

**PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIBUAT PARA PIHAK ATAS
PEMANFAATAN BARANG MILIK NEGARA DI LINGKUNGAN TNI AD
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 2600 K/PDT/2018)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh :

MARIA ULFAH HIDAYATULLOH

207192017

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2021**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA JAKARTA
TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI**

Nama Peserta : Maria Ulfah Hidayatulloh
N.I.M : 217192017
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

JUDUL TESIS :

**PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIBUAT PARA PIHAK ATAS
PEMANFAATAN BARANG MILIK NEGARA DI LINGKUNGAN TNI AD (STUDI
KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR
2600 K/PDT/2018)**

Secara Substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 6 Juli 2021

Pembimbing Tesis,



(Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H)

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : Maria Ulfah Hidayatulloh
NIM : 217192017

JUDUL TESIS:

**PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIBUAT PARA PIHAK ATAS PEMANFAATAN
BARANG MILIK NEGARA DI LINGKUNGAN TNI AD
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR
2600 K/PDT/2018)**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan LULUS dalam sidang ujian tanggal 26 Juli 2021,

dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. **Ketua Penguji** : **Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.**
2. **Anggota Penguji** : **Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.**
Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

Jakarta, 29 Juli 2021

Pembimbing,



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas segala rahmat dan kasih karunianya, penulis pada akhirnya berhasil menyelesaikan penulisan dan penyusunan tesis ini sebagai karya ilmiah dengan judul **“PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIBUAT PARA PIHAK ATAS PEMANFAATAN BARANG MILIK NEGARA DI LINGKUNGAN TNI AD (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2600 K/PDT/2018)”**.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Dalam kesempatan yang sangat berharga ini, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya dan sedalam-dalamnya kepada yang terhormat;

1. Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, S.T., M.T., selaku Rektor Universitas Tarumanagara.
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Doktor dan Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
5. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku pembimbing/penguji Tesis yang telah banyak mengorbankan waktunya dan telah begitu bersabar memberikan

petunjuk, pengarahan dan dorongan moril selama penulis dibimbing dalam tesis ini.

6. Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum (Ketua Sidang merangkap Penguji Proposal Tesis), Dr. Ahmad Redi S.H., M.H. (Penguji Sidang Proposal Tesis) dan Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., (Pembimbing merangkap Penguji Proposal Tesis).
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu Namanya, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan dan diajarkan.
8. Seluruh Staf Perpustakaan, Pengurus dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
9. Kepala Hukum Kodam Jaya/Jayakarta (Kumdam Jaya) Kolonel Chk/11940006651166 Mahatma Budhi, S.H., M.H. yang sangat banyak membantu dan memberi kemudahan dalam proses pencarian data untuk tesis Penulis.
10. Teristimewa kepada kedua orang tua Bapak. Rokhmat, S.H., C.N., M.Kn. dan Ibu. Catur Bogie Krisianti serta adik kandung Penulis Yusuf Afrizal Hidayatulloh dan Seluruh keluarga besar yang sudah terus memberikan doa, dukungan, serta semangat yang sangat berharga kepada penulis.
11. Teman-teman seangkatan yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu yang juga telah memberikan dukungan atas penyelesaian tesis ini.
12. Terakhir kepada semua pihak yang telah membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Sebagai penutup kata, atas segala `apa yang tertuang dalam penulisan dari tesis ini, penulis sangat menyadari sepenuhnya, hal tersebut merupakan tanggungjawab penulis dan atas keterbatasan serta kekurangan pengetahuan, penulis sangat senang menerima segala macam kritikan dan saran demi kesempurnaan karya ilmiah, sebagai mana yang Penulis harapkan, bahwa karya ini di kemudian hari kelak akan dapat berguna dan memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memerlukan atau berkepentingan.

Jakarta, 29 Juli 2021

(Maria Ulfah Hidayatulloh)

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA	
PENGANTAR	i
.....	
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR SINGKATAN	viii
ABSTRAK	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Kerangka Penelitian.....	11
F. Metode Penelitian	31
G. Sistematika Penulisan.....	36
BAB II KAJIAN PUSTAKA	38
A. Tinjauan Umum tentang perjanjian	38
1. Pengertian Perjanjian	38
2. Macam-macam perjanjian.....	43
3. Unsur-Unsur Perjanjian.	44
4. Syarat sahnya Perjanjian.	45
5. Subjek dan Objek Perjanjian.....	49

6. Asas-Asas Perjanjian.....	50
7. Hapusnya Perjanjian	53
8. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka atau <i>Openbaar System</i>	56
9. Sewa Menyewa.	57
10. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	59
11. Resiko dalam Sewa Menyewa	61
12. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa	62
B. Tinjauan Umum Barang Milik Negara.....	64
1. Pengertian Barang Milik Negara	64
2. Pemanfaatan Barang Milik Negara.....	64
3. Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN)	67
4. Subjek, Objek dan Jangka Waktu Sewa Barang Milik Negara.....	67
5. Kewenangan dan tanggung jawab Pengguna/Kuasa Pengguna Barang dalam pemanfaatan Barang Milik Negara:.....	77
C. Wanprestasi dalam perjanjian.....	79
1. Wanprestasi dalam sebuah perjanjian.....	79
2. Bentuk Wanprestasi	80
3. Akibat Hukum Wanprestasi.....	81
D. Perbuatan Melawan Hukum.	82

E. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	88
1. Adanya Suatu Pelanggaran Hukum	89
2. Terdapat Kesalahan	91
3. Terjadi Kerugian	93
4. Adanya Hubungan Kausalitas.....	94
F. Subjek Perbuatan Melawan Hukum	94
G. Akibat Perbuatan Melawan Hukum	96
H. Faktor-faktor yang Menyebabkan Hilangnya Pertanggung- jawaban Perbuatan Melawan Hukum.....	97
 BAB III DATA HASIL PENELITIAN	 101
A. Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Negara oleh Komando Daerah Militer Jayakarta (Kodam Jaya/Jayakarta) TNI AD dengan PT. Cakra Asia Agung. (Kasus Posisi Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2600 K/Pdt/2018).	101
B. Kronologi Kasus.....	102
C. Dalil Gugatan Penggugat.....	116
D. Dalil Tergugat.....	121
E. Fakta Hukum beserta Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Putusan Nomor : 388/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Tim).....	125
F. Putusan tingkat Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Nomor 2600 K/Pdt/2018).....	133

G. Hasil Penelitian dan Wawancara.....	147
BAB IV PERJANJIAN KERJASAMA DENGAN OBJEK BARANG MILIK NEGARA DI LINGKUNGAN TNI AD	166
A. Kepastian hukum perjanjian kerjasama Barang Milik Negara di lingkungan TNI AD.....	166
B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Yang Dibatalkan Secara Sepihak.....	199
BAB V PENUTUP	230
A. Kesimpulan.....	230
B. Saran.....	235
DAFTAR PUSTAKA	238
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	242
LAMPIRAN.....	243

ABSTRAK

- A. Nama Mahasiswa : MARIA ULFAH HIDAYATULLOH
- B. NIM : 207192017
- C. Judul Tesis : PERJANJIAN KERJASAMA YANG DIBUAT PARA PIHAK ATAS PEMANFAATAN BARANG MILIK NEGARA DI LINGKUNGAN TNI AD (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2600 K/PDT/2018)
- D. Halaman : ix + 242 halman (2021)
- E. Isi Abstrak :

Perjanjian yang sudah dibuat dan disepakati oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat para pihak yang membuatnya. Karena setiap perjanjian yang dibuat harus benar-benar dilaksanakan. Kalau tidak, maka akan di kategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Dalam pelaksanaan perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Negara di lingkungan TNI AD tersebut terdapat pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pihak, karena dalam melaksanakan suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, penelitian ini menemukan bahwa: 1. Pembatalan perjanjian sepihak tersebut, terdapat pelanggaran kewajiban yang dilakukan oleh Kodam Jaya sebagai pihak dalam pelaksanaan perjanjian karena mengandung kesewenang-wenangan, atau menggunakan posisi dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah (keadaan merugikan kepada PT. Cakra Asia Agung), maka hal tersebut termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum, karena perbuatan kesewenang-wenangan tersebut di luar dari pelaksanaan kewajiban yang diatur dalam perjanjian, sehingga bukan merupakan Wanprestasi, namun lebih ke arah melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian. 2. Resiko yang terjadi apabila suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak di batalkan secara sepihak, maka yang membatalkan secara sepihak yaitu Kodam Jaya/Jayaklarta harus mengganti kerugian materil yang diderita oleh pihak yang dirugikan yaitu PT. Cakra Asia Agung sebesar Rp. 40.313.050.000,- (Empat puluh miliar tiga ratus tiga belas juta lima puluh ribu rupiah).

- F. **Kata Kunci:** Perikatan, Perjanjian, Wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum.

DAFTAR SINGKATAN

APBD	:	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
APBN	:	Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
BMN	:	Barang Milik Negara
BMN/D	:	Barang Milik Negara/Daerah
BPK	:	Badan Pemeriksa Keuangan
BGS	:	Bangun Guna Serah
BSG	:	Bangun Serah Guna
BUMN	:	Badan Usaha Milik Negara
BW	:	Burgelijk Wetboek
Cq	:	Casu Quo (lebih spesifik lagi)
IMB	:	Izin Mendirikan Bangunan
KB	:	Kesepakatan Bersama
KSPI	:	Kerjasama Pemanfaatan Infrastruktur
MA	:	Mahkamah Agung
PN	:	Pengadilan Negeri
PMH	:	Perbuatan Melawan Hukum
PT	:	Perseroan Terbatas
PT. CAA	:	Perseroan Terbatas Cakra Asia Agung
PNBP	:	Pendapatan Negara Bukan Pajak
PPBMN	:	Perjanjian Pemanfaatan Barang Milik Negara

TNI AD : Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat
KUH Perdata : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUD 1945 : Undang-Undang Dasar 1945
UUPA : Undang-Undang Pokok Agraria