

DAFTAR PUSTAKA

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.

Amirudin dan Zainal Asikin, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2004),

Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan,Regulasi Kompensasi, Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta: 2011.

Bisdan Sigalingging, *Kepastian Hukum*, dikutip dari <http://bisdan.sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/kepastian-hukum.html>, tgl. 1 Januari 2016

Company Profile PT Translingkar Kita Jaya Cinere-Jagorawi Toll Road

CST Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hl. 735

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Hilman Muchsin Ir, MM, MT, *Investasi JalanTol*, Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2007.

Indra Kusumawardhana, *Indonesia Di Persimpangan: Urgensi “Undang-Undang Kesetaraan Dan Keadilan Gender” Di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires Pada Tahun 2017*, Jurnal HAM Vol. 9 No. 2, Desember 2018

JCT Simorangkir, *Hukum dan Konstitusi Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 1983

Kholid Narbukoi dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*; memberi bekal Teoritis pada Mahasiswa tentang Metode Penelitian serta Di harapkan dapat melaksanakan penelitian dengan langkah- langkah yang benar, (Jakarta:Bumi Aksara, 2008), Cet. 9, 2.

Laporan Studi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi, PT Sinergi Kaji Madaniuntuk Indonesia Infrastructure Finance (IIF), Maret 2021

Lawrence M. Wriedman dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, *Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011

Maria S.W. Soemardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Edisi Revisi

Maria S.W. Sumardjono, “*Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*,” Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, dikutip dari Muhammad Insan C. Pratama, Skripsi, berjudul *Kepastian Hukum dalam Production Sharing Contract*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009

Mudakir Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Permata Aksara, Jakarta.

Penjelasan Atas Undang-Undang Pokok Agraria Nomor II poin (4) diakses dari <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm> (tanggal 10 Oktober 2020 pukul 13.40 WIB).

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Raimond Flora Lamandasa, penegakan hukum, dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, *Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011.

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999.

Saifuddin Azmar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2001)

Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Pesada, 1999)

Sri Mamuji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Tahun 2005,

Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 14 No. 2 Mei 2014

Tata Wijayanta, *Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 14 No. 2 Mei 2014

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Jakarta, Kanisius, 1982

Triana Rejekiningsih, “*Aspek Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)*”, *Yustisia Jurnal Hukum*, Volume 5 No. 2, 2016.

Undang-Undang CiptaKerja Nomor 11 Tahun 2020

Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990

Web Sites

<http://www.lexregis.com/newsletter/legal-update-peraturan-menteri-keuangan-nomor-139pmk062020-tentang-tata-cara-pendanaan-pengadaan-tanah-bagi-proyek-strategis-nasional-oleh-lembaga-manajemen-aset-negara-lman>

<https://bpjt.pu.go.id/konten/investasi/prinsip-penyelenggaraan>

<https://bpjt.pu.go.id/konten/jalan-tol/sejarah>

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-4725346/mantap-tol-cijago-seksi-ii-akhirnya-dibuka>

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-4803306/sejarah-malaysia-pernah-punya-saham-di-tol-cipali>.

<https://otomotifnet.gridoto.com/read/233087056/pemkab-sukabumi-dibuat-kecewa-imbis-tol-bocimi-seksi-2-tak-masuk-daftar-prioritas-pembangunan>

<https://kppip.go.id/berita/percepatan-pembangunan-proyek-strategis-nasional-mendukung-pertumbuhan-ekonomi-nasional/>

<https://investor.id/business/275062/proyek-strategis-nasional-beri-manfaat-nyata>

<https://www.beritasatu.com/megapolitan/34665/tol-jagorawi-cinere-ii-digarap-agustus-2012>

<https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/14/200000721/bangun-tol-cijago-tlkj-dapat-pinjaman-rp-268-triliun-dari-bni-dansmi>

<https://www.kompasgramedia.com/business/property>

<https://www.merdeka.com/uang/4-penyebab-jalan-tol-di-indonesia-mangkrak-puluhan-tahun.html>

Staatsblad 1920 <https://jdih.kemenkeu.go.id>

<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses pada 1 Februari 2020

JURNAL

Eny Rochaida, "Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Dan Keluarga Sejahtera Di Provinsi Kalimantan Timur," *Forum Ekonomi* 18, no. 1 (2016): 14–24, h. 15. <https://doi.org/10.29264/jfor.v18i1.42>.

Indra Kusumawardhana, *Indonesia Di Persimpangan: Urgensi "Undang-Undang Kesetaraan Dan Keadilan Gender" Di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires Pada Tahun 2017*, Jurnal HAM Vol. 9 No. 2, Desember 2018.

Jurnal Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Tol Cisumdawu, Shelin Nabila Wibowo, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung, Juni 2021

Jurnal Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Tol Cisumdawu, Shelin Nabila Wibowo, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung, Juni 2021



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA

GEDUNG DHANADYAKSA HUTAMA, JALAN DIPONEGORO NO 62A, PEGANGSAAN, MENTENG, JAKARTA 10320

TELEPON (021) 21392822, FAKSIMILE (021) 21392823

LAMAN WWW.LMAN.KEMENKEU.GO.ID

Nomor : S-698/LMAN/2022 21 April 2022
Sifat : Segera
Lampiran : 1 (satu) Berkas
Hal : Pembayaran Biaya Dana (*Cost of Fund*) atas Penggunaan Dana Badan Usaha Terlebih Dahulu Untuk Pembayaran Uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah PSN pada Ruas Jalan Tol Cinere Jagorawi Periode 21 April s.d 31 Juli 2021

Yth. Kepala BPJT, Kementerian PUPR
Gedung Bina Marga Lantai 2
Jalan Pattimura No 20
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor TN.12.02-P/801 tanggal 13 Oktober 2021 hal Permohonan Pembayaran Biaya Dana (*Cost of Fund*) atas Penggunaan Dana Badan Usaha Terlebih Dahulu Untuk Pembayaran Uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah PSN pada Ruas Jalan Tol Cinere Jagorawi Periode Pembayaran LMAN 21 April 2021 s.d 31 Juli 2021, dengan ini diberitahukan bahwa permohonan pembayaran dimaksud pada prinsipnya dapat disetujui dengan rincian sebagai berikut:

1. Proyek Strategis Nasional Sektor : Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi
2. *Cut off* Perhitungan *Cost of Fund* : 21 April s.d 31 Juli 2021
3. Nominal Dana Talangan yang menjadi dasar perhitungan *Cost Of Fund* : Rp5.910.734.000,00 (lima miliar sembilan ratus sepuluh juta tujuh ratus puluh empat ribu rupiah)
4. Jumlah *Cost of Fund* yang dimohonkan untuk dibayar : Rp101.783.388,00 (seratus satu juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus delapan puluh delapan rupiah)
5. Nilai Biaya Dana (*Cost Of Fund*) yang dibayarkan : Rp101.783.388,00 (seratus satu juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus delapan puluh delapan rupiah).

Atas Proyek Strategis Nasional Sektor Jalan Tol yang telah memenuhi ketentuan untuk dilaksanakan pembayaran biaya dana (*Cost of Fund*) atas penggunaan dana badan usaha yang telah lebih dahulu digunakan untuk pembayaran uang ganti kerugian pengadaan tanah pada pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) tersebut akan dilakukan melalui transfer dana ke rekening atas nama badan usaha yang bersangkutan.

Persetujuan pembayaran tersebut telah memenuhi persyaratan pengadaan tanah dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami sampaikan terima kasih.

Direktur Utama



Ditandatangani secara elektronik
Basuki Purwadi

Tembusan:

1. Ketua Tim Pelaksana KPIP;
2. Direktur Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, Kementerian ATR;
3. Direktur Jenderal Kekayaan Negara u.p Direktur BMN, Kementerian Keuangan;
4. Direktur Utama PT. Translingkar Kita Jaya;
5. PPK Pengadaan Tanah Tol Cinere-Jagorawi.

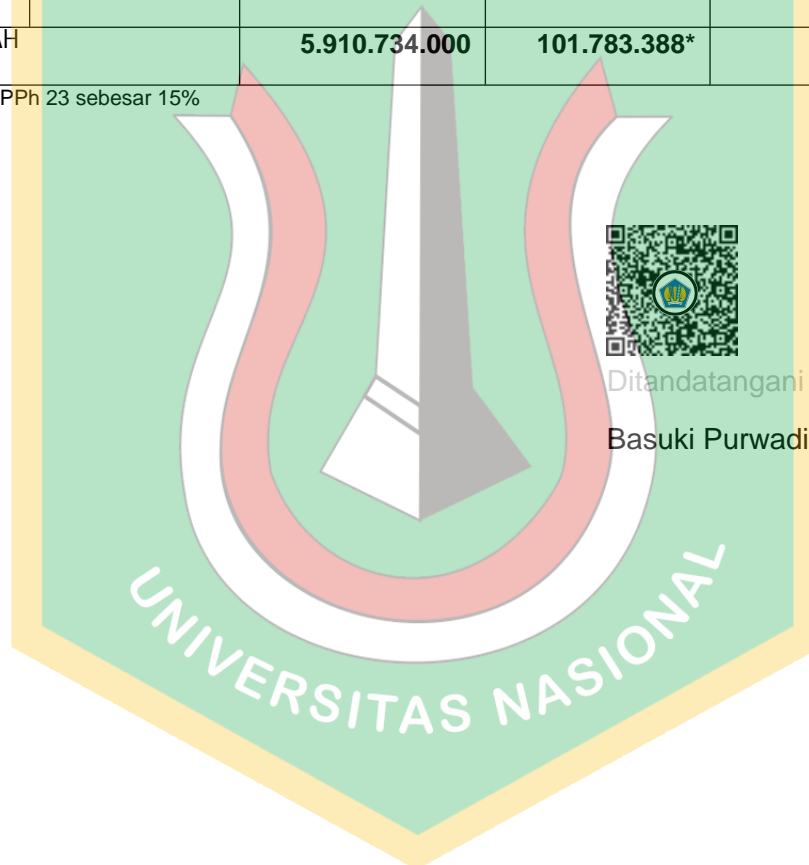


LAMPIRAN
Surat Direktur Utama LMAN
Nomor: S-698/LMAN/2022
Tanggal : 21 April 2022

**PEMBAYARAN BIAYA DANA (COST OF FUND) ATAS RUAS JALAN TOL CINERE-
JAGORAWI PERIODE PEMBAYARAN LMAN TANGGAL 21 APRIL S.D. 31 JULI 2021**

| BADAN USAHA JALAN TOL | RUAS JALAN TOL | VERIFIKASI LMAN | | Status Penelitian LMAN | Surat Keterangan Bebas Pemotongan Pajak |
|----------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|------------------------|---|
| | | DANA TALANGAN (Rp) | COST OF FUND (Rp) | | |
| PT. TRANSLINGKAR KITA JAYA | CINERE-JAGORAWI | 5.910.734.000 | 101.783.388* | Sesuai | Tidak Ada |
| JUMLAH | | 5.910.734.000 | 101.783.388* | | |

*Akan dilakukan pemotongan PPh 23 sebesar 15%



Ditandatangani secara elektronik

Basuki Purwadi





RINA UTAMI DJAUHARI, SH

NOTARIS

SK. Menteri Kehakiman dan HAM R.I
No. C-24.HT.03.02-Th.2003, Tgl 14 Januari 2003

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I
No. 849-XVII-2006, Tgl 18 Desember 2006

Nomor : 10.-

Tanggal : 31 Maret 2020

SALINAN AKTA

AMANDEMEN IX

PERJANJIAN PENGUSAHAAN JALAN TOL

RUAS JALAN TOL CINERE - JAGORAWI

AMANDEMEN IX
PERJANJIAN PENGUSAHAAN JALAN TOL
RUAS JALAN TOL CINERE – JAGORAWI

Nomor: 10.-

-Pada hari ini, Selasa, tanggal 31-03-2020 (tiga puluh satu Maret dua ribu dua puluh), pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat). --

-Berhadapan dengan saya, RINA UTAMI DJAUHARI Sarjana Hukum, Notaris Jakarta, berkedudukan di Kota Jakarta Selatan dengan ----- dihadiri saksi-saksi yang nama-namanya akan disebut dalam akhir --- akta ini: -----

1. Tuan **PROFESSOR DOKTOR DANANG PARIKESIT**, lahir di -- Yogyakarta, pada tanggal 03-06-1965 (tiga Juni seribu sembilan ratus enam puluh lima), pegawai negeri sipil, bertempat tinggal - di Kabupaten Sleman, Pogung Baru Blok C-7A, Rukun ----- Tetangga 019, Rukun Warga 052, Kelurahan Sinduadi, ----- Kecamatan Mlati, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor Induk Kependudukan 3404060306650001, Warga Negara ----- Indonesia, untuk sementara berada di Jakarta; -----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam ----- jabatannya sebagai Kepala Badan Pengatur Jalan Tol ----- (BPJT) dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama ----- Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT), Kementerian Pekerjaan - Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, yang --- beralamat di Jalan Pattimura Nomor 20, Kebayoran Baru, --- Jakarta Selatan 12110, penghadap tersebut bertindak ----- dalam jabatannya berdasarkan Surat Keputusan Menteri --- Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor: ----- 134/KPTS/M/2019 tanggal 11-02-2019 (sebelas Februari --- dua ribu sembilan belas) tentang Pemberhentian Dan -----



Pengangkatan Dari dan Dalam Jabatan Kepala dan -----
Anggota Badan Pengatur Jalan Tol Di Lingkungan -----
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat,----
yang untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini ----
bertindak berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan
Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor: 209.1/KPTS/M/2016
tanggal 18-04-2016 (delapan belas April dua ribu enam ----
belas) tentang Penugasan Kepada Kepala Badan Pengatur
Jalan Tol Untuk Menandatangani Perjanjian Pengusahaan -
Jalan Tol; demikian dalam jabatannya tersebut di atas dan -
karenanya sah mewakili untuk dan atas nama Pemerintah -
Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut -----
"Pemerintah"); -----

2. Tuan Insinyur **HILMAN MUCHSIN, Magister Manajemen, -----
Magister Teknik**, lahir di Jakarta, pada tanggal 05-06-1957 ----
(lima Juni seribu sembilan ratus lima puluh tujuh), swasta, -----
bertempat-tinggal di Jakarta, Jalan Lebak Indah III D/17, Rukun
Tetangga 010, Rukun Warga 007, Kelurahan Lebak Bulus, -----
Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Nomor Induk -----
Kependudukan 3174060506570001, Warga Negara Indonesia; -
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai ----
Direktur Utama yang mewakili Direksi dari dan oleh karena -
itu bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT. -
TRANSLINGKAR KITA JAYA**, berkedudukan di Kota -----
Depok, beralamat di Jalan Gas Alam, Kampung Pedurenan,
Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota -----
Administrasi Depok, Jawa Barat, yang anggaran dasarnya --
dimuat dalam akta tanggal 19-01-2006 (sembilan belas -----
Januari dua ribu enam) nomor 18, dibuat di hadapan AGUS
MADJID, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah -----

memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak -----
Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat -----
Keputusannya Nomor: C-03269 HT.01.01.TH.2006 tanggal -
07-02-2006 (tujuh Februari dua ribu enam) dan telah -----
diumumkan dalam lembaran Tambahan nomor 10103 dari --
Berita Negara Republik Indonesia tanggal 22-09-2006 (dua
puluh dua September dua ribu enam) nomor 76; -----
-dan seluruh anggaran dasarnya disusun kembali -----
sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor ---
40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas
yang dimuat dalam akta Berita Acara Rapat PT. -----
TRANSLINGKAR KITA JAYA, tanggal 27-03-2008 (dua ----
puluh tujuh Maret dua ribu delapan) nomor 5, dibuat oleh ---
DODDY RADJASA WALUYO, Sarjana Hukum, Notaris di ---
Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri ---
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia -----
berdasarkan Surat Keputusannya Nomor: -----
AHU-25976.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 16-05-2008 ----
(enam belas Mei dua ribu delapan) dan telah diumumkan ---
dalam lembaran Tambahan nomor 20692 dari Berita -----
Negara Republik Indonesia tanggal 21-10-2008 (dua puluh -
satu Oktober dua ribu delapan) nomor 85; -----
-selanjutnya anggaran dasar Perseroan diubah dengan ----
akta-akta sebagai berikut: -----

- a. akta tanggal 12-12-2011 (dua belas Desember dua ribu
dua belas) nomor 12, juga dibuat di hadapan DODDY --
RADJASA WALUYO, Sarjana Hukum, Notaris tersebut
di atas, yang telah memperoleh persetujuan dari -----
Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik -----
Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya Nomor: ----

AHU-01008.AH.01.02.Tahun 2012 tanggal 06-01-2012 -
(enam Januari dua ribu dua belas); -----

b. akta tanggal 22-11-2012 (dua puluh dua November dua
ribu dua belas) nomor 01, dibuat di hadapan PAULINA -
SITI SUPRIMULYANTI ENDAH PUTRI, Sarjana -----

Hukum, Notaris di Depok, yang perubahan anggaran ---
dasarnya telah diterima dan dicatat di dalam database --
Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian -----
Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ----
sebagaimana ternyata dari suratnya tanggal 29-11-2012
(dua puluh sembilan November dua ribu dua belas) ----
Nomor: AHU-AH.01.10-42303, perihal: Penerimaan ----
Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. -----
TRANS LINGKAR KITA JAYA; -----

c. akta tanggal 29-11-2012 (dua puluh sembilan -----
November dua ribu dua belas) nomor 76, dibuat di -----
hadapan Insinyur NANETTE CAHYANIE HANDARI ADI
WARSITO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang ----
perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan -----
dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan --
Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia ----
Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari suratnya
tanggal 30-11-2012 (tiga puluh November dua ribu dua -
belas) Nomor: AHU-AH.01.10-42622, perihal: -----

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran -----
Dasar PT. TRANSLINGKAR KITA JAYA; -----

d. akta tanggal 21-01-2014 (dua puluh satu Januari dua ---
ribu empat belas) nomor 16, dibuat di hadapan DODDY
RADJASA WALUYO, Sarjana Hukum, Notaris Jakarta, -
berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, yang telah -----

memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak -
Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat --
Keputusannya Nomor: AHU-09518.AH.01.02.Tahun ----
2014 tanggal 04-03-2014 (empat Maret dua ribu enam -
belas); -----

-susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan terakhir -
dimuat dalam akta tanggal 27-11-2019 (dua puluh tujuh ----
November dua ribu Sembilan belas) nomor 24, dibuat di ----
hadapan DODDY RADJASA WALUYO, Sarjana Hukum, ----
Notaris tersebut di atas, yang telah diterima dan dicatat di --
dalam Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana ----
ternyata dalam suratnya Nomor: AHU.AH.01.03-0365733 ---
tanggal 28-11-2019 (dua puluh delapan November dua ribu
Sembilan belas) perihal: Penerimaan Pemberitahuan -----
Perubahan Data Perseroan PT. TRANSLINGKAR KITA ----
JAYA; -----

(untuk selanjutnya disebut "**Badan Usaha Jalan Tol**"); -----

dan untuk selanjutnya Pemerintah dan Badan Usaha Jalan Tol -----
("**BUJT**") secara bersama-sama disebut sebagai ("**Para Pihak**"), dan
secara sendiri-sendiri disebut sebagai ("**Pihak**"). -----

-Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris. -----

-Para Pihak masing-masing bertindak dalam kedudukannya tersebut
di atas menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut: -----

Bahwa ----- Pemerintah dan Badan Usaha Jalan Tol telah -----

menandatangani Akta Perjanjian Pengusahaan Jalan ---
Tol Ruas Cinere – Jagorawi tanggal 08-08-2011 -----
(delapan Agustus dua ribu sebelas) nomor 05, Akta ----
Amandemen I Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol -----
Cinere Jagorawi tanggal 24-12-2013 (dua puluh empat -
Desember dua ribu tiga belas) nomor 24, Akta -----

Amandemen II Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Jalan Tol Cinere Jagorawi tanggal 25-04-2016 (dua puluh lima April dua ribu enam belas) nomor 29, Akta Amandemen III Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Jalan Tol Cinere Jagorawi tanggal 23-09-2016 (dua puluh tiga September dua ribu enam belas) nomor 13, Akta Amandemen IV Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi tanggal 19-12-2016 (sembilan belas Desember dua ribu enam belas) nomor 18, Akta Amandemen V Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi tanggal 10-04-2017 (sepuluh April dua ribu tujuh belas) nomor 19, Akta Amandemen VI Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi tanggal 08-06-2017 (delapan Juni dua ribu tujuh belas) nomor 08, Akta Amandemen VII Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi tanggal 31-05-2018 (tiga puluh satu Mei dua ribu delapan belas) nomor 14, dan Akta Amandemen VIII Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi tanggal 09-07-2019 (sembilan Juli dua ribu sembilan belas) nomor 23 semuanya dibuat di hadapan saya, Notaris, (seluruhnya untuk selanjutnya disebut "Perjanjian").

Bahwa Direktur Utama PT TRANSLINGKAR KITA JAYA melalui surat nomor D1-534-EC/0320 tanggal 26-03-2020 (dua puluh enam Maret dua ribu dua puluh) perihal Permohonan Amandemen IX Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi telah menyampaikan usulan perubahan besaran jumlah Dana Pengadaan Tanah oleh BUJT

sesuai dengan pemutakhiran data perkiraan kebutuhan dana Pengadaan Tanah dari Pejabat Pembuat -----

Komitmen pengadaan tanah Jalan Tol. -----

Bahwa ----- Para Pihak bermaksud untuk mengubah ketentuan ----- dalam Perjanjian terkait jumlah maksimum dana -----

Pengadaan Tanah dengan menggunakan dana Badan - Usaha Jalan Tol yang wajib disediakan oleh Badan -----

Usaha Jalan Tol. -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak menerangkan ----- dengan ini telah sepakat untuk melakukan perubahan terhadap -----

beberapa hal yang termuat di dalam Perjanjian, yaitu dengan ----- membuat dan menandatangani Amandemen IX Perjanjian -----

Pengusahaan Jalan Tol Ruas Jalan Tol Cinere-Jagorawi -----

(selanjutnya disebut "Amandemen IX Perjanjian") dengan -----

ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

(1) **Perubahan Pasal 4.10.2 Perjanjian** -----

Para Pihak sepakat untuk melakukan perubahan pada Pasal -- 4.10.2, sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut: -----

4.10.2 Jumlah Dana Pengadaan Tanah oleh BUJT yang -- harus disediakan oleh Badan Usaha Jalan Tol -----

sesuai ketentuan Pasal 4.10.1 adalah maksimum ---

sebesar Rp 3.217.234.857.844,- (tiga triliun dua ----

ratus tujuh belas miliar dua ratus tiga puluh empat --

juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu delapan ----

ratus empat puluh empat rupiah) -----

(2) Ketentuan, Pasal-Pasal dan syarat-syarat lainnya yang tidak --

diubah berdasarkan Amandemen IX Perjanjian ini tetap -----

berlaku dan mengikat bagi Para Pihak, serta merupakan satu-

kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Perjanjian.

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh: -----

1. nyonya ROKHIMAH HASTUTI, lahir di Kebumen, pada tanggal --- 20-10-1981 (dua puluh Oktober seribu sembilan ratus delapan --- puluh satu), pegawai saya, Notaris, bertempat-tinggal di ----- Jakarta, Kalibata Utara nomor 77, Rukun Tetangga 010, Rukun --- Warga 07, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta ---- Selatan, Nomor Induk Kependudukan 3305096010810002, ----- berlaku seumur hidup, Warga Negara Indonesia; -----
2. tuan MAHBULLAH NURDIN, lahir di Tasikmalaya, pada tanggal -- 22-01-1963 (dua puluh dua Januari seribu sembilan ratus enam -- puluh tiga), Pelaksana Harian Kepala Bidang Investasi, ----- bertempat- tinggal di Jakarta, Jalan Bangka Buntu II/8, Rukun ---- Tetangga 012, Rukun Warga 005, Kelurahan Pela Mampang, ---- Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Nomor Induk --- Kendudukan 3174032201630002, Warga Negara Indonesia; -----

kedua-duanya, saya, Notaris kenal, sebagai saksi-saksi. -----
Segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para -----
penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditanda-tangani oleh para -
penghadap, saksi saksi dan saya, Notaris. -----

Dibuat dengan tidak memakai perubahan, coretan maupun -----
tambahan. -----

-Minuta akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna. -----

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----



SALINAN

KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA

NOMOR 20 /LMAN/2022

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA ATAS

KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA

NOMOR 1/LMAN/2022

TENTANG DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN PENGADAAN TANAH

BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA

TAHUN 2022

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional (PSN) oleh Lembaga Manajemen Aset Negara pada tahun 2022, telah ditetapkan Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/LMAN/2022 tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara Tahun 2022 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 17/LMAN/2022;
 - b. bahwa Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP telah menyampaikan usulan perubahan alokasi dana Pengadaan Tanah untuk proyek jalan tol dan sumber daya air melalui:
 1. Surat Nomor IPW.3.1/13/D.VI.M.EKON.KPPIP/03/2022 tanggal 14 Maret 2022 hal Penyampaian Penyesuaian Usulan Dana Talangan Tanah Jalan Tol TA 2022;
 2. Surat Nomor IPW/17/D.VI.M.EKON.KPPIP/03/2022 tanggal 28 Maret 2022 hal Penyampaian Kebutuhan Realokasi Ke-1 Dana Pengadaan Tanah Sektor Sumber Daya Air Melalui DIPA LMAN Tahun 2022; dan
 3. Surat Nomor IPW.3.1/23/D.VI.EKON.KPPIP/04/2022 tanggal 13 April 2022 hal Penyampaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah T.A. 2022 Untuk PSN Jalan Tol Depok-Antasari,



sehingga perlu dilakukan penyesuaian atas Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/LMAN/2022;

- c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara, Direktur Utama berwenang menetapkan penyesuaian Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/LMAN/2022 tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara Tahun 2022;

Mengingat

- : 1. Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 4) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 259);
2. Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 135);
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 54/PMK.01/2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Manajemen Aset Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 589);
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1110);

5. Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1034);
6. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1319/KMK.05/2015 tentang Penetapan Lembaga Manajemen Aset Negara Pada Kementerian Keuangan Sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum;
7. Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/LMAN/2022 tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara Tahun 2022 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 17/LMAN/2022;

- Memperhatikan :
1. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.1/19/D.VI.M.EKON.KPPIP/05/2020 tanggal 8 Juni 2020 hal Konfirmasi Penyesuaian Alokasi Anggaran Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Sektor Jalan Tol Tahun Anggaran 2016-2019;
 2. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor T/IPW/62/D.VI.M.EKON.KPPIP/11/2020 tanggal 19 November 2020 hal Realokasi Anggaran Untuk Pengadaan Tanah di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika;
 3. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor T/IPW/54/D.VI.M.EKON.KPPIP/09/2021 tanggal 6 September 2021 hal Prioritasi Alokasi Pencairan Tahap II Dana Pengadaan Tanah PSN TA 2021 dan Optimasi Dana Pengadaan Tanah PSN Tahun 2021;

4. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor T/IPW/56/D.VI.M.EKON.KPPIP/09/2021 tanggal 13 September 2021 hal Penyampaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah T.A. 2020 untuk PSN Sektor Jalan Tol;
5. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/66/D.VI.EKON.KPPIP/10/2021 tanggal 29 Oktober 2021 hal Penyampaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah TA. 2021 untuk PSN Jalan Tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan;
6. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/80/D.VI.M.EKON.KPPIP/11/2021 tanggal 26 November 2021 hal Usulan Prioritasi Alokasi Dana SAL Untuk Pengadaan Tanah PSN Jalan Tol Trans Sumatera TA 2021;
7. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/81/D.VI.EKON.KPPIP/11/2021 tanggal 30 November 2021 hal Surat Penyampaian Optimasi dan Realokasi Dana Pengadaan Tanah Sektor Transportasi ke Sektor Jalan Tol;
8. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/84/D.VI.M.EKON.KPPIP/12/2021 tanggal 9 Desember 2021 hal Usulan Revisi Alokasi Dana Pengadaan Tanah TA 2021 Untuk PSN Jalan Tol Cibitung-Cilincing;
9. Surat Asisten Deputi Percepatan dan Pemanfaatan Pembangunan Selaku Sekretaris Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/210/SET.KPPIP/12/2021 tanggal 22 Desember 2021 hal Ralat Usulan Realokasi Ke-1 Prioritasi Pendanaan Pengadaan Tanah Melalui DIPA LMAN Tahun 2021;

10. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/06/D.VI.M.EKON.KPPIP/01/2022 tanggal 27 Januari 2022 hal Realokasi Anggaran Pengadaan Tanah Melalui LMAN Sektor Kereta Api;
11. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/11/D.VI.EKON.KPPIP/02/2022 tanggal 24 Februari 2022 hal Usulan Prioritasi Alokasi Dana Pengadaan Tanah Pencairan Tahap I PSN TA 2022;
12. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/13/D.VI.M.EKON.KPPIP/03/2022 tanggal 14 Maret 2022 hal Penyampaian Penyesuaian Usulan Dana Talangan Tanah Jalan Tol TA 2022;
13. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/17/D.VI.M.EKON.KPPIP/03/2022 tanggal 28 Maret 2022 hal Penyampaian Kebutuhan Realokasi Ke-1 Dana Pengadaan Tanah Sektor Sumber Daya Air Melalui DIPA LMAN Tahun 2022;
14. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/D.VI.EKON.KPPIP/04/2022 tanggal 13 April 2022 hal Penyampaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah T.A. 2022 Untuk PSN Jalan Tol Depok-Antasari;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA TENTANG PERUBAHAN KETIGA ATAS KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA NOMOR 1/LMAN/2022 TENTANG DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN PENGADAAN TANAH BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA TAHUN 2022.

Pasal I

Mengubah Lampiran I dan Lampiran II Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/LMAN/2022 tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara Tahun 2022 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 17/LMAN/2022, sehingga keseluruhan Lampiran Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/LMAN/2022 menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I sampai dengan Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Utama ini.

Pasal II

Keputusan Direktur Utama ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan. Apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam Keputusan Direktur Utama ini, akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Salinan Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara ini disampaikan kepada:

1. Menteri Keuangan;
2. Direktur Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan;
3. Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas;
4. Direktur Jenderal Bina Marga, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
5. Direktur Jenderal Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
6. Direktur Jenderal Perkeretaapian, Kementerian Perhubungan;
7. Direktur Jenderal Perhubungan Laut, Kementerian Perhubungan;

8. Sekretaris Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Sekretaris Utama Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif;
9. Kepala Badan Pengatur Jalan Tol, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
10. Direktur Keuangan dan Dukungan Organisasi, LMAN;
11. Direktur Operasional dan Manajemen Risiko, LMAN;
12. Direktur Pengadaan dan Pendanaan Lahan, LMAN.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 21 April 2022

DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA,

TTD

BASUKI PURWADI

Salinan dibuat sesuai dengan aslinya,
Direktur Keuangan dan Dukungan Organisasi



Sutanto Basuki
NIP 19750125 199503 1 001



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN I
KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET
NEGARA
NOMOR 20 /LMAN/2022
TENTANG
PERUBAHAN KETIGA ATAS KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA NOMOR
1/LMAN/2022 TENTANG DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN
PENGADAAN TANAH BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL
OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA TAHUN 2022

DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN PENGADAAN TANAH
BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA TAHUN 2022

JENIS PROYEK: PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR JALAN TOL

| NO | RUAS JALAN TOL | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) | | |
|----|-------------------------------|--|------------------------------|--|-------------------------------------|
| | | | TOTAL ALOKASI DANA | ALOKASI DANA PENGEMBALIAN DANA BADAN USAHA YANG DIGUNAKAN TERLEBIH DAHULU UNTUK PENGADAAN TANAH | ALOKASI DANA PEMBAYARAN LANGSUNG |
| 1. | Pejagan – Pemalang* | 853.132.539.939,00 | 800.897.042,00 | 800.897.042,00 | - |
| 2. | Pemalang – Batang* | 1.314.963.002.159,00 | 6.581.734.486,00 | 6.581.734.486,00 | - |
| 3. | Batang – Semarang* | 5.774.691.700.711,00 | 208.335.239.709,00 | 208.335.239.709,00 | - |
| 4. | Semarang – Solo* | 480.286.221.984,00 | 629.427.363,00 | 629.427.363,00 | - |
| 5. | Solo – Ngawi* | 1.135.998.146.514,00 | 100.381.152.975,00 | 100.381.152.975,00 | - |
| 6. | Ngawi – Kertosono – Kediri | 336.339.956.948,00 | 79.081.338.395,00 | 78.081.338.395,00 | 1.000.000.000,00 |
| 7. | Kertosono – Mojokerto* | 38.087.895.697,00 | 513.862.505,00 | 513.862.505,00 | - |

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

| NO | RUAS JALAN TOL | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) | | |
|-----|--|--|------------------------------|---|----------------------------------|
| | | | TOTAL ALOKASI DANA | ALOKASI DANA PENGEMBALIAN DANA BADAN USAHA YANG DIGUNAKAN TERLEBIH DAHULU UNTUK PENGADAAN TANAH | ALOKASI DANA PEMBAYARAN LANGSUNG |
| 8. | Mojokerto – Surabaya* | 282.129.233.574,00 | 23.591.334.535,00 | 23.591.334.535,00 | - |
| 9. | Probolinggo – Banyuwangi | 924.174.404.700,00 | 488.366.046.300,00 | 169.662.029.600,00 | 318.704.016.700,00 |
| 10. | Medan – Kualanamu – Lubuk Pakam - Tebing Tinggi* | 471.478.162.070,00 | - | - | - |
| 11. | Palembang - Simpang Indralaya (bagian dari 8 ruas Trans Sumatera)* | 42.197.487.575,00 | - | - | - |
| 12. | Medan – Binjai (bagian dari 8 ruas Trans Sumatera) | 1.089.111.126.012,00 | 1.178.774.194,00 | 471.022.773,00 | 707.751.421,00 |
| 13. | Bakauheni – Terbanggi Besar (bagian dari 8 ruas Trans Sumatera)* | 3.901.243.878.419,00 | 168.049.009.715,00 | 168.049.009.715,00 | - |
| 14. | Pematang Panggang – Kayu Agung (bagian dari 8 ruas Trans Sumatera)* | 573.736.855.462,00 | 3.399.481.356,00 | 3.399.481.356,00 | - |
| 15. | Terbanggi Besar – Pematang Panggang (bagian dari 8 ruas Trans Sumatera)* | 1.351.299.126.864,00 | 63.623.223.667,00 | 63.623.223.667,00 | - |
| 16. | Pekanbaru – Kandis – Dumai (bagian dari 8 ruas Trans Sumatera) | 450.000.000.000,00 | 115.005.748.797,00 | 88.184.581.965,00 | 26.821.166.832,00 |

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

| NO | RUAS JALAN TOL | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) | | |
|-----|--|--|------------------------------|---|----------------------------------|
| | | | TOTAL ALOKASI DANA | ALOKASI DANA PENGEMBALIAN DANA BADAN USAHA YANG DIGUNAKAN TERLEBIH DAHULU UNTUK PENGADAAN TANAH | ALOKASI DANA PEMBAYARAN LANGSUNG |
| 17. | Kisaran - Tebing Tinggi (bagian dari 8 ruas Trans Sumatera) | 1.484.071.483.880,00 | 776.030.005.272,00 | 19.039.922.718,00 | 756.990.082.554,00 |
| 18. | Sigli – Banda Aceh (bagian dari Trans Sumatera) | 1.143.920.583.788,00 | 299.561.730.317,00 | 88.267.010.582,00 | 211.294.719.735,00 |
| 19. | Tebing Tinggi – Pematang Siantar – Parapat – Tarutung – Sibolga (bagian dari Trans Sumatera) | 978.671.717.595,00 | 298.377.047.957,00 | 55.925.501.118,00 | 242.451.546.839,00 |
| 20. | Bukittinggi – Padang Panjang – Lubuk Alung – Padang (bagian dari Trans Sumatera) | 858.193.852.150,00 | 465.377.198.987,00 | 58.533.183.541,00 | 406.844.015.446,00 |
| 21. | Binjai - Langsa (bagian dari Trans Sumatera) | 1.405.000.000.000,00 | 800.280.578.373,00 | 25.085.075.936,00 | 775.195.502.437,00 |
| 22. | Pekanbaru - Bangkinang - Payakumbuh - Bukittinggi (bagian dari Trans Sumatera) | 449.125.138.379,00 | 323.081.544.965,00 | 56.341.515.790,00 | 266.740.029.175,00 |
| 23. | Betung (Sp.Sekayu) - Tempino - Jambi (bagian dari Trans Sumatera) | 2.000.000.000,00 | 2.000.000.000,00 | - | 2.000.000.000,00 |
| 24. | Jambi - Rengat (bagian dari Trans Sumatera) | 46.000.000.000,00 | 3.870.771.569,00 | - | 3.870.771.569,00 |

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

| NO | RUAS JALAN TOL | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) | | |
|-----|---|--|------------------------------|---|----------------------------------|
| | | | TOTAL ALOKASI DANA | ALOKASI DANA PENGEMBALIAN DANA BADAN USAHA YANG DIGUNAKAN TERLEBIH DAHULU UNTUK PENGADAAN TANAH | ALOKASI DANA PEMBAYARAN LANGSUNG |
| 25. | Rengat - Pekanbaru (bagian dari Trans Sumatera) | 100.000.000,00 | 100.000.000,00 | - | 100.000.000,00 |
| 26. | Simpang Indralaya - Muara Enim (bagian dari Trans Sumatera) | 1.099.712.019.259,00 | 435.916.109.572,00 | 6.901.205.181,00 | 429.014.904.391,00 |
| 27. | Lubuk Linggau - Curup - Bengkulu (bagian dari Trans Sumatera) | 240.136.239.837,00 | 32.160.089.328,00 | 303.692.902,00 | 31.856.396.426,00 |
| 28. | Manado - Bitung | 1.516.648.380.903,00 | 159.615.559.043,00 | 116.306.637.660,00 | 43.308.921.383,00 |
| 29. | Balikpapan - Samarinda | 651.605.122.708,00 | 152.763.610.848,00 | 121.406.610.848,00 | 31.357.000.000,00 |
| 30. | Gempol - Pasuruan* | 534.115.233.356,00 | - | - | - |
| 31. | Pasuruan - Probolinggo | 936.725.529.976,00 | 199.788.548.759,00 | 79.622.981.759,00 | 120.165.567.000,00 |
| 32. | Krian - Legundi - Bunder - Manyar | 1.005.751.299.765,00 | 193.009.607.449,00 | 5.402.952.603,00 | 187.606.654.846,00 |
| 33. | Cileunyi - Sumedang - Dawuan | 5.348.852.857.971,00 | 903.745.013.450,00 | 763.939.035.865,00 | 139.805.977.585,00 |
| 34. | Pandaan - Malang | 2.678.659.318.832,00 | 82.192.489.560,00 | 62.556.060.303,00 | 19.636.429.257,00 |
| 35. | Soreang - Pasirkoja* | 66.732.983.987,00 | 5.040.244.822,00 | 5.040.244.822,00 | - |

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

| NO | RUAS JALAN TOL | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) | | |
|-----|--|--|------------------------------|---|----------------------------------|
| | | | TOTAL ALOKASI DANA | ALOKASI DANA PENGEMBALIAN DANA BADAN USAHA YANG DIGUNAKAN TERLEBIH DAHULU UNTUK PENGADAAN TANAH | ALOKASI DANA PEMBAYARAN LANGSUNG |
| 36. | Semarang – Demak | 1.641.205.723.006,00 | 537.319.181.334,00 | 375.392.862.789,00 | 161.926.318.545,00 |
| 37. | Serang – Panimbang | 1.811.568.335.148,00 | 310.553.747.227,00 | 84.928.553.086,00 | 225.625.194.141,00 |
| 38. | Ciawi – Sukabumi - Ciranjang - Padalarang | 1.977.134.255.160,00 | 554.688.031.874,00 | 29.856.811.627,00 | 524.831.220.247,00 |
| 39. | Yogyakarta - Solo - NYIA Kulonprogo | 4.539.018.922.846,00 | 2.138.928.485.703,00 | 400.000.000.000,00 | 1.738.928.485.703,00 |
| 40. | Yogyakarta – Bawen | 1.664.972.639.037,00 | 1.127.059.475.800,00 | 102.000.000.000,00 | 1.025.059.475.800,00 |
| 41. | Cibitung – Cilincing | 4.501.768.271.367,00 | 968.064.453.194,00 | 569.339.052.286,00 | 398.725.400.908,00 |
| 42. | Depok – Antasari | 3.693.627.616.904,00 | 316.672.350.376,00 | 144.792.439.872,00 | 171.879.910.504,00 |
| 43. | Bekasi – Cawang – Kampung Melayu | 4.108.333.941.808,00 | 766.986.875.011,00 | 43.131.518.702,00 | 723.855.356.309,00 |
| 44. | Cinere – Jagorawi | 3.795.030.044.844,00 | 930.166.316.758,00 | 254.090.128.022,00 | 676.076.188.736,00 |
| 45. | Bogor Ring Road | 1.845.106.898.728,00 | 30.640.067.387,00 | 29.640.067.387,00 | 1.000.000.000,00 |
| 46. | Kunciran – Serpong* | 3.229.087.552.995,00 | 39.841.700.201,00 | 39.841.700.201,00 | - |
| 47. | Cengkareng – Batu Ceper - Kunciran | 5.630.271.213.268,00 | 486.043.096.317,00 | 330.231.261.396,00 | 155.811.834.921,00 |
| 48. | Serpong – Cinere | 4.232.349.852.443,00 | 687.189.906.460,00 | 139.856.453.636,00 | 547.333.452.824,00 |

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

| NO | RUAS JALAN TOL | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) | | |
|-----|---|--|------------------------------|---|----------------------------------|
| | | | TOTAL ALOKASI DANA | ALOKASI DANA PENGEMBALIAN DANA BADAN USAHA YANG DIGUNAKAN TERLEBIH DAHULU UNTUK PENGADAAN TANAH | ALOKASI DANA PEMBAYARAN LANGSUNG |
| 49. | Cimanggis – Cibitung | 6.343.298.757.188,00 | 725.415.519.764,00 | 51.302.802.242,00 | 674.112.717.522,00 |
| 50. | Sunter - Pulo Gebang (bagian dari 6 ruas Tol DKI Jakarta) | 888.900.139.765,00 | 105.599.181.312,00 | 105.599.181.312,00 | - |
| 51. | Semanan – Sunter (bagian dari 6 ruas tol DKI Jakarta) | 160.905.897.030,00 | 125.236.195.802,00 | 125.236.195.802,00 | - |
| 52. | Jakarta Cikampek II Sisi Selatan | 2.759.592.114.698,00 | 1.131.219.452.841,00 | 1.023.117.468.873,00 | 108.101.983.968,00 |
| 53. | Akses Pelabuhan Patimban | 100.100.000.000,00 | 100.100.000.000,00 | - | 100.100.000.000,00 |
| 54. | <i>Cost of Fund</i> | 3.044.181.883.591,00 | 250.134.755.214,00 | 250.134.755.214,00 | - |
| | TOTAL | 95.431.345.560.840,00 | 17.724.306.213.885,00 | 6.475.467.220.161,00 | 11.248.838.993.724,00 |

Sumber Alokasi Dana Tahun 2022: Data saldo atau sisa dana di LMAN per 31 Desember 2021, usulan pergeseran alokasi dana, pencairan alokasi APBN TA 2022 Tahap 1 dan Alokasi tambahan yang bersumber dari SAL untuk JTTS Tahap 1. Sedangkan alokasi tambahan yang bersumber dari SAL untuk JTTS Tahap 2 masih menunggu proses perubahan Perpres.

Keterangan:

1. Total Alokasi Dana Sampai Dengan Tahun 2022 merupakan total alokasi anggaran dana Sektor Jalan Tol untuk masing-masing proyek dari Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2022.
2. Total Alokasi Dana Tahun 2022 merupakan total alokasi anggaran dana Sektor Jalan Tol yang dapat digunakan di Tahun 2022, bersumber dari saldo atau sisa dana di LMAN per 31 Desember 2021, ditambah dengan alokasi tambahan yang bersumber dari SAL

untuk Proyek JTTS Tahap 1 yang telah dicairkan kepada LMAN pada tanggal 31 Desember 2021, dan ditambah dengan pencairan Alokasi APBN TA 2022 Tahap 1 yang telah dicairkan kepada LMAN pada tanggal 22 Februari 2022.

3. Alokasi Dana Pengembalian Dana Badan Usaha yang Digunakan Terlebih Dahulu untuk Pengadaan Tanah Tahun 2022 merupakan alokasi anggaran pengembalian dana talangan Sektor Jalan Tol yang dapat digunakan di Tahun 2022, yang bersumber dari saldo atau sisa dana pengembalian dana talangan di LMAN per 31 Desember 2021. Alokasi pengembalian dana talangan Tahun 2022 tersebut didalamnya masih mengandung sebagian dana untuk pengembalian dana BUJT yang belum terbayarkan di Tahun 2021.
4. Alokasi Dana Pembayaran Langsung Tahun 2022 merupakan alokasi anggaran Pembayaran Langsung Sektor Jalan Tol yang dapat digunakan di Tahun 2022, yang bersumber dari saldo atau sisa Pembayaran Langsung di LMAN per 31 Desember 2021.

Catatan:

1. Ruas Jalan Tol yang sudah dikeluarkan dari Proyek Strategis Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 (ditandai dengan *). Alokasi untuk ruas jalan tol tersebut ditujukan untuk melakukan penggantian dana badan usaha yang digunakan terlebih dahulu untuk pengadaan tanah pada saat berstatus sebagai Proyek Strategis Nasional. Adapun pelaksanaan pembayaran Ganti Kerugian Pengadaan Tanah sesuai alokasi anggaran tersebut dilaksanakan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Alokasi sebesar Rp866.100.000.000,00 yang bersumber dari pencairan SAL tahun 2021 yang sedianya dialokasikan untuk ruas Jalan Tol Trans Sumatera Tahap 2 yaitu Ruas Jalan Tol Betung (Sp.Sekayu) - Tempino – Jambi, Ruas Jalan Tol Jambi – Rengat, dan Ruas Jalan Tol Rengat – Pekanbaru sebagaimana usulan yang disampaikan oleh Ditjen Bina Marga melalui surat Nomor KU.0207-BK/649 tanggal 1 Oktober 2021 perihal Tindak Lanjut Hasil Pembahasan Rencana Pengalokasian Tambahan Anggaran Pendanaan Lahan PSN oleh LMAN Tahun 2021 yang Bersumber dari SAL dan Surat KPPIP Nomor IPW/80/D.VI.M.EKON.KPPIP/11/2021 tanggal 26 November 2021 hal Usulan Prioritasi Alokasi Dana SAL untuk Pengadaan Tanah PSN Jalan Tol Trans Sumatera TA 2021, sementara ditunda pengalokasiannya ke dalam *Project List* Tahun 2022 terlebih dahulu, sambil menunggu proses revisi Perpres Peraturan Presiden tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol di Sumatera.
3. Alokasi sebesar Rp495.000.000.000,00 yang bersumber dari pencairan Alokasi APBN TA 2022 Tahap 1 yang sedianya dialokasikan untuk ruas Jalan Tol Trans Sumatera Tahap 2 yaitu Ruas Jalan Tol Betung (Sp.Sekayu) - Tempino – Jambi, Ruas Jalan Tol Jambi – Rengat, dan Ruas Jalan Tol Rengat – Pekanbaru sebagaimana usulan yang disampaikan oleh Ditjen Bina Marga melalui surat

Nomor KU.02.07-Db/189 tanggal 23 Februari 2022 hal Penyampaian Usulan Pergeseran Alokasi Dana Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) Jalan Tol Tahun Anggaran 2022 dan Rencana Penarikan Dana pada Pencairan Tahap I serta Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/11/D.VI.EKON.KPPIP/02/2022 tanggal 24 Februari 2022 hal Usulan Prioritisasi Alokasi Dana Pengadaan Tanah Pencairan Tahap I PSN TA 2022, sementara ditunda pengalokasiannya ke dalam Project List Tahun 2022 terlebih dahulu, sambil menunggu proses revisi Perpres Peraturan Presiden tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol di Sumatera.

4. Sebagaimana Surat Direktur Jenderal Bina Marga Nomor KU.02.07-Db/189 tanggal 23 Februari 2022 hal Penyampaian Usulan Pergeseran Alokasi Dana Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) Jalan Tol Tahun Anggaran 2022 dan Rencana Penarikan Dana pada Pencairan Tahap I, alokasi DTT ruas Jalan Tol Solo – Yogyakarta – Kulonprogo yang telah mendapat izin Menteri Keuangan tidak seluruhnya dipenuhi di pencairan alokasi APBN TA 2022 Tahap I ini, namun hanya dipenuhi sebesar Rp400.000.000.000,00 terlebih dahulu.

Referensi:

1. Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor PR.0201-Db/427 tanggal 8 Mei 2020 hal Penyampaian Penyesuaian Alokasi Anggaran Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Sektor Jalan Tol Tahun Anggaran 2016-2019;
2. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.1/19/D.VI.M.EKON.KPPIP/05/2020 tanggal 8 Juni 2020 hal Konfirmasi Penyesuaian Alokasi Anggaran Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Sektor Jalan Tol Tahun Anggaran 2016-2019;
3. Surat Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor KU.01.07-Mn/1500 tanggal 26 Agustus 2020 hal Permohonan Revisi Alokasi Dana Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Tahun Anggaran 2020;

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

4. Surat Menteri Keuangan Nomor S-806/MK.06/2020 tanggal 14 September 2020 hal Persetujuan Usulan Revisi Alokasi Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Berupa Jalan Tol Tahun Anggaran 2020;
5. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor T/IPW/54/D.VI.M.EKON.KPPIP/09/2021 tanggal 06 September 2021 hal Prioritisasi Alokasi Pencairan Tahap II Dana Pengadaan Tanah PSN TA 2021 dan Optimasi Dana Pengadaan Tanah PSN Tahun 2021;
6. Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor KU.02.07-Db/969 tanggal 02 September 2021 hal Prioritisasi Alokasi Pencairan Tahap II Dana Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Jalan Tol TA 2021;
7. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor T/IPW/56/D.VI.M.EKON.KPPIP/09/2021 tanggal 13 September 2021 hal Penyampaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah TA 2020 untuk PSN Sektor Jalan Tol;
8. Surat Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor KU.01.07-Mn/1320 tanggal 30 Juli 2021 hal Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah TA 2020 untuk Proyek Strategis Nasional Jalan Tol;
9. Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor KU.02.07-Db/970 tanggal 02 September 2021 hal Penyesuaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah TA 2020 untuk Proyek Strategis Nasional Jalan Tol;
10. Surat Menteri Keuangan Nomor S-897/MK.06/2021 tanggal 30 September 2021 hal Persetujuan Usulan Pergeseran Alokasi Dana Talangan Tanah dan Ijin Dana Talangan Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Berupa Jalan Tol Tahun Anggaran 2021;
11. Surat Direktur Jalan Bebas Hambatan, Ditjen Bina Marga Nomor KU.02.07-BK/647 tanggal 1 Oktober 2021 hal Tindak Lanjut Hasil Pembahasan Rencana Pengalokasian Tambahan Anggaran Pendanaan Lahan PSN oleh LMAN Tahun 2021 yang Bersumber dari SAL;
12. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/66/D.VI.M.EKON.KPPIP/10/2021 tanggal 29 Oktober 2021 hal Penyampaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah TA 2021 untuk PSN Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan;

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 17 -

13. Surat Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor KU.01.07-Mn/1770 tanggal 22 Oktober 2021 Hal Usulan Revisi Alokasi Pembayaran Langsung menjadi Dana Talangan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan (Cisumdawu) TA 2021
14. Surat Menteri Keuangan Nomor S-991/MK.06/2021 tanggal 11 November 2021 hal Persetujuan Usulan Pergeseran Alokasi Dana Talangan Tanah dan Ijin Dana Talangan Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Berupa Jalan Tol Tahun Anggaran 2021 pada Jalan Tol Cileunyi – Sumedang – Dawuan (Cisumdawu);
15. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/80/D.VI.M.EKON.KPPIP/11/2021 tanggal 26 November 2021 hal Usulan Prioritasi Alokasi Dana SAL Untuk Pengadaan Tanah PSN Jalan Tol Trans Sumatera TA 2021;
16. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/81/D.VI.EKON.KPPIP/11/2021 tanggal 30 November 2021 hal Surat Penyampaian Optimasi dan Realokasi Dana Pengadaan Tanah Sektor Transportasi ke Sektor Jalan Tol;
17. Surat Direktur Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor KU.02.07-Db/1308 tanggal 30 November 2021 hal Rencana Penggunaan Tambahan Alokasi Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Jalan Tol TA 2021;
18. Surat Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor KU.02.07-Mn/2100 tanggal 6 Desember 2021 hal Permohonan Ijin Penggunaan Dana Talangan Badan Usaha untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cibitung – Cilincing TA 2021;
19. Surat Deputi Bidang Koordinasi Percepatan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/84/D.VI.M.EKON.KPPIP/12/2021 tanggal 9 Desember 2021, Usulan Revisi Alokasi Dana Pengadaan Tanah TA 2021 untuk PSN Jalan Tol Cibitung – Cilincing;
20. Surat Menteri Keuangan Nomor S-1194/MK.06/2021 tanggal 22 Desember 2021 hal Persetujuan Usulan Pergeseran Alokasi Dana Talangan Tanah dan Izin Dana Talangan Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Berupa Jalan Tol Tahun Anggaran 2021 pada Jalan Tol Cibitung – Cilincing;

21. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/11/D.VI.EKON.KPPIP/02/2022 tanggal 24 Februari 2022 hal Usulan Prioritisasi Alokasi Dana Pengadaan Tanah Pencairan Tahap I PSN TA 2022;
22. Surat Direktur Jenderal Bina Marga Nomor KU.02.07-Db/189 tanggal 23 Februari 2022 hal Penyampaian Usulan Pergeseran Alokasi Dana Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) Jalan Tol Tahun Anggaran 2022 dan Rencana Penarikan Dana pada Pencairan Tahap I;
23. Surat Menteri PUPR Nomor KU.02.07-Mn/2101 tanggal 6 Desember 2021 Hal Permohonan Ijin Penggunaan Dana Talangan Badan Usaha untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta – NYIA Kulon Progo TA 2022;
24. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/01/D.VI.M.EKON.KPPIP/01/2022 tanggal 12 Januari 2022 hal Penyampaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah TA 2022 untuk PSN Jalan Tol Solo – Yogyakarta – Kulonprogo;
25. Surat Menteri Keuangan Nomor S-154/MK.06/2022 tanggal 15 Februari 2022 hal Persetujuan Pergeseran Alokasi dan Izin Penggunaan Dana Badan Usaha Terlebih Dahulu untuk Pengadaan Tanah PSN pada ruas Jalan Tol Solo – Yogyakarta – Kulonprogo;
26. Surat Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Menteri PUPR) Nomor KU.02.07-Mn/307 tanggal 21 Februari 2022 Hal Permohonan Percepatan Pengadaan Tanah Menggunakan Dana SAL APBN TA 2021 dan Persetujuan Dana Talangan Tanah (DTT) Badan Usaha untuk Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) Jalan Tol TA 2022;
27. Surat Direktur Jenderal Bina Marga Nomor PR.02.01-Db/236 tanggal 10 Maret 2022 hal Penyesuaian Usulan Alokasi Dana Talangan Tanah Tahun Anggaran 2022;
28. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/13/D.VI.M.EKON.KPPIP/03/2022 tanggal 14 Maret 2022 hal Penyampaian Penyesuaian Usulan Dana Talangan Tanah Jalan Tol TA 2022;
29. Surat Menteri Keuangan Nomor S-294/MK.06/2022 tanggal 03 April 2022 hal Sinkronisasi Proses Pembebasan Lahan dengan Pelaksanaan Konstruksi dan Persetujuan Penambahan Alokasi Dana Talangan Tanah yang bersumber dari Pergeseran Alokasi Skema Pembayaran Langsung;

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 19 -

30. Surat Direktur Jenderal Bina Marga Nomor KU.02.07-Db/391 tanggal 11 April 2022 hal Usulan Revisi Pencairan Tahap I Alokasi Dana Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) Jalan Tol Tahun Anggaran 2022;
31. Surat Deputy Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW.3.1/23/D.VI.M.EKON.KPPIP/04/2022 tanggal 13 April 2022 hal Penyampaian Usulan Revisi Alokasi Dana Talangan Tanah TA 2022 untuk PSN Jalan Tol Depok – Antasari.

DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA,

TTD

BASUKI PURWADI



Salinan dibuat sesuai dengan aslinya,
Direktur Keuangan dan Dukungan Organisasi

Sutanto Basuki
NIP. 19750125 199503 1 001

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN II
 KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET
 NEGARA
 NOMOR 20/LMAN/2022
 TENTANG
 PERUBAHAN KETIGA ATAS KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA
 LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA NOMOR
 1/LMAN/2022 TENTANG DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN
 PENGADAAN TANAH BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL
 OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA TAHUN 2022

DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN PENGADAAN TANAH
 BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA
 TAHUN 2022

JENIS PROYEK: SUMBER DAYA AIR
 A. PROYEK BENDUNGAN

| NO | BENDUNGAN | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) |
|-----|------------------|---|------------------------------------|
| 1. | Marangkayu* | 38.141.799.624,00 | 30.676.642.182,00 |
| 2. | Kuningan | 228.969.618.287,00 | 7.891.955.279,00 |
| 3. | Gongseng | 41.960.775.715,00 | - |
| 4. | Pidekso | 770.063.903.159,00 | 51.884.942.853,00 |
| 5. | Tugu | 78.030.600.501,00 | 13.676.959.506,00 |
| 6. | Karalloe | 4.719.127.000,00 | 1.478.924.000,00 |
| 7. | Keureuto | 80.650.013.988,00 | 60.470.000.470,00 |
| 8. | Karian | 1.617.443.375.927,00 | 522.914.193.309,00 |
| 9. | Lolak | 33.882.748.153,00 | 25.190.662.827,00 |
| 10. | Passeloreng | 599.396.957.028,00 | 22.804.318.108,00 |
| 11. | Tapin | 259.492.109.452,00 | - |
| 12. | Ciawi | 925.006.126.470,00 | 69.745.577.600,00 |
| 13. | Sukamahi | 542.416.376.158,00 | 42.479.141.111,00 |
| 14. | Kuwil Kawangkoan | 137.327.362.703,00 | 37.664.703.709,00 |
| 15. | Way Sekampung | 212.982.693.250,00 | 3.236.654.000,00 |
| 16. | Cipanas | 101.394.678.118,00 | 65.000.000.000,00 |
| 17. | Leuwikeris | 396.854.960.717,00 | 9.250.000.001,00 |
| 18. | Napun Gete | 47.670.626.539,00 | 2.500.000.000,00 |
| 19. | Rukoh | 144.969.008.000,00 | 112.000.000.000,00 |
| 20. | Lausimeme | 120.000.000.000,00 | 120.000.000.000,00 |

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

- 21 -

| NO | BENDUNGAN | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) |
|-----|---------------|---|------------------------------------|
| 21. | Ladongi | 33.963.000.000,00 | 71.438.974,00 |
| 22. | Sidan | 126.772.826.130,00 | 187.983.075,00 |
| 23. | Pamukkulu | 178.749.434.018,00 | 36.985.802.947,00 |
| 24. | Tiga Dihaji | 122.808.602.280,00 | 5.000.000.000,00 |
| 25. | Bener | 1.677.258.218.242,00 | 837.437.694.767,00 |
| 26. | Temef | 38.238.536.916,00 | 38.238.536.916,00 |
| 27. | Marga Tiga | 2.119.886.378.120,00 | 1.707.379.600.594,00 |
| 28. | Randugunting | 50.031.560.000,00 | 2.060.616.000,00 |
| 29. | Semantok | 153.133.049.158,00 | 96.955.858.744,00 |
| 30. | Sadawarna | 717.845.501.548,00 | 491.157.297.057,00 |
| 31. | Bulango Ulu | 302.104.484.427,00 | 217.830.034.677,00 |
| 32. | Meninting | 324.446.528.115,00 | 41.944.363.828,00 |
| 33. | Bagong | 175.246.167.769,00 | 76.667.287.351,00 |
| 34. | Bendo | 43.712.415.339,00 | 1.143.894.703,00 |
| 35. | Mbay | 85.000.000.000,00 | 85.000.000.000,00 |
| 36. | Jragung | 57.726.156.916,00 | 38.976.849.916,00 |
| 37. | Jlantah | 191.199.055.682,00 | 34.137.242.327,00 |
| 38. | Sepaku Semoi | 296.900.000.000,00 | 295.441.911.906,00 |
| 39. | Budong-Budong | 10.000.000.000,00 | 10.000.000.000,00 |
| 40. | Ameroro | 7.272.356.006,00 | 268.103.467,00 |
| 41. | Manikin | 15.000.000.000,00 | 15.000.000.000,00 |
| | TOTAL | 13.108.667.131.455,00 | 5.230.749.192.204,00 |

Sumber Alokasi Dana Tahun 2022: Data saldo atau sisa dana di LMAN per 31 Desember 2021, pencairan alokasi APBN TA 2022 Tahap 1, dan usulan pergeseran alokasi dana.

B. PROYEK PEMBANGUNAN JARINGAN IRIGASI

| NO | DAERAH IRIGASI | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) |
|----|---|---|------------------------------------|
| 1. | Pembangunan Jaringan Irigasi Daerah Irigasi Lhok Guci | 101.342.924.958,00 | 50.274.241.914,00 |
| 2. | Pembangunan Jaringan Irigasi Daerah Irigasi Jambo Aye Kanan | 88.064.060.714,00 | 27.689.592.824,00 |

| NO | DAERAH IRIGASI | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) |
|----|---|---|------------------------------------|
| 3. | Pembangunan Jaringan Irigasi Daerah Irigasi Lematang | 39.336.697.494,00 | 2.862.903.289,00 |
| 4. | Pembangunan Bendung dan Jaringan Irigasi D.I. Baliase | 532.830.170.208,00 | 158.373.100.530,00 |
| 5. | Pembangunan Jaringan Irigasi Daerah Irigasi Rawa Telake | - | - |
| 6. | Pembangunan Jaringan Irigasi Daerah Irigasi Lempuing | 22.282.982.013,00 | 21.345.963.300,00 |
| | TOTAL | 783.856.835.387,00 | 260.545.801.856,00 |

Sumber Alokasi Dana Tahun 2022: Data saldo atau sisa dana di LMAN per 31 Desember 2021.

C. PROYEK SARANA PRASARANA AIR BAKU

| NO | SARANA PRASARANA AIR BAKU | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) |
|----|--------------------------------------|---|------------------------------------|
| 1. | Sarana dan Prasarana Air Baku Karian | 75.000.000.018,00 | 65.819.154.018,00 |
| | TOTAL | 75.000.000.018,00 | 65.819.154.018,00 |

Sumber Alokasi Dana Tahun 2022: Data saldo atau sisa dana di LMAN per 31 Desember 2021.

Catatan:

1. Proyek Bendungan Marangkayu (ditandai dengan *) dalam *Project List* Tahun 2022 tersebut di atas, masih memiliki sisa alokasi dana pengadaan lahan PSN di LMAN yang sementara ini dihold dan tidak dapat digunakan lagi.

Referensi:

1. Surat Asisten Deputi Percepatan dan Pemanfaatan Pembangunan Selaku Sekretaris Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/210/SET.KPPIP/12/2021 tanggal 22 Desember 2021 hal Ralat Usulan Realokasi Ke-1 Prioritasi Pendanaan Pengadaan Tanah Melalui DIPA LMAN Tahun 2021;
2. Surat Direktur Sistem dan Strategi Pengelolaan Sumber Daya Air Nomor PR.02.01-Aj/1081 tanggal 16 Desember 2021 hal Ralat Usulan Perubahan Ke-1 Prioritisasi Alokasi Kebutuhan Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) sektor Sumber Daya Air melalui Dana LMAN Tahun 2021;
3. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor

- IPW/11/D.VI.EKON.KPPIP/02/2022 tanggal 24 Februari 2022 hal Usulan Prioritisasi Alokasi Dana Pengadaan Tanah Pencairan Tahap I PSN TA 2022;
4. Surat Direktur Sistem dan Strategi Pengelolaan Sumber Daya Air Nomor PR.02.01-Aj/173 tanggal 21 Februari 2022 hal Usulan Penambahan Alokasi Kebutuhan Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional (PSN) sektor Sumber Daya Air melalui Dana LMAN Tahun 2022;
 5. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/17/D.VI.M.EKON.KPPIP/03/2022 tanggal 28 Maret 2022 hal Penyampaian Kebutuhan Realokasi Ke-1 Dana Pengadaan Tanah Sektor Sumber Daya Air Melalui DIPA LMAN Tahun 2022;
 6. Surat Direktur Sistem dan Strategi Pengelolaan Sumber Daya Air Nomor PR.02.01-Aj/280 tanggal 25 Maret 2022 hal Usulan Perubahan Ke-1 Alokasi Pengadaan Tanah PSN di Lingkungan Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Melalui Dana LMAN Tahun 2022.

DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA,

TTD

BASUKI PURWADI

Salinan dibuat sesuai dengan aslinya,
Direktur Keuangan dan Dukungan Organisasi



UNIVERSITAS NASIONAL

LAMPIRAN III
KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET
NEGARA
NOMOR 20 /LMAN/2022
TENTANG
PERUBAHAN KETIGA ATAS KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA NOMOR
1/LMAN/2022 TENTANG DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN
PENGADAAN TANAH BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL
OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA TAHUN 2022

DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN PENGADAAN TANAH
BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA
TAHUN 2022

JENIS PROYEK: PEMBANGUNAN PRASARANA DAN SARANA PERKERETAAPIAN

| NO | PROYEK | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) |
|-----|--|---|------------------------------------|
| 1. | KA Makassar - Parepare (Tahap I dari pengembangan jalur Lintas Barat Sulawesi Bagian Selatan) | 1.275.040.000.000,00 | 484.866.601.167,00 |
| 2. | LRT Terintegrasi di Wilayah Jabodebek (Tahap I) | 1.426.860.000.000,00 | 112.383.014.336,00 |
| 3. | Double Track Jawa Selatan KA Solo Balapan - Kedungbanteng | 31.860.472.300,00 | - |
| 4. | Double Track KA Purwokerto - Kroya | - | - |
| 5. | KA Akses Bandara Adi Soemarmo* | 130.532.195.218,00 | - |
| 6. | Double Track Jawa Selatan KA Jombang - Wonokromo | 77.000.000.000,00 | 67.988.693.264,00 |
| 7. | Double Track Jawa Selatan KA Bogor - Sukabumi | 91.526.594.098,00 | 13.689.657.877,00 |
| 8. | KA Akses Bandara Baru Yogyakarta, Kulon Progo | 223.427.000.000,00 | 9.013.961.857,00 |
| 9. | KA Rantau Prapat - Duri - Pekanbaru | 264.074.210.684,00 | 143.755.948.066,00 |
| 10. | KA Tebing Tinggi - Kuala Tanjung (mendukung KEK Sei Mangkei, bagian dari Jaringan KA Trans Sumatera) | 175.000.000.000,00 | 168.158.419.202,00 |
| | TOTAL | 3.695.320.472.300,00 | 999.856.295.769,00 |

Sumber Alokasi Dana Tahun 2022: Data saldo atau sisa dana di LMAN per 31 Desember 2021, pencairan alokasi APBN TA 2022 Tahap 1, dan usulan pergeseran alokasi dana

Catatan:

1. Terdapat 1 Proyek KA yaitu KA Akses Bandara Adi Soemarmo yang sudah dikeluarkan dari Proyek Strategis Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun

2020 (ditandai dengan *) dan sudah tidak memiliki sisa alokasi dana pengadaan lahan PSN di LMAN yang dapat digunakan lagi;

2. Sebesar Rp120.000.000.000,00 dari optimasi sektor Kereta Api akan dialokasikan pada proyek Pelabuhan New Ambon, yang saat ini masih menunggu penyelesaian proses penetapan lokasi.

Referensi:

1. Surat Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/06/D.VI.M.EKON.KPPIP/01/2022 tanggal 27 Januari 2022 hal Realokasi Anggaran Pengadaan Tanah Melalui LMAN Sektor Kereta Api;
2. Surat Sekretaris Direktur Jenderal Perkeretaapian Nomor KU.002/2277/K1/DJKA/2020 tanggal 25 November 2020 hal Realokasi Anggaran LMAN untuk Pengadaan Tanah di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika;
3. Surat Direktur Jenderal Perkeretaapian Nomor KU.001/8/20/DJKA/2021 tanggal 28 Desember 2021 hal Perubahan Usulan Realokasi Anggaran Pengadaan Lahan PSN Melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN);
4. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor T.IPW/62/D.VI.M.EKON.KPPIP/11/2020 tanggal 19 November 2020 hal Realokasi Anggaran Untuk Pengadaan Tanah di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika;
5. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/11/D.VI.EKON.KPPIP/02/2022 tanggal 24 Februari 2022 hal Usulan Prioritisasi Alokasi Dana Pengadaan Tanah Pencairan Tahap I PSN TA 2022;
6. Surat Sekretaris Direktorat Jenderal Perkeretaapian Nomor PR.105/1/1/DJKA/2022 tanggal 22 Februari 2022 hal Permintaan Pengembalian Anggaran Pengadaan Tanah PSN Sub Sektor Perkeretaapian oleh LMAN yang Dipinjam Sektor Jalan Tol.

DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA,

TTD

BASUKI PURWADI

Salinan dibuat sesuai dengan aslinya,
Direktur Keuangan dan Dukungan Organisasi



Sutanto Basuki
NIP 19750125 199503 1 001

LAMPIRAN IV
 KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET
 NEGARA
 NOMOR 20/LMAN/2022
 TENTANG
 PERUBAHAN KETIGA ATAS KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA
 LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA NOMOR
 1/LMAN/2022 TENTANG DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN
 PENGADAAN TANAH BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL
 OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA TAHUN 2022

DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN PENGADAAN TANAH
 BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA
 TAHUN 2022

JENIS PROYEK: PEMBANGUNAN PELABUHAN BARU DAN PENGEMBANGAN KAPASITAS

| NO | PROYEK | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) |
|----|--------------------|--|------------------------------------|
| 1. | Pelabuhan Patimban | 947.000.000.000,00 | 223.849.486.711,00 |
| | TOTAL | 947.000.000.000,00 | 223.849.486.711,00 |

Sumber Alokasi Dana Tahun 2022: Data saldo atau sisa dana di LMAN per 31 Desember 2021 dan pencairan alokasi APBN TA 2022 Tahap 1.

Referensi:

1. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor T/IPW/54/D.VI.M.EKON.KPPIP/09/2021 tanggal 06 September 2021 hal Prioritisasi Alokasi Pencairan Tahap II Dana Pengadaan Tanah PSN TA 2021 dan Optimasi Dana Pengadaan Tanah PSN Tahun 2021;
2. Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Perhubungan Nomor KU.001/395/1 PHB 2021 tanggal 29 Juli 2021 hal Optimasi Dana Pengadaan Tanah PSN Sektor Jalan Tol, Sektor Sumber Daya Air dan Sektor Transportasi;
3. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor IPW/11/D.VI.EKON.KPPIP/02/2022 tanggal 24 Februari 2022 hal Usulan Prioritisasi Alokasi Dana Pengadaan Tanah Pencairan Tahap I PSN TA 2022;

4. Surat Kepala Kantor Kesyahbandaran dan Otoritas Pelabuhan Kelas II Patimban Nomor UM.006/48/11/KSOP-PMB/2022 tanggal 21 Februari 2022 hal Penyampaian Rencana Penarikan Dana Pengadaan Pelabuhan Patimban Tahun Anggaran 2022.

DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA,

TTD

BASUKI PURWADI



Salinan dibuat sesuai dengan aslinya,
Direktur Keuangan dan Dukungan Organisasi



Sutanto Basuki

NIP 19750125 199503 1 001

LAMPIRAN V
KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET
NEGARA
NOMOR 20/LMAN/2022
TENTANG
PERUBAHAN KETIGA ATAS KEPUTUSAN DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA NOMOR
1/LMAN/2022 TENTANG DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN
PENGADAAN TANAH BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL
OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA TAHUN 2022

DAFTAR PRIORITAS PENDANAAN PENGADAAN TANAH
BAGI PROYEK STRATEGIS NASIONAL OLEH LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA
TAHUN 2022

JENIS PROYEK: KAWASAN STRATEGIS PARIWISATA NASIONAL (KSPN)

| NO | PROYEK | TOTAL ALOKASI DANA SAMPAI DENGAN TAHUN 2022 (Rp) | ALOKASI DANA TAHUN 2022 (Rp) |
|----|---------------|--|------------------------------------|
| 1. | KEK Mandalika | 104.000.000.000,00 | 19.074.603.929,00 |
| | TOTAL | 104.000.000.000,00 | 19.074.603.929,00 |

Sumber Alokasi Dana Tahun 2022: Data saldo atau sisa dana di LMAN per 31 Desember 2021.

Referensi:

1. Surat Deputi Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian selaku Ketua Tim Pelaksana KPPIP Nomor T.IPW/62/D.VI.M.EKON.KPPIP/11/2020 tanggal 19 November 2020 hal Realokasi Anggaran Untuk Pengadaan Tanah di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika;
2. Surat Sekretaris Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Sekretaris Utama Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor B/KU.02.00/1308/S/2020 tanggal 30 November 2020 hal Surat Dukungan.

DIREKTUR UTAMA
LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA,

TTD

BASUKI PURWADI

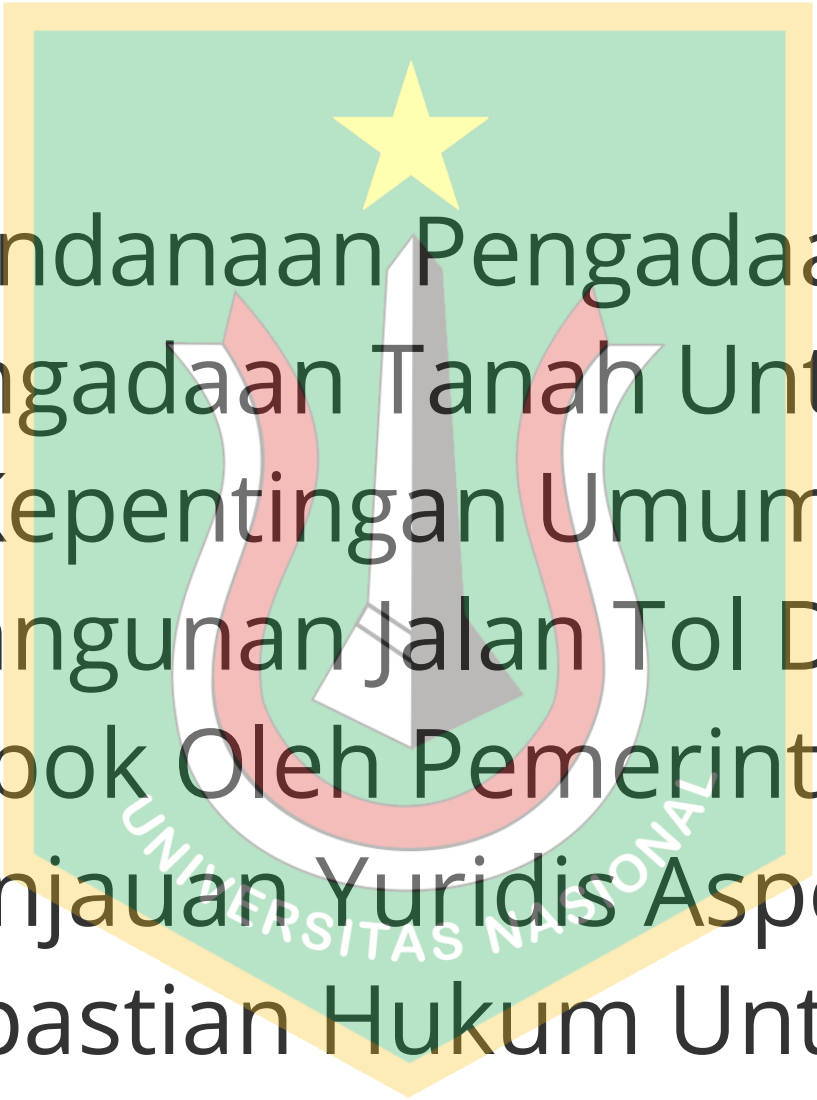
Salinan dibuat sesuai dengan aslinya,
Direktur Keuangan dan Dukungan Organisasi

LEMBAGA
MANAJEMEN ASET
NEGARA

Sutanto Basuki

NIP. 19750125 199503 1 001





Pendanaan Pengadaan
Pengadaan Tanah Untuk
Kepentingan Umum
Pembangunan Jalan Tol Di Kota
Depok Oleh Pemerintah
(Tinjauan Yuridis Aspek
Kepastian Hukum Untuk
Pengadaan Tanah Jalan Tol

Submission date: 22-May-2023 09:55AM (UTC+0700)

Submission ID: 2098798302

File name: Isi_Tesis_Lengkap_Ridwan_Hardiawan_Rev_Turnitin.docx (3.36M)

Word count: 22997

Character count: 152288

Cinere-Jagorawi)

by Ridwan Hardiawan 2

TESIS

**¹²
PENDANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM PEMBANGUNAN JALAN TOL DI
KOTA DEPOK OLEH PEMERINTAH**

**(TINJAUAN YURIDIS ASPEK KEPASTIAN HUKUM UNTUK
PENGADAAN TANAH JALAN TOL CINERE – JAGORAWI)**

**Tesis Ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Ilmu Hukum**

Nama : Ridwan Hardiawan
NIM : 211020718043



**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
JAKARTA
2023**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ridwan Hardiawan
NPM : 211020718043
Tempat/Tgl Lahir : Jakarta, 02 Oktober 1975
Jurusan/Konsentrasi : S2 / Ilmu Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum Universitas Nasional
Alamat : Jl. Rawamaya I No. 55 E RT 002/002 Beji Kota Depok
Judul Tesis : **Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah
(Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk
Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa Tesis ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka Tesis dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Jakarta, 02 Maret 2023

Yang Membuat Pernyataan

Ridwan Hardiawan
211020718043

LEMBAR PENGESAHAN PENILAIAN TESIS

Nama Mahasiswa : Ridwan Hardiawan

Nomor Pokok Mahasiswa : 211020718043

Program : Magister Ilmu Hukum

Kosentrasi : Hukum Bisnis/Pidana/ Kenegaraan

Judul : **Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Pemerintah : **Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh**

(Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada Tanggal 02 Maret 2023 Pukul 13.30 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai A- (8,3)

Jakarta, Maret 2023

TIM PENGUJI

NAMA

TANDA TANGAN

KETUA SIDANG

Rumainur, S.H., M.H. PhD

PEMBIMBING

Rumainur, S.H., M.H. PhD

PENGUJI

Prof. Dr. Arisman S.H., M.H.

PENGUJI

Dr. Syafrida, S.H., M.Hum.

TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

Nama Mahasiswa : Ridwan Hardiawan

Nomor Pokok Mahasiswa : 211020718043

Program : Magister Ilmu Hukum

Konsentrasi : Hukum Bisnis/Pidana/ Kenegaraan

Judul : **Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk
Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol
Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan
Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk
Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**

TIM PENGUJI

NAMA

TANDA TANGAN

KETUA SIDANG

Rumainur, S.H., M.H. PhD

PEMBIMBING

Rumainur, S.H., M.H. PhD

PENGUJI

Prof. Dr. Arisman S.H., M.H.

PENGUJI

Dr. Syafrida, S.H., M.Hum.

UNIVERSITAS NASIONAL

ABSTRAK
Universitas Nasional
Fakultas Hukum Program Magister Ilmu Hukum
Tesis, 2 Maret 2023

- A. Nama Penulis : Ridwan Hardiawan
B. NPM : 211020718123
C. Judul Tesis : **Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**
C. Jumlah Halaman : 118 lembar

D. Isi Abstrak

Tesis ini membahas **Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)** PT Translingkar Kita Jaya adalah Badan Usaha Jalan Tol Cinere-Jagorawi satu dari Program Strategis Nasional untuk pembangunan Infrastruktur berupa Jalan Tol untuk trase Jakarta Outer Outer Ring Road (JORR 2). Dimana pendanaan pengadaan tanah untuk jalan tol membutuhkan dana yang sangat besar. Untuk itu dibutuhkan kepastian hukum untuk pendanaan pengadaan tanah, sehingga bagaimana ketentuan yang mengatur tentang pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah dan bagaimana Proses Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah, serta bagaimana kah seharusnya Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah? Penelitian ini bertujuan untuk untuk mengetahui pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi, Hambatan-hambatan yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasinya pada pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi Di Kota Depok yang dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara selain itu, peraturan perundangan yang berlaku dalam mewujudkan Aspek kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah dan pembiayaan ganti kerugian atas tanah untuk kepentingan umum. Aspek kepastian hukum menggunakan teori Ajaran Baku oleh Gistav Radbruch, setelah beberapa kali mengalami perubahan peraturan perundangan maka pendanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah saat ini sudah tepat. Namun agar terdapat kepastian hukum akibat penggantian kepemimpinan nasional maka peraturan yang berlaku tentang pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus ditingkatkan setingkat Undang-Undang.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Hope The Best and Plan The Worst, may Alloh SWT always be with Us”

“Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat untuk orang lain”



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan hidayah-Nya, limpahan rezeki dan kesehatan, shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada junjungan Nabi Besar kita, Nabi Muhammad Shallallahu 'alaihi wa sallam, beserta seluruh keluarganya, serta sahabatnya. Tesis ini berjudul "**Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**". Dalam penyusunan Tesis ini banyak hambatan dan tantangan yang penulis dapatkan, namun atas bantuan dan bimbingan serta motivasi yang tiada henti, disertai harapan yang optimis dan tekad yang kuat sehingga penulis dapat mengatasi semua itu.

Ucapan Terima kasih, penghormatan dan penghargaan yang teramat sangat untuk kedua orang tuaku tercinta Ayahanda dan ibunda, yang telah susah payah melahirkan, membesarkan dengan seluruh cinta dan kasih sayangnya, juga atas doa, serta bantuan materi kepada penulis dalam menyelesaikan studi ini.

Selanjutnya penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada Bapak **Dr. Romainur, S.H., M.H.** Selaku Ketua Program Magister Hukum Universitas Nasional sekaligus pembimbing yang selama ini

telah dengan tulus meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan dan pengarahan dari awal hingga akhir penulisan Tesis ini.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada :

1. Bapak **Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A.** selaku Rektor Universitas Nasional Jakarta.
2. Bapak **Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, SH, MH,** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Bapak **Prof. Dr. Maswadi Rauf, M.A.** selaku Direktur Pascasarjana Universitas Nasional Jakarta.
4. Bapak **Dr. Rumainur, SH., MH.** Selaku Ketua Program Magister Hukum Universitas Nasional Jakarta.
5. Bapak **Prof. Dr. Arrisman, SH, MH** selaku Dosen Penguji Fakultas Hukum Program Magister Hukum Universitas Nasional
6. Bapak **Dr. Imam Ghazali, SH., MH.** Selaku Sekretaris Program Magister Hukum Universitas Nasional Jakarta
7. Ibu **Dr Syafrida, SH, MH** selaku Dosen Penguji Fakultas Hukum Program Magister Hukum Universitas Nasional
8. Sahabat-sahabat terbaik di PT Translingkar Kita Jaya Mas Nardi "MNGWB", Jeng Tini, Adinda Rista, Pak Teguh "Cep Iguh" Dwiyanto dan tak lupa juga Direktur Utama PT Translingkar Kita Jaya Ir Hilman Muchsin, MM, MT.
9. Rekan-rekan PT Asia Aero Technology Mbak Rani yang memberikan ijin penulis untuk menulis tesis di kantor, mbak Ika, wahyu "Iway" (yang rajin masak penulis nasi goreng untuk bekal kuliah malam), Pak Misar, Pak

Maman, Bang Wahab “Doel”, Mang Jajang (sahabat di “*Basecamp*”), yang selalu memberi support kepada penulis.

10. Teman-teman seperjuangan “WAG Para Pemburu M.H”, yang saling support dan memberikan semangat sehingga kita sama-sama bisa selesaikan perkuliahan ini dengan waktu 1,5 tahun.

11. Dan Semua pihak yang sudah dengan setia dan penuh ketulusan mendampingi penulis menjalani salah satu proses dalam fase ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, harapan kepada para pembaca untuk memberikan kritik dan saran yang sifatnya membangun serta memperbaiki demi kesempurnaan Tesis ini untuk menjadi bacaan yang baik dan bermanfaat. Aamiin.

Jakarta, 2 Maret 2023

Penulis;

Ridwan Hardiawan
211020718043

UNIVERSITAS NASIONAL

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL | |
| DAFTAR ISI | i |
| DAFTAR TABEL | |
| DAFTAR GAMBAR | |
| DAFTAR DIAGRAM | |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 26 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 26 |
| D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual | 27 |
| E. Kegunaan Penelitian | 36 |
| F. Metode Penelitian | 37 |
| G. Keaslian Penelitian | 38 |
| H. Pembatasan Masalah | 40 |
| I. Sistematika Penelitian | 40 |
| BAB II : ¹⁶KETENTUAN YANG MENGATUR TENTANG PENDANAAN PENGADAAN JALAN TOL UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL CINERE- JAGORAWI OLEH PEMERINTAH | 43 |
| A. Jalan Tol di Indonesia | 43 |
| B. PT Translingkar Kita Jaya Badan Usaha Jalan Tol Cinere-Jagorawi | 49 |

| | |
|---|-----|
| C. Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum | 53 |
| Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi | |
| 1. Pendanaan Pengadaan Tanah Sebelum Tahun 2015 | 57 |
| 2. Pendanaan Pengadaan Tanah Sesudah Tahun 2015 | 62 |
| 3. Pendanaan Pengadaan Tanah dan Pembayaran Langsung kepada Pemilik Tanah oleh Pemerintah Melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) | 69 |
| BAB III : PROSES PENDANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL CINERE - JAGORAWI OLEH PEMERINTAH | 76 |
| A. Sumber Data | 76 |
| B. Hasil Penelitian pada PT Translingkar Kita Jaya Badan Usaha Jalan Tol Cinere – Jagorawi | 78 |
| 1. Manager Pengawasan Pengadaan Tanah dan Konstruksi Bapak Teguh Dwiyanto | 79 |
| 2. Manager Keuangan Bapak Sunardi (Pengawasan Pembayaran Uang Ganti Kerugian) | 84 |
| C. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sebelum Tahun 2015 Yang Menggunakan Dana Badan Usaha Sesuai Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum | 85 |
| D. Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Secara Langsung oleh Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) | 98 |
| BAB IV : ANALISIS PENDANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL CINERE- JAGORAWI OLEH PEMERINTAH | |
| A. Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Secara Langsung oleh | 106 |

| | |
|---|-----|
| Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) | |
| B. Analisa Kepastian Hukum Perubahan Pendanaan Pengadaan Tanah Tidak Lagi Dibiayai Pemerintah | 113 |
| | 107 |

BAB V : PENUTUP

| | |
|---------------|-----|
| A. Kesimpulan | 116 |
| B. Saran | 117 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

| | |
|---|--|
| Formulir Pengesahan Sidang Tesis | |
| Surat Permohon Mendapatkan Bahan/Data dan Wawancara Penyusunan Tesis | |
| Akta Notaris Amandemen IX Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol | |
| Surat Keputusan LMAN atas Pembayaran Biaya Dana (<i>Cost of Fund</i>) atas Penggunaan Dana Badan Usaha Terlebih Dahulu Untuk Pembayaran Uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah PSN pada Ruas Jalan Tol Cinere Jagorawi Periode 21 April s.d 31 Juli 2021. | |
| Surat Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 20 /Lman/2022 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/Lman/2022 Tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara Tahun 2022 | |

DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|--|---------|
| Tabel 1 : Jalan Tol Transjawa | 46 |
| Tabel 2 : Jalan Tol Lingkar Luar Luar Jakarta (JORR 2) | 50 |
| Tabel 3 : Wilayah Proyek Jalan Tol Cijago | 81 |
| Tabel 4 : Pengadaan Tanah sesuai Perpres No. 36 Tahun 2005 | 89 |
| Tabel 5 : Pengadaan Tanah sesuai Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 | 92 |
| Tabel 6 : Pengadaan Tanah sesuai Peraturan Presiden Nomor 102 Tahun 2016 | 94 |
| Tabel 7 : Posisi Pembebasan Tanah per Januari 2023 | 104 |
| Tabel 8 : Tanah Belum Bebas per Januari 2023 | 112 |



DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|--|---------|
| Gambar 1 : Perusahaan Tol Transjawa | 45 |
| Gambar 2 : Tol Trans Sumatera | 47 |
| Gambar 3 : Skema Tahapan Perusahaan Jalan Tol | 49 |
| Gambar 4 : Peta Rencana Jalan Tol Jabodetabek | 50 |
| Gambar 5 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi I | 54 |
| Gambar 6 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi III A | 56 |
| Gambar 7 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II | 79 |
| Gambar 8 : Musyawarah penetapan harga ganti kerugian | 83 |
| Gambar 9 : Alur Pengembalian Dana Talangan (Sosialisai PMK 139/2021) | 97 |
| Gambar 10 : Skema Pendanaan Pembangunan Jalan Tol oleh LMAN | 100 |
| Gambar 11 : Pemingkatan Prioritisasi Pendanaan PSN oleh KPIP | 111 |



DAFTAR DIAGRAM

Halaman

Diagram 1 : Alur Peraturan Perundangan Pengadaan Tanah

111



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang dilaksanakan dalam rangka mengimplementasikan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) dari waktu ke waktu terus meningkat. Bersamaan dengan itu, jumlah penduduk terus bertambah dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk di Indonesia dalam rangka mewujudkan Sila Ke 5 dalam Pancasila yaitu Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

Termasuk dalam kegiatan pembangunan nasional itu ialah pembangunan demi kemaslahatan bersama. Pembangunan untuk kemaslahatan bersama ini sepatutnya terus diusahakan untuk dijalankan seiring meningkatnya jumlah penduduk, dengan disertai tingkat kemakmuran¹. Sejalan dengan hal tersebut, Pemerintah menyadari pentingnya pembangunan infrastruktur khususnya pembangunan jalan tol yang bertujuan meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang

¹ Eny Rochaida, "Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Dan Keluarga Sejahtera Di Provinsi Kalimantan Timur," *Forum Ekonomi* 18, no. 1 (2016): 14–24, h. 15. <https://doi.org/10.29264/jfor.v18i1.42>.

lebih merata di daerah-daerah yang belum tersentuh pembangunan jalan yang memadai.²

Aktivitas membangun jalan tol adalah salah satu bentuk usaha pemerintah dalam memudahkan masyarakat di Indonesia agar bisa melakukan mobilitas dengan baik dan cepat dalam hal ekonomi serta sosial. Pembangunan dengan skala besar selain membutuhkan modal yang besar juga serta membutuhkan tanah untuk mendirikan bangunan tersebut. Jalan tol merupakan proyek yang digadagadag pemerintah dapat mengurangi kemacetan, pemerataan pembangunan sektoral sampai dapat menjadi sumber pemasukan kas negara.

Dalam pembangunan jalan tol ini pemerintah memerlukan konsolidasi fiskal untuk mengembalikan kepercayaan investor yang akan menginvestasikan dananya di bidang investasi jalan tol. Mengingat dana Pemerintah yang terbatas dalam pembiayaan proyek strategis nasional tersebut sehingga Pemerintah perlu melakukan pembenahan dibidang penyelenggaraan pembangunan infrastruktur berikut kebijakan keuangannya melalui paket deregulasi melalui pembenahan dan penataan kembali regulasi yang ada³.

Minimnya jumlah investor selain Badan Usaha Milik Negara yang bersedia menanamkan modalnya dalam bidang investasi jalan tol, Pemerintah mencari upaya agar pihak swasta baik dari dalam dan luar negeri untuk bersedia menjadi investor jalan tol di Indonesia, salah satu faktor penting adalah regulasi yang perlu dibenahi adalah percepatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum

²Hilman Muchsin, MM, MT, Ir, Investasi Jalan Tol, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2007, hlm 1

³ Op cit Hilman Muchsin hlm 2

yang dapat dijabarkan dalam bentuk mitigasi risiko, konsistensi, kepastian hukum dan kepastian ekonomi dalam hal *Return of Investment* (RoI) yang jelas.⁴

Jalan tol sebagai bagian dari pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam UUD NRI Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip yang memanusiakan, berkeadilan, kebermanfaatn, prinsip kepastian, transparansi, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, *sustainable*, dan keselarasan berdasarkan nilai-nilai yang dianut bangsa dan bernegara. Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan bersama mendelegasikan penghormatan kepada pihak yang berhak atas tanah dengan memberi perlindungan hukum dan dengan pemberian hak ganti rugi yang sesuai.

Fungsi sosial pada tanah pada pokoknya menyatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadinya, tetapi harus disesuaikan keadaan dan sifat daripada haknya sehingga bermanfaat bagi kepentingan umum masyarakat maupun negara.⁵ Salah satu persoalan yang saat

⁴ Op cit Hilman Muchsin, hlm 91

⁵ Penjelasan Mengenai Undang-Undang Pokok Agraria Nomor II poin (4) diakses dari <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm> (tanggal 10 Oktober 2020 pukul 13.40 WIB).

ini muncul terkait dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat dalam konsep ¹⁰ fungsi sosial yakni pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan bersama.⁶

Tanah sangat dibutuhkan dalam pembangunan baik pembangunan untuk kepentingan umum maupun swasta. Saat ini, pembangunan terus meningkat sedangkan luas tanah selalu tetap. Dalam melaksanakan pembangunan terutama untuk kepentingan umum, sering sekali menggunakan tanah yang berasal dari masyarakat. Pengaturan mengenai kegiatan pembangunan yang termasuk dalam ruang lingkup kepentingan umum pada dasarnya telah disinggung dalam Pasal 18, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kegiatan pembangunan baik yang dilaksanakan di tingkat Pusat maupun di tingkat Daerah, tentu tidak terlepas dari konsep kepentingan umum yang mendasari setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah, dalam kerangka kegiatan pembangunan yang termasuk dalam kategori kepentingan umum. Konsep inilah yang menjadi dasar pelaksanaan kegiatan pembangunan di Indonesia, terutama kegiatan yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

Persoalan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur demi kepentingan umum ini memang merupakan hal yang dilematis karena menyangkut dua dimensi di mana keduanya harus ditempatkan secara seimbang. Di satu sisi, pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan areal lahan yang cukup luas, sedangkan tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, sehingga seringkali satu-

⁶ Triana Rejekiingsih, "Aspek Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)", *Yustisia Jurnal Hukum*, Volume 5 No. 2, 2016, hlm. 300.

12 satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan melepaskan tanah milik masyarakat. Di sisi lain, hak dari pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan untuk pembangunan demi kepentingan bersama tersebut juga tidak boleh dirugikan dan dikesampingkan sama sekali⁷.

11 Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak dalam bentuk uang semata akan tetapi juga berupa tanah atau fasilitas lain. Pada dasarnya, secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya.

Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah di samping memiliki nilai ekonomis, juga memiliki nilai sosial yang artinya hak atas tanah tidak pasti. Meski demikian, negara perlu memberi jaminan dan menghargai hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya yang digaransikan oleh undang-undang.

Hal ini berarti nilai ekonomis hak atas tanah akan berbeda dengan hak yang melekat pada tanah tersebut, dengan demikian ganti rugi yang diberikan atas tanah itu juga menentukan berapa besar yang harus diterima dengan adanya hak

⁷ Jurnal Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Tol Cisumdawu, Shelin Nabila Wibowo, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung, Juni 2021

berbeda itu. Meski begitu negara memiliki kewenangan untuk menjalankan pembangunan seperti yang tertuang pada regulasi undang-undang, baik melalui cara mencabut hak atau pengadaan tanah⁸.

Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya, sebab berkaitan dengan hajat hidup masyarakat umum, apabila dilihat dari keperluan pemerintah akan tanah untuk pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas. Oleh karena itu satu-satunya langkah yang dapat diambil adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan hak perorangan ataupun hak-hak lainnya. Proses ini tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-data/riwayat tanah yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Sehingga apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Pengadaan tanah secara umum dipahami terdapat 3 (tiga) unsur penting, yakni:

- a. Upaya memperoleh tanah dengan tujuan untuk memenuhi lahan demi membngun kepentingan masyarakat;
- b. Tetap melakukan penggantian atas kerugian bagi masyarakat yang terdampak;

⁸Laporan Studi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi, PT Sinergi Kaji Madani untuk Indonesia Infrastructure Finance, Maret 2021, hlm 24

- c. Penyerahan keterkaitan hukum dari pemilik asli ke pihak lain. Dalam prosesnya mesti diikuti dengan penyerahan hak dari pemilik ke pihak lain, baik dalam bentuk hibah, jual-beli hingga pencabutan hak.

Hal pelepasan hak yang berlaku untuk pengadaan tanah berarti penyerahan berserta pemberian penggantian atas kerugian atau pelepasan hak sepihak dengan pencabutan hak yang dilakukan oleh pemerintah.⁹

Pencabutan Hak apabila pelepasan tanah melalui musyawarah tidak mendapatkan jalan keluar antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah, sedangkan tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum, maka sesuai Pasal 18 UUPA menyatakan “Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang”. Pengimplementasian berikutnya dipublis Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Keputusan Presiden, Peraturan Menteri Dalam Negeri, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN, Peraturan Kepala BPN, dan Keputusan Kepala BPN bahkan telah diatur sedetail mungkin dalam petunjuk pelaksanaannya. Kata-kata “kepentingan umum dan pembangunan”, telah menjadi alat efektif untuk melegitimasi penyediaan tanah seluas-luasnya oleh Negara untuk kepentingan investasi”.¹⁰

⁹Maria S.W. Soemardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Perbit Buku Kompas, Jakarta, Edisi Revisi +, hlm. 74

¹⁰Syaiful Bahri, 2001, *Negara dan Hak Rakyat Atas Tanah*, Kompas, 13 Mei 2005, dalam Lieke Lianadevi Tugali *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Kertas Putih Communication, Jakarta, hlm.3

⁴ Dalam melakukan pencabutan hak sekalipun sangat mendesak atau darurat, bukan berarti prosedural bisa dibiarkan tanpa pertanggungjawaban, tetapi pemilik tanah/pemegang hak atas tanah harus diikutsertakan dalam musyawarah sebagai proses awal pembebasan/pengadaan tanah. Setelah semua prosedur dilalui barulah bisa dilaksanakan pencabutan hak atas tanah (tetap harus dengan pemberian ganti kerugian), sekalipun bentuk dan nilainya terkadang tidak seperti yang diharapkan ketika disampaikan pada forum musyawarah sebelumnya.

Namun ketika selepas dilakukan gugatan oleh pemilik/pemegang hak atas tanah dan telah mengantongi putusan pengadilan yang mempunyai *power hukum tetap (incracht van gewijsde)* harus diberikan ganti rugi. Pengadaan tanah dengan pencabutan hak, dapat dinyatakan sesuai jika faktanya kepentingan umum terdampak dan tidak bisa dielak, namun jika untuk kepentingan yang lain harus ditempuh dengan jalan pengadaan tanah dengan tetap memberi ganti rugi yang layak. Secara normatif, untuk bisa dilakukan pencabutan hak atas tanah harus memenuhi:

- a. Tanah sepatunya diperuntukan bagi kepenitngan umum, artinya adalah diisyrakatkan di rumusan kepentingan umum;
- b. Telah dilakukan upaya musyawarah pada tingkat pembebasan tanah melalui pemberian ganti kerugian serta musyawarah ini semestinya telah melampaui ketetapan;
- c. Musyawarah tidak mencapai kata sepakat, disertai pembuktian yang menerangkan bahwa tidak tercapai kata sepakat, berupa Berita Acara; Kondisi

yang mendesak, yang artinya yaitu lokasi pembangunan harus secepatnya diwujudkan dan tidak dapat dialihlokasikan¹¹

⁶ Kebijakan-kebijakan tersebut dikeluarkan supaya pembangunan nasional khususnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah dapat dilakukan dengan sebaik-baiknya dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya. Prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan hukum haruslah tetap dijadikan landasan sesuai dengan prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Namun demikian Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran dan fungsi tanah dalam kehidupan manusia serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan begitu pengadaan tanah demi kepentingan umum diupayakan melalui cara yang seimbang dan ditempuh dengan bermusyawarah bersama para pemegang hak.

Hal ini terjadi juga dalam pengadaan tanah bagi Jalan Tol Cinere – Jagorawi yang hingga detik ini belum terselesaikan karena terhalang problem pemberian ganti kerugian atas tanahnya. Tanah yang telah dibebaskan untuk rencana pembangunan jalan tol tersebut sepanjang 14.64 km yang melintas dari Timur atau Cimanggis ke arah Barat kota Depok yaitu Cinere. Tol Cinere-Jagorawi ini terbagi menjadi 3 Seksi yaitu Seksi I : Cimanggis – Raya Bogor (3,7 km), Seksi II Raya Bogor – Kukusan (5,5 km) dan Seksi III Kukusan – Cinere (5,44 km).

Jalan Tol Cinere-Jagorawi dibangun dan dioperasikan oleh Konsorsium

⁴ Mudakir Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Permata Aksara, Jakarta, hlm.4.

beberapa perusahaan terkemuka di Indonesia yaitu; PT Transindo Karya Investama yang merupakan anak perusahaan Kelompok Kompas Gramedia sebagai Pemegang Saham Mayoritas sebesar 77%, selanjutnya PT Jasa Marga (Persero) Tbk sebesar 22% dan terakhir PT Kopnatel Jaya sebesar 1% dengan total nilai investasi sebesar Rp. 3,2 Triliyun yang terbagi menjadi 3 seksi jalan tol¹².

Pembebasan tanah sudah dimulai sejak tahun 2007 sampai saat ini masih menyisakan bidang tanah yang belum dibebaskan sehingga saat ini seksi tol yang beroperasi baru 2 seksi yaitu Seksi I : Cimanggis – Raya Bogor (3,7 km), Seksi II Raya Bogor – Kukusan (5,5 km) sedangkan seksi III masih dalam tahap pembangunan dan pembebasan tanah yang baru mencapai 90 % sampai bulan Januari 2023 ini.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada Jalan Tol Cinere-Jagorawi banyak mengalami kendala terutama dalam hal sumber dana pembiayaan, karena untuk pembiayaan infrastruktur pembiayaannya ditanggung oleh Badan Usaha melalui kerja sama dengan pemerintah yang diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur sesuai Pasal 2 ayat (1) Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dapat bekerjasama dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, dijelaskan lagi pada Pasal 3 yaitu Proyek Kerjasama Penyediaan Infrastruktur antara Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dengan Badan Usaha dilakukan dengan

¹² Company Profile PT Translingkar Kita Jaya Cinere-Jagorawi Toll Road

tujuan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan pendanaan secara *sustanibale* dalam menyediakan sarana dan pra sarana melalui dana di luar pemerintah;
- b. Peningkatkan *quantity, quality* dan efektifitas pelayanan;
- c. Menaikan level pemberdayaan dalam Penyediaan sarana dan pra sarana;
- d. Mengupayakan terlaksananya prinsip pengguna membayar pelayanan yang diterima, atau dalam hal-hal tertentu mempertimbangkan kemampuan membayar pengguna.

Dalam Pasal 4 ayat 1 poin (b) Perpres 67 Tahun 2005 menjelaskan salah satu infrastruktur yang dikerjasamakan dengan badan usaha yaitu fasilitas jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol. Mengacu pada Peraturan Presiden tersebut maka biaya pengadaan tanah ditanggung sepenuhnya oleh Badan Usaha Jalan Tol (BUJT), sehingga menjadi beban berat perusahaan karena menyedot ekuitas perusahaan dengan kompensasi konsesi pengelolaan selama 35 tahun melalui Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol pada tahun 2007.

Dalam hal pembangunan untuk kepentingan umum yang didanai oleh Pemerintah berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum pengadaan tanah dibiayai oleh Pemerintah ditegaskan oleh Pasal 2 ayat (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan melalui mekanisme: a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau b. pencabutan hak

atas tanah. Pemerintah hanya menanggung ¹² pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Pemerintah baik daerah dan Pemerintah Daerah dan Ayat 1 sebagai berikut (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Maka dana yang diberikan Pemerintah hanya pembangunan infrastruktur ¹² yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Peran pemerintah dalam mendukung pendanaan pengadaan lahan mengeluarkan stimulus finansial berupa regulasi pendanaan yaitu melalui pemberian dana melalui ¹⁴ Kementerian Pekerjaan Umum Badan Pengatur Jalan Tol (BLU BPJT) telah mengeluarkan stimulus bantuan pembiayaan agar dapat dilakukan percepatan pengadaan tanah oleh Badan Usaha Jalan Tol berupa :

- a. Dana talangan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol atau yang dikenal dengan dana Bantuan Layanan Umum (BLU) Dana Bergulir oleh BPJT sebesar Rp1,4 Triliun untuk 23 ruas tol sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/M/2007 Tentang Tata Cara Penggunaan Layanan Dana Bergulir Badan Pengelola Jalan Tol untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol pada pasal 7 Perjanjian Layanan Dana Bergulir bahwa Dalam melaksanakan Pelayanan Dana Bergulir, BLU-BPJT membuat Perjanjian Layanan Dana Bergulir dengan Badan Usaha yang memuat ketentuan-ketentuan teknis dan administrasi sedemikian rupa sehingga jelas tugas dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan

peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Mekanisme pemberian dana kelebihan pembayaran pengadaan lahan Jalan Tol atau biasa disebut *land capping* 110% dikeluarkan pemerintah Bulan Juli 2007 lalu melalui Peraturan Menteri PU No.12/PRT/M/2008 tentang tatacara pelaksanaan dukungan pemerintah terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol yang didanai oleh badan usaha, tertuang pada pasal 4 ayat (1) Pemerintah mendukung pengadaan tanah demi pembangunan jalan tol yang didanai 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 Poin (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. dan Ayat (4) Besarnya dukungan Pemerintah terhadap pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan anggaran Pemerintah dan mempertimbangkan tingkat kelayakan finansial proyek. Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah sebesar Rp. 4,89 Triliun (empat koma delapan puluh sembilan) Triliun yang dianggarkan pada tahun anggaran 2008, 2009 dan 2010 untuk 28 (dua puluh delapan) ruas jalan tol.

Meski kebijakan tersebut cukup membantu badan usaha tetapi nampaknya percepatan pengadaan lahan belum mengalami perubahan yang signifikan pada pengadaan lahan Jalan Tol Cinere-Jagorawi, Badan Usaha memutar cara bagaimana untuk mendapatkan dana segar untuk kelanjutan pengadaan lahan. Cara yang diambil adalah meningkatkan setoran modal dari konsorsium Badan Usaha guna menambah pendanaan pengadaan lahan.

Pada Tahun 2012 terbitlah Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dituangkan melalui UU No. 2 Tahun 2012. Dalam hal pembiayaan pengadaan tanah terdapat perubahan yang signifikan tentang pembiayaan pengadaan tanah, terdapat dalam Pasal 6 Pengadaan Tanah untuk Kepentingan diselenggarakan oleh Pemerintah, pengadaan tanah ini bukan saja pembangunan infrastruktur yang di bangun oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN tetapi oleh Swasta yang berperan dalam pembangunan infrastruktur.

Pendanaan Pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah sesuai Pasal 10 yaitu Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) digunakan untuk pembangunan: poin (b). jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api. Dalam hal pembangunannya Pemerintah dapat bekerjasama dengan pihak swasta sesuai yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.

Untuk memperbarui UU No 2 Tahun 2012 Pemerintah mengeluarkan lagi peraturan pelaksana berupa Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 yang disahkan pada tanggal 7 Agustus 2012 yang memuat pada pasal Pasal 117 bahwa Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Mekanisme pengadaan tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) bekerja sama dengan Pemerintah Daerah serta Kementerian Pekerjaan Umum. Pada perubahan ketiga yaitu Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 yaitu disisipkan Pasal 117 A ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana Badan Usaha selaku Instansi yang memerlukan tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian, yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota, dan ayat (2) Pendanaan Pengadaan Tanah oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota melalui APBN dan/atau APBD setelah proses pengadaan tanah selesai. (3) Pembayaran kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa perhitungan pengembalian nilai investasi.

Dalam hal pendanaan pengadaan tanah, pemerintah bersumber pada APBN sesuai Pasal 120 ayat (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan dan (2) Ketentuan

lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Dengan keluarnya Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 maka pendanaan jalan tol sejak tahun 2015, dibiayai oleh Pemerintah melalui skema *bridging* atau dana talangan oleh badan usaha yang akan diganti oleh pemerintah melalui skema reimbursemen atau penggantian langsung yang dananya didapatkan dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.

Jadi Sesuai dengan penerbitan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah pun kemudian menerbitkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Dalam Peraturan Presiden tersebut, telah diatur secara jelas peran dari masing-masing pihak terkait dalam proses pengadaan tanah untuk masing-masing tahap pengadaan tanah, batasan waktu untuk setiap aktivitas dalam tiap-tiap tahapan, pengadaan tanah skala kecil, dan ketentuan peralihan dari ketentuan yang lama.

Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ini kemudian diubah dua kali melalui penerbitan Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan Perpres Nomor 99 Tahun 2014. Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ini kemudian diubah dua kali melalui penerbitan Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan Perpres Nomor 99 Tahun 2014. Terhitung dari tanggal 1 Januari 2015, pelaksanaan pengadaan tanah akan mengikuti ketentuan dalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Untuk itu perlu dipastikan bahwa para pemangku kepentingan pelaksanaan pengadaan tanah di tingkat pusat dan daerah sudah memahami mengenai mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah yang baru dalam rangka percepatan pembangunan infrastruktur di Indonesia.

Pergantian pemerintahan pada tahun 2014 juga memberikan perubahan pada program pembangunan nasional, dimana Pemerintahan baru dibawah Presiden RI Ir. H. Joko Widodo memprioritaskan pada pembangunan infrastruktur dan Revolusi mental. Perubahan ini juga mengubah beberapa peraturan perihal pendanaan infrastruktur dengan debentuknya Proyek Strategis Nasional dengan dikeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 102 Tahun 2016 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Diterangkan pada Pasal 3 Ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan demi Kepentingan Umum dengan tujuan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dapat dilakukan melalui pembiayaan investasi oleh Pemerintah melalui mekanisme: (a). Pembayaran Ganti Kerugian secara langsung kepada Pihak yang Ber-hak oleh Menteri ; dan/atau (b). penggunaan dana Badan Usaha terlebih dahulu. Peraturan Presiden ini memiliki peraturan pelaksanaanya yaitu Peraturan Menteri Keuangan dengan nomor 21/PMK.06/ 2017 Tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional serta Pengelolaan Aset Hasil Pengadaan Tanah Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara.

Dalam Aturan yang berlaku tersebut terdapat perubahan yang mendasar adalah pengelolaan pendanaan infrastruktur di Indonesia yaitu dengan dibentuknya Lembaga Manajemen Aset Negara pada pasal 1 ayat 16 yang berbunyi Lembaga Manajemen Aset Negara, yang kemudian disingkat LMAN, adalah satuan kerja di lingkungan Kementerian Keuangan yang melaksanakan

tugas dan fungsi manajemen aset negara dengan menerapkan pola pengelolaan keuangan badan layanan umum. Selain itu mekanisme pembayarannya juga masih tetap sama yaitu menggunakan cara bridging yaitu ¹ menggunakan dana Badan

Usaha terlebih dahulu berdasarkan Pasal 16 Tentang Penganggaran Pengadaan Tanah Pasal 2 yaitu Penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah kepada Pihak yang Berhak dan/ atau biaya dana (*cost of fund*) jika Pengadaan Tanah menggunakan dana badan usaha terlebih dahulu. Pasal 40 ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dapat menggunakan dana badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian untuk bertindak atas nama kementerian/ lembaga atau BUMN yang menclapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangann. Peraturan Menteri Keuangan ini juga terdapat Perubahan yaitu perubahan pertama dengan dikeluarkannya PMK Nomor 100/pmk.06/2019 dan perubahan kedua dengan nomor 209/pmk.06/2019.

Setelah mengalami banyak perubahan maka UU No. 2 Tahun 2012 dihapus dan digantikan oleh UU No. 11 Tahun 2020 bahwa pembiayaan ⁷ pembayaran ganti rugi Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum melalui APBN/APBD. Dengan keluarnya UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja maka peraturan pelaksana dari UU tersebut adalah Peraturan Presiden No. 66 Tahun 2021 maka dengan keluarnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor PMK No. 21/pmk.06/2017 tanggal 22 Februari 2017, dinyatakan tidak berlaku

digantikan oleh Peraturan Menteri Keuangan No. 139/pmk.06/2020 pada tanggal 28 September 2020 Tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Nasional (PMK No. . 139/pmk.06/2020).

Pada Pasal 1 PMK No. 139/pmk.06/2020 sebagai berikut :

- a. Ayat 1. : Pendanaan adalah kegiatan perencanaan penganggaran pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan pelaksanaan pembayaran atas pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada Proyek Strategis Nasional. Pasal ini menjelaskan bahwa pendanaan pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional dibiayai oleh negara.
- b. Ayat 2 : Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang pengadaani tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- c. Ayat 3 : Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

Pada pasal 1 menjelaskan bahwa Program Strategis Nasional pendanaan pengadaan tanah dibiayai oleh negara dalam rangka meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Pembangunan jalan tol merupakan salah satu Program

Strategis Nasional yang pembiayaannya didanai oleh Negara sesuai Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pasal 2 poin b bahwa Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk Pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;

Apabila mencermati peraturan dan perundangan yang berlaku tidak ada permasalahan dalam pembayaran pengadaan tanah untuk kepentingan umum, tetap pada kenyataannya Jalan Tol mendapat porsi skala prioritas yang kecil dibanding ¹² pembangunan untuk kepentingan umum lainnya. Dalam dalam porsi tersebut masih dilakukan skala prioritas lagi sesama Badan Usaha Jalan Tol, yaitu Jalan Tol yang menjadi prioritas pembangunan jangka pendek dan menengah.

Karena ketidakpastian pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini banyak Badan Usaha Jalan Tol, mengalami defisit equitas, karena berfokus pada pengadaan tanah dengan beban biaya bunga dana talangan, biaya operasional yang membengkak, ditambah lagi beban biaya keterlambatan pembangunan konstruksi yang terhambat akibat belum selesainya pengadaan tanah dan yang terakhir adalah kepercayaan para pemegang saham dimana setoran modal yang dikeluarkan belum mencapai dividen bahkan untuk mencapai titik impas saja masih jauh karena berlarut lamanya pengoperasian jalan tol.

Kondisi ini mengakibatkan iklim investasi Pengusahaan Jalan Tol menjadi tidak prospektif, bahkan ada beberapa BUJT yang mangkrak dan menghentikan operasionalnya dalam waktu yang lama padahal Badan Usaha tersebut sudah menggelontorkan dana yang tidak sedikit, sebagai contoh Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu) yang mangkrak sampai 20 tahun sejak

dimulai konsesi tahun 1996 dan dimulai kembali tahun 2016 setelah pihak swasta (Kopi Kapal Api Group) menjual sahamnya kepada PT Waskita Toll Road, hal yang sama juga terjadi pada Jalan Tol Bogor-Ciawi-Sukabumi (Bocimi) menerima konsesi yaitu tahun 1997 dan dimulai lagi pada tahun 2017 dengan beberapa kali menjual sahamnya pada MNC Tollroad (MTR) dan dijual lagi kepada Waskita Toll Road (WTR) dan sampai saat ini baru mengoperasikan Seksi I dan masih menyisakan 3 Seksi lagi.

Bahkan Pemkab Sukabumi dibikin kecewa usai Jalan Tol Bocimi Seksi 2 tidak masuk ke Daftar Prioritas Pembangunan, Bupati Sukabumi Marwan Hamami, menuturkan kalau seharusnya pengerjaan tol Bocimi bisa diselesaikan lebih dulu di Seksi 3 (Cibadak-Sukabumi) atau Seksi 4 (Sukabumi-Sukabumi Timur). "Kalau Seksi 2 tidak diselesaikan, mungkin Seksi 3 dan Seksi 4 bisa molor karena masalah anggaran," jelasnya

Ia melanjutkan, dirinya cukup menyayangkan keputusan Pemerintah Pusat yang tidak memasukkan Tol Bocimi Seksi 2 dalam daftar prioritas. Apalagi kehadiran jalan tol ini cukup dinantikan, karena bisa membantu percepatan pemulihan ekonomi di wilayah sekitarnya¹³.

Hal yang sama dirasakan juga oleh Jalan Tol Cinere-Jagorawi (Cijago) yang telah menjual Sahamnya pada tahun 2012 dari PT Waskita Karya (Persero) yang sebelumnya memiliki jumlah Saham 24% dan PT Jalantol Lingkarluar

¹³ <https://otomotifnet.gridoto.com/read/233087056/pemkab-sukabumi-dibuat-kecewa-imbis-tol-bocimi-seksi-2-tak-masuk-daftar-prioritas-pembangunan>

Jakarta (JLJ) sebesar 1% kepada PT Jasa Marga (Persero) dengan total kepemilikan Saham 25 %.

Di lain sisi ¹ untuk menghindari banyak kerugian yang lebih besar, beberapa pemegang saham Badan Usaha Jalan Tol yang sudah mengoperasikan seluruh ruas tolnya melepas sahamnya kepada ¹ pihak lain baik investor dalam negeri maupun luar negeri. Sebagai contohnya Tol Cikopo-Palimanan (Cipali) yang melepas sahamnya kepada Investor asal Malaysia Plus Expressway Sdn Bhd, selanjutnya dijual kembali kepada Waskita Toll Road (WTR). Saat ini beberapa kepemilikan Saham PT Waskita Karya Toll Road di beberapa ruas tolnya dilepas sahamnya ke investor dari negara Hongkong sebesar 2,5 Triliun.

Kedadaan ini tentunya dirasakan oleh PT Translingkar Kita Jaya sebagai pengelola konsesi Jalan Tol Cinere-Jagorawi bahwa untuk percepatan pengadaan tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi membutuhkan kepastian hukum agar tidak mengganggu proses pembangunan Proyek Strategis Nasional tersebut. Perlu payung hukum yang tegas dan memiliki kekuatan agar proses pengadaan ini tidak berlarut-larut sehingga rentan mengalami kegagalan dan berisiko tinggi.

Kepastian merupakan kondisi yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum haruslah pasti dan adil. Pasti selaku pegangan dalam berkelakuan harus menjadi suatu pandangan yang mendorong kehidupan bermasyarakat. Sebab, hukum harus menjadi ketentuan yang berlaku secara merata dan bukan berdasarkan pandangan sosial dan normatif.¹⁴

¹⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

adapun kepastian hukum secara normatif merupakan kondisi dimana suatu aturan disusun dan dijadikan undang-undang secara pasti karena menghimpun dengan jelas dan logis kehidupan bermasyarakat. Jelas di sini dimaksudkan sebagai sesuatu yang tidak memunculkan rasa ragu.. Kepastian hukum merujuk pada pengimplentasian hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak boleh dipengaruhi oleh situasi yang subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekadar tuntunan moral, lebih dari secara *factual* mencerminka hukum itu sendiri. Apabila hukum yang tidak pasti dan berkeadilan, maka hukum dikatakan buruk.¹⁵

Menurut Utrecht, dalam kepastian hukum terkandung definisi yang dibagi menjadi dua yaitu: a). terdapat regulasi yang secara umum mengatur individu tentang apa yang boleh dilakukan dan tidak dapat dilakukan; b). hukum memberi keamanan terhadap individu dari segala bentuk Tindakan pemerintah sehingga masing-masing dapat mengetahui batasan.¹⁶

Gustav Radbruch, menulis di bukunya tentang “Ajaran Prioritas Baku” mengklasifikasikan tiga ide fundamental hukum yakni: keadilan, kebermanfaatn, dan kepastia hukum. Keadilan dianggap hal yang pertama dari tiga, tanpa mengabaikan dua lainnya. Radbruch menambahkan tiga unsur tersebut dapat memberi impact yang baik bagi kehidupan bermasyarakat.¹⁷

¹⁵ CST Kansil, Christine . CST Kansil, Engeliien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, Hlm. 385

¹⁶ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

¹⁷Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Jakarta, Kanisius, 1982, hlm. 162.

Pada hakikatnya hukum harus memberi kepastian karena dengan begitu maka terciptanya masyarakat yang tertib. Oleh karena itu kepastian hukum sangat penting bagi Negara. Fence M. Wantu,¹⁸ “hukum yang mengabaikan nilai kepastian maka berpotensi kehilangan makna sebab tidak bisa digunakan sebagai pedoman”. Kepastian hukum berarti kejelasan standar sehingga dapat dijadikan pedoman bagi orang-orang yang tercakup dalam peraturan ini. Pengertian kepastian dapat diartikan sebagai kejelasan dan ketegasan dalam proses legislasi masyarakat. Untuk menghindari banyak kesalahpahaman. Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal-hal yang dapat diatur undang-undangnya dalam hal-hal tertentu”. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan dapat ditegakkan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah terhadap kesewenang-wenangan, artinya dalam keadaan tertentu seseorang dapat memperoleh apa yang diharapkannya.¹⁹

Kepastian hukum dimaknai juga sebagai suatu standar yang menjadi pegangan masyarakat dalam bermasyarakat.²⁰ Pengertian lain menjelaskan bahwa kepastian tersebut diartikan bahwasanya terdapat ketegasan mengenai hukum

¹⁸ Fence M. Wantu, Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 388

¹⁹Op cit, Theo Huijbers, hlm. 162.

²⁰ Tata Wijayanta, Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2 Mei 2014, hlm.219

yang berlaku di masyarakat. Van Apeldoorn mendefinisikan, “kepastian hukum sebagai aturan konkrit yang berlaku di masyarakat.”²¹.

Ini berarti kepastian hukum selayaknya penjamin kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat dapat memperoleh haknya dan memberi perlindungan..²²

¹⁰ Berdasarkan uraian di atas dan ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam Tesis dengan judul **“Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)”**.

B. Rumusan Masalah

Penjabaran pada latar belakang tersebut mengantarkan penulis untuk merumuskan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan yang mengatur tentang pendanaan ⁹ pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah?
2. Bagaimana Proses Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah?
3. Bagaimana Seharusnya Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah untuk

²¹ Van Apeldoorn, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990, hlm 24-25

²² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hl. 735

Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah?

10

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam hal ini mengenai Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok (Tinjauan Aspek Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi)

10

untuk mengetahui :

1. Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi.
2. Hambatan-hambatan yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi Di Kota Depok yang dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara.
3. Peraturan perundangan yang berlaku dalam mewujudkan Aspek kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah dan pembiayaan ganti kerugian atas tanah untuk kepentingan umum.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kepastian hukum berarti kejelasan standar sehingga dapat menjadi pedoman bagi masyarakat yang tercakup dalam peraturan ini. Pengertian kepastian dapat diartikan sebagai kejelasan dan kekokohan dalam proses legislasi masyarakat. Untuk menghindari banyak kesalahpahaman. Menurut Van

8

Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal-hal yang dapat diatur oleh undang-undang dalam hal-hal tertentu”. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, penerima manfaat akan mendapatkan haknya dan keputusan dapat ditegakkan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah terhadap kesewenang-wenangan, artinya dalam keadaan tertentu seseorang dapat memperoleh apa yang diharapkannya .²³

⁸ Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa “negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai negara hukum, maka segala aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, termasuk penyelenggaraan pemerintahan, harus selalu berdasarkan hukum. .

Simorangkir²⁴, “Negara hukum artinya suatu negara yang mengimplementasikan asas legalitas, yaitu semua tindakan pemerintahan, dan masyarakat harus berlandaskan regulasi hukum yang berlaku. Hukum sangat penting untuk memastikan bahwa penerapan kekuasaan negara tidak keluar koridor hukum. Dalam hal ini kekuasaan harus patuh pada hukum dan tidak sebaliknya .

Gustav Radbruch mengemukakan dalam konsep “Pengajaran Standar Prioritas” bahwa hukum memiliki tiga gagasan dasar atau tiga tujuan hukum, yaitu keadilan, kebermanfaatan dan kepastian hukum. Keadilan merupakan unsur terpenting dari ketiga unsur tersebut, namun bukan berarti kedua unsur lainnya

²³ Op cit Theo Huijbers, hlm 162

²⁴ JCT Simorangkir, *Hukum dan Konstitusi Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 1983, hlm. 36

dapat diabaikan begitu saja. Hukum yang baik adalah hukum yang dapat memadukan tiga unsur tadi demi terciptanya masyarakat yang sejahtera dan makmur.

Menurut Radbruch tentang keadilan dalam arti yang lebih sempit, yaitu persamaan semua orang di depan hukum. Kemanfaatan atau finalitas menggambarkan isi undang-undang sebagai isi undang-undang yang sesuai dengan tujuan yang dicapai dengan undang-undang tersebut, sedangkan kepastian hukum diartikan sebagai suatu keadaan dimana undang-undang dapat berfungsi sebagai aturan yang harus diikuti. Undang-undang yang diuraikan secara lengkap di bawah ini harus memuat 3 (tiga) nilai identitas sebagai berikut:²⁵

- 1) Asas kepastian hukum (*Rechtmatigheid*). Asas ini ditinjau dari sudut pandang hukum.
- 2) Asas keadilan (*justice*). Asas ini ditinjau dari segi filosofis, dimana keadilan berarti persamaan, hak semua orang di pengadilan.
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechtmaticgheid* atau *doelmatigheid* atau *utilitas*). Prinsip ini ditinjau dari perspektif sosiologis.

Tugas hukum adalah memberi kepastian hukum, demi terciptanya kehidupan yang tertib di tengah masyarakat. Kepastian hukum merupakan kualitas yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, khususnya dalam nomenklatur hukum tertulis.

²⁵ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, halaman 206

Menurut Pagar M. Wantu, “Tanpa nilai kepastian hukum, hukum kehilangan maknanya karena tidak dapat lagi dijadikan pedoman bagi tingkah laku setiap orang”. Kepastian hukum berarti kejelasan standar sehingga dapat menjadi pedoman bagi masyarakat yang tercakup dalam peraturan ini. Pengertian kepastian dapat diartikan sebagai kejelasan dan ketegasan dalam proses legislasi masyarakat. Untuk menghindari banyak kesalahpahaman .

Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal-hal yang dapat diatur dalam undang-undang tentang hal-hal tertentu”. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan dapat ditegakkan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah terhadap kesewenang-wenangan, artinya dalam keadaan tertentu seseorang dapat memperoleh apa yang diharapkannya..

Dari segi bahasa, kepastian berasal dari kata “definite”, yang berarti tetap, terikat dan pasti. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, definisi kepastian adalah menetapkan (tetap) masalah (negara), peraturan, ketentuan, sedangkan konsep hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, sedangkan kepastian hukum . apakah regulasi atau regulasi yang diterapkan dalam sistem hukum negara tersebut merupakan instrumen yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara ²⁶.

Kepastian hukum merujuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-

²⁶ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hl. 735

keadaan yang sifatnya subjektif²⁷. Dikutip dari argumen Profesor Lawrence M. Wriedman dari Stanford University, ia menganggap “kepastian hukum” harus didukung paling tidak oleh unsur-unsur sebagai berikut: Substansi hukum, aparatus hukum dan budaya hukum²⁸.

Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwasanya kepastian hukum adalah salah satu unsur penting yang harus terpenuhi dalam suatu penuntutan, artinya dibenarkan terhadap perbuatan sewenang-wenang, artinya seseorang dapat memperoleh apa yang diharapkan dalam suatu keadaan.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan dalam konsep kepastian hukum bahwa “standar kepastian hukum mensyaratkan tersedianya peraturan hukum yang mendukung pelaksanaannya secara fungsional”. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan harus dilaksanakan secara konsisten dan permanen melalui dukungan sumber daya manusia.”²⁹

Peraturan itu akan disusun dan diumumkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan bersifat logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak bertentangan atau menimbulkan konflik norma. Konflik

²⁷ Raimond Flora Lamandasa, penegakan hukum, dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, *Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011, hlm. 2

²⁸ Lawrence M. Wriedman dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, *Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011, hlm. 53

²⁹ Maria S.W. Sumardjono, “*Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*”, “Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, hlm. 1 dikutip dari Muhammad Insan C. Pratama, Skripsi, berjudul *Kepastian Hukum dalam Production Sharing Contract*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009, hlm. 14

standar karena ketidakpastian aturan dapat muncul sebagai perselisihan tentang standar, pengurangan standar atau distorsi standar. Ada kepastian hukum yang nyata ketika ketentuan hukum dapat dilaksanakan sesuai dengan asas dan standar hukum. Menurut entri Bisdan:

“Harus ada garis batas antara kepastian isi hukum dan kepastian penuntutan. Kepastian hukum seharusnya tidak hanya bergantung pada hukum dalam akuntansi, tetapi kepastian hukum yang sesungguhnya adalah kepastian hukum akuntansi dapat dilaksanakan sebagaimana adanya. Standar hukum harus ada konsisten dengan prinsip dan standar pemeliharaan keadilan hukum”³⁰.

Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum adalah “kepastian hukum itu sendiri”. Ada empat (empat) isu terkait pentingnya kepastian hukum, antara lain:

- a. Bahwa hukum itu positif berarti undang-undang (Gezliches Rechts).
- b. Bahwa undang-undang ini didasarkan pada fakta dan bukan pada rumusan penilaian yang nantinya dibuat oleh hakim, seperti “niat baik”, “kesusilaan”.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan secara jelas untuk menghindari kesalahpahaman yang masuk akal dan agar dapat dengan mudah diterapkan.
- d. Hukum positif tidak boleh sering diubah.

Kepastian hukum oleh karena itu mensyaratkan tiga gagasan dasar hukum Gustav Radbruch, ⁸ bahwa hukum dapat bertindak sebagai aturan yang harus dipatuhi, tentunya tidak hanya dalam cara tata tertib itu dilaksanakan, tetapi juga

³⁰ Bisdan Sigalingging, *Kepastian Hukum*, dikutip dari <http://bisdan.sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/kepastian-hukum.html>, tgl. 1 Januari 2016.

dalam cara aturan itu ada. atau konten disertakan dalam pesan. prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai standar tertulis (undang-undang) merupakan dasar penyelenggaraan negara dan pedoman penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka negara hukum Indonesia. Setiap produk legislatif harus merupakan cerminan dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar .

Hak atas kepastian hukum yang sama ditegaskan dalam Pasal 28D Ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hukum.” Konsekuensi logis. Hal ini karena persetujuan negara memberikan persamaan hak (keadilan) dalam beberapa hal, termasuk perlindungan dan kepastian hukum yang adil..

Tentang pemenuhan Pasal 28D(1) UUD 1945. Menurut pendapat Gustav Radbruch, penjamin hak yang mengandung keadilan menitikberatkan pada norma-norma yang memajukan keadilan dan harus benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang harus dipatuhi. Konsekuensi dari sudut pandang ini adalah bahwa norma hukum harus diikuti sepenuhnya untuk menghindari pelanggaran hukum. Karena Gustav Radbruch menegaskan teori kepastian hukum, yang menurutnya hukum harus memenuhi unsur kepastian, yang terdiri dari:³¹

³¹Di lain sisi Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma, dalam Yance Arizona, *Apa Itu Kepastian Hukum?*, online <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses pada 1 Februari 2020.

“bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

a. bahwa hukum didasarkan pada fakta, yaitu pada kenyataan.

b. bahwa fakta harus dinyatakan dengan jelas untuk menghindari kesalahpahaman yang material dan dapat dengan mudah diimplementasikan.

c. Hukum positif tidak boleh diubah begitu saja."

Namun dalam konteks yang berbeda, Gustav Radbruch juga mendefinisikan hukum, kepastian dan kepentingan hukum sebagai komponen hukum yang tetap. Ia menambahkan, keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan dan kepastian hukum harus dijaga dalam roda pemerintahan demi keamanan dan ketertiban negara. .

2. Kerangka Konseptual

Dalam hal memahami penulisan tesis ini penulis mengemukakan konsep penelitian sebagai berikut³² :

- a. Pembiayaan adalah perencanaan penganggaran pendapatan dan belanja pemerintah serta pelaksanaan pembayaran pembelian tanah untuk pembangunan kepentingan umum pada proyek strategis nasional.
- b. Pembebasan tanah adalah kegiatan di mana tanah ditawarkan dengan imbalan yang wajar dan adil .

³² Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- c. ¹ Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.
- d. Lembaga Manajemen Aset Negara adalah Lembaga Manajemen Aset Negara yang selanjutnya disingkat LMAN adalah satuan kerja di lingkungan Kementerian Keuangan yang melaksanakan tugas dan fungsi manajemen aset negara dengan menerapkan pola pengelolaan keuangan badan layanan umum.
- e. ¹ Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas yang selanjutnya disingkat KPPIP adalah komite yang dibentuk untuk mempercepat penyediaan infrastruktur prioritas yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2014 tentang Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas.
- f. Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara yang selanjutnya disingkat BA BUN adalah bagian anggaran yang tidak dikelompokkan dalam bagian anggaran kementerian/lembaga.
- g. Pembantu Pengguna Anggaran Bendahara Umum Negara yang selanjutnya disingkat PPA BUN adalah unit organisasi di lingkungan Kementerian Keuangan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan bertanggung jawab atas pengelolaan anggaran yang berasal dari BA BUN.
- h. ¹ Tujuan perolehan real estat meliputi tanah, ruangan di atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, fasilitas, benda-benda yang melekat pada bumi, atau hal-hal lain yang dapat dihargai.
- i. ¹ Hak atas tanah adalah hak yang berasal dari hubungan hukum antara

- pemegang hak dengan tanahnya, termasuk ruang di atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah, untuk menguasai, memiliki, menggunakan tanah, ruang di atas tanah dan memelihara/atau ruang bawah tanah.
- j. Kepentingan umum adalah kepentingan negara, negara dan masyarakat yang harus dilaksanakan dan dipergunakan oleh pemerintah pusat/daerah sebesar-besarnya untuk memajukan kesejahteraan rakyat.
- k. Tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang tidak terikat hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah masyarakat, dan/atau bukan milik negara/wilayah.
- l. Hukum administrasi adalah kekuasaan pemerintahan negara, yang kekuasaan paksaannya sebagian telah dilimpahkan kepada pemegang hukum administrasi. M. Pencabutan hak berarti berakhirnya hubungan hukum antara pihak yang berwenang dengan negara.
- m. Kompensasi adalah ganti rugi yang wajar dan adil kepada penerima manfaat, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses pengadaan tanah.
- n. Badan usaha adalah badan usaha berupa badan hukum yang berkedudukan di wilayah negara Republik Indonesia yang menjalankan usaha dan/atau kegiatan dalam bidang tertentu.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini ditunjukkan dengan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Kegunaan secara teoritis

Pada penelitian ini, Diharapkan dapat menghasilkan hasil yang dapat memberi sumbangsih ilmu pengetahuan kepada semua pihak yang terkait dalam penyelesaian pengadaan tanah dalam mewujudkan Aspek kepastian hukum untuk percepatan pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) terutama pengadaan Tanah Jalan Tol di Indonesia.

2. Kegunaan secara praktis

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan pemikiran secara praktis, yaitu :

Memberi sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait pada proses pengadaan tanah Pembangunan Jalan Tol dan memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian berkaitan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum Pembangunan Jalan Tol Cinere – Jagorawi dalam rangka Penyelesaian Program Strategis Nasional Pembangunan Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta II - Jakarta Outer Outer Ring Road (JORR II) sesuai peraturan dan perundangan yang berlaku.

F. Metode Penelitian

Penelitian Tesis ini menggunakan pendekatan kualitatif, pada penelitian kualitatif ini analisis terhadap dinamika hubungan fenomena yang diamati dengan

menggunakan logika ilmiah³³ ; yang tidak dituangkan ke dalam variabel atau hipotesis.³⁴ Penelitian kualitatif karena data-data yang dibutuhkan dan digunakan berupa informasi yang tidak perlu dikuantifikasi. Metode penelitian ini bersifat penelitian hukum normatif atau penulisan kepustakaan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*),³⁵ terutama untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan di bidang hukum.

Adapun metode yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah metode yuridis normatif, yaitu peneliti mengacu kepada standar-standar hukum yang ada dalam regulasi undang-undang serta putusan pengadilan. Alat pengumpul data yang dipakai adalah studi dokumen³⁶. Dengan meneliti bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat pada masyarakat, berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri dan Peraturan Daerah. Untuk memperkuat penulisan Tesis, penulis meneliti bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku, majalah, surat kabar serta artikel baik secara link internet maupun non internet.

Untuk lebih memperkuat penulisan Tesis meneliti bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder berupa kamus, ensiklopedia, wikipedia

³³ Saifuddin Azmar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2001), hal 5

³⁴ Amirudin dan Zainal Asikin, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal 4

³⁵ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Pesada, 1999), hal 23

³⁶ Sri Mamuji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Tahun 2005, hlm 18

dan bibliografi.

G. Keaslian Penelitian

Dalam upaya membantu penulis dalam menentukan keaslian penelitian ini, dilakukan pengamatan pada bahan-bahan penelitian beberapa buku yang dibaca di perpustakaan, dan penelitian lapangan (*field research*) serta menelusuri beberapa penelitian/penulisan setingkat Tesis yang berkaitan dengan pendanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Namun penelitian Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol di Kota Depok oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi) belum pernah dilakukan dengan topik permasalahan yang sama, apalagi yang meneliti tentang Aspek Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Bagi Badan Usaha Jalan Tol.

Penelitian merupakan penelitian asli yang dikerjakan oleh penulis berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan jika di kemudian hari terbukti plagiat maka penulis siap menerima sanksi

Adapun sebagai bahan referensi Penelitian yang pernah dilaksanakan peneliti lain, dapat digambarkan, yakni :

1. Manto Siregar dalam Tesisnya dengan Judul “Pengadaan Tanah Dalam Rangka Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan Dalam Upaya Mewujudkan Proyek 35.000 MW”, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Hasanudin Tahun 2018
2. Dwi Fratmawati, S.H Tesisnya dengan judul Pengadaan Tanah Bagi

Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Semarang (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya Ngaliyan – Mijen), Program Pasca Sarjana Prodi Hukum, Universitas Diponegoro, Tahun 2006.

3. Rika Fitriani, S.E Tesisnya berjudul “Pelaksanaan Ganti Rugi Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam dan Hukum Undang-Undang Pertanahan dan Agraria (Studi Kasus Pembuatan Tol Sumatera di Wilayah Bakauheni Kabupaten Lampung Selatan)” Program Pasca Sarjana Prodi Hukum, Universitas Islam Negeri Radin Intan Tahun 2018.

H. Pembatasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Luas lingkup hanya meliputi Pendanaan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Cinere –Jagorawi oleh Pemerintah.
2. Aspek kepastian Hukum yang mengatur tentang Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cinere-Jagorawi.

I. SistematikaPenulisan

¹⁰ Dalam penulisan tesis yang berjudul “**Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere – Jagorawi)**”.¹⁰ sistematikanya adalah sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian, kerangka Teori dan konseptual dan metodologi Penelitian, Keaslian Peneletian, Pembatasan Masalah dan serta sistematikan penulisan.

¹⁶ **BAB II. Ketentuan Yang Mengatur tentang Pendanaan Pengadaan Jalan Tol untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah**,¹⁰ pada bab ini berisi teori-teori dan peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas yaitu tentang, pendanaan⁹ pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah, serta hambatan-hambatannya.

⁹ **BAB III. Proses Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah**, menguraikan secara jelas tentang hasil dari penelitian, wawancara, data-data dan berkas-berkas yang menyangkut proses pengadaan tanah, pembiayaan ganti kerugian atas tanah, beserta kendala-kendalanya.

⁹ **BAB IV. Bagaimana Seharusnya Pendanaan Proses Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh**

Pemerintah, dalam hal ini akan diuraikan tentang analisis pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi dan Aspek Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

BAB V. Penutup, Merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi oleh Pemerintah.





BAB II

16

KETENTUAN YANG MENGATUR TENTANG PENDANAAN

PENGADAAN JALAN TOL UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN

TOL CINERE-JAGORAWI OLEH PEMERINTAH

A. Jalan Tol di Indonesia

6

Sejarah jalan tol di Indonesia dimulai pada tahun 1978 dengan beroperasinya Jalan Tol Jagorawi sepanjang 59 km (termasuk jalan akses) yang menghimpun Jakarta, Bogor dan Ciawi. Pembangunan jalan tol sendiri mulai dilakukan sejak tahun 1975 melalui APBN dan pinjaman luar negeri PT. Jasa Marga (Persero) Tbk. sebagai bagian. Selain itu, PT. Jasa Marga didelegasikan pemerintah untuk membangun jalan tol dengan tanah yang dibiayai pemerintah .

14

Memasuki 1987 turut serta dalam investasi jalan tol sebagai operator jalan tol dengan menanda tangani Perjanjian Kuasa Pengusahaan (PKP) dengan PT Jasa Marga yang pada saat itu bukan saja menjadi operator tetapi sekaligus menjadi regulator jalan tol di Indonesia. Sampai tahun 2007, 553 km jalan tol telah dibangun dan beroperasi di Indonesia. PT Jasa Marga mengoperasikan total 418

14

6 km dan 135 km sisanya dioperasikan oleh swasta lain.

Pada 1995-1997, tender 19 ruas jalan tol sepanjang 762 km diupayakan untuk mempercepat pembangunan jalan tol. Namun upaya tersebut terhenti pada bulan Juli 1997 akibat krisis keuangan sehingga pemerintah menghentikan 6 Program Pembangunan Jalan Tol melalui Keputusan Presiden No. 39/1997.

Akibat keterlambatan tersebut, pembangunan jalan tol di Indonesia terhenti, terbukti dengan hanya dibangunnya jalan tol sepanjang 13,30 kilometer antara tahun 1997 hingga 2001. Pada tahun 1998, pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Masyarakat dan Swasta dalam Penyediaan Infrastruktur..

Kemudian pada tahun 2002, pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden No. 15 Tahun 2002 tentang kelanjutan proyek infrastruktur. Pemerintah juga sedang mengevaluasi dan menengahi proyek jalan tol yang akan datang. Pada tahun 2001-2004 telah dibangun 4 ruas jalan dengan total panjang 41,80 km. .

Tahun 2004, UU Jalan No. 38 Tahun 2004 disahkan, mengesahkan pembentukan BPJT untuk menggantikan fungsi regulasi PT Jasa Marga. .

Sejak tahun 2005, proses pembangunan jalan tol kembali dipercepat. Pada tanggal 28 Juni 2005, Badan Pengatur Jalan Tol didirikan di Indonesia untuk bertindak sebagai pengatur jalan tol. 19 proyek jalan tol yang tertunda pada tahun 1997 terus berlanjut.

Ke depan, pemerintah membiayai pembangunan jalan tol melalui tiga pendekatan: pembiayaan sepenuhnya swasta, program kemitraan publik-swasta (PPP) dan pembiayaan pembangunan pemerintah, dengan pihak swasta bertanggung jawab atas penggunaan dan pemeliharannya.³⁷

Gambar 1 : Pengusahaan Tol Transjawa

³⁷ <https://bpjt.pu.go.id/konten/jalan-tol/sejarah>



Sumber : <https://bpjt.pu.go.id/konten/investasi/tahapan-makro-pengusahaan-jalan-tol>

Era pemerintahan Presiden Republik Indonesia saat ini, Joko Widodo ditandai dengan masifnya pembangunan infrastruktur di Indonesia, baik di Pulau Jawa maupun pulau-pulau yang lain. Untuk di Pulau Jawa sendiri Joko Widodo mengharapkan akan ada sebuah jalur konektivitas baru yang akan menghubungkan ujung barat dengan ujung timur selain adanya Jalan Pantura. Maka dicanangkanlah pembangunan Jalan Tol Trans Jawa yang bermula di Provinsi Banten akan berakhir di Kabupaten Banyuwangi. pembangunan ruas Jalan Tol Trans Jawa :

Tabel : 1 Jalan Tol Transjawa

| No | Ruas Tol | Jarak (Km) | Status |
|----|--------------------------------|------------|---|
| 1. | Merak-Jakarta | 71,1 | Sudah beroperasi penuh |
| 2. | Jakarta - Cikampek (Cikopo) | 73 | Sudah beroperasi penuh |
| 3. | Cikopo - Palimanan | 116 | Sudah beroperasi penuh |
| 4. | Palimanan - Kanci | 26 | Sudah beroperasi penuh |
| 5. | Kanci - Pejagan | 35 | Sudah beroperasi penuh |
| 6. | Pejagan – Pemalang | 57,5 | Sudah beroperasi penuh |
| 7. | Pemalang – Batang | 39,2 | Sudah beroperasi penuh |
| 8. | Batang – Semarang | 75 | Sudah beroperasi penuh |
| 9. | Semarang – Solo | 72,64 | Sudah beroperasi penuh dan memiliki rest area yang terbaik di Indonesia |
| 10 | Solo – Ngawi | 90,17 | Sudah beroperasi penuh |
| 11 | Ngawi – Kertosono | 87,2 | Sudah beroperasi penuh |
| 12 | Kertosono – Mojokerto | 40,5 | Sudah beroperasi penuh |
| 13 | Mojokerto – Surabaya | 32,67 | Sudah beroperasi penuh |
| 14 | Surabaya – Gempol | 45 | Sudah beroperasi penuh |
| 15 | Gempol – Pasuruan | 34,15 | Sudah beroperasi penuh |
| 16 | Pasuruan – Probolinggo | 31,3 | Sudah beroperasi seksi I dan III lanjut pengerjaan konstruksi Seksi III beroperasi penuh mulai awal tahun 2023. |
| 16 | Probolinggo - Banyuwangi | 171 | Masih dalam taraf pembebasan tanah dan mulai pembangunan konstruksi selesai diperkirakan pertengahan tahun 2024 |

Sumber : <https://bpjt.pu.go.id/konten/toltransjawa>

Gambar 2 : Tol Trans Sumatera



Pembangunan jaringan jalan tol Trans Sumatera dari Banda Aceh sampai Bakauheni disebut pemerintahan Presiden Joko Widodo diperkirakan untuk selesai dan dapat beroperasi penuh pada tahun 2024. Hingga akhir September 2022, lebih dari 707 km jalan tol sudah beroperasi³⁸.

Sampai saat ini, Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa dan Trans Sumatera masih mengandalkan APBN sebagai sumber utama pembiayaannya. Maka tak heran jika ada kendala dalam proses penyelesaian pembangunan ruas Jalan Tol Trans Jawa dengan alasan keterlambatan turunnya anggaran dari APBN.

³⁸ <https://www.antaraneews.com/infografik/3188625/pembangunan-tol-trans-sumatera>

Prinsip Penyelenggaraan Jalan Tol³⁹

Sesuai UU No. 38/2004 dan PP No. 15/2005 Secara umum, prinsip penyelenggaraan jalan tol adalah sebagai berikut:

- a. Pemerintah sedang menyiapkan rencana induk jaringan jalan nasional, termasuk jalan tol yang ditetapkan menteri sebagai dasar pembangunan.
- b. Kewenangan untuk mengelola jalan tol adalah milik negara. Bagian dari instansi yang bertanggung jawab mengatur, menggunakan, dan mengawasi jalan tol dikelola oleh Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT). C. Kontrak akses pembayaran dibiayai oleh negara dan/atau kontraktor yang memenuhi persyaratan berdasarkan kelayakan ekonomi dan keuangan (lihat Gambar 1).
- ⁶ c. Dalam keadaan tertentu yang memerlukan pembangunan jaringan jalan tol yang tidak dapat dilaksanakan oleh dunia usaha, negara dapat mengambil tindakan dalam batas kewenangannya, terutama dengan melaksanakan sebagian atau seluruhnya pembangunan jalan tol. tanggung jawab dari pihak swasta..

³⁹ <https://bpjt.pu.go.id/konten/investasi/prinsip-penyelenggaraan>

Gambar 3 : Skema Tahapan Pengusahaan Jalan Tol



Sumber : <https://bjpt.pu.go.id/konten/investasi/tahapan-makro-pengusahaan-jalan-tol>

B. PT. Translingkar Kita Jaya Badan Usaha Jalan Tol Cinere – Jagorawi

PT. Translingkar Kita Jaya adalah sebuah Badan Usaha Jalan Tol yang melakukan pengusahaan jalan tol ruas Cinere–Jagorawi, yang termasuk proyek strategis nasional, yang memiliki visi menyediakan jalan tol berkualitas untuk menjamin bisnis berkelanjutan, dan menjadi mitra pemerintah dalam mengakselerasi pertumbuhan ekonomi Depok dan sekitarnya⁴⁰.

Jalan Tol Cinere Jagorawi ini merupakan bagian dari Jakarta Outer Outer Ring Road (JORR2) yang membentang dari Cengkareng-Cilincing, Cilincing-Cibitung, Cibitung-Cimanggis, Cimanggis-Cinere, Cinere-Serpong, Serpong-

⁴⁰ <https://www.kompasgramedia.com/business/property>

Kunciran dan terakhir Kunciran-Cengkareng yang dikelola oleh beberapa BUJT sesuai tabel berikut ini :

Tabel 2 : Jalan Tol Lingkar Luar Luar Jakarta (JORR 2)

| Ruas Tol | Badan Usaha Jalan Tol | Investasi |
|---------------------|------------------------------------|------------------|
| Kunciran-Serpong | PT Marga Trans Nusantara | Rp. 2,00 triliun |
| Serpong-Cinere | PT Cinere Serpong Jaya | Rp. 2,22 triliun |
| Cengkareng-Kunciran | PT Jasamarga Kunciran Cengkareng | Rp. 5,00 triliun |
| Cinere-Jagorawi | PT Translingkar Kita Jaya | Rp. 6,21 triliun |
| Cimanggis-Cibitung | PT Cimanggis Cibitung Tollways | Rp. 4,52 triliun |
| Cibitung-Cilincing | PT Cibitung Tanjung Priok Portways | Rp. 4,22 triliun |

Sumber : <https://bpjt.pu.go.id/konten/investasi/toljorr2>

Gambar 4 : Peta Rencana Jalan Tol Jabodetabek



Sumber : <https://bpjt.pu.go.id/konten/investasi/toljorr2>

PT. Translingkar Kita Jaya Merupakan Perusahaan oleh Konsorsium beberapa perusahaan terkemuka di Indonesia yaitu; PT Transindo Karya Investama yang merupakan anak perusahaan Kelompok Kompas Gramedia sebagai Pemegang Saham Mayoritas sebesar 75%, selanjutnya PT Jasa Marga (Persero) Tbk sebesar 22% dan terakhir PT Kopnatel Jaya sebesar 1% dengan

total nilai investasi sebesar Rp. 3,2 Triliyun, sepanjang 14,74 Km yang terbagi menjadi 3 seksi jalan tol yaitu Seksi I : Jagorawi – Raya Bogor sepanjang 3,7 km, Seksi II : Raya Bogor – Kukusan sepanjang 5,5 Km dan terakhir Seksi III : Kukusan – Cinere sepanjang 5,54 Km.

Pembangunan tersebut dimulai berdasarkan penetapan pemenang lelang perusahaan jalan tol Cinere – Jagorawi oleh Kementerian Pekerjaan Umum melalui Perjanjian Perusahaan Jalan Tol (PPJT) antara Perseroan dengan Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia No. 189/PPJT/V/Mn/2006 tanggal 29 Mei 2006⁴¹, setelah PPJT mengalami perubahan beberapa kali saat ini menjadi PPJT dengan Akta No. 05 tanggal 08 Agustus 2011 dan saat ini terakhir telah mengalami amandemen sampai 9 (sembilan) kali terakhir dengan akta No. 10 tanggal 31 Maret 2020, dengan mengubah beberapa pasal terutama pasal tentang pemberian dana pengadaan tanah seksi III dengan maksimal dana sebesar Rp 3.217.234.857.844 (Tiga Triliun Dua Ratus Tujuh Belas Miliar Dua Ratus Tiga Puluh Empat Juta Delapan Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus empat Puluh Empat Rupiah).

Jajaran Direksi dan Komisaris PT Translingkar Kita Jaya berdasarkan Akta No. 17 Tanggal 28 April 2022 memutuskan bahwa Dewan Direksi terdiri dari Ir. Hilman Muchsin, MM, MT sebagai Direktur Utama, Cherly Piktiyani Santoso sebagai Direktur dan Alfiandra sebagai Direktur. Sedangkan Dewan Komisaris sebagai berikut Ir. Sudiro Roi sebagai Komisaris Utama, Irwan A Oetama sebagai Komisaris dan terakhir Ir Bastillah Noor sebagai Komisaris.

⁴¹ Jurnal Analisis Kinerja Keuangan PT. Translingkar Kita Jaya, STIAMI, Suhartini dan Pandoyo, September 2020

PT Translingkar Kita Jaya dalam membangun konstruksi Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II dan III mendapatkan pembiayaan melalui kredit sindikasi sebesar Rp 2,68 triliun atau tepatnya Rp 2.686.638.500.000 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk atau BNI dan PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero) atau SMI, yang ditandatangani pada tanggal 14 Desember 2021 dengan BNI menjadi Join Lead Arranger kredit sindikasi tersebut⁴².

Saat ini Tol Cinere-Jagorawi telah mengoperasikan 2 Seksi yaitu Seksi I (Jagorawi-Raya Bogor) yang diresmikan pengoperasian Wakil Menteri Pekerjaan Umum Ir. Hermanto Dardak M.Sc dan Walikota Depok Dr. Ir. Nurmahmudi Ismail, M.Sc pada tanggal 27 Januari 2012, sepanjang 3,79 Km. Seksi I ini membutuhkan total lahan yang dibebaskan seluas 32,90 hektare, atau terdiri dari 1.038 bidang tanah yang berada di sisi timur ruas tol ini. Kontraktor pelaksana pembangunan Ditunjuk PT Waskita Karya (Persero) dengan Kontraktor Pengawas yaitu PT Perentjana Djaja. Biaya pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi I sebesar 1,1 triliun

Selanjutnya Seksi II diresmikan penggunaannya pada tanggal 29 November 2020 sepanjang 5,54 Km yang membentang dari Jalan Raya Bogor menuju Jalan Kukusan Raya yang diresmikan oleh Presiden Joko Widodo melalui Kepala Badan Pengelola Jalan Tol, Ir. Danang Parikesit, M.Sc. Seksi II ini membutuhkan tanah seluas 56 Ha dengan jumlah bidang bangunan sebanyak 1.646 bidang tanah. Jalan Tol Cijago Seksi II ini menelan biaya Konstruksi 1.3

⁴² <https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/14/200000721/bangun-tol-cijago-tlkj-dapat-pinjaman-rp-268-triliun-dari-bni-dan-smi#:~:text=pembangunan%20Tol%20Cinere%2DJagorawi,cijago%20Rp%202%2C68%20triliun>

Triliun, dengan menunjuk Kontraktor Pelaksana PT Utama Karya Infrastruktur (HKI) dan PT Perentjana Djaja sebagai Kontraktor Pengawas Pembangunan.

Selanjutnya Seksi III saat ini dalam proses pembangunan sepanjang 5,41 Km dengan dioperasikan secara fakultatif sejak 31 Desember 2022 sepanjang 4 km, seksi III ini membentang dari Jalan Kukusan menuju Jalan Cinere yang sampai saat ini pembebasan tanahnya sudah mencapai 98,5 % atau menyisakan 81 bidang tanah yang belum dibebaskan oleh BUJT sampai bulan Januari 2023. Seksi III membutuhkan tanah seluas 4,45 Ha dengan jumlah bidang bangunan sebanyak 1.650 bidang tanah yang saat ini masih dalam proses pembangunan konstruksi yang sudah mencapai persentase pembangunan sebesar 54% per Agustus 2022. Adapun biaya konstruksi Seksi III ini sebesar Rp. 1,2 Triliun dengan menunjuk PT Pembangunan Perumahan (PP) Presisi sebagai pemenang konstruksi dan PT Multi Phi Beta sebagai Kontraktor Pengawas Pembangunan.

Jalan Tol Cinere-Jagorawi masuk dalam salah satu Program Strategis Nasional yang terdaftar dalam lampiran Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017, sehingga pembangunan jalan tol ini mendapat perhatian yang serius oleh Pemerintah dalam rangka percepatan penyelesaiannya maka diberikan dana pengadaan tanah oleh pemerintah

C. Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan

Jalan Tol Di Kota Depok

Proyek Jalan Tol Cinere-Jagorawi merupakan bagian dari Jalan Tol Jakarta

Outer-Outer Ring Road atau JORR II sepanjang 14,74 Km, proyek jalan tol ini menghubungkan jalan tol Jagorawi, Tol Depok-Antasari dan jalan Tol Serpong-Cinere. Proyek jalan tol Cinere-Jagorawi merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional, merujuk pada Peraturan Presiden No. 56 Tahun 2018 perubahan dari Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Proyek Strategis Nasional..

Dalam peraturan tersebut jelas diatur bahwa Proyek Strategis Nasional (PSN) berhak atas kondisi khusus selama tahap persiapan proyek yang bertujuan untuk percepatan, termasuk ketentuan untuk memudahkan kesesuaian dengan tata ruang, dan persyaratan untuk pengembangan rencana dan manajemen lingkungan dan sosial, termasuk dalam pembebasan lahan.

Pembebasan Jalan Tol Cijago dilakukan secara bertahap sesuai rencana konstruksi per segmen atau ruas jalan. Pembebasan lahan ini sudah bergulir sejak tahun 2007 dan hingga saat ini masih berlangsung untuk pembangunan Jalan Tol Cijago Seksi III.

Seksi I Jalan Tol Cinere-Jagorawi sepanjang 3,7 Km yang membentang dari Tol Jagorawi hingga Simpang Susun Jalan Raya Bogor Cisalak sudah beroperasi sejak tanggal 27 Januari 2012 dengan rerata lalu lintas harian sebanyak 29.000 kendaraan per hari dengan tarif tol untuk golongan sebesar Rp. 9000,-.

Gambar 5 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi I



Sumber : <https://mediaindonesia.com/ekonomi/408016/tol-cijago-tingkatkan-konektivitas-kawasan-jabodetabek>

Setelah dibukanya Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi I, secara simultan dilakukan pembebasan dan pengadaan tanah untuk Seksi II, penyelesaian pengadaan tanah ini juga mengalami banyak hambatan terutama pada pembebasan tanah untuk fasos dan fasum serta tanah wakaf dan akhirnya resmi dibuka pada tanggal 28 September 2019. Jadi bila dihitung jarak waktu sejak beroperasinya Jalan Tol Cinere – Jagorawi Seksi I sampai pengoperasian Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II menghabiskan waktu 7 tahun.

Seksi III juga mengalami hal yang sama dalam menghadapi pembebasan dan pengadaan tanah, kendala yang dihadapi adalah masalah nilai ganti kerugian yang tidak sepadan dengan harga yang berlaku saat ini, relokasi fasos dan fasum serta tanah wakaf yang membutuhkan penanganan khusus dari pemerintah daerah, berdasarkan pemantauan saat Kunjungan Kerja Spesifik Komisi V DPR RI Dalam Rangka Peninjauan Infrastruktur Di Kabupaten Kota Depok Tanggal 26 Agustus 2022, ditemukan peristiwa yang harus mendapatkan perhatian serius dari

Pemerintah daerah serta perangkatnya yaitu terdapat 6 bidang tanah yang diberikan Konsinyasi di pengadilan sesuai Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2021 pasal 89 yang berbunyi “Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum” dan satu bidang tanah wakaf yang harus segera dilakukan kesepakatan ruislah⁴³.

Gambar 6 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi III A



Sumber : Doc. PT. TLKJ

Pelaksanaan pengadaan dan pendanaan tanah mengacu pada peraturan yang berbeda yaitu sebelum tahun 2015 dan sesudah tahun 2015. Dengan demikian skema pengadaan tanah dan pendanaan pengadaan tanah terbagi menjadi dua bentuk pendanaan. Yaitu pendanaan melalui equitas perusahaan dan pendanaan melalui skema dana Pemerintah sebagai berikut :

⁴³ Laporan Kunjungan Kerja Spesifik Komisi V DPR RI Dalam Rangka Peninjauan Infrastruktur Di Kabupaten Kota Depok Tanggal 26 Agustus 2022

1. Pendanaan Pengadaan Tanah Sebelum Tahun 2015

Sebelum tahun 2015 Pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada Jalan Tol Cinere-Jagorawi banyak mengalami kendala terutama dalam hal sumber dana pembiayaan, karena untuk pembiayaan infrastruktur pembiayaannya ditanggung oleh Badan Usaha melalui kerja sama dengan pemerintah yang diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur sesuai Pasal 2 ayat (1) Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dapat bekerjasama dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, dijelaskan lagi pada Pasal 3 yaitu Proyek Kerjasama Penyediaan Infrastruktur antara Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dengan Badan Usaha dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. Mencukupi kebutuhan pendanaan secara berkelanjutan dalam Penyediaan Infrastruktur melalui pengerahan dana swasta;
- b. Meningkatkan kuantitas, kualitas dan efisiensi pelayanan melalui persaingan yang sehat;
- c. Meningkatkan kualitas manajemen dan pemeliharaan dalam penyediaan infrastruktur;
- d. Mempromosikan prinsip bahwa pengguna membayar untuk layanan yang diterima, atau dalam beberapa kasus mempertimbangkan kemungkinan pengguna membayar .

Dalam Pasal 4 ayat 1 poin (b) Perpres 67 Tahun 2005 menjelaskan salah

satu infrastruktur yang dikerjasamakan dengan badan usaha yaitu infrastruktur jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol. Mengacu pada Peraturan Presiden tersebut maka biaya pengadaan tanah ditanggung sepenuhnya oleh Badan Usaha Jalan Tol (BUJT), sehingga menjadi beban berat perusahaan karena menyedot ekuitas perusahaan dengan kompensasi konsesi pengelolaan selama 35 tahun melalui Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol pada tahun 2007.

Dalam rangka pembangunan umum yang dibiayai pemerintah, menurut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum, pengadaan tanah dibiayai oleh negara. ditegaskan oleh Pasal 2 ayat (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara: a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah; atau b. pencabutan hak atas tanah. Pemerintah hanya menanggung pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Pemerintah baik daerah dan Pemerintah Daerah dan Ayat 1 sebagai berikut (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Maka dana yang diberikan Pemerintah hanya pembangunan infrastruktur yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Peran pemerintah dalam mendukung pendanaan pengadaan lahan mengeluarkan stimulus finansial berupa regulasi pendanaan yaitu pemberian dana melalui Kementerian Pekerjaan Umum Badan Pengatur Jalan Tol (BLU BPJT)

telah mengeluarkan stimulus bantuan pembiayaan agar dapat dilakukan percepatan pengadaan tanah oleh Badan Usaha Jalan Tol berupa :

- a. Dana talangan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol atau yang dikenal dengan dana Bantuan Layanan Umum (BLU) Dana Bergulir oleh BPJT sebesar Rp1,4 Triliun untuk 23 ruas tol sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/M/2007 Tentang Tata Cara Penggunaan Layanan Dana Bergulir Badan Pengelola Jalan Tol untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol pada pasal 7 Perjanjian Layanan Dana Bergulir bahwa Dalam melaksanakan Pelayanan Dana Bergulir, BLU-BPJT membuat Perjanjian Layanan Dana Bergulir dengan Badan Usaha yang memuat ketentuan-ketentuan teknis dan administrasi sedemikian rupa sehingga jelas tugas dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

B. Pada bulan Juli 2007, pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 12/PRT/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Hibah Tanah Negara (Mekanisme Tata Cara Pelaksanaan Hibah Tanah Negara) untuk mengalokasikan dana untuk batas pembebasan tanah 110 persen jalan tol atau secara umum sesuai indikasi tanah. Pengadaan untuk pembangunan jalan tol, dibiayai oleh perusahaan yang tercantum dalam Pasal 4 (1). Negara mendukung pembelian tanah untuk pembangunan jalan tol yang dibiayai oleh industri. (2) Subsidi diberikan sebagai subsidi negara untuk biaya properti yang melebihi batas biaya properti yang menjadi tanggung jawab kontraktor. Menurut § 3, batas biaya perolehan tanah, yang menjadi tanggung jawab kontraktor menurut § 2, adalah

nilai maksimum peraturan-peraturan dari bagian berikut a. 110% (seratus sepuluh persen) dari biaya pengadaan tanah PPJT atau (b). 100% (seratus persen) biaya pembebasan tanah PPJT ditambah 2% (dua persen) biaya modal PPJT. dan (4) Besarnya dukungan pemerintah untuk pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 disesuaikan dengan APBN dan memperhatikan kelayakan keuangan proyek. Bantuan negara yang disebutkan dalam Pasal 4 adalah Rp. Untuk tahun anggaran 2008, 2009 dan 2010, dianggarkan sebesar 4,89 triliun (empat koma delapan puluh sembilan) triliun untuk 28 (dua puluh delapan) jalan tol.

UU No 38 Tahun 2004, Jalan Jo Keppres No 65 Tahun 2005 Sudah Perpres No 36 Tahun 2005, dan hal-hal yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut :

- a. Pemerintah menyusun rencana umum jaringan jalan nasional termasuk di dalamnya jalan tol yang ditetapkan oleh Menteri sebagai dasar pembangunan .
- b. Wewenang penyelenggaraan jalan tol berada pada Pemerintah. Sebagian wewenang meliputi dengan pengaturan, pengusahaan dan pengawasan jalan tol dilakukan oleh Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT).
- c. Pendanaan pengupayaan jalan tol berasal dari Pemerintah dan/atau Badan Usaha yang memenuhi persyaratan berdasarkan kelayakan ekonomi dan finansial sesuai Pasal 61 ayat 2 UU No. 38 Tahun 2004 Tentang Jalan
- d. D. Dalam keadaan tertentu yang memerlukan pembangunan jaringan jalan tol yang tidak dapat dilaksanakan oleh dunia usaha, negara dapat mengambil

tindakan dalam batas kewenangannya, terutama dengan melaksanakan sebagian atau seluruhnya pembangunan jalan tol. tanggung jawab dari pihak swasta.

Sesuai peraturan perundangan tersebut maka, kewenangan untuk membebaskan lahan tetap berada ditangan Kementerian Pekerjaan Umum (Kemen PU), sedangkan investor hanyalah sebagai penyedia dana. Hal ini juga secara jelas telah tertuang (*declare*) dalam dokumen tender, Apabila nantinya biaya untuk membebaskan lahan ternyata jauh melebihi perkiraan semula, maka sesuai peraturan pada awal tender nantinya dapat dimasukkan (*charge*) kedalam masa konsesi atau cara lain yang disepakati antara pemerintah dan investor, termasuk menyesuaikan tarif tol dari hasil tender.

Sebagaimana peraturan yang disepakati antara Kementerian PU dan BUJT maka biaya atau pendanaan pengadaan tanah menjadi tanggung jawab BUJT yang diambil dari dana setoran modal atau equitas BUJT, sebagai bagian dari konsesi pengelolaan jalan tol. Mekanisme pendanaan jalan tol mendapat perhatian dari pemerintah melalui Kementerian PU dengan mengeluarkan kebijakan Dana Bergulir melalui Badan Layanan Umum Dana Bergulir Pengadaan Tanah Jalan Tol melalui Peraturan Menteri PU No. 04/M/PRT/2007 tanggal 26 Februari 2007 Tentang Tata Cara Penggunaan Dana Bergulir pada Badan Layanan Umum Badan Pengatur Jalan Tol untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol.

2. Pendanaan Pengadaan Tanah Sesudah Tahun 2015

Setelah tahun 2015 maka peraturan dan perundangan yang digunakan dalam pengadaan tanah mengacu pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. Mengacu pada Pasal 4 ayat (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum, dan Ayat (2) Pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum, dan Pasal 10 poin b bahwa Jalan Tol termasuk dalam Penyelenggaraan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Dengan digunakannya UU No. 2 Tahun 2012 maka pendanaan pengadaan dan pembebasan tanah menjadi tanggung jawab Pemerintah sesuai dengan penjelasan Pasal 6 bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan diselenggarakan oleh Pemerintah dan Pasal 52 ayat (1) bahwa Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Pendanaan Pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah sesuai Pasal 10 yaitu Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) digunakan untuk pembangunan: poin (b). jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api. Dalam hal pembangunannya Pemerintah dapat bekerjasama dengan pihak swasta sesuai yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.

Untuk memperbarui UU No 2 Tahun 2012 Pemerintah mengeluarkan lagi peraturan pelaksanaannya berupa Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 yang disahkan pada tanggal 7 Agustus 2012 yang memuat pada pasal Pasal 117 bahwa Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Mekanisme pengadaan tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) bekerja sama dengan Pemerintah Daerah serta Kementerian Pekerjaan Umum. Pada perubahan ketiga yaitu Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 yaitu disisipkan Pasal 117 A ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana Badan Usaha selaku Instansi yang memerlukan tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian, yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota, dan ayat (2) Dana pembebasan lahan perusahaan sebagaimana dimaksud pada angka 1 akan diganti oleh lembaga pemerintah, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah kabupaten dan/atau pemerintah kabupaten/kota melalui APBN dan/atau APBD setelah pembebasan lahan. Prosesnya selesai. (3) Pelunasan menurut ayat (2) dapat dilakukan dalam bentuk perhitungan keuntungan dari modal yang digunakan.

Dalam hal pendanaan pengadaan tanah, pemerintah bersumber pada APBN sesuai Pasal 120 ayat (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan dan (2) Ketentuan

lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Dengan keluarnya Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 maka pendanaan jalan tol sejak tahun 2015, dibiayai oleh Pemerintah melalui skema *bridging* atau dana talangan oleh badan usaha yang akan diganti oleh pemerintah melalui skema reimbursemen atau penggantian langsung yang dananya didapatkan dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.

Jadi Sesuai dengan penerbitan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah pun kemudian menerbitkan Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Dalam Peraturan Presiden tersebut, telah diatur secara jelas peran dari masing-masing pihak terkait dalam proses pengadaan tanah untuk masing-masing tahap pengadaan tanah, batasan waktu untuk setiap aktivitas dalam tiap-tiap tahapan, pengadaan tanah skala kecil, dan ketentuan peralihan dari ketentuan yang lama.

Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ini kemudian diubah dua kali melalui penerbitan Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan Perpres Nomor 99 Tahun 2014. Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ini kemudian diubah dua kali melalui penerbitan Perpres Nomor 40 Tahun 2014 dan Perpres Nomor 99 Tahun 2014. Terhitung dari tanggal 1 Januari 2015, pelaksanaan pengadaan tanah akan mengikuti ketentuan dalam Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Untuk itu perlu dipastikan bahwa para pemangku kepentingan pelaksanaan pengadaan tanah di tingkat pusat dan daerah sudah memahami mengenai mekanisme pelaksanaan pengadaan tanah yang baru dalam rangka percepatan pembangunan infrastruktur di Indonesia.

Selanjutnya pada tanggal 6 Desember 2016 dikeluarkan Peraturan Presiden Nomor 102 Tahun 2016 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dimana Perpres tersebut mengatur teknis pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai berikut : Pasal 1 ayat 4 dan 11 yaitu Penetapan Proyek Strategis Nasional oleh Pemerintah dan penyertaan KPPIP dalam pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan Pasal 3 Ayat 1 berisi tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dapat dilakukan melalui pembiayaan investasi oleh Pemerintah dengan mekanisme:

- a. pembayaran Ganti Kerugian secara langsung kepada Pihak yang Berhak oleh Menteri ; dan/ atau
- b. penggunaan dana Badan Usaha terlebih dahulu.

Pasal 8 menjelaskan tentang Kementerian melakukan perencanaan dan penganggaran pendanaan pengadaan tanah pasal 19 tentang Pengadaan Tanah Dengan Menggunakan Dana Badan Usaha Terlebih Dahulu berisi \ (1) Pendanaan Pengadaan Tanah dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dapat menggunakan dana badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian untuk bertindak atas nama kementerian/lembaga dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. (2) Badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah badan usaha yang berbentuk BUMN atau badan usaha swasta yang berbentuk perseroan terbatas. (3) Perjanjian

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Menteri/Kepala dengan Direktur Utama Badan Usaha. (4) Penggunaan dana Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam hal: (a) kementerian/lembaga yang memerlukan tanah tidak memiliki anggaran, namun pembangunan Proyek Strategis Nasional harus dilaksanakan pada tahun yang bersangkutan; dan (b) terdapat kekurangan ketersediaan anggaran untuk pengadaan tanah guna pembangunan Proyek Strategis Nasional dan (5) Pendanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh Menteri melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara setelah proses pelepasan hak objek pengadaan tanah atas bidang atau sekelompok bidang selesai.

Pasal 21 menjelaskan ketentuan penggantian atau reimbursemen dari Pemerintah kepada BUJT sebagai berikut (1) Setelah Pengadaan Tanah selesai dilaksanakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 5, Badan Usaha mengajukan secara tertulis permohonan pembayaran dana Pengadaan Tanah yang telah dibayarkan Badan Usaha kepada Menteri melalui Menteri/Kepala, yang dilengkapi dengan: (a) bukti pembayaran yang diajukan oleh Badan Usaha dan telah disetujui oleh kementerian/lembaga yang memerlukan tanah; (b) surat pernyataan tanggung jawab dari Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah pada kementerian/lembaga yang memuat: (1) kebenaran pembayaran Ganti Kerugian kepada, (2) Pihak yang Berhak; (3) bertanggung jawab sepenuhnya atas pembayaran (4) Ganti Kerugian dan pernyataan kesediaan menyetorkan uang Ganti Kerugian apabila terdapat kesalahan pembayaran dan/ atau kelebihan pembayaran; dan (b) bukti hak atas tanah atau dokumen pendukung.

Pada Ayat 2 dijelaskan lagi tentang tata cara penggantian dengan memperhitungkan bunga Bank berjalan yaitu; Selain persyaratan dokumen pendukung yang harus dipenuhi oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri/Kepala dan Badan Usaha membuat nota kesepahaman dengan Menteri mengenai pembayaran yang harus dilakukan oleh Menteri, yang paling sedikit memuat:

- a. dasar perjanjian antara Menteri/Kepala dengan Badan Usaha;
- b. jumlah nominal yang diperjanjikan;
- c. besar biaya dana (*cost of fund*) yang diperjanjikan, jika ada;
- d. Menteri/Kepala bertanggung jawab sepenuhnya atas kebenaran formil dan materiil perjanjian dimaksud;
- e. Menteri melakukan pembayaran dengan nilai sebesar sebagaimana tercantum dalam perjanjian; dan
- f. Menteri tidak bertanggung jawab atas kebenaran substansi dalam perjanjian.

(3) Berdasarkan permohonan Menteri/Kepala untuk

Pengembalian dana Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan pengembalian pembayaran uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah kepada Badan Usaha termasuk biaya dana (*cost of fund*) sebesar BI 7 day repo rate, jika diperjanjikan.

Jalan Tol Cijago masuk dalam dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) yang diatur dalam Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 Pasal 1 yang berbunyi Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk

peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Diperbarui lagi Dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Dalam perubahan tersebut hal mendasar adalah berada pada pasal tambahan yaitu pada pasal 32¹ pasal 4 dan 5 dan pasal 6, yaitu perlunya dibuat pelaporan pada penanggung jawab PSN sebagai berikut, Pasal 4 berisi Penanggung Jawab Proyek Strategis Nasional dan pemangku kepentingan terkait lainnya wajib memberikan informasi secara langsung mengenai perkembangan pelaksanaan Proyek Strategis Nasional kepada Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas. Pada Pasal 5 berbunyi¹ Penyampaian informasi secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan dalam bentuk fisik dan/atau bentuk digital. Pasal 6 berbunyi Penyampaian informasi secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan setiap 3 (tiga) bulan dan/atau sewaktu-waktu diperlukan.

Selanjutnya dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 ini bahwa Tol Cijago merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional yang pengadaan tanahnya dibiayai oleh pemerintah, sehingga pendanaan tanahnya dibiayai oleh Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara. Sesuai Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 20/Lman/2022 Tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/Lman/2022 Tentang Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga

Manajemen Aset Negara Tahun 2022. Bahwa Tol Cijago mendapat Pagu Anggaran maksimal sebesar Rp. 3.795.030.044.844,- untuk Seksi 3 Ruas Kukusan – Cinere.

3. Pendanaan Pengadaan Tanah dan Pembayaran Langsung kepada Pemilik Tanah oleh Pemerintah Melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional oleh LMAN (“Permenkeu 139/2020”) tanggal 28 September 2020, Peraturan Menteri ini merupakan peraturan pelaksana dari Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Menteri Keuangan ini mengatur tentang pembiayaan yang dilakukan oleh LMAN sehubungan dengan pengadaan tanah oleh departemen/lembaga dan/atau perusahaan negara untuk pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya proyek strategis nasional. Permenkeu 139/2020 mengatur tentang mekanisme perencanaan dan penganggaran pengadaan tanah, serta mekanisme pembayaran ganti rugi pengadaan tanah kepada operator yang berhak atau telah membayar ganti rugi berdasarkan surat permohonan dari menteri/direksi.

1. Dengan Keputusan Menteri Keuangan 139/2020 ini, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 21/PMK.06/2017 tentang Pembiayaan Pembebasan

Tanah untuk Proyek Strategis Nasional dan Pengelolaan Aset Pengadaan Tanah Kementerian Keuangan (Berita Jurnal Republik Indonesia) 2017, Nomor 325), yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Keputusan

Menteri Keuangan Nomor 209/PMK.06/2019 yang telah diubah untuk ketiga kalinya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 21/PMK.06 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pembiayaan Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional dan Pengelolaan Aset Pengadaan Tanah oleh Lembaga Pengelola Aset Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1704) dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

1. Mekanisme perencanaan dan penganggaran;
2. Pembayaran ganti rugi pengadaan tanah kepada pihak yang berhak atau badan usaha yang sebelumnya telah melakukan pembayaran ganti rugi berdasarkan surat permohonan dari Menteri/Direktur. .

Pengadaan tanah adalah penyerahan tanah menurut peraturan perundang-undangan pengadaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang adil dan adil kepada yang berhak menerimanya menurut peraturan perundang-undangan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sasaran pengadaan tanah berupa tanah perantara milik BMN/BMD dan BUMN/BUMD, tanah wakaf, tanah desa, tanah desa, dan tanah hutan.

Pendanaan untuk pengadaan tanah untuk proyek strategis suatu negara akan berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran

Pendapatan dan Belanja Pemerintah Perubahan untuk membentuk dana jangka panjang. Tujuan dana jangka panjang dilaksanakan melalui mekanisme⁴⁴:

1. Pembayaran ganti rugi langsung kepada penerima manfaat atau melalui retensi di otoritas lokal.
2. LMAN melakukan pembayaran ganti rugi kepada penggugat bersamaan dengan penyerahan hak atas tanah, dan penggugat mengirimkan dokumen asli hak milik/pengelolaan atas tanah tersebut kepada ketua kader; atau
3. Pembayaran kepada operator yang sebelumnya telah melakukan pembayaran kompensasi, menteri/pimpinan dan unit usaha membuat nota kesepahaman dengan LMAN sebagai dasar pencairan dana.
4. Apabila pengadaan tanah telah selesai untuk seluruh atau sebagian lokasi pengadaan tanah, kontraktor melalui Menteri/Ketua mengajukan permohonan tertulis kepada LMAN untuk pembayaran biaya pengadaan tanah. .

Tercantum pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri ini mengatur mengenai Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh LMAN dan Pasal 4 ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional dilakukan melalui anggaran pembiayaan dengan tujuan pembentukan Dana Jangka Panjang. Ayat (2) Pembiayaan untuk Pendanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dialokasikan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/ atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Perubahan. Pada peraturan tersebut dijelaskan bahwa pendanaan

⁴⁴ <http://www.lexregis.com/newsletter/1-egal-update-peraturan-menteri-keuangan-nomor-139pmk062020-tentang-tata-cara-pendanaan-pengadaan-tanah-bagi-proyek-strategis-nasional-oleh-lembaga-manajemen-aset-negara-lman>

diambil dari APBN dan APBD melalui penganggaran dana jangka Panjang oleh Pemerintah.

Mekanisme pendanaan pengadaan tanah diatur dalam ³ Pasal 6 yaitu Penggunaan Dana Jangka Panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dilaksanakan dengan mekanisme:

- a. Pembayaran Ganti Kerugian secara langsung kepada Pihak yang Berhak atau melalui penitipan kepada Pengadilan Negeri setempat; atau
- b. Pembayaran kepada Badan Usaha yang telah terlebih dahulu melaksanakan pembayaran Ganti Kerugian.

Kuasa pendanaan pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional berada pada Lembaga Manajemen Aset Negara sesuai yang diatur pada ³ Pasal 12 :

(1) Kewenangan dan tanggung jawab pemimpin LMAN selaku pemimpin satuan kerja badan layanan umum dilakukan dalam rangka pengelolaan Dana Jangka Panjang dan pembayaran Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional.

(2) Kewenangan dan tanggung jawab pemimpin LMAN dalam rangka pengelolaan Dana Jangka Panjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Penempatan Dana Jangka Panjang; dan
- b. Penggunaan hasil pengelolaan Dana Jangka Panjang.

(3) Kewenangan dan tanggung jawab pemimpin LMAN dalam rangka pembayaran Ganti Kerugian Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) meliputi:

- a. Pemeriksaan administratif atas permintaan pembayaran yang diajukan oleh Menteri/Kepala;
- b. Pembayaran dana ganti rugi pengadaan tanah terkait pelaksanaan proyek strategis nasional kepada pihak yang berhak/pengadilan negeri setempat ke rekening sasaran;
- c. Menandatangani Letter of Intent terkait pembayaran kepada entitas yang sebelumnya membayar kompensasi;
- d. Pembayaran kepada perusahaan yang sebelumnya melakukan pembayaran kompensasi ke rekening tujuan; Dan
- e. Pelaporan pelaksanaan dana pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional .

(4) Pemimpin LMAN dapat melimpahkan sebagian kewenangan dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) kepada pejabat di lingkungan LMAN.

Untuk mendapatkan dana pengadaan tanah Badan Usaha Jalan tol harus memenuhi beberapa persyaratan dan pemeringkatan dari Lembaga Manajemen Aset Negara melalui Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas yang selanjutnya (KPPIP) sebagaimana tercantum dalam Permenku sebagai berikut;

Pasal 26 ayat (1) Menteri/Kepala menyusun perencanaan penganggaran tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b berdasarkan hasil koordinasi dengan KPPIP. dan ayat (2) Hasil koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menentukan pemeringkatan Proyek Strategis Nasional yang akan dilakukan Pendanaan Pengadaan Tanah oleh LMAN.

Klasifikasi didasarkan pada bagian yang diuraikan dalam paragraf 3.

Klasifikasi menurut Bagian 2 disiapkan dengan hati-hati: ³ a. kesinambungan Pengadaan Tanah yang telah dilakukan Pendanaan pada tahun-tahun sebelumnya; dan b. kesiapan pelaksanaan tahapan Pengadaan Tanah masing-masing proyek dan Ayat ¹³ (4) Pemeringkatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan penyesuaian, antara lain dengan mempertimbangkan: a. adanya perbedaan besaran pencairan alokasi dana Pengadaan Tanah dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dari Rekening Kas Umum Negara kepada LMAN sesuai dengan perencanaan penganggaran; b. ketersediaan Dana Jangka Panjang pada LMAN dalam rangka penetapan Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Tahunan; dan/atau c. perubahan prioritas kebutuhan Pendanaan yang telah ditetapkan dalam Daftar Prioritas Pendanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Tahunan.

Dalam proses pemeringkatan ini tidak mempertimbangkan kendala pengadaan tanah dilapangan karena eskalasi kenaikan harga tanah, permasalahan sengketa tanah yang mengakibatkan penyelesaian yang memakan waktu yang lama, konsinyasi di pengadilan yang penyelesaiannya tidak sesuai waktu yang ditetapkan peraturan perundangan yang berlaku sehingga bisa membuat batas maksimal pendanaan penggantian tanah semakin membengkak diatas batas maksimal yang ditetapkan pemerintah.



BAB III

PROSES PENDANAAN ⁹ PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL CINERE-JAGORAWI OLEH PEMERINTAH

A. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian biasanya dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat (data primer) dan data yang diperoleh dari bahan pustaka (data sekunder). Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu, perilaku anggota masyarakat melalui penelitian. Data sekunder didasarkan misalnya pada dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian berupa laporan, catatan harian, dan lain-lain. .

Sumber data penelitian tesis ini mengacu pada penelitian primer dan penelitian sekunder. Adapun penelitian primer yaitu; peneliti langsung turun ke lapangan, berhubungan langsung dengan nara sumber yaitu Tim Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi PT Translingkar Kita Jaya dan Tim Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Jalan Tol Cinere-Jagorawi yang dilakukan secara bertahap sejak bulan Agustus 2022 sampai Oktober 2022.

Data-data yang disampaikan oleh PT Translingkar Kita Jaya berupa akta-akta perusahaan, tabel pembebasan tanah, korespondensi dengan kementerian terkait dan wawancara dengan kepala divisi bidang terkait dengan pengadaan tanah. Selain itu penulis diijinkan untuk mengambil foto-foto dari pengerjaan konstruksi jalan tol Cinere-Jagorawi.

Sedangkan sumber data sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer seperti berupa literatur-literatur

Peraturan Perundangan dan didukung dengan buku-buku, Karena dalam penelitian normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Adapun bahan-bahan hukum sekunder sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Cluster Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum beserta perubahannya.
- 2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/pmk.06/2020 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara.
- 3) Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2021 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- 4) Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.
- 5) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Presiden RI No. 30 Tahun 2015 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 7) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.
- 8) Sosialisasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Bagi Pejabat Inti Satuan Kerja Bidang Jalan dan Jembatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tanggal 30 Juli 2020.

- 9) Pengadaan Tanah di Indonesia dan Beberapa Negara dari Masa ke Masa, Buku Pegangan Mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Oktober 2021.

Sumber data tersier yang merupakan data penunjang, mencakup bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap sumber data primer dan sumber data sekunder, meliputi: kamus, ensiklopedi hukum, dan lain-lain.⁸ Seperti:

- 1) Charlie Rudyat, SH, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pustaka Mahardika Publisher, 2012).
- 2) Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1988).

Dalam penelitian ini dilakukan dengan Direktur Utama PT Translingkar Kita Jaya sebagai Pemegang Hak Konsesi Jalan Tol Cinere-Jagorawi secara langsung (tatap muka) tentang hal yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Direksi yang menjadi narasumber adalah sebagaimana disebutkan di bagian sumber dan jenis data di atas.

Direktur Utama mengutus Manager Pengawasan Pengadaan Tanah dan Konstruksi Bapak Teguh Dwiyanto dan Finance Supervisor Bapak Sunardi agar dapat dan bersedia dilakukan wawancara baik wawancara melalui tanya jawab langsung maupun melalui aplikasi Whatsapp yang dilakukan dengan kurun waktu Agustus 2022 sampai dengan Januari 2023.

B. Hasil Penelitian pada PT Translingkar Kita Jaya Badan Usaha Jalan Tol Cinere – Jagorawi

Penulis berhasil mewawancarai beberapa ¹pejabat yang memiliki tugas dan

wewenang dalam melakukan pengadaan dan pendanaan tanah pada PT Translingkar Kita Jaya Badan Usaha Jalan Tol Cinere Jagorawi sebagai berikut :

1. Manager Pengawasan Pengadaan Tanah dan Konstruksi Bapak Teguh Dwiyanto.

PT. Translingkar Kita Jaya Merupakan Perusahaan oleh Konsorsium beberapa perusahaan terkemuka di Indonesia yaitu; PT Transindo Karya Investama yang merupakan anak perusahaan Kelompok Kompas Gramedia sebagai Pemegang Saham Mayoritas sebesar 75%, selanjutnya PT Jasa Marga (Persero) Tbk sebesar 22% dan terakhir PT Kopnatel Jaya sebesar 1% dengan total nilai investasi sebesar Rp. 3,2 Triliyun, sepanjang 14,74 Km yang terbagi menjadi 3 seksi jalan tol yaitu Seksi I : Jagorawi – Raya Bogor sepanjang 3,7 km, Seksi II : Raya Bogor – Kukusan sepanjang 5,5 Km dan terakhir Seksi III : Kukusan – Cinere sepanjang 5,54 Km.

Gambar 7 : Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II



Sumber : <https://mmediaindonesia.com>

Pembangunan tersebut dimulai berdasarkan penetapan pemenang lelang perusahaan jalan tol Cinere – Jagorawi oleh Kementerian Pekerjaan Umum melalui Perjanjian Perusahaan Jalan Tol (PPJT) antara Perseroan dengan Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia No. 189/PPJT/V/Mn/2006 tanggal 29 Mei 2006, setelah PPJT mengalami perubahan beberapa kali saat ini menjadi PPJT dengan Akta No. 05 tanggal 08 Agustus 2011 dan saat ini terakhir telah mengalami amandemen sampai 9 (sembilan) kali terakhir dengan akta No. 10 tanggal 31 Maret 2020, dengan mengubah beberapa pasal terutama pasal tentang pemberian dana pengadaan tanah seksi III dengan maksimal dana sebesar Rp 3.217.234.857.844 (Tiga Triliun Dua Ratus Tujuh Belas Miliar Dua Ratus Tiga Puluh Empat Juta Delapan Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus empat Puluh Empat Rupiah).

Jajaran Direksi dan Komisaris PT Translingkar Kita Jaya berdasarkan Akta No. 17 Tanggal 28 April 2022 memutuskan bahwa Dewan Direksi terdiri dari Ir. Hilman Muchsin, MM, MT sebagai Direktur Utama, Cherly Piktiyani Santoso sebagai Direktur dan Alfiandra sebagai Direktur. Sedangkan Dewan Komisaris sebagai berikut Ir. Sudiro Roi sebagai Komisaris Utama, Irwan A Oetama sebagai Komisaris dan terakhir Ir Bastillah Noor sebagai Komisaris.

PT Translingkar Kita Jaya dalam membangun konstruksi Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II dan III mendapatkan pembiayaan melalui kredit sindikasi sebesar Rp 2,68 triliun atau tepatnya Rp 2.686.638.500.000 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk atau BNI dan PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero).

PT Translingkar mengawali pembayaran tanah pada bulan Oktober 2007

untuk Seksi I (Jagorawi – Raya Bogor) sebanyak 14 bidang tanah yang dilaksanakan di kantor Walikota Depok yang dipimpin langsung oleh Walikota Depok yang waktu itu adalah Ir. Nurmahmudi Ismail, M.Sc. skema pendanaan Uang Ganti Kerugian (UGK) dibiayai oleh dana BUJT melalui skema setoran modal dan pinjaman Bank. Waktu itu pinjaman bank dilakukan untuk membiayai sebagian dana pengadaan tanah dan konstruksi pembangunan jalan tol ruas Cinere-Jagorawi sepanjang 14,6 kilometer dengan total nilai investasi Rp 2,08 triliun dimana 30% nya adalah dana dari ekuitas perusahaan dan sisanya sebesar 70% adalah pinjaman perbankan yaitu sebesar Rp. 1,461 Triliun, Pinjaman perbankan melalui Sindikasi Perbankan antara PT Bank Mandiri (Persero) yang mengambil porsi 60 persen dari total kredit yang diberikan atau Rp 877 miliar serta sisanya oleh PT Bank Central Asia senilai Rp 584 miliar.

Berikut daftar administrasi wilayah yang terkena pembebasan lahan oleh Badan Usaha Jalan Tol pada proyek Jalan Tol Cinere-Jagorawi sebagai berikut :

Tabel 3 : Wilayah Proyek Jalan Tol Cijago

| Seksi | Kota | Kecamatan | Kelurahan |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|--|
| Seksi I | | Cimanggis | - Harjamukti - Sukatani - Curug - Cisalak Pasar |
| Seksi II | Kota Depok Jawa Barat | Sukmajaya | Cisalak - Bakti Jaya - Mekar Jaya |
| | | Beji | - Kemiri Muka - Kukusan - Tanah Baru |
| Seksi III A dan B | Kota Tangerang Selatan Banten | Limo (IIIA) | - Krukut - Limo |
| | | Sawangan (IIIB) | - Cinangka |
| | | Pamulang (IIIB) | Pondok Cabe Udik |

Pengadaan lahan dilakukan secara simultan, dimulai dari sosialisasi kepada masyarakat yang tanahnya masuk dalam penetapan lokasi jalan tol, sosialisasi ini dilaksanakan antara BUJT dengan unsur Pemerintah Pusat atau Kementerian Pekerjaan Umum melalui Tim Pengadaan Tanah dan unsur Pemerintah Daerah melalui Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pemerintah Kota Depok. Penetapan Lokasi ini tentunya sudah mendapat persetujuan dari Kementerian Pekerjaan umum, Gubernur Jawa Barat dan Walikota Depok. Bagi masyarakat yang menyetujui nilai ganti kerugian berdasarkan appraisal independen yang diverifikasi oleh TPT dan P2T lalu dimasukkan dalam daftar nominatif untuk disetujui oleh ketiga unsur yaitu BUJT, TPT dan P2T.

Setelah diverifikasi dan disetujui maka dilakukan pembayaran Uang Ganti Kerugian (UGK) melalui cek atas nama pemegang hak tanah, setelah itu dilakukan pencabutan hak atas tanah dan tanah tersebut diberikan oleh Kementerian PU sebagai aset negara.

Setelah pengoperasian Seksi I pada tanggal 27 Januari 2012 maka pada bulan Maret 2014 Bank BCA mengundurkan diri sebagai pemberi pinjaman Bank Sindikasi pada Jalan Tol Cinere-Jagorawi, posisinya digantikan oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur dan PT Bank DKI dengan *Joint Lead Arranger* tetap Bank Mandiri. Sekaligus pada bulan yang sama dilakukan pembangunan jalan tol Cijago Seksi IIA (Raya Bogor-Margonda).

Untuk pembayaran ganti kerugian melalui dana talangan badan usaha, TPT dan P2T dari unsur Pemerintah pusat dan daerah melebur menjadi Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Panitia Pengadaan Tanah Bersama Kepala Wilayah

ATR/BPN Kota Depok membuat daftar nominatif yang sudah diverifikasi, untuk diajukan ke badan usaha, sehingga Bersama perbankan Menyusun cek pembayaran atas nama pemilik tanah berdasarkan identitas yang sah sebagai penerima uang ganti kerugian, setelah selesai melakukan pembayaran dan sudah dilakukan pencabutan hak atas tanah, maka Panitia Pengadaan Tanah melakukan penyimpanan surat-surat sah kepemilikan tanah dan mengeluarkan surat telah selesai dilakukan pembayaran, selanjutnya badan usaha melakukan penggantian pembayaran ganti kerugian kepada Kementerian Keuangan melalui PPK dan Panitia Pengadaan Tanah.

Dalam hal pembayaran langsung kepada pemilik tanah oleh LMAN, Panitia Pengadaan Tanah bersama PPK dan Kepala Wilayah ATR BPN Kota Depok memeberikan daftar nominatif yang sudah diverifikasi kepada LMAN untuk dibuatkan cek atas nama pemilik tanah sesuai identitas penerima uang ganti kerugian. Setelah dilakukan pemabayaran UGK, maka pihak Panitia pengadaan tanah melakukan pencabutan ha katas tanah dan surat-surat tanah yang dimiliki diserahkan kepada LMAN untuk didokumentasikan sebagai asset negara.

Gambar 8 : Musyawarah penetapan harga ganti kerugian



Sumber : Doc PT Translingkar Kita Jaya

2. Manager Keuangan Bapak Sunardi (Pengawasan Pembayaran Uang Ganti Kerugian)

Pembayaran Pengadaan Tanah memerlukan pengawasan dan pengecekan agar tidak terjadi kesalahan sehingga membutuhkan koordinasi dengan pihak terkait seperti TPT, P2T, BPN Kota Depok dan Pihak Perbankan yang ditunjuk, untuk pembayaran sebelum tahun 2015 prosedur pembayaran diawali oleh P2T dilanjutkan oleh TPT selanjutnya oleh pihak perbankan.

Setelah dilakukan sosialisasi dan inventarisasi serta persetujuan pembayaran dari Pemilik tanah maka P2T mengeluarkan Daftar Nominatif pembayaran Uang Ganti Kerugian dan diverifikasi oleh TPT dan keluarlah Daftar Pembayaran Uang Ganti Kerugian (UGK), selanjutnya diserahkan kepada BUJT untuk dilakukan pembayaran kepada para pemilik tanah.

BUJT melakukan verifikasi ulang pada daftar Nominatif dan Daftar Pembayaran UGK berdasarkan ukuran luas tanah, harga per meter persegi dan penerima UGK agar tidak terjadi kesalahan pembayaran dan penerima pembayaran. Selanjutnya Pihak BUJT menghubungi Pihak Bank yang ditunjuk

untuk melakukan pembayaran setelah mentransfer sejumlah UGK yang diperlukan untuk transaksi kepada para pemilik tanah dan Pihak Bank beserta TPT dan P2T melakukan pembayaran kepada para pemilik lahan.

C. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sebelum Tahun 2015 Yang Menggunakan Dana Badan Usaha Sesuai Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan perundang-undangan tentang pembangunan jalan tol dimulai pada tahun 1987 ketika pihak swasta mulai ikut serta dalam investasi jalan tol sebagai operator jalan tol dengan menandatangani Perjanjian Pengusahaan (PKP) dengan PT Jasa Marga. Hingga tahun 2007, 553 km jalan tol telah dibangun dan digunakan di Indonesia. Dari total panjang jalan tol tersebut, 418 kilometer dioperasikan oleh PT Jasa Marga dan sisanya 135 kilometer oleh perusahaan swasta lainnya.

Pada 1995-1997, tender 19 ruas jalan tol sepanjang 762 km diupayakan untuk mempercepat pembangunan jalan tol. Namun upaya tersebut terhenti pada bulan Juli 1997 akibat krisis keuangan sehingga pemerintah menghentikan Program Pembangunan Jalan Tol melalui Keputusan Presiden No. 39/1997. Akibat keterlambatan tersebut, pembangunan jalan tol di Indonesia terhenti, terbukti dengan hanya dibangunnya jalan tol sepanjang 13,30 kilometer antara tahun 1997 hingga 2001. Pada tahun 1998, pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden No.

7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Masyarakat dan Swasta dalam Penyediaan sarana dan pra sarana .

Selanjutnya di tahun 2002 Pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden No. 15/2002 Tentang Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2002 Tentang Pencabutan Keputusan Presiden Nomor 39 Tahun 1997 Tentang Penangguhan/Pengkajian Kembali Proyek Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara, Dan Swasta Yang Berkaitan Dengan Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara, Perpres ini memberikan angin segar bahwa pemerintah memberikan ruang lagi kepada masyarakat untuk dapat melanjutkan kembali proyek infrastruktur jalan tol.

Pemerintah juga sedang mengevaluasi dan meneruskan proyek jalan tol yang tertunda. Dari tahun 2001 hingga 2004 telah dibangun 4 ruas jalan dengan total panjang 41,80 km. Tahun 2004, Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan yang mengamankan pembentukan BPJT sebagai pengganti peran regulator yang selama ini dipegang oleh PT Jasa Marga dan memberikan Swasta sebagai Badan Usaha Jalan Tol tercantum pada Pasal 1 ayat 17 yaitu Badan usaha di bidang jalan tol yang selanjutnya disebut Badan Usaha adalah badan hukum yang bergerak di bidang pengusahaan jalan tol Jo Pasal 43 yang berbunyi Pengusahaan jalan tol dilakukan oleh Pemerintah dan/atau badan usaha yang memenuhi persyaratan.

Sejak tahun 2005, proses pembangunan jalan tol kembali memasuki tahap percepatan. Pada tanggal 28 Juni 2005, Badan Pengatur Jalan Tol didirikan di Indonesia untuk bertindak sebagai pengatur jalan tol. Pada tahun 1997, 19 proyek

14
jalan tol yang tertunda pembangunannya dilanjutkan dan pemerintah membuka kerjasama dengan pihak swasta untuk membangun jalan tol di bawah program Public Private Partnership (PPP). Undang-Undang Jalan No. 38 Tahun 2004 juga menjelaskan bagaimana pendanaan pembebasan tanah dimasukkan dalam Pasal 61 tentang pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, yaitu. H. Dana dan/atau badan usaha negara dapat digunakan untuk pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1. .

Peraturan pelaksana dari UU No. 38 Tahun 2004 yaitu Perpres No. 65 Tahun 2006 bahwa prosedur pembayaran tanah yaitu terdapat pada 7
Panitia pengadaan tanah bertugas:

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya;
- c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. 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;

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

Panitia Pengadaan Tanah ini terdiri dari dua unsur yaitu unsur pemerintah pusat yaitu Tim Pengadaan Tanah (TPT) dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dari Unsur Pemerintah Daerah sesuai UU 38 Tahun 2004 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal ayat 1, TPT merupakan unsur pemerintah pusat yang melakukan sosialisasi, dokumentasi, inventarisasi dan pembayaran pengadaan tanah yang berasal dari Direktorat Jenderal Bina Marga, sedangkan P2T merupakan unsur Pemerintah daerah yang berasal dari Pemerintah kota/kabupaten dan Badan Pertanahan Nasional wilayah Kota/Kabupaten.

Sesuai UU No. 38/2004 Pasal 61 ayat 2 bahwa Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan dana yang berasal dari Pemerintah dan/atau badan usaha, maka pendanaan pengadaan jalan tol Cinere-Jagorawi menggunakan dana BUJT, yang dilakukan setelah dilakukan sosialisasi, dokumentasi, dan inventarisasi melalui perbankan yang ditunjuk oleh BUJT untuk melakukan pembayaran UGK dengan menggunakan dana dari BUJT.

Tabel 4 : Pengadaan Tanah sesuai Perpres No. 36 Tahun 2005

| Perpres 36/2005 | Uraian |
|----------------------------------|--|
| Pasal 6 Pasal 1 dan 4 7 | Panitia Pengadaan Tanah oleh Pemerintah Daerah Kota dan Kabupaten dan Pemerintah Pusat. |
| Pasal 7 | Panitia Pengadaan Tanah mengadakan Penelitian Tanah, inventarisasi, dokumentasi, verifikasi dan pembayaran Tanah |
| Pasal 8, 9 dan 10 | Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai lokasi dan bentuk serta besarnya ganti rugi. Musyawarah dihadiri oleh pemegang hak atas tanah |
| Pasal 11, 12, 13, 14 dan 15 1 | Hal-hal yang dapat diberikan ganti kerugian berupa tanah, bangunan, dan tanaman. Ganti kerugian berupa uang, tanah atau pemukiman kembali dan dasar perhitungan ganti kerugian 7 |
| Pasal 16 | Penerima ganti kerugian dan bila satu atau beberapa orang pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut ditiptikan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. |
| Pasal 17 | Dalam hal menolak keputusan besaran ganti kerugian, pemilik tanah dapat mengajukan keberatan kepada Pemerintah Daerah serta alasan keberatan tersebut dan Pemerintah daerah mempertimbangkan dan memutuskan besaran ganti rugi tersebut |
| Pasal 18 | Upaya penyelesaian ganti rugi dan kewenangan Pemerintah daerah dalam menyelesaikan ganti kerugian sampai usulan pencabutan hak atas tanah |

Pendanaan pengadaan tanah dengan menggunakan skema pendanaan dari BUJT merupakan amanah Undang-Undang saat itu dan disetujui oleh pihak pemerintah dan BUJT dalam bentuk Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Cinere –

Jagorawi antara Pemerintah Cq Kementerian Pekerjaan Umum (PPJT) dan PT Tranglingkar Kita Jaya.

Dalam analisis kelayakan bisnis yang diajukan oleh BUJT saat prakualifikasi perjanjian perusahaan jalan tol tentunya sudah memperhitungkan harga tanah, biaya konstruksi dan operasional perusahaan sehingga dapat diperhitungkan masa konsesi selama 35 tahun sejak ditandatanganinya PPJT. Tetapi pada kenyataannya eskalasi kenaikan harga tanah, inflasi dan pertumbuhan ekonomi serta gejolak politik dan sosial membuat harga tanah dan utilitasnya semakin melambung, BUJT mencari cara dan strategi dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah untuk pembangunan dan konstruksi jalan tol Cinere-Jagorawi. Upaya yang dilakukan pada saat ini adalah menggunakan fasilitas kredit perbankan sebesar 70 % dan 30% berasal dari modal BUJT.

Dalam skema pembiayaan ini BUJT mengalami kesulitan memenuhi equitas perusahaan untuk pendanaan pengadaan tanah meski pemerintah sudah memberikan stimulus bantuan finansial melalui dana bergulir badan layanan umum BPJT dan dana kelebihan pembayaran tanah (*land capping*) 110%. BUJT menggunakan opsi penambahan setoran modal perusahaan dari para pemegang saham (konsorsium) untuk menambahkan modal perseroan. Penambahan setoran modal berlangsung beberapa kali. Terakhir dilakukannya penjualan Saham PT Waskita Karya dan PT. Jalantol Lingkarluar Jakarta sebesar 22,5 oleh PT Jasa Marga (Persero) Tbk. Cara ini tentunya untuk meningkatkan modal perusahaan untuk menyelesaikan Jalan tol yang diperjanjikan. PT Jasa Marga (Persero) Tbk

merupakan perusahaan pertama milik pemerintah yang handal dan berpengalaman dalam membangun, mengoperasikan serta memelihara jalan tol di Indonesia.

Pada tahun 2012 keluarlah Undang-undang terbaru tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dengan keluarnya UU No. 12 Tahun 2012 ini ada beberapa perubahan yang signifikan dalam rangka percepatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, perubahan pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah, pada UU ini di pegang oleh Lembaga Pertanahan yaitu Kepala Badan Pertanahan Wilayah sesuai Pasal 1 Ayat 14 Jo Pasal 27, perubahan penilai dan penetapan ganti kerugian oleh Lembaga pertanahan Pasal 31, serta musyawarah dan sosialisai penialan harga tanah Pasal 34 dan pengajuan keberatan penilaian harga tanah diajukan ke Pengadilan Negeri Pasal 38.

Untuk pendanaan pengadaan tanah juga mulai diatur keterlibatan swasta dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan berikut pendanaan pengadaan tanahnya yang diatur pada Pasal 12 ayat (1) Jo Pasal 52 ayat 1 bahwa Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta dan Pasal 52 (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dengan keluarnya UU ini sudah dijelaskan tentang pendanaan tanah untuk kepentingan

umum oleh pemerintah namun secara teknis belum membahas tata cara pendanaannya.

Tabel 5 : Pengadaan Tanah sesuai Undang-Undang No. 2 Tahun 2012

| UU No. 2 Tahun 2012 | Uraian |
|-----------------------|--|
| Pasal 12 | Pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta |
| Pasal 1 Ayat 14 | Melibatkan Lembaga Pertanahan dalam hal ini Kepala dan Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional |
| Pasal 21 | BPN Sebagai Tim Persiapan Tanah Untuk Kepentingan Umum |
| Pasal 23 | Gugatan keberatan penetapan lokasi ke pengadilan |
| Pasal 27 | Mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah ke BPN |
| Pasal 29 ayat (4) | Pengajuan keberatan atas inventarisasi pengadaan lahan kepada BPN |
| Pasal 31 dan Pasal 34 | Penetapan penilaian harga tanah dan penyampaian harga tanah kepada BPN |
| Pasal 37 | Musyawarah penetapan harga tanah |
| Pasal 38 | Gugatan besaran nilai ganti kerugian ke pengadilan |
| Pasal 41 | Penyerahan persetujuan UGK kepada instansi yang memerlukan oleh BPN |
| Pasal 42 | Pihak yang Berhak menolak bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat |
| Pasal 51 | Evaluasi penetapan pengadaan tanah |

3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sesudah Tahun 2015 dengan Menggunakan Dana Pemerintah Sesuai Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 dan Peraturan Presiden No 102 Tahun 2016 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Pergantian kepemimpinan nasional mengubah kebijakan arah pembangunan nasional, Pemerintah Baru yang dipimpin oleh Presiden Ir. H. Joko Widodo mencanangkan kepemimpinannya sebagai pembangunan Infrastruktur dan Revolusi Mental untuk Indonesia Bersatu dalam arah kebijakan nasionalnya. Salah satu kebijakannya adalah mengubah pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan mengubah peraturan pelaksana dari UU No 12 Tahun 2012 yaitu Peraturan Presiden No 30 Tahun 2015 dalam rangka percepatan pembangunan infrastruktur di Indonesia, salah satunya adalah pembangunan jalan tol untuk kelancaran distribusi barang dan jasa.

Pendanaan pengadaan tanah masyarakat mulai dibahas dengan teknis pelaksanaannya yaitu pada Perubahan Ketiga yaitu Perpres No. 30 Tahun 2015 yang ditambah dengan Pasal 117 Ayat 1 Ayat 1. Subsidi pengadaan tanah umum dapat diperoleh terlebih dahulu dari dana yang dimiliki oleh pengusaha yang bertindak sebagai badan yang menuntut tanah untuk memperoleh surat kuasa berdasarkan kontrak dan bertindak atas nama negara, instansi, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi dan/atau pemerintah kabupaten/kota, dan (2) Pembiayaan pengadaan tanah bagi pengusaha sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diganti oleh lembaga pemerintah, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi dan/atau APBN pemerintah kabupaten/kota: n dan/atau melalui APBD setelah selesainya proses pengadaan tanah. (3) Pelunasan menurut ayat (2) dapat dilakukan dalam bentuk perhitungan keuntungan dari modal yang digunakan. .

Dengan keluarnya Perpres No. 30 Tahun 2015 maka pendanaan jalan tol sudah melalui mekanisme pendanaan oleh pemerintah melalui penggunaan dana badan usaha terlebih dahulu dengan prosedur yang sama melalui Panitia Pengadaan Tanah dan dibayarkan oleh BUJT, kemudian BUJT mengajukan penggantian atau *reimburse*men kepada Pemerintah melalui Panitia Pengadaan Tanah ke kementerian Keuangan. Dengan disahkannya Perpres tersebut maka dikeluarkanlah peraturan pelaksana dari Kementerian keuangan dengan membentuk Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 219/Pmk.01/2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Lembaga Manajemen Aset Negara. LMAN memiliki tugas dan tanggung jawab sesuai Pasal 2 ayat (1) yaitu LMAN mempunyai tugas melaksanakan pelayanan pemanfaatan, pemindahtanganan, konsultasi, penilaian, pelaksanaan konstruksi, pemeliharaan, pengamanan, perencanaan kebutuhan, dan pengembangan usaha di bidang aset negara serta penanganan hukum, pelaporan dan evaluasi manajemen aset negara.

Selanjutnya pada tanggal 6 Desember 2016 dikeluarkan Peraturan Presiden Nomor 102 Tahun 2016 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dimana Perpres tersebut mengatur teknis pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai berikut :

Tabel 6 : Pengadaan Tanah sesuai Peraturan Presiden Nomor 102 Tahun 2016

| Perpres 102 Tahun 2016 | Uraian |
|------------------------|---|
| Pasal 1 ayat 4 dan 11 | Penetapan Proyek Strategis Nasional oleh Pemerintah dan penyertaan KPPIP dalam pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum |
| Pasal 3 Ayat 1 | Pendanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam rangka pelaksanaan Proyek |

| | |
|---|--|
| | <p>Strategis Nasional seperti dimaksud dalam Pasal 2 huruf a dapat dilaksanakan melalui pembiayaan investasi oleh Pemerintah dengan mekanisme:</p> <ol style="list-style-type: none"> pembayaran Ganti Kerugian secara langsung kepada Pihak yang Berhak oleh Menteri ; dan/atau penggunaan dana Badan Usaha terlebih dahulu. |
| Pasal 8 | Kementerian ¹ melakukan perencanaan dan penganggaran pendanaan pengadaan tanah |
| Pasal 19 Pengadaan Tanah Dengan Menggunakan Dana Badan Usaha Terlebih Dahulu | <p>(1) Pendanaan Pengadaan Tanah dalam rangka pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dapat menggunakan dana badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian untuk bertindak atas nama kementerian/lembaga dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>(2) Badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah badan usaha yang berbentuk BUMN atau badan usaha swasta yang berbentuk perseoran terbatas.</p> <p>(3) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Menteri/Kepala dengan Direktur Utama Badan Usaha.</p> <p>(4) Penggunaan dana Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam hal:</p> <ol style="list-style-type: none"> kementerian/lembaga yang memerlukan tanah tidak memiliki anggaran, namun pembangunan Proyek Strategis Nasional harus dilaksanakan pada tahun yang bersangkutan; dan terdapat kekurangan ketersediaan anggaran untuk pengadaan tanah guna pembangunan Proyek Strategis Nasional. <p>(5) Pendanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh Menteri melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara setelah proses pelepasan hak objek pengadaan tanah atas bidang atau sekelompok bidang selesai.</p> |
| ² Pasal 21 | (1) Setelah Pengadaan Tanah selesai dilaksanakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (5), Badan Usaha mengajukan secara tertulis permohonan pembayaran dana Pengadaan Tanah yang telah dibayarkan Badan Usaha kepada Menteri melalui |

| | |
|--|---|
| | <p>Menteri/Kepala, yang dilengkapi dengan:</p> <p>a. bukti pembayaran yang diajukan oleh Badan Usaha dan telah disetujui oleh kementerian/lembaga yang memerlukan tanah;</p> <p>b. surat pernyataan tanggung jawab dari Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah pada kementerian/lembaga yang memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kebenaran pembayaran Ganti Kerugian kepada 2) Pihak yang Berhak; 3) bertanggung jawab sepenuhnya atas pembayaran 4) Ganti Kerugian dan pernyataan kesediaan menyetorkan uang Ganti Kerugian apabila terdapat kesalahan pembayaran dan/ atau kelebihan pembayaran; dan <p>c. bukti hak atas tanah atau dokumen pendukung.</p> <p>(2) Selain persyaratan dokumen pendukung yang harus dipenuhi oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri/Kepala dan Badan Usaha membuat nota kesepahaman dengan Menteri mengenai pembayaran yang harus dilakukan oleh Menteri, yang paling sedikit memuat:</p> <ol style="list-style-type: none"> g. berdasarkan kesepakatan antara menteri/kepala dengan pedagang; h. jumlah nominal yang disepakati; i. Biaya keuangan yang disepakati, jika ada; j. Menteri/Pimpinan bertanggung jawab penuh atas kebenaran bentuk dan isi perjanjian tersebut; k. Menteri melakukan pembayaran yang nilainya ditentukan dalam kontrak; Dan l. Menteri tidak bertanggung jawab atas isi perjanjian. <p>(3) Berdasarkan permohonan Menteri/Kepala untuk pengembalian dana Badan Usaha sebagaimana Sebagaimana disebutkan dalam ayat 1, Menteri memberikan ganti rugi kepada pengusaha atas uang kompensasi pembelian tanah, termasuk biaya keuangan sesuai BI-7 day repo rate, jika disepakati.</p> |
|--|---|

Pada Perpres 102 Tahun 2016 dan Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 menyatakan bahwa jalan tol Cinere-Jagorawi merupakan salah satu ³ **Proyek Strategis Nasional** yang pendanaan pengadaan tanah dibiayai oleh pemerintah

Mekanisme pendanaan melalui skema dana talangan dari BUJT ini sedikit membantu BUJT dalam percepatan pengadaan tanah, meski BUJT mengalami kesulitan dalam pemenuhan dan menunggu proses pengembalian dana talangan untuk pembayaran tanah dengan menghasilkan pengoperasian Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II (Raya Bogor-Kukusan) sepanjang 5,5 Km pada bulan September 2019. Jadi BUJT dapat menyelesaikan pengadaan tanah dan pengoperasian jalan tol selama 4 tahun sejak pengesahan pendanaan pengadaan tanah oleh pemerintah sejak tahun 2015.

D. Pelaksanaan Pendanaan Pengadaan Tanah Secara Langsung oleh Pemerintah melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN)

Perpres 102 Tahun 2016 dan Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 menyatakan bahwa pendanaan pengadaan tanah dibiayai oleh pemerintah melalui LMAN yang didirikan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 219/Pmk.01/2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Lembaga Manajemen Aset Negara. Sesuai pasal 2 LMAN melakukan pengelolaan pada aset negara yang salah satunya adalah tanah, dimana peraturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 21/pmk.01/2017 beserta beberapa perubahannya terakhir dengan nomor 209/pmk.01/2019 yang mengatur tentang skema pendanaan pengadaan tanah pada proyek strategis nasional.

Seiring waktu kepentingan pembangunan infrastruktur di Indonesia semakin meningkat maka dengan terpilihnya untuk kedua kali Presiden Ir. H. Joko Widodo mengeluarkan Undang-Undang Omnibus Law atau UU yang berisi

berbagai kebijakan strategis pemerintah dari mulai pembangunan infrastruktur, kemudahan berinvestasi, ketenagakerjaan sampai dengan kelautan dan perikanan, sesuai dengan visi misi Pemerintah Indonesia menuju Indonesia Maju 2045 melalui peningkatan Sumber Daya Manusia Indonesia dan pembangunan infrastruktur guna menunjang Indonesia maju.

Undang-Undang omnibus law ini disahkan pada tahun 2020 dengan nomor 11 Tahun 2020, UU ini mengatur salah satunya adalah dukungan pada percepatan pembangunan infrastruktur dengan mengeluarkan peraturan pelaksana seperti Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2021 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Dalam Perpres No. 66 Tahun 2021 ditegaskan komitmen Pemerintah dalam pendanaan pengadaan tanah pada pasal 6 sebagai berikut Pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) ditujukan untuk Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional yang dilaksanakan oleh: a). kementerian/lembaga; dan/atau b). BUMN, Jalan Tol Cinere-Jagorawi merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional.

Dalam hal pendanaan pengadaan tanah terdapat 2 mekanisme pembayaran, yaitu dibayarkan langsung oleh Pemerintah melalui kementerian/kepala dan pembayaran melalui dana Badan Usaha sesuai yang tercantum dalam Pasal 3 ayat Pendanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan

oleh Menteri dengan mekanisme: a). pembayaran Ganti Kerugian secara langsung kepada Pihak yang Berhak; atau b). pembayaran kepada Badan Usaha yang telah terlebih dahulu melaksanakan pembayaran Ganti Kerugian. Dan mekanisme kedua adalah pembayaran melalui ¹ dana badan usaha sesuai Pasal 21 ayat (1) Dalam hal terdapat kebutuhan percepatan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional, Menteri/Kepala dapat menggunakan dana Badan Usaha terlebih dahulu untuk Pendanaan Pengadaan Tanah.

Perpres ini memiliki peraturan pelaksana yaitu dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan No. 139/pmk.01/2021 dimana dijelaskan pelaksanaan pembayaran ganti kerugian oleh Pemerintah melalui LMAN dengan dua mekanisme melalui pembayaran langsung dan dana talangan badan usaha :

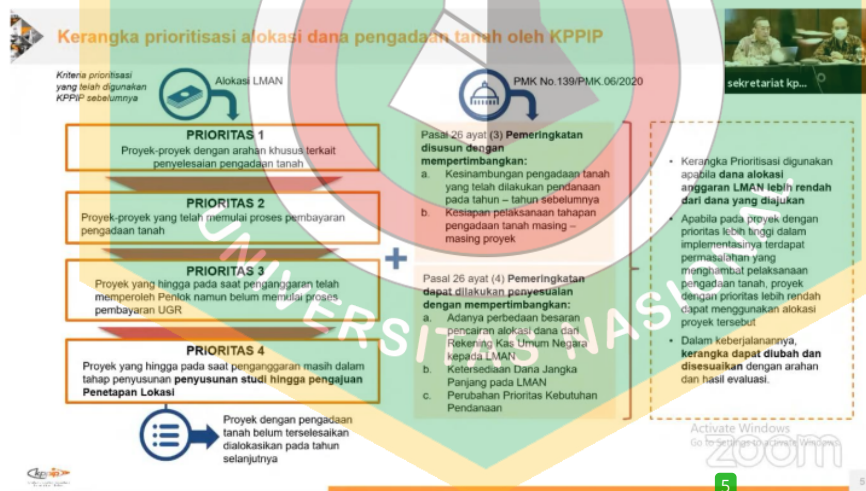
Gambar 10 : Skema Pendanaan Pembangunan Jalan Tol oleh LMAN



Sumber : <https://kppip.go.id/berita/sosialisasi-pmk-no-139-tahun-2020-tentang-tata-cara-pendanaan-pengadaan-tanah-bagi-proyek-strategis-nasional-oleh-lembaga-manajemen-aset-negara-lman/>

Skema pembayaran langsung ini sesuai dengan Pasal 55 ¹ **Pembayaran Ganti Kerugian** pada ayat (1) Pembayaran Ganti Kerugian Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional dilaksanakan secara langsung kepada Pihak yang Berhak. (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan bersamaan dengan pelepasan Objek Pengadaan Tanah dan penyerahan asli dokumen kepemilikan/penguasaan Objek Pengadaan Tanah oleh Pihak yang Berhak kepada Kepala Kantor Pertanahan (3) Pembayaran Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh LMAN melalui jasa perbankan dengan penyaluran uang Ganti Kerugian ke rekening tujuan. Selain menggunakan skema pembayaran langsung terdapat perbedaan dengan Peraturan Menteri Keuangan terdahulu yaitu mengenai pemeringkatan skala prioritas sebagai berikut :

Gambar 11 : Pemeringkatan Prioritisasi Pendanaan PSN oleh KPPIP



Sumber : <https://kppip.go.id/berita/sosialisasi-pmk-no-139-tahun-2020-tentang-tata-cara-pendanaan-pengadaan-tanah-bagi-proyek-strategis-nasional-oleh-lembaga-manajemen-aset-negara-lman/>

Dalam Pasal 21 menjelaskan perihal pemeringkatan sebagai berikut Pasal 21 ayat (3) Pemeringkatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun dengan mempertimbangkan: a) kesinambungan Pengadaan Tanah yang telah dilakukan Pendanaan pada tahun-tahun sebelumnya; dan b) kesiapan pelaksanaan tahapan Pengadaan Tanah masing-masing proyek. Ayat (4) Klasifikasi sebagaimana dimaksud dalam Bagian 2 dapat diubah dengan mempertimbangkan antara lain:

a) Terdapat selisih pembayaran rekening Perbendaharaan kepada LMAN sesuai dengan anggaran dana yang dialokasikan untuk pengadaan tanah terkait dengan pelaksanaan proyek strategis nasional; b) tersedianya dana jangka panjang di LMAN sehubungan dengan penyusunan daftar prioritas pembiayaan pengadaan tanah proyek strategis nasional tahunan; dan/atau c) perubahan kebutuhan pendanaan prioritas yang ditetapkan dalam daftar prioritas tahunan untuk pembiayaan pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional.

Secara umum, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139 Tahun 2020 mengatur tentang pembiayaan pengadaan tanah proyek strategis nasional yang dilaksanakan oleh LMAN, antara lain:

1. Mekanisme perencanaan dan penganggaran;
2. Pembayaran ganti rugi pengadaan tanah kepada pihak yang berhak atau perusahaan yang sebelumnya telah melakukan pembayaran ganti rugi berdasarkan surat permohonan dari Menteri/Direktur.

Pengadaan tanah adalah pengalihan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah sambil memberikan ganti rugi yang adil dan adil kepada yang berhak berdasarkan peraturan perundang-undangan

pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sasaran pengadaan tanah berupa tanah perantara milik BMN/BMD dan BUMN/BUMD, tanah wakaf, tanah desa, tanah desa, dan tanah hutan. Pendanaan untuk pengadaan tanah untuk proyek strategis suatu negara akan berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Pemerintah Perubahan untuk membentuk dana jangka panjang. Tujuan dana jangka panjang dilaksanakan melalui mekanisme:

1. Pembayaran kompensasi langsung kepada penerima manfaat atau dengan retensi di otoritas lokal. LMAN akan melakukan pembayaran ganti rugi kepada penggugat bersamaan dengan penyerahan real estat dan penyerahan asli hak milik/dokumen pengurusan real estat penggugat kepada petugas pendaftaran tanah.; atau
2. 2. Pembayaran kepada Badan usaha, yang sebelumnya membayar ganti rugi. Menteri/pimpinan dan unit usaha menyelesaikan nota kesepahaman dengan LMAN sebagai dasar pencairan dana .

Setelah pengadaan tanah selesai dilaksanakan atas seluruh atau Sebagian Objek Pengadaan Tanah, badan usaha mengajukan permohonan tertulis pembayaran dana Pengadaan Tanah kepada LMAN melalui Menteri/Kepala.

Dalam skema pembayaran langsung kepada pemilik tanah ini oleh LMAN, Jalan Tol Cinere-Jagorawi mengalami percepatan pengadaan lahan, hal ini dapat dilihat sejak peresmian pengoperasian Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II bulan September 2019, Jalan Tol Cinere-Jagorawi berhasil membebaskan lahan sebesar 96,59% pada Seksi III dan diresmikan pengoperasiannya untuk Seksi III A (Ruas

Kukusan-SS Jalan Tol Depok Antasari) pada Bulan November 2022. Sisa tanah yang belum dibebaskan sebesar 3,41% akan segera dibebaskan sampai Maret 2023 dan diperkirakan Idul Fitri Tahun 2023 seluruh Jalan Tol Cinere-Jagorawi dapat beroperasi secara penuh dan dapat segera tersambung dengan Jalan Tol Cinere-Serpong.

Tabel 7 : Posisi Pembebasan Tanah per Januari 2023

| Kel | KEBUTUHAN | | | REALISASI | | | BELUM BEBAS | | |
|--------------|--------------|----------------|--------------------------|--------------|----------------|--------------------------|-------------|---------------|------------------------|
| | Bid | Luas | UGR Kebutuhan | Bid | Luas | UGR DTT + PL | Bid | Luas | UGR (Sisa) |
| Tanah Baru | 408 | 121,475 | 756,262,456,294 | 407 | 121,005 | 755,326,170,294 | 1 | 470 | 936,286,000 |
| Krukut | 454 | 143,182 | 881,495,201,000 | 453 | 142,590 | 878,692,984,000 | 1 | 592 | 2,802,217,000 |
| Limo | 637 | 240,841 | 1,640,647,946,245 | 572 | 224,505 | 1,499,783,339,600 | 65 | 16,336 | 140,864,606,645 |
| Cinangka | 77 | 8,570 | 93,675,528,467 | 76 | 8,432 | 92,750,995,792 | 1 | 138 | 924,532,675 |
| Total | 1,576 | 514,068 | 3,372,081,132,006 | 1,508 | 496,532 | 3,226,553,489,686 | 68 | 17,536 | 145,527,642,320 |
| | | | 100% | | | 96.59% | | | 3.41% |

Tabel 7 : Posisi Pembebasan Tanah per Januari 2023

Dalam Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional Saat ini Jalan Tol Cinere-Jagorawi masuk pada skala prioritas No 28, maka tidak lanjut dari Perpres No. 3 Tahun 2020 maka LMAN sebagai pelaksana peraturan presiden tersebut mengeluarkan Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 20/Lman/2022 Tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Direktur Utama Lembaga Manajemen Aset Negara Nomor 1/Lman/2022 Tentang Daftar

Prioritas ³ Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara pada tahun 2020 memberikan Maksimal Total alokasi dana sebesar Rp. 3.795.030.044.844,- sampai tahun 2022, dengan sisa alokasi dana pada tahun 2022 sebesar Rp. 930.166.316.758,- yang terdiri dari pembayaran Dana Talangan Badan Usaha sebesar Rp. 254.090.128.022,- dan dana alokasi pembayaran langsung sebesar Rp. 676.076.188.736,-.

Sesuai dengan tabel Posisi Pembebasan Tanah per Januari 2023, dana total alokasi sampai dengan tahun 2022 sebesar 3,7 Triliun, maka dana yang dialokasikan pada tahun 2022 adalah sebesar total Rp 930.166.316.758,- , dengan komitmen pendanaan dari pemerintah yang besar Jalan Tol Cinere-Jagorawi mengalami percepatan pengadaan tanah sehingga saat ini terdapat sisa 68 bidang tanah dan bangunan yang belum dibebaskan per Januari 2023 dengan jumlah anggaran Sebesar Rp 145.527.642.320,- .

Apabila terdapat sisa anggaran yang belum digunakan sesudah tanggal 31 Desember 2022 sesuai anggaran tahun 2022 sebesar Rp 930.166.316.758,- akan dialokasikan kepada pengadaan tanah infrastruktur lainnya sesuai pasal 21 PMK No. 139/2021, maka prioritas pendanaan diberikan kepada PSN yang memiliki skala prioritas di atasnya.

BAB IV

ANALISIS PENDANAAN ⁹ PENGADAAN TANAH UNTUK

KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL CINERE-JAGORAWI OLEH

PEMERINTAH

A. Aspek Kepastian Hukum Dalam Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

⁸ Tugas hukum adalah menciptakan kepastian hukum, karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan kualitas yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, khususnya dalam nomenklatur hukum tertulis. Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum adalah "kepastian hukum itu sendiri". Ada empat (empat) isu terkait pentingnya kepastian hukum, antara lain:

1. Fakta bahwa suatu hukum positif berarti bahwa itu adalah hukum (Gezezliches Rechts).
2. Undang-undang ini didasarkan pada fakta, bukan pada formula yang diterapkan pada putusan hakim selanjutnya, seperti "niat baik", "kesusilaan".
3. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan jelas untuk menghindari kesalahpahaman yang serius dan dapat dengan mudah diimplementasikan.
4. Hukum positif seringkali tidak dapat diubah .

Penggantian kepemimpinan di Indonesia ikut mempengaruhi arah kebijakan pemerintah, dimana salah satu kebijakannya adalah pembangunan

infrastruktur dan revolusi mental, kebijakan ini mengubah arah pembangunan nasional melalui proyek strategis nasional. PSN tersebut dalam pembangunannya dibiayai oleh pemerintah. Menurut Ketua KPPIP, sejak pertama kali ditetapkan pada tahun 2016 sampai dengan November 2021, pemerintah melalui KPPIP berhasil melakukan percepatan penyelesaian 124 PSN, dengan nilai investasi Rp 626,1 triliun, sehingga Sinergi dan kolaborasi antar sektor dengan dukungan dari seluruh pemangku kepentingan dan masyarakat Indonesia, diharapkan dapat mendorong akselerasi penyelesaian Proyek Strategis Nasional sehingga bermanfaat bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat⁴⁵

Pembangunan PSN yang tersebar di berbagai wilayah dimaksudkan agar kehadirannya dapat menjadi bagian dari upaya untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas infrastruktur di Indonesia. Sehingga, secara tidak langsung, hal ini dapat mengurangi kesenjangan pertumbuhan pendapatan per kapita dan kesejahteraan antar daerah secara jangka panjang. Berbagai peraturan pun disusun guna mempercepat penyelesaian proyek strategis. Di antaranya adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional. Selain itu, Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 66 Tahun 2020 yang mengamanatkan KPPIP berkoordinasi dengan Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) untuk mendukung percepatan proses pengadaan tanah serta Perpres 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Ada pula

⁴⁵<https://kppip.go.id/berita/percepatan-pembangunan-proyek-strategis-nasional-mendukung-pertumbuhan-ekonomi-nasional/>

beberapa regulasi lain sebagai peraturan pelaksana dari ¹ Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja⁴⁶.

Serangkaian peraturan perundangan dibentuk oleh Pemerintah dalam rangka percepatan pembangunan infrastruktur berupa proyek strategis nasional, agar manfaatnya terasa bagi rakyat Indonesia, Pemerintah harus memastikan bahwa pembebasan lahan untuk pembangunan infrastruktur yang masuk daftar PSN masih akan menjadi prioritas serta terus berjalan dan tidak mengalami penundaan dan permasalahan terutama pada penganggaran biaya pembangunan dan pengadaan tanah agar terdapat kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan penyelesaian proyek strategis nasional. Menurut ketiga konsep hukum Gustav Radbruch, kepastian hukum mensyaratkan bahwa hukum dapat berfungsi sebagai tatanan yang harus dipatuhi, tidak hanya dalam cara tatanan itu dilaksanakan, tetapi juga dalam cara norma atau isi tatanan yang dikandungnya. Prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai standar (hukum) tertulis, bahasa Indonesia dalam konteks negara hukum, merupakan dasar penyelenggaraan negara dan pedoman penyelenggaraan pemerintahan. Setiap produk legislasi harus merupakan cerminan dari Pancasila dan Undang-Undang Dasar.

Megawati Soekarnoputri selaku presiden ketiga lalu, menetapkan tonggak pembangunan sarana dan pra sarana dengan ¹⁴ Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2002 tentang kelanjutan proyek infrastruktur. Pemerintah juga sedang mengevaluasi ¹⁴ dan menengahi proyek jalan tol yang akan datang. Pada tahun

⁴⁶ <https://investor.id/business/275062/proyek-strategis-nasional-beri-manfaat-nyata>

2001–2004 dibangun 4 jalan dengan total panjang 41,80 km. . Dan mengeluarkan UU No 38 Tahun 2004 Tentang Jalan untuk melakukan kembali pembangunan infrastruktur berupa jalan tol untuk memberikan kelancaran distribusi barang, jasa dan angkutan orang. Keputusan tersebut dibuat sebagai langkah awal pembangunan infrastruktur yang sempat terhenti akibat krisis moneter, pembangunan tersebut masih menggunakan dana badan usaha untuk pendanaan pengadaan tanah.

Kemudian sampai tahun 2012 Pemerintahan Presiden DR. H. Susilo Bambang Yudhoyono kembali mengeluarkan kebijakan baru tentang pembangunan infrastruktur dengan mengeluarkan UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan perundangan lebih luas bukan saja untuk pembangunan jalan tol tetapi infrastruktur lainnya untuk kepentingan umum, kebijakan ini diambil untuk mempercepat pembangunan di Indonesia. Meski Undang-undang ini sudah memasukan pasal tentang pendanaan pengadaan tanah dibiayai oleh pemerintah tetapi peraturan pelaksanaanya baru dikeluarkan tahun 2015 tepatnya ketika masa pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono berakhir dan digantikan oleh Presiden Ir H Joko Widodo.

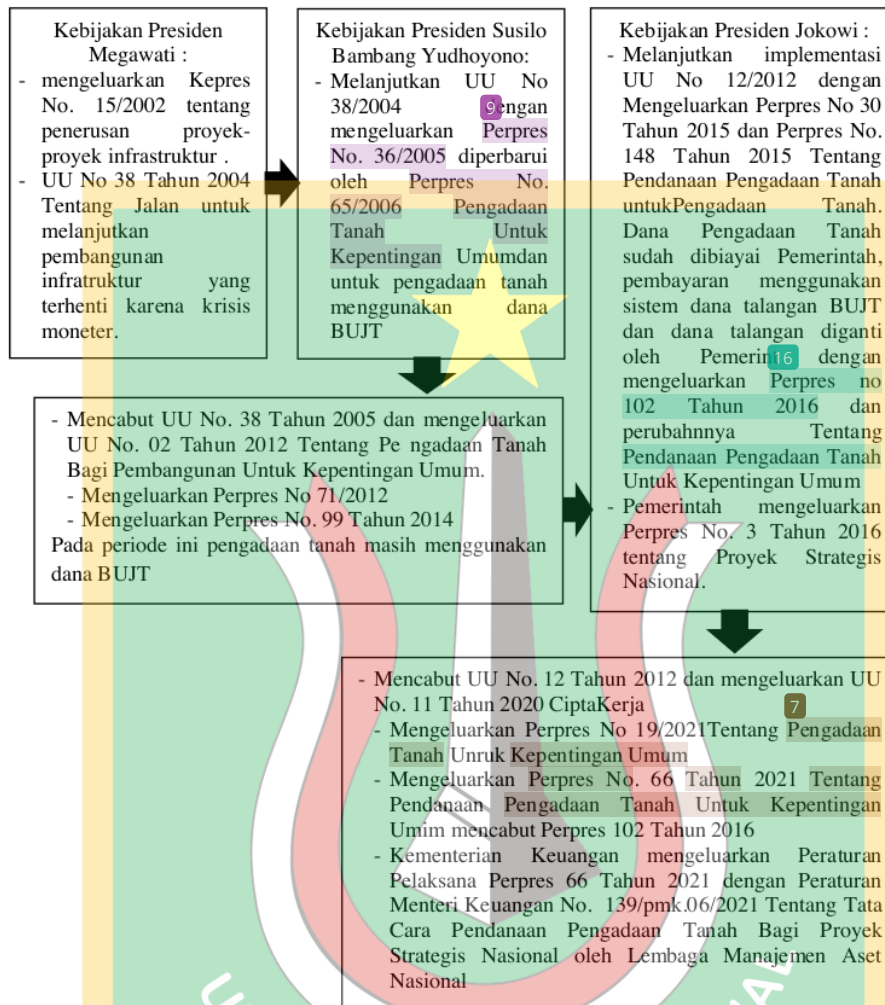
Masa Pemerintahan Presiden Joko Widodo sesuai kebijakan dan arah pembangunannya yaitu pembangunan infastruktur untuk kepentingan masyarakat dan revolusi mental, maka pembangunan dilakukan secara masif, dengan mengeluarkan serangkaian peraturan perundangan yang mendukung visi misi beliau.

Diawali dengan mengeluarkan kebijakan pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui Perpres No. 30 Tahun 2015 bahwa pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menjadi tanggung jawab pemerintah, selanjutnya Pemerintah mengeluarkan kembali peraturan perundangan tentang Proyek Strategis Nasional dengan dikeluarkan Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 Pasal 1 yang berbunyi Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah. Pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan umum mulai dikelola dengan baik oleh pemerintah dengan membentuk Lembaga Manajemen Aset Negara atau LMAN dengan mengeluarkan Peraturan Pelaksana atas Perpres No 102 Tahun 2016 Tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yaitu dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 21 Tahun 2016 beserta perubahannya.

Pemerintah akhirnya mengeluarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang memuat banyak peraturan perundangan dalam satu rangkaian gerbong atau biasa disebut Omnibus Law. UU ini memuat banyak aturan tentang infrastruktur mulai dari pengadaan tanah, pendanaan, Proyek Strategis Nasional serta kemudahan berinvestasi. UU ini juga banyak mengeluarkan Peraturan pelaksanaannya mulai dari Perpres, PP sampai peraturan setingkat menteri. Berikut diagram alur Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai berikut :

Diagram 1 : Alur Peraturan Perundangan Pengadaan Tanah





Ketumpangtindihan peraturan pelaksanaannya membuat birokrasi pengadaan dan pendanaan tanah menjadi semakin rumit dan membuat lemahnya jaminan kepastian hukum bagi Badan Usaha Jalan Tol. Perlunya dibuat Peraturan perundangan tentang pembangunan infrastruktur untuk kepentingan masyarakat yang setingkat dengan Undang-Undang agar tidak ada tumpang tindih kebijakan dan birokrasi serta ditangani oleh suatu badan yang langsung bertanggung jawab

kepada presiden dan bukan dibawah kementerian agar dapat bersinergi dengan berbagai pihak di pemerintahan. Sehingga dikemudian hari pembangunan infrastruktur dapat berjalan berkelanjutan, tepat sasaran dan bermanfaat bagi kepentingan umum, tidak terpengaruh oleh perubahan kepemimpinan dan arah kebijakan dikemudian hari.

Pendanaan pengadaan tanah secara langsung oleh Pemerintah kepada pemilik tanah memberikan dampak yang positif bagi Badan Usaha Jalan Tol Cinere-Jagorawi, salah satunya adalah percepatan pengadaan tanah hal ini dibuktikan bahwa sejak peresmian jalan tol Cinere-Jagorawi Seksi II pada bulan September 2019, Seksi III A berhasil diselesaikan pengadaan tanahnya dan dioperasikan dalam kurun waktu kurang dari 3 tahun dan hanya menyisakan 3,41% bidang tanah yang belum selesai pembebasannya dengan perincian sebagai berikut :

Tabel 8 : Tanah Belum Bebas per Januari 2023

| Tindak Lanjut | Jum Bid | Luas | % |
|------------------------------|-----------|---------------|--------------|
| Perbaikan PBT | 5 | 693 | 0.13% |
| Aprasial KJPP | 8 | 930 | 0.18% |
| Setuju dan Melengkapi Berkas | 12 | 2,985 | 0.58% |
| Konsinyasi | 11 | 3,583 | 0.70% |
| Relokasi dengan DTT | 1 | 357 | 0.07% |
| Validasi BPN | 2 | 355 | 0.07% |
| Verifikasi LMAN | 26 | 8,515 | 1.66% |
| Retur | 2 | 72 | 0.01% |
| Dihindari | 1 | 46 | 0.01% |
| Total | 68 | 17,536 | 3.41% |

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa persentase tanah yang belum bebas dikarenakan administrasi yang masih dalam proses penyelesaian pemberkasan dan proses konsinyasi oleh pihak Pengadilan Negeri. Sehingga dapat diketahui efektifitas pendanaan Pengadaan Tanah oleh Pemerintah melalui LMAN yang diberikan langsung kepada pemilik tanah. Efektifitas ini menunjukan signifikansi percepatan pembangunan Proyek Strategis Nasional oleh Pemerintah.

Kebijakan Pemerintah dalam melakukan pembangunan infrastruktur memberikan angin segar bagi iklim investasi di Indonesia sehingga pertumbuhan perekonomian di Indonesia semakin meningkat. Oleh karena itu agar terciptanya kepastian hukum dibutuhkan komitmen dan konsistensi dari pemerintah untuk menjalankan amanah kepemimpinan sesuai peraturan dan perundangan yang telah ditetapkan untuk dijalankan dan berkelanjutan meski terjadi perubahan kepemimpinan kelak.

B. Analisa Kepastian Hukum Perubahan Pendanaan Pengadaan Tanah Tidak Lagi Dibiayai Pemerintah

Apabila pendanaan pengadaan tanah tidak lagi dibiayai oleh pemerintah maka akan timbul permasalahan baik secara ekonomi dan hukum. Permasalahan ekonomi adalah mangkraknya proyek strategis nasional tersebut dan menimbulkan kerugian finansial negara.

Sedangkan permasalahan hukum adalah melanggarnya Peraturan perundangan yang berlaku terutama UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan

Tanah Untuk Kepentingan Umum pada Pasal 3 sebai berikut Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Tujuan tersebut menjadi terhambat dan proyek yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum menjadi tidak terselesaikan.

Percepatan proyek menjadi mangkrak seperti tujuan percepatan proyek strategis nasional yang diatur pada Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Proyek Strategis Nasional, pada ayat 1 yang berbunyi Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

Badan Usaha menjadi berat untuk memulai kembali pendanaan dengan dana sendiri karena untuk proses pembangunannya membutuhkan biaya pengadaan tanah yang diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 6 yaitu Pengadaan Tanah untuk Kepentingan diselenggarakan oleh Pemerintah, Jo. Pasal 52 ayat (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Jo. Pasal 21 ayat 1 Perpres No. 3 Tahun 2016 bahwa penyediaan tanah untuk pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. danaan Pengadaan tanah

ini memiliki payung hukum yang kuat, apabila terjadi perubahan pendanaan bagi pengadaan tanah

Pemerintah sudah memiliki komitmen untuk menyelesaikan proyek strategis nasional yang bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 42 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional pada Pasal 2 ayat 1 yaitu bahwa ¹ Proyek Strategis Nasional dilaksanakan dengan memprioritaskan integrasi konektivitas antar infrastruktur dan /atau pusat kegiatan ekonomi untuk mendorong percepatan pertumbuhan ekonomi berbasis kewilayahan dengan memperhatikan arah pembangunan kewilayahan yang dimuat dalam perencanaan pembangunan nasional.

Dari aspek kepastian hukum bila terjadi perubahan pendanaan pengadaan tanah maka hukum semakin tidak pasti menurut Gustav Radbruch⁴⁷ juga ¹⁵ mendefinisikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Ia menambahkan bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara dalam menjalankan roda pemerintahan.

⁴⁷ Op cit Achmad Ali, hlm. 82

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Sesuai dengan pembahasan yang telah penulis diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi dimulai pada tahun 2007 atau sejak penandatanganan Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol dengan mengalami tiga kali perubahan pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Mekanisme dan skema pendanaan jalan tol dimulai dengan pendanaan yang ditanggung melalui dana badan usaha jalan tol yang menyebabkan pengusahaan jalan tol menjadi tidak prospektif karena terhambat oleh pembebasan tanah, dan pendanaan tanah oleh pemerintah melalui dana talangan badan usaha jalan tol.
2. Pendanaan Pengadaan tanah mulai tahun 2015 sampai saat ini, dibiayai oleh pemerintah, melalui skema dana talangan oleh badan usaha yang digantikan oleh pemerintah. Terakhir pendanaan oleh pemerintah melalui LMAN yang langsung dibayarkan oleh pemerintah kepada pemilik tanah.
3. Mekanisme pendanaan pengadaan tanah oleh pemerintah sangat erat kaitannya dengan faktor politik yaitu perubahan kepemimpinan nasional, oleh karena itu dibutuhkan kepastian hukum untuk pendanaan pengadaan tanah, persyaratan kepastian hukum adalah Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*Gezetzliches Recht*). hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*) yang harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga

menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan dan yang terakhir hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.

11

B. Saran

1. Hendaknya proses pendanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Pemerintah melalui mekanisme pembayaran langsung oleh Pemerintah kepada pemilik tanah, tidak melalui dana talangan oleh badan usaha, agar dapat memangkas birokrasi pendanaan pengadaan tanah sehingga badan usaha lebih cepat dalam penyediaan tanah untuk pembangunan jalan tol serta lebih fokus kepada pembangunan konstruksi, Pengoperasian, pengelolaan dan pemeliharaan jalan tol.
2. Pemerintah sebagai pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum sebagai bagian dari Proyek Strategis Nasional harus mengupayakan pelaksanaan pengadaan tanah melalui peraturan dan perundangan secara lebih efisien, terukur dan tepat sasaran. Dimulai dari perencanaan pendanaan oleh Pemerintah yang terinci sebelum menyetujui suatu pembangunan proyek, efisiensi prosedur pembayaran pengadaan tanah yang langsung diberikan kepada pemilik tanah yang dilakukan secara transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan dan melakukan pembangunan yang terukur sesuai dengan apa yang menjadi kebutuhan masyarakat.
3. Untuk memberikan kepastian hukum, hendaknya pemerintah menyusun peraturan perundangan pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setingkat Undang-Undang, sehingga apabila terjadi perubahan kepemimpinan

nasional, arah kebijakan pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak mengalami kemunduran dalam perubahannya, bahkan diharapkan mengalami kemajuan dalam setiap perubahannya dikemudian hari, mengingat Indonesia adalah negara berkembang yang membutuhkan pembangunan infrastruktur untuk mendukung pemerintah dalam rangka mewujudkan Visi dan Misi Indonesia Maju Tahun 2045.



DAFTAR PUSTAKA

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.

Amirudin dan Zainal Asikin, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2004),

Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan,Regulasi Kompensasi, Penegakan Hukum*, Margaretha Pustaka, Jakarta: 2011.

Bisdan Sigalingging, *Kepastian Hukum*, dikutip dari <http://bisdan.sigalingging.blogspot.co.id/2014/10/kepastian-hukum.html>, tgl. 1 Januari 2016

Company Profile PT Translingkar Kita Jaya Cinere-Jagorawi Toll Road

CST Kansil, Christine , S.T Kansil, Engalien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hl. 735

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Hilman Muchsin Ir, MM, MT, *Investasi JalanTol*, Penerbit Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2007.

Indra Kusumawardhana, *Indonesia Di Persimpangan: Urgensi “Undang-Undang Kesetaraan Dan Keadilan Gender” Di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires Pada Tahun 2017*, Jurnal HAM Vol. 9 No. 2, Desember 2018

JCT Simorangkir, *Hukum dan Konstitusi Indonesia*, Jakarta: Gunung Agung, 1983

Kholid Narbukoi dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*; memberi bekal Teoritis pada Mahasiswa tentang Metode Penelitian serta Di harapkan dapat melaksanakan penelitian dengan langkah- langkah yang benar, (Jakarta:Bumi Aksara, 2008), Cet. 9, 2.

Laporan Studi Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cinere-Jagorawi, PT Sinergi Kaji Madaniuntuk Indonesia Infrastructure Finance (IIF), Maret 2021

Lawrence M. Wriedman dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, *Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011

Maria S.W. Soemardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Edisi Revisi

Maria S.W. Sumardjono, “*Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*,” Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 1997, dikutip dari Muhammad Insan C. Pratama, Skripsi, berjudul *Kepastian Hukum dalam Production SharingContract*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2009

Mudakir Iskandar Syah, 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Permata Aksara, Jakarta.

PenjelasanAtas Undang-Undang Pokok Agraria Nomor II poin (4) diakses dari <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm> (tanggal 10 Oktober 2020 pukul 13.40 WIB).

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Raimond Flora Lamandasa, penegakan hukum, dikutip dari Fauzie Kamal Ismail, *Tesis berjudul Kepastian Hukum Atas Akta notaris Yang Berkaitan Dengan Pertanahan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2011.

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 1999.

Saifuddin Azmar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2001)

Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Pesada, 1999)

Sri Mamuji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, Tahun 2005,

Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 14 No. 2 Mei 2014

Tata Wijayanta, *Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 14 No. 2 Mei 2014

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Jakarta, Kanisius, 1982

Triana Rejekiningsih, "Aspek Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)", *Yustisia Jurnal Hukum*, Volume 5 No. 2, 2016.

Undang-Undang CiptaKerja Nomor 11 Tahun 2020

Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990

Web Sites

<http://www.lexregis.com/newsletter/legal-update-peraturan-menteri-keuangan-nomor-139pmk062020-tentang-tata-cara-pendanaan-pengadaan-tanah-bagi-proyek-strategis-nasional-oleh-lembaga-manajemen-aset-negara-lman>

<https://bpjt.pu.go.id/konten/investasi/prinsip-penyelenggaraan>

<https://bpjt.pu.go.id/konten/jalan-tol/sejarah>

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-4725346/mantap-tol-cijago-seksi-ii-akhirnya-dibuka>

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-4803306/sejarah-malaysia-pernah-punya-saham-di-tol-cipali>.

<https://otomotifnet.gridoto.com/read/233087056/pemkab-sukabumi-dibuat-kecewa-imbis-tol-bocimi-seksi-2-tak-masuk-daftar-prioritas-pembangunan>

<https://kppip.go.id/berita/percepatan-pembangunan-proyek-strategis-nasional-mendukung-pertumbuhan-ekonomi-nasional/>

<https://investor.id/business/275062/proyek-strategis-nasional-beri-manfaat-nyata>

<https://www.beritasatu.com/megapolitan/34665/tol-jagorawi-cinere-ii-digarap-agustus-2012>

<https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/14/200000721/bangun-tol-cijago-tlkj-dapat-pinjaman-rp-268-triliun-dari-bni-dansmi>

<https://www.kompasgramedia.com/business/property>

<https://www.merdeka.com/uang/4-penyebab-jalan-tol-di-indonesia-mangkarak-puluhan-tahun.html>

Staatsblad 1920 <https://jdih.kemenkeu.go.id>

<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses pada 1 Februari 2020

JURNAL

Eny Rochaida, "Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Dan Keluarga Sejahtera Di Provinsi Kalimantan Timur," *Forum Ekonomi* 18, no. 1 (2016): 14–24, h. 15. <https://doi.org/10.29264/jfor.v18i1.42>.

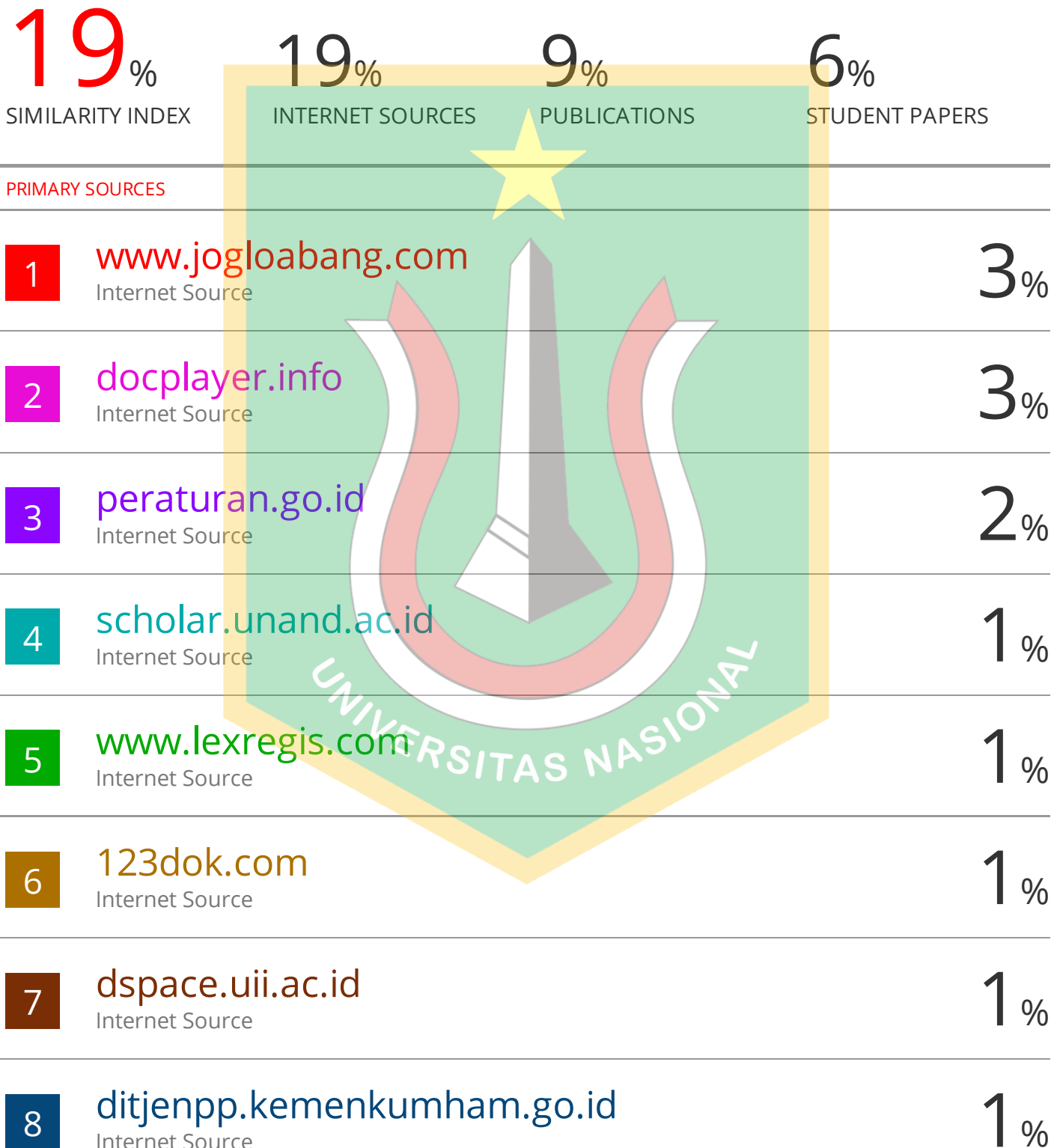
Indra Kusumawardhana, *Indonesia Di Persimpangan: Urgensi "Undang-Undang Kesetaraan Dan Keadilan Gender" Di Indonesia Pasca Deklarasi Bersama Buenos Aires Pada Tahun 2017*, Jurnal HAM Vol. 9 No. 2, Desember 2018.

Jurnal Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Tol Cisumdawu, Shelin Nabila Wibowo, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung, Juni 2021

Jurnal Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Tol Cisumdawu, Shelin Nabila Wibowo, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung, Juni 2021

Pendanaan Pengadaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Di Kota Depok Oleh Pemerintah (Tinjauan Yuridis Aspek Kepastian Hukum Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Cinere-Jagorawi)

ORIGINALITY REPORT



| | | |
|----|---|-----|
| 9 | dokumen.tips Internet Source | 1 % |
| 10 | mafiadoc.com Internet Source | 1 % |
| 11 | text-id.123dok.com Internet Source | 1 % |
| 12 | moam.info Internet Source | 1 % |
| 13 | peraturan.bpk.go.id Internet Source | 1 % |
| 14 | eprints.walisongo.ac.id Internet Source | 1 % |
| 15 | Miftahul Huda. "Hak Atas Memperoleh Kepastian Hukum dalam Perspektif Persaingan Usaha Melalui Telaah Bukti Tidak Langsung", Jurnal HAM, 2020 Publication | 1 % |
| 16 | repository.unpar.ac.id Internet Source | 1 % |
| 17 | download.garuda.kemdikbud.go.id Internet Source | 1 % |

