
**TINJAUAN TEORI HUKUM EKONOMI PADA PERJANJIAN SEWA BARANG MILIK NEGARA
(Studi Kasus Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja Direktorat Jenderal
Perhubungan Laut dengan PT. Tanjung Berlian Samboja)**

Febrina Indrasari

Politeknik Negeri Semarang, Jl.Prof.Sudarto, Jawa Tengah, Indonesia
febrina@polines.ac.id

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine the lease agreement of State Property (BMN) in terms of economic law theory. The research method uses a Doctrinal approach which is normative in character with research targets from a set of norms, at the application level, or research depth. Current infrastructure development requires efficiency, effectiveness of state spending and increased state revenue. In practice, Non-Tax State Revenue (PNBP) as state revenue has not been implemented optimally by the Ministry of State / Department. One of them is PNBP derived from the management of State assets, namely State Property (BMN). Alternative utilization of BMN by leasing BMN implemented by Ministries / Institutions in the scope of East Kalimantan, namely the utilization of BMN located at the Kuala Samboja Class III Port Operator Unit Office, the asset is leased for the stockpiling of land construction goods at Ambarawang Laut Port. So the researcher wants to know how the BMN utilization lease agreement from the Economic Analysis of Law theory, Investment theory, and how the BMN utilization Lease Agreement at the Kuala Samboja Class III Port Operator Unit Office in terms of agreement law. The results: (1) The BMN utilization lease agreement from the Economic Analysis of Law theory sees the role of law in terms of value, usefulness, and efficiency can be applied; (2) The contract signing process takes a long time, because on the leasing side there are several agencies in the approval, such as the Ministry of Finance and the Ministry of Transportation internally; (3) BMN utilization is seen by investment theory to be very beneficial for both parties; (4) BMN utilization lease agreement seen from the elements of the agreement, legally valid.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui perjanjian sewa Barang Milik Negara (BMN) ditinjau dari teori hukum ekonomi. Metode penelitian menggunakan pendekatan Doctrinal yang bersifat karakter normatif dengan sasaran penelitian dari sekumpulan norma, di tingkat aplikasi, ataupun kedalaman penelitian. Pembangunan infrastruktur saat ini membutuhkan efisiensi, efektifitas belanja negara dan peningkatan penerimaan negara. Praktiknya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebagai penerimaan negara belum dilaksanakan secara optimal oleh Kementerian Negara/Departemen. Salah satunya PNBP yang berasal dari pengelolaan aset Negara yakni Barang Milik Negara (BMN). Alternatif pemanfaatan BMN dengan cara penyewaan BMN yang dilaksanakan oleh Kementerian/Lembaga lingkup Kalimantan Timur, yakni pemanfaatan BMN yang berada pada Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja, aset tersebut disewa untuk lapangan penimbunan barang konstruksi tanah di Pelabuhan

Ambarawang Laut. Jadi peneliti ingin mengetahui bagaimana perjanjian sewa pemanfaatan BMN dari teori analisis hukum ekonomi, teori Investasi, serta bagaimana Perjanjian Sewa pemanfaatan BMN pada Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja dari segi hukum perjanjian.. Hasilnya:(1)Perjanjian sewa pemanfaatan BMN dari teori Economic Analysis of Law melihat peran hukum dari segi nilai, kegunaan, dan efisiensi dapat diterapkan;(2)Proses penandatangan kontrak memakan waktu yang lama, karena disisi yang menyewakan ada beberapa instansi dalam persetujuannya, seperti Kemenkeu dan internal Kemenhub;(3)Pemanfaatan BMN dilihat teori investasi menjadi hal yang sangat menguntungkan bagi kedua pihak;(4) perjanjian sewa pemanfaatan BMN dilihat dari unsur perjanjian, sah secara hukum.

Kata Kunci: *Perjanjian Sewa, Pemanfaatan Barang Milik Negara.*

A. PENDAHULUAN

Sebagaimana disebutkan dalam nawacita, pada masa mandat Menteri Tenaga Kerja, pemerintah membutuhkan pendapatan pemerintah untuk melaksanakan pembangunan infrastruktur di segala sektor. Pembangunan infrastruktur perlu dibarengi dengan efisiensi dan efektifitas belanja negara serta peningkatan penerimaan negara. Penerimaan disokong oleh penerimaan perpajakan, namun sumber perpajakan tidak dapat menutup seluruh kebutuhan pengeluaran pemerintah. Oleh karena itu, pemerintah butuh pengoptimalan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk meningkatkan penerimaan negara. Dalam praktiknya, peluang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebagai penerimaan negara belum dilaksanakan secara optimal oleh Kementerian Negara/Departemen (K/L). Salah satu peluang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang belum dioptimalkan adalah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berasal dari pengelolaan aset Negara dalam hal ini Barang Milik Negara (BMN).

Penatausahaan Barang Milik Negara (BMN) diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Pemerintah mengeluarkan Peraturan tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Berdasarkan peraturan tersebut, Pemerintah mengamanatkan agar pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) dilakukan secara efisien dan efektif dengan menerapkan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik untuk mendukung pembangunan nasional yang dilakukan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk kesejahteraan rakyat. Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa negara bertanggung jawab atas kemakmuran rakyat sebagai akibat dari haknya menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) diatur lebih lanjut dalam Pasal 27 PP No. No.27 Tahun 2014 dan diubah menjadi PP No.28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas PP No.27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, tentang bentuk pemanfaatan yang dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerja sama pakai, bangun pakai atau membangun serah terima, dan kerjasama dalam penyediaan infrastruktur. Tujuan Peraturan Pemerintah ini adalah untuk melaksanakan pendayagunaan Barang Milik Negara (BMN) secara teratur, terarah, adil, dan akuntabel. Penerapan pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) secara optimal juga dapat mengurangi beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) akibat berkurangnya atau hilangnya biaya pemeliharaan yang ditanggung oleh penyewa. Sehingga, APBN dapat dimanfaatkan untuk kepentingan atas kesejahteraan rakyat lainnya dengan sebesar-besarnya.

Salah satu alternatif untuk melaksanakan pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) adalah dengan cara penyewaan Barang Milik Negara (BMN) seperti yang dilaksanakan oleh Kementerian/Lembaga lingkup Kalimantan Timur. Beberapa badan hukum maupun perorangan setempat telah melaksanakan perjanjian sewa terhadap beberapa asset, sebagai contoh dalam hal ini adalah pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) yang berada pada Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja, asset tersebut disewa untuk digunakan untuk lapangan penimbunan barang konstruksi tanah di Pelabuhan Ambarawang Laut.

Alternatif pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) dengan penyewaan ini dilaksanakan dengan cara menyewakan Barang Milik Negara (BMN) yang menganggur, khususnya aset-aset yang terletak di kawasan strategis seperti pusat kota agar lebih berdaya guna. Sebelum melaksanakan penyewaan aset tentunya diperlukan izin oleh pihak berwenang serta melakukan perjanjian dengan pihak satuan kerja pengelola asset agar tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

Hal tersebut didukung dengan penelitian terdahulu yang telah dilakukan sebelumnya oleh Rezky Milenia Sitanggang dan Riko Riandoko Politeknik Keuangan Negara STAN dengan judul Analisis Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara untuk Menentukan Nilai Wajar Atas Sewa Gedung (Studi Kasus: penilaian sewa gedung auditorium milik LPP RRI Medan tahun 2007-2026). Tujuan dari penelitian tersebut adalah menentukan kisaran nilai wajar atas sewa Gedung Auditorium LPP RRI Medan sebagai upaya mengoptimalkan pemanfaatan Barang Milik Negara. Selain itu juga penelitian yang dilakukan oleh Helena Br. Allagan yang berjudul Analisis Implementasi Sewa Barang Milik Negara dalam Peningkatan Pendapatan Negara Bukan Pajak, tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pelaksanaan sewa Barang Milik Negara dalam hal meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), dimana penelitian ini dilakukan di kantor KPKNL Bengkulu.

Dari beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan terkait pemanfaatan Barang Milik Negara, maka penulis saat ini bermaksud mengkaji Perjanjian Sewa Barang Milik Negara ditinjau dari teori hukum ekonomi untuk mengetahui; bagaimana

perjanjian sewa pemanfaatan BMN ditinjau dari teori Economic Analysis of Law dan teori Investasi, serta bagaimana Perjanjian Sewa pemanfaatan BMN pada Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja ditinjau dari segi hukum perjanjian. Dengan menggali permasalahan tersebut maka dapat dicapai makna tujuan penelitian ini karena dengan pemanfaatan BMN dengan cara disewakan ini akan meningkatkan penerimaan negara melalui biaya sewa yang di bebaskan dalam isi perjanjian dengan penyewa. Manfaat lain dari penyewaan ini adalah dengan berkurangnya beban APBN yaitu terkait biaya pemeliharaan karena telah ditanggungkan kepada penyewa BMN.

B. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan *Doctrinal* yang bersifat karakter normatif dengan sasaran penelitian dari sekumpulan norma, di tingkat aplikasi, ataupun kedalaman penelitian. Pendekatan ini sampai pada menganalisis *legal theory*, *jurisprudence*, dan *legal philosophy*. Serta tidak menghindari penetapan fakta tertentu sebagai pendukung pada analisis penelitian.”(Muhamad Muhdar, 2019).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus karena penelitian ini akan mengkaji perjanjian sewa pemanfaatan BMN ditinjau dari analisis teori Hukum Ekonomi dan teori Investasi dikaitkan dengan peraturan pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) Pasal 27 PP. No.27 Tahun 2014 dan diubah menjadi PP No.28 tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, mengenai bentuk-bentuk pemanfaatan yang dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna dan kerja sama penyediaan infrastruktur.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dalam arti bahwa data ini diperoleh berdasarkan studi kepustakaan dan studi dokumentasi yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti.

Data sekunder yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Untuk lebih jelasnya penulis akan mengemukakan sebagai berikut; (1)Bahan hukum primer berupa peraturan perundang undangan yaitu : a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara terkait Pengelolaan Barang Milik Negara; b) Peraturan Pemerintah. No.27 Tahun 2014 dan diubah menjadi PP No.28 tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah; c) Perjanjian Sewa BMN antara Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja Direktorat Jenderal Perhubungan Laut dengan PT Tanjung Berlian Samboja, dengan Nomor Perjanjian HK.201/1/1/UPP-KSBJ/2020. (2) Bahan hukum sekunder, berupa hasil-hasil penelitian, buku, kamus hukum, jurnal hukum, pendapat para sarjana, dan masalah. (3)Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, analisis kualitatif merupakan suatu tata cara penelitian yang akan menghasilkan suatu data deskriptif analitis, yaitu data yang di peroleh dari penelitian disusun, diteliti dan dipelajari kemudian diambil kesimpulan yang dituangkan dalam bentuk laporan penelitian.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perjanjian Pemanfaatan Sewa BMN Ditinjau dari Teori Economic Analysis of Law

Yurisprudensi ekonomi, atau yang sering disebut “analisis ekonomi hukum”, dianggap bermula dari pemikiran utilitarian Jeremy Bentham (1789). Teori ini menjelaskan bahwa suatu tindakan adalah baik jika bermanfaat bagi seluruh masyarakat, yang digambarkan dalam kriteria tindakan “kebahagiaan terbesar dari jumlah terbesar” (*The Greatest Happiness of The Greatest Number of People*). Lahirnya pendekatan hukum ekonomi di Amerika Serikat pada awal tahun 1960-an melalui tulisan-tulisan Ronald Coase tentang biaya sosial (*The Problem of Social Cost*), tulisan ini membahas tentang perbuatan melawan hukum (kerusakan) di tahun 1960-an. Kedua karya tersebut salah satu bentuk percobaan atas analisis ekonomi dalam persepektif hukum yang tidak dikaitkan dengan pengaturan persoalan ekonomi. Di era sekarang justru pendekatan ini menjadi teori hukum beriringan bersama Richard Posner yang menerbitkan bukunya dengan judul *Economic Analysis of Law* di tahun 1986.

Menurut Posner berperannya hukum perlu memperhatikan tiga esensi yaitu esensi nilai (*value*), kegunaan (*utility*) dan efisiensi (*efficiency*). Posner mendefinisikan efisiensi sebagai pemanfaatan maksimal dari nilai yang terkandung dalam sumber daya Selanjutnya Posner juga mengemukakan pendapatnya mengenai penggunaan teori ekonomi pada hukum dengan mengatakan bahwa banyak doktrin institusional dari sistem hukum yang paling baik dipahami dan dijelaskan dalam upaya untuk mempromosikan efisiensi sumber daya dan bahwa *common law* yang paling baik digambarkan sebagai sistem yang dirancang untuk memaksimalkan kesejahteraan sosial masyarakat.

Pekerjaan hukum dari pendekatan keuangan tidak dapat dilakukan oleh para profesional hukum karena perhitungan rumit yang diperlukan oleh pendekatan ini. Namun, teori dan perhitungan yang rumit tidak diperlukan untuk penerapan prinsip nilai, utilitas, dan efisiensi. Ini adalah dasar analisis ekonomi dari perspektif hukum, yang mengkaji efisiensi pengambilan keputusan. Konsep pilihan dan rasionalitas menjelaskan perlunya memilih opsi yang unggul meskipun menimbulkan harga yang lebih tinggi. Robert Cooter dan Thomas Ulen berpendapat, mengenai pendekatan ekonomi untuk mengevaluasi hukum dan kebijakan, bahwa hukum tidak hanya harus dilihat sebagai teknik argumentasi, tetapi juga sebagai instrumen untuk memajukan kepentingan sosial. Oleh karena itu, hakim dan pembuat undang-undang lainnya harus memiliki metode penilaian hukum yang berdampak pada nilai kepentingan sosial,

termasuk ekonomi, untuk menentukan apakah undang-undang tersebut memenuhi tujuan tersebut.

Ekonomi dapat memprediksi efek dari kebijakan pemerintah pada praktik efisiensi. Efisiensi relevan dengan kebijakan karena berkaitan dengan pencapaian hasil yang optimal dengan sumber daya sesedikit mungkin. Oleh karena itu, pandangan hukum dari perspektif efisiensi (ekonomi) dapat diartikan sebagai upaya untuk meminimalkan biaya praktek (aturan) hukum yang disusun oleh para ahli hukum untuk menghindari biaya ekonomi yang tinggi, inefisiensi, dan irasionalitas dalam memenuhi tuntutan. perkembangan hukum di bidang ekonomi.

Keterkaitan bidang ekonomi dan hukum juga dilihat dari Teori *Economic Analysis of Law* yang dikemukakan oleh Richard Posner. Pemanfaatan asset sebaik baiknya asset yang dimiliki negara dalam meningkatkan penerimaan negara untuk kepentingan kesejahteraan negara memiliki keterkaitan dengan ketiga esensi peran hukum *value*, *utility*, dan efisiensi. Begitu pula dengan memanfaatkan penyewaan BMN, diambil dari salah satu kasus penyewaan oleh PT Tanjung Berlian Samboja sebagai penyewa, proses perizinan yang dilaksanakan memiliki ketidak efisiensi waktu yang cukup lama dari awal proses perjanjian hingga penandatanganan perjanjiannya. Meskipun penyewa dibebaskan dari segala biaya terkait perjanjian, terbuangnya waktu untuk menunggu proses ini memungkinkan angka kerugian yang lebih tinggi jika dilihat dari efisiensi waktu pada bisnis. Oleh karena itu, hal yang perlu diperbaiki dari peraturan terkait pemanfaatan sewa BMN adalah waktu perijinan sampai dengan penandatanganan perjanjiannya.

2. Penerapan Teori Investasi dalam Pelaksanaan Pemanfaatan Sewa BMN

Berinvestasi adalah kegiatan menginvestasikan dana dengan harapan mempertahankan, meningkatkan nilai atau menghasilkan return yang positif (Sutha, 2000). Berinvestasi juga diartikan sebagai harapan atas hasil dan nilai tambah atas investasi yang dikeluarkan (Webster, 1999). Lypsy (1997) juga berpendapat bahwa investasi merupakan konsumsi barang tidak dikonsumsi saat ini. Investasi dibagi menjadi tiga kategori menurut periode waktu, yaitu: investasi jangka pendek, menengah, dan panjang. Investasi juga disebut sebagai komitmen pada beberapa dana, selama periode waktu tertentu, untuk menerima dalam bentuk unit kompensasi di masa depan unit yang diinvestasikan meliputi waktu, inflasi, dan ketidakpastian masa depan.

Menurut Sumanto (2006), investasi merupakan komitmen sejumlah uang tertentu untuk jangka waktu tertentu terhadap pengembalian yang diharapkan di masa depan atas saham yang diinvestasikan. Sementara itu, dalam publikasi Husna, Anoraga dan Pakarti (2006) menyederhanakan investasi sebagai penggunaan uang untuk mendapatkan penghasilan. Sejalan dengan hal tersebut, investasi pada perusahaan adalah penanaman modal pada suatu perusahaan yang tujuannya untuk menambah kekayaan perusahaan atau perusahaan tersebut. Pendapat dari Mankiw, mendefinisikan Investasi sebagai suatu yang dibeli oleh individu atau perusahaan untuk penambahan modal (Mankiw, 2000).

Pengertian investasi dalam perspektif yang lebih luas yaitu dari perspektif teori ekonomi adalah aktivitas membeli (dan memproduksi) barang sebagai modal yang tidak dikonsumsi saat ini tetapi digunakan untuk produksi di masa depan. Selain itu, investasi juga menyusun jumlah total Produk Nasional Bruto (PDB) pada suatu negara. Investasi dalam perspektif PDB, memiliki dua fungsi, yaitu non-residential dan residential. Investasi merupakan hasil dari pendapatan dan bunga. Pendapatan yang lebih tinggi dapat meningkatkan nilai investasi, sedangkan tingkat bunga yang lebih tinggi menekan minat berinvestasi karena cenderung lebih mahal daripada melakukan peminjaman uang, dengan peningkatan bunga inilah investor mendapatkan selisih hasil positif dari uang yang diinvestasikan.

Jika kita melihat harapan hasil dari investasi adalah unit kompensasi di masa yang akan datang, maka permohonan sewa Barang Milik Negara (BMN) pada Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja Direktorat Jenderal Perhubungan Laut yang dialokasikan lapangan penimbunan barang konstruksi tanah di Pelabuhan Ambarawang Laut dengan luas 100.000 m², merupakan langkah yang cerdas dari Pimpinan PT.Tanjung Berlian Samboja untuk melihat sebuah investasi dalam cakupan yang luas, dalam artian bahwa investasi dalam penyewaan lahan tersebut akan berdampak langsung secara cepat dalam bentuk pendapatan yang dapat mendorong perekonomian di sekitar pelabuhan.

3. Perjanjian Pemanfaatan Sewa BMN Ditinjau dari Hukum Perjanjian

Abdulkadir Muhammad mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang terikat dalam perjanjian yang berakibat hukum. Maka, dapat dikatakan bahwa kontrak merupakan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian kedua belah pihak atas harta benda, yang mengakibatkan terbentuknya kesepakatan untuk memenuhi hak dan kewajiban antara kedua belah pihak terkait. Berdasarkan definisinya hak dalam perjanjian disebut sebagai Hak Kontraktual. Hak Kontraktual merupakan hak untuk menuntut apa yang telah dijanjikan, sedangkan kewajiban disebut Kewajiban Kontraktual. Kewajiban kontraktual merupakan kewajiban untuk memenuhi permintaan atas perjanjian yang disepakati. Adapun beberapa perbuatan yang dapat dituntut atau disebut dengan prestasi. Prestasi ini diatur dalam Undang Undang yang dapat berupa: penyerahan barang, pelaksanaan perbuatan, atau pembiaran perbuatan (lalai). Sejalan dengan hal tersebut, perjanjian diwajibkan memenuhi syarat-syarat yang tertuang pada Undang-Undang, sebagaimana contoh yang disebutkan dalam Pasal 1320 BW mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, sesuatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Agar perjanjian yang dilakukan membawa akibat hukum yang sah terhadap kedua belah pihak terkait.

Selain harus memenuhi syarat-syarat sah dalam melakukan perjanjian sebagaimana yang disebutkan diatas, perjanjian tidak diperkenankan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya agar tidak cacat secara hukum untuk menghindari perjanjian batal secara hukum. Perjanjian juga tidak diperkenankan mengandung cacat kehendak seperti kekhilafan, penipuan dan paksaan yang dapat

memungkinkan terjadinya permintaan pembatalan atas perjanjian oleh pihak yang merasa dirugikan. Pembatalan perjanjian ini diatur pada Pasal 1321 BW, bahwa:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Selanjutnya Pasal 1449 BW mengatur bahwa:

“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.”

Pemanfaatan BMN dalam bentuk sewa menyewa merupakan suatu jenis perjanjian khusus. Hal ini memiliki makna bahwa, selain berlaku ketentuan dalam Buku III BW sebagai *Lex Generalis*, Peraturan Perundang-undangan khusus berlaku untuk mengatur tata cara aktivitas sewa menyewa BMN sebagai *Lex Specialis*. Perjanjian sewa menyewa BMN ini melibatkan negara yang diwakili oleh pemerintah sebagai subjek yang dapat melakukan penyewaan terhadap BMN sebagai syarat hal keabsahan perjanjian tersebut disamping berlakunya syarat perjanjian pada Pasal 1320 BW serta PMK.No.115/PMK.06/2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

4. Pelaksanaan Perjanjian Sewa BMN Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja Direktorat Jenderal Perhubungan Laut dengan PT. Tanjung Berlian Samboja

Pelaksanaan Perjanjian Sewa BMN tersebut haruslah memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam Pasal 1320 BW, yaitu Kesepakatan, kecakapan atau kewenangan bertindak, sesuatu hal tertentu (objek yang jelas), dan suatu sebab atau kausa yang halal.

Pada bulan April tahun 2020, sudah ditandatangani Perjanjian Sewa BMN antara Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja Direktorat Jenderal Perhubungan Laut dengan PT Tanjung Berlian Samboja, dengan nomor perjanjian HK.201/1/1/UPP-KSBJ/2020.

Jika dilihat dari unsur-unsur menurut pasal 1320 BW, maka Perjanjian Sewa BMN dengan nomor perjanjian HK.201/1/1/UPP-KSBJ/2020. Semua-unsur dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi yaitu sebagai berikut:

Pertama, kesepakatan. Bahwa dengan ditandatanganinya perjanjian HK.201/1/1/UPP-KSBJ/2020 antara Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja Direktorat Jenderal Perhubungan Laut dengan PT.Tanjung Berlian Samboja maka dapat dikatakan sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak.

Kedua, kecakapan atau Kewenangan Bertindak. Dalam penandatanganan perjanjian HK.201/1/1/UPP-KSBJ/2020, kedua belah pihak sudah diwakili oleh pihak-pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum yaitu Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja Direktorat Jenderal Perhubungan Laut diwakili oleh Faisal Rahman, Kepala Kantor Unit Penyelenggara Pelabuhan Kelas III Kuala Samboja (bertindak selaku penerima kuasa dari Dirjen Perhubungan Laut Kementerian Perhubungan) dan PT.Tanjung Berlian Semboja Mohammad Hamdoen Sidiki, (selaku Direktur) Peraturan Pemerintah No.28 tahun 2020 tentang Perubahan

atas PP No.27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan PMK.No.115/PMK.06/2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Ketiga, objek yang jelas. Yang menjadi objek dalam pelaksanaan perjanjian sewa BMN adalah Lapangan penimbunan barang konstruksi tanah di Pelabuhan Ambarawang Laut dengan luas 100.000 m².

Keempat, Kausa yang halal. Bahwa perjanjian tersebut didasari dengan kausa yang halal karena semua tindakan hukum, objek hukum, subjek hukum semua dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada PMK.No.115/PMK.06/2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Terpenuhinya unsur-unsur tersebut maka pelaksanaan perjanjian Sewa BMN tersebut dapat dikatakan sah secara hukum, sehingga dengan adanya perjanjian sewa BMN tersebut merupakan perwujudan kerjasama antara Pemerintah dengan swasta yang diaplikasikan dengan perjanjian kontrak bisnis sewa BMN.

D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil dari pembahasan, dapat disimpulkan bahwa; Perjanjian sewa pemanfaatan BMN dilihat dari analisis teori hukum ekonomi terlihat peran hukum dari segi nilai, kegunaan, dan efisiensi dapat diterapkan meskipun proses penandatangan kontrak memakan waktu yang agak lama, karena di sisi yang menyewakan ada beberapa instansi yang dalam persetujuannya, seperti Kemenkeu dan internal Kemenhub sendiri, sehingga membuat proses lebih lama. Disamping itu, pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) dilihat dari segi teori investasi menjadi hal yang sangat menguntungkan bagi kedua pihak; dan perjanjian sewa pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) jika dilihat dari unsur –unsur perjanjian, perjanjian tersebut sah secara hukum.

Dari kesimpulan ini sehingga memberikan dampak positif yakni peningkatan atau pemasukan Penerimaan Negara Bukan Pajak dari aset dan Barang Milik Negara yang tidak terpakai menjadi berguna untuk digunakan. Lain hal tersebut juga dapat menumbuhkan ekonomi riil dengan adanya kantin, atau warung di sekitar objek yg disewakan. Saran yang dapat peneliti sampaikan bahwasanya pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) dilihat dr teori investasi memang menguntungkan kedua pihak, akan tetapi terkait besaran nilai harus benar-benar dinilai secara lebih objektif dengan menggunakan sistem penilaian yang tepat agar kedua pihak dalam posisi yang menguntungkan dan tidak dirugikan.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
- Peraturan Pemerintah No.28 tahun 2020 tentang Perubahan atas PP No.27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Adrian Sutedi. 2010. Hukum Keuangan Negara. Sinar Grafika, Jakarta

- C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil. 2008. Hukum Keuangan & Perbendaharaan Negara. PT.Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sutrisno Hadi, 2002, Metodologi Research, Andi Offset, Yogyakarta.
- Richard Posner, 1986, Economics Analysis Of Law, (Boston, Toronto, London : Little, Brown and Company)
- Abdulkadir Muhammad, 2001, Etika Profesi Hukum, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Agus Yudha Hernoko, 2010, Hukum Perjanjian, Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Muhamad Muhdar, 2019, Penelitian Doctrinal dan Non Doctrinal Pendekatan Aplikatif dalam Penelitian Hukum. Mulawarman University Press. Samarinda
- Allagan, Br.Hellena. 2022. Analisis Implementasi Sewa Barang Milik Negara dalam Peningkatan Pendapatan Negara Bukan Pajak. Pesirah: Jurnal Administrasi Publik, Volume 3 No 2, Hal. 42-54. doi: 10.47753/pjap.v3i2.46
- FC Susila Adiyanta, CS Widyastuti, 2021, Konsep dan Doktrin Hukum tentang Hukum Properti (Contract and Property Law), Tort Law, Kejahatan dan Hukuman: Perspektif Pendekatan Ekonomi terhadap Hukum, Administrative Law & Governance Journal. Volume 4
- Murni, 2012, Analisis Ekonomi Terhadap Pasal-Pasal Hukum Persaingan Usaha Dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1999, Jurnal ARENA HUKUM, Volume 6 Nomor 1.
- Riswan Efendi Tarigan, 2013, Peranan Sistem informasi Dengan Online Trading terhadap Pertumbuhan Pasar Modal Di Indonesia, Jurnal Comtech, Vol.4 Nomor 2. Hal 803-811.
- Sitanggang RM, Riandoko R. 2022. Analisis Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara Menentukan Nilai Wajar atas Sewa Gedung. Jurnal Info Artha Vol.6, No.1, (2022), Hal. 113-117
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/11763/Kajian-PNBP-Pengelolaan-BMN-Dalam-Rangka-Meningkatkan-Peranan-DJKN-Sebagai-Revenue-Center.html>
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2330/PENATAAN-PENGELOLAAN-BARANG-MILIK-NEGARA-BMN.html>
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-cirebon/baca-artikel/13198/BMN-Idle-Kriteria-dan-Perlakuannya.html>
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-tarakan/baca-artikel/13701/Mengenal-Pemanfaatan-Barang-Milik-Negara.html>
- <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn1-tarakan/baca-artikel/13701/Mengenal-Pemanfaatan-Barang-Milik-Negara.html>