

## **JURNAL**

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**Disusun oleh:  
SAPTA ILMİYATI  
146010202111053**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2016**

**IMPLIKASI YURIDIS PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH TANAH MILIK NEGARA DI LINGKUNGAN TNI SETELAH BERLAKUNYA UU NOMOR 34 TAHUN 2004 DAN PERPRES NOMOR 43 TAHUN 2009 (Kajian Terhadap Perjanjian Kerjasama Antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden Dengan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati)**

**Sapta Ilmiyati<sup>1</sup>, Suhariningsih<sup>2</sup>, Nurini Aprilianda<sup>3</sup>**

Program Studi Magister Kenotariatan,  
Pasca Sarjana Fakultas Hukum,  
Universitas Brawijaya Malang  
Email: mysapta7@yahoo.com

**Abstract**

---

*This journal aims to find out about the agreement of build operate and transfer as well as a cooperation agreement utilization state-owned land in the TNI, after the enactment of Law No. 34 of 2004 on the TNI and Presidential Regulation No. 43 Year 2009 on Takeover Activity TNI Business and Finance Minister Regulation No. 23 /PMK.06/2010 Jo. 120 / PMK.06 / 2012 and Jo. 54 2015 of Arrangement Utilization of State Property in the military environment. The method used is a normative juridical, with the specification of descriptive analysis, the source of the data used is secondary data in the form of an agreement between the Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden and PT. Distrindo Dharma Sarana Sejati, the Law and the books of literature related to the research problem. Legal materials analysis presented systematically.*

*Based on research, the meaning of bulid operate and transfer Agreemnet in TNI environmet is Utilization of State Property in the form of land by another party by means of building and / or the means of its facilities, and then utilized by the other party within a certain period was agreed upon, for then submitted return of land and building and / or the means of its facilities after the expiry of the term.*

*Whereas the cooperation agreement between Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden and PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati Means concluded that the agreement did not qualify the validity of the agreement is an objective requirement which is not in accordance with the legislation in force so that the juridical implications of the agreement is void ab initio.*

*Keywords: Agreement of Build Operate and Transfer, state-owned land, Indonesia National Armed Forces (TNI)*

**Abstrak**

---

Jurnal ini bertujuan untuk mengetahui tentang perjanjian bangun guna serah serta perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah milik negara di lingkungan TNI, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 tentang TNI dan Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 Jo.

---

<sup>1</sup> Mahasiswi, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

<sup>2</sup> Pembimbing Utama, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

<sup>3</sup> Pembimbing Pendamping, Dosen Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

120/PMK.06/2012 dan Jo. 54 tahun 2015 tentang Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara di Lingkungan TNI. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis, sumber data yang digunakan adalah data sekunder berupa perjanjian antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati, Undang-Undang dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan masalah penelitian. Analisis bahan Hukum yang disajikan secara sistematis.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan didapat pengertian Bangun Guna Serah di lingkungan TNI yaitu Pemanfaatan Barang Milik Negara berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Sedangkan terhadap perjanjian kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati didapat kesimpulan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu syarat obyektif yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga berimplikasi yuridis perjanjian tersebut Batal Demi Hukum.

Kata kunci : Perjanjian Bangun Guna Serah, Tanah Milik Negara, TNI.

### **Latar Belakang**

Untuk mewujudkan cita-cita TNI sebagai tentara profesional yang terlatih, terdidik, diperlengkapi secara baik, tidak berpolitik praktis, tidak berbisnis, dan dijamin kesejahteraannya, serta mengikuti kebijakan politik negara yang menganut prinsip demokrasi, supremasi sipil, hak asasi manusia, ketentuan hukum nasional, dan hukum internasional yang telah diratifikasi,<sup>4</sup> Maka lahirlah UU Nomor 34 Tahun 2004 tentang Tentara Nasional Indonesia (TNI) yang salah satunya disebutkan pemerintah harus mengambil alih seluruh aktivitas bisnis yang dimiliki dan dikelola oleh TNI baik secara langsung maupun tidak langsung, sebagai tindak lanjutnya maka keluarlah Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktivitas Bisnis Tentara Nasional Indonesia (Perpres No.43), di dalam Peraturan Presiden dijelaskan mengenai Aktivitas Bisnis TNI yaitu setiap kegiatan usaha komersial yang dimiliki dan dikelola oleh TNI baik secara langsung maupun tidak langsung, Pengambilalihan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk mengambil alih aktivitas bisnis yang dimiliki dan dikelola oleh TNI, sedangkan Pemanfaatan adalah

---

<sup>4</sup> Undang-undang Nomor 34 Tahun 2004, Pasal 2 d.

pendayagunaan Barang Milik Negara yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi TNI, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan bangun serah guna atau bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Khusus Pengaturan Penataan terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Negara di lingkungan TNI, ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan yaitu sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 tentang Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara di Lingkungan TNI;
2. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 120/PMK.06/2012, tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 tentang Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara di Lingkungan TNI;
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 54 /PMK.06/2015, tentang Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara Di Lingkungan TNI.

Dimana ruang lingkup Peraturan Menteri Keuangan ini meliputi penataan atas pemanfaatan Barang Milik Negara di lingkungan TNI yang sudah dilaksanakan namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan.<sup>5</sup>

Bahwa untuk memanfaatkan tanah negara demi kesejahteraan masyarakat maka harus dibangun infrastruktur baik itu pembangunan jalan tol, sarana telekomunikasi, tenaga listrik, pertambangan, pariwisata dan lain sebagainya. Akan tetapi mengingat keterbatasan Anggaran Pembelanjaan Belanjaan Negara (APBN) untuk melakukan pembiayaan pembangunan infrastruktur tersebut, untuk itu dibutuhkan pola-pola baru sebagai alternatif pendanaan yang tidak jarang melibatkan pihak swasta, salah satu alternatif kerjasama yang dapat dipilih yaitu perjanjian dengan bentuk Bangun Guna Serah atau *Build Operate and Transfer* (BOT) yang masih tergolong masih baru, perjanjian tersebut mengharuskan pihak swasta sebagai penyandang dana untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik negara dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu kepada pemerintah atau negara.

---

<sup>5</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 tentang *Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara di Lingkungan TNI*, Pasal 2.

Adapun bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah atau *Built Operate and Transfer* (BOT) dengan obyek Tanah Milik Negara selain tunduk terhadap ketentuan tersebut diatas juga merupakan kerja sama yang dilakukan dalam bentuk perjanjian sehingga secara langsung asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian khususnya ketentuan buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata, di dalam Pasal 1338 ayat (1) disebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sehingga dengan demikian dari Pasal 1338 tersebut dapat dijadikan dasar hukum dalam pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah.

Begitupun juga yang terdapat dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat di hadapan Benny Kristianto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden (Kuasa Pengguna Tanah) yang melakukan Perjanjian Kerjasama dengan memanfaatkan Tanah Milik Negara berupa tanah dengan pihak swasta PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati (Mitra Pemanfaatan Tanah Milik Negara) yaitu kerja sama untuk pembangunan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 6 Jakarta Pusat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 194 tanggal 24 Juni 1995 dengan luas tanah seluas 3.750 m<sup>2</sup> dan imbalan tetap sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan serta diperpanjang dengan Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan Dengan Pengembangan Usaha Kerja Sama Nomor 15 tanggal 12 Juli 1999 yang luas tanahnya bertambah menjadi 6.150 m<sup>2</sup> dengan imbalan tetap sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) per bulan, untuk jangka 25 (dua puluh lima) tahun sehingga perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 31-03-2024 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua empat).

Dikarenakan perjanjian tersebut dibuat sebelum terbitnya UU Nomor 34 tahun 2004 tentang TNI, sehingga sudah seharusnya Perjanjian Kerjasama tersebut dilakukan perubahan (amandemen) dan atau penambahan (*addendum*) perjanjian pemanfaatan dengan mitra pemanfaatan (PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati).

Jenis penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif (*Normatif Legal Research*) yang mempunyai suatu pendekatan dengan mengkaji implementasi

keterangan hukum positif (peraturan perundang-undangan) antara pasal yang satu dengan pasal yang lain.

Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk menjelaskan dan menganalisis permasalahan yang berhubungan dengan implikasi yuridis kerjasama pemanfaatan tanah milik Negara dengan bentuk Bangun Guna Serah di Lingkungan TNI setelah lahirnya UU Nomor 34 Tahun 2004 tentang TNI dan Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan UU (*Statue Approach*) dengan menelaah semua UU dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum untuk menemukan ide yang melahirkan konsep-konsep hukum. Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Setelah semua bahan hukum terkumpul, akan diolah dan dianalisa dengan menghubungkan antara teori dengan hasil penelitian, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode interpretasi restriktif, yaitu suatu metode penafsiran yang memberikan batas-batas jelas dalam memaknai suatu frase yang terdapat dalam pasal maupun dalam penjelasan perundang-undangan dan bahan hukum terkait. Bahan hukum primer, sekunder dan tersier dianalisis dengan menggunakan instrument teori untuk membahas dan menjawab permasalahan, yang kemudian diharapkan memperoleh kejelasan dari permasalahan mengenai implikasi yuridis kerjasama pemanfaatan tanah milik Negara dengan bentuk Bangun Guna Serah di Lingkungan TNI setelah lahirnya UU Nomor 34 Tahun 2004 tentang TNI dan Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penulisan jurnal ini adalah sebagai berikut: Apakah Perjanjian Kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dengan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati termasuk Perjanjian Bangun Guna Serah dan telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pada umumnya serta Apakah Implikasi Yuridis Atas Perjanjian Kerjasama tersebut setelah berlakunya UU Nomor 34 tahun 2004 dan Peraturan Presiden Nomor 34 Tahun 2009 ?. Dengan tujuan untuk mengetahui

dan menganalisis apakah implikasi yuridis perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah milik Negara dengan bentuk bangun guna serah di Lingkungan TNI yang dilakukan sebelum lahirnya UU Nomor 34 Tahun 2004 tentang TNI dan Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI.

### **Pembahasan**

Istilah *Build, Operate and Transfer*, berasal dari bahasa Inggris, yang artinya adalah “Bangun, Operasional dan Serah”. Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah: suatu sistem pembiayaan (biasanya diterapkan pada proyek pemerintah) berskala besar dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain dan pihak lain ini dalam jangka waktu tertentu (jangka waktu konsesi) diberi hak pengoperasian dan memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup (sebagai ganti) biaya pembangunan proyek dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.<sup>6</sup>

Munir Fuady memberi pengertian perjanjian / kontrak Bangun guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah sebagai berikut:

Kontrak dimana pihak kontraktor menyerahkan bangunan yang sudah dibangunnya itu setelah masa transfer, sementara sebelum proyek tersebut diserahkan, ada masa tenggang waktu bagi pihak kontraktor (misalnya 20 tahun) yang disebut dengan “masa konsesi” untuk mengoperasikan proyek dan memungut hasil (revenue sebagai imbalan dari jasa membangun proyek bersangkutan).<sup>7</sup>

Menurut pendapat dari Andjar P. Wirana Perjanjian Bangun Guna Serah (*Bulid Operate and Transfer*) adalah suatu perjanjian baru, dalam arti peraturan perundang-undangan secara khusus tidak mengatur masalah ini yaitu dimana pemilik hak eksklusif atau pemilik lahan menyerahkan studi kelayakan, pengadaan barang dan peralatan, pembangunan serta pengoperasian hasil pembangunannya kepada investor, dan investor ini dalam jangka waktu tertentu

---

<sup>6</sup> Felix O, Soebagjo, *Laporan Akhir, Pengkajian Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer*, (Departemen Kehakiman RI: BPHN, 1993/1994), hlm. 23.

<sup>7</sup> Munir Fuady (II), *Kontrak Pembangunan Mega Proyek*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 51.

diberi hak mengoperasikan, memelihara serta mengambil manfaat ekonomi dari bangunan bersangkutan dengan maksud untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan investor dalam membangun proyek tersebut, kemudian setelah jangka waktu tersebut selesai bangunan beserta fasilitas yang melekat padanya diserahkan kepada pemilik hak eksklusif atau pemilik lahan.<sup>8</sup>

Pengertian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No.38 Tahun 2008 adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.<sup>9</sup>

Pengertian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer*) adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir.<sup>10</sup>

Hitoshi Leda berpendapat :

*“BOT (Build-Operate-Transfer): Private Company finance itself, builds facilities, manages and operates the facilities for a specified periode (some ten years), and then transfer these to a public organ upon completion of capital recovery, Since the facilities are transferred after most of the depreciation has progressed, the public business entity has an advantage where the budget scale for transfer can be reduced”.*<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Andjar Pachta Wirana, Laporan Akhir Penelitian tentang *Aspek Hukum Perjanjian Build Operate dan Transfer (BOT)*, (Jakarta: BPHN, 1994/1995), hlm. 37.

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah RI No. 38 Tahun 2008, tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006, tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*, Pasal 1 angka 12.

<sup>10</sup> Kepmenkeu RI No. 248/KMK.04/1995 tentang *Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak – Pihak yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (“Built Operate and Transfer”)*, Pasal 1.

<sup>11</sup> Hitoshi Ieda, *“Sustainable Urban Transport in an Asian Context”*, (Tokyo: Springer, 2010), hlm. 286.



Sidney M. Levy memberikan gambaran terkait dengan konsep BOT ini dengan menyatakan<sup>12</sup> sebagai berikut :

*“The BOT Approach – sometimes referred to as BOOT (Build, Own, Operate, Transfer) – involves the assembling of private sponsors, usually a consortium of private companies, to finance, design, build, operate, and maintain some form of revenue producing infrastructure project for a specific period. At the end of this concessionary period, when it has been estimated that all investment costs have been recouped from user fees and a profit turned, title to the project passes from the private consortium to the host government”.*

Nael G. Bunni, mengatakan ada tiga elemen utama yang ada di dalam konsep BOT (*Build–Operate–Transfer*) dan BOOT (*Build–Own–Operate–Transfer*), yakni;<sup>13</sup>

*“First, a feasible and variabel project; secondly, a willing government to grant a concession agreement which empowers a concessionaire that right to operate and benefit from the constructed project by that concession; and thirdly, funders who are willing to take the financial risk of undertaking the project”.*

Clifford W. Gorstang, menyebutkan bahwa Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah :

*Is a variety of type of project financing known as contractor provided financing. In the standard contractor provided financing, a project entity request proposals for the construction of project pursuant to which the contractor will not only provided the materials and services needed to complete the project but will also provide or at least arrange the neccessari financing. In the Build Operate and Transfer variety the contractor will also need to operate the project and use in cash flows to repay the debt it has in curred.<sup>14</sup>*

Dari beberapa pengertian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*) tersebut diatas maka tampak beberapa unsur yang terdapat di dalam Perjanjian Bangun guna Serah (*Build Operate and Transfer*) adalah sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Sidney M. Levy, *“Build, Operate, Transfer: Paving the Way for Tomorrow’s Infrastructure”*, (Canada: John Wiley & Sons, Inc., 1996), hlm. 16-17.

<sup>13</sup> Nael G. Bunni, *“The FIDIC Forms of Contract – Third Editions”*, (UK: Blackwell Publishing Ltd., 2005), hlm. 85.

<sup>14</sup> Clifford W. Garstang, Sidley and Austin Singapore, *BOT Arrangements, BOT & Project Finance Schemes*, (Jakarta: Conference, October, 7, 1992).

- a. Terdapat pihak sebagai pemegang hak eksklusif, umumnya dalam hal ini pemerintah c.q departemen/lembaga non departemen (disingkat LPND), ataupun pihak swasta lain sebagai pemilik sebidang tanah yang letaknya strategis di kawasan bisnis;
- b. Atas hak eksklusif yang dimiliki departemen/LPND ataupun tanah yang letaknya strategis di kawasan bisnis tersebut perlu (segera) diwujudkan fisik bangunannya untuk pelayanan masyarakat;
- c. Untuk mewujudkan fisik bangunan, baik yang timbul dari hak eksklusif ataupun bangunan yang diperlukan di atas tanah di kawasan bisnis tersebut (keduanya bisa disebut proyek infrastruktur. Karena perlu dana yang cukup besar) diperlukan dana yang sangat besar;
- d. Dana untuk mewujudkan proyek infrastruktur tersebut tidak tersedia di APBN (anggaran pendapatan dan belanja negara) departemen/LPND bersangkutan, ataupun pemilik tanah di kawasan bisnis tersebut tidak cukup memiliki dana untuk membangun infrastrukturnya;
- e. Sebagai ganti atas dana yang dikeluarkan oleh investor untuk membangun proyek infrastruktur tersebut kepada investor dalam jangka waktu tertentu (jangka waktu konsesi) diberi hak untuk mengelola bangunan fisik bersangkutan guna diambil manfaat ekonominya dengan pola bagi hasil dengan pemilik hak eksklusif ataupun pihak swasta pemilik tanah;
- f. Apabila jangka waktu konsesi berakhir, maka tanah, bangunan beserta sarana dan prasarannya diserahkan kepada pemilik hak eksklusif ataupun pemilik tanah bersangkutan untuk dikelola lebih lanjut.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian-uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Bangun Guna Serah adalah Perjanjian Kerjasama antara pihak yang memiliki tanah atau yang diberi hak menguasai tanah dengan Pihak yang memiliki modal untuk mendirikan bangunan komersial selama jangka waktu tertentu, dan selama masa konsesi pihak yang memiliki tanah atau yang mempunyai hak menguasai tanah diberikan imbalan tetap dari pihak ketiga (pemilik modal) dengan ketentuan pihak ketiga (pemilik modal) diberi hak untuk memungut hasil dari bangunan komersial tersebut untuk selanjutnya setelah jangka waktu konsesi

---

<sup>15</sup> Andjar Pachta Wirana, *op.cit.*, hlm. 8.

berakhir, Pihak Ketiga (pemilik modal) wajib menyerahkan tanah berikut bangunan komersial dan fasilitasnya kepada pihak yang memiliki tanah atau pihak yang mempunyai hak menguasai tanah.

Apabila dikaitkan dengan Perjanjian Kerjasama No.194 serta Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan Dengan Pengembangan Usaha Kerja Sama Nomor 15 Tanggal 12 Juli 1999 yang dibuat oleh PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati dengan Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden yang berisi klausul-klausul sebagai berikut :

1. Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden melakukan kerjasama dengan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati, yaitu untuk Pengadaan Pendirian dan Pengelolaan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) dimana Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden sebagai pihak yang diberi izin atas tanah di Jalan Tanah Abang II Nomor 6 Jakarta Pusat, yang pada saat dibuat perjanjian kerjasama, lahan tanah tersebut tidak digunakan dan tidak terawat dengan baik sedangkan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati yang mempunyai kemampuan dana untuk membiayai pendirian Stasiun Pengisian Bahan Bakar (SPBU).
2. Bahwa kedua belah pihak sepakat mengadakan perjanjian kerjasama dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk Perjanjian Pertama dan untuk Penegasan Perjanjian Kerjasama diperbarui menjadi 25 (dua puluh lima tahun).
3. Bahwa kedua belah pihak sepakat secara bersama-sama melaksanakan pengurusan perizinan baik dari Pertamina maupun dari Aparat Pemerintah DKI Jaya;
4. Bahwa Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden telah sepakat untuk memberi izin kepada PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati untuk membangun Stasiun Pengisian Bahan Bakar (SPBU) berikut fasilitas-fasilitasnya dan juga diberi hak serta wewenang untuk mengelola serta mengoperasikan unit usaha pompa bensin tersebut.
5. Bahwa Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden mendapat imbalan tetap setiap bulannya dari PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati, yaitu untuk Perjanjian Kerjasama Pertama sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap

bulannya sedangkan untuk Perjanjian kedua sebesar RP.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) setiap bulannya.

6. Bahwa setelah habis masa Perjanjian Kerjasamanya, maka PT. Dharma Distrindo sarana Sejati diwajibkan menyerahkan kembali tanah berikut bangunan dan fasilitas dari Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) kepada Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden. Sehingga berdasarkan pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan Perjanjian Kerjasama tersebut adalah Bentuk Bangun Guna Serah.

Bahwa apabila perjanjian kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana bunyi Pasal 1320 KUHPdata maka :

#### **A. Terdapat kata sepakat**

Bahwa Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati telah sepakat untuk melakukan kerjasama Pembangunan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) yang dibuktikan dengan lahirnya Perjanjian Kerjasama No.194 tertanggal 24 Juni 1995 dan Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan dengan Pengembangan Usaha Kerjasama Nomor 15 tertanggal 12 Juli 1999, yang dibuat di hadapan Notaris Benny Kristianto, S.H., Notaris Di Jakarta.

#### **B. Adanya Kecakapan dalam membuat perjanjian**

Bahwa pihak yang membuat perjanjian ini dilakukan antara antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden Dengan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati dengan kata lain dilakukan oleh Subyek Hukumnya Koperasi dan Perusahaan Terbatas (PT), yaitu sebagai berikut:

##### **1. Primer koperasi pasukan pengamanan presiden**

Bahwa Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden bertindak sebagai Pihak atas kerjasama ini atas Surat Izin dari Komando Pasukan Pengamanan Presiden Nomor SI/03/V/1995 tertanggal 05 Mei 1995 dan Surat Izin dari Markas Besar Angkatan Bersenjata Republik Indonesia Nomor B/904/04/02/208/Slog, yang Anggaran Dasarnya dimuat di dalam akta pendirian tertanggal 29 Januari 1994, yang telah memperoleh status sebagai badan hukum dari Departemen Koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil Republik Indonesia serta telah didaftar

dalam Buku Daftar Umum Departemen Koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil Republik Indonesia Kantor Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada tanggal 1 Juni 1994, Nomor 3357/D.II/I, yaitu atas kekuatan Pasal 14 ayat i (b) Anggaran Dasarnya, sehubungan dengan Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Anggota Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dalam rangka Pemilihan Ketua dan kerjasama dengan Pihak Ketiga, tertanggal 4 Mei 1995, dibuat di bawah tangan ditandatangani oleh Ketua, Sekretaris serta diketahui oleh Komandan Pasukan Pengamanan Presiden.

Apabila kita kaitkan dengan Undang-Undang Koperasi pada saat perjanjian itu dilaksanakan yaitu UU Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian disebutkan Pembentukan Koperasi dilakukan dengan akta pendirian yang memuat Anggaran Dasar dengan tempat kedudukan dalam wilayah negara Republik Indonesia. Dimana Koperasi memperoleh status badan hukum setelah akta pendiriannya disahkan oleh Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden telah memenuhi persyaratan sebagai Badan Hukum Koperasi yang sah di Indonesia.

## **2. Perseroan Terbatas (PT) Dharma Distrindo Sarana Sejati**

PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati, berkedudukan di Jakarta, yang Anggaran Dasarnya dimuat di dalam akta pendiriannya tertanggal 19 April 1995 Nomor 167, dibuat di hadapan Notaris Benny Kristianto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang belum memperoleh persetujuan dari pihak yang Berwenang / Menteri Kehakiman Republik Indonesia, yang Anggaran Dasarnya dimuat dalam akta pendirian tertanggal 19 April 1995 Nomor 167, yang dibuat oleh Notaris Benny Kristianto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, dengan Surat Keputusan tertanggal 20 Juni 1995, Nomor : C2-7.826.HT.01.01.TH95 serta telah dimuat di dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 7 Nopember 1995 Nomor 89, Tambahan Nomor 9219 dan telah didaftar dalam Daftar Perusahaan pada Departemen Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Kantor Wilayah Jakarta Pusat, tertanggal 6 Juni 1995, Nomor : 09051630584 yang untuk

melakukan tindakan hukum tersebut telah memperoleh persetujuan dari Komisaris Perseroan, sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan Komisaris, tertanggal 9 Juli 1999, yang dibuat secara di bawah tangan.

Apabila kita kaitkan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas yang berlaku pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan yaitu UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.<sup>16</sup> sehingga dengan demikian PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati telah memenuhi syarat sebagai Badan Hukum.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati telah memenuhi unsur cakap dalam perjanjian kerjasama tersebut.

### **C. Adanya Suatu Hal Tertentu**

Bahwa obyek perjanjian kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati yaitu Pemanfaatan lahan tanah yang tidak dimanfaatkan oleh Pasukan Pengamanan Presiden di Jalan Tanah Abang II Nomor 6 Jakarta Pusat yang termasuk tanah yang berada di Lingkungan TNI untuk dibangun Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) dimana Primer Koperasi sebagai penyedia lahan tanah dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati sebagai penyandang modal, dengan bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah.

Atas pemanfaatan lahan tanah tersebut Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden telah mendapat Surat Izin dari Komando Pasukan Pengamanan Presiden Nomor SI/03/V/1995 tertanggal 05 Mei 1995 dan Surat Izin dari Markas Besar Angkatan Bersenjata Republik Indonesia Nomor B/904/04/02/208/Slog yang didapat melalui penguasaan secara sah atas areal tanah yang dikenal sebagai Komplek Markas Komando Pasukan Pengamanan Presiden di Jalan Tanah Abang II Nomor 6, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Perintah Menteri Panglima Angkatan Darat, tertanggal 15 September 1966,

---

<sup>16</sup> Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995, Pasal 1 ayat 1.

Nomor PRIN-393/9/1966, tentang “ Perintah Penarikan Semua Material Ex Resimen Tjakrabirawa, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan selanjutnya untuk dikuasai dan digunakan oleh satgas Pomad (Paspampres)” dan kenyataan bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tersebut secara berturut-turut telah mencapai jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun tanpa terputus dan tanpa adanya sanggahan / gangguan dari pihak manapun, dan atas tanah tersebut telah keluar Sertifikat Hak Pakai Nomor 288 dengan luas 84.625 m<sup>2</sup> tertanggal 19 Februari 2016.

Sehingga dengan demikian apabila kita tinjau dari aturan-aturan yang menaungi yaitu : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>17</sup>

Atas dasar hak menguasai dari Negara tersebut maka dapat ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>18</sup> Hak-hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>19</sup>

Apabila dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka di dalam Pasal 1963 KUHPerdata disebutkan bahwa : Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun,

---

<sup>17</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 2 ayat 1.

<sup>18</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 4 ayat 1.

<sup>19</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 4 ayat 2.

memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya. Sedangkan Pasal 1967 KUHPerdara menyebutkan bahwa segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dapat dikatakan Perjanjian Kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati telah memenuhi unsur “Suatu Hal Tertentu.”

#### **D. Adanya Kausa Yang Halal**

Bahwa Perjanjian Kerjasama Perjanjian Nomor 194 tanggal 24 Juni 1995 dan Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan Dengan Pengembangan Usaha Kerja Sama Nomor 15 tanggal 12 Juli 1999 antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati sebagaimana penjelasan di Bab III ini termasuk ke dalam **Bentuk Pemanfaatan** yang mana pengaturannya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan yaitu sebagai berikut: Peraturan Menteri Keuangan No. 23/PMK.06/2010 jo. No. 120/PMK.06/2012, tentang Perubahan Kedua Atas PMK Nomor 23/PMK.06/2010 dan jo. No. 54 /PMK.06/2015, tentang Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara Di Lingkungan TNI, dimana ruang lingkup Peraturan Menteri Keuangan ini meliputi penataan atas pemanfaatan Tanah Milik Negara di lingkungan TNI yang sudah dilaksanakan namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan, dikarenakan perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 31-03-2024 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua empat) dan belum mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan maka otomatis Perjanjian Kerjasama tersebut harus tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan tersebut.

Bahwa kenyataannya sampai sekarang Perjanjian Kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati belum melakukan perubahan perjanjian ( amandemen), dan/atau penambahan perjanjian (addendum) atas Pemanfaatan Tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 6 Jakarta Pusat sehingga klausul dari perjanjian kerjasama



tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu :

- a. Mitra Bangun Guna Serah (PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati) wajib membayar kontribusi tahunan melalui penyetoran ke rekening Kas Umum Negara sebagai penerimaan negara dari pelaksanaan Bangun Guna Serah.
- b. Bahwa di dalam klausul Perjanjian Kerjasama Nomor 194 tanggal 24 Juni 1995 dengan luas tanah seluas 3.750 m<sup>2</sup> dan imbalan tetap sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan serta diperpanjang dengan Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan Dengan Pengembangan Usaha Kerja Sama Nomor 15 tanggal 12 Juli 1999 yang luas tanahnya bertambah menjadi 6.150 m<sup>2</sup> dengan imbalan tetap sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) per bulan, untuk jangka 25 (dua puluh lima) tahun sehingga perjanjian tersebut berakhir pada tanggal 31-03-2024 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua empat) yang disetor langsung ke Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden.
- c. Besaran kontribusi tahunan dihitung oleh tim Bangun Guna Serah yang dibentuk oleh Pengelola Barang (Menteri Keuangan) yang merupakan hasil perkalian dari besaran persentase kontribusi tahunan dan nilai wajar Tanah Milik Negara yang akan dilakukan Bangun Guna Serah dengan besaran kontribusi tahunan, meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tahunan tahun pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.

Bahwa di dalam klausul Perjanjian Kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati besaran kontribusi tahunan tidak dihitung oleh tim Bangun Guna Serah yaitu Menteri Keuangan serta tidak ada peningkatan pembayaran imbalan tetap setiap tahun.

Sehingga dengan demikian Perjanjian Kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati telah menyalahi aturan-aturan yang berlaku yaitu :

- a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Khususnya Pasal 1, Pasal 2, pasal 4 dan Pasal 7 dimana dengan ditunjuknya Menteri Keuangan sebagai Bendahara Umum Negara, dengan salah satu wewenangnya menetapkan kebijakan dan pedoman pelaksanaan anggaran negara, menetapkan sistem penerimaan dan pengeluaran negara dan

menyimpan uang.<sup>20</sup> Serta adanya Rekening Kas Umum Negara sebagai rekening tempat penyimpanan uang negara yang ditentukan oleh Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara untuk menampung seluruh penerimaan negara dan membayar seluruh pengeluaran negara pada bank sentral.<sup>21</sup>

- b. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 tentang TNI, khususnya Pasal 76 dimana seharusnya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak berlakunya undang-undang ini, Pemerintah harus mengambil alih seluruh aktivitas bisnis yang dimiliki dan dikelola oleh TNI baik secara langsung maupun tidak langsung.<sup>22</sup>
- c. Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI, khususnya Pasal 2, Pasal 4 dan Pasal 8, yang mana disebutkan bahwa penataan terhadap pemanfaatan Tanah Milik Negara yang berada di lingkungan TNI ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.<sup>23</sup>
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/PMK.06/2012 dan Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 54/PMK.06/2015 tentang Penataan Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Lingkungan TNI. Peraturan Menteri ini bertujuan untuk menata secara tertib dan akuntabel Pemanfaatan BMN di lingkungan TNI yang sudah dilaksanakan namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan, sehingga tercapai optimalisasi penerimaan negara.

Bahwa berdasarkan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis* dimana Peraturan yang khusus mengenyampingkan peraturan yang umum sehingga dengan demikian Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/PMK.06/2012 dan Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 54/PMK.06/2015 menjadi peraturan khusus yang Penataan Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Lingkungan TNI, dikarenakan Perjanjian Kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati memanfaatkan Tanah Milik Negara di

---

<sup>20</sup> Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Pasal 7 ayat 1, 2.

<sup>21</sup> Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang *Perbendaharaan Negara*, Pasal 1 ayat 3.

<sup>22</sup> Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004, tentang *Perbendaharaan Negara*, Pasal 76 ayat 1.

<sup>23</sup> Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang *Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI*, Pasal 8.

Lingkungan maka secara otomatis berlaku pula Peraturan Menteri Keuangan tersebut.

telah melanggar syarat obyektif sehingga konsekuensinya perjanjian tersebut BATAL DEMI HUKUM yang secara serta-merta atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan hakim.

#### **E. Analisis berdasarkan Teori Kepastian Hukum**

Seperti dikemukakan di awal penulisan ini istilah kepastian hukum dalam tataran teori hukum tidak memiliki pengertian yang tunggal. Hal ini disebabkan adanya sejumlah pendapat yang berusaha menjelaskan arti dari istilah tersebut dengan argumen dan perspektif tertentu, baik dalam pengertian yang sempit maupun luas bahwa untuk menganalisa mengenai implikasi yuridis Kerjasama Pemanfaatan di Lingkungan TNI setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 dan Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009, maka penulis menganalisa berdasarkan pendapat Menurut Yance Arizona<sup>24</sup> beliau berpendapat sebagai berikut :

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas, dalam artian ia menjadi suatu sistem norma, dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Bahwa Perjanjian Kerjasama Nomor 194 tanggal 24 Juni 1995 dan Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan Dengan Pengembangan Usaha Kerja Sama Nomor 15 tanggal 12 Juli 1999 antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati dilakukan sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 dan Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 sehingga perjanjian tersebut dibuat

---

<sup>24</sup>Arizona Yance, *Apa itu Kepastian Hukum*  
<http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses 06 Januari 2016.

berdasarkan atas syarat sahnya perjanjian sebagaimana bunyi pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana harus ada kata sepakat, cakap, obyek tertentu dan kausa yang halal.

Bahwa dalam rangka pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan negara diperlukan kaidah-kaidah hukum administrasi keuangan negara yang mengatur perbendaharaan negara sehingga lahir Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, dimana salah satu satunya menyatakan Menteri Keuangan sebagai Bendahara Umum Negara dan mengatur pengeluaran serta penerimaan negara yang mana segala penerimaan negara harus disetor ke rekening Kas Umum Negara.

Bahwa begitu pun juga amanat dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 tentang TNI disebutkan tentang jati diri TNI yaitu Tentara Profesional, yang salah satunya anggota TNI dilarang untuk berbisnis sehingga Pemerintah harus mengambil alih seluruh aktivitas bisnis yang dimiliki dan dikelola oleh TNI baik secara langsung maupun tidak langsung. Kemudian pemerintah menetapkan Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI. Di dalam Peraturan Presiden tersebut disebutkan perbedaan antara Aktivitas Bisnis TNI, Pengambilalihan dan Pemanfaatan, yang mana atas Penataan Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Lingkungan TNI telah diatur secara spesifik di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/PMK.06/2012 dan Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 54/PMK.06/2015 tentang Penataan Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Lingkungan TNI, yang menyatakan sebagai berikut:

- a. Bahwa ruang lingkup Peraturan Menteri Keuangan ini meliputi penataan atas pemanfaatan Tanah Milik Negara di lingkungan TNI yang sudah dilaksanakan namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan.
- b. Pemanfaatan Tanah Milik Negara di lingkungan TNI harus diajukan oleh Pengguna Tanah yang dalam hal ini pejabat pemegang kewenangan penggunaan Tanah Milik Negara di lingkungan Tentara Nasional Indonesia (TNI), yaitu Menteri Pertahanan untuk memperoleh persetujuan Menteri Keuangan selaku Pengelola Tanah.

- c. Persetujuan Menteri Keuangan tersebut menjadi dasar bagi Pengguna Tanah/Kuasa Pengguna Tanah untuk melakukan perubahan (amandemen) dan/atau penambahan (*addendum*) perjanjian pemanfaatan dengan mitra.
- d. Pemanfaatan Tanah Milik Negara di lingkungan TNI dilakukan dalam bentuk:
  - a. Sewa; b. Pinjam Pakai; c. Kerjasama Pemanfaatan; atau d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna.
- e. Bahwa untuk besaran tarif, imbalan tetap dan pembagian keuntungan yang diterima dari mitra pemanfaatan harus disetor ke Rekening Kas Umum Negara.
- f. Perjanjian Kerjasama Nomor 194 tanggal 24 Juni 1995 dan Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan Dengan Pengembangan Usaha Kerja Sama Nomor 15 tanggal 12 Juli 1999 antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati belum mendapatkan Persetujuan dari Menteri Keuangan sehingga PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati masih menyerahkan imbalan tetap kepada Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden serta besaran imbalan tetap yaitu sebesar Rp. 36.000.000,- setiap bulan yang tidak didasarkan atas perhitungan besaran kontribusi tahunan yang dihitung oleh tim Bangun Guna Serah yang dibentuk oleh Pengelola Barang (Menteri Keuangan), dimana perhitungannya merupakan hasil perkalian dari besaran persentase kontribusi tahunan dan nilai wajar Tanah Milik Negara yang akan dilakukan Bangun Guna Serah dengan besaran kontribusi tahunan, meningkat setiap tahun dihitung berdasarkan kontribusi tahunan tahun pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.

Bahwa dengan demikian sudah seharusnya Perjanjian Kerjasama tersebut diperbarui sesuai amanat peraturan perundang-undangan yang berlaku yang khusus mengatur mengenai Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Lingkungan TNI yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/PMK.06/2012 dan Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 54/PMK.06/2015 tentang Penataan Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Lingkungan TN.

Sehingga apabila sampai saat ini perjanjian kerjasama tersebut masih belum sesuai dengan aturan yang ada di Peraturan Menteri Keuangan, maka pihak yang

bertanggung jawab adalah Kuasa Pengguna Tanah (Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden) karena atas pemanfaatan lahan tanah tersebut, Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden diberikan Surat Izin dari Komando Pasukan Pengamanan Presiden Nomor SI/03/V/1995 tertanggal 05 Mei 1995 dan Surat Izin dari Markas Besar Angkatan Bersenjata Republik Indonesia Nomor B/904/04/02/208/Slog yang didapat melalui penguasaan secara sah atas areal tanah yang dikenal sebagai Komplek Markas Komando Pasukan Pengamanan Presiden di Jalan Tanah Abang II Nomor 6, Jakarta Pusat.

Bahwa dikarenakan Kuasa Pengguna Tanah (Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden) tidak melaksanakan mandat kuasa sebaik-baiknya dimungkinkan untuk Markas Besar Angkatan Bersenjata RI untuk menarik surat izin tersebut di atas untuk diserahkan kembali kepada Pengguna Tanah (Menteri Pertahanan), karena Perjanjian Kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo sarana Sejati telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehingga Implikasi yuridis Perjanjian Kerjasama Nomor 194 tanggal 24 Juni 1995 dan Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan Dengan Pengembangan Usaha Kerja Sama Nomor 15 tanggal 12 Juli 1999 antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati tidak memenuhi syarat obyektif, konsekuensinya perjanjian tersebut BATAL DEMI HUKUM yang secara serta-merta atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan hakim.

### **Simpulan**

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan yang penulis lakukan dengan cermat dan teliti sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Perjanjian Kerjasama Nomor 194 tanggal 24 Juni 1995 dan Penegasan Serta Perubahan Perjanjian Kerjasama Berkenaan Dengan Pengembangan Usaha Kerja Sama Nomor 15 tanggal 12 Juli 1999 antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati termasuk ke dalam bentuk kerjasama Bangun Guna Serah dan tidak sesuai dengan

syarat sahnya perjanjian dan setelah berlakunya UU Nomor 34 tahun 2004 tentang TNI dan Peraturan Presiden Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI, bentuk Bangun Guna Serah termasuk ke dalam bentuk Pemanfaatan yang mana sesuai dengan asas spesialis derogat legi generalis harus tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan :Nomor 23 tahun 2010 jo. No. 120 tahun 2012, No. 54 tahun 2015, tentang Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara Di Lingkungan TNI, dikarenakan klausul dari perjanjian tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan tersebut di atas maka implikasi yuridisnya perjanjian kerjasama antara Primer Koperasi Pasukan Pengamanan Presiden dan PT. Dharma Distrindo Sarana Sejati tersebut batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif yaitu telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Wirana, Andjar Pachta. *Laporan Akhir Penelitian Tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate dan Transfer (BOT)*. Jakarta: BPHN, 1994/1995.
- Garstang Clifford W. *Sidley and Austin Singapore, BOT Arrangements, BOT & Project Finance Schemes*. Jakarta: Conference, October, 7, 1992.
- Soebagjo Felix O. *Laporan Akhir, Pengkajian Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer*. Departemen Kehakiman RI: BPHN, 1993/1994.
- Ieda, Hitoshi. “*Sustainable Urban Transport in an Asian Context*”. Tokyo: Springer, 2010.
- Fuady, Munir (II). *Kontrak Pembangunan Mega Proyek*. Citra Aditya Bakti: Bandung, 1998.
- Bunni Nael G, “*The FIDIC Forms of Contract – Third Editions*”. UK: Blackwell Publishing Ltd., 2005.
- Levy Sidney M, “*Build, Operate, Transfer: Paving the Way for Tomorrow’s Infrastructure*”. Canada: John Wiley & Sons, Inc., 1996.

### Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang *Perbendaharaan Negara*.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang *Perseroan Terbatas*.
- Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004, tentang *Tentara Nasional Indonesia*.
- Peraturan Pemerintah RI No. 38 Tahun 2008, tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006, tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah*.
- Peraturan Presiden Nomor 43 Tahun 2009 tentang *Pengambilalihan Aktivitas Bisnis TNI*.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 23/PMK.06/2010 tentang *Penataan Pemanfaatan Barang Milik Negara di Lingkungan TNI*.



Keputusan Menteri Keuangan RI No. 248/KMK.04/1995, tentang *Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak – Pihak yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah.*