



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBANGUNAN JALAN TOL LINGKAR LUAR
KOTA SURABAYA**

TESIS

GUNADI SISWO PAMUNGKAS

0806423551

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
JAKARTA
AGUSTUS 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBANGUNAN JALAN TOL LINGKAR LUAR
KOTA SURABAYA**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister teknik

GUNADI SISWO PAMUNGKAS

0806423551

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI MANAJEMEN TEKNIK
KEKHUSUSAN MANAJEMEN INFRASTRUKTUR
JAKARTA
AGUSTUS 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Gunadi Siswo Pamungkas

NPM : 0806423551

Tanda Tangan :



Tanggal :

HALAMAN PERSETUJUAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Gunadi Siswo Pamungkas

NPM : 0806423551

Program Studi : Manajemen Teknik Infrastruktur

Judul Tesis : Pembangunan Jalan Tol Lingkar Luar Kota Surabaya
(*L'aménagement du Boulevard Peripherique de la Ville de Surabaya*)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Tesis / Memoire di [Université Paris-Est Marne-la-Vallée](#) dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing Tesis / Memoire di [Université Paris-Est Marne-la-Vallée](#)

Ttd

Nacima Baron

MENGETAHUI

Ketua Departemen Teknik Sipil Universitas Indonesia



Prof Dr.Ir. Irwan Katili, DEA

ATTESTATION DE MEMOIRE

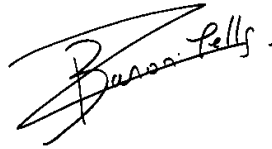
Ce Mémoire présenté par,

Nom : Gunadi Siswo PAMUNGKAS
Numéro d'Etudiants : 70876
Formations : Master Cité et Mobilité
Titre : L'aménagement du Boulevard Périphérique de la Ville de Surabaya

Ce Mémoire d'être réalisé pour compléter les études de Master Cité et Mobilité à l'Université Paris Est Marne-La-Vallée en 2010



Tuteur de Mémoire



Nacima Baron Yelles

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmatNya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan ini dilaksanakan dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Magister Kekhususan Manajemen Infrastruktur Departemen Teknik Sipil Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Irwan Katili, selaku dosen pembimbing Universitas Indonesia;
2. Nacima Baron selaku dosen pembimbing Universitas Marne La Valle;
5. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan dan tidak dapat untuk disebutkan satu per satu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tugas ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, Agustus 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Gunadi Siswo Pamungkas

NPM : 0806423551

Program Studi : Teknik Sipil

Kekhususan : Manajemen Infrastruktur

Fakultas : Teknik

Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Pembangunan Jalan Tol Lingkar Luar Kota Surabaya

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di:

Pada tanggal:

Yang Menyatakan



(Gunadi Siswo Pamungkas)

ABSTRAK

Nama : Gunadi Siswo Pamungkas
Program Studi : Manajemen Infrastruktur
Judul : Pembangunan Jalan Tol Lingkar Luar Kota Surabaya

Tesis ini membahas resiko yang mungkin timbul dalam pembangunan jalan tol, dampak yang mungkin terjadi serta kendala yang mungkin dihadapi dengan mengambil studi kasus Jalan Tol Lingkar Luar Kota Surabaya. Dalam studi ini juga dipaparkan jenis PPP yang mungkin digunakan untuk jalan tol tersebut.

Hasil penelitian menyarankan bahwa perlu untuk diberikan suatu bentuk dukungan pemerintah terhadap risiko permintaan yang mungkin terjadi terhadap proses penyediaan jalan tol disamping itu pula untuk percepatan proses pengadaan tanah, penguatan kelembagaan peningkatan SDM serta penyederhanaan birokrasi dengan pemberian dukungan pemerintah serta hal hal tersebut diharapkan pengoperasian jalan tol tidak akan terganggu akibat berkurangnya *revenue* atau pendapatan sebagai dampak dari turunnya volume lalu lintas.

Kata Kunci:
Risiko Pembangunan, Dukungan Pemerintah, Proyek

ABSTRACT

Name : Gunadi Siswo Pamungkas

Major : Management of infrastructure

Title : Tol Ring Road Construction Project of Surabaya City

This thesis discusses the risks that may arise in the construction of highways, the impact that may occur and the constraints that may be faced with a case study of Surabaya Tol Ring Road Construction Project. In this study, also presented the type of PPP may be used for toll roads.

The results suggest that need to be given a form of government support for demand risks that might occur on the supply process beside the highway in order to accelerate the process of land procurement, institutional strengthening and improvement of human resources by providing support for the simplification of bureaucratic government and that it expected the toll road will not be disrupted by the loss of revenue or income as a result of low traffic volume

Keywords:

Construction Risk, Government Support, Project

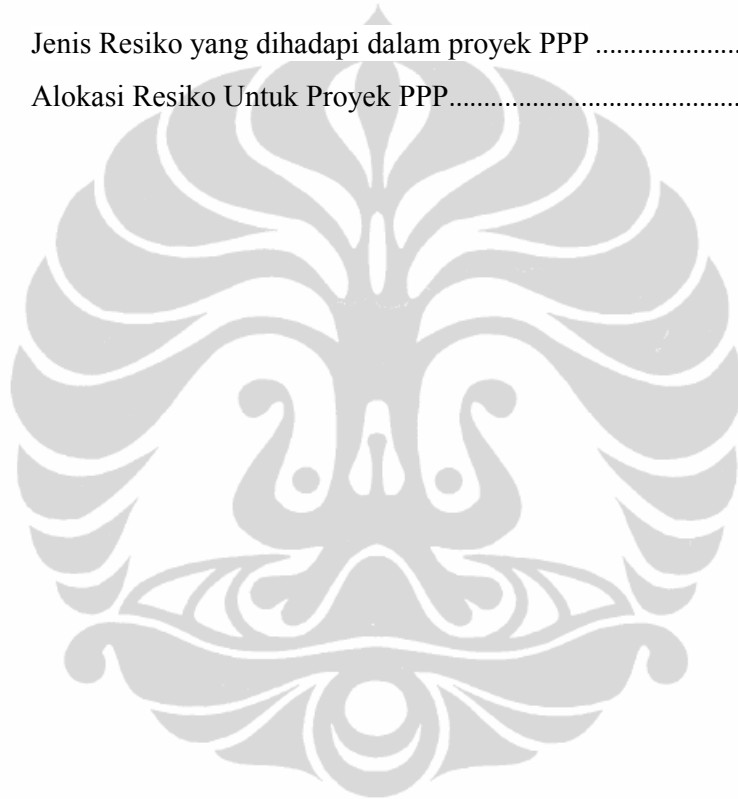
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
ATTESTATION DE MEMOIRE	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	3
1.2 Perumusan masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Batasan Penelitian.....	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	5
1.6 Model Operasional Penelitian.....	
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Kondisi Eksisting kota Surabaya	8
2.1.1 Kondisi Geografis.....	8
2.1.2 Kondisi Penduduk	9
2.1.3 Kondisi Ekonomi	11
2.1.4 Infrastruktur Transportasi	15
2.1.5 Jalan Tol Trans Jawa.....	17
2.1.5 Jalan Tol di Surabaya Metropolitan Area	21

2.2	<i>Public-Private Partnership</i>	20
2.2.1	Definisi <i>Public-Private Partnership</i>	22
2.2.2	Jenis PPP Untuk Jalan Tol	
BAB III.	METODOLOGI PENELITIAN	24
3.1	Pendahuluan	24
3.2	Strategi Penelitian	25
3.3	Proses Penelitian.....	27
3.3.1	Variabel Penelitian	27
3.3.2	Pengumpulan Data.....	27
3.3.3	Jenis dan teknik Pengumpulan data.....	27
3.3.3.1	Jenis-jenis Penelitian Berdasar data	28
3.3.3.2	Teknik Pengumpulan Data.....	
BAB IV.	PEMBAHASAN	29
4.1	Profil Proyek.....	29
4.1.1	Aspek Teknis.....	29
4.1.2	Bagian Selatan	30
4.1.3	Bagian Utara	30
4.2	Penggunaan Lahan.....	33
4.3	Biaya Proyek.....	33
4.4	Evaluasi Ekonomi dan Keuangan.....	34
4.5	Dampak Pembangunan Jalan Tol.....	36
4.6	Pengadaan Tanah.....	37
4.7	Tipe Resiko dalam Skema PPP.....	41
4.8	PPP untuk Jalan Tol Lingkar Luar Kota Surabaya	43
BAB V.	KESIMPULAN DAN SARAN	43
5.1	Kesimpulan	43
5.2	Saran.....	
LAMPIRAN		
DAFTAR PUSTAKA		

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Populasi GSMA.....	9
Tabel 2.2	Gross Regional Domestic Product Surabaya	10
Tabel 4.1	Biaya keseluruhan proyek.....	33
Tabel 4.2	Jenis Resiko yang dihadapi dalam proyek PPP	37
Tabel 4.3	Alokasi Resiko Untuk Proyek PPP.....	41



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Proses Penelitian	6
Gambar 2.1	Komposisi kendaraan di Surabaya.....	5
Gambar 2. 2	Pembangunan jalan di pulau Jawa.....	2
Gambar 2. 3.	Jalan Tol di Surabaya Metropolitan Area	15
Gambar. 2.4.	Jembatan Tol Suramadu.....	18
Gambar 3.1	Diagram Alir Proses Metode Analisis.....	27
Gambar 4.1	Potongan Tranversal pada tahap awal (2 jalur-4 lines).....	29
Gambar 4.2	Potongan Tranversal pada tahap akhir (2 jalur-6 lines).....	29
Gambar 4.3	Penggunaan lahan eksisting di Surabaya.....	30
Gambar 4.4	Denah teritorial kota Surabaya (2015).....	32
Gambar 4.5	Konsep hubungan Surabaya dengan daerah lain.....	33

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A1 Memoire de Master Cite et Mobilite' L'aménagement du Boulevard Périphérique (rocade autoroutière) de la Ville de Surabaya	45
---	----

