



**MENTERI PEKERJAAN UMUM
REPUBLIK INDONESIA**

**TATA CARA PELAKSANAAN
DUKUNGAN PEMERINTAH TERHADAP PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL YANG DIBIYAI OLEH
BADAN USAHA**

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM

**NOMOR : 12/PRT/M/2008
TANGGAL : 28 JULI 2008**

DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM



**MENTERI PEKERJAAN UMUM
REPUBLIK INDONESIA**

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM

NOMOR : 12 /PRT/M/2008

TENTANG

**TATA CARA PELAKSANAAN
DUKUNGAN PEMERINTAH TERHADAP PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL YANG DIBIYAI OLEH BADAN USAHA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka perbaikan iklim investasi jalan tol di Indonesia, Pemerintah perlu menetapkan batas biaya pengadaan tanah yang harus ditanggung oleh Badan Usaha, serta memberikan dukungan pembiayaan untuk pengadaan tanah apabila realisasi biaya pengadaan tanah melebihi batas yang ditetapkan Pemerintah tersebut;
 - b. bahwa Menteri Keuangan telah menyetujui dana Dukungan Pemerintah terhadap Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol yang dibiayai oleh Badan Usaha melalui Surat Menteri Keuangan No. S-69/ MK. 011/ 2008 tanggal 12 Februari 2008;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Tatacara Pelaksanaan Dukungan Pemerintah terhadap Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol yang dibiayai Badan Usaha;

- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4286);
2. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
3. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4489);
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2005;
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur;
8. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Pembentukan Kabinet Indonesia Bersatu;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 295/PRT/M/2005 tentang Badan Pengatur Jalan Tol;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRT/M/2006 tentang Tata Cara Penggunaan Dana Badan Usaha Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01/ PRT/M/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Pekerjaan Umum;
12. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 38/ PMK.01/ 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengendalian dan Pengelolaan Resiko atas Penyediaan Infrastruktur;
13. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 225/KPTS/M/2008 tentang Penugasan Kepada Kepala Badan Pengatur Jalan Tol Untuk Menandatangani Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM TENTANG TATACARA PELAKSANAAN DUKUNGAN PEMERINTAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL YANG DIBIYAI OLEH BADAN USAHA

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.
2. Menteri adalah Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia.
3. Badan Pengatur Jalan Tol yang selanjutnya disebut BPJT adalah Badan Pengatur Jalan Tol yang dibentuk, berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri.
4. Badan Usaha adalah badan hukum yang bergerak di bidang pengusahaan jalan tol yang telah menandatangani Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.
5. Panitia Pengadaan Tanah adalah Panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
6. Tim Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut TPT adalah suatu tim yang dibentuk oleh Menteri dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah jalan tol dan berada di bawah pembinaan Direktorat Jenderal Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum.
7. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
8. Biaya Pengadaan Tanah adalah biaya untuk melakukan pembebasan tanah yang meliputi uang ganti rugi hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, biaya Panitia Pengadaan Tanah, biaya operasional Tim Pengadaan Tanah dan biaya pendukung.
9. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan / atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

10. Biaya Investasi adalah keseluruhan biaya pembangunan jalan tol yang terdiri atas biaya pengadaan tanah, biaya konstruksi dan biaya lainnya dalam rangka pengusahaan jalan tol.
11. Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol yang selanjutnya disebut PPJT adalah perjanjian antara Kepala BPJT yang ditugaskan oleh Menteri atas nama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Pengusahaan Jalan Tol.
12. Dukungan Pemerintah adalah dukungan yang diberikan oleh Menteri kepada Badan Usaha dalam rangka pelaksanaan proyek kerjasama dengan Badan Usaha berdasarkan perjanjian pengusahaan Jalan Tol.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Tatacara Pelaksanaan Dukungan Pemerintah terhadap Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol yang dibiayai oleh Badan Usaha ini dimaksudkan untuk memberi acuan bagi seluruh pihak terkait dalam melaksanakan pemberian dukungan Pemerintah terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang dibiayai oleh Badan Usaha.
- (2) Tatacara Pelaksanaan Dukungan Pemerintah terhadap Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol yang dibiayai oleh Badan Usaha ini bertujuan untuk memberi batasan biaya pengadaan tanah yang harus ditanggung oleh Badan Usaha serta mengatur mekanisme dan besarnya dukungan Pemerintah apabila realisasi biaya pengadaan tanah melebihi batasan dimaksud.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. dukungan Pemerintah terhadap Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol yang dibiayai oleh Badan Usaha; dan
- b. tatacara Pelaksanaan Pemberian Dukungan Pemerintah.

BAB III

DUKUNGAN PEMERINTAH

Pasal 4

- (1) Pemerintah memberikan dukungan terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang dibiayai oleh Badan Usaha.
- (2) Dukungan diberikan dalam bentuk pendanaan oleh Pemerintah terhadap biaya pengadaan tanah yang melebihi batas biaya pengadaan tanah yang menjadi tanggungan Badan Usaha.
- (3) Batas Biaya Pengadaan Tanah Yang Menjadi Tanggungan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah nilai paling besar dari ketentuan sebagai berikut:
 - a. 110% (seratus sepuluh perseratus) dari Biaya Pengadaan Tanah Dalam PPJT, atau
 - b. 100% (seratus per seratus) dari Biaya Pengadaan Tanah Dalam PPJT ditambah dengan 2% (dua perseratus) dari Biaya Investasi Dalam PPJT.
- (4) Besarnya dukungan Pemerintah terhadap pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan anggaran Pemerintah dan mempertimbangkan tingkat kelayakan finansial proyek.
- (5) Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah sebesar Rp. 4,89 (empat koma delapan puluh sembilan) Triliun yang dianggarkan pada tahun anggaran 2008, 2009 dan 2010 untuk 28 (dua puluh delapan) ruas jalan tol;
- (6) Ruas jalan tol yang mendapat dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Menteri ini;
- (7) Tingkat kelayakan finansial proyek yang dipertimbangkan untuk dapat memperoleh dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah nilai terkecil dari kondisi:
 - a. selisih kelayakan finansial proyek sebelum dan sesudah adanya kenaikan biaya pengadaan tanah setinggi-tingginya 4% (empat perseratus); atau
 - b. kelayakan finansial proyek sesudah adanya kenaikan biaya pengadaan tanah tidak kurang dari 12% (dua belas per seratus).

BAB IV

TATACARA PELAKSANAAN DUKUNGAN PEMERINTAH

Pasal 5

- (1) BPJT menyusun prioritas ruas jalan tol yang mendapat dukungan Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol berdasarkan kriteria antara lain:
 - a. Progres pengusaha jalan tol;

- b. pemenuhan kewajiban pendanaan pengadaan tanah yang menjadi tanggungan Badan Usaha;
- c. estimasi kenaikan biaya pengadaan tanah yang diperlukan untuk menyelesaikan pengadaan tanah sesuai dengan hasil perhitungan Direktorat Jenderal Bina Marga;
- d. selisih tingkat kelayakan finansial proyek sebelum dan sesudah adanya kenaikan biaya pengadaan tanah.

Pasal 6

- (1) BPJT dan Badan Usaha menyepakati Dukungan Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol melalui amandemen PPJT yang mencakup ketentuan sebagai berikut :
 - a. perubahan perkiraan biaya pengadaan tanah dari berbasis ruas menjadi berbasis seksi sesuai dengan hasil perhitungan Direktorat Jenderal Bina Marga;
 - b. biaya Pengadaan Tanah yang Menjadi Tanggungan Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3);
 - c. dukungan Pemerintah untuk menanggung kenaikan biaya pengadaan tanah di atas Batas Biaya Pengadaan Tanah yang Menjadi Tanggungan Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) dan (7);
 - d. hal lain yang dianggap perlu untuk mendukung pelaksanaan pembangunan jalan tol yang dibiayai oleh Badan Usaha dengan Dukungan Pemerintah.
- (2) Apabila tidak tercapai kesepakatan untuk melakukan amandemen PPJT sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan pengadaan tanah yang semula disepakati dalam PPJT.

Pasal 7

- (1) Badan Usaha yang telah menyepakati amandemen PPJT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) membiayai pengadaan tanah sampai dengan Batas Biaya Pengadaan Tanah yang Menjadi Tanggungan Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3).
- (2) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilaksanakan sedangkan kebutuhan tanah belum seluruhnya terpenuhi, maka pengadaan tanah hingga batas yang telah ditetapkan dalam pasal 4 ayat (4), ayat (5), dan ayat (7) menggunakan dana dukungan Pemerintah.
- (3) Dana Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Bina Marga melalui mekanisme penggantian (*reimbursement*) dari APBN kepada Badan Usaha sebesar proporsi Dukungan Pemerintah.
- (4) Dana penggantian (*reimbursement*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dimasukkan ke dalam rekening khusus pengadaan tanah (*special account*) sebagaimana telah diatur dalam PPJT, yang hanya dapat dipergunakan untuk menyelesaikan pengadaan tanah ruas yang bersangkutan.

- (5) Besarnya dukungan Pemerintah untuk masing-masing seksi didasarkan pada realisasi biaya pengadaan tanah, sejauh masih tersedia dana Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (5) dan masih memenuhi kelayakan finansial proyek sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (7).
- (6) Apabila dalam realisasinya besarnya dukungan Pemerintah melebihi nilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (5) akan diusulkan tambahan alokasinya kepada Menteri Keuangan.
- (7) Apabila usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak disetujui atau selisih kelayakan finansial proyek sebelum dan sesudah adanya kenaikan biaya pengadaan tanah lebih besar dari 4% (empat per seratus) atau kelayakan finansial proyek sesudah adanya kenaikan biaya pengadaan tanah kurang dari 12% (dua belas per seratus), Badan Usaha diberikan opsi untuk melanjutkan atau menghentikan proyek dengan ketentuan:
 - a. apabila Badan Usaha memutuskan untuk melanjutkan proyek, atas tambahan biaya pengadaan tanah yang masih ada setelah mendapat dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (5) dan ayat (7) akan menjadi tanggungan Badan Usaha dengan kompensasi tarif dan/atau masa konsesi, dan/atau penyesuaian lingkup perusahaan.
 - b. apabila Badan Usaha memutuskan untuk tidak melanjutkan proyek, ketentuan pengakhiran proyek mengikuti kesepakatan dalam PPJT.

Pasal 8

Tata cara pelaksanaan Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, pasal 6 dan pasal 7 dapat dilakukan secara per seksi.

Pasal 9

- (1) Terhadap ruas-ruas jalan tol yang belum ditetapkan pemenangnya pada saat Peraturan Menteri ini diberlakukan, pelaksanaan dukungan Pemerintah dikenakan prinsip diperolehnya pengembalian dari Badan Usaha atas dukungan Pemerintah yang telah diberikan (*claw back*).
- (2) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan terhadap kelebihan pendapatan di atas realisasi kelayakan proyek (*financial internal rate of return*) pada masa konsesi melebihi kelayakan finansial proyek awal ditambah ambang batas 2 % (dua per seratus).
- (3) Pengembalian sebagaimana pada ayat (1) dan (2) dilaksanakan setelah Badan Usaha mencapai periode pengembalian yang telah terdiskonto (*Discounted Payback Period*) dengan pola pembagian pendapatan jalan tol (*revenue sharing*).

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

- (1) Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
- (2) Peraturan Menteri ini disebarluaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk diketahui dan dilaksanakan.

Ditetapkan di Jakarta.

Pada tanggal 28 Juli 2008

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



DJOKO KIRMANTO

Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum.

Nomor 12 /PRT/M/2008

Tanggal: 28 Juli 2008

Daftar Ruas Jalan Tol Yang Dapat Memperoleh Dukungan Pemerintah

1. Ruas Kanci – Pejagan;
2. Ruas Mojokerto – Surabaya;
3. Ruas Bogor Ring Road;
4. Ruas Makasar Seksi IV;
5. Ruas Cikampek (Cikopo) – Palimanan;
6. Ruas Pejagan – Pemalang;
7. Ruas Pemalang – Batang;
8. Ruas Batang – Semarang;
9. Ruas Semarang – Solo;
10. Ruas Kertosono – Mojokerto;
11. Ruas JORR Seksi W2 Utara;
12. Ruas Depok – Antasari;
13. Ruas Cinere – Cimanggis (Jagorawi);
14. Ruas Cibitung – Cilincing;
15. Ruas Bekasi – Cawang – Kp. Melayu;
16. Ruas Gempol – Pandaan;
17. Ruas Gempol – Pasuruan;
18. Ruas Ciawi – Sukabumi;
19. Ruas Waru (Aloha) – Wonokromo – Tg. Perak;
20. Ruas Pasuruan – Probolinggo;
21. Ruas Serpong – Cinere;
22. Ruas Kunciran – Serpong;
23. Ruas Cengkareng – Batu Ceper – Kunciran;
24. Ruas Cimanggis – Cibitung;
25. Ruas Ciranjang – Padalarang;
26. Ruas Palembang – Indralaya;
27. Ruas Pandaan – Malang;
28. SS Waru-Juanda.



MENTERI PEKERJAAN UMUM,

Djoko Kirmanto
DJOKO KIRMANTO