

**TESIS**

**PEMUTUSAN SUATU PERJANJIAN YANG DIDASARI OLEH  
PUTUSAN PENGADILAN TINDAK PIDANA KORUPSI  
DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH**



**Diajukan Oleh :**

**HIMAWAN HARTANTO, S.H.**

**NIM. 2220216310082**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2025**

**PEMUTUSAN SUATU PERJANJIAN YANG DIDASARI OLEH  
PUTUSAN PENGADILAN TINDAK PIDANA KORUPSI  
DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH**

**Tesis**

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

**Diajukan Oleh :**

**HIMAWAN HARTANTO, S.H.**

**NIM. 2220216310082**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
2025**

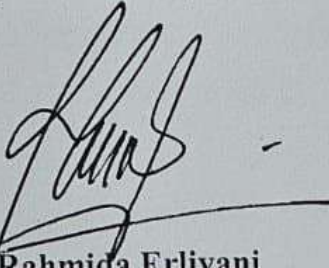
Tesis ini  
Telah Diperiksa Dan Disetujui  
Pada Tanggal .....

PEMBIMBING



Mispansyah  
NIP. 19761017 200112 1 002

Diketahui oleh  
Koordinator Program Studi  
Magister Kenotariatan



Hj. Rahmida Erliyani  
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh  
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.  
NIP. 19750615 200312 1 001

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Himawan Hartanto. S. H.  
NIM : 2220216310082  
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat  
Judul Tesis : Pemutusan Suatu Perjanjian Yang Didasari Oleh  
Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi  
Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme
2. Pada penelitian 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 menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 2025

Yang Membuat Pernyataan



*Himawan Hartanto*

Himawan Hartanto, S.H.

## RINGKASAN

### PEMUTUSAN SUATU PERJANJIAN YANG DIDASARI OLEH PUTUSAN PENGADILAN TINDAK PIDANA KORUPSI DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH

Oleh :

Himawan Hartanto<sup>1</sup>, Mispansyah<sup>2</sup>

Indonesia sebagai negara berkembang dengan kepadatan dan kebutuhan penduduk terus bertambah menuntut penambahan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum yaitu infrastruktur. Untuk itu, lahirnya pengadaan proyek pemerintah dengan sistem Bangun Guna Serah untuk berkolaborasi dengan pihak swasta. Terhadap hal tersebut hadir Perjanjian Bangun Guna Serah yang dalam hal ini memperdalam Perjanjian Bangun Guna Serah antara Pemerintah Kota Banjarmasin dengan PT. Giri Jaladhi Wana untuk pembangunan Pasar Sentra Antasari Banjarmasin. Dalam perjanjian tersebut, PT Giri Jaladhi Wana melakukan korupsi atas pembangunan tersebut sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor 812/Pid.Sus/2010/PN.Bjm. Perbuatan Korupsi yang dilakukan PT Giri Jaladhi Wana merupakan perbuatan yang menyimpangi dari perjanjian yang disepakati dengan Pemerintah Kota Banjarmasin. Namun terhadap penyimpangan ini status dari perjanjian para pihak tersebut belum menimbulkan kepastian hukum sebab tidak adanya pemutusan perjanjian padahal perbuatan yang dilakukan salah satu pihak yaitu melakukan korupsi adalah perbuatan melanggar hukum dan menimbulkan dampak hukum tentunya kepada Pemerintah Kota Banjarmasin atas Pembangunan Pasar Sentra Antasari Banjarmasin. Seyogyanya, sebelum terjadinya tuntutan secara pidana sebaiknya dilakukan gugatan keperdataan terlebih dahulu oleh Pemerintah Kota Banjarmasin kepada PT Giri Jaladhi Wana dengan tujuan memutuskan Perjanjian Bangun Guna Serah dalam Pembangunan Pasar Sentra Antasari Banjarmasin sehingga terciptanya kepastian hukum. Sebab belum terjadinya gugatan secara perdata yang tidak melekat asas *ne bis in idem* dalam kasus *a quo*, maka dengan itu keputusan hakim dalam kasus tindak pidana korupsi dapat dijadikan dasar untuk membatalkan perjanjian.

---

<sup>1</sup> NIM : 2220216310082

<sup>2</sup> Pembimbing

PEMUTUSAN SUATU PERJANJIAN YANG DIDASARI OLEH PUTUSAN  
PENGADILAN TINDAK PIDANA KORUPSI DALAM PERJANJIAN  
BANGUN GUNA SERAH

ABSTRAK

Oleh :

Himawan Hartanto<sup>3</sup>, Mispansyah<sup>4</sup>

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Perjanjian BGS, Putusan Pengadilan Tipikor, Dampak Hukum

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah Untuk menganalisa bagaimana suatu perjanjian Bangun Guna Serah yang merupakan suatu hukum privat dapat menimbulkan suatu tindak pidana, yang kemudian putusan pengadilan tersebut menjadi dasar untuk memutuskan suatu perjanjian serta bagaimana akibat hukum dari perjanjian yang diputus melalui keputusan hakim tindak pidana korupsi. Dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini menjawab 2 rumusan masalah yang diangkat yaitu *Pertama* : Keputusan hakim dalam kasus tindak pidana korupsi dapat dijadikan dasar untuk membatalkan perjanjian Bangun Guna Serah karena adanya cacat kehendak yang diakibatkan oleh tindakan korupsi. Ketika salah satu pihak dalam perjanjian terlibat dalam korupsi, hal ini dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan hilangnya keabsahan perjanjian. Dalam hal ini, tindakan korupsi dapat dilihat sebagai suatu bentuk penipuan atau kesalahan yang mempengaruhi kesepakatan yang telah dibuat. Jika perjanjian tersebut dibuat dengan dasar yang tidak halal, maka perjanjian itu dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara. *Kedua* : Akibat hukum dari perjanjian Bangun Guna Serah antara pemerintah dan pihak swasta yang diputus melalui keputusan hakim tindak pidana korupsi dapat dikategorikan sebagai pembatalan perjanjian akibat adanya cacat kehendak. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian sebab perkara ini tidak melekat *asas ne bis in idem* sehingga putusan tindak pidana korupsi dapat dijadikan bukti autentik dalam gugatan perdata untuk memutuskan perjanjian Bangun Guna Serah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah dapat dibatalkan. Selain itu, tindakan korupsi dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan, yang juga dapat menjadi dasar untuk membatalkan perjanjian.

---

<sup>3</sup> NIM : 2220216310082

<sup>4</sup> Pembimbing

TERMINATION OF AN AGREEMENT BASED ON A CORRUPTION COURT  
VERDICT IN A BUILD OPERATE TRANSFER AGREEMENT

ABSTRACT

By :

Himawan Hartanto<sup>5</sup>, Mispansyah<sup>6</sup>

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

*Keywords : Bangun Guna Serah Agreement, Corruption Court Decision, Legal  
Impact*

*The purpose of this research is to analyze how a Bangun Guna Serah agreement which is a private law can lead to a criminal act, which then the court decision becomes the basis for terminating an agreement and what are the legal consequences of an agreement terminated through a corruption judge's decision. By using normative juridical research. The results of this study answer the 2 problem formulations raised, namely First: The judge's decision in a corruption case can be used as a basis for canceling the Build Operate Transfer Bangun Guna Serah agreement due to a defect of will caused by corruption. When one of the parties to the agreement is involved in corruption, this can be considered as an abuse of circumstances that results in the loss of validity of the agreement. In this case, the act of corruption can be seen as a form of fraud or mistake that affects the agreement that has been made. If the agreement is made on an unlawful basis, then the agreement can be canceled based on Article 1320 of the Civil Code. Second: The legal consequences of the Build Operate Transfer Bangun Guna Serah agreement between the government and the private party that was terminated through the decision of a corruption judge can be categorized as the cancellation of the agreement due to a defect of will. In this case, the injured party can. In this case, the aggrieved party can submit a request for cancellation of the agreement because this case does not apply the principle of ne bis in idem so that the corruption crime decision can be used as authentic evidence in a civil lawsuit to terminate the Bangun Guna Serah agreement. Based on the provisions of Article 1320 of the Civil Code, which states that agreements that do not meet the legal requirements can be canceled. In addition, acts of corruption can be considered as an abuse of circumstances, which can also be a basis for canceling the agreement.*

---

<sup>5</sup> NIM : 2220216310082

<sup>6</sup> Pembimbing

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanaallahuwata'ala atas anugerah dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, yang berjudul : **PEMUTUSAN SUATU PERJANJIAN YANG DIDASARI OLEH PUTUSAN PENGADILAN TINDAK PIDANA KORUPSI DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH** sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang teramat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan, doa dan motivasi selama masa perkuliahan hingga pada terselesaikannya tesis ini, kepada :

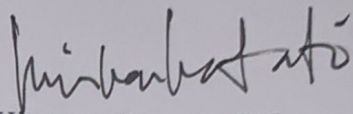
1. Bapak Achmad Faishal selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
2. Ibu Hj. Rahmida Erliyani selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
3. Bapak Mispansyan selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dukungan selama proses pembuatan hingga terselesaikannya tesis ini.
4. Para Dosen Penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atau penulisan tesis ini.
5. Seluruh Dosen Pengasih Mata Kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin ,Staf di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
6. Istri, anak-anakku, dan Saudara – saudara kandungku yang senantiasa memberikan doa, bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.

7. Teman-teman dan handai taulan, terutama di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan Tahun 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan tesis ini. Namun masin terbesit harapan, tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi yang membutuhkan.

Banjarmasin,

2025



Himawan Hartanto, S.H.

## DAFTAR ISI

### HALAMAN

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....	iv
RINGKASAN .....	v
ABSTRAK .....	vi
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Keaslian Penelitian .....	11
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	16
E. Tinjauan Pustaka .....	17
1. Tinjauan Konseptual .....	17
a. Pengertian Perjanjian .....	17
b. Syarat Sahnya Perjanjian .....	19
c. Asas-Asas Perjanjian .....	21
d. Unsur-Unsur Perjanjian .....	23
e. Pengertian Wanprestasi .....	24
f. Syarat-Syarat dan Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	27
g. Akibat Hukum Wanprestasi .....	32
h. Pemanfaatan Barang Milik Daerah .....	38
i. Pengertian Bangun Guna Serah .....	41
j. Asas-Asas Dalam Perjanjian Bangun Guna Serah .....	43
k. Tujuan Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah .....	44
l. Substandi dalam Perjanjian Bangun Guna Serah .....	45
m. Tindak Pidana Korupsi .....	49
2. Tinjauan Teoritis .....	57
a. Teori Kepastian Hukum .....	57

F. Metode Penelitian .....	59
1. Jenis Penelitian .....	59
2. Tipe Penelitian .....	60
3. Sifat Penelitian .....	60
4. Pendekatan Penelitian .....	60
5. Jenis Bahan Hukum .....	61
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	63
7. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum .....	63
G. Sistematika Penulisan .....	64
BAB II KEPUTUSAN HAKIM TINDAK PIDANA KORUPSI SEBAGAI DASAR PEMBATALAN SUATU PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ..	65
1. Alasan Hukum Yang Dapat Dijadikan Dasar Pembatalan Perjanjian Bangun Guna Serah .....	65
2. Keputusan Hakim Tindak Pidana Korupsi Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Bangun Guna Serah .....	75
BAB III DAMPAK HUKUM DARI PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH YANG DIPUTUS AKIBAT KEPUTUSAN HAKIM TINDAK PIDANA KORUPSI .....	87
1. Dampak Keputusan Hakim Tindak Pidana Korupsi Terhadap Keabsahan Perjanjian Bangun Guna Serah .....	87
2. Pertanggungjawaban Hukum Atas Perjanjian Bangun Guna Serah Yang Diputus Akibat Keputusan Hakim Tindak Pidana Korupsi .....	94
BAB IV PENUTUP .....	102
1. Kesimpulan .....	102
2. Saran .....	103
DAFTAR PUSTAKA .....	104