

SKRIPSI

**ALTERNATIF MODEL KERJASAMA *BUILD OPERATE
TRANSFER* PADA PENGELOLAAN *REST AREA* JALAN TOL
(ANALISIS PT JASAMARGA SURABAYA MOJOKERTO)**



Oleh :

RADHIAN FIQI SAYOGA

NIM : 031611133174

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2020

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RADHIAN FIQI SAYOGA
NIM : 031611133174
Bidang Minat : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Alternatif Model Kerjasama Build Operate Transfer Pada Pengelolaan Rest Area Jalan Tol (Analisis PT Jasamarga Surabaya Mojokerto)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan tidak benar maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 10 Desember 2019
Yang Membuat Pernyataan



Radhian Fiqi Sayoga
NIM.031611133174

HALAMAN PENGESAHAN

**ALTERNATIF MODEL KERJASAMA *BUILD OPERATE TRANSFER* PADA
PENGELOLAAN *REST AREA* JALAN TOL
(ANALISIS PT JASAMARGA SURABAYA MOJOKERTO)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk mencapai gelar
Sarjana Hukum**

DOSEN PEMBIMBING,

PENYUSUN,

Dr. FAIZAL KURNIAWAN, S.H., M.H., L.L.M.

RADHIAN FIQI SAYOGA

NIP. 198402172006041001

NIM. 031611133174

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2020

ii

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 30
Desember 2019**

Tim Penguji Skripsi :

Ketua : Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn.

Anggota : 1. Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H.

2. Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.

3. Erni Agustin, S.H., LL.M.

4. Rizky Amalia, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama, saya ucapkan syukur alhamdulillah dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, kesehatan serta karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Alternatif Model Kerjasama *Build Operate Transfer* Pada Pengelolaan *Rest Area* Jalan Tol (Analisis PT Jasamarga Surabaya Mojokerto)” dengan baik. Skripsi ini tentu tidak akan selesai tanpa bantuan dari beberapa pihak yang terus mendorong penulis untuk menyelesaikannya.

Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin mengungkapkan rasa syukur sekaligus rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dra.Taufik Fitri Ari Astuti selaku orang tua yang sangat penulis cintai, atas segala pengorbanan, jerih payah, didikan, dukungan baik moral atau materi, doa, serta kehadirannya dalam seluruh tahap kehidupan penulis dari kecil hingga sekarang. Tanpa adanya dukungan dari beliau, sudah tentu penulis tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini;
2. Rektor Universitas Airlangga, atas kesempatan yang telah diberikan kepada penulis untuk menuntut ilmu dan menjadi bagian dari *civitas* akademika Universitas Airlangga.
3. Bapak Dr. Faizal Kurniawan S.H., M.H., L.LM. yang telah membimbing penulis dengan sabar dan juga selalu memberi semangat untuk menyelesaikan skripsi. Tanpa bimbingan dan dukungan dari beliau, penulis pasti kesulitan untuk menyelesaikan skripsi ini;

4. Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn. ; Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H. ; Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M. ; Erni Agustin, S.H., LL.M. ; Rizky Amalia, S.H., M.H. selaku tim penguji yang berkenan menguji serta memberikan masukan dan saran dengan sangat baik hingga skripsi ini dapat terwujud sebagaimana adanya sekarang;
5. Para Guru Besar, Bapak dan Ibu dosen pengajar Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah membimbing dan memberikan ilmunya kepada penulis
6. Rezy Remadhani S.H. selaku kakak penulis yang turut membantu dalam pengerjaan skripsi ini di tengah kesibukan beliau dan selalu memberi semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bantuan dari beliau, penulis tidak akan bisa menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.
7. Shafira Yusrin Nadhira selaku orang yang selalu ada disamping penulis sejak 10 Juni 2016, dalam masa bahagia, masa penuh tantangan, dan diharapkan hingga masa depan. Kehadirannya memberikan semangat yang tidak pernah putus bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
8. Seluruh teman-teman, kakak senior, adik tingkat, staff dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang sudah memberikan banyak masukan dan bantuan dalam setiap kegiatan yang dilakukan oleh penulis;
9. Serta pihak-pihak lain yang tidak mungkin disebutkan satu persatu.

Penyusunan skripsi dengan judul “Alternatif Model Kerjasama *Build Operate Transfer* Pada Pengelolaan *Rest Area* Jalan Tol (Analisis PT Jasamarga Surabaya Mojokerto)” tidaklah mudah. Sebab, saya selaku penulis harus melihat praktik langsung yang terjadi di lapangan dan mencari fakta hukum yang ada mengenai model kerjasama BOT serta bagaimana status aset dalam perjanjian BOT lalu menyimpulkannya dalam sebuah analisis yang komprehensif. Kendala-kendala utama yang saya rasakan selama penyusunan skripsi ini ialah pada pengaturan waktu pengerjaan skripsi ini.

Penulis berharap skripsi ini dapat dipahami, menjadi motivasi, dan membawa manfaat bagi perkembangan hukum di Indonesia, serta menuntun kearah yang lebih baik bagi pembaca dan pembuatan skripsi seseorang. Penulis juga berharap bahwa penelitian ini dapat menjadi lebih sempurna, namun tiada hal yang lebih sempurna daripada Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penelitian ini menjadi lebih baik.

Surabaya, 11 Desember 2019

Radhian Fiqi Sayoga

ABSTRAK

Indonesia saat ini tengah gencar untuk melakukan pembangunan infrastruktur yang salah satu bentuk infrastruktur itu adalah Jalan Tol. Pembangunan jalan tol sendiri harus berdasar pada Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol yang ditandatangani oleh Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) dan Badan Usaha Jalan Tol (BUJT). BPJT memberi kewenangan kepada BUJT untuk mengusahaakan jalan tol dan ruas jalan tol. Dalam setiap pembangunan Jalan Tol di haruskan bagi BUJT untuk membangun *Rest Area* jalan tol sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol. Pembangunan *Rest Area* jalan tol dibangun dengan memanfaatkan tanah ruas Jalan Tol yang kewenangan untuk mengelolanya telah diberikan BPJT kepada BUJT. BUJT dalam melakukan Pengelolaan *Rest Area* tersebut dapat dilakukan dengan swakelola maupun dengan cara melakukan kerjasama dengan mitra atau investor. Pengelolaan dengan cara swakelola membutuhkan banyak tenaga ahli dan perencanaan keuangan yang matang sehingga banyak BUJT yang lebih memilih untuk melakukan kerjasama dengan mitra atau investor. Dalam melakukan kerjasama dengan mitra terdapat alternatif metode kerjasama yaitu dengan Build Operate Transfer dan Build Operate Own. Metode kerjasama ini nantinya akan dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan *Rest Area* Jalan Tol yang harus berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang jalan tol dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.1/PRT/M/2017 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Untuk Pengusahaan Jalan Tol serta mengacu pada syarat sah perjanjian.

Kata Kunci : Pengusahaan Jalan Tol, *Build Operate Transfer*, Perjanjian Pengelolaan *Rest Area* Jalan Tol.

ABSTRACT

Indonesia is currently intensively conducting infrastructure development, one of which is the toll road infrastructure. The construction of the toll road itself must be based on the Toll Road Concession Agreement which is handled by the Toll Road Regulatory Agency (BPJT) and the Toll Road Business Entity (BUJT). BPJT gives the authority to BUJT to work on toll roads and toll roads. In every toll road construction it is required for BUJT to build a toll road rest area in accordance with what is mandated in Government Regulation No. 15/2005 concerning Toll Roads. The construction of the Rest Area of the toll road is built by utilizing the Toll Road section whose authority to manage it has been given by BPJT to BUJT. BUJT in managing the Rest Area can be done by self-management or by collaborating with partners or investors. Management by self-management requires a lot of experts and careful financial planning so that many BUJTs prefer to collaborate with partners or investors. In collaborating with partners there are alternative methods of collaboration, namely with Build Operate Transfer and Build Operate Own. This method of cooperation will later be outlined in the Toll Road Rest Management Cooperation Agreement which must refer to Government Regulation Number 15 of 2005 concerning toll roads and Minister of Public Works and Public Housing Regulation No.1 / PRT / M / 2017 Regarding Procedures for Implementing Agency Procurement Business for concession of toll roads and refers to the legal requirements of the agreement.

Keywords: Toll Road Concession, Build Operate Transfer, Toll Road Rest Management Agreement..

DAFTAR ISI

Halaman Judul

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	10
1.4.2 Manfaat Praktis.....	11
1.5 Metode Penelitian.....	12
1.5.1 Tipe Penelitian.....	12
1.5.2 Pendekatan masalah.....	12

1.5.3	Sumber Bahan Hukum.....	13
1.5.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	14
1.5.5	Analisis Bahan Hukum.....	15
1.6	Pertanggungjawaban Sistematika.....	16

BAB II MODEL PENGELOLAAN REST AREA JALAN TOL

2.1	Pengelolaan <i>Rest Area</i> Jalan Tol.....	18
2.1.1	Pengertian Pengelolaan <i>Rest Area</i> Jalan Tol.....	18
2.1.2	Kewenangan Atas Pengelolaan <i>Rest Area</i>	21
2.2	Jenis Model Kerjasama dalam Pengelolaan <i>Rest Area</i>	23
2.3	Perjanjian Kerjasama Pengelolaan <i>Rest Area</i> Jalan Tol Surabaya- Mojokerto antara Badan Usaha Jalan Tol dan Investor.....	29

BAB III STATUS KEPEMILIKAN ASET DALAM PERJANJIAN

KERJASAMA PENGELOLAAN *REST AREA* JALAN TOL DENGAN MENGUNAKAN MODEL KERJASAMA *BUILD OPERATE TRANSFER*

3.1	Pengertian Aset.....	44
3.1.1	Objek dalam Kerjasama <i>Build Operate Transfer</i>	45
3.2	Hubungan Hukum Para Pihak Pada <i>Build Operate Transfer</i>	47

3.2.1 Hubungan Hukum Antara Badan Usaha Jalan Tol dan Mitra.....	49
3.3 Status Kepemilikan Aset dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Rest Area dengan Model <i>Build Operate Transfer</i> (BOT).....	51
3.3.1 Kepemilikan Aset sebelum berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pengelolaan <i>Rest Area</i> dengan Model <i>Build Operate Transfer</i> (BOT).....	51
3.3.2 Kepemilikan Aset setelah berakhirnya Perjanjian Kerjasama Pengelolaan <i>Rest Area</i> dengan Model <i>Build Operate Transfer</i> (BOT).....	53

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	56
4.2 Saran.....	59

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN