

**PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM  
DALAM PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ANTARA PEMILIK  
HOTEL SARI SEGARA RESORT DENGAN PEMILIK TANAH DI  
KABUPATEN BADUNG**

Oleh:

Ni Nyoman Indah Ratnasari<sup>1</sup> dan Sa'ida Rusdiana<sup>2</sup>

**INTISARI**

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui penerapan asas keseimbangan dan perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang berpola bangun guna serah antara pemilik Hotel Sari Segara Resort dengan pemilik tanah di Kabupaten Badung.

Penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian normatif empiris. Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti data sekunder yang dilanjutkan dengan penelitian lapangan melalui wawancara untuk memperoleh data primer. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh akan dihimpun secara sistematis dan dianalisis yang selanjutnya dipaparkan dalam bentuk deskriptif untuk menjawab rumusan masalah secara komprehensif.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat dua kesimpulan. Pertama, asas keseimbangan tidak diterapkan dalam perjanjian bangun guna serah akibat tidak adanya penjelasan dari pihak pemilik tanah terhadap spesifikasi bangunan yang wajib diserahkan pada tahap penyerahan sehingga menimbulkan klausula yang multitafsir dalam perjanjian dan pihak investor yang kurang responsif dalam upaya penyelesaian sengketa. Kedua, perlindungan hukum internal dan eksternal bagi para pihak. Kurang jelasnya spesifikasi bangunan yang wajib diserahkan menyebabkan perlindungan hukum internal tidak terpenuhi. Apabila ditinjau dari perlindungan hukum eksternal, KUHPerdata memberikan perlindungan hukum dari segi unsur esensialia perjanjian, sedangkan UU Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memberikan perlindungan hukum terhadap penyelesaian sengketa jalur non-litigasi.

**Kata Kunci: Bangun Guna Serah, Asas Keseimbangan, Perlindungan Hukum.**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program S1 Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum, 2017, Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Dosen Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.

**THE IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF BALANCE AND  
LEGAL PROTECTION IN BUILD OPERATE TRANSFER CONTRACT  
BETWEEN SARI SEGARA RESORT HOTEL OWNER AND LAND  
OWNER IN BADUNG REGENCY**

By:

Ni Nyoman Indah Ratnasari<sup>1</sup> Sa'ida Rusdiana<sup>2</sup>

**ABSTRACT**

The aim of this legal writing is to know the implementation of the principle of balance and legal protection in land lease contract that used build operate transfer system between Sari Segara Resort Hotel owner and land owner in Badung Regency.

The Legal Writing uses normative-empirical research method. The study was conducted by collecting and analyzing secondary materials and proceed with field research by interviewing some respondents in order to get primary data. All of the data were analyzed by qualitative method. The data will be collected systematically and analyzed which will be presented in descriptive to answer the solution for the main problem comprehensively.

Based on the result of this research, there are two conclusions. First, the principle of balance is not applied at the build operate transfer contract due to no explanation from the land owner towards the building handover at the transfer phase thus resulting to multiple interpretations of clause on the contract and less responsive investor on his efforts to resolve the disputes. Second, internal and external legal protection for the parties. Due to the lack of a building specification that must be handover caused the internal legal protection of the contract has not provided. Speaking of external legal protection, Indonesian Civil Code provide legal protection in terms of the essential elements of agreement, while Alternatif Dispute Resolution Act provides legal protection for non-litigation on dispute resolution.

**Keywords: Build Operate Transfer, The Principle of Balance, Legal Protection.**

---

<sup>1</sup> Undergraduate Student of Civil Law Departement in Faculty of Law, 2017, Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Lecture of Civil Law Departement in Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada.