kahar. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang

menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).¹⁰

Kesepakatan tertulis sangat diperlukan untuk mengukur berjalan atau tidak berjalannya kesepakatan tersebut, oleh karenanya perlu dituangkan kedalam suatu kontrak. Kontrak atau perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh mereka. Kontrak sendiri memiliki arti suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) di antara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum. Yang dimaksud dengan isi perjanjian ialah yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka di dalam perjanjian tersebut.¹¹ Kontrak Komersial dalam pengertiannya yang paling sederhana, adalah kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan transaksi bisnis.¹²

Perjanjian bisnis yang dilakukan oleh mitra usaha PT Angkasa Pura Solusi yaitu PT Maxx Coffee Prima adalah Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Fasilitas Komersial berlokasi di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta. Pemanfaatan Fasilitas Komersial yang dimaksud di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta adalah PT Angkasa Pura Solusi memberikan izin pemanfaatan/sewa Fasilitas Komersial kepada Mitra

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan", P.T. Alumni, 2006, hal.98

¹¹ *Ibid.*, hal. 116

¹² Karla C. Shippey, J.D, "Penyusunan Kontrak Bisnis Internasional", PPM, Juni 2001, hal.1

Usaha dan Mitra Usaha sepakat untuk memanfaatkan Fasilitas Komersial milik PT Angkasa Pura Solusi untuk dipergunakan dalam kegiatan usaha Mitra Usaha dengan lokasi, luas/jumlah, peruntukan usaha, merek dagang yang digunakan. Dan bentuk Kerjasama Pemanfaatan/sewa Fasilitas Komersial adalah Konsensi Usaha (Imbalan Konsensi), dan atas pemanfaatan/sewa Fasilitas Komersial tersebut Mitra Usaha bersedia membayar Imbalan Konsensi. Lokasi Pemanfaatan Fasilitas Komersial yang digunakan Mitra Usaha yaitu PT Maxx Coffee Prima berada di Terminal 3 Ultimate Bandara Internasional Soekarno-Hatta Domestic Departure, Kode Ruang F & B 78 (APS 07).

Salah satu aspek dalam kehidupan hukum adalah kepastian, artinya, hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat. Kegiatan bisnis yang bertumbuh di era saat ini membuat kebutuhan perangkat hukum semakin besar dan hukum dimaksudkan dalam upaya menciptakan kepastian hukum dan keadilan dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pelaku usaha. Dan dalam upaya tersebut, pengertian bisnis dapat terdefiniskan sebagai berikut¹³ :

1. Madura, bisnis (perusahaan) adalah usaha yang menyediakan produk atau jasa yang diinginkan oleh pelanggan.
2. Ebert dan Griffin, bisnis (*business*) adalah organisasi yang menyediakan barang atau jasa untuk memperoleh laba.

¹³ Toman Sony Tambunan, Wilson R.G. Tambunan, "Hukum Bisnis", Prenadamedia Group, Januari 2019, hal.9-12

3. Warren, perusahaan (*business*) adalah suatu organisasi dimana sumber daya (*input*), seperti bahan baku dan tenaga kerja diproses untuk menghasilkan barang atau jasa (*output*) bagi pelanggan.

Tujuan bisnis secara umum, yaitu :

1. Menyediakan barang atau jasa. Artinya, suatu usaha atau bisnis didirikan untuk menghasilkan berbagai bentuk produk, baik dalam bentuk barang ataupun jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat luas.
2. Keuntungan (*profit*). Setelah produk dihasilkan, kemudian dipasarkan kepada pembeli, maka selanjutnya diharapkan keuntungan dari penjualan produk tersebut. Keuntungan (laba) merupakan selisih antara pendapatan dan biaya operasional suatu bisnis.
3. Kesejahteraan pemilik faktor produksi dan masyarakat. Keuntungan yang diperoleh dari hasil penjualan barang atau jasa yang dihasilkan perusahaan, maka keuntungan tersebut digunakan untuk membiayai berbagai operasional perusahaan, sebagai bentuk kesejahteraan bagi pemilik modal (*investor*), untuk membayar upah tenaga kerja yang berasal dari masyarakat sebagai bentuk imbal jasa tenaga dan pikiran yang diberikan kepada perusahaan.
4. Menjaga keberlangsungan hidup perusahaan dalam jangka panjang. Setiap usaha atau bisnis tentunya memiliki visi, tujuan, dan sasaran yang ingin dicapai.
5. Kemajuan atau pertumbuhan. Artinya, suatu usaha atau bisnis yang didirikan, diharapkan dapat bertumbuh dan berkembang dengan baik.

6. Prestise atau prestasi. Artinya, suatu usaha atau bisnis didirikan sebagai bentuk prestise dari pemilik modal (*investor*).

Fuady dalam bukunya menuliskan hukum bisnis adalah suatu perangkat kaidah hukum yang mengatur tentang tata cara pelaksanaan urusan atau kegiatan dagang, industri, atau keuangan yang dihubungkan dengan produksi atau pertukaran barang atau jasa dengan menempatkan uang dari para wirausahawan dalam risiko tertentu dengan usaha tertentu dengan motif adalah mendapatkan keuntungan tertentu.

Toman Sony Tambunan dan Wilson R.G. Tambunan mendefinisikan hukum bisnis merupakan semua ketentuan hukum yang bersifat tertulis maupun lisan, yang mengatur berbagai hak dan kewajiban akibat dari adanya suatu perjanjian dalam aktivitas bisnis. Sumber hukum yang terdapat dalam hukum bisnis selain KUHD dan KUH Perdata, undang-undang nasional dalam bidang hukum bisnis yang sudah menjadi hukum positif dapat dipergunakan seperti:

1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Anti Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat;
2. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;
3. Dan lain sebagainya.

Perusahaan atau individu dalam kesepakatan bisnis tentunya ingin mengamankan transaksi bisnis yang sudah disepakati secara bersama. Adapun tujuan, fungsi dan ruang lingkup dari hukum bisnis adalah¹⁴ :

Tujuan hukum bisnis, diantaranya:

1. Untuk menjamin berfungsinya keamanan mekanisme pasar secara efisien dan lancar.
2. Untuk melindungi berbagai jenis usaha, khususnya untuk jenis Usaha Kecil Menengah (UKM).
3. Untuk membantu memperbaiki sistem keuangan dan sistem perbankan.
4. Memberikan perlindungan terhadap pelaku ekonomi atau pelaku bisnis.
5. Untuk mewujudkan sebuah bisnis yang aman dan adil untuk semua pelaku bisnis.

Fungsi/Manfaat Hukum Bisnis, diantaranya :

1. Dapat dijadikan sumber informasi yang bermanfaat bagi semua pelaku bisnis.
2. Dapat memberikan penjelasan tentang hak dan kewajiban dalam praktik bisnis. Pelaku bisnis dapat lebih mengetahui hak dan kewajibannya saat membangun sebuah usaha agar usaha atau bisnis mereka tidak menyimpang dari aturan yang ada didunia perbisnisan yang telah tertulis di perundang-undangan dan tidak ada yang dirugikan.

¹⁴ Abdullah, Rudi, Asrianti Dja'wa, Endang T Pratiwi, and La Ode Dedi Abdullah. 2018. (2018, June 9) "Pengantar Hukum Bisnis." Open Science Framework. June 9. osf.io/d79nu. Paper DOI: [http://10.17605/OSF.IO/D79NU](https://doi.org/10.17605/OSF.IO/D79NU). Retrieved from <https://osf.io/preprints/inarxiv/txuvw/> diakses pada tanggal 26 Januari 2020.

3. Mewujudkan suatu watak dan perilaku pelaku bisnis sehingga terwujud kegiatan di bidang bisnis atau kegiatan usaha yang adil, jujur, wajar, sehat dan dinamis karena di jamin oleh kepastian hukum.

Ruang lingkup hukum bisnis sendiri, mencakup beberapa hal berikut ini diantaranya:

1. Kontrak bisnis
2. Bentuk badan usaha (PT, Firma, CV)
3. Pasar modal dan perusahaan go publik
4. Kegiatan jual beli oleh perusahaan
5. Investasi atau penanaman modal

Sanksi hukum yang dipergunakan dalam hukum bisnis tidak terbatas pada sanksi hukum perdata saja melainkan sanksi hukum pidana dan administrasi negara dapat dipergunakan. 2 (dua) aspek pokok dalam hukum bisnis adalah :

1. Aspek kontrak (perjanjian) itu sendiri, yang menjadi sumber hukum utama, dimana masing-masing pihak terkait untuk patuh kepada kontrak yang telah disepakati sebelumnya;
2. Aspek kebebasan berkontrak, dimana para pihak bebas untuk membuat dan menentukan isi dari kontrak yang telah disepakati.

KUHPerdata melalui Pasal 1381 telah menetapkan beberapa sebab yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian sebagai berikut¹⁵ :

¹⁵ Arus Akbar Silondae, Wirawan B. Ilyas, "Pokok-pokok Hukum Bisnis", Salemba Empat, 2017, hal.27-28

1. Pembayaran

Pembayaran adalah pelunasan utang atau tindakan pemenuhan prestasi oleh debitur kepada kreditur. Pada dasarnya, pembayaran dilakukan di tempat yang telah dijanjikan, namun apabila di dalam perjanjian itu tidak ditentukan tempat pembayaran, maka hal itu diatur dalam KUHPerdota. Berkaitan dengan hal pembayaran, dikenal sebuah istilah yang disebut *subrogasi*, yaitu penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Penggantian ini terjadi dengan pembayaran yang dijanjikan ataupun ditetapkan oleh undang-undang.

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpangan atau penitipan (konsinyasi).

Konsinyasi adalah sebuah cara untuk menghapus perikatan. Hal ini karena pada saat debitur hendak membayar utangnya, pembayarannya ditolak oleh kreditur sehingga debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

3. Novasi (pembaruan utang)

Novasi adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur saat perikatan yang sudah ada dihapuskan lalu dibuat menjadi perikatan yang baru.

4. Perjumpaan utang (kompensasi)

Kompensasi adalah penghapusan masing-masing utang yang sudah dapat ditagih secara timbal balik antara debitur dan kreditur.

5. Pencampuran utang

Pencampuran utang adalah pencampuran kedudukan antara orang yang berutang dengan kedudukan sebagai kreditur sehingga menjadi satu.

6. Pembebasan utang

Adalah pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur dibebaskan dari utang.

7. Musnahnya barang yang terutang

Musnahnya barang yang terutang diartikan sebagai perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi pokok potensi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur. Hilang atau musnahnya barang tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaian debitur.

8. Batal atau pembatalan

Pembatalan diartikan sebagai pembatalan perjanjian-perjanjian yang dapat dimintakan sebagaimana yang sudah diuraikan sebelumnya pada syarat-syarat sahnya perjanjian.

9. Berlakunya suatu syarat batal

Berlakunya suatu syarat batal diartikan sebagai syarat yang apabila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, yaitu seolah-olah tidak ada sebuah perjanjian.

10. Lewat waktu atau kadaluwarsa

Kadaluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh hak atas sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu

waktu tertentu, dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Dengan lewatnya waktu tersebut, setiap perikatan menjadi hapus karenanya. Yang tersisa adalah suatu perikatan bebas. Artinya adalah kalau dibayar boleh, tetapi kalau tidak dibayar tidak dapat dituntut di depan hakim.

F. Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Dalam penelitian kualitatif digunakan bahan hukum *normative*, yaitu primer, sekunder, tersier dan kontemporer.

G. Sistematika Penulisan

Bab I : Pendahuluan

Dalam Bab I ini dimuat antara lain Judul Penelitian, Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Penelitian, Metodologi Penelitian, Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Teori Kontrak

Dalam Bab II ini dimuat antara lain Teori Hukum Kontrak dan Pemberlakuannya, Konsep dan Teori Tentang Kontrak atau Perjanjian.

Bab III : Data Hasil Penelitian

Dalam Bab III ini pembahasan mengenai Gambaran Umum Perusahaan, Perjanjian Pemanfaatan Fasilitas Komersial di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta, Ketentuan Kontrak yang harus ada dalam Kontrak Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Fasilitas Komersial PT Angkasa Pura Solusi.

Bab IV : Analisa Hasil Penelitian

Dalam Bab IV ini memuat analisa hasil penelitian yaitu Analisa Perjanjian Pemanfaatan Fasilitas Komersial di Terminal 3 Bandara Soekarno-Hatta dan Analisa Ketentuan Kontrak yang harus ada dalam Kontrak Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Fasilitas Komersial PT Angkasa Pura Solusi.

Bab V : Penutup

Dalam Bab V ini memuat Kesimpulan dan Saran terhadap hasil pembahasan masalah yang dikemukakan.