

ABSTRAK

Bangun Guna Serah (BGS) adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain (mitra) dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Ketika mitra yang seharusnya menjadi pihak yang mendanai, mengelola, hasil BGS ternyata mengalami kepailitan. Pada tahapan kedua BGS yaitu tahap pengelolaan oleh mitra, kepailitan pada mitra tentu akan berdampak pula pada pihak ketiga yang turut memanfaatkan hasil BGS melalui sewa-menyewa. Maka pokok permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah: 1. Status obyek kontrak bangun guna serah setelah mitra mengalami kepailitan; dan 2. Perlindungan terhadap penyewa obyek kontrak bangun guna serah yang mitranya mengalami kepailitan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Hasil penelitian adalah Obyek bangun guna serah dapat saja dijadikan harta pailit, apabila yang menjadi obyek bangun guna serah adalah hak guna bangunan di atas hak pengelolaan. Demikian pula hasil bangun guna serah dapat juga dikategorikan menjadi harta pailit. Perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap Penyewa obyek kontrak bangun guna serah yang mitranya dalam hal ini sebagai pihak pemberi sewa mengalami kepailitan adalah dengan memberikan hak untuk penyewa menuntut ganti kerugian sebagai kreditor konkuren sesuai dengan Pasal 36 UU Kepailitan.

Kata kunci: bangun guna serah, kepailitan, sewa-menyewa

ABSTRACT

Build Operate Transfer (BOT) is the utilization of land as regional property by other parties to constructing buildings and / or facilities, then utilized until the agreed time period, and then returning the land along with buildings and / or facilities when the contract period ends. When partners who are supposed to be the parties that fund, manage, the results of BOT are found to be bankrupt. In the second stage of BOT, that is the management stage by partners, bankruptcy on partners will certainly have an impact on third parties who also take advantage of BOT results through leases. So the main issues discussed in this thesis are: 1. Status of the Build Operate Transfer object after the partner bankruptcy; and 2. Protection of the Build Operate Transfer object tenants after the partner bankruptcy. This research is normative legal research and uses a statue approach, conceptual approach and case approach. The results of the research are that the Build Operate Transfer object can be used as a bankrupt asset, if the BOT object is *hak guna bangunan* above *hak pengelolaan*. The results BOT can also be categorized as bankrupt assets. According to Article 36 of the Bankruptcy Law. When BOT partner bankrupt, then the legal protection that can be given to tenants of the BOT object is to give the tenants the right to claim compensation as a concurrent creditor.

Key word: build operate transfer, bankruptcy, lease