

Perlindungan Hukum Bagi Investor Terkait Sengketa Pelaksanaan Pembangunan Berdasarkan Akta Perjanjian Bangun, Guna, dan Serah (*Build, Operate, and Transfer*)

Salshabilla Aulia Kasyim

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Indonesia

E-mail: 2023010462032@pascajayabaya.ac.id

Article History:

Received: 05 Juni 2026

Revised: 15 Juli 2026

Accepted: 29 Juli 2026

Keywords: *Perlindungan Hukum, Investor, Build Operate Transfer.*

Abstrak: *Perjanjian Bangun, Guna, Serah merupakan bentuk kerja sama pemanfaatan tanah guna keuntungan kedua belah pihak. Namun sering kali pada pelaksanaan pembangunan terjadi perbedaan pendapat. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu Bagaimana akibat hukum terkait sengketa pelaksanaan pembangunan berdasarkan akta perjanjian bangun, guna, serah? Bagaimana perlindungan hukum bagi investor terkait sengketa pelaksanaan pembangunan berdasarkan akta Perjanjian Bangun, Guna, Serah? Teori yang digunakan dalam penelitian ini Teori Perlindungan Hukum menurut Satyipto Rahardjo dan Teori Perjanjian menurut Subekti. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normative yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus, Pendekatan Analitis, Pendekatan Konseptual. Teknik pengumpulan Bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk Teknik Analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi) yaitu penafsiran Gramatikal dan Penafsiran sistematis dan metode konstruksi hukum yang digunakan yaitu konstruksi Analogi dan konstruksi penghalusan hukum. Hasil penelitian dapat diperoleh bahwa akta perjanjian BGS sesuai asas Pacta Sunt Servanda, sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang memberikan kepastian hukum bagi investor. Wanprestasi menimbulkan akibat hukum berupa pengakhiran hubungan hukum para pihak, serta kewajiban membayar ganti rugi atau denda sesuai perjanjian*

dan Pasal 1243 KUHPerdota. Perlindungan hukum dapat diberikan secara preventif melalui perumusan klausul perjanjian yang jelas dan proporsional, serta secara represif melalui mekanisme Litigasi.

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah Negara Hukum sebagaimana dicantumkan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”,¹ Makna dari pasal 1 ayat 3 tersebut adalah Indonesia adalah negara hukum yang pelaksanaan ketatanegaraanya dilaksanakan berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”² Hal ini menjadi dasar bagi *asas pacta sunt servanda*. Yang memiliki arti kesepakatan yang telah disepakati selanjutnya berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini mengatur bahwa kesepakatan harus dijalankan sampai ditepati oleh kedua belah pihak. Artinya, setiap persetujuan atau perjanjian memiliki kekuatan hukum memaksa dan mengikat para pihak.³

Menurut pasal 1320 KUHPerdota, terkait sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal⁴

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat, tidak terlaksananya dengan baik kewajiban pelaksanaan pembangunan oleh pemilik lahan. Beberapa kasus yang penulis lakukan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 600 K/Pdt/2018, Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 24/ PDT/2017/PT.DKI, Juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 468/ Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM. Majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat karena Tergugat terbukti melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.⁵
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3580 K/Pdt/2016, Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI, Juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 96/Pddt.G/2015/PN.JKT.TIM. Majelis hakim memenangkan Penggugat karena Tergugat terbukti melanggar kewajiban dalam hubungan hukum para pihak.⁶
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1765 K/Pdt/2016, Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/PDT/2015/PT.TJK Juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Met. Majelis hakim memenangkan Penggugat karena Tergugat dinilai melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang timbul dari hubungan.⁷

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat (3).

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 alinea (1).

³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Pacta Sunt Servanda itas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.109.

⁴ Chairun Pasribu, Suharawardi Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, 2011, hlm. 263.

⁵ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaec7f5b8f015470beaa313732363135.html> (diakses tanggal 10/02/2026 pukul 20.00)

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

Untuk memberikan perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian terdahulu, guna originalitas penelitian yang akan penulis lakukan:

1. Tesis dengan judul Kedudukan Akta Notaris dalam Perjanjian Kerja Sama Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/B.O.T*) antara Pemerintah dengan Pihak Swasta, yang dibuat oleh Dwi Rendra, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia 2017.⁸
2. Tesis dengan judul Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem (*Build Operate And Transfer (BOT)*) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional, yang dibuat oleh Ima Oktorina Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro 2010.⁹
3. Tesis dengan judul Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* Antara Pemerintah Kabupaten Banjar dan Investor, yang dibuat oleh Anita Nilawardhani Srimanganti Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia 2011.¹⁰
4. Tesis dengan judul Alternatif Model Kerjasama *Build, Operate, Transfer* Pada Pengelolaan Rest Area Jalan Tol (Analisis PT Jasa Marga Surabaya Mojokerto), yang dibuat oleh Radhian Fiqi Sayoga Program Studi Ilmu Hukum Magister Hukum Universitas Airlangga 2020.¹¹
5. Tesis dengan judul Tanggung Gugat Kontrak dalam Perjanjian *Build, Operate, Transfer (BOT)*, yang dibuat oleh Ranti Oktasari Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2016.¹²

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penulis akan melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI INVESTOR TERKAIT SENGKETA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN BANGUN, GUNA, DAN SERAH (*BUILD, OPERATE, AND TRANSFER*)”**

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan yang berfokus pada bahan hukum sekunder. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual untuk mengkaji isu hukum secara komprehensif. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan primer seperti UUD 1945, KUHPerdata, KUHAPerdata, serta peraturan terkait lainnya, bahan sekunder berupa literatur dan hasil penelitian, serta bahan tersier seperti kamus dan ensiklopedia. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka dengan mengidentifikasi, mengklasifikasi, dan menyeleksi sumber yang relevan. Analisis dilakukan menggunakan teknik penafsiran hukum (gramatikal dan sistematis) serta konstruksi hukum melalui analogi dan penghalusan hukum (*rechtsverfijning*) guna menemukan makna dan penerapan norma hukum secara tepat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum Terkait Sengketa Pelaksanaan Pembangunan Berdasarkan Akta Perjanjian Bangun, Guna, Dan Serah (*Build, Operate, And Transfer*)

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori akibat hukum menurut R. Soeroso sebagai

⁸ Dwi Rendra, Kedudukan Akta Notaris dalam Perjanjian Kerja Sama Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/B.O.T*) antara Pemerintah dengan Pihak Swasta Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia 2017.

⁹ Ima Oktorina, Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem (*Build Operate And Transfer (BOT)*) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro 2010.

¹⁰ Anita Nilawardhani Srimanganti, Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* Antara Pemerintah Kabupaten Banjar dan Investor, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia 2011.

¹¹ Radhian Fiqi Sayoga, Alternatif Model Kerjasama *Build, Operate, Transfer* Pada Pengelolaan Rest Area Jalan Tol (Analisis PT Jasa Marga Surabaya Mojokerto), Program Studi Ilmu Hukum Magister Hukum Universitas Airlangga 2020.

¹² Ranti Oktasari, Tanggung Gugat Kontrak dalam Perjanjian *Build, Operate, Transfer (BOT)*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2016.

pisau analisa terkait akibat hukum akibat hukum terkait sengketa pelaksanaan pembangunan berdasarkan akta perjanjian bangun, guna, serah. Menurut R. Soeroso, akibat hukum ialah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Jadi dengan perkataan lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu Tindakan hukum.¹³

Penerapan teori akibat hukum menurut R. Soeroso dikaitkan dengan kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 600 K/Pdt/2018, Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 24/ PDT/2017/PT.DKI, Juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 468/ Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM, mengenai sengketa dalam pelaksanaan pembangunan berdasarkan akta perjanjian Bangun, Guna, Serah Ketiga bentuk akibat hukum tersebut dapat dilihat secara nyata dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama Bangun Guna Serah , khususnya terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Pertama, lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum dapat terjadi sebagai akibat dari wanprestasi dalam proyek Bangun Guna Serah. Apabila pihak investor tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan atau pengelolaan proyek sesuai dengan ketentuan perjanjian, maka hal tersebut dapat menyebabkan perubahan keadaan hukum berupa pengakhiran kerja sama sebelum berakhirnya jangka waktu yang telah disepakati. Bagi Investor yang melakukan pelanggaran perjanjian untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, kerugian nyata, maupun bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdara.

Kedua, lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya hubungan hukum antara para pihak juga merupakan salah satu akibat hukum yang dapat timbul dari wanprestasi. Dalam perjanjian Bangun Guna Serah, hubungan hukum antara pemilik lahan dengan pihak investor sebagai mitra kerja sama pada awalnya didasarkan pada kesepakatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dalam proyek BGS pemutusan perjanjian dapat berakibat pada pengakhiran kerja sama sebelum jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.

Ketiga, lahirnya sanksi akibat tindakan yang melawan hukum juga merupakan bentuk akibat hukum yang timbul dari wanprestasi. Dalam konteks perjanjian Bangun Guna Serah, pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi berupa kewajiban membayar ganti rugi, denda, atau penalti sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian maupun yang diatur dalam hukum perdata. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa pihak yang melakukan wanprestasi wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat tidak dipenuhinya suatu perjanjian.

Tindakan hukum yang menjadi sumber sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 600 K/Pdt/2018 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 24/PDT/2017/PT.DKI juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 468/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM berawal dari dibuatnya akta perjanjian Bangun, Guna, Serah di hadapan notaris sebagai suatu perbuatan

Menurut peneliti, tindakan hukum para pihak tidak hanya terletak pada pembentukan akta perjanjian semata, tetapi juga pada pelaksanaan prestasi (*prestatie*) sebagaimana diatur dalam klausula Bangun, Guna, Serah (BGS) dalam Perjanjian Bangun, Guna, Serah (BGS). Prestasi tersebut mencerminkan hak dan kewajiban para pihak yang berkedudukan sebagai subjek hukum, yakni pemilik lahan dan investor, terhadap objek perjanjian berupa tanah dan bangunan yang menjadi dasar kerja sama. Perjanjian ini disepakati untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, di mana selama masa tersebut investor berhak membangun, mengelola, dan mengoperasikan objek perjanjian, sedangkan setelah berakhirnya jangka waktu yang diperjanjikan, objek tanah dan

¹³ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm 295.

bangunan wajib dikembalikan kepada pemilik lahan sesuai dengan mekanisme yang telah disepakati.

Dalam pelaksanaannya, pemilik lahan berkewajiban memberikan jaminan penguasaan serta pemanfaatan objek kepada investor selama jangka waktu perjanjian berlangsung, sementara investor berkewajiban melaksanakan pembangunan, pengelolaan, dan pengoperasian secara profesional sesuai dengan ketentuan yang telah dituangkan dalam akta perjanjian. Dengan demikian, pelaksanaan prestasi dalam klausula BGS tidak hanya menunjukkan adanya hubungan hukum yang lahir dari perjanjian, tetapi juga menegaskan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak sebagai dasar terciptanya kepastian hukum dalam kerja sama BGS.¹⁴

Majelis Hakim menilai bahwa investor telah melaksanakan kewajibannya secara beritikad baik, sedangkan pihak lawan tidak memenuhi kewajiban tertentu, sehingga menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi. Pertimbangan hakim tersebut menunjukkan bahwa sengketa yang timbul merupakan konsekuensi langsung dari tindakan hukum para pihak yang tidak berjalan sesuai asas *pacta sunt servanda*, sehingga akta notaris menjadi dasar utama dalam menentukan tanggung jawab hukum dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan.

Menurut peneliti, pertimbangan hakim seharusnya lebih menitikberatkan pada kedudukan akta otentik sebagai sumber lahirnya akibat hukum, karena melalui akta tersebut dapat ditentukan secara jelas siapa pihak yang terlebih dahulu melanggar kewajiban berdasarkan asas *pacta sunt servanda*. Putusan Mahkamah Agung kemudian mempertegas akibat hukum baru dengan menegaskan perlindungan terhadap investor yang beritikad baik serta menguatkan keberlakuan perjanjian sebagai dasar penentuan tanggung jawab para pihak, yang sekaligus menandai berakhirnya keadaan hukum yang disengketakan.

Menurut peneliti, tindakan mengalihkan atau memperjualbelikan tanah yang bukan menjadi kewenangannya tidak memenuhi unsur sebab yang halal, sehingga berpotensi menimbulkan akibat hukum berupa batal atau tidak sahnya tindakan hukum tersebut serta melahirkan tanggung jawab hukum bagi pihak yang melanggar.

Menurut pendapat peneliti dalam hubungan hukum harus ada subyek hukum, objek hukum dan hak kewajiban masing-masing pihak. Dalam konteks penelitian serta hak dan kewajiban yang jelas bagi masing-masing pihak. Dalam konteks penelitian ini, hubungan hukum tersebut lahir dari akta perjanjian Bangun, Guna, Serah (*Build, Operate, Transfer*) yang menempatkan investor dan pemilik lahan sebagai subjek hukum yang terikat dalam suatu perikatan dengan objek hukum berupa pembangunan dan pengelolaan aset sesuai klausula perjanjian. Hak dan kewajiban para pihak yang telah disepakati menjadi dasar pelaksanaan prestasi (*prestatie*), sehingga apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka timbul akibat hukum berupa wanprestasi yang berimplikasi pada perubahan keadaan hukum serta perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Namun peneliti akan kembali mempertegas mengenai siapa pihak-pihak yang terlinat, objek sewa, dan syarat sahnya perjanjian.

Investor berhak untuk menikmati apa yang dijanjikan oleh pemilik lahan, yaitu investor merupakan pihak yang melaksanakan pembangunan, pengelolaan, dan pengoperasian objek perjanjian berdasarkan skema Bangun, Guna, Serah (*Build, Operate, Transfer*), sehingga berhak memperoleh manfaat ekonomi serta kepastian hukum atas pelaksanaan prestasi yang telah disepakati dalam akta perjanjian. Hak tersebut lahir dari hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menimbulkan perikatan (*verbinten*), sehingga sepanjang investor telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik, maka pemilik lahan berkewajiban memenuhi hak-hak investor sebagaimana diatur dalam perjanjian.

¹⁴ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm 295–296.

Faktor yang menentukan seseorang dinyatakan berhak sebagai pemilik lahan berkaitan erat dengan hak dan kewajiban yang melekat pada tanah yang dimilikinya sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Dalam konteks perjanjian sewa atau kerja sama pemanfaatan tanah, objek yang disewakan harus merupakan tanah yang sah, tidak dalam keadaan sengketa, serta dapat dibuktikan melalui pengecekan di Kantor Pertanahan. Selain itu, apabila tanah belum bersertipikat, pihak penjual atau pemilik wajib menyerahkan dokumen pendukung yang menyatakan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa dan tidak dibebani hak pihak lain.

Selanjutnya mengenai syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 ada 4 syarat sahnya perjanjian yaitu Kesepakatan, Cakap, Suatu hal tertentu dan Suatu Sebab Yang Halal. Dalam Pasal 1321 kesepakatan tidak mengandung unsur kekhilafan, paksaan dan penipuan. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif artinya jika syarat ini dilanggar atau tidak terpenuhi maka akibat hukumnya

Jika berbicara mengenai hubungan hukum, pada prinsipnya hubungan tersebut lahir karena adanya suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam konteks Perjanjian BGS hubungan hukum tercipta sejak para pihak sepakat untuk mengikat diri, di mana salah satu pihak diberikan hak untuk membangun dan mengelola objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu, sebelum kemudian dialihkan kembali kepada pemiliknya sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan.

Dalam fenomena yang terjadi tersebut menunjukkan adanya pergeseran hubungan hukum para pihak yang semula lahir dari suatu perjanjian kerja sama, kemudian mengalami perubahan akibat timbulnya sengketa, hingga pada akhirnya dinilai oleh pengadilan berdasarkan aspek wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Melalui rangkaian putusan tersebut, peneliti menganalisis bagaimana konstruksi hubungan hukum para pihak terbentuk sejak awal perjanjian, faktor-faktor yang menyebabkan perubahan kedudukan hukum masing-masing pihak, serta pertimbangan hakim dalam menentukan apakah hubungan hukum tersebut tetap mengikat, berubah sifatnya, atau bahkan dinyatakan lenyap beserta segala akibat hukumnya.

Peneliti berpendapat bahwa lahirnya hubungan hukum dalam duduk perkara terjadi ketika pihak pemilik lahan sebagai subjek hukum yang memiliki kewenangan atas objek sewa mengikat diri dalam suatu perjanjian kerja sama dengan skema BGS kepada pihak investor. Melalui kesepakatan tersebut, para pihak secara sah melahirkan hak dan kewajiban timbal balik, di mana pemilik lahan memberikan hak pemanfaatan kepada investor untuk membangun dan mengoperasikan bangunan dalam jangka waktu tertentu, sedangkan investor berhak memperoleh manfaat ekonomi sesuai dengan yang diperjanjikan. Sebagaimana telah diuraikan peneliti pada Bab II mengenai tinjauan umum, perjanjian BGS merupakan bentuk perjanjian tidak bernama (*innominate contract*) yang lahir dari asas kebebasan berkontrak, sehingga keberlakuannya sangat bergantung pada kesepakatan para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dalam perjanjian BGS pihak pemilik lahan pada prinsipnya berkedudukan sebagai pihak yang memiliki kewenangan hukum atas objek tanah, sehingga yang seharusnya dilakukan adalah memastikan bahwa pemberian hak pemanfaatan kepada investor dilandasi oleh status hak atas tanah yang sah serta tidak melampaui batas kewenangan yang dimilikinya. Pemilik lahan wajib menjamin kepastian hukum terhadap objek yang diperjanjikan, termasuk memberikan hak penggunaan dan pengelolaan selama jangka waktu kerja sama, tanpa mengalihkan hak milik secara permanen kepada investor.

Selain itu, dalam perspektif hukum perjanjian, pemilik lahan seharusnya melaksanakan asas itikad baik sejak tahap perundingan hingga pelaksanaan perjanjian, dengan tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan investor atau bertentangan dengan substansi kesepakatan. Hal ini mencakup kewajiban untuk tidak menyewakan kembali objek yang sama kepada pihak lain, tidak melakukan pembatalan sepihak tanpa dasar hukum, serta tetap menghormati hak investor untuk mengoperasikan dan memperoleh manfaat ekonomi sebagaimana diatur dalam perjanjian.

Dalam hal pembuatan Akta Perjanjian BGS dalam konteks yang seharusnya, akta tersebut wajib disusun dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian serta kepastian hukum, mengingat perjanjian BGS merupakan perjanjian tidak bernama yang lahir dari praktik dan asas kebebasan berkontrak. Oleh karena itu, notaris sebagai pejabat umum harus memastikan bahwa para pihak yang menghadap memiliki kewenangan hukum, status hak atas tanah jelas dan tidak dalam sengketa, serta objek perjanjian memenuhi syarat kejelasan sebagaimana disyaratkan dalam hukum perjanjian.

Selain itu, secara substansi akta perjanjian BGS seharusnya memuat pengaturan yang tegas mengenai jangka waktu kerja sama, ruang lingkup hak pembangunan dan pengoperasian, mekanisme pembagian manfaat ekonomi, tanggung jawab pemeliharaan, serta klausula pengembalian objek kepada pemilik lahan setelah masa perjanjian berakhir. Kejelasan klausula tersebut penting untuk mencegah multitafsir yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari, sekaligus menjadi bentuk perlindungan hukum bagi pemilik lahan maupun investor. Dalam Pasal 1321 KUH Perdata sangat jelas disebutkan bahwa kesepakatan tidak mengandung unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan, dalam kasus ini sangat jelas sudah terjadi penipuan dan kekhilafan. Untuk syarat objektif yang dilanggar adalah suatu sebab yang halal. Karena yang menjual objek dalam hubungan hukum ini adalah bukan pihak yang memiliki hak tersebut sehingga sangat jelas 92 bahwa mengalihkan atau menjual barang yang bukan milik kita, itu bukan suatu yang halal.

Walaupun secara formal pemilik lahan memiliki kewenangan hukum atas objek tersebut, namun pada kenyataannya kewenangan tersebut tidak bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Dalam konteks perjanjian BGS sejak ditandatanganinya akta perjanjian, sebagian kewenangan pemanfaatan dan pengelolaan objek beralih secara kontraktual kepada pihak investor selama jangka waktu tertentu. Dengan demikian, pemilik lahan tidak lagi bebas bertindak seolah-olah objek berada sepenuhnya dalam penguasaannya tanpa memperhatikan hak investor yang telah lahir dari perjanjian. Oleh karena itu, sejak ditandatanganinya Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T), telah lahir suatu hubungan hukum antara pemilik lahan dan investor yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik bagi masing-masing pihak. Pemilik lahan berkewajiban memberikan jaminan penguasaan dan pemanfaatan objek sesuai dengan yang diperjanjikan, sedangkan investor berhak melaksanakan pembangunan, pengoperasian, serta memperoleh manfaat ekonomi dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dengan tetap memikul kewajiban untuk menyerahkan kembali objek kepada pemilik lahan setelah masa kerja sama berakhir.

Tindakan pemilik lahan yang menimbulkan sengketa pada umumnya berkaitan dengan perbuatan yang bertentangan dengan isi Perjanjian BGS serta melanggar hak investor yang telah lahir dari hubungan hukum para pihak. Bentuk tindakan tersebut, antara lain, dapat berupa pengambilalihan kembali objek secara sepihak sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian, menyewakan atau mengalihkan objek kepada pihak lain tanpa persetujuan investor, menghambat proses pembangunan maupun operasional, atau melakukan pembatalan perjanjian tanpa dasar hukum yang sah.

Dalam konteks Perjanjian BGS keabsahan substansi yuridis seharusnya tercermin melalui kejelasan objek perjanjian, kewenangan para pihak, jangka waktu kerja sama, serta mekanisme pengalihan kembali objek kepada pemilik lahan. Apabila substansi tersebut tidak terpenuhi atau disusun tanpa memperhatikan asas kepastian hukum dan itikad baik, maka hubungan hukum yang lahir menjadi rentan menimbulkan sengketa, karena tidak memberikan perlindungan hukum yang proporsional baik bagi pemilik lahan maupun investor.

Perbuatan hukum pemilik lahan dalam konteks Perjanjian BGS pada dasarnya merupakan tindakan yang menimbulkan akibat hukum, baik berupa lahirnya, berubahnya, maupun berakhirnya hubungan hukum antara pemilik lahan dan investor. Pada tahap awal, perbuatan hukum tersebut tercermin melalui kesepakatan untuk mengikat diri dalam perjanjian, yang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak.

Apabila dalam pelaksanaannya pemilik lahan melakukan tindakan yang melampaui kewenangannya atau bertentangan dengan isi perjanjian, seperti mengambil alih objek secara sepihak, mengalihkan hak kepada pihak lain, atau tidak memberikan jaminan penguasaan sebagaimana diperjanjikan, maka perbuatan hukum tersebut dapat berubah sifatnya menjadi perbuatan yang melanggar perikatan. Dalam perspektif hukum perdata, tindakan demikian berpotensi dikualifikasikan sebagai wanprestasi atau bahkan perbuatan melawan hukum apabila menimbulkan kerugian bagi pihak investor.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi dalam proyek Bangun Guna Serah pada umumnya disebabkan oleh kombinasi berbagai faktor, baik yang berkaitan dengan aspek finansial, manajerial, hukum, maupun regulasi. Oleh karena itu, penyusunan perjanjian yang jelas, perencanaan proyek yang matang, serta pengawasan yang efektif dari para pihak menjadi faktor penting dalam meminimalkan risiko terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan kerja sama pemanfaatan aset negara melalui skema Bangun Guna Serah.

Hal ini menimbulkan pertanyaan bagaimana perlindungan hukum bagi investor terkait sengketa pelaksanaan pembangunan berdasarkan akta perjanjian bangun, guna, serah (*bulid, operate, transfer*) ? Dalam konteks ini karena perlindungan hukum menjadi relevan karena kedudukan investor sebagai pihak yang telah mengeluarkan biaya, tenaga, serta perencanaan pembangunan sering kali berada pada posisi yang rentan ketika pemilik lahan melakukan tindakan yang tidak sejalan dengan substansi perjanjian. Ketika terjadi pengambilalihan sepihak, pembatasan akses terhadap objek, atau perubahan kehendak di luar kesepakatan, maka investor berpotensi mengalami kerugian baik secara materiil maupun yuridis.

Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi investor tidak hanya bersumber dari kekuatan mengikat akta perjanjian sebagai alat bukti autentik, tetapi juga dari ketentuan hukum perdata mengenai wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang memberikan dasar bagi investor untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti kerugian, maupun pemulihan haknya. Dalam kerangka tersebut, analisis terhadap sengketa pelaksanaan pembangunan dalam perjanjian B.O.T menjadi penting untuk menilai sejauh mana kepastian hukum dan asas itikad baik telah diterapkan guna memberikan keseimbangan perlindungan bagi para pihak.

Setelah peneliti menganalisa tentang teori kepastian hukum, peneliti selanjutnya akan menganalisa teori akibat hukum yang di kemukakan oleh R. Soeroso yaitu Wujud dari akibat hukum ada tiga, yaitu:¹⁵

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

¹⁵ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm 295.

yang lain.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum

Wujud ke-1 dan ke-2 telah peneliti analisa di atas, selanjutnya yang akan dianalisis adalah wujud terakhir, yaitu lahirnya sanksi sebagai konsekuensi dari adanya perbuatan melawan hukum. Peneliti mengaitkan teori akibat hukum mengenai *lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum* dengan fenomena yang sedang terjadi, yaitu sengketa pelaksanaan Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) antara pemilik lahan dan investor yang berawal dari ketidaksesuaian pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian.

Dalam konteks '*lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum*', perbuatan yang menyimpang dari kewajiban hukum maupun melanggar hak pihak lain akan menimbulkan konsekuensi yuridis berupa sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban. Dalam hukum perdata, sanksi tersebut umumnya berupa kewajiban untuk menghentikan perbuatan yang merugikan, pemulihan keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*), serta pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan. maka sanksi akan lahir apabila proses tersebut tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian atau tindakan melawan hukum, termasuk melanggar asas-asas hukum perdata, seperti asas konsensualisme dan asas kehendak bebas antar pihak.¹⁶

Dalam fenomena yang terjadi pada pelaksanaan Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T), tindakan pemilik lahan yang tidak menghormati hak investor atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan substansi perjanjian dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur adanya perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut. Ketika unsur-unsur tersebut terbukti, maka lahirlah sanksi perdata sebagai akibat hukum yang bertujuan tidak hanya menghukum pelaku, tetapi juga memulihkan keseimbangan hubungan hukum para pihak serta memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian.

Teori akibat hukum menyatakan bahwa suatu tindakan hukum, apabila melawan hukum, akan menimbulkan konsekuensi yuridis berupa sanksi terhadap pelaku atau pihak yang terlibat di dalamnya. Dalam fenomena ini, tindakan pemilik lahan yang tidak sejalan dengan substansi Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) serta mengabaikan hak investor dinilai telah melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh perjanjian. Meskipun secara formal pemilik lahan memiliki hak atas objek, namun sejak lahirnya hubungan hukum kontraktual, kewenangan tersebut dibatasi oleh hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama.

Ketika tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi investor dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, maka lahirlah akibat hukum berupa sanksi perdata yang dijatuhkan melalui putusan pengadilan. Sanksi tersebut tidak hanya berupa kewajiban pembayaran ganti kerugian dan biaya perkara, tetapi juga dapat berupa pengembalian para pihak pada keadaan semula sebagai bentuk pemulihan hak yang dilanggar. Dengan demikian, teori akibat hukum dalam konteks ini menunjukkan bahwa setiap penyimpangan dari norma hukum dan isi perjanjian akan berimplikasi pada tanggung jawab hukum guna menjaga keseimbangan serta kepastian hukum dalam pelaksanaan Perjanjian BGS

Hal ini didasarkan pada prinsip hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, bahwa suatu perbuatan hukum yang tidak memenuhi syarat subjektif maupun syarat objektif berakibat pada perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum. Syarat subjektif meliputi kecakapan para pihak serta adanya kehendak bebas tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan, sedangkan syarat objektif mencakup adanya objek tertentu serta sebab yang halal.

¹⁶ Soeroso, Pengantar Op.Cit, hlm 296.

Dalam konteks Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) yang dianalisis, ketidakterpenuhinya prinsip-prinsip tersebut tercermin dari adanya tindakan pemutusan hubungan kerja sama secara sepihak dan pengosongan lahan oleh pemilik lahan terhadap investor, yang tidak didasarkan pada klausula maupun mekanisme yang diatur dalam akta perjanjian. Tindakan tersebut menunjukkan adanya penyimpangan dari substansi hubungan hukum yang telah disepakati, sehingga berpotensi menimbulkan cacat yuridis terhadap pelaksanaan perjanjian serta mengarah pada kualifikasi perbuatan melawan hukum.

Tindakan pemilik lahan yang tidak berlandaskan pada ketentuan dalam Akta Perjanjian BGS tidak hanya melanggar asas itikad baik dalam perjanjian, tetapi juga dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban pemulihan hak investor, pembayaran ganti kerugian, serta pembatalan tindakan hukum yang dilakukan secara sepihak.

“Meskipun secara administratif akta Perjanjian BGS yang dibuat di hadapan notaris telah memenuhi prosedur formal sebagai akta autentik, namun dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, akta tersebut mengandung permasalahan yuridis karena adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik lahan terhadap hak-hak investor yang tidak dilaksanakan sesuai dengan substansi perjanjian. Keadaan ini menunjukkan bahwa keabsahan formal suatu akta tidak serta-merta menjamin pelaksanaannya bebas dari pelanggaran hukum apabila dalam praktiknya terdapat penyimpangan terhadap isi perjanjian.

Jika dikaitkan teori perjanjian dengan perlindungan hukum Jika dikaitkan antara teori perjanjian dan akibat hukum menurut R. Soeroso dengan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, maka perjanjian dipandang tidak hanya sebagai sumber lahirnya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan terhadap kepentingan subjek hukum yang terlibat di dalamnya. Menurut Soeroso, setiap tindakan hukum yang dilakukan melalui perjanjian akan melahirkan akibat hukum berupa perubahan keadaan hukum, lahirnya hubungan hukum, serta kemungkinan timbulnya sanksi apabila terjadi pelanggaran. Sementara itu, Satjipto Rahardjo menekankan bahwa hukum harus memberikan pengayoman terhadap pihak yang dirugikan agar tetap dapat menikmati hak-haknya secara adil.

Dalam konteks sengketa pelaksanaan Perjanjian BGS, kedua teori tersebut saling melengkapi. Teori perjanjian Soeroso memberikan kerangka untuk memahami bagaimana hubungan hukum antara pemilik lahan dan investor lahir serta berubah akibat tindakan para pihak, sedangkan teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo menjelaskan bagaimana sistem hukum hadir untuk melindungi investor ketika haknya dilanggar. Dengan demikian, ketika pemilik lahan melakukan tindakan yang bertentangan dengan isi perjanjian dan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, lahirnya sanksi dan pemulihan hak investor merupakan bentuk konkret implementasi akibat hukum sekaligus perlindungan hukum yang bertujuan menjaga keseimbangan, kepastian, dan keadilan dalam pelaksanaan perjanjian B.O.T.

Sengketa tersebut dapat diajukan gugatan ke pengadilan untuk dimohonkan agar perbuatan hukum yang dilakukan secara sepihak dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, serta untuk menuntut pemulihan hak investor melalui pengembalian keadaan pada posisi semula, pembayaran ganti kerugian, dan pembebanan biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku.

Akibat hukum menjadi alat penting dalam menilai suatu perbuatan hukum, serta bagaimana hukum merespons tindakan yang tidak sesuai dengan aturan atau yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam kasus sengketa pelaksanaan yang dilakukan oleh pemilik lahan terhadap investor, perbuatan tersebut secara prosedural melahirkan keadaan hukum baru, yakni

terjadinya perubahan hubungan hukum para pihak yang semula bersifat kontraktual menjadi sengketa hukum yang menimbulkan konsekuensi yuridis berupa tuntutan hak, kewajiban pembuktian, serta potensi lahirnya sanksi perdata.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi dalam proyek Bangun Guna Serah pada umumnya disebabkan oleh kombinasi berbagai faktor, baik yang berkaitan dengan aspek finansial, manajerial, hukum, maupun regulasi. Oleh karena itu, penyusunan perjanjian yang jelas, perencanaan proyek yang matang, serta pengawasan yang efektif dari para pihak menjadi faktor penting dalam meminimalkan risiko terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan kerja sama pemanfaatan aset negara melalui skema Bangun Guna Serah.

Analisa Perlindungan Hukum Bagi Investor Terkait Sengketa Pelaksanaan Pembangunan Berdasarkan Akta Perjanjian Bangun, Guna, Serah (*Build, Operate, Transfer*)

Pisau yang digunakan oleh peneliti dalam menganalisa fenomena hukum yang terjadi terkait Perlindungan Hukum Bagi Investor Terkait Sengketa Pelaksanaan Pembangunan Berdasarkan Akta Perjanjian Bangun, Guna, Serah (*Build, Operate, Transfer*) menggunakan teori perlindungan hukum menurut Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap apa saja manusia yang dibutuhkan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang luas dalam ilmu hukum pada dasarnya perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diartikan sebagai pencegahan, sedangkan represif diartikan sebagai perlindungan hukum setelah terjadi pelanggaran.¹⁷

Peneliti menggunakan teori perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo sebagai pisau analisis dalam menilai sengketa pelaksanaan Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) antara pemilik lahan dan investor. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum diberikan untuk mengayomi hak-hak subjek hukum agar dapat menikmati haknya secara adil, yang dalam pelaksanaannya dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif tercermin dari penggunaan akta perjanjian B.O.T yang dibuat di hadapan notaris sebagai akta autentik, yang secara yuridis memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi investor sebelum timbulnya sengketa. Sementara itu, perlindungan hukum represif diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan ketika terjadi pelanggaran terhadap hak dan kewajiban para pihak, termasuk melalui putusan hakim yang memulihkan hak investor, menetapkan ganti kerugian, serta menilai tindakan pemilik lahan sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, keberadaan akta autentik dalam perjanjian B.O.T tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum para pihak. Dalam konteks sengketa Perjanjian B.O.T, teori ini menekankan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai seperangkat aturan normatif, tetapi juga sebagai sarana untuk melindungi kepentingan pihak yang berada pada posisi lemah atau dirugikan, dalam hal ini investor yang telah melaksanakan pembangunan berdasarkan akta perjanjian. Apabila pemilik lahan melakukan tindakan yang bertentangan dengan isi perjanjian dan menimbulkan kerugian, maka perlindungan hukum diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan, pemberian ganti kerugian, serta pemulihan hak investor agar tetap dapat menikmati hak-haknya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.4.

Peneliti berpendapat bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum tidak hanya dimaknai sebagai penerapan aturan hukum secara formal, tetapi juga sebagai upaya memberikan pengayoman dan keadilan substantif bagi pihak yang hak-haknya dirugikan. Dalam konteks sengketa pelaksanaan Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T), perlindungan hukum menjadi instrumen penting untuk memastikan bahwa investor sebagai pihak yang telah beritikad baik dan melaksanakan pembangunan tetap memperoleh jaminan kepastian hukum atas hak-haknya.

Peneliti memandang bahwa tindakan pemilik lahan yang tidak selaras dengan substansi perjanjian serta menimbulkan kerugian bagi investor menunjukkan adanya ketidakseimbangan dalam hubungan hukum para pihak. Oleh karena itu, sesuai dengan gagasan Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya hadir tidak hanya sebagai aturan yang kaku, tetapi sebagai sarana untuk melindungi kepentingan manusia melalui putusan hakim yang berorientasi pada keadilan, pemulihan hak, serta pemberian sanksi terhadap pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Kedua bentuk perlindungan hukum tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat pengendali sosial, tetapi juga sebagai sarana perlindungan yang aktif dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum.”

Lebih lanjut, keberadaan akta autentik dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) menunjukkan bahwa para pihak sejak awal telah berupaya membangun kepastian hukum melalui instrumen hukum yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam perspektif perlindungan hukum, penggunaan akta autentik tidak hanya dimaknai sebagai pemenuhan aspek formalitas, tetapi juga sebagai bentuk pencegahan terhadap potensi sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari. Namun demikian, ketika dalam pelaksanaannya pemilik lahan melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan substansi akta, seperti pemutusan sepihak atau pengosongan lahan tanpa dasar yang diatur dalam perjanjian, maka perlindungan hukum beralih dari sifat preventif menjadi represif melalui intervensi lembaga peradilan.

Hakim memiliki peran strategis untuk menilai kekuatan pembuktian akta autentik serta menafsirkan hubungan hukum para pihak berdasarkan asas itikad baik, kepastian hukum, dan keadilan. Putusan pengadilan yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum sekaligus memberikan ganti kerugian kepada investor mencerminkan implementasi perlindungan hukum represif sebagaimana dikemukakan dalam teori perlindungan hukum. Dengan demikian, analisis ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam sengketa perjanjian B.O.T tidak bersifat tunggal, melainkan merupakan rangkaian mekanisme yang dimulai dari pencegahan melalui akta autentik hingga penegakan hukum melalui putusan pengadilan.

Adapun pisau analisis yang digunakan dalam menganalisa fenomena hukum terkait Perlindungan Hukum Bagi Investor dalam sengketa pelaksanaan pembangunan berdasarkan Akta Perjanjian Bangun, Guna, Serah (*Build, Operate, Transfer*) adalah teori akibat hukum menurut R. Soeroso. Menurut R. Soeroso, akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul dari suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum untuk memperoleh akibat tertentu yang dikehendaki dan diatur oleh hukum. Dengan kata lain, akibat hukum adalah hasil yuridis yang lahir dari suatu perbuatan hukum, baik yang sesuai dengan ketentuan hukum maupun yang bertentangan dengannya.

Dalam kerangka teori tersebut, wujud akibat hukum dapat diklasifikasikan ke dalam tiga bentuk:

1. lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum, yang dalam konteks perjanjian B.O.T dapat terlihat dari adanya perubahan status penguasaan dan pemanfaatan objek sejak ditandatangani akta perjanjian.

2. lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pemilik lahan berhadapan secara langsung dengan hak dan kewajiban investor sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan dan pengelolaan objek perjanjian.
3. lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum, yang tercermin dari konsekuensi yuridis berupa gugatan, pemberian ganti kerugian, serta pemulihan keadaan para pihak ketika salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap substansi perjanjian.

Dengan demikian, teori akibat hukum menurut R. Soeroso memberikan kerangka analisis yang sistematis untuk menilai bagaimana suatu perjanjian B.O.T tidak hanya melahirkan hubungan hukum, tetapi juga menimbulkan perubahan keadaan hukum serta sanksi ketika terjadi penyimpangan dari hak dan kewajiban yang telah disepakati.

Penerapan teori akibat hukum menurut R. Soeroso dalam perkara ini menunjukkan bahwa setiap tindakan hukum yang dilakukan para pihak dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) tidak dapat dilepaskan dari konsekuensi yuridis yang mengikutinya. Pada tahap awal, penandatanganan akta perjanjian melahirkan keadaan hukum baru berupa hak pengelolaan dan pemanfaatan objek oleh investor, sekaligus membatasi kewenangan pemilik lahan selama jangka waktu perjanjian berlangsung. Keadaan hukum tersebut kemudian berkembang menjadi hubungan hukum yang kompleks ketika dalam pelaksanaannya timbul perbedaan penafsiran mengenai pemenuhan prestasi pembangunan.

Kedua, 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. ketika pemilik lahan melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan substansi akta perjanjian, seperti pemutusan sepihak atau pengosongan lahan yang merugikan investor, maka hubungan hukum yang semula bersifat kooperatif berubah menjadi hubungan sengketa yang menimbulkan akibat hukum baru. Dalam tahap ini, lahirnya sanksi merupakan bentuk nyata dari akibat hukum sebagaimana dimaksud oleh Soeroso, di mana sistem hukum melalui putusan pengadilan memberikan konsekuensi berupa kewajiban ganti kerugian, pemulihan hak investor, serta penilaian terhadap perbuatan pemilik lahan sebagai perbuatan melawan hukum.

Demikian, analisis peneliti terhadap fenomena ini memperlihatkan bahwa teori akibat hukum tidak hanya menjelaskan lahirnya hubungan hukum dari suatu perjanjian, tetapi juga menjelaskan dinamika perubahan hingga lenyapnya keadaan hukum serta lahirnya sanksi sebagai respons terhadap pelanggaran yang terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian B.O.T.

Dinamika yang terjadi dalam sengketa Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) memperlihatkan bahwa suatu tindakan hukum tidak hanya berhenti pada tahap lahirnya hubungan hukum, tetapi juga berpotensi menimbulkan perubahan bahkan penghapusan keadaan hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap substansi perjanjian. Penandatanganan akta B.O.T pada awalnya melahirkan hubungan hukum yang seimbang antara pemilik lahan dan investor, namun tindakan pemilik lahan yang tidak sesuai dengan kesepakatan menyebabkan perubahan posisi hukum para pihak dari hubungan kerja sama menjadi hubungan sengketa yang harus diselesaikan melalui mekanisme peradilan.

Lenyapnya hubungan hukum dalam konteks Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) dapat terjadi karena adanya tindakan dari pemilik hak atas tanah yang merasa dirugikan dan kemudian melakukan upaya hukum yang berujung pada berakhirnya keberlakuan hubungan kontraktual para pihak. Dalam perspektif akibat hukum, lenyapnya hubungan hukum tidak selalu disebabkan oleh berakhirnya jangka waktu perjanjian, tetapi juga dapat terjadi karena adanya pelanggaran terhadap substansi perjanjian yang menimbulkan sengketa serta putusan pengadilan

yang mengubah atau menghapus keadaan hukum yang sebelumnya telah lahir.

Apabila pemilik hak atas tanah melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian dan merugikan pihak investor, sehingga perbuatan tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka hubungan hukum yang semula mengikat para pihak dapat dinyatakan tidak lagi memiliki kekuatan mengikat. Akibatnya, para pihak dikembalikan pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), disertai dengan konsekuensi yuridis berupa kewajiban pembayaran ganti kerugian dan pembebanan biaya perkara. Dengan demikian, lenyapnya hubungan hukum dalam perjanjian B.O.T merupakan bagian dari dinamika akibat hukum yang timbul sebagai respons terhadap pelanggaran hak dan kewajiban para pihak.

Ketiga, lahirnya sanksi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari akibat hukum yang timbul. Putusan hakim yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum sekaligus memberikan ganti kerugian kepada investor merupakan bentuk konkret bagaimana hukum merespons tindakan yang menyimpang dari norma yang telah disepakati. Hal ini menunjukkan bahwa akibat hukum bersifat dinamis, karena setiap perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum akan selalu diikuti oleh konsekuensi yuridis yang bertujuan menjaga keseimbangan, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan perjanjian B.O.T.

Tindakan pemilik lahan yang melakukan pemutusan hubungan kerja sama secara sepihak serta pengosongan lahan yang tidak didasarkan pada klausula dalam Akta Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) menjadi faktor utama lahirnya sanksi sebagai akibat hukum. Meskipun secara formal pemilik lahan memiliki kewenangan atas objek tanah, namun sejak lahirnya hubungan hukum kontraktual, kewenangan tersebut telah dibatasi oleh hak dan kewajiban investor yang dijamin dalam perjanjian. Ketika tindakan tersebut dinilai oleh pengadilan sebagai perbuatan melawan hukum, maka konsekuensi yuridis berupa kewajiban pembayaran ganti kerugian, pemulihan hak investor, serta pembebanan biaya perkara menjadi bentuk nyata respons hukum terhadap pelanggaran yang terjadi.

Dalam fenomena ini terlihat bahwa lahirnya sanksi bukan hanya berfungsi sebagai penghukuman terhadap pelaku, tetapi juga sebagai mekanisme korektif untuk mengembalikan keseimbangan hubungan hukum para pihak. Putusan hakim yang menegaskan adanya perbuatan melawan hukum menunjukkan bahwa akibat hukum dalam pelaksanaan perjanjian B.O.T bersifat dinamis, karena setiap tindakan yang menyimpang dari norma dan kesepakatan para pihak akan selalu diikuti oleh konsekuensi hukum guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan.

Apabila dikaitkan antara teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dengan teori akibat hukum, maka dapat dipahami bahwa setiap tindakan hukum dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) tidak hanya melahirkan hubungan kontraktual, tetapi juga menjadi sarana perlindungan terhadap hak para pihak. Satjipto Rahardjo memandang perlindungan hukum sebagai bentuk pengayoman agar subjek hukum dapat menikmati hak-haknya, yang secara konseptual terbagi menjadi perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif tercermin sejak ditandatanganinya akta perjanjian B.O.T sebagai akta autentik, yang melahirkan keadaan hukum baru berupa perubahan status penguasaan dan pemanfaatan objek, sekaligus membentuk hubungan hukum antara pemilik lahan dan investor yang memuat hak serta kewajiban timbal balik.

Selanjutnya, dalam perspektif akibat hukum, perubahan keadaan hukum dan hubungan hukum tersebut menunjukkan adanya konsekuensi yuridis yang melekat pada setiap tindakan para pihak. Ketika pelaksanaan perjanjian berjalan sesuai dengan kesepakatan, maka perlindungan hukum bersifat preventif karena memberikan kepastian dan keseimbangan hak. Namun, apabila terjadi pelanggaran terhadap substansi perjanjian, seperti tindakan sepihak yang merugikan

investor, maka lahirlah sanksi sebagai akibat hukum, yang diwujudkan melalui gugatan, pemberian ganti kerugian, serta pemulihan keadaan para pihak. Dengan demikian, keterkaitan antara teori perlindungan hukum dan teori akibat hukum menunjukkan bahwa hukum bekerja secara dinamis, dimulai dari pencegahan melalui pembentukan hubungan hukum yang sah hingga penegakan sanksi sebagai bentuk perlindungan represif terhadap pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan perjanjian B.O.T.

Lebih lanjut, keterkaitan antara teori perlindungan hukum dan teori akibat hukum tersebut menunjukkan bahwa setiap tahapan dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) memiliki konsekuensi yuridis yang tidak dapat dipisahkan dari tujuan perlindungan terhadap para pihak. Pada tahap awal, perlindungan hukum preventif berfungsi menjaga agar hubungan hukum yang lahir melalui akta perjanjian berjalan sesuai dengan asas kepastian hukum, keseimbangan, dan itikad baik. Kejelasan mengenai subjek hukum, objek perjanjian, serta pembagian hak dan kewajiban menjadi instrumen penting untuk mencegah terjadinya pelanggaran yang dapat merugikan salah satu pihak, khususnya investor yang telah melaksanakan pembangunan berdasarkan kesepakatan.

Namun, ketika dalam praktiknya terjadi penyimpangan terhadap pelaksanaan prestasi yang diperjanjikan, maka teori akibat hukum menjelaskan adanya perubahan bahkan lenyapnya keadaan hukum yang sebelumnya telah terbentuk. Dalam situasi tersebut, perlindungan hukum represif hadir melalui mekanisme peradilan untuk menilai apakah tindakan para pihak telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Putusan hakim yang memberikan ganti kerugian serta memulihkan keadaan hukum para pihak menunjukkan bahwa hukum tidak hanya mengatur lahirnya hubungan hukum, tetapi juga mengoreksi setiap pelanggaran melalui sanksi yang proporsional. Dengan demikian, integrasi antara teori perlindungan hukum dan teori akibat hukum memperlihatkan bahwa hukum bekerja secara berlapis, mulai dari tahap pencegahan hingga penegakan, guna menjaga keseimbangan dan keadilan dalam pelaksanaan perjanjian B.O.T.

Penerapan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo yang dikaitkan dengan teori akibat hukum menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai norma yang mengatur lahirnya suatu hubungan hukum, tetapi juga sebagai instrumen untuk menilai dan mengoreksi setiap penyimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T), sejak akta ditandatangani telah lahir keadaan hukum baru yang memberikan hak pengelolaan kepada investor serta membatasi kewenangan pemilik lahan. Keadaan hukum tersebut menjadi bentuk perlindungan preventif karena memberikan kepastian terhadap pelaksanaan prestasi yang telah disepakati.

Namun, ketika tindakan pemilik lahan tidak lagi selaras dengan klausula perjanjian dan menimbulkan kerugian bagi investor, maka lahirlah akibat hukum berupa perubahan hubungan hukum yang semula bersifat kooperatif menjadi sengketa hukum. Pada tahap ini, perlindungan hukum represif bekerja melalui putusan pengadilan yang menilai adanya perbuatan melawan hukum, sekaligus menetapkan sanksi berupa ganti kerugian dan pemulihan hak. Hal ini menunjukkan bahwa teori akibat hukum dan teori perlindungan hukum saling melengkapi dalam menjelaskan dinamika lahirnya, berubahnya, hingga lenyapnya hubungan hukum serta lahirnya sanksi sebagai respons terhadap pelanggaran dalam pelaksanaan Perjanjian B.O.T, sehingga tercapai keseimbangan dan kepastian hukum bagi para pihak.

Berdasarkan uraian analisis di atas, peneliti berpendapat bahwa perlindungan hukum bagi investor dalam sengketa pelaksanaan Perjanjian *Build Operate Transfer* (B.O.T) tidak hanya terletak pada kekuatan formal akta autentik, tetapi juga pada bagaimana hukum merespons pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak secara substansial. Keterkaitan antara teori

perlindungan hukum dan teori akibat hukum menunjukkan bahwa setiap tindakan hukum yang dilakukan dalam perjanjian B.O.T akan selalu melahirkan konsekuensi yuridis, baik berupa lahirnya hubungan hukum, perubahan keadaan hukum, maupun sanksi apabila terjadi pelanggaran. Dalam fenomena yang dianalisis, tindakan pemilik lahan yang tidak sesuai dengan substansi perjanjian mengakibatkan lahirnya perlindungan hukum represif melalui putusan pengadilan yang memulihkan hak investor serta memberikan kepastian hukum terhadap hubungan para pihak.

Jika dikaitkan Pasal 1868 dengan akibat hukum dalam seneketa pelaksanaan pembangunan berdasarkan Akta Perjanjian B.O.T Akibat hukum dari kedudukan akta B.O.T sebagai akta autentik adalah adanya kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sehingga para pihak tidak dapat secara sepihak mengingkari kewajiban yang telah disepakati. Apabila terbukti terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan pembangunan, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau peralihan penguasaan objek sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam akta.

Selain itu, kedudukan akta autentik juga memberikan perlindungan hukum preventif dan represif. Secara preventif, akta autentik mendorong para pihak untuk bertindak sesuai dengan kesepakatan karena konsekuensi hukumnya jelas. Secara represif, akta tersebut menjadi alat bukti utama di pengadilan yang mempercepat proses pembuktian dan memberikan dasar kuat bagi hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap sengketa pelaksanaan pembangunan dalam skema B.O.T.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Akibat Hukum dalam sengketa pelaksanaan pembangunan berdasarkan Akta Perjanjian Bangun, Guna, Serah (*Build, Operate, Transfer*) menunjukkan bahwa lahirnya hubungan hukum antara pemilik lahan dan investor bersumber dari perjanjian yang sah dan mengikat para pihak sesuai Asas Pacta Sunt Servanda. Perubahan akta dimungkinkan atas kesepakatan kedua belah pihak. Tanpa kesepakatan tidak dapat dirubah, dan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat.
2. Perlindungan Hukum dalam sengketa pelaksanaan pembangunan berdasarkan Akta Perjanjian Bangun, Guna, Serah (*Build, Operate, Transfer*) diwujudkan melalui perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif tercermin dari adanya akta autentik yang memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktian bagi investor, sedangkan perlindungan represif diwujudkan melalui putusan pengadilan ketika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian.

Saran

1. Pemilik lahan dan investor disarankan untuk menyusun klausula perjanjian secara lebih rinci, tegas, dan jelas, khususnya terkait pelaksanaan pembangunan, jangka waktu kerja sama, mekanisme pengakhiran perjanjian, serta tata cara penyelesaian sengketa, guna meminimalisir perbedaan penafsiran yang berpotensi menimbulkan konflik hukum di kemudian hari. Selain itu, para pihak juga disarankan untuk membuat berita acara serah terima atas pelaksanaan prestasi yang diperjanjikan, sehingga ketika objek pembangunan telah selesai terdapat bukti tertulis yang sah sebagai dasar pembuktian dan jaminan kepastian hukum bagi para pihak.
2. Notaris diharapkan lebih cermat dan berhati-hati dalam memastikan kewenangan para pihak, kejelasan status dan objek perjanjian, serta keseimbangan hak dan kewajiban dalam penyusunan Akta Perjanjian *Build, Operate, Transfer* (B.O.T), sehingga akta yang dibuat tidak hanya memenuhi aspek formal sebagai akta autentik, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang optimal dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, bagi penegak hukum,

hususnya hakim, dalam memeriksa sengketa perjanjian B.O.T perlu mempertimbangkan secara komprehensif substansi hubungan hukum para pihak, asas itikad baik, serta pelaksanaan prestasi yang telah dilakukan, sehingga putusan yang dihasilkan mampu mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan, terutama investor yang telah melaksanakan pembangunan berdasarkan akta autentik

DAFTAR REFERENSI

Buku

- R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Bandung, 1992.
 Satyipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Tesis

- Dwi Rendra, Kedudukan Akta Notaris dalam Perjanjian Kerja Sama Bangun Guna Serah (*Build, Operate and Transfer/B.O.T*) antara Pemerintah dengan Pihak Swasta., Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia 2017.
 Ima Oktorina, Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem (*Build Operate And Transfer (BOT)*) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro 2010.
 Anita Nilawardhani Srimanganti, Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian *Build Operate Transfer* Antara Pemerintah Kabupaten Banjar dan Investor, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia 2011.
 Radhian Fiqi Sayoga, Alternatif Model Kerjasama *Build, Operate, Transfer* Pada Pengelolaan Rest Area Jalan Tol (Analisis PT Jasa Marga Surabaya Mojokerto), Program Studi Ilmu Hukum Magister Hukum Universitas Airlangga 2020.
 Ranti Oktasari, Tanggung Gugat Kontraktan Dalam Perjanjian *Build, Operate, Transfer (BOT)*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga 2016.

Jurnal

- Asep Primadoni, "Sengketa Berkepanjangan Dalam Pandangan Antropologi Hukum," Volume 07, Nomor 02, Januari 2021.
 Erna Herlinda, "Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan," Jurnal USU Digital Library, Volume 02, Nomor 03, November 2004.
 Fingli A. Wowor, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah," Lex Privatum, Volume 02, Nomor 02, Mei 2014.
 James R. Maxeiner, "Some Realism about Legal Certainty in Globalization of the Rule of Law," Houston Journal of International Law 31, Singapore, 2008
 Kadek Hapsari Ika Palupi, "Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang Berpindah Kewarganegaraan," Jurnal Interpretasi Hukum Volume 01, Nomor 01, Agustus 2020
 Nyoman Martha Jaya, Analisa Perbandingan Kerjasama Proyek antara Sistem BOT dan Turn Key (Kasus Proyek Multy Investment PT (Persero), Jurnal Ilmiah Teknik Sipil, Volume nomor 12, Nomor 01, Januari 2008.
 Peter Mahmud Marzuki, "Batas-Batas Kebebasan Berkontrak", Jurnal Yuridika, Volume 18, Nomor 03, Juni 2003
 Setio Prabowo (et.al.), "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris," Volume 01, Nomor 03, Juli 2023.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 470/KMK.01/1994

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Putusan

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 600 K/Pdt/2018, Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 24/ PDT/2017/PT.DKI, Juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 468/ Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3580 K/Pdt/2016, Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI, Juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 96/Pddt.G/2015/PN.JKT.TIM.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1765 K/Pdt/2016, Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/PDT/2015/PT.TJK Juncto Putusan Pengadilan Negeri Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Met.