

ABSTRAK

Keterbatasan fiskal pemerintah mendorong penerapan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) melalui mekanisme *Build Operate Transfer* (BOT) pada proyek Jalan Tol Semarang-Demak antara Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) dan PT PP Semarang Demak (PPSD) berdasarkan PPJT yang ditandatangani 23 September 2019. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan asas kepastian hukum dan kendala implementasinya menggunakan metode normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJT telah dibangun di atas kerangka hukum yang komprehensif dengan masa konsesi 50 tahun, namun terdapat tiga kendala utama dalam implementasinya, yaitu terhambatnya pengadaan tanah akibat fenomena tanah musnah (*land subsidence*) yang menimbulkan kekosongan hukum, pemotongan anggaran APBN yang menyebabkan target penyelesaian mundur dari 2024 menjadi 2027, serta indikasi wanprestasi pemerintah yang menjadi dasar renegotiasi kontrak. Penelitian ini menyimpulkan bahwa asas kepastian hukum belum terpenuhi secara substansial akibat kekosongan regulasi dan perubahan kebijakan fiskal yang tidak diantisipasi sejak awal perjanjian.

Kata Kunci: KPBU, *Build Operate Transfer*, Kepastian Hukum, Jalan Tol Semarang-Demak, Perjanjian Konsesi

ABSTRACT

The government's fiscal limitations have driven the adoption of the Government-Business Entity Cooperation (KPBU) scheme through the Build Operate Transfer (BOT) mechanism on the Semarang-Demak Toll Road project between the Toll Road Regulatory Agency (BPJT) and PT PP Semarang Demak (PPSD) under a concession agreement signed on September 23, 2019. This study aims to analyze the implementation of the principle of legal certainty and its obstacles using a normative method with a descriptive-analytical approach. The findings indicate that the agreement was established upon a comprehensive legal framework with a 50-year concession period, yet three major obstacles emerged: land acquisition delays due to land subsidence creating a legal vacuum, state budget cuts pushing the completion target from 2024 to 2027, and indications of government breach of contract forming the basis for renegotiation. This study concludes that the principle of legal certainty has not been substantially fulfilled due to regulatory gaps and unanticipated fiscal policy changes.

Keywords: KPBU, *Build Operate Transfer*, Legal Certainty, Semarang-Demak Toll Road, Concession Agreement