

KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR DI INDONESIA

SAMBALKAN PADA SEMINAR NASIONAL PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PADJAJARAN
JAKARTA, 14 September 2006



DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA
DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM

I. PENYELENGGARAAN INFRASTRUKTUR JALAN TOL (berdasar UU No.38/2004 dan PP No.15/2005)

- Wewenang penyelenggaraan jalan tol berada pada Pemerintah yang meliputi **pengaturan, pembinaan, pengusahaan, dan pengawasan**
- Pengusahaan jalan tol** dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara dan/atau Badan Usaha Milik Daerah dan/atau Badan Usaha Milik Swasta dimaksudkan untuk mempercepat perwujudan jaringan jalan bebas hambatan sebagai bagian dari jaringan jalan nasional
- Pemerintah melaksanakan pembebasan tanah dengan menggunakan dana yang **berasal dari Pemerintah dan/atau Badan Usaha**
- Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) melaksanakan sebagian wewenang Pemerintah dalam penyelenggaraan jalan tol yang berhubungan dengan **pengaturan pengusahaan**

II. KEBIJAKAN PEMBANGUNAN JALAN TOL

KEBIJAKAN PEMBANGUNAN JALAN TOL

- Mendukung pusat pertumbuhan ekonomi
- Menghubungkan antar kawasan
- Mengatasi kemacetan di daerah perkotaan

1	Pengembangan jalur utama pulau Jawa (Main Trunk) yang menghubungkan Barat – Timur (Merak, Jakarta, Cikampek, Cirebon, Semarang, Solo, Surabaya, hingga Banyuwangi)
2	Pengembangan jalur sekunder dan pendukung pulau Jawa (Secondary Trunk/feeder) yang meliputi Ciawi Sukabumi-Bandung, dan Cileunyi-Sumedang-Dawuan) dan jalan tol daerah perkotaan (Jabodetabek, Bandung, Surabaya, Medan, Palembang, Bali, Riau, Manado, dan Makassar)

3

RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN TOL

No	Kategori	Jumlah Ruas Jalan Tol	Panjang (km)	Biaya Investasi (Rp Triliun)
A	Pembangunan oleh Pemerintah	2	17,5	7,6
B	Pengusahaan oleh PT Jasa Marga	8	87,9	4,0
C1	Penerusan oleh On Going Investor	5	100,2	9,9
C2	Evaluasi Hasil Tender Terdahulu	14	643,5	42,6
C3A	Tender Investasi Batch I	4	82	6,8
C3B	Tender Investasi Batch II	13	374,6	27,9
C3C	Tender Investasi Batch III	12	646	30,4
Total		58	1.951	129,1

4

PRIORITAS PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN TOL (TAHUN 2005-2009)

□ Mengingat keterbatasan dana pemerintah dan upaya pemenuhan pertumbuhan lalu lintas maka dilakukan prioritas antara lain:

- Jalan Tol Trans Jawa
- Jalan Tol Non Trans Jawa yang telah ada investor/memiliki PPJT/PKP/Kepmen
- Jalan Tol dalam proses tender investasi maupun yang memiliki peranan ekonomi tinggi

□ Dengan kriteria tersebut diperoleh prioritas sebagai berikut:

No	Kategori	Jumlah Ruas Jalan Tol	Panjang (km)	Biaya Investasi (Rp Triliun)
A	Jalan Tol Trans Jawa	15	903,2	49,47
B	Jalan Tol Non Trans Jawa	30	649,8	64,50
Total		45	1,553.0	113,97

5

PRIORITAS PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN TOL TRANS JAWA

NO	Ruas	Panjang (Km)	Estimasi Biaya Investasi *) (Rp. Milyar)	Investor	KETERANGAN
A	Propinsi Jawa Barat				
1	Cikarang - TJ. Priok (bag. JORR 2)	34.00	2.358.00	MTD-Nusa Cipta Capital	Penetapan Pemenang
2	Cikampek (Cikopo) - Palimanan	116.00	5.906.00	PT. Lintas Marga Sedaya	Tanda Tangan PPJT
	Sub Total	150.00	8.264.00		
B	Propinsi Jawa Tengah				
1	Kanci - Pejagan	34.00	2.094.00	PT. Semesta Marga Raya	Tanda Tangan PPJT
2	Pejagan - Pematang	57.50	3.235.81	PT Pejagan Pematang Toll Road	Tanda Tangan PPJT
3	Pemalang - Batang	39.00	2.292.90	PT Pemalang Batang Toll Road	Tanda Tangan PPJT
4	Semarang - Batang	75.00	3.634.64	PT Marga Setiapurama	Tanda Tangan PPJT
5	Semarang - Solo	75.70	5.819.00	PT. Jasa Marga (Persero)	Finalisasi PPJT
6	Solo - Mantingan	58.00	3.156.98	-	Studi Skema PPP
	Sub Total	339.20	20.233.31		
C	Propinsi Jawa Timur				
1	Mantingan - Ngawi	27.00	1525.25	-	Studi Skema PPP
2	Ngawi - Kertosono	84.00	3825.84	-	Studi Skema PPP
3	Kertosono - Mojokerto	38.00	2211.72	PT Marga Hanurata Intrinsic	Tanda Tangan PPJT
4	Surabaya - Mojokerto	37.00	2231.00	PT Marga Nuyasumo Agung	Tanda Tangan PPJT
5	Gempol - Pasuruan	32.00	1777.00	PT Jasa Marga (Persero)	Tanda Tangan PPJT
6	Pasuruan - Probolinggo	40.00	3314.54	PT Bukaka Teknik Utama	Finalisasi PPJT
7	Probolinggo - Banyuwangi	156.00	6086.00	-	Persiapan Tender
	Sub Total	414.00	20.971.36		
	TOTAL	903.20	49.468.66		

*) Termasuk biaya tanah

6

PRIORITAS PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN TOL NON TRANS JAWA (1)

NO	Ruas	Panjang(Km)	Estimasi Biaya Investasi*) (Rp Milyar)	Investor	Progress
A. Propinsi Banten					
1.	Cilegon - Bojonegara	10.00	919.00	-	Studi Amdel
2.	TangerangMerak - Tangerang - Sedayama JOR	25.00	3.690.10	-	Proses Tender
3.	TangerangMerak-Serpong (JORR2)	24.81	1.640.05	-	Proses Tender
4.	Serpong-Cinere	12.39	1.589.00	-	Proses Tender
	Sub Total	72.20	7.945.20		
B. Propinsi DKI Jawa					
1.	Akses Tanjung Priok	12.10	4.148.00	Pemerintah	Persiapan OED
2.	Depok - Antasari	21.70	2.248.00	Konsorsium Cara Wasphutawa	Tanda Tangan PPJT
3.	JORR Sekeloa I	0.90	1.900.00	PT Jalan Tol Linier Berasatu	Review Bisnis Plan
4.	JORR Sekeloa II Utara	7.00	687.00	PT Jasa Marga	Persiapan Pembatasan Tanah
5.	Bekasi - Cawang - Kp. Melayu	21.00	3.648.00	PT Kresna Kusuma Dyendra Marga	Sudah ada PKP, Review Bisnis Plan
	Sub Total	71.60	12.631.00		
C. Propinsi Jawa Barat					
1.	Bogor Ring Road	11.00	3.078.00	PT Jasa Marga	Tanda Tangan PPJT
2.	Cinere - Jagorawi (bag. JORR 2)	14.70	1.714.00	Konsorsium Transindo-Kopnatel-ULJ-Waskita	Tanda Tangan PPJT
3.	Ciawi - Sukabumi	54.00	4.823.00	PT Bikaka Teknik Utama Tbk	Persiapan Tanda Tangan PPJT
4.	Cirengjati - Padalarang	33.00	1.624.00	Bina Puri Holding Bhd	Sudah ada PKP, Review Bisnis Plan
5.	Sukabumi-Ciranjati	31.00	1.493.00	-	Studi Amdel
6.	Cileunyi - Sumedang	25.00	1.039.00	-	Tidak ada peminat tender, dipersiapkan dibangun Pemerintah
7.	Sumedang-Dawuan	33.50	2.465.00	-	
8.	Jagorawi-Jakarta/Cikampek	27.10	3.359.05	-	Proses Tender
9.	Pasirkoja-Soreang	15.00	520.00	-	1 Lulus Pra Kualifikasi
	Sub Total	244.30	21.205.05		

*) Termasuk biaya tanah

7

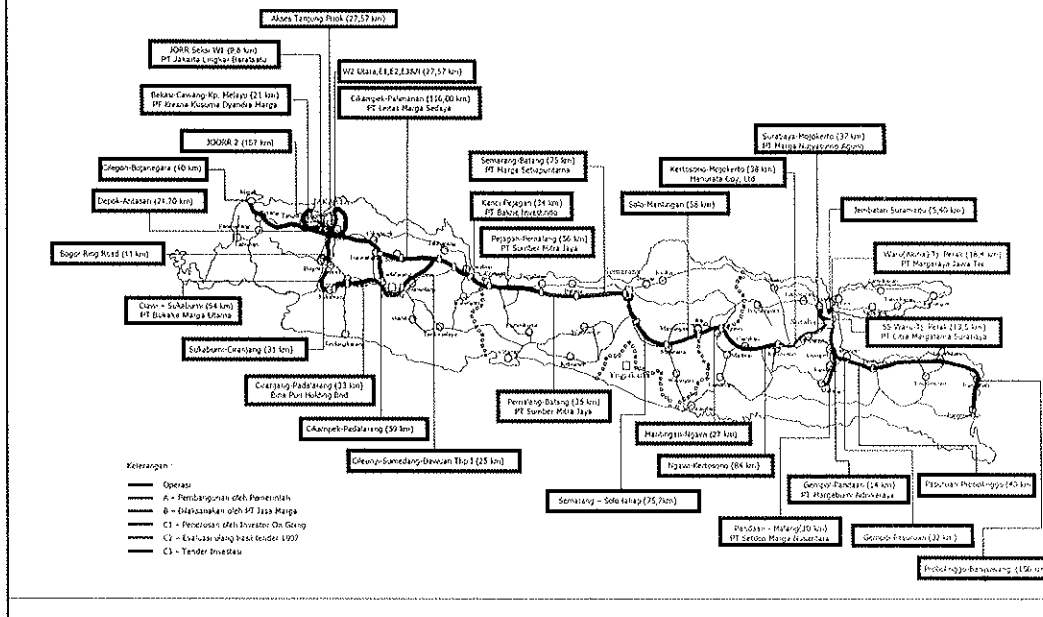
PRIORITAS PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN TOL- NON TRANS JAWA (2)

NO	Ruas	Panjang(Km)	Estimasi Biaya Investasi*) (Rp Milyar)	Investor	Progress
D. Propinsi Jawa Tengah/DIY					
1.	Jogja - Soto	45.00	2.330.21	-	Studi Skema PPP
2.	Semarang-Demak	25.00	2.948.93	-	Tidak ada Peminat pada tender Batch I
	Sub Total	70.00	5.279.14		
E. Propinsi Jawa Timur					
II. Non Trans Jawa					
1.	Jembatan Surabaya - Madura	5.40	3.445.00	Pemerintah	Konstruksi
2.	Malang - Pandaan	30.00	2.852.00	PT Sedco Intransio Nusantara	Tanda Tangan PPJT
3.	SS Waru - Bandara Juanda (Tj. Perak Tahap I)	13.50	777.00	PT Citra Margalena Sby	Konstruksi
4.	Gempol - Pandaan	14.00	526.00	PT Margobumi Adhikarya	Sudah ada PKP, Review Bisnis Plan
5.	Waru (Aloha)-Wonokromo-Tg. Perak	18.40	3.107.00	PT Margabaya Jawa Tol	Sudah ada PKP, Review Bisnis Plan
6.	SS Waru - Tg. Perak Tahap II	23.00	760.00	-	Studi Amdel
	Sub Total	104.30	11.467.00		
F. Propinsi Sumatera Utara					
1.	Medan-Binjai	15.80	964.00	-	Tidak ada peminat tender
2.	Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi	60.00	4.579.00	-	Tidak ada peminat tender, dipersiapkan dibangun Pemerintah
	Sub Total	76.80	5.543.00		
G. Propinsi Sulawesi Selatan					
1.	Makassar Seksi IV	11.60	440.00	PT Jalan Tol Seksi IV	Tanda Tangan PPJT
	Sub Total	11.60	440.00		
	TOTAL	649.90	64.601.39		

*) Termasuk biaya tanah

8

JARINGAN JALAN TOL DI PULAU JAWA



III. DASAR HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK INFRASTRUKTUR JALAN TOL

Pelaksanaan pembebasan tanah berdasarkan:

- UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1/1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kepres No. 55/1993 tentang Penggunaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Perpres No. 36/2005 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Perpres No. 65/2006 tentang Perubahan Atas Perpres No. 36/2005

IV. PIHAK TERKAIT DALAM PENGADAAN TANAH

- Pemerintah Provinsi / Kabupaten / Kota
- Panitia Pengadaan Tanah (P2T)
- Instansi Pemerintah yang membutuhkan tanah
- Pemegang Hak Atas Tanah

11

TUGAS PEMERINTAH PROVINSI / KABUPATEN / KOTA

- Mencantumkan trase jalan tol dalam RTRW
- Menerbitkan Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP)
- Melakukan Land Freezing setelah penerbitan SP2LP
- Membentuk Panitia Pengadaan Tanah (P2T)

12

TUGAS
PANITIA PENGADAAN TANAH (1)

- Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
- menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;

13

TUGAS DAN FUNGSI
PANITIA PENGADAAN TANAH (2)

- Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;
- Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;

14

TUGAS DAN FUNGSI PANITIA PENGADAAN TANAH (3)

- Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

15

TUGAS DAN FUNGSI INSTANSI PEMERINTAH YANG MEMBUTUHKAN TANAH (1)

- Melakukan studi kelayakan dalam rangka menentukan koridor / trase ruas jalan
- Menjamin koridor / trase ruas jalan yang ditentukan masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)
- Merencanakan Kebutuhan tanah
- Mengajukan Surat Permohonan Penetapan Lokasi Pembangunan
- Menyediakan dana kebutuhan tanah

16

TUGAS DAN FUNGSI INSTANSI PEMERINTAH YANG MEMBUTUHKAN TANAH (2)

- Bersama-sama Panitia Pengadaan Tanah menyusun Jadwal Waktu Pengadaan Tanah
- Atas undangan panitia, melakukan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah (Perpres 36/2005 pasal 7)
- Menyusun Daftar Nominatif berdasarkan Daftar Inventaris dan Surat Penetapan Harga yang dibuat oleh Panitia Pengadaan Tanah (Permen Agraria/Kepala BPN No. 1/1994 pasal 28(1))
- Melakukan pembayaran ganti kerugian tanah (Permen Agraria/Kepala BPN No. 1/1994 pasal 28 (2))

17

PEMEGANG HAK ATAS TANAH

- Mengikuti penyuluhan dan sosialisasi dalam rangka pengadaan tanah.
- Melakukan musyawarah dengan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah untuk mencapai kesepakatan harga.
- Meminta bentuk ganti kerugian atas tanah, bangunan dan tanaman berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali atau bentuk lain yang disepakati bersama.
- Menerima/keberatan atas Surat Keputusan Penetapan Ganti Rugi Tanah
- Menyerahkan dokumen – dokumen kepemilikan tanah dan menandatangani Surat Penyerahan Hak (SPH)

18

V. Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Berdasarkan Perpres No.36/2005 (1)

1. Persetujuan Lokasi

- Data yang diperlukan : ROW Plan
- Usulan dari: Pihak yang membutuhkan lahan (Ditjen Bina Marga Departemen PU)
- Persetujuan dari : Gubernur/Bupati/Walikota

2. Sosialisasi, Inventarisasi dan Penilaian Harga Tanah Pihak yang terkait :

- Panitia Pengadaan Tanah (Unsur Pemda)
- Tim Pengadaan Tanah (Unsur Departemen PU)
- Tim Penilai Harga Tanah (Lembaga yang profesional dan independen dengan tugas menetapkan harga nyata sebagai dasar untuk mencapai kesepakatan dalam musyawarah
- Pemilik Tanah

19

Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Berdasarkan Perpres No.36/2005 (2)

3. Musyawarah / Daftar Nominatif

Pihak yang terkait :

- Panitia Pengadaan Tanah (Unsur Pemda)
- Tim Pengadaan Tanah (Unsur Departemen PU)
- Pemilik Tanah

4. Pembayaran dan Pelepasan Hak

- Tim Pengadaan Tanah (Melakukan Pembayaran)
- Panitia Pengadaan Tanah (Menyaksikan pembayaran dan mengundang pemilik tanah)
- Pemilik tanah
- Camat/Lurah (Pelepasan Hak)

20

Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Berdasarkan Perpres No.36/2005 (3)

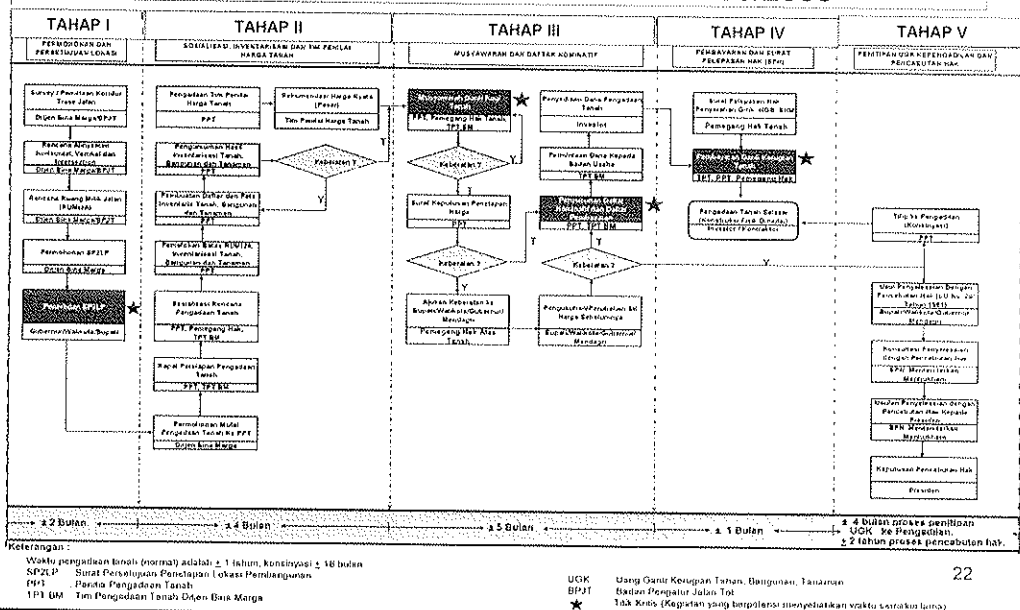
V. Penitipan UGR ke Pengadilan

Pihak yang terkait :

- Panitia Pengadaan Tanah (P2T)
- Tim Pengadaan Tanah (Unsur Departemen PU)

21

REVIEW MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK JALAN TOL MENURUT PERPRES 36/2005



22

PERMASALAHAN / TANTANGAN (1)

- Keterbatasan dana Pemerintah untuk pembebasan tanah
- Dalam pelaksanaan pembebasan tanah anggota Panitia Pengadaan Tanah (P2T) yang terdiri dari pejabat struktural yang mempunyai keterbatasan waktu
- Panitia Pengadaan Tanah (P2T) kurang merasa memiliki atas proyek pembangunan jalan tol
- Sesuai dengan SE Menkeu No. SE-132/A.63 tanggal 26 Oktober 1996, Biaya Panitia Pengadaan Tanah (BP2T) terlalu kecil untuk kondisi saat ini.
- Jual beli tanah di lokasi yang sudah ditetapkan (SP2LP) masih berlangsung yang berpotensi dimanfaatkan oleh spekulan tanah.

23

PERMASALAHAN / TANTANGAN (2)

- Ketidakpastian pembebasan tanah terutama menyangkut musyawarah **kepastian harga** dan **waktu** pembebasan tanah serta **status kepemilikan tanah**
- Adanya pemalsuan dokumen kepemilikan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab / pemilik lahan
- Penitipan Uang Ganti Kerugian pada Pengadilan Negeri (Konsinyasi) dapat dilakukan berdasarkan Perpres 36 Tahun 2005 pasal 10 (2) namun tidak diatur pemanfaatan tanah setelah dikonsinyasi.
- pemilik tanah sering menuntut pembebasan tanah sisa walaupun tanah tersebut masih layak untuk dibangun / dimanfaatkan.

24

UPAYA-UPAYA MENGATASI PERMASALAHAN (1)

- Pemberian dukungan Pemerintah dalam bentuk subsidi pembebasan tanah, konstruksi atau subsidi selama masa operasi dan pemeliharaan melalui penerapan skema PPP (*Public Private Partnership*)
- Pembentukan Dana Tanah Bergulir (*Revolving Fund*) yang dikelola oleh Badan Layanan Umum (BLU) sebagai dana talangan pengadaan tanah yang dikembalikan oleh investor setelah tanah dibebaskan.
- Pemerintah memberikan dukungan melalui *land capping*
- Pelimpahan wewenang pelaksanaan pembebasan tanah kepada Gubernur.

25

UPAYA-UPAYA MENGATASI PERMASALAHAN (2)

- Pemerintah melalui Gubernur, Bupati/Walikota, dan BPN melakukan *land freezing* (pembekuan atas alih kepemilikan /penguasaan) sepanjang rencana jalan tol/jalan bebas hambatan.
- Peningkatan peran serta Pemerintah Daerah
- Pemerintah Daerah agar membantu proses percepatan penerbitan Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP)
- Anggota P2T dapat berasal dari pejabat non-struktural yang profesional sehingga mempunyai waktu untuk pelaksanaan pengadaan tanah

26

TERIMA KASIH

27