



## PEMANFAATAN RUANG MILIK JALAN TOL OLEH USAHA MIKRO, KECIL DAN MENENGAH

**Dinda Maurizka Azura**

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta  
e-mail: dindamaurizkaa@upnvj.ac.id

**Iwan Erar Joesoef**

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta  
e-mail: iwan.erar@upnvj.ac.id

### ABSTRAK

Infrastruktur jalan tol yang dibangun baik oleh pemerintah atau swasta memiliki ruang milik jalan (Rumija) yang dapat dimanfaatkan sebagai tempat usaha yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/PRT/M/2010. Selain itu, para pelaku usaha UMKM juga melakukan pemanfaatan Ruang milik jalan yang berada di bawah Jalan Layang Tol (*Elevated Toll Road*). Rumija di bawah *elevated toll road* tersebut masih terdapat kekosongan hukum. Metode penelitian adalah yuridis normatif dengan didukung wawancara dari pelaku usaha UMKM, pejabat daerah dan operator jalan tol. Objek penelitian adalah Ruang milik jalan di bawah jalan tol milik PT. CW. Hasil temuan dan kesimpulan penelitian bahwa perjanjian yang dilakukan oleh UKM kepada RT/RW setempat Batal Demi Hukum karena tidak semua Ruang milik jalan dapat dimanfaatkan sebagai tempat usaha kecuali ada izin dari Direktorat Bina Marga Kementerian PUPR. Untuk pemberdayaan UMKM maka pemerintah perlu mengkaji pemberian izin (konsesi) pemanfaatan Rumija khususnya yang berada di bawah jalan tol.

**Kata Kunci:** Ruang milik jalan; Jalan tol; Perjanjian; UMKM

### ABSTRACT

*Toll road infrastructure built either by the government or the private sector has road-owned space (Rumija) which can be used as a place of business which is regulated in Government Regulation Number 15 of 2005 concerning Toll Roads and Regulation of the Minister of Public Works Number: 20/PRT/M/2010. In addition, MSME business actors also use Rumija which is under the Elevated Toll Road. Rumija, under the elevated toll road, there is still a legal vacuum. The research method is normative juridical supported by interviews from MSME business actors, regional officials and toll road operators. The object of research is Rumija under the toll road owned by PT. CW. The findings and conclusions of the study are that the agreement made by SMEs to the local RT/RW is null and void because not all Rumija can be used as a place of business unless there is a permit from the Directorate of Highways of the Ministry of PUPR. For the empowerment of MSMEs, the government needs to review the granting of permits (concessions) for the use of Rumija, especially those under toll roads*

**Keywords:** Rumija; toll roads; Agreements MSMEs

## PENDAHULUAN

Jalan Tol yakni suatu pembangunan infrastruktur dimana mempunyai fungsi dalam mendukung kemajuan sektor konstruksi dan sektor ekonomi. Beberapa hal penting dari pembangunan jalan tol antara lain bidang sosial, ekonomi masyarakat yang memudahkan masyarakat untuk bisa melakukan terutama di bidang transportasi.<sup>1</sup>

Dalam penyediaan fasilitas serta infrastruktur jalan yang berkualitas dan dapat memberikan pelayanan serta memuaskan para pengguna jalan, pemerintah membangun sebuah jalan tol yang melibatkan pihak swasta sebagai operator dalam proses pembangunan jalan tol tersebut.<sup>2</sup> Ruang-ruang serta bagian jalan tol salah satunya ialah Ruang Manfaat Jalan digunakan bagi bahu jalan, trotoar, galian jalan, jalur pemisah serta bagian pelengkap jalan yang lainnya.

Selain itu terdapat pula Trotoar yang berfungsi sebagai sarana atau fasilitas bagi pejalan kaki. Pemanfaatan layanan lalu lintas serta angkutan jalan dalam hal ini berada pada Badan Jalan. Selanjutnya terdapat suatu ruang yang digunakan hanya sebagai penampungan dan penyaluran air yang berguna agar badan jalan bebas dari air dan tidak terjadi genangan bahkan banjir, hal ini dinamakan sebagai Saluran Tepi Jalan. Dari sekian kegunaan dari Ruang Manfaat Jalan tersebut, penggunaannya tidak boleh sampai mengganggu dan mengakibatkan terganggunya suatu fungsi dari jalan tersebut.<sup>3</sup>

Pemanfaatan Ruang Milik Jalan Tol diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/PRT/M/2010. Yang mana dalam aturan hukum ini dijelaskan bahwa Pemanfaatan Rumija hanya sebatas pembangunan dan pengoperasian *Rest Area*, pemakaian *fiber optic* serta pendirian papan iklan. Selain peruntukannya, juga diatur syarat-syarat secara teknis yang terdapat dalam Surat

Edaran Direktur Jenderal Bina Marga Nomor 01/SE/Db/2017 tertanggal 30 Januari 2012.

Dalam konstitusional Indonesia yang menyebutkan bahwa segala cabang produktif termasuk bumi, air dan kekayaan alam lainnya sebagai wewenang penuh atas negara yang digunakan untuk keperluan hidup hajat banyak orang. Jalan Tol sebagai fasilitas negara yang menjadi bagian dari kekayaan yang dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebanyak-banyaknya untuk kemakmuran rakyat.<sup>4</sup> Ruas Jalan Tol Depok – Antasari atau yang dikenal sebagai Jalan Tol Desari sebagai suatu jalan alternatif penghubung antara wilayah Ibu Kota Jakarta, khususnya Jakarta dengan Kota Depok, yang melintasi Jakarta Selatan sampai Kota Depok. Jalan Tol yang dikelola oleh PT Citra Wasphtowa (PT CW) yakni anak perusahaan dari PT Citra Marga Nusaphala Persada Tbk. dibagi atas 4 seksi yang akan tersambung dengan Tol Bogor Ring Road hingga Tol Ciawi.

Jalan Tol merupakan suatu (barang) yang tidak dapat dijadikan Hak Milik Pribadi, melainkan adalah Hak milik Negara. Suatu pembangunan infrastruktur dan fasilitas Jalan Tol, tanah dengan status Milik Negara dibebaskan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI (PUPR) dan Bina Marga untuk selanjutnya diserahkan kepada Perusahaan Jalan Tol untuk dibangun infrastruktur jalan dalam bentuk Bangun Guna Serah (BGS). Setelah pembangunan selesai dilaksanakan maka tanah beserta bangunan di atasnya akan diserahkan kembali oleh operator kepada pemerintah apabila telah berakhirnya jangka waktu atau konsesi.<sup>5</sup> Dengan demikian, sebelum berakhirnya atau sebelum diserahkannya kembali (masa konsensi) maka, hak-hak yang melekat dapat dijadikan sebagai milik pribadi.<sup>6</sup>

Dalam setiap tahunnya, kualitas dari aspek stabilitas jalan nasional mengalami banyak peningkatan yang signifikan. Penyediaan atas anggaran penanganan jalan untuk pembangunan maupun pemeliharaan jalan merupakan salah satu

<sup>1</sup> Fadhillah Arizky Noor and Resi Aseanto. "Analysis Foundation Planning Bored Pile Pier P1 Sta 8 + 442 Project Toll Road Depok – Antasari Section" Vol. 3, No. 1 (2021), h. 67–74.

<sup>2</sup> Amelia Makmur and Ranto P. Rajugukguk. "Standar Pelayanan Minimal Jalan Tol." *Jurnal Transportasi*. Vol. 15. No. 2 Tahun 2015, h. 107–114.

<sup>3</sup> Tuti Tirwaningsih dan T.N. Syamsah. (2016). "Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor *Effectiveness of Right of Way (Row) Retribution Collection To Increase The Local Own Revenue* (Undang-Undang Pemerintah Daerah) Undang-Undang Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Dideskripsikan P" 7 Tahun 2016, h. 129–147.

<sup>4</sup> Iwan Erar Joesoef. "Tanah dan Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Swasta: Publics Goods Atau Private Goods." *Ius Constitutum*. Vol. 1 No. 2 Tahun 2015.

<sup>5</sup> Pasal 390 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>6</sup> Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam meningkatkan reskontruksi terhadap jalan tersebut. Kegiatan-kegiatan yang mencakup pembinaan, pengelolaan, pengaturan serta pembangunan jalan merupakan suatu hak dan kewajiban pemerintah terhadap pengawasan program-program pengendalian atas jalan.<sup>7</sup>

Sektor Usaha Kecil dan Menengah (UMKM) telah menjadi bagian penting dari sistem perekonomian negara yang juga sebagai motor penggerak perekonomian bangsa.<sup>8</sup> Dari segala kebijakan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah masih banyak yang perlu diberdayakan lagi, salah satu problematika terbesar ialah mengenai keterbatasan infrastruktur, akses perolehan perizinan lahan, serta regulasi perjanjian atas sewa-menyewa yang masih abu-abu birokrasinya. Dalam regulasi Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol menyebutkan bahwa tanah/lahan yang berada di Rumija Tol adalah bukan wewenang manfaat jalan tol tersebut. Dalam penggunaan wewenang, perusahaan milik jalan tol hanya memiliki wewenang untuk mengembangkan di dalam lingkungan atau ruang lingkup *rest area*, karena belum ada regulasi khusus yang membahas mengenai wewenang PT. CW dalam hal pembenahan dan penertiban kawasan di bawah jalan layang Depok - Antasari.

Tidak hanya UMKM yang memanfaatkan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road*, tetapi juga ada pendirian bangunan bahkan sekolah di dalam area Rumija Tol tersebut. Penggunaan atau Pemanfaatan Rumija Tol khususnya di bawah jalan layang ini memang masih sangat abu-abu mengenai aturan serta kebijakannya. Dikarenakan dalam PP Nomor 15 Tahun 2005 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/PRT/M/2010 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Bina Marga Nomor 01/SE/Db/2017 tertanggal 30 Januari 2012 hanya membahas dan mengatur mengenai Pemanfaatan Rumija Tol saja, tetapi Rumija Tol yang berada di Bawah *Elevated Toll Road* belum ada aturannya.

Namun, pada dasarnya secara teknis juga memang tidak diperbolehkan atau dilarang

penggunaan area Rumija di bawah *Elevated Toll Road* tersebut karena alasan keselamatan. Larangan mengenai pemanfaatan area tersebut memang kurang selaras dengan program pemerintah untuk meningkatkan UMKM. Direktorat Jenderal Bina Marga selaku pemberi izin atau yang mempunyai kewenangan atas Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tersebut setidaknya dapat memberikan izin atau syarat bagi pemanfaatan area.

## PERUMUSAN MASALAH

Penelitian dimaksudkan untuk menganalisis mengenai bagaimana pelaksanaan dan keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa terhadap Pemanfaatan Rumija Tol tersebut dan pengaturan hukum mengenai pemberian izin penggunaan lahan terhadap UMKM yang berada di Rumija Tol di Bawah Depok – Antasari *Elevated Toll Road* yang dapat memberikan keamanan serta kemanfaatan dari segi hukumnya, serta guna mengetahui siapakah yang mempunyai wewenang terhadap Rumija tersebut atas pemberian legalitas perjanjian sewa atau izin penggunaan lahan bagi UMKM yang dapat memberikan Keadilan serta Kepastian Hukum, dengan cara menjawab dua permasalahan: Pertama, Bagaimana UMKM dalam memanfaatkan Rumija Tol yang berada di bawah *Elevated Toll Road*. Kedua, Bagaimana legalitas pemanfaatan Rumija Tol yang diperlukan untuk mendukung program Pemerintah dalam peningkatan UMKM yang memberikan keadilan dan kepastian hukum.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.<sup>9</sup> Penelitian hukum ini menggunakan data kualitatif yang bersifat primer. Sumber data primer meliputi bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Sumber data primer berasal dari hasil observasi terhadap pemangku kebijakan di daerah Rumija Tol di Bawah Depok – Antasari *Elevated Toll Road* yaitu, Perusahaan Tol Citra Wassphutowa dan Pejabat Daerah Terkait serta dengan pihak ketiga yaitu UMKM dengan cara Teknik wawancara atau penelitian lapangan guna untuk menyempurnakan data dan kepustakaan.

<sup>7</sup> P.L. Soelistijo A. dan Hadi. "Penyusunan Standar Pelayanan Minimal Jalan Nasional." *Jurnal HPJI*. Vol. 5 No. 2 (2019), h. 85–96.

<sup>8</sup> Heru Irianto. (2021). *Kinerja Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Pangan*. Surakarta: CV. Indotama Solo.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki. (2016). *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana.

Sedangkan bahan hukum sekunder merupakan hasil penelitian, artikel serta peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Analisis dalam tulisan ini berupa deskriptif kualitatif. Karena tujuan dari metode ini sendiri adalah untuk mengungkapkan kejadian atau fakta serta keadaan yang terjadi di masyarakat. Penulis menilai bahwa metode tersebut cocok digunakan dalam penelitian ini karena penulis ingin memperlihatkan apakah Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah Depok – Antasari *Elevated Toll Road* yang digunakan oleh para UMKM sudah legal dan dapat memberikan Keadilan dan Kepastian Hukum.

## PEMBAHASAN

### **Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah Depok-Antasari *Elevated Toll Road* Oleh UMKM**

Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya yang berhubungan dengan bidang pertanahan, hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Pokok Agraria disebut juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ruang lingkup agraria ialah hak atas penguasaan tanah yang merupakan wewenang negara, dalam hal ini negara memiliki wewenang atas pengaturan, penyelenggaraan peruntukan tanah, penggunaan serta persediaan manfaat tanah dan pemeliharaan serta juga mengatur perihal aktivitas yang menimbulkan hubungan serta akibat hukum yang mengenai pemanfaatan bumi, air serta ruang angkasa. Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 dalam implementasinya, bahwa suatu hak pengelolaan dapat diberikan kepada instansi pemerintah daerah dalam hal ini Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) ataupun Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Dalam penjelasan pasal tersebut juga dapat dilihat bahwa dengan demikian pelaksanaan hak menguasai atas tanah dapat diberikan kepada pemerintah daerah.

Pengadaan lahan serta tanah bagi pembangunan jalan tol dilaksanakan oleh pemerintah sebagai pemegang kuasa, yang bertujuan untuk kepentingan umum dan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Pada saat pembangunan Jalan Tol, pemerintah membebaskan tanah tersebut dan kemudian tanah diserahkan kepada perusahaan tol guna membangun infrastruktur dalam bentuk *Build Operate Transfer*

(BOT).<sup>10</sup> Merupakan suatu pemanfaatan barang milik daerah yang dilakukan dengan kegiatan pendirian dan pembangunan bangunan dan/atau fasilitasnya. Setelah pembangunan selesai, kemudian barang tersebut diserahkan kembali kepada pemegang kuasa dalam jangka waktu atau masa konsesi yang telah ditetapkan.

Undang-Undang Dasar sebagai Konstitusional Indonesia menyebutkan bahwa segala kekayaan alam yang menyangkut atas bumi, air yang ada di dalamnya digunakan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan serta kemakmuran rakyat Bangsa Indonesia. Dalam hal ini terlihat bahwa segala aspek dan cabang produksi dikuasai oleh negara. Penggunaan lahan merupakan suatu kegiatan dalam kehidupan manusia yang memiliki hubungan langsung pada kondisi lahan yang didiami untuk melakukan serta memenuhi tujuan tertentu. Lahan yang didefinisikan tersebut dapat berupa suatu permukaan bumi yang merupakan media tempat kegiatan berlangsung. Penggunaan lahan harus dirasakan manfaat serta kegunaannya bagi kelangsungan aktivitas dan kehidupan masyarakat, kelangsungan negara dan juga bagi pemilik lahan tersebut.

Sewa-menyewa diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai suatu perbuatan hukum yang berdasar dalam Buku III tentang Perikatan.<sup>11</sup> Suatu perjanjian bersumber dari perikatan dengan ruang lingkup yang lebih luas daripada kata perjanjian itu sendiri. Perjanjian juga merupakan suatu kegiatan hukum yang didasarkan oleh formalitas yang berasal dari peraturan undang-undang atau hukum yang berlaku, guna memenuhi suatu kepentingan pihak secara timbal balik.<sup>12</sup> Kegiatan sewa-menyewa dimana kegiatan penyerahan atas suatu objek dalam hal ini barang dari si pemberi sewa kepada si penerima sewa untuk dinikmati manfaatnya dengan membayar dengan nominal dan berdasarkan jangka waktu

---

<sup>10</sup> Iwan Erar Joesoef. (2011). "Model Kerjasama Pemerintah Dan Swasta: Studi Penerapan Kontrak Build Operate Transfer Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Di Indonesia". <http://lib.ui.ac.id/detail?id=20353413>. Jakarta: Universitas Indonesia,

<sup>11</sup> Subekti. (1996). *Hukum Perjanjian XVI*. Jakarta: Intermasa.

<sup>12</sup> R. Setiawan. (1979). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.

yang telah disepakati bersama.<sup>13</sup> Perjanjian sewa-menyewa mempunyai tujuan mengalihkan dan memberikan hak pakai atas barang yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada si penyewa. Hal yang diutamakan dalam perjanjian sewa-menyewa ialah hak atas perorangan bukan hak atas objek kebendaan tersebut.<sup>14</sup>

Benda sebagai objek dalam suatu perjanjian sewa-menyewa merupakan tanggungan penerima sewa atau penyewa, tetapi resiko yang terdapat pada barang yang disewakan ialah merupakan tanggungjawab dari pemilik barang dalam hal ini pemberi sewa. Karena dalam hal ini penerima sewa atau penyewa hanya mempunyai hak untuk menguasai dan mengambil manfaat dari barang sewa tersebut. Apabila berpegangan pada Pasal 499 KUHPerdara, yang dimaksud benda adalah setiap barang dan hak. Dalam hal ini, Hak termasuk kebendaan karena mempunyai suatu hak milik, hal ini dituangkan dalam Pasal 570 KUHPerdara.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu kegiatan yang mempunyai akibat hukum, yang mana akan melahirkan suatu hak dan kewajiban yang menjadi suatu keharusan untuk dipenuhi oleh masing-masing kedua belah pihak yang terikat.<sup>15</sup> Hak dan kewajiban yakni suatu timbal balik mutualisme yang sama-sama harus dipenuhi oleh para pihak dalam suatu perjanjian. Pihak pemberi sewa berhak menerima pembayaran atas harga barang sewaan oleh penyewa yang telah ditentukan dan disepakati Bersama. Sedangkan hak penerima sewa ialah menerima barang sewa. Pasal 1550 KUHPerdara mengatur mengenai kewajiban pemberi sewa: 1. Memberikan barang kepada penyewa (pemberian berupa pengalihan hak atas pemanfaatan barang); 2. Menjaga barang tersebut atas dapat digunakan guna keperluan yang sebagai mana mestinya; 3. Memberi atas hak kepada penerima sewa guna menikmati manfaat atas benda tersebut dengan keadaan nyaman, aman dan tentram.

Sedangkan Pasal 1560 mengatur pula perihal kewajiban yang harus dilakukan oleh penerima sewa atau penyewa: 1. Memakai barang sewa sesuai

dengan tujuan serta sesuai dengan persetujuan barang tersebut; 2. Membayar uang sewa dengan harga yang telah disepakati Bersama dengan batas waktu atas kesepakatan bersama.

Pengaturan mengenai hak dan kewajiban yang lahir akibat perjanjian, PMH dan kejadian lain yang juga melahirkan suatu hak dan kewajiban atas individu atau perorangan diatur dalam Buku ketiga KUHPerdara. Pihak yang menerima sewa harus mengembalikan barang tersebut dalam kondisi sebaik-baiknya atau sama seperti kondisi semula. Pasal 1548-Pasal 1600 KUHPerdara mengatur mengenai sewa-menyewa. Kegiatan sewa-menyewa merupakan kesepakatan antara pihak yang satu dengan pihak lain yang terikat dalam perbuatan hukum tersebut, yang mempunyai tujuan untuk memberikan manfaat atas kenikmatan suatu benda yang menjadi objek perjanjian tersebut dengan pembayaran atas suatu harga dan ditetapkan oleh lamanya jangka waktu sesuai kesepakatan para pihak. Berdasarkan pasal-pasal tersebut dapat diketahui bahwa, kegiatan sewa-menyewa termasuk dalam suatu Perjanjian.<sup>16</sup> KUHPerdara tidak menjelaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa harus dilakukan dengan cara tertulis ataupun lisan.

Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya guna untuk memberikan kepada pihak lainnya sebuah kenikmatan dari suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang sudah disepakati para pihak.<sup>17</sup> Salah satu yang menjadi objek hukum sewa-menyewa adalah sewa lahan di Rumija Tol Depok-Antasari *Elevated Toll Road* untuk pemanfaatan usaha oleh UMKM. Sewa lahan Rumija Tol di bawah *Elevated Toll Road* sebagai suatu kegiatan dalam guna upaya penggunaan lahan Rumija Tol yang dianggap strategis sebagai tempat berjualan oleh para UMKM. Yang dapat melakukan Tindakan hukum atas Rumija Tol di bawah *Elevated Toll Road* tersebut ialah pemerintah, dalam hal ini Kementerian PUPR.

Rumija Tol di bawah Depok-Antasari *Elevated Toll Road* sudah digunakan oleh para pelaku usaha UMKM untuk melakukan aktivitas berjualan sejak

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap. (1989). *Segi-Segi Hukum Perjanjian* Bandung: Alumni.

<sup>14</sup> *ibid.*

<sup>15</sup> Kartini Muljadi dan Gunawann Wijaya. (2010). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

<sup>16</sup> Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan. (1978). *Hukum Perikatan*. Surabaya: Bina Ilmu.

<sup>17</sup> Muljadi dan Wijaya. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*.

kurang-lebih dua tahun belakangan ini. Sejak era pandemi Covid-19, jumlah UMKM yang berjualan Rumija Tol tersebut kerap mengalami peningkatan. Terdapat banyaknya bangunan-bangunan semi permanen, serta tenda-tenda yang didirikan para UMKM untuk berjualan di area tersebut. Letak Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* ini yang menjadi jalan alternatif bagi kendaraan roda dua dan roda empat penghubung Jakarta Selatan dan Depok, serta konstruksi bangunan yang bebas hujan dan banjir dinilai menjadi lokasi yang sangat strategis untuk melakukan kegiatan jual-beli di lokasi tersebut.

Berdasarkan survey lapangan yang dilakukan oleh penulis, hasil wawancara oleh sebelas (11) pelaku usaha UMKM di Rumija Tol dibawah Depok Antasari *Elevated Toll Road* bahwa dalam memanfaatkan Rumija Tol tersebut mereka melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan tersebut secara lisan kepada RT, RW bahkan Organisasi Masyarakat setempat.

Pemanfaatan akan Rumija Tol boleh digunakan untuk kegiatan lain di luar dari manfaat jalan tol tersebut dengan syarat Pemanfaatan Rumija Tol tidak mengganggu keamanan dan keselamatan pengguna jalan dan pemanfaatan Rumija tersebut tidak boleh konstruksi jalan tol. Hal ini dikarenakan semakin banyak kegiatan yang dilakukan di bawah *elevated toll road*. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Bina Marga Nomor 01/SE/Db/2017 tertanggal 30 Januari 2012.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, disebutkan bawahnya Rumija Tol yaitu meliputi atas: 1. Tempat Istirahat (*Rest Area*); 2. Jaringan Fiber Optik; 3. Iklan/Reklame. Dimana ketiga hal tersebut ialah merupakan wewenang operator atau pengelola jalan tol, yang mana hasil dari ketiga hal tersebut akan menjadi pendapatan lain-lain bagi operator.

Undang-Undang dan Konstitusi Indonesia belum mengatur secara tegas tentang bagaimana aturan serta kebijakan dalam penggunaan, pengawasan serta pemanfaatan Rumija Tol di bawah *Elevated Toll road* tersebut. Apabila dilihat dari kewenangannya, Rumija Tol di bawah *Elevated Toll Road* tersebut ialah kewenangan penuh yang dipegang oleh pemerintah dalam hal ini Direktorat Jenderal Bina Marga, Kementerian PUPR Republik Indonesia.

PT. Citra Wassphutowa dalam hal ini yang menjadi Operator dalam pembangunan jalan tol

Desari serta pihak Kelurahan Pangkalan Jati Baru dalam hal ini tidak mempunyai kewenangan apapun dalam hal pemberian izin serta melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan UMKM di Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tersebut. Sama halnya dengan RT dan RW selaku pihak yang memberikan izin atas penggunaan lahan Rumija Tol tersebut dan sebagai pihak pertama yang melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan UMKM di area tersebut.

KUHPerdata tidak menegaskan bahwa suatu perjanjian sewa-menyewa harus dilakukan secara tertulis ataupun secara lisan. Namun pada dasarnya, suatu perjanjian dibuat secara tertulis agar dapat dibuktikan dengan kuat atau dapat dikatakan dengan suatu perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan secara tertulis mempunyai pembuktian hukum yang kuat. Pada Pasal 1320 dijelaskan mengenai syarat-syarat sah pelaksanaan perjanjian: Persetujuan atau sepakat yang mengikat atas dirinya; Kecakapan para pihak; Pokok persoalan perikatan atau adanya objek perjanjian; Suatu hal yang halal.

Dalam perjanjian yang dilakukan oleh UMKM dapat dilihat bahwa perjanjian sewa-menyewa tersebut sudah memenuhi unsur atau syarat Subjektif suatu perjanjian, yaitu kata sepakat yang mengikat dirinya dan kecakapan para pihak dalam berbuat hukum, dimana dalam hal ini para pihak telah mengadakan perjanjian sewa-menyewa atas lahan/lapak Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* dan membayar besaran harga yang telah disepakati Bersama. Dalam hal ini pembayaran uang atas sewa tersebut dapat dilakukan pihak penyewa pada: 1. Satu kali atau tiap waktu tertentu; 2. Pembayaran penuh pada saat sebelum atau sesudah pemanfaatan atas benda atau barang sewa tersebut dipergunakan.

Dalam perjanjian ini, pembayaran yang dilakukan oleh UMKM terhadap pemberi sewa dinilai bervariasi. Dalam hasil wawancara tersebut didapatkan info bahwa terdapat pungutan yang besaran jumlahnya berbeda-beda untuk setiap pedagang. Pungutan ini berkisar sebesar Rp 50.000-Rp 1.000.000 per bulan, dengan diiming-imingi sebagai biaya keamanan dan kebersihan. Ada yang membayar uang muka di awal perjanjian dan selanjutnya membayar uang sewa tiap bulannya, serta ada pula yang hanya membayar uang sewa di setiap bulannya saja tanpa adanya uang muka. Hal tersebut

dapat dilakukan dengan dasar kesepakatan para pihak yang terikat perjanjian sewa-menyewa tersebut.

Mengenai subjek hukum atau orang yang dapat menjadi pemegang hak katas sewa ialah: 1. Merupakan WNI (Warga Negara Indonesia); 2. Atau orang asing tapi berkedudukan atau bertempat tinggal di Indonesia; 3. Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia; 4. Serta badan hukum asing (harus mempunyai perwakilan di Indonesia)

Lalu, mengenai syarat objektif suatu perjanjian, yakni pokok persoalan perikatan dan suatu hal yang halal juga harus dipenuhi apabila melakukan suatu perjanjian. Dalam hal ini telah dipenuhi unsur pokok persoalan perikatan, yang menjadi pokok perikatan ini dialah benda atau barang yang menjadi objek perjanjian, dalam hal ini yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa ini ialah Lahan di area Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tersebut. Dan pelaksanaan aktivitas jual beli yang dilakukan oleh UMKM merupakan suatu sebab yang halal sebagai dasar dari pembuatan perjanjian sewa-menyewa tersebut.

Perlu dilihat kembali, kewenangan atas Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* merupakan kewenangan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR RI) yang dalam hal ini dijalankan oleh Dirjen Bina Marga. PT. Citra Wassphutowa sebagai operator hanya berwenang atas pemanfaatan Rumija di area *Rest Area* saja, dan *Rest Area* tersebut juga sebagai sarana atau fasilitas yang bisa digunakan UMKM.

Namun perjanjian sewa-menyewa dan izin penggunaan lahan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* ini dilaksanakan dengan pihak RT dan RW, yang mana pihak tersebut tidak mempunyai wewenang atas pemberian izin pemanfaatan ruang tersebut. Pemberian izin atas pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* ini hanya dapat dilakukan oleh Direktorat Jenderal Bina Marga selaku pemberi izin dibawah naungan dan tanggungjawab Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR RI).

Pemberian izin tersebut juga harus memperhatikan beberapa ketentuan seperti jangan sampai terganggunya fungsi jalan tol serta tidak boleh membahayakan konstruksi jalan. Dan dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa yang dilakukan di Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* ini adalah

Perjanjian yang illegal dan dapat dikatakan Batal demi hukum. Karena perjanjian atas pemanfaatan objek sewa tersebut dibuat bukan kepada pihak yang tepat dan tidak dengan prosedur yang berlaku.

### **Legalitas Pemanfaatan Rumija Tol yang Diperlukan Untuk Mendukung Program Pemerintah Dalam Peningkatan UMKM yang Memberikan Keadilan dan Kepastian Hukum**

Hukum mempunyai manfaat guna mencapainya suatu ketertiban dan ketentraman bagi kehidupan bermasyarakat. Tidak hanya itu, hukum juga diharapkan dapat mendatangkan suatu manfaat dan kegunaan dalam penerapan norma serta aturan hukum tersebut. Dalam penelitian ini penulis menggunakan Teori Kemanfaatan Hukum sebagai indikator penilai apakah segala regulasi dan langkah yang telah diambil dan dijalani oleh UMKM yang melakukan Perjanjian sewa-menyewa untuk izin Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* sudah dapat memberikan manfaat serta kegunaan.

Pemerintah mencanangkan suatu kebijakan mengenai Aksi Penanggulangan Kemiskinan dan Pengangguran dengan cara mengembangkan dan memberdayakan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM)<sup>18</sup> guna menekan dan menurunkan angka pengangguran 9% sampai 10% penduduk di Indonesia. Pada era global seperti sekarang ini, peran UMKM sebagai lapangan pencipta kerja serta motor penggerak perekonomian bukan hanya berperan untuk daerah saja, tapi dalam skala nasional bahkan internasional UMKM ini diharapkan dapat bersaing dengan produk lokal hingga mancanegara.<sup>19</sup>

Pemasukan Negara Indonesia Sebagian besar berasal dari UMKM, sehingga UMKM dalam hal ini berperan besar dalam peningkatakan devisa atau pemasukan negara. Banyak sekali produk-produk buatan atau yang lahir dari UMKM yang mempunyai nilai jual yang sangat tinggi bahkan jangkauan jual sampai ke mancanegara. Tak hanya mempunyai nilai jual, tetapi keunikan dan kekhasan produk juga dapat terbilang cukup bisa diunggulkan,<sup>20</sup> pada akhirnya hal ini mengundang antusias masyarakat

<sup>18</sup> Iman Firman Hidayat dan Adi Ridwan Fadillah. (2009). "Pengaruh Penyaluran Kredit Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) dan Pendapatan Operasional Terhadap Laba Operasional".

<sup>19</sup> *ibid.*

<sup>20</sup> *ibid.*

desa bahkan pelosok desa untuk memamerkan barang khususnya dan dijual ke pihak luar. Namun, masih sangat disayangkan perihal ketidak pekaan dan tidak memberikan perlindungan produk yang mengakibatkan munculnya plagiarisme dan pencurian ide-ide oleh pihak asing tersebut.<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah menegaskan mengenai tujuan dari UMKM, yaitu untuk membangun serta meningkatkan perekonomian nasional yang berlandaskan keadilan dan ekonomi yang berdemokrasi, dalam mengembangkan usahanya UMKM sangat memerlukan peran pemerintah.<sup>22</sup>

Dalam memudahkan para pelaku usaha UMKM untuk memulai langkahnya, negara dalam hal ini pemerintah telah menyediakan jalan-jalan kemudahan, salah satunya ialah kemudahan untuk memperoleh perizinan dengan melalui *One Single Submission* (OSS). OSS ini diberikan pemerintah agar dapat memberikan kemudahan serta keringanan bagi UMKM dalam melakukan perizinan seperti perizinan pembukaan usaha. Tidak hanya mudah, jalan ini dapat ditempuh dengan biaya yang terjangkau bagi UMKM. Tak hanya sistem perizinan, perlindungan bagi produk UMKM pun menjadi fokus penting dalam menjaga kestabilan hukum. Proses pendaftaran Hak Kekayaan Intelektual juga dipermudah prosesnya.

Selain langkah-langkah tersebut, pemerintah juga mengeluarkan dan menetapkan beberapa kebijakan yang juga diharapkan dapat menjadi tombak pendorong kemajuan perekonomian bangsa melalui UMKM, seperti adanya Undang-Undang Cipta Kerja, Program Pemulihan Ekonomi Nasional (PEN), Kredit Usaha Rakyat (KUR), Gerakan Nasional Bangga Buatan Indonesia (GNBBI), serta Perluasan Ekspor Produk Indonesia melalui ASEAN *Online Sale Day* (AOSD).

Undang-Undang menyebutkan bahwa UMKM ialah perusahaan kecil yang dimiliki dan dikelola oleh seseorang atau dimiliki oleh sekelompok kecil orang

dengan jumlah kekayaan dan pendapatan tertentu. Sektor UMKM memiliki peran penting dalam kemajuan perekonomian bangsa yang dapat ditinjau dari segala aspek, antara lain jumlah industri yang besar dan tersebar di segala aspek dan penyerapan tenaga kerja dalam kuantitas yang banyak. Maka dari itu, sangat diperlukan strategi dalam pemberdayaan dan perkembangannya. Perkembangan UMKM di Indonesia masih dihadapkan dengan banyaknya keterbatasan yang menyebabkan lemahnya daya saing. Persoalan utama dalam hal ini ialah keterbatasan infrastruktur serta akses perolehan perizinan lahan, serta regulasi perjanjian atas sewa-menyewa yang masih abu-abu birokrasinya.

Pemanfaatan Rumija Tol Bagi Pihak UMKM yang berada di bawah Depok – Antasari *Elevated Toll Road* ini adalah berstatus illegal dan tidak mungkin dilakukan legalitas atas penggunaan lahan serta usaha UMKM tersebut. Karena regulasi Jalan Tol yang belum mengatur tentang bagaimana pemanfaatan Rumija Tol di Bawah Depok – Antasari *Elevated Toll Road* yang tanahnya diserahkan oleh Bina Marga Kementerian PUPR RI kepada Pemerintah Daerah setempat.

Dengan melihat peluang area serta tingginya minat UMKM untuk berjualan di area yang dianggap strategis tersebut, maka pihak RT dan RW setempat melakukan langkah untuk memberikan izin pemanfaatan lahan di Rumija Tol tersebut. Dalam memperoleh suatu perizinan pemanfaatan lahan dengan cara perjanjian sewa-menyewa, UMKM membayar besaran harga yang memang telah disepakati Bersama. Tetapi apabila dikaji kembali, besaran harga yang dibayar para UMKM tersebut tidak sama, ada yang dinilai mendapatkan harga murah, ada juga yang mendapatkan harga tinggi. Dengan pemberian fasilitas hanya berupa lapak jualan, harga tersebut tidak sebanding dengan fasilitas yang didapatkan para pelaku usaha UMKM tersebut.

Pemberian izin yang diperoleh UMKM dalam Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* juga dinilai illegal. Karena memang Rumija Tol tersebut ialah wewenang Kementerian PUPR RI, dalam hal ini izin pemanfaatan Rumija Tol tersebut diberikan oleh Direktorat Jenderal Bina Marga atas dasar dari Unit Pelayanan Perizinan. Tetapi sampai saat ini, regulasi di Rumija Tol di

---

<sup>21</sup> Astti Wulan Adaninggar. "Perlindungan Produk Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Terkait Hak Kekayaan Intelektual Dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean." *Diponegoro Law Jurnal*. Vol. 5 No. 3 (2016), h. 2.

<sup>22</sup> Raden Ani Eko Wahyuni dan Darminto Hartono. "Implementation of Legal Protection by The Government in Order to Empowerment of Micro." *Diponegoro Law Review*. Vol. 4 (2019), h. 105–113.

Bawah Depok Antasari *Elevated Toll Road* tersebut belum ada penetapan regulasinya. Area tersebut yang seharusnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah, dalam hal ini juga belum dilakukan.

Teori kemanfaatan hukum pada dasarnya bahwa suatu pemberlakuan norma hukum harus ditunjukkan kepada suatu yang berfaedah dan mempunyai manfaat, yang bertujuan untuk menghasilkan suatu kesenangan serta kebahagiaan bagi orang banyak.<sup>23</sup> Dalam hal ini, pelanggaran UMKM untuk berjualan di area Rumija Tol tersebut karena terdapat adanya kekosongan hukum di area tersebut, yang pada dasarnya berbenturan dengan program pemerintah untuk meningkatkan UMKM.

Secara teknis pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* memang dilarang karena dapat mengganggu konstruksi jalan tol yang berada di atasnya. Tak hanya dinilai strategis bagi UMKM, Pemanfaatan Rumija Tol ini pun juga digunakan oleh masyarakat untuk beraktivitas lainnya, contohnya seperti mendirikan sekolah dan membangun rumah tinggal. Seperti yang terjadi di Rumija di bawah *Elevated Toll Road* di Kawasan Penjaringan, Jakarta Utara. Sejak tahun 1995 seorang mantan buruh mendirikan sekolah untuk anak-anak pemulung dan warga miskin sekitar. Sekolah yang terdiri dari ruang kelas Taman kanak-kanak yang berisi 30 murid dilaksanakan setiap harinya dan murid-murid tersebut harus bergantian dengan murid lainnya. Fasilitas sekolah tersebut dibebankan dengan biaya Rp 20.000 perbulannya.

Direktorat Jenderal Bina Marga sebagai pemberi konsesi atas area tersebut setidaknya dapat mengeluarkan syarat-syarat atau izin apabila UMKM ingin memanfaatkan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tersebut. Syarat dasar yang dapat diberikan dalam pemanfaatan Rumija Tol tersebut bisa seperti: 1. Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tidak boleh mengganggu mobilitas dan keselamatan pengguna serta manfaat dari jalan tol itu sendiri; 2. Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tidak boleh mengganggu konstruksi Jalan Tol; 3. Pemanfaatan Rumija Tol

di Bawah *Elevated Toll Road* harus tetap menjaga kebersihan, keindahan dan kenyamanan area tersebut.

Adapun alasan mengapa Direktorat Jenderal Bina Marga sebaiknya mengeluarkan syarat atau izin pemanfaatan atas Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tersebut, karena: 1. Apabila syarat tersebut diberikan, UMKM akan mendapatkan suatu manfaat dari hal tersebut, karena jika UMKM menyewa di tempat lain harga sewa yang dibayar akan lebih mahal; 2. Adanya benturan terhadap kepentingan umum, dalam hal ini kebutuhan para pelaku usaha UMKM dan kebijakan serta program pemerintah dalam meningkatkan UMKM guna mendukung perekonomian bangsa.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh para pelaku usaha UMKM dengan RT dan RW atas pemanfaatan area tersebut dapat dikatakan Batal Demi Hukum. Karena subjek atas perjanjian tersebut ialah UMKM dengan pihak RT/RW setempat, yang mana dalam hal ini pihak-pihak tersebut tidak mempunyai wewenang atas pemberian izin dalam hal Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tersebut. Lalu, objek atas perjanjian tersebut ialah suatu Rumija Tol yang mana belum terdapat legalitas atas ruangan tersebut. Secara teknis, Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* merupakan suatu area yang rawan dan dilarang untuk melakukan suatu kegiatan karena memang dapat membahayakan konstruksi Tol tersebut.

Oleh karena hal tersebut maka sebenarnya UMKM tidak perlu membayar uang sewa kepada RW/RT setempat dan apabila dilihat dari sisi hukum, para pelaku usaha UMKM juga dapat mengajukan pengembalian dana atau ganti rugi. Karena dalam hal ini RT/RW setempat tidak mempunyai kewenangan dan tidak berhak untuk menerima uang tersebut dan segala uang yang masuk ke RT/RW tidak ada dasar hukum atas pertanggungjawaban pengelolaan dana tersebut. Namun, pelanggaran untuk pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* oleh para pelaku usaha UMKM sejatinya memang bertentangan dengan program pemerintah dalam usaha peningkatan UMKM.

<sup>23</sup> Januardin Manullang dan Hottua Samosir. "Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Medan-Tebing Tinggi Terhadap Usaha Mikro Kecil Dan Menengah." *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Finansial Indonesia*. Vol. 3 No. 1 (2019), h. 45-54.

## Rekomendasi

Karena Kawasan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* dinilai sebagai Kawasan yang strategis untuk melakukan berbagai kegiatan, maka apabila dikaji berdasarkan Teori Kemanfaatan Hukum, Direktorat Jenderal Bina Marga dapat memberikan perizinan untuk berkegiatan di area tersebut. karena apabila UMKM menyewa di tempat lain akan lebih mahal harganya. Pemberian atas izin Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* dapat diberlakukan oleh dengan adanya syarat-syarat, seperti tidak membahayakan konstruksi bangunan jalan tol dan tetap menjaga kebersihan serta keindahan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road* tersebut.

Selain hal tersebut, pihak Pemerintah Daerah (Pemda) setempat juga harus segera meminta legalitas atas Rumija tersebut dan setelah itu Kementerian PUPR segera membuat peraturan atas Pemanfaatan Rumija Tol di Bawah *Elevated Toll Road*. Apabila Pemda tidak mengajukan legalitas, maka sebaiknya segala kegiatan UMKM yang berada di Rumija tersebut harus dibubarkan dan dibersihkan. Karena akan banyak menimbulkan masalah hukum baru, seperti bagaimana pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan atas perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pelaku usaha UMKM kepada pihak yang tidak berwenang.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundangan-undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444).
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 dan Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4866).
- Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6629).
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10/PRT/M/2018 tentang Tempat Istirahat dan Pelayanan pada Jalan Tol (Berita Negara Tahun 2018 Nomor 543).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Tahun 2016 Nomor 547).

### Buku:

- Heru Irianto. (2021). *Kinerja Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Pangan*. Surakarta: CV. Indotama Solo.
- Kartini Muljadi dan Gunawann Wijaya. (2010). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- M. Yahya Harahap. (1989). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Muljadi dan Wijaya. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*.
- Peter Mahmud Marzuki. (2016). *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana.
- R. Setiawan. (1979). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan. (1978). *Hukum Perikatan*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Subekti. (1996). *Hukum Perjanjian XVI*. Jakarta: Intermasa.

### Jurnal:

- Amelia Makmur and Ranto P. Rajuguguk. "Standar Pelayanan Minimal Jalan Tol." *Jurnal Transportasi*. Vol. 15 No. 2 Tahun 2015, h. 107–114.

- Astti Wulan Adaninggar. "Perlindungan Produk Usaha Mikro Kecil dan Menengah Terkait Hak Kekayaan Intelektual Dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean." *Diponegoro Law Jurnal*. Vol. 5 No. 3 (2016), h. 2.
- Fadhillah Arizky Noor and Resi Aseanto. "Analysis Foundation Planning Bored Pile Pier P1 Sta 8 + 442 Project Toll Road Depok – Antasari Section Ii" 3, No. 1 (2021), h. 67–74.
- Iman Firman Hidayat dan Adi Ridwan Fadillah. (2009). "Pengaruh Penyaluran Kredit Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) dan Pendapatan Operasional Terhadap Laba Operasional." *Diponegoro Law Review*. Vol. 4 (2019), h. 105–113.
- Iwan Erar Joesoef. (2011). "Model Kerjasama Pemerintah dan Swasta: Studi Penerapan Kontrak Build Operate Transfer Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol di Indonesia". <http://lib.ui.ac.id/detail?id=20353413>. Jakarta: Universitas Indonesia,
- Iwan Erar Joesoef. "Tanah dan Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Oleh Swasta: Publics Goods Atau Private Goods." *Ius Constitutum*. Vol. 1 No. 2 Tahun 2015.
- Januardin Manullang dan Hottua Samosir. "Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Medan-Tebing Tinggi Terhadap Usaha Mikro Kecil Dan Menengah." *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Finansial Indonesia*. Vol. 3 No. 1 (2019), h. 45–54.
- P.L. Soelistijo A. dan Hadi. "Penyusunan Standar Pelayanan Minimal Jalan Nasional." *Jurnal HPJI* . Vol. 5 No. 2 (2019), h. 85–96.
- Raden Ani Eko Wahyuni dan Darminto Hartono. "Implementation of Legal Protection by The Government in Order to Empowerment of Micro." *Diponegoro Law Review*. Vol. 4 (2019), h. 105–113.
- Tuti Tirwaningsih dan T.N. Syamsah, "Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor Effectiveness of Right of Way (Row) Retribution Collection To Increase The Local Own Revenue (Undang-Undang Pemerintah Daerah) Undang-Undang Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Dideskripsikan P" 7 Tahun 2016, h. 129–147.