

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PIHAK INVESTOR AKIBAT
PEMUTUSAN PERJANJIAN BANGUN
GUNA SERAH SECARA SEPIHAK**



**Diajukan oleh:
HAGANTA MICHAEL RAJA
2320216310059**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS DAN
TEKNOLOGI
REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR
AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN BANGUN GUNA
SERAH SECARA SEPIHAK**

Tesis

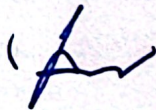
**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :
HAGANTA MICHAEL RAJA
NIM 2320216310059**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS DAN
TEKNOLOGI
REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025**

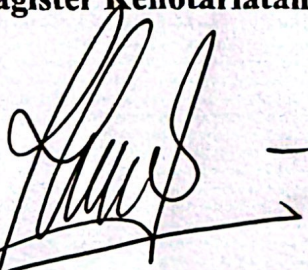
**Tesis ini
telah Diperiksa dan Disetujui
pada tanggal.....**

PEMBIMBING



**Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.
NIP. 19670914 199303 1 003**

**Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002**

**Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1001**

PERNYATAAN KEASILIAN PENULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Haganta Michael Raja, S.H.
NIM : 2320216310059
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK
INVESTOR AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN
BANGUN GUNA SERAH SECARA SEPIHAK

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiarisme;
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menncrima sanksi scbagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juli 2025

Yang membuat Pernyataan



Haganta Michael Raja, S.H.



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

HAGANTA MICHAEL RAJA

2320216310059

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

18 %

Banjarmasin, 1 Juli 2025

Mengetahui,
An. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,



[Signature]
Dr. Saprudin, S.II., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM*

[Signature]
Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH SECARA SEPIHAK

Oleh :

Haganta Michael Raja¹ , Rachmadi Usman²

Pembangunan infrastruktur nasional sangat membutuhkan keterlibatan pihak swasta atau badan usaha swasta dalam bentuk kerjasama, salah satunya melalui skema pembiayaan atau kerjasama alternatif seperti *Build Operate Transfer* (BOT), atau dalam konteks Indonesia dikenal dengan Bangun Guna Serah (BGS). Skema ini memungkinkan pihak swasta atau investor, membangun dan mengelola aset publik dalam jangka waktu tertentu, sebelum diserahkan kembali kepada pemerintah. Perjanjian Bangun Guna Serah kerap dianggap sebagai solusi atas keterbatasan anggaran negara. Namun, permasalahan timbul ketika terjadi pemutusan kontrak secara sepihak oleh pemerintah yang berimplikasi langsung terhadap perlindungan hak-hak investor. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dari pemutusan perjanjian Bangun Guna Serah secara sepihak terhadap investor, serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pemerintah tanpa dasar hukum yang sah melanggar asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Tindakan ini dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga menimbulkan hak bagi investor untuk menuntut ganti kerugian. Perlindungan hukum terhadap investor dapat dilakukan secara preventif dan juga represif. Perlindungan secara preventif, secara preventif, yakni melalui penyusunan kontrak dengan akta otentik dalam hal ini merupakan akta notariil, yang memuat klausul perlindungan dan penyelesaian sengketa, sedangkan perlindungan secara represif dapat melalui gugatan ke pengadilan. Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi No. 4/Yur/Pdt/2018 menyatakan bahwa pemutusan sepihak tanpa kesepakatan kedua belah pihak merupakan perbuatan melawan hukum.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa pemutusan perjanjian Bangun Guna Serah secara sepihak berpotensi merugikan investor dan melanggar asas keadilan serta kepastian hukum. Oleh karena itu, perjanjian Bangun Guna Serah harus dibuat secara cermat dan mengikat secara hukum, serta melibatkan notaris dalam suatu klausul peraturan, guna memastikan kekuatan pembuktian dan perlindungan hak para pihak.

¹ NIM : 2320216310059

² Pembimbing

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR AKIBAT
PEMUTUSAN PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH SECARA SEPIHAK

ABSTRAK

Oleh :

Haganta Michael Raja³ , Rachmadi Usman⁴

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Bangun Guna Serah, Investor, Pemutusan Sepihak, Perlindungan
Hukum, Akta Otentik.

Kerjasama antara pemerintah dan pihak swasta dalam pembangunan infrastruktur melalui skema Bangun Guna Serah (*Build, Operate, Transfer/ BOT*) menjadi salah satu solusi atas keterbatasan anggaran negara. Dalam praktiknya, perjanjian Bangun Guna Serah kerap menghadapi permasalahan, khususnya pemutusan secara sepihak oleh pemerintah yang menimbulkan kerugian bagi pihak investor. Tesis ini mengkaji akibat hukum dari pemutusan sepihak dalam perjanjian Bangun Guna Serah serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada investor agar tetap mendapatkan kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang, doktrin, dan yurisprudensi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemutusan sepihak oleh pemerintah tanpa dasar hukum, melanggar asas-asas hukum perjanjian, seperti *pacta sunt servanda* dan itikad baik, serta dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Dalam hal ini, investore memiliki hak untuk menuntut ganti rugi. Perlindungan hukum dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu preventif dan represif. Secara preventif, perlindungan diberikan melalui kontrak yang dibuat dengan akta otentik dalam hal ini menggunakan akta notariil dan memuat klausul penyelesaian sengketa. Sementara secara represif, investor dapat menempuh jalur hukum apabila mengalami kerugian akibat pemutusan sepihak. Tesis ini merekomendasikan agar pemerintah menyusun regulasi khusus terkait perjanjian Bangun Guna Serah dan memperkuat posisi hukum investor melalui perjanjian yang adil, seimbang, dan dibuat secara profesional, agar memberikan jaminan rasa aman dan minat investor untuk berinvestasi atau bekerjasama dengan pemerintah.

³ NIM : 2320216310059

⁴ Pembimbing

LEGAL PROTECTION TO INVESTORS AS CONSEQUENCE OF UNILATERAL TERMINATION OF BUILD, OPERATE, TRANSFER (BOT) AGREEMENT

By

Haganta Michael Raja¹, Rachmadi Usman²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 119 pages

ABSTRACT

Keywords: Build, Operate, Transfer (BOT), Investors, Unilateral Termination, Legal Protection, Authentic Deed

Cooperation between government and private parties in infrastructure development through Build, Operate, Transfer (BOT) scheme becomes one of the solutions to limited state budget. In practice, Build, Operate, Transfer (BOT) Agreements frequently face problems, particularly partial termination by the government which brings losses to the investor parties. This thesis studies the legal consequence of unilateral termination in Build, Operate, Transfer (BOT) Agreement and the form of legal protection which can be given to investors in order to get legal protection. This research applies normative legal method, with statute approach, doctrine, and judge-made law. The results of the research show that unilateral termination by the government without legal ground is against the legal principles of agreement such as *pacta sunt servanda* and good faith, and can be classified as a tort based on Article 1365 of Civil Code. In this matter, the investors have the right to compensation. Legal protection can be conducted in two ways, namely preventively and repressively, the preventive legal protection is provided through a contract made in a form of an authentic deed in this matter using notarial deed and containing dispute settlement clause. While repressive one is the investor can take legal action in case he is injured as a consequence of unilateral termination of the contract. This thesis recommends that the government arranges special regulation concerning Build, Operate, Transfer (BOT) Agreements Build, Operate, Transfer (BOT) Agreements and strengthens the legal position of the investors through fair, balanced agreements, made professionally, in order to provide sense of security and accelerates their interest to invest or to cooperate with the government.

Certified by



¹ Student number: 2320216310059

² Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Shalom, Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas karunia dan anugrahnya sehingga akhirnya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir Tesis ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH SECARA SEPIHAK”** .

Pada penelitian Tesis ini tentu masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan dan kemampuan penulis yang dimiliki. Oleh karena itu, penulis memohon maaf atas kekurangan tersebut, penulis juga sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak demi penyempurnaan Tesis ini.

Sehinga dalam penyusunan Tesis ini, penulis mendapatkan bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak. Untuk itu perkenankan penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Orang Tua penulis, yakni Bapak Hermanta Gunawan, S.E dan Ibu Astry Lena Rosa, S.H. Terimakasih yang tak terhingga atas dukungan, motivasi, do'a, semangat, perhatian, fasilitas, dan biaya-biaya selama berkuliah di Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
2. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
3. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan sebagai Dosen Pembimbing Akademik penulis selama berkuliah di Magister Kenotariatan.
4. Bapak Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing penelitian Tesis, terimakasih atas bimbingan, saran dan masukkan kepada penulis dalam mengerjakan tugas akhir Tesis.

5. Kepada Bapak/Ibu Dosen Penguji, yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan Tesis ini.
6. Seluruh Dosen mata kuliah dan Dosen praktisi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
7. Para staf Akademik Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, terkhususnya Bapak Mirwan, S.E., yang telah memberikan dorongan agar secepatnya menyelesaikan segala urusan perkuliahan serta bantuan untuk mengurus segala keperluan administrasi selama penulis kuliah.
8. Keluarga besar Tarigan Girsang dan Simanjorang, yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis sepanjang berkuliah.
9. Kepada Yeisha Lorry Ega Pakpahan yang saat ini menjadi pasangan pada saat penulis sedang menyusun tugas akhir ini. Semoga sampai nanti pun menjadi pasangan hidup penulis.
10. Teman-Teman “ALL STAR” yang telah berjuang bersama selama perkuliahan, serta telah merangkai kisah pertemanan yang luar biasa. Juga untuk teman-teman “Persekutuan Je-Jempolan”, “DIO HOUSEERRR”, dan “BUDJANK”, sebagai sahabat sekaligus keluarga tak sedarah penulis.
11. Seluruh teman-teman Angkatan 23 di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, dan kepada seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis selama ini.

Akhirnya, panjatkan do'a kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas karunia dan anugerahnya, senantiasa menyertai kita dan mudah-mudahan Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.

Banjarmasin, Juni 2025

Haganta Michael Raja, S.H.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL DEPAN	i	
HALAMAN JUDUL DALAM	ii	
LEMBAR PENGESAHAN	iii	
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	iv	
DAFTAR ISI.....	xi	
BAB I	PENDAHULUAN	
A.	LATAR BELAKANG MASALAH..... 1	
B.	RUMUSAN MASALAH	7
C.	KEASLIAN PENELITIAN.....	7
D.	TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN.....	17
E.	TINJAUAN PUSTAKA.....	19
1.	Kerangka Konseptual	19
2.	Kerangka Teoritis	29
F.	METODE PENELITIAN	45
1.	Jenis Penelitian	45
2.	Tipe Penelitian.....	45
3.	Sifat Penelitian	46
4.	Pendekatan Penelitian	46
5.	Jenis Bahan Hukum.....	48
6.	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	49
7.	Pengelolaan dan Analisa Bahan Hukum	49

	G. SISTEMATIKA PENELITIAN	50
BAB II	AKIBAT HUKUM DARI PEMUTUSAN SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH TERHADAP PEMENUHAN HAK-HAK INVESTOR	
	A. Karakteristik Bangun Guna Serah dan perkara Terjadinya Pemutusan Kontrak antara Pihak Swasta dengan Pemerintah.....	51
	B. Akibat Hukum dan Pemenuhan Hak-Hak Investor	67
	C. Instrumen Penyelesaian Pemutusan Sepihak	73
BAB III	PERLINDUNGAN HUKUM INVESTOR DALAM PEMUTUSAN SEPIHAK DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH	
	A. Perlindungan oleh Investor dalam Perjanjian Bangun Guna Serah dari Pemutusan Secara Sepihak.....	81
	B. Perlindungan Investor melalui Mekanisme Perjanjian.....	94
	C. Formula Perlindungan bagi Investor dari Pemutusan Sepihak	112
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	116
	B. Saran.....	117
	DAFTAR PUSTAKA	