
Perlindungan Hukum Bagi Investor Terkait Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang Dibatalkan Oleh Pemilik Lahan dalam Pembangunan Fasilitas Umum

Ian Triani

Program Studi Magister Kenotariatan; Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Indonesia
E-mail: ian.triany@gmail.com

Article History:

Received: 28 Agustus 2025
Revised: 25 September 2025
Accepted: 04 Oktober 2025

Keywords: *Investor, Build Operate Transfer (BOT), Legal Protection.*

Abstract: *Build Operate Transfer (BOT) is a form of cooperation between the Government (State-Owned or Region-Owned Enterprises) as the landowner and the Investor (capital owner), where the capital owner finances the construction project of a building along with all its operational activities on the land or asset provided, which is then managed, and subsequently, at the end of the management period, is transferred back to the provider/owner of the asset. The phenomenon that occurs is when such an agreement is canceled unilaterally by one party, in this case, landowner, resulting in the Investor suffering losses and bring the matter to court. The formulation of the legal issue in this research is how the legal consequences impact the Build Operate Transfer (BOT) agreement that is canceled by the landowner in the construction of public facilities, as well as the legal protection for investor in the BOT agreement who suffer losses due the cancellation. The theories used in this research include the Legal Consequence Theory according to R.Soeroso and the Legal Protection Theory according to Satjipto Rahardjo. The method used in this research is normative juridical research, specifically a library law research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal sources. As for the research approach used includes statutory, case based, analytical, and conceptual approaches, and the method of collecting the legal materials are carried out by identifying and taking an inventory of positive law, journals and other legal sources. The technical analysis of legal materials is conducted using grammatical and systematic legal interpretation methods, as well as legal construction methods. The results of the research, it can be concluded that the Build Operate Transfer (BOT) agreement is considered valid and binding if it fulfils the conditions of an agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code and in accordance with the principle of Pacta Sunt Servanda in Article 1338 of the Indonesian civil Code. The agreement is binding constitutes a breach of contract, which may*

Kata Kunci: Investor, Bangun Guna, Perlindungan Hukum.

result in compensation, costs, and other forms of sanction.

Abstrak: Bangun Guna Serah adalah suatu bentuk kerjasama antara pihak Pemerintah (BUMN/BUMD) sebagai pemilik lahan/ aset dengan pihak Investor (pemilik modal), dimana pemilik modal membiayai modal membiayai proyek pendirian gedung atau bangunan beserta dengan segala aktifitasnya diatas aset atau lahan yang disediakan tersebut untuk selanjutnya dikelola, dan nantinya pada masa akhir pengelolaan akan diserahkan kembali kepada pihak penyedia/ pemilik aset. Fenomena yang terjadi perjanjian tersebut dibatalkan oleh salah satu pihak yaitu pihak pemilik lahan, sehingga pihak Investor mengalami kerugian dan menggugat ke pihak Pengadilan. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian Bangun Guna Serah yang dibatalkan oleh pemilik lahan dalam pembangunan fasilitas umum serta bagaimana perlindungan hukum bagi investor dalam perjanjian Bangun Guna Serah yang dibatalkan oleh pemilik lahan dalam pembangunan fasilitas umum. Teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso dan Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder saja. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual, dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literature buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknis analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan sistematis dan metode konstruksi hukum. Hasil penelitian diperoleh bahwa perjanjian Bangun Guna Serah dianggap sah dan mengikat jika memenuhi syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan sesuai asas *Pacta Sunt Servanda* Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Tidak dilaksanakannya perjanjian / pembatalan merupakan wanprestasi yang dapat dikenai ganti rugi, biaya, dan lain-lain sebagai sanksi.

PENDAHULUAN

Bangun Guna Serah atau *Build Operate Transfer* (BOT) sebagai bentuk perjanjian yang diadakan oleh kebijakan pemerintah dengan pihak swasta adalah sebagai perbuatan hukum oleh badan atau pejabat administrasi negara yang membuat kebijakan publik sebagai objek perjanjian.

Bagi Pemerintah Daerah, pembiayaan pembangunan infrastruktur dengan mengandalkan APBD (Anggaran Pendapatan Belanja dan Daerah) juga dirasakan semakin terbatas jumlahnya, untuk itu dibutuhkan pola-pola baru sebagai alternatif pendanaan yang tidak jarang melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyek Pemerintah.¹ Upaya yang dilakukan antara lain dengan melaksanakan perjanjian atau kerjasama pembangunan melalui sistem Bangun Guna Serah/ *Build Operate and Transfer* (BOT).

Bangun guna serah atau *Build Operate and Transfer* adalah bentuk perjanjian kerjasama 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.² Setelah lewat jangka waktu dari yang diperjanjikan, pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pemilik lahan secara penuh.³

Adanya kewenangan daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 194 dan Pasal 195 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, tentang Pemerintah Daerah, maka dengan melihat keterbatasan Pemerintah Daerah dalam penyediaan dan untuk pembangunan infrastruktur dan dalam rangka pendayagunaan barang milik daerah khususnya barang milik daerah yang berupa tanah perlu dilakukan kerjasama dalam bentuk Bangun Guna Serah atau BOT (*Build Operate and Transfer*).

Perjanjian Bangun Guna Serah merupakan bagian dari pengelolaan aset negara / daerah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah (Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008) tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah.⁴

Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak karena perjanjian tersebut dibuat secara sah menurut ketentuan yang berlaku. Sesuai Pasal 1338 alinea (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan pada alinea (2) menyatakan bahwa persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang.

Fenomena yang terjadi di masyarakat, perjanjian Bangun Guna Serah / *Build Operate Transfer* (BOT) dibatalkan oleh salah satu pihak dan tiga kasus yang menjadi bahan penelitian ini:

1. PT. Tradeway Internasional (Investor) melawan PT. Sarana Pembangunan Palembang Jaya (Pemilik Lahan) dengan putusan:
 - a. Putusan Nomor 144/Pdt.G/2012/PN.Plg
 - b. Putusan Nomor 71/Pdt/2013/PT.Plg
 - c. Putusan Nomor 1360 K/Pdt/2014

¹ Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*, Genta Press, Solo, 2008, hlm. 1.

² Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer*).

³ Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang perjanjian BOT*, Departemen Kehakiman RI, Jakarta 1997, hlm. 2.

⁴ Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer*) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahan Barang Milik Negara beserta Lampiran V.

- d. Putusan Nomor 97 PK/PDT/2017
2. PT. Fruit Land (Investor) melawan PT. Pulo Mas Jaya (Pemilik Lahan) dengan putusan:
 - a. Putusan Nomor 468/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim
 - b. Putusan Nomor 24/Pdt/2017/PT. DKI
 - c. Putusan Nomor 600 K/Pdt/2018
3. PT. Sumber Sejahtera Lestari Lombok (Investor) melawan PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi VIII (Pemilik Lahan) dengan putusan:
 - a. Putusan Nomor 904/Pdt.G/2011/PN.Sby
 - b. Putusan Nomor 421/PDT/2012/PT.SBY
 - c. Putusan Nomor 501 K/Pdt/2014

Ketiga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht*).

Berdasarkan hasil penelusuran dan pemeriksaan yang telah dilakukan peneliti ditemukan beberapa penelitian terdahulu yang hampir sama namun berbeda, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Atas Keberadaan Bangunan Yang Didirikan Pada Ruang Atas Tanah Dengan Sistem Bangun Guna Serah. Peneliti Musa Anthony Siregar, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, Tahun 2015.
2. Perjanjian Bangun Guna Serah (BOT) Sebagai Sumber Pembiayaan Alternatif Pemerintah Daerah Pada Pembangunan Pasar Tradisional. Peneliti Dedy Putra, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, Tahun 2015.
3. Perlindungan Hukum Bagi Investor Terhadap Perjanjian Kerjasama Dengan Sistem Bangun Guna Serah Diatas Tanah Hak Pengelolaan. Peneliti Muhammad Kahmawan, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Jayabaya, Jakarta, Tahun 2019.
4. Kedudukan Akta Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer* / BOT) Antara Pemerintah Daerah Dengan Pihak Swasta. Peneliti Dwi Rendra Yudhistira Setiyoso, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia, Tahun 2017.
5. Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem *Build Operate and Transfer* (BOT) Dalam Merevitalisasi Pasar Tradisional (Studi Kasus Pada Pembangunan Sentral Pasar Raya Padang). Peneliti Ima Oktorina, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2010.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Investor Terkait Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) Yang Dibatalkan Oleh Pemilik Lahan Dalam Pembangunan Fasilitas Umum”. Didalam penelitian ini penulis meneliti mengenai perjanjian yang dibatalkan oleh salah satu pihak yaitu pihak pemilik lahan dan bagaimana perlindungan hukumnya terhadap pihak lain yaitu pihak investor jika hal ini terjadi didalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT). dan hal inilah yang membedakan penelitian yang penulis teliti dengan penelitian yang sudah ada sebelumnya.

KAJIAN TEORI

Pengertian Perjanjian

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kontrak atau perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan (*van verbintenissen*) dalam Pasal 1233 – Pasal 1864. Untuk *verbintenissen* dikenal tiga istilah di Indonesia, yaitu perikatan, perutusan, dan perjanjian, sedangkan untuk *overeenkomst* dipakai dua istilah yaitu perjanjian dan persetujuan. Lahirnya istilah *overeenkomst* yang menurut istilah Indonesia adalah perjanjian dan persetujuan, didasarkan kepada salah satu

asas dalam perjanjian sebagaimana disimpulkan dalam Pasal 1338 Alinea (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang asas kebebasan berkontrak dan juga didasarkan kepada kata kerja *overeenkomst* itu sendiri yaitu *overeenkomen* yang artinya sepakat dan setuju.

Bangun Guna Serah / *Build Operate Transfer* (BOT)

BOT adalah singkatan dari *Build Operate and Transfer*, yang dalam Bahasa Indonesia artinya adalah Bangun Guna Serah. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 96/PMK.07/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, BOT diterjemahkan dengan Bangun Guna Serah, yaitu : Pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya diserahkan kembali kepada Pengelola Barang setelah berakhirnya jangka waktu.

Investor

Secara umum, investor yaitu pihak-pihak yang melakukan kegiatan investasi. Investasi sendiri merupakan penanaman sumber dana yang dilakukan saat ini (*present time*) dengan harapan untuk manfaat di kemudian hari (*in future*).⁵ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), investor adalah penanam modal (uang) dalam suatu usaha yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Pemilik Lahan

Bangun Guna Serah atau *Build Operate Transfer* merupakan bentuk kerjasama dimana salah satu pihak (umumnya pihak swasta sebagai investor) menyediakan layanan dengan membangun dan membiayai untuk mendirikan fasilitas baru, atau dapat juga dengan meningkatkan atau merehabilitasi fasilitas yang sudah ada untuk diubah menjadi fasilitas yang baru, kemudian mengelola fasilitas tersebut selama jangka waktu yang disepakati dan setelah akhir jangka waktu, fasilitas tersebut dialihkan kepada pemiliknya (umumnya pihak pemerintah). Selama perjanjian Bangun Guna Serah atau *Build Operate Transfer* berlangsung, yakni pada saat dioperasikannya bangunan atau fasilitas tersebut, maka pemerintah selaku pemilik aset atau barang memperoleh bagian keuntungan sesuai yang telah diperjanjikan. Dalam perjanjian Bangun Guna Serah / *Build Operate Transfer* (BOT), pemilik lahan biasanya adalah pihak pemerintah atau badan usaha milik negara/ daerah (BUMN/BUMD), dan juga pihak swasta.

Fasilitas Umum

Fasilitas Umum dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) adalah fasilitas yang berfungsi untuk melayani masyarakat umum, seperti jalan, jembatan, air bersih, dan fasilitas umum lainnya yang menjadi bagian dari proyek Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT). Fasilitas ini didirikan dan dioperasikan oleh pihak swasta, namun akan diserahkan kepada pemerintah setelah jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT).

⁵ Mengenal Investor: Pengertian, Tugas, Tujuan, Jenis, dan Contohnya,
<https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-7109041/mengenal-investor-pengertian-tugas-tujuan-jenis-dan-contohnya>
(diakses tanggal 01/06/2025, pukul 15.25).

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum/yuridis normatif atau penelitian kepustakaan yang menitikberatkan pada kajian bahan pustaka dan data sekunder. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, dan pendekatan konseptual untuk menelaah peraturan, kasus konkret, makna istilah hukum, serta konsep-konsep yang melatarbelakangi peraturan. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan keputusan pemerintah, bahan hukum sekunder berupa publikasi ilmiah terkait hukum, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, dan menelaah aturan hukum positif serta literatur relevan. Analisis bahan hukum dilakukan melalui penafsiran hukum, meliputi penafsiran gramatikal dan sistematis, serta konstruksi hukum berupa konstruksi analogi dan penghalusan hukum (*rechtsverfijning*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menganalisa Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Bangun Guna Serah / *Build Operate Transfer* (BOT) Yang Dibatalkan Oleh Pemilik Lahan Dalam Pembangunan Fasilitas Umum

Akibat hukum ialah akibat suatu tindakan yang di lakukan untuk memperoleh suatu akibat yang di kehendaki oleh pelaku dan yang yang di atur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.⁶

R. Soeroso mendefinisikan tindakan hukum atau perbuatan hukum sebagai setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Tindakan hukum atau perbuatan hukum baru terjadi apabila terdapat “pernyataan kehendak”, yang mana adanya “pernyataan kehendak diperlukan hal-hal berikut:⁷

1. Adanya kehendak orang itu untuk bertindak, menerbitkan, atau menimbulkan akibat yang diatur oleh hukum;
2. Pernyataan kehendak pada dasarnya tidak terikat pada bentuk-bentuk tertentu dan tidak ada pengecualiannya, sebab dapat terjadi secara tegas yang dilakukan dengan tertulis, mengucapkan kata persetujuan, dan dengan isyarat tubuh. Pernyataan kehendak juga dapat dilakukan dengan perbuatan diam, seperti sikap diam yang ditunjukkan memiliki arti persetujuan.

R. Soeroso mendefinisikan hubungan hukum sebagai hubungan antara dua orang atau lebih subyek hukum. Dalam hubungan hukum, hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. Unsur-unsur dalam hubungan hukum adalah adanya orang-orang yang hak dan kewajibannya saling berhadapan, adanya objek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban tersebut, dan adanya hubungan antara pemilik hak dan pengemban kewajiban atau adanya hubungan atas objek yang bersangkutan. Hubungan hukum baru ada apabila telah terpenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:⁸

1. Adanya dasar hukum, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum itu;
2. Timbulnya suatu peristiwa hukum.

Dengan adanya perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dan berdasarkan teori akibat hukum dari R. Soeroso menjelaskan bahwa wujud dari akibat hukum

⁶ R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, *op.cit.*, hlm.295.

⁷ *Ibid*, hlm. 291-292

⁸ *Ibid*, hlm. 269-271

dapat berupa:⁹

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain
3. Lahirnya sanksi apabila di lakukan tindakan yang melawan hukum.

Menurut wirjono prodjodikono suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dalam bidang harta benda atau kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰ menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa manakala seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan ketika satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian merupakan salah satu dari sumber perikatan, sehingga dalam hal ini perikatan adalah sebuah hubungan hukum, dan perjanjian merupakan sebuah perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan.¹¹

Para pihak yang membuat perjanjian wajib melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut disebut sebagai prestasi. Dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi terbagi ke dalam 3 (tiga) macam, yaitu:¹²

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Suatu prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi kewajiban kreditur. Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan dapat dinilai dengan uang (ada manfaatnya), dan terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.¹³

Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) adalah suatu bentuk kerjasama antara pemilik modal (Investor) dengan pemilik atau penyedia aset berupa lahan (Pemerintah/ BUMN/BUMD), yaitu pemilik modal membiayai proyek pendirian gedung atau bangunan beserta dengan segala fasilitasnya diatas aset atau lahan yang disediakan tersebut, untuk selanjutnya dikelola, dan nantinya pada masa akhir perjanjian akan diserahkan kembali kepada pemilik lahan/ penyedia aset.

Di dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) berdasarkan Pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata termasuk ke dalam perjanjian tidak bernama (*Innominat*) dan didalam pasal tersebut mengandung beberapa asas umum perjanjian yang relevan, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak¹⁴

Para pihak bebas untuk membuat perjanjian dan menentukan isi perjanjiannya selama tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum. Melalui perjanjian terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang

⁹ *Ibid*, Hlm. 296.

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 2003, hlm.12

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.cit.*, hlm.1

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1234.

¹³ *Ibid*, hal.47.

¹⁴ Ahmad Miru, S.H.,M.S, PT. Raja Grafindo Persada, *op.cit.*, hlm.4

membuat perjanjian.¹⁵

2. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya.

Perjanjian adalah hukum bagi mereka yang membuatnya. Artinya para pihak wajib memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.¹⁶

3. *Asas Itikad Baik*

Para pihak harus bertindak dengan itikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

4. *Asas Kepastian Hukum*

Perjanjian harus memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Perjanjian tidak bernama (*Innominat*) dapat memberikan kepastian hukum jika memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang di atur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum perdata yaitu kesepakatan, Kecakapan, Pokok persoalan tertentu dan sebab yang halal.

Dalam hal terdapat keadaan dimana seorang debitur tidak memenuhi atau tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam suatu perjanjian, maka disebut sebagai wanprestasi. Menurut Subekti terdapat empat macam bentuk wanprestasi, yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan, melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁷ Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik (memenuhi prestasi) apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Akan tetapi ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak.¹⁸

Ada beberapa alasan umum pembatalan suatu perjanjian yang dibenarkan menurut Hukum Perdata yang biasanya berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian yaitu di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kondisi pelaksanaan perjanjian. Berikut beberapa alasan umumnya yaitu:

1. *Cacat Subjektif (kehendak para pihak)*

Perjanjian dibuat karena adanya paksaan, penipuan (*dolus*), atau kekhilafan (*dwaling*). Hal ini membuat perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*vernietgbaar*).

2. *Cacat Objektif (objek atau sebab perjanjian)*

Objek perjanjian tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan. Sebab perjanjian tidak halal (bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum).

3. *Tidak dipenuhinya prestasi*

Salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian sehingga pihak lain dapat menuntut pembatalan melalui pengadilan sesuai dengan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. *Keadaan memaksa (overmacht atau force majeure)*

Pelaksanaan perjanjian tidak mungkindilakukan kerana peristiwa diluar kendali para pihak seperti bencana alam, perang, perubahan peraturan drastic.

5. *Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian*

¹⁵ F. Ibrahim AE dan Nathaniela, Gudang Ilmu, *op.cit.*, hlm.9.

¹⁶ Otje Salman, Anthon F. Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Refika Adiatama, Bandung, 2015, hlm. 22.

¹⁷ Subekti, *Hukum perjanjian*, *Op. cit.*, hlm. 32.

¹⁸ Ahmad Musadad, *Hukum Jaminan*, CV. Literasi Nusantara Abadi, Malang, 2020, hlm.56.

Salah satu dari 4 (empat) syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat perjanjian. Suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi maka terdapat 4 (empat) macam akibat hukum yang akan timbul, yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur, sebagaimana diatur disalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan baru mulai diwajibkan, apabila debitur, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam perikatan itu hanya dapat diberikan atau dibuat dalam waktu yang sudah lampau”.
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi, sebagaimana diatur di dalam pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Pihak yang berjanji dapat memilih untuk meminta supaya perikatan dilaksanakan, jika hal itu masi memungkinkan, atau supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan penggantian biaya, rugi, dan bunga. Demikian pula halnya jika ada pihak yang bertindak bertentangan dengan perjanjian”.
3. Peralihan resiko kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi, sebagaimana Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim, sebagaimana diatur dalam Pasal 181 ayat (1) *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) atau Pasal 192 ayat (1) *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg).

Dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan hak nya berupa:

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian;
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Proses penyelesaian sengketa ditempuh melalui putusan pengadilan. Putusan pengadilan menimbulkan akibat hukum yang berbeda terhadap status objek perkara yang sama.¹⁹ Oleh karena itu, pelaksanaan putusan pengadilan harus dijalankan dengan professional dan transparan untuk menjaga hak dan kewajiban para pihak yang terlibat.

Jika putusan pengadilan tidak dijalankan dengan baik, maka pihak yang lalai melakukan kewajibannya harus menerima sanksi hukum sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku.²⁰ Hal ini berkaitan dengan akibat hukum yaitu lahirnya sanksi apabila melakukan tindakan yang melawan hukum. Putusan pengadilan merupakan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat dan bersifat wajib dilakukan, sehingga jika tidak menjalankan putusan pengadilan sama saja dengan melakukan perbuatan/ tindakan yang melawan hukum.²¹

Di dalam Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Palembang Nomor 144/Pdt.G/2012/PN.Plg., akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi tergugat (berdasarkan putusan hakim) adalah sesuai dengan gugatan penggugat, yaitu mengabulkan untuk menghukum tergugat membayar ganti rugi kepada pihak penggugat sebesar Rp. 32,413,000,000,00 (tiga puluh dua miliar empat

¹⁹ Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm.42.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 14

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2019, hlm. 31

ratus tiga belas juta rupiah) dan menghukum dan memerintahkan tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp. 10,000,000,00 (sepuluh juta rupiah), setiap hari tergugat lalai atau dengan sengaja tidak bersedia secara sukarela untuk mencabut surat tergugat perihal pemberitahuan pemutusan perjanjian kerjasama. Penulis berpendapat hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu memberikan dua hak kepada kreditur yang dirugikan akibat wanprestasi yaitu memaksa pemenuhan perjanjian jika pemenuhan perjanjian masih memungkinkan kreditur dapat meminta hakim untuk memaksa debitur memenuhi kewajibannya, dapat menuntut pembatalan perjanjian jika pemenuhan perjanjian tidak memungkinkan atau tidak diinginkan kreditur dapat meminta hakim untuk membatalkan perjanjian. Selain pembatalan kreditur juga dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya akibat wanprestasi. Selain itu pihak tergugat sebagai pihak yang kalah diwajibkan untuk membayar biaya perkara. Penulis setuju dengan keputusan dan pertimbangan hukum majelis hakim menyatakan membebaskan biaya perkara sepenuhnya kepada tergugat karena gugatan penggugat diterima seluruhnya dan gugatan rekonvesi dari tergugat ditolak, sehingga tergugat merupakan pihak yang kalah. Penulis sependapat dengan majelis hakim karena dalam memutuskan perihak pembebanan biaya perkara majelis hakim telah merujuk kepada ketentuan dalam Pasal 181 ayat (1) dan ayat (2) HIR atau dalam Pasal 192 ayat (1), (2), (3) RBg yang menyatakan:

(1)Barang siapa, yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara. Akan tetapi semua atau sebagian biaya perkara dapat diperhitungkan antara: laki isteri, keluarga sedarah dalam turunan yang lurus, saudara laki-laki dan saudara perempuan atau keluarga semenda, lagi pula jika kedua belah pihak masing-masing dikalahkan dalam beberapa hal;

(2)Pada keputusan sementara dan keputusan lain yang lebih dulu dari keputusan penghabisan maka dapatlah keputusan tentang biaya perkara ditangguhkan sampai pada waktu dijatuhkan keputusan akhir.

Pasal 192 ayat (1), (2), dan (3) RBg;

(1)Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara;

(2)Biaya dapat diperhitungkan seluruhnya atau sebagian dalam sengketa antara suami-istri, keluarga sedarah dalam garis lurus, antara saudara-saudara laki-laki dan perempuan atau yang karena perkawinan dalam garis yang sama, dan di Bengkulu, Sumatra Barat dan Tapanuli sepanjang hukum waris dan di daerahnya mengikuti hukum waris Melayu, juga antara saudara laki-laki dan perempuan dari ibu serta kemenakan-kemenakan dari pihak ibu dan begitu juga jika para pihak masing-masing dalam beberapa hal dinyatakan ada kesalahannya;

(3)Dalam hal ada putusan sementara dan lain-lain yang mendahului putusan akhir, maka biaya dapat ditentukan dalam putusan akhir.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 468/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim majelis hakim juga mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya sesuai dengan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana pihak kreditur mempunyai hak memaksa pemenuhan perjanjian dan meminta majelis hakim untuk memaksa debitur memenuhi kewajibannya. Menyatakan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak menyatakan menurut hukum sah dan mengikat berdasarkan akta notaris yang telah dibuat yaitu Nomor 3 tanggal 4 April 2012. Selain itu pihak tergugat sebagai pihak yang mengalami kekalahan oleh gugatan dari pihak penggugat maka diwajibkan untuk membayar biaya perkara.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 904/Pdt.G/2011/PN.Sby dimana pihak majelis hakim telah memutuskan mengabulkan gugatan pihak penggugat seluruhnya dan

menghukum pihak tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan Indo Plaza berikut pengelolaannya dalam keadaan bebas dari tanggungan apapun dan menghukum pihak tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Berdasarkan hasil putusan pengadilan dari ketiga kasus tersebut diatas, semua putusan pengadilan pada akhirnya memutuskan bahwa pihak investor sebagai pemegang hak pengelola dari lahan selama masa perjanjian berlaku dan mempunyai itikad yang baik dan harus dilindungi oleh hukum. Putusan tersebut menghukum pihak pemilik lahan yang bertindak atas nama pemerintah daerah serta mewajibkan ganti rugi kepada pihak investor. Putusan ini sebagai sanksi dari akibat hukum apabila melakukan perbuatan yang melawan hukum. Melawan hukum yang dimaksud adalah melawan hukum yang diatur di dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT). Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selain itu berlaku juga asas *pacta sunt servanda*.

Dengan adanya perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dan berdasarkan teori Akibat Hukum oleh R. Soeroso, maka:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dibuat oleh pihak Pemerintah Daerah sebagai pemilik lahan dengan pihak Investor. Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dibuat sebagai suatu perbuatan hukum yang melahirkan keadaan hukum bagi pihak pemilik lahan dan investor yang ditandai dengan berubahnya status dari pihak pemerintah daerah sebagai pemilik lahan dan pihak investor sebagai pengelola lahan. Keadaan hukum ini dapat berubah maupun lenyap ketika para pihak telah melaksanakan seluruh kewajiban dan mendapatkan seluruh haknya sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT).
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang dibuat melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bersama yang wajib dijalankan oleh masing-masing pihak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT).²² hak dan kewajiban saling berkaitan satu sama lain membentuk suatu hubungan hukum antara pemilik lahan dengan pihak investor. Jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan, maka pihak lainnya tidak mendapatkan haknya sesuai sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Disaat salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sebagaimana mestinya, maka disebut wanprestasi. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 – 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Perjanjian yang telah dibuat tidak dapat dibatalkan dan/atau diubah secara sepihak. Jika salah satu pihak lalai dalam menjalankan kewajibannya sesuai yang ditetapkan di perjanjian, maka pihak tersebut mengabaikan isi perjanjian yang berlaku, maka pihak tersebut melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum melahirkan sanksi bagi yang melanggar. Sanksi dapat berupa denda, hukuman untuk berbuat sesuatu, hingga pidana kurungan.

Dari seluruh proses pengadilan tersebut menghasilkan putusan untuk tetap melanjutkan kerjasama antara pihak pemilik lahan dengan pihak investor. Karena Perjanjian Bangun Guna

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Cet. Ke-6, 2010, hlm. 17

Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang sudah dibuat antara kedua pihak telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dan telah mengikat kedua belah pihak.

Kesimpulan terhadap analisis tersebut berdasarkan teori akibat hukum oleh R. Soeroso di atas yaitu bahwa Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) antara pihak pemilik lahan dan pihak investor mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Dan akibat hukum terhadap pemutusan perjanjian secara sepihak dalam Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang dilakukan oleh pemilik lahan merupakan perbuatan melawan hukum, maka terhadap tindakan pemilik lahan yang melalaikan kewajiban hukumnya dengan tidak melaksanakan Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dengan itikad baik, serta kesalahannya memutus Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) secara sepihak yang kemudian mengakibatkan hilangnya hak-hak pihak investor, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka pihak pemilik lahan harus bertanggung jawab atas tindakannya dengan diwajibkannya mengganti kerugian investor. Maka teori akibat hukum terbukti melalui hasil putusan pengadilan tersebut diatas, dan sekaligus membuktikan bahwa teori perlindungan hukum menjadi nyata.

Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo menekankan pada upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain, serta memastikan masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.²³ Pandangan hukum menurut Satjipto Rahardjo, tidak hanya terbatas sebatas pemberian sanksi atas pelanggaran, tetapi juga mencakup upaya preventif untuk mencegah terjadinya pelanggaran tersebut.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan umum maupun benda atau barang.²⁴ Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah, dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai warga negara tidak dilanggar. Dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.²⁵

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai gambaran dari fungsi hukum. Yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²⁶

Ciri-ciri dari teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, yaitu :

1. Perlindungan Hak Asasi Manusia
Perlindungan hukum diberikan untuk melindungi hak asasi manusia yang dilanggar oleh orang lain, baik secara sengaja maupun tidak sengaja.
2. Pengayoman Dan Kepastian Hukum
Perlindungan hukum juga berarti memberikan rasa aman dan kepastian bagi masyarakat bahwa hak-hak mereka di lindungi oleh hukum
3. Upaya Preventif Dan Represif

²³ Satjipto Rahardjo, PT. Citra Aditya Bakti, *op.cit*, hlm. 54.

²⁴ Soerjono Sockanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.

²⁵ *Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum*". Republika, 24 Mei 2024.

²⁶ Rahayu, 2009, *Pengakutan Orang*, *etd.eprints.ums.ac.id*. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tata Cara Perlindungan Korban dan Sanksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

Perlindungan hukum tidak hanya bersifat represif (memberikan sanksi setelah terjadinya pelanggaran), tetapi juga preventif (mencegah terjadinya pelanggaran).

4. Peran Negara

Negara memiliki peran penting dalam menegakan hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.

5. Keseimbangan Kepentingan

Perlindungan hukum harus mampu menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat luas, serta mencegah terjadinya kesewenang-wenangan.

6. Hukum Sebagai Alat Perlindungan

Hukum seharusnya menjadi alat untuk melindungi kepentingan masyarakat, bukan justru menjadi alat penindas.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya
2. Jaminan kepastian hukum
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).²⁷ Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang dimaksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan. Sedangkan perlindungan yang dimaksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakan peraturan.

Secara keseluruhan, teori perlindungan hukum dari Satjipto Rahardjo menyoroti pentingnya peran hukum dalam melindungi hak-hak individu dan masyarakat, serta menciptakan keadilan dan kepastian dalam kehidupan bermasyarakat.

Berdasarkan teori perlindungan hukum tersebut di atas, membuktikan adanya perlindungan hukum mengenai Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dalam 3 (tiga) kasus posisi tersebut diatas. Hal ini membuktikan bahwa Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang dibuat oleh para pihak di dalam 3 (tiga) kasus posisi tersebut diatas memberikan akibat hukum yang mengikat para pihak dan memberikan perlindungan hukum apabila terjadi perselisihan karena adanya pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Menganalisa Perlindungan Hukum Terhadap Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) Yang Dibatalkan Oleh Pemilik Lahan Dalam Pembangunan Fasilitas Umum

Perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang berkembang pada abad ke-19.²⁸

Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo menekankan pada upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain, serta memastikan masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁹ Pandangan

²⁷ R. La Porta "Investor Protection and Corporate governance" *Jurnal Of Financial Economics* 58 (1 January) 2000

²⁸ Nola, L.F., *Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia*, Jakarta, 2017

²⁹ Satjipto Rahardjo, PT. Citra Aditya Bakti, *op.cit*, hlm. 54.

hukum menurut Satjipto Rahardjo, tidak hanya terbatas sebatas pemberian sanksi atas pelanggaran, tetapi juga mencakup upaya preventif untuk mencegah terjadinya pelanggaran tersebut.

Hukum berurusan dengan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, keseluruhan bangunan hukum disusun dari keduanya. Semua jaringan hubungan yang diwadahi oleh hukum senantiasa berkisar pada hak-hak dan kewajiban-kewajiban tersebut. Dalam hukum pada dasarnya dikenal dua stereotip tingkah laku, yaitu menuntut yang berhubungan dengan hak dan kewajiban.³⁰

Mekanisme yang digunakan oleh hukum untuk mengatur adalah dengan membuat dan mengeluarkan peraturan hukum dan kemudian menerapkan sanksi terhadap para anggota masyarakat berdasarkan peraturan yang hukum dan kemudian diterapkan pada penegakan hukum, baik didalam maupun diluar sengektanya.³¹ Hukum merupakan sekumpulan asas dan kaidah yang mengatur kehidupan bersama dalam masyarakat, tetapi meliputi pula lembaga dan proses guna mewujudkan hukum itu dalam kehidupan bermasyarakat. Berdasarkan hal tersebut maka hukum terdiri dari hukum materiil (asas dan kaidah) dan hukum formil (lembaga dan proses), dimana hukum formil merupakan tempat dilaksanakannya hukum materiil. Hukum materiil terwujud dalam bentuk Undang-Undang dan hukum tidak tertulis yang merupakan pedoman bagi warga masyarakat tentang bagaimana orang selayaknya berbuat atau tidak berbuat di dalam masyarakat, yang pada hakekatnya bertujuan untuk melindungi kepentingan manusia.³²

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan umum maupun benda atau barang.³³ Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah, dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai warga negara tidak dilanggar.³⁴ Dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.³⁵ Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai gambaran dari fungsi hukum. Yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Ciri-ciri dari teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, yaitu :³⁶

1. Perlindungan Hak Asasi Manusia

Perlindungan hukum diberikan untuk melindungi hak asasi manusia yang dilanggar oleh orang lain, baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

2. Pengayoman Dan Kepastian Hukum

Perlindungan hukum juga berarti memberikan rasa aman dan kepastian bagi masyarakat bahwa hak-hak mereka di lindungi oleh hukum

3. Upaya Preventif Dan Represif

Perlindungan hukum tidak hanya bersifat represif (memberikan sanksi setelah terjadinya

³⁰ *Ibid*, hlm. 66-67.

³¹ *Ibid*, hlm. 77-78.

³² Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1995, hlm.8.

³³ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 67.

³⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 77.

³⁵ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Mencari Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 25.

³⁶ Ronny Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm.42.

pelanggaran), tetapi juga preventif (mencegah terjadinya pelanggaran).

4. Peran Negara

Negara memiliki peran penting dalam menegakan hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.

5. Keseimbangan Kepentingan

Perlindungan hukum harus mampu menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat luas, serta mencegah terjadinya kesewenang-wenangan.

6. Hukum Sebagai Alat Perlindungan

Hukum seharusnya menjadi alat untuk melindungi kepentingan masyarakat, bukan justru menjadi alat penindas.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya
2. Jaminan kepastian hukum
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang dimaksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan. Sedangkan perlindungan yang dimaksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakan peraturan. Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut:

1. Membuat peraturan yang bertujuan untuk:
 - a. Memberikan hak dan kewajiban
 - b. Menjamin hak-hak para subyek hukum
2. Menegakan peraturan melalui:
 - a. Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan.
 - b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menaggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan Perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.
 - c. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.³⁷

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaannya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang di dasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong

³⁷ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung : Universitas Lampung, 2007, hlm.31.

untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat Utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.³⁸

Secara keseluruhan, teori perlindungan hukum dari Satjipto Rahardjo menyoroti pentingnya peran hukum dalam melindungi hak-hak individu dan masyarakat, serta menciptakan keadilan dan kepastian dalam kehidupan bermasyarakat.

Dasar hukum perjanjian diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 yang mengatur asas kebebasan berkontrak “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isinya dan bagaimanapun bentuknya. Dengan kata lain, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-undang dan bagi mereka yang membuatnya.

Di dalam perjanjian terdapat aturan-aturan yang harus terpenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320, yakni ;

1. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikat diri, dimana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas disini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Secara *a contrario*, berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1321, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

2. Kecakapan Para Pihak

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1329, pada dasarnya semua orang cakap menurut Undang-undang.

3. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4. Sebab Yang Halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Dengan memenuhi keempat syarat tersebut maka suatu perjanjian atau kontrak tersebut menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi pihak yang membuatnya.³⁹ Oleh karena itu, para

³⁸ <https://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html>, diakses tanggal 23 Juli 2025

³⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian; Teori Dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 1.

pihak bebas membuat kontrak jenis apapun yang memenuhi syarat-syaratnya kemudian muncul suatu perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dalam antara pihak pemerintah sebagai pemilik lahan dengan pihak investor sebagai pemilik modal berdasarkan asas kebebasan berkontrak dengan pengecualian bahwa suatu perjanjian tersebut tidak di larang oleh Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam prakteknya terdapat suatu peristiwa pemutusan secara sepihak yang di lakukan dalam kesepakatan antara pemerintah selaku pemilik lahan dan investor sebagai pihak swasta yang menggunakan perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT). jika hubungan kesepakatan antar keduanya tidak berjalan sesuai dengan apa yang diperjanjikan atau di sepakati sebelumnya dan apabila investor telah melaksanakan kewajibannya, pihak pemegang pemilik lahan menghiraukan perjanjian yang di sepakati dengan melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak dan hal tersebut tidak dapat di benarkan.

Pemutusan perjanjian secara sepihak menjadikan hak-hak dari para investor tidak dapat terpenuhi, sedangkan saat itu investor sudah melaksanakan kewajiban hukumnya. Dalam Pasal 14 (a) Undang-undang Penanaman Modal yang menyatakan bahwa setiap penanaman modal berhak memperoleh kepastian hak, hukum, dan perlindungan yang tidak diperhatikan sebagaimana mestinya. Dalam kegiatan penanaman modal pada perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yaitu adanya kepastian hukum yang menjamin para investor atau para investor mendapatkan payung hukum dari pemerintah agar kegiatan investasi dapat berkembang dengan baik di negara Indonesia.

Dalam menjalankan perjanjian yang telah di sepakati harus di dasari rasa tanggung jawab dan asas itikad baik dengan mempertimbangkan kepentingan bersama sehingga tidak dapat di putuskan atau di batalkan secara sepihak. Namun banyak dalam praktiknya melalui sebuah perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) di buat dalam perjanjian secara tertulis antara pemerintah/ pemilik lahan dengan pihak swasta/ investor terdapat ketidakseimbangan dalam pelaksanaannya. Namun dengan terjadinya perbuatan tersebut mengakibatkan pihak investor mengalami kerugian di luar kelalaiannya sebagai penyedia modal.

Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 alinea (2) bahwa “janji itu mengikat sehingga para pihak tidak dapat menarik dari akibat-akibat perjanjian yang di buatnya secara sepihak”. Artinya apabila tidak ada kesepakatan antara satu pihak dengan pihak lainnya maka tidak dapat di batalkan secara sepihak, kecuali jika ada kesepakatan antara kedua belah pihak maka perjanjian dapat di batalkan.

Kemudian pihak yang berkontrak secara umum untuk membatalkan perjanjian harus dengan putusan pengadilan yang mana dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1226 kecuali di dalam perjanjian para pihak dapat memintakan pengakhiran perjanjian tanpa putusan pengadilan dengan klausula klausula yang definisinya tertulis secara rinci agar apabila di kemudian hari terjadi suatu permasalahan tidak sampai menimbulkan suatu hubungan yang buruk di antara kedua belah pihak yang ada dalam perjanjian tetapi dalam putusan disebutkan bahwa di dalam perjanjian tidak ada klausula yang mengatur secara khusus mengenai hal tersebut. Juga jika perjanjian tersebut tidak batal demi hukum maka berikutnya dapat di mintakan pembatalannya kepada hakim pengadilan yang memutus.

Definisi perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 pada Bab I Butir (37) menyatakan bahwa Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu

tertentu yang sudah disepakati.⁴⁰ Sehingga dapat diambil kesimpulan definisi diatas perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) merupakan perjanjian kerjasama antara penanaman modal (investor) dengan pihak penyedia asset dapat berupa lahan taah yang selanjutnya dikelola dan didayagunakan oleh pihak investor.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagai landasan sebuah perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang memuat objek tentang lahan milik pemerintah, dalam pengaturannya tidak akan pernah terlepas dengan peraturan publik. Di dalam pengaturan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 memuat pengecualian dimana menjelaskan bahwasanya pihak pemerintah dapat mengakhiri perjanjian yang dibuat antara pihak pemerintah dengan pihak investor yang syarat dan tata caranya di atur di dalamnya.

Dari ketentuan peraturan diatas bahwasannya suatu perjanjian idelanya antara kedua belah pihak yang bersepakat wajib memenuhi syarat yang ada, pada perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang telah di sepakati antara pihak pemerintah dengan pihak investor dikatakan sah menurut Undang-undang. Ini juga berlandaskan asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik dimana dalam asas kebebasan berkontrak “setiap orang bisa dengan bebas membuat atau terikat dengan suatu perjanjian dan juga bebas untuk menyepakati apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kepentingan umum dan kesusilaan. Sedangkan asas itikad baik yakni adanya klausul baku “sepihak” maka para pihak wajib untuk jujur saling percaya serta tidak ada niat untuk menipu maupun merugikan orang lain mengenai hal yang telah di sepakati dalam perjanjian.

Apabila salah satu pihak lalai dan mengabaikan pembagian atas hak dan kewajiban yang menjadi tanggung jawabnya dapat disebut sebagai perbuatan wanprestasi. Perbuatan wanprestasi adalah suatu peristiwa dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya atau prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur mempunyai unsur salah atas tidak terpenuhinya prestasi tersebut.⁴¹

Namun dalam hal ini pihak investor tidak dapat di katakana melakukan wanprestasi karena telah melaksanakan kewajibannya dengan mengerjakan dan dalam proses pembangunan dan tidak di ketahui dengan jelas alasan terhentinya proses pembangunan hal tersebut juga dapat dilihat dari pemenuhan kewajiban dari pihak pemerintah sehingga hal tersebut bisa dijadikan alasan untuk melakukan pemutusan secara sepihak.

Untuk mendapatkan keadilan dan kebermanfaatan dari para pihak dalam melakukan perjanjian apabila adanya pemutusan secara sepihak yang menjadi perhatian Utama adalah adanya unsur kesalahan sehingga timbul pertanggung jawaban berupa ganti rugi, sehingga mewajibkan orang yang karena perbuatannya merugikan pihak lain maka mengganti kerugian tersebut dimana dinyatakan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1365 “*setiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa pada kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*”.

Jika ditinjau dari unsur-unsur yang termuat dalam perbuatan melawan hukum yakni adanya suatu perbuatan pemerintah memutus suatu perjanjian dengan pihak investor secara sepihak pada perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang sebelumnya telah mengikat dan mempunyai kekuatan hukum selayaknya Undang-undang, jika dilihat perbuatan pemerintah telah bertentangan dengan Undang-undang. unsur melanggar hukum dimana tidak terpenuhinya hak orang lain dengan pemuusan perjanjian secara sepihak dan tidak

⁴⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Bab I butir (37).

⁴¹ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 35.

beritikad baik dan tidak memenuhi kewajiban secara hukum dalam melaksanakan perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT).

Selanjutnya unsur kesalahan, adanya suatu perbuatan yang dapat timbul karena kelalaian dari pihak pemerintah atau sebuah kesengajaan adalah hal yang tiak dapat dibenarkan karena dianalisis juga dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1266 mengatur tentang tata cara pemutusan perjanjian sepihak, namun dapat di kesampingkan dan adanya timbal balik yakni terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak kecuali adanya unsut wanprestasi. Maka, sebelum melakukan perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang disepakati para pihak perlu menentukan perjanjian kontrak secara tertulis yang dalam substansinya sepadan dan tidak dapat menimbulkan kerugian dari kedua belah pihak.

Dan yang unsur kerugian adanya sebab akibat yang timbul, dengan adanya pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pemerintah menyebabkan kerugian bagi pihak investor yaitu kehilangan modal yang di tanamkan selama proses pembangunan serta hasil yang seharusnya didapatkan selama berlangsungnya perjanjian. Dalam keadaan tertentu dan fakta di lapangan banyak terjadi pelanggaran hukum dalam sebuah perjanjian kontrak tertulis dengan berdasar pihak yang mengalami kerugian berlapang dada atau kerugian tersebut dibayarkan dengan kebermanfaatan orang banyak sehingga tidak mengdepankan orang yang di rugikan, selanjutnya dalam hal-hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum dan dapat di proses secara hukum melalui pengadilan yang berwenang. Oleh karena itu, maka perjanjian yang diputuskan kontraknya secara sepihak dapat menerima ganti rugi.

Berdasarkan penelitian dari penjelasan di atas apabila pemilik lahan telah melakukan perbuatan pemutusan sepihak dengan sewenang-wenang tanpa itikad baik dan kepekatan dengan pihak investor maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT).

Oleh karena itu, bagi calon investor yang ingin mengikatkan diri untuk melakukan sebuah perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) berupa kerja sama dalam penanaman modal bersama pemerintah akan lebih baik jika setiap klausula perjanjian atas pertanggungjawaban hak dan kewajiban diatur secara rinci, jelas, dan kepastian akibat timbulnya hukum agar apabila terjadi perselisihan di kemudian hari, kerugian yang dialami dapat diminimalisir. Terlebih apabila pihak investor dalam proses pembangunan dan sudah melakukan investasi diatas tanah yang di kelola tersebut. Dan seharusnya pihak pemerintah mengkaji terlebih dahulu akibat yang timbul balik dihadapan hukum maupun pihak investor yang merasa dirugikan dan jera untuk melakukan investasi atau penanaman modal pada pemerintah dan pastinya hal ini juga akan merugikan pemerintah di kemudian hari.

Berdasarkan teori perlindungan hukum tersebut diatas, maka dalam 3 (tiga) kasus yang penulis kaji dan analisa perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) memiliki perlindungan hukum karena terbukti telah memenuhi unsur-unsur perjanjian serta syarat sahnya perjanjian. Selain itu juga tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Hal ini dibuktikan dengan 3 (tiga) putusan pengadilan dimana hasil putusan dari 3 (tiga) kasus tersebut semua gugatan yang diajukan oleh pihak investor dimenangkan dan memberikan penilaian bahwa pihak investor memiliki itikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum. Putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap (inkrah) tersebut menjadi dasar perlindungan hukum bagi para pihak, terutama pihak investor yang berhak sebagai pelaksana pengelolaan lahan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak sebelum dijatuhkannya putusan oleh pengadilan.

Majelis hakim dalam memutus perkara memenuhi definisi perlindungan hukum menurut

Satjipto Rahardjo, menekankan pada upaya memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain, serta memastikan masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum. Majelis hakim dalam putusannya menimbang gugatan pihak investor dengan beberapa peraturan yang berlaku di Indonesia. Peraturan yang digunakan dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam 3 (tiga) kasus posisi tersebut antara lain:

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 dimana semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat di Tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang di tentukan oleh Undang-undang persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1242 dengan merinci tiga unsur, yaitu :
 - a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau pengosongan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh salah satu pihak.
 - b. Rugi, adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan kelalaian debitur.
 - c. Menuntut Bunga, adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau di hitung oleh kreditur, menuntut pembatalan dan penggantian kerugian menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian.

Kebanyakan di masyarakat menganggap bahwa adanya wanprestasi yang menyangkut hal-hal yan di perjanjikan seakan akan perjanjian pada awalnya telah dibuat tidak akan terlaksana lagi.

3. Kitab Undang-undang Hukum perdata Pasal 1267
Hak-hak kreditur apabila debitur wanprestasi yaitu hak menuntut pemenuhan perikatan, hak memenuhi perikatan dengan ganti rugi, hak menuntut ganti rugi saja (*schade vergoeding*), hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan bersifat timbal balik dapat menuntut pembatalan perikatan (*onbinding*), dan hak menuntut pemutusan pembatalan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.
4. Mahkamah Agung Yurisprudensi Nomor 4/Yur/Pdt/2018
Jika salah satu pihak yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak lain, membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada pihak yang berlawanan.

Semua peraturan yang digunakan dalam pertimbangan Majelis Hakim adalah aturan yang jelas (jernih) dan konsisten, selain itu mudah diperoleh oleh masyarakat karena masyarakat dapat mengakses peraturan tersebut melalui media masa (darin/luring) karena peraturan tersebut diterbitkan oleh negara sehingga informasi peraturan tersebut terbuka untuk masyarakat umum. Hal ini menunjukan bahwa kekuasaan negara atas warganya tidak terbatas, kecualis ejauh Konstitusi melarang penangkapan atau penyitaan sewenang-wenang.⁴²

Instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. Majelis Hakim tunduk dan taat terhadap aturan hukum tersebut dalam menimbang dan memutuskan sebuah perkara. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut. Hali ini dibuktikan dengan pembuatan perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dianggap sah oleh Majelis Hakim dengan arti lain masyarakat kini sudah melek hukum sehingga setiap perbuatan hukum dilakukan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia untuk menghindari adanya sengketa

⁴² Bertrand Russel, *Kekuasaan : Sebuah Analisis Sosial dan Politik – Terjemahan Puslit MIH UKI*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2019, hlm. 182.

hukum dikemudian hari yang dapat merugikan salah satu pihak.

Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak, menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum. Hakim yang mandiri dan tidak berpihak dibuktikan dengan hasil putusan yang tidak berpihak kepada siapapun. Hakim melakukan pertimbangan hukum berdasarkan bukti yang ada dan menggunakan peraturan-peraturan yang berlaku dalam memutuskan sebuah perkara. Dalam 3 (tiga) kasus posisi tersebut diatas pembuktian mengenai sah atau tidaknya perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dilakukan dengan melihat bukti tertulis yang diserahkan oleh Pengadilan dan dibandingkan dengan peraturan-peraturan yang berlaku mengenai syarat-syarat perjanjian dan unsur-unsur perjanjian sampai mengenai peraturan perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT). sehingga setiap putusan Majelis Hakim dalam tiap kasus posisi berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.

Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan. Putusan Pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) saat putusan tersebut dibacakan dan diterima oleh para pihak. Berdasarkan 3 (tiga) kasus posisi tersebut diatas, putusan pengadilan yang pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung yang telah di bacakan telah diterima oleh para pihak. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya pengajuan Peninjauan Kembali oleh para pihak sehingga para pihak dianggap menerima hasil putusan pengadilan tersebut.

Berdasarkan analisa di atas, perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang telah dibuat jika dapat dibuktikan keabsahannya oleh para pihak untuk memiliki pembuktian yang sempurna di pengadilan.

Putusan Pengadilan selain memiliki perlindungan hukum, juga memiliki pembuktian bahwa adanya akibat hukum atas tiap tindakan yang dilakukan oleh para pihak di dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT). Pengadilan juga memutuskan bahwa pihak investor memiliki itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 aline (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus diselenggarakan dengan itikad baik”. Itikad baik dapat diartikan sebagai sikap yang terbebas dari niat jahat dan hanya mementingkan keuntungan diri sendiri. Perjanjian dibuat oleh para pihak demi mencapai sebesar-besarnya keuntungan bersama-sama atau *win-win solution*. Dengan cara beritikad baik maka dapat menimbulkan perlindungan hukum bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian. Itikad baik merupakan hal yang penting untuk melaksanakan perjanjian terutama dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT).

Dalam teori perlindungan hukum yang diungkapkan oleh Satjipto Rahardjo, yaitu hukum memberikan perlindungan kepada para pihak yang melakukan Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) dengan mengatur hak dan kewajiban antara pemilik lahan dan pihak investor dalam aturan-aturan hukum materiil di dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1351 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 1382 sampai dengan Pasal 1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang didalamnya membahas ketentuan umum mengenai perikatan, wanprestasi, syarat sahnya perjanjian, dan ketentuan lainnya mengenai perjanjian dan perikatan. Apabila para pihak sepakat mengadakan hubungan hukum berupa Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT), maka para akibat hukumnya adalah para pihak harus tunduk pada aturan yang di atur oleh peraturan-peraturan tersebut, atau hal-hal yang telah disepakati oleh para pihak di dalam perjanjian yaitu salah satunya adalah tidak membatalkan perjanjian secara sepihak.

Dalam hal pihak pemilik lahan membatalkan perjanjian secara sepihak terhadap pihak investor, maka selain dengan akibat hukum berupa sanksi yang diatur didalam Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, hukum juga memberikan perlindungan dalam aturan-aturan hukum formil dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) atau *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) sebagai bentuk penegakan dan pengimplementasian saksi dari wanprestasi yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hal yang dapat kita pelajari dari 3 (tiga) kasus posisi di atas yaitu Putusan Pengadilan Nomor 144/Pdt.G/2012/PN.Plg, Putusan Pengadilan Nomor 468/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, dan Putusan Pengadilan Nomor 904/Pdt.G/2011/PN.Sby adalah para pihak dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) antara pihak pemilik lahan dengan pihak investor telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan perjanjian tersebut dilaksanakan telah sesuai dengan syarat-syarat sah nya perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, dimana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas disini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Secara *a contrario*, berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1321, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

2. Kecakapan Para Pihak

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1329, pada dasarnya semua orang cakap menurut Undang-undang.

3. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4. Sebab Yang Halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Selain itu perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) yang dilaksanakan oleh pihak pemilik lahan dan pihak investor pada ke 3 (tiga) posisi kasus diatas telah sesuai dengan dasar hukum perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ada beberapa poin-poin penting yang terkandung di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Kekuatan Mengikat Perjanjian

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ini berarti perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Undang-undang bagi orang-orang yang terlibat didalamnya.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal ini juga mencerminkan asasa kebebasan berkontrak, dimana para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian apa saja, asalkan sesuai dengan Undang-undang.

3. Asas Itikad Baik

Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 alinea (3) juga mengatur tentang

pelaksanaan perjanjian yang harus dilakukan dengan itikad baik. Ini berarti bahwa para pihak harus jujur dan saling percaya dalam menjalankan kewajiban mereka.

4. Pembatalan Perjanjian

Perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Pembatalan hanya dapat dilakukan jika ada alasan yang cukup menurut Undang-undang atau berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Dari ke 3 (tiga) posisi kasus di atas dimana pihak pemilik lahan melakukan tindakan pembatalan perjanjian sepihak dalam perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) tidak dapat dibenarkan. Sehingga gugatan dari pihak investor terhadap pemilik lahan semuanya di kabulkan oleh pihak Majelis Hakim Mahkamah Agung dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkrah).

KESIMPULAN

1. Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT), memiliki akibat hukum yang melahirkan keadaan hukum antara dua pihak yaitu pemilik lahan dan pihak investor. Perjanjian tersebut juga melahirkan hubungan hukum yang mengatur hak dan kewajiban antara para pihak. Jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban, menyebabkan pihak lain tidak menerima haknya dan pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan di pengadilan dan dapat melahirkan sanksi bagi yang melakukan tindakan melawan hukum. Demikian pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak pemilik lahan terhadap pihak investor telah menyebabkan kerugian. Dan atas gugatan di pengadilan dimenangkan oleh pihak investor dan pihak pemilik lahan harus membayar ganti rugi.

2. Perjanjian Bangun Guna Serah/ *Build Operate Transfer* (BOT) adalah perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak secara sah dengan asas *Pacta Sunt Servanda* memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak karena hak dan kewajiban merupakan Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban oleh salah satu pihak memberi hak kepada pihak lainnya untuk menggugat di pengadilan yang merupakan bentuk perlindungan hukum.

REFERENSI

Buku

- A'an Efendi, (et.al.), *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Surabaya, 2016
- Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum* (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Gunung Agung, 2002
- Ahmadi Miru, SH.,M.S, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Agus Yudha Hernoko, SH.MH, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010
- Anjar Pachta Wirana, *Aspek-aspek Hukum Perjanjian Build Operate Transfer, Laporan Penelitian, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman R.I*, Jakarta, 1994-1995
- Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 199
- Asri Wijayanti, *Pengantar Ilmu Hukum*, Revks Petra Media, Surabaya, 201
- Bertrand Russel, *Kekuasaan : Sebuah Analisis Sosial dan Politik – Terjemahan Puslit MIH UKI*,

- Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2019
- Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*, Genta Press, Solo, 2008
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Cet. Kedelapan, (Edisi Revisi), Djambatan, Jakarta
- Clifford W. Garstang, *BOT Arrangement, BOT & Project Finance Conference, Sidly & Austin Singapore*, Jakarta, 7 Oktober 1992
- Cst Kansil (et.al.) *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 201
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1984
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. 2, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Ibrahim F AE dan Nathaniela, *300 Contoh Surat Perjanjian (Kontrak) & Surat Resmi*, Gudang Ilmu, Jakarta, 201
- Irawan Soerodjo, S.H., M.Si, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) Atas Tanah*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2016
- Mahadi, *Uraian Singkat Hukum Adat Sejak RR Tahun 1954*, Cetakan Ketiga, Alumni, Bandung, 2003
- Maria S.W. Sumardjono, Pupita Serangkum, *Aneka Masalah Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Andi Offset, Yogyakarta, 1982
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet.I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat, dan Pembinaan Hukum Nasional*, Penerbit Binacipta, Bandung, 1995
- Munir Fuady, *Pembiayaan Perusahaan Masa Kini, Tinjauan Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997
- Munir Fuady, *(Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Nola, L.F., *Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia*, Jakarta, 2017
- Otje Salman, Anthon F. Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Refika Adiatama, Bandung, 2015
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 200
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, cetakan ke-6, 2010
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

- Riduan Syahrani .H, *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2013
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- Ronny Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Salim H.S dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Salim HS, *Hukum Kontrak & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Satrio .J, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Setiawan .R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1977
- Setiawan .R, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987
- Soeprapto .R, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktik*, UI Press, Jakarta, 1986
- Soeroso .R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986
- Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008
- Sri Soedewi Masjchon, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Sri Soesilawati, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Cet. I, Gitama Jaya, Jakarta, 2005
- Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1992
- Subekti R. dan R. Tjitrosudibio, *Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. XXIX Terjemahan, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1999
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok agrarian dan Peraturan Pelaksanaannya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, cet.10, 1993
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2019.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian; Teori Dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2007
- Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian: Kontrak Pemerintah Pengadaan Barang dan Jasa*, Laksbang, Yogyakarta, 2009
- Vollmar HFA, *Hukum Perutangan IA*, terjemahan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan , Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum, UGM, Yogyakarta, 197
- Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung : Universitas Lampung, 2007
- Wawan Muhwam Hairri, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, Bandung, 2011
- Yahya Harahap .M, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1992

Jurnal

- Azahery Insan Kamil, Nico Pratama, Pandji Ndaru Sonatra. “Hukum Kontrak dalam Persepektif Komparatif (Menyorot Perjanjian Bernama dengan Perjanjian Tidak Bernama)” (tanpa tahun), <https://media.neliti.com> (diakses tanggal 03/07/2025, pukul. 18.45).
- Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang*

- perjanjian BOT*, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1997
- Elviandri, et.all, “*Quo Vandis Negara Kesejahteraan: Meneguhkan Ideologi Welfare State Negara Hukum Kesejahteraan Indonesia*”, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 31, Nomor 02, 2019
- Firman Noer Alamsyah, “Perbuatan, Perbuatan Hukum, Perbuatan Melawan Hukum?” <https://jdih.jabarprov.go.id> (diakses tanggal 04/07/2025, pukul.16.40)
- La Porta .R “*Investor Protection and Corporate governance*” Jurnal Of Financial Economics 58 (1 January) 2000 <https://suduthukum.com/2015/09/perindungan-hukum.html>, diakses tanggal 23 Juli 2025
- Mengenal Investor: Pengertian, Tugas, Tujuan, Jenis, dan Contohnya, <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-7109041/mengenal-investor-pengertian-tugas-tujuan-jenis-dan-contohnya> (diakses tanggal 01/06/2025, pukul 15.25).
- Mercy M.M. Setlight, et.all., “Karakteristik Perjanjian Bangun Guna Serah”, *Jurnal Lex at Societatis*, Volume 01, Nomor 04, 2013
- Rahayu, 2009, *Pengakutan Orang*, *etd.eprints.ums.ac.id*. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tata Cara Perlindungan Korban dan Sanksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang- undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Undang-Undang RI Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah
- Undang-Undang RI Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang No 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- Keputusan Presiden RI Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha Swasta Dalam Pembangunan dan/ atau Pengelolaan Infrastruktur.
- Keputusan Presiden RI Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer*)
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer*) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahan Barang Milik Negara beserta Lampiran V
- Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No.248/KMK.04/1995 jo. Surat Edaran (SE) Dirjen pajak No.SE-38/PJ.4/1995. Sesuai dengan Pasal 1 KMK 248/1995

Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 144/Pdt.G/2012/PN.Plg
Putusan Nomor 71/PDT/2013/PT.PLG
Putusan Nomor 1360K/PDT/2014
Putusan Nomor 97PK/Pdt/2017
Putusan Nomor 468/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim
Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.DKI
Putusan Nomor 600K/Pdt/2018
Putusan Nomor 904/Pdt.G/2011/PN. Sby
Putusan Nomor 421/PDT/2012/PT. Sby
Putusan Nomor 501K/Pdt/2014

Media Massa

Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum". Republika, 24 Mei 2024