

**ANALISIS YURIDIS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH
DALAM BENTUK PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA
BANGUNAN HI TECH MALL**

SKRIPSI



Oleh:

AMIR KHOIRUDDIN
NPM. 20071010212

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2024**

**ANALISIS YURIDIS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH
DALAM BENTUK PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA
BANGUNAN HI TECH MALL**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh:

AMIR KHOIRUDDIN
NPM. 20071010212

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2024**

**LEMBAR PERSETUJUAN MENGIKUTI SIDANG SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH
DALAM BENTUK PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA
BANGUNAN HI TECH MALL**

Disusun Oleh:



AMIR KHOIRUDDIN
NPM. 20071010212

Telah disetujui untuk mengikuti ujian/sidang skripsi
pada tanggal 03 Januari 2024

Mengetahui
PEMBIMBING



Dr. LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NIP. 20 1 19950608 219

Mengetahui
DEKAN



Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DALAM BENTUK
PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA BANGUNAN HI TECH MALL

Disusun Oleh:



AMIR KHOIRUDDIN
NPM. 20071010212

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu
Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 01 Maret 2024

PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Dr. LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NPT. 20 1 19950608 219

1. 
ADITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

2. 
Dr. LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NPT. 20 1 19950608 219

3. 
ZURDA MILA FITRIANA, S.E., LL.M.
NPT. 20 1 19920217 223

Mengetahui,
DEKAN

Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

LEMBAR PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DALAM BENTUK
PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA BANGUNAN HI TECH MALL

Disusun Oleh:


AMIR KHOIRUDDIN
NPM. 20071010212

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 07 Maret 2024

PEMBIMBING

TIM PENGUJI


Dr. LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NPT. 20 1 19950608 219

1. 
ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

2. 
Dr. LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NPT. 20 1 19950608 219

3. 
ZUHDA MILA FITRIANA, S.H., LL.M.
NPT. 20 1 19920217 223

Mengesahkan
DEKAN


Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Amir Khoiruddin
Tempat, tanggal lahir : Gresik, 12 Juni 2002
NPM : 20071010212
Konsentrasi : Ilmu Hukum
Alamat : RT/RW 003/003, Dalegan Panceng Gresik

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DALAM BENTUK PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA BANGUNAN HI TECH MALL”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar keserjanaan (sarjana hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 01 Maret 2024

**Mengetahui,
Dosen Pembimbing**



Dr. LINTANG YUDHANTAKA, S.H., M.H.
NPT. 20 1 19950608 219

Penulis,



AMIR KHOIRUDDIN
NPM. 20071010212

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DALAM BENTUK PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA BANGUNAN HI TECH MALL”**.

Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran “Jawa Timur” dan dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan dan membandingkan teori dalam perkuliahan yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Disamping itu, diharapkan dapat memberikan bekal mengenai hal – hal yang berkorelasi dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan penelitian guna penyusunan skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan belajar serta motivasi dari beberapa pihak, maka di kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan Skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini;
7. Ibu Maria Novita Apriyani, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan motivasi, semangat, pengetahuan dan ilmu kepada penulis selama menempuh Pendidikan ini;
8. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini;
9. Bapak dan Ibu Tim Penguji Seminar Hasil Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk penulis;
10. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi;
11. Bapak dan Ibu Jaksa Pengacara Negara serta teman-teman pada Bidang Perdata dan Tata Usaha Negara Kejaksaan Negeri Surabaya yang telah memberikan ilmu, pengetahuan serta motivasi kepada penulis;
12. Mas Davin dan Mas Urli selaku Staf Bidang Penataan Pemanfaatan Pindahtanganan Barang Milik Daerah Kota Surabaya;
13. Almarhum Ayah dan Ibu penulis, Alm. Mohammad Khoyin dan Alm. Arlikah yang telah membuat semangat serta menumbuhkan tekad yang kuat dan tidak

pernah berhenti berjuang, menjalani, serta memaknai dalam kehidupan di dunia ini;

14. Wali penulis, terutama Bibi Kartika yang *annoying* dan selalu memberi dukungan serta bertanya kapan lulus namun pertanyaan tersebutlah yang menunjang proses penulisan Skripsi ini hingga dapat menyelesaikan penulisan karya tulis ini;
15. Keluarga penulis terutama Suci Putri Aghliyah dan Devira Oktavia Auliyandari yang selalu memberi dukungan dan doa dalam penyusunan Skripsi ini;
16. Jeje dan Ghibran, selaku sahabat sekaligus rekan kuliah dan *Family* penulis yang selalu mendengarkan keluh kesah dan membantu banyak hal penulis selama kuliah dan selalu ada buat penulis;
17. Suryo Kusumo selaku *best partner* penulis yang selalu mendengarkan keluh kesah dan membantu banyak hal penulis selama kuliah serta selalu memberi motivasi dan kasih sayangnya sebagai bentuk dukungan dalam pengerjaan penelitian ini;
18. Alfrida, Alifah, Amanda, Ciendy, Dekha, Dewi, Fenny, Frita, Gilang, Gibran, Irfan, Keneisha, Rifqi, Sascha dan Shailawa, selaku sahabat sekaligus rekan kuliah yang selalu dapat diandalkan kerjasamanya dalam melaksanakan perkuliahan ini sehingga berjalan dengan baik dan mudah dan juga penelitian ini dapat terselesaikan;
19. Teman – teman *Meso Kick, Dragon Empire* dan Keluarga Mahasiswa Fakultas Hukum yang selalu menemani dan memberi semangat penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini;

20. Kakak – kakak Tingkat/senior penulis: Mbak Kartika, Mbak Shinfani, Mbak Chantika, Mbak Olivia, Mas Alvian, Mas Davin, Mbak Wangi, Mbak Maria gita, Mbak mimi pru serta kakak – kakak lain yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu yang selalu memberikan dukungan dan membantu penulis dalam penulisan Skripsi;
21. Terima kasih juga penulis ucapkan sebanyak-banyaknya kepada sahabat penulis lainnya dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dikarenakan terlampau banyak, tanpa kalian semua penulis tidak dapat menyelesaikan penelitian ini;
22. Kepada diri sendiri (Penulis) yang mampu menyelesaikan Skripsi dengan segala situasi dan kondisi diri yang tidak tentu setiap waktunya.

Kesempurnaan hanya milik Tuhan Yang Maha Esa, sehingga Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun penulis terima dengan lapang dada.

Akhir kata, semoga Skripsi ini dapat memberi manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dan semoga Tuhan Yang Maha Esa memberi balasan kebaikan kepada semua pihak yang telah memberi bantuan kepada penulis.

Surabaya, 01 Maret 2024

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN MENGIKUTI SIDANG SKRIPSI	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PENGESAHAN REVISI SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	10
1.5. Tinjauan Pustaka	11
1.5.1 Tinjauan tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah	11
1.5.2 Tinjauan tentang Perjanjian Bangun Guna Serah	17
1.5.3 Tinjauan tentang Kepastian Hukum.....	27
1.5.4 Tinjauan tentang Perlindungan Hukum.....	30
1.6. Metode Penelitian.....	34

1.6.1 Jenis Penelitian.....	34
1.6.2 Sumber Data.....	36
1.6.3 Metode Pengumpulan Data.....	38
1.6.4 Metode Analisis Data.....	39
1.6.5 Sistematika Penulisan.....	40
BAB II PERWUJUDAN KEPASTIAN HUKUM ATAS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DALAM BENTUK PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ANTARA PEMERINTAH KOTA SURABAYA DENGAN PT SASANA BOGA	43
2.1 Keabsahan Perjanjian Bangun Guna Serah antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Sasana Boga.....	43
2.2 Daya Mengikat Perjanjian Bangun Guna Serah antara Pemerintah Kota Surabaya dengan PT. Sasana Boga sebagai Wujud Kepastian Hukum terhadap Pedagang di Hi Tech Mall atas Pemanfaatan Barang Milik Daerah	59
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA (PEDAGANG HI TECH MALL) YANG MEMANFAATKAN BANGUNAN HI TECH MALL PADA PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH.....	72
3.1 Perlindungan Preventif Bagi Pihak Ketiga (Pedagang Hi Tech Mall) Yang Memanfaatkan Bangunan Hi Tech Mall	72
3.2 Perlindungan Represif Bagi Pihak Ketiga (Pedagang Hi Tech Mall) Yang Memanfaatkan Bangunan Hi Tech Mall	90

BAB IV PENUTUP	99
4.1 Kesimpulan.....	99
4.2 Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA.....	102
LAMPIRAN.....	110

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbedaan Penelitian Terdahulu.....	8
--	---

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Sertifikat *English Proficiency Test* (EPT)
- Lampiran 2 : Transkrip Sementara
- Lampiran 3 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing
- Lampiran 4 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 5 : Formulir Persetujuan Judul Skripsi
- Lampiran 6 : Bukti Pembayaran UKT
- Lampiran 7 : Bukti Kartu Rencana Studi (KRS) terbaru
- Lampiran 8 : Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM
- Lampiran 9 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 10 : Lembar Plagiarisme/Turnitin Skripsi
- Lampiran 11 : *Letter of Acceptance* (LoA) Artikel Jurnal
- Lampiran 12 : Lembar Plagiarisme/Trunitin Artikel Jurnal
- Lampiran 13 : Bukti Pendaftaran Ujian Lesan
- Lampiran 14 : Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 1
- Lampiran 15 : Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 2
- Lampiran 16 : Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 3

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama : Amir Khoiruddin

NPM : 20071010212

Tempat Tanggal Lahir : Gresik, 12 Juni 2002

Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

Judul Skripsi :

**“ANALISIS YURIDIS PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH
DALAM BENTUK PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA
BANGUNAN HI TECH MALL “**

ABSTRAK

Dalam penyelenggaraan pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dapat dilakukan melalui Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build, Operate, and Transfer*) dengan harapan dapat terus berupaya melaksanakan pembangunan daerah dengan melakukan kerja sama bersama pihak swasta. Kerja sama antara pihak Pemerintah Kota Surabaya dengan pihak swasta tentu didasari dengan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perwujudan kepastian hukum atas pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah pada Bangunan Hi Tech Mall dan bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga (pedagang Hi Tech Mall). Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan dokumen. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analitis serta menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam perjanjian yang dilaksanakan oleh para pihak tersebut telah menjamin adanya kepastian hukum dan mengikat satu sama lain berdasarkan kesesuaian unsur yang harus termuat dalam suatu naskah perjanjian dalam hukum perdata dan adanya bentuk perlindungan hukum preventif dan represif terhadap pedagang yang masih menempati stan pertokoan di Gedung Hi Tech Mall hingga saat ini.

Kata Kunci: *Pemanfaatan Barang Milik Daerah, Hi Tech Mall, Perjanjian Bangun Guna Serah*