



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
**DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA**

Jl. Pattimura No.20 Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12110, Telp. (021) 7203165, Fax (021) 7393938

Yth.

1. Kepala Badan Pengatur Jalan Tol
2. Sekretaris Badan Pengatur Jalan Tol
3. Sekretaris Direktorat Jenderal Bina Marga
4. Para Direktur di Direktorat Jenderal Bina Marga
5. Para Kepala Balai Besar/Balai Pelaksanaan Jalan Nasional di Direktorat Jenderal Bina Marga
6. Para Kepala Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol di Direktorat Jenderal Bina Marga.



SURAT EDARAN

NOMOR: 12/SE/Db/2023

TENTANG

PEDOMAN PELAKSANAAN PENYEDIAAN TANAH PENGGANTI DAN/ATAU  
BANGUNAN PENGGANTI OLEH BADAN USAHA JALAN TOL DALAM  
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
PADA SEKTOR JALAN TOL

A. Umum

Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur bahwa pemberian ganti kerugian untuk obyek pengadaan tanah dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. kepemilikan saham; atau
- e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Untuk tanah karakteristik khusus seperti tanah instansi dan tanah wakaf bentuk ganti kerugian tidak dapat diberikan dalam bentuk uang. Bentuk ganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk tanah karakteristik khusus tersebut berupa tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti. Khusus untuk tanah kas desa saat ini berdasarkan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, bentuk kerugian dapat



diberikan sesuai dengan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 namun bentuk kerugian yang lazim disepakati adalah berupa tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti.

Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam rangka Proyek Strategis Nasional mengatur bahwa pendanaan pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional dilaksanakan oleh Menteri Keuangan melalui Lembaga Manajemen Aset Negara melalui mekanisme pendanaan dengan pembayaran langsung atau pembayaran kepada badan usaha yang telah terlebih dahulu melaksanakan pembayaran ganti kerugian.

Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional telah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara. Berdasarkan peraturan perundang-undangan dimaksud, nilai ganti kerugian untuk Proyek Strategis Nasional termasuk Proyek Strategis Nasional berupa jalan tol termasuk bagian dari anggaran pengadaan tanah di Lembaga Manajemen Aset Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 mengatur untuk pembayaran ganti kerugian objek pengadaan tanah karakteristik khusus dengan bentuk ganti kerugian selain uang dapat dilakukan dengan membayarkan nilai ganti kerugian ke rekening penampungan Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah setelah memenuhi dokumen yang dipersyaratkan dalam Peraturan Menteri Keuangan 139/PMK.06/2020 dan selanjutnya digunakan untuk menyediakan bentuk ganti kerugian. Penyediaan bentuk ganti kerugian juga dapat dilakukan menggunakan dana talangan badan usaha yang selanjutnya dimintakan penggantian ke Lembaga Manajemen Aset Negara.

Penyediaan bentuk ganti kerugian selain uang, dimana salah satunya penyediaan bentuk ganti kerugian berupa tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti adalah merupakan kewajiban Instansi yang Memerlukan Tanah, dan dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada sektor jalan tol dapat dilaksanakan sesuai dengan target waktu yang diberikan maka penyediaan bentuk ganti kerugian berupa tanah pengganti dilakukan oleh Pejabat Pembuat Komitmen sedangkan penyediaan ganti kerugian berupa bangunan pengganti dapat dilaksanakan oleh Badan Usaha Jalan Tol berdasarkan

penugasan Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah untuk memastikan pemenuhan target konstruksi sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol serta batas waktu penyediaan bangunan pengganti sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hal-hal tersebut, perlu disusun Surat Edaran Direktur Jenderal Bina Marga tentang Pedoman Pelaksanaan Penyediaan Tanah Pengganti dan/atau Bangunan Pengganti oleh Badan Usaha Jalan Tol dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Sektor Jalan Tol.

#### B. Dasar Pembentukan

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4489) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6629);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
4. Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 40);
5. Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam rangka Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 135);

6. Keputusan Presiden Nomor 52/TPA Tahun 2020 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Dari dan Dalam Jabatan Pimpinan Tinggi Madya di Lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 473);
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2020 tentang Tugas dan Wewenang Direktorat Jenderal Bina Marga, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Badan Pengatur Jalan Tol, dan Badan Usaha Jalan Tol dalam Penyelenggaraan Jalan Tol (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 963);
9. 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);
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672).

#### C. Maksud dan Tujuan

Surat Edaran ini dimaksudkan sebagai pedoman untuk unit kerja terkait di Direktorat Jenderal Bina Marga serta seluruh pemangku kepentingan dalam penyediaan tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti sebagai bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di sektor jalan tol.

Surat Edaran ini bertujuan agar penyediaan tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti sebagai bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di sektor jalan tol dilaksanakan sesuai target waktu yang disepakati dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### D. Ruang Lingkup

Lingkup Surat Edaran ini meliputi:

1. prosedur penyediaan tanah pengganti;

2. prosedur penyediaan bangunan pengganti;
3. prosedur penggantian biaya penyediaan bangunan pengganti yang menggunakan dana dalam rekening PPK pengadaan tanah;
4. prosedur penggantian biaya penyediaan bangunan pengganti yang menggunakan dana talangan BUJT; dan
5. kaidah yang perlu diperhatikan.

#### E. Istilah dan Definisi

1. Instansi Yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan bank tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
2. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut PPK Pengadaan Tanah adalah pejabat yang diangkat oleh Instansi Yang Memerlukan Tanah untuk melaksanakan kewenangan pengambilan keputusan dan/atau melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan pengeluaran anggaran belanja negara dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
3. Tim Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut TPT adalah pejabat yang diangkat oleh Instansi Yang Memerlukan Tanah untuk melaksanakan kewenangan pengambilan keputusan dan/atau melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan pengeluaran anggaran dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
4. Pelaksana Pengadaan Tanah yang selanjutnya disingkat P2T adalah tim pelaksana yang dibentuk oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dalam rangka pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
5. Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan yang selanjutnya disingkat BPKP adalah aparat pengawasan intern pemerintah, yang

- mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengawasan keuangan negara/dan bertanggung jawab kepada Presiden.
6. 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.
  7. Badan Pengatur Jalan Tol yang selanjutnya disingkat BPJT adalah badan yang dibentuk oleh Menteri, ada di bawah, dan bertanggung jawab kepada Menteri untuk melaksanakan sebagian wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan jalan tol yang berkaitan dengan pengaturan, pengusahaan, dan pengawasan badan usaha.
  8. Badan Usaha Jalan Tol yang selanjutnya disingkat BUJT adalah badan hukum yang bergerak di bidang pengusahaan jalan tol yang telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.
  9. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapatkan izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.
  10. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tentang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.
  11. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
  12. Pihak Yang Berhak yang selanjutnya disingkat PyB adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
  13. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara.
  14. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.
  15. Bangunan Pengganti adalah bangunan yang disediakan oleh Instansi Yang Memerlukan Tanah sebagai bentuk ganti kerugian yang diminta oleh Pihak Yang Berhak.
  16. Tanah Berkarakteristik Khusus adalah Tanah Wakaf, Tanah Instansi dan Tanah Kas Desa yang meminta bentuk ganti kerugian selain uang



yang pelepasan hak atas tanahnya memiliki aturan tersendiri (*lex specialis*) apabila terkena kegiatan pengadaan tanah.

17. Wakaf adalah perbuatan hukum Wakaf (pihak yang mewakafkan harta benda miliknya) untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.
18. Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan hak lainnya yang sah.
19. Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.
20. Dana Talangan adalah dana yang disediakan oleh Badan Usaha untuk pengadaan tanah, sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.
21. Verifikasi adalah proses penelitian administrasi untuk pembayaran atas tagihan biaya bangunan pengganti yang menggunakan Dana Talangan.
22. Surat Permintaan Pembayaran yang selanjutnya disingkat SPP adalah dokumen yang diterbitkan oleh PPK Pengadaan Tanah pada Kementerian/Lembaga, yang berisi permintaan pembayaran Ganti Kerugian Pengadaan Tanah kepada Kementerian/Lembaga atau Badan Usaha.
23. Validasi adalah kegiatan verifikasi berupa rekapitulasi data mengenai kesesuaian data nominatif dan peta bidang atas objek dan subjek serta bentuk Ganti Kerugian maupun data lainnya berdasarkan hasil musyawarah yang selanjutnya disampaikan secara tertulis kepada Instansi yang Memerlukan Tanah sebagai dasar pemberian ganti kerugian maupun penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri.
24. Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran yang selanjutnya disingkat DIPA adalah dokumen pelaksanaan anggaran yang disusun oleh Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran.
25. Nilai Penggantian Wajar yang selanjutnya disingkat NPW adalah nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai.
26. Kantor Pertanahan adalah unit kerja (instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kota, yang salah satu tugasnya melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

27. Hak Pakai adalah hak menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa – menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

#### F. Prosedur Penyediaan Tanah Pengganti

1. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dan Validasi Bentuk Ganti Kerugian oleh P2T
  - a. P2T melakukan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dan di dalam musyawarah P2T menyampaikan nilai ganti kerugian hasil Penilaian kepada PyB.
  - b. PyB sebagaimana dimaksud pada huruf a antara lain:
    1. Nazir untuk tanah wakaf;
    2. Kepala Desa untuk tanah kas desa; dan
    3. Pejabat yang berwenang dari instansi yang memiliki aset Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah, untuk tanah instansi.
  - c. Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud huruf b angka 3) adalah pejabat yang bertugas mengelola aset atau pejabat lain yang menerima delegasi melalui surat kuasa/surat tugas/surat perintah dari pejabat yang berwenang.
  - d. Dalam hal bentuk dan nilai ganti kerugian telah disepakati dalam musyawarah, PyB dan P2T menandatangani Berita Acara Kesepakatan.
  - e. PyB membuat surat permohonan resmi kepada P2T dan PPK Pengadaan Tanah mengenai permintaan bentuk ganti kerugian berupa tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti sesuai NPW hasil Penilaian.
  - f. P2T membuat validasi ganti kerugian dan surat perintah kepada PPK Pengadaan Tanah untuk melaksanakan penyediaan bangunan dan/atau tanah pengganti.
2. Tahapan Pengadaan Tanah Pengganti
  - a. Berdasarkan validasi ganti kerugian dan surat perintah P2T, PPK Pengadaan Tanah bersama dengan PyB mencari calon tanah pengganti.



- b. PPK Pengadaan Tanah mengajukan permohonan pengukuran peta bidang tanah untuk calon tanah pengganti kepada Kantor Pertanahan setempat.
- c. PPK Pengadaan Tanah memerintahkan Penilai yang ditunjuk melalui Pengadaan Langsung untuk menilai calon tanah pengganti berdasarkan peta bidang tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.
- d. Dalam hal pada calon tanah pengganti terdapat bangunan di atasnya, Penilai melakukan pengukuran dan melakukan Penilaian terhadap bangunan.
- e. Berdasarkan hasil Penilaian tanah pengganti, PPK Pengadaan Tanah membuat daftar nominatif yang berisi data tanah pengganti dan data umum bangunan yang terdapat di atas tanah pengganti (jika di atas tanah pengganti terdapat bangunan).
- f. PPK Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan pemilik tanah pengganti dengan diketahui oleh BUJT dan Notaris yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara Kesepakatan.
- g. PPK Pengadaan Tanah hanya dapat membayar maksimal sebesar hasil penilaian tanah pengganti.
- h. Biaya Notaris dan biaya sertifikasi tanah pengganti menjadi atas nama PyB dan pajak yang timbul merupakan bagian dari NPW tanah PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol.
- i. PPK Pengadaan Tanah tidak dapat mengeluarkan biaya notaris dan pajak yang timbul yang bersumber dari DIPA PPK Pengadaan Tanah.
- j. PPK Pengadaan Tanah menerbitkan Surat Permintaan Pembayaran untuk membayar tanah pengganti berdasarkan Berita Acara Musyawarah/Kesepakatan Nilai untuk Tanah Pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf f, dengan ketentuan:
  - 1) dalam hal dokumen perizinan yang dipersyaratkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara telah terpenuhi, PPK Pengadaan Tanah mengajukan Surat Permintaan Pembayaran ke LMAN melalui Direktorat Jalan Bebas Hambatan; atau
  - 2) dalam hal tanah pengganti harus disediakan terlebih dahulu sebelum terbitnya izin persetujuan atau pelepasan dari instansi berwenang, maka PPK mengajukan SPP kepada BUJT untuk

melakukan pembayaran menggunakan Dana Talangan BUJT;  
dan

- 3) setelah izin persetujuan atau pelepasan dari instansi yang berwenang telah diterbitkan, BUJT melakukan penagihan biaya penyediaan tanah pengganti yang telah dikeluarkan kepada BPJT dengan melampirkan dokumen persyaratan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara.

### 3. Pembayaran Tanah Pengganti

- a. Pembayaran tanah pengganti dilaksanakan dihadapan Notaris dengan membuat Akta Pelepasan Hak.
- b. Pihak yang bertransaksi adalah pemilik tanah pengganti selaku “Penjual” atau Pihak Pertama dan PyB selaku “Pembeli” atau Pihak Kedua sedangkan PPK Pengadaan Tanah bertindak selaku Pihak yang membayar nilai sebesar hasil Berita Acara Musyawarah/Kesepakatan Nilai untuk Tanah Pengganti sebagaimana tersebut dimaksud dalam angka 2 huruf f.
- c. Pihak yang dapat menandatangani Akta Pelepasan Hak sebagai Pihak Kedua adalah:
  - 1) Nazir untuk tanah wakaf;
  - 2) Kepala Desa untuk tanah kas desa dengan dilengkapi surat kuasa dari Bupati; atau
  - 3) Pejabat yang berwenang dari instansi yang memiliki aset Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah untuk tanah instansi atau Pejabat yang mewakili dengan dilengkapi Surat Kuasa dari Pejabat yang berwenang.
- d. Notaris mengajukan permohonan sertifikat atas nama PyB berupa sertifikat wakaf untuk tanah wakaf atau sertifikat Hak Pakai ke Kantor Pertanahan setempat.
- e. Sertifikat atas nama PyB yang telah selesai diserahkan oleh Notaris kepada PPK Pengadaan Tanah.
- f. PPK Pengadaan Tanah melaporkan kepada P2T bahwa PPK telah menyelesaikan penyediaan tanah pengganti.
- g. PPK Pengadaan Tanah mengajukan permohonan kepada P2T untuk melaksanakan pelepasan hak terhadap bidang tanah milik PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol oleh Kepala Kantor Pertanahan

apabila pelepasan hak belum dilaksanakan setelah pemberian validasi ganti kerugian.

- h. Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pelepasan hak tanah PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol. Dalam hal bentuk ganti kerugian yang diminta oleh PyB adalah berupa tanah dan bangunan pengganti, pelepasan hak dapat dilaksanakan setelah penyelesaian tanah pengganti atau penyelesaian bangunan dan tanah pengganti
- i. Sertifikat tanah pengganti diserahkan oleh PPK Pengadaan Tanah kepada PyB.

Bagan alir prosedur penyediaan tanah pengganti sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran ini.

#### G. Prosedur Penyediaan Bangunan Pengganti

1. Berdasarkan validasi ganti kerugian dan surat perintah P2T, PPK Pengadaan Tanah menyampaikan surat permohonan kepada BUJT untuk menyediakan bangunan pengganti sekaligus menginformasikan jumlah nilai penggantian wajar yang dapat digunakan untuk penyediaan bangunan pengganti, dengan ketentuan:
  - a. Dalam hal bentuk ganti kerugian yang disepakati dalam validasi ganti kerugian berupa tanah pengganti dan bangunan pengganti, nilai penggantian wajar bangunan pengganti yang disampaikan kepada BUJT merupakan nilai penggantian wajar setelah dikurangi nilai tanah pengganti sesuai Berita Acara Musyawarah/Kesepakatan Nilai untuk Tanah Pengganti yang ditandatangani oleh PyB dan pemilik tanah pengganti.
  - b. Dalam hal bentuk ganti kerugian yang disepakati dalam validasi ganti kerugian berupa bangunan pengganti, PPK Pengadaan Tanah menyampaikan keseluruhan nilai penggantian wajar kepada BUJT.
2. BUJT menyusun rencana anggaran biaya, desain bangunan pengganti, dan spesifikasi teknis.
3. BUJT melaksanakan proses pengadaan paket pekerjaan konsultan perencana, konstruksi bangunan, dan konsultan pengawas pekerjaan.
4. BUJT melakukan kontrak pekerjaan dengan konsultan perencana, kontraktor pembangunan, dan konsultan pengawas pekerjaan.
5. Konsultan Perencana, Kontraktor Pembangunan, dan Konsultan Pengawas melaksanakan pekerjaan sesuai ruang lingkup dalam kontrak masing-masing dalam rangka penyediaan bangunan pengganti.

6. BUJT melaksanakan pemeriksaan hasil pekerjaan bersama dengan PyB yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan.
7. BUJT melaporkan kepada PPK Pengadaan Tanah bahwa pekerjaan konstruksi bangunan pengganti telah selesai dengan melampirkan Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan.
8. PPK Pengadaan Tanah melakukan serah terima bangunan pengganti dengan PyB dan menuangkannya dalam Berita Acara Serah Terima Bangunan Pengganti.
9. PPK Pengadaan Tanah melaporkan kepada P2T bahwa penyediaan bangunan pengganti telah selesai dilaksanakan.
10. PPK Pengadaan Tanah mengajukan permohonan pelepasan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan terhadap bidang tanah milik PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol apabila pelepasan hak belum dilaksanakan setelah pemberian validasi ganti kerugian.
11. Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pelepasan hak tanah PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol. Dalam hal bentuk ganti kerugian yang diminta oleh PyB adalah berupa tanah dan bangunan pengganti, pelepasan hak dapat dilaksanakan setelah penyelesaian tanah pengganti atau penyelesaian bangunan dan tanah pengganti.
12. Sertifikat tanah pengganti diserahkan oleh PPK Pengadaan Tanah kepada PyB.

Bagan alir prosedur penyediaan bangunan pengganti sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran ini.

#### H. Prosedur Penggantian Biaya Penyediaan Bangunan Pengganti Yang Menggunakan Dana Dalam Rekening PPK Pengadaan Tanah

1. BUJT menyampaikan surat penagihan biaya penyediaan bangunan pengganti yang telah dikeluarkan kepada Direktur Jenderal Bina Marga dan ditembuskan kepada PPK Pengadaan Tanah dengan melampirkan dokumen persyaratan.
2. PPK Pengadaan Tanah melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan penagihan BUJT yang memuat paling sedikit:
  - a. surat permohonan penyediaan bangunan pengganti dari PPK pengadaan tanah kepada BUJT;
  - b. surat permohonan penggantian yang paling sedikit memuat: identitas badan usaha, rincian dan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk penyediaan bangunan pengganti;
  - c. kontrak pekerjaan;

- d. seluruh bukti pengeluaran biaya yang telah dikeluarkan oleh BUJT dalam rangka penyediaan bangunan pengganti; dan
  - e. berita acara pemeriksaan hasil pekerjaan antara BUJT dan PyB.
3. Direktorat Jenderal Bina Marga mengajukan permohonan verifikasi kepada BPKP atas pengajuan tagihan biaya penyediaan bangunan pengganti yang telah dikeluarkan BUJT.
  4. BPKP melaksanakan proses verifikasi.
  5. BPKP menyerahkan laporan hasil verifikasi kepada Direktorat Jenderal Bina Marga.
  6. PPK Pengadaan Tanah membayar nominal sesuai hasil verifikasi BPKP sebagai pengganti biaya yang dikeluarkan BUJT untuk penyediaan bangunan pengganti.
  7. Dalam hal BUJT memiliki persetujuan penambahan nilai bangunan pengganti dapat mengajukan pembayaran melalui Direktorat Jenderal Bina Marga atau dapat mengajukan dimasukkan sebagai bagian investasi.

Bagan alir prosedur penggantian biaya penyediaan bangunan pengganti yang menggunakan dana dalam rekening PPK Pengadaan Tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran ini.

#### I. Prosedur Penggantian Biaya Penyediaan Bangunan Pengganti Yang Menggunakan Dana Talangan BUJT

1. BUJT melakukan penagihan biaya penyediaan bangunan pengganti yang telah dikeluarkan kepada BPJT dengan melampirkan dokumen persyaratan.
2. BPJT melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan penagihan BUJT yang memuat paling sedikit:
  - a. surat permohonan penyediaan bangunan pengganti dari PPK pengadaan tanah kepada BUJT;
  - b. surat permohonan penggantian yang paling sedikit memuat: identitas badan usaha, rincian dan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk penyediaan bangunan pengganti;
  - c. kontrak pekerjaan;
  - d. seluruh bukti pengeluaran biaya yang telah dikeluarkan oleh BUJT dalam rangka penyediaan bangunan pengganti; dan
  - e. berita acara pemeriksaan hasil pekerjaan antara BUJT dan PyB.

3. BPJT mengajukan permohonan verifikasi kepada BPKP atas pengajuan tagihan biaya penyediaan bangunan pengganti yang telah dikeluarkan BUJT.
4. BPKP melaksanakan proses verifikasi.
5. BPKP menyerahkan laporan hasil verifikasi kepada BPJT.
6. BPJT mengajukan permohonan penggantian Dana Talangan BUJT kepada LMAN dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
  - a. Permohonan penggantian Dana Talangan dari BUJT yang paling sedikit memuat: identitas badan usaha, rincian dan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk penyediaan bangunan pengganti;
  - b. Seluruh pengeluaran biaya yang telah dikeluarkan oleh BUJT dalam rangka penyediaan bangunan pengganti yang telah disetujui oleh PPK Pengadaan Tanah;
  - c. Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan antara BUJT dan pihak yang berhak;
  - d. Laporan hasil verifikasi BPKP;
  - e. Surat pernyataan tanggung jawab dari PPK Pengadaan Tanah; dan
  - f. Nota kesepahaman antara LMAN dengan Kepala BPJT dan Direktur Utama BUJT.
7. LMAN melakukan pembayaran kepada BUJT.
8. Dalam hal BUJT memiliki persetujuan penambahan nilai bangunan pengganti dapat mengajukan pembayaran melalui Direktorat Jenderal Bina Marga atau dapat mengajukan dimasukkan sebagai bagian investasi.

Bagan alir prosedur penggantian biaya penyediaan bangunan pengganti yang menggunakan dana talangan BUJT sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran ini.

#### J. Kaidah yang Perlu Diperhatikan

1. Rekomendasi Rencana Anggaran Biaya dan Desain Bangunan Pengganti:
  - a. Dalam hal bangunan pengganti adalah aset milik instansi daerah/bangunan aset desa, rencana anggaran biaya dan desain bangunan pengganti harus mendapatkan rekomendasi dari Dinas Cipta Karya/Dinas Bangunan atau instansi berwenang lainnya di daerah;
  - b. Dalam hal bangunan pengganti adalah aset milik Instansi Pusat atau milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, rencana anggaran biaya dan desain bangunan pengganti harus mendapatkan rekomendasi dari



Direktorat Jenderal Cipta Karya, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

- c. Dalam hal bangunan pengganti merupakan aset milik instansi maka rencana anggaran biaya dan desain juga perlu mendapat pengesahan dari Kuasa Pengguna Barang Instansi selaku PyB; dan
  - d. Dalam hal bangunan pengganti adalah aset wakaf, maka rencana anggaran biaya dan desain bangunan pengganti harus mendapatkan rekomendasi dari Nazir.
2. Pengadaan Barang dan Jasa:
- Penyediaan bangunan pengganti dapat dilaksanakan oleh BUJT melalui penambahan lingkup pekerjaan penyedia jasa konstruksi jalan tol atau melalui pengadaan barang dan jasa secara terpisah dengan mengacu kepada peraturan yang berlaku.
3. Persetujuan Bangunan Pengganti yang Melebihi Pagu NPW:
- a. Permohonan persetujuan dilakukan oleh BUJT kepada Direktur Jenderal Bina Marga setelah rencana anggaran biaya dan desain mendapatkan rekomendasi dan persetujuan/pengesahan dari instansi yang berwenang;
  - b. Dalam hal terdapat penambahan biaya yang melebihi pagu NPW, maka BUJT wajib mengajukan permohonan persetujuan terlebih dahulu kepada Direktur Jenderal Bina Marga sebelum dimulainya konstruksi bangunan tambahan dimaksud; dan
  - c. Permohonan persetujuan penambahan biaya yang melebihi pagu NPW tidak dapat diajukan apabila penambahan biaya direalisasikan oleh BUJT sebelum memperoleh persetujuan.
4. Biaya Penyediaan Bangunan Pengganti:
- a. Biaya penyediaan bangunan pengganti terdiri dari biaya perencanaan, biaya konstruksi, dan biaya pengawasan;
  - b. Biaya penyediaan bangunan pengganti sudah termasuk pajak; dan
  - c. Pagu nilai bangunan pengganti adalah NPW bidang tanah dan/atau bangunan yang terkena trase jalan tol setelah dikurangi dengan nilai yang digunakan untuk pembelian tanah pengganti (jika ada).
5. Prosedur Penyediaan Tanah Pengganti dan/atau Bangunan Pengganti untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol yang Didanai BUJT:
1. Prosedur penyediaan tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti dalam Surat Edaran ini berlaku pula untuk pengadaan tanah jalan tol yang didanai BUJT, kecuali ketentuan mengenai penagihan penggantian biaya;

2. Biaya penyediaan tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti untuk pengadaan tanah jalan tol yang didanai BUJT merupakan kewajiban BUJT sebagai bagian dari dana pengadaan tanah yang diperhitungkan ke dalam investasi; dan
3. Untuk pengadaan tanah jalan tol yang sumber pendanaannya bersumber dari BUJT, tugas Pejabat Pembuat Komitmen dalam Surat Edaran ini dilaksanakan oleh Ketua Tim Pengadaan Tanah.

Ketentuan dalam Surat Edaran ini berlaku untuk seluruh penyediaan bangunan pengganti yang belum diperhitungkan dalam lingkup perusahaan jalan tol.

K. Penutup

Surat Edaran ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Demikian atas perhatian Saudara disampaikan terimakasih

Tembusan:

1. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
2. Sekretaris Jenderal, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
3. Inspektur Jenderal, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
4. Direktur Jenderal Bina Konstruksi

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 31 Januari 2023

DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA,

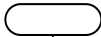

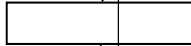






HEDY RAHADIAN











NIP 19640314 199003 1 002

LAMPIRAN I  
SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA  
NOMOR:  
TENTANG  
PEDOMAN PELAKSANAAN PENYEDIAAN TANAH PENGGANTI DAN/ATAU BANGUNAN  
PENGGA 12/SE/106/2023 AHA JALAN TOL DALAM PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA SEKTOR JALAN TOL

BAGAN ALIR PROSEDUR PENYEDIAAN TANAH PENGGANTI

NO	KEGIATAN	PELAKSANA								KETERANGAN
		P2T	PyB	PPK TANAH	PEMILIK TANAH PENGGANTI	NOTARIS	BUJT	KJPP	KANTAH	
1. Musyawarah dan Validasi Penetapan Bentuk Ganti Kerugian oleh P2T										
	Mulai									
a	Melakukan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian di dalam musyawarah P2T menyampaikan nilai ganti kerugian hasil Penilaian kepada PyB									
b	Menandatangani Berita Acara Kesepakatan bentuk dan nilai ganti kerugian telah disepakati dalam musyawarah									PyB antarlain : Nazir untuk tanah wakaf; Kepala Desa untuk tanah kas desa; dan Pejabat yang berwenang dari instansi yang memiliki aset Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah, untuk tanah instansi
c	Membuat surat permohonan resmi kepada P2T dan PPK Pengadaan Tanah mengenai permintaan bentuk ganti kerugian berupa tanah pengganti dan/atau bangunan pengganti sesuai NPW hasil Penilaian									
d	Membuat validasi ganti kerugian dan surat perintah kepada PPK Pengadaan Tanah untuk melaksanakan penyediaan bangunan dan/atau tanah pengganti									
										
										

NO	KEGIATAN	PELAKSANA								KETERANGAN
		P2T	PyB	PPK TANAH	PEMILIK TANAH PENGGANTI	NOTARIS	BUJT	KJPP	KANTAH	
2. Tahapan Pengadaan Tanah Pengganti										
		<div>A</div>								
a	Mencari calon tanah pengganti berdasarkan validasi ganti kerugian dan surat perintah P2T									
b	Mengajukan permohonan pengukuran peta bidang tanah untuk calon tanah pengganti kepada Kantor Pertanahan setempat									
c	Memerintahkan Penilai yang ditunjuk melalui Pengadaan Langsung untuk menilai calon tanah pengganti berdasarkan peta bidang tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan									
d	Melaksanakan Penilaian calon tanah pengganti									Dalam hal pada calon tanah pengganti terdapat bangunan di atasnya, Penilai melakukan pengukuran dan melakukan Penilaian terhadap bangunan
e	Membuat daftar nominatif yang berisi data tanah pengganti dan data umum bangunan yang terdapat di atas tanah pengganti e. Berdasarkan hasil Penilaian tanah pengganti									
f	Melaksanakan musyawarah dengan pemilik tanah pengganti dengan diketahui oleh BUJT dan Notaris yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara Kesepakatan									1. PPK Pengadaan Tanah hanya dapat membayar maksimal sebesar hasil Penilaian tanah pengganti 2. Biaya Notaris dan biaya sertifikasi tanah pengganti menjadi atas nama PyB dan pajak yang timbul merupakan bagian dari NPW tanah PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol 3. PPK Pengadaan Tanah tidak dapat mengeluarkan biaya Notaris dan pajak yang timbul yang bersumber dari DIPA PPK Pengadaan Tanah
g	Menerbitkan Surat Perintah Pembayaran untuk membayar tanah pengganti berdasarkan Berita Acara Musyawarah/Kesepakatan Nilai untuk Tanah Pengganti									1. Dalam hal dokumen perizinan yang dipersyaratka pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 telah terpenuhi PPK Pengadaan Tanah mengajukan Surat Perintah Pembayaran ke LMAN melalui Direktorat Jalan Bebas Hambatan 2. Dalam hal tanah pengganti harus disediakan terlebih dahulu sebelum terbitnya izin persetujuan atau pelepasan dari instansi berwenang, maka PPK mengajukan SPP kepada BUJT untuk melakukan pembayaran menggunakan Dana Talangan BUJT 3. Setelah izin persetujuan atau pelepasan dari instansi yang berwenang telah diterbitkan, BUJT melakukan penagihan biaya penyediaan tanah pengganti yang telah dikeluarkan kepada BPJT dengan melampirkan dokumen persyaratan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional oleh Lembaga Manajemen Aset Negara
				<div>B</div>						

NO	KEGIATAN	PELAKSANA								KETERANGAN
		P2T	PyB	PPK TANAH	PEMILIK TANAH PENGGANTI	NOTARIS	BUJT	KJPP	KANTAH	
3. Tahapan Pembayaran Tanah Pengganti										
										
a	Pembayaran tanah pengganti									Pihak yang bertransaksi adalah pemilik tanah pengganti selaku "Penjual" atau Pihak Pertama dan PyB selaku "Pembeli" atau Pihak Kedua sedangkan PPK Pengadaan Tanah bertindak selaku Pihak yang membayar nilai sebesar hasil Berita Acara Musyawarah/Kesepakatan Nilai
b	Mengajukan permohonan sertifikat atas nama PyB berupa sertifikat wakaf untuk tanah wakaf atau sertifikat Hak Pakai ke Kantor Pertanahan setempat									
c	Penyerahan sertifikat atas nama PyB yang telah selesai kepada PPK Tanah									
d	Melaporkan kepada P2T bahwa PPK telah menyelesaikan penyediaan tanah pengganti									
e	Mengajukan permohonan kepada P2T untuk melaksanakan pelepasan hak terhadap bidang tanah milik PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila pelepasan hak belum dilaksanakan setelah pemberian validasi ganti kerugian									
f	Melaksanakan pelepasan hak tanah PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol									Dalam hal bentuk ganti kerugian yang diminta oleh PyB adalah berupa tanah dan bangunan pengganti, pelepasan hak dapat dilaksanakan setelah penyelesaian tanah pengganti atau penyelesaian bangunan dan tanah pengganti
g	Penyerahan sertifikat tanah pengganti kepada PyB									
	Selesai									





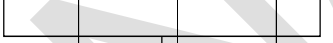
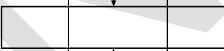
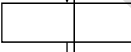







DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA,



HEDY RAHADIAN  
NIP 19640314 199003 1 002

LAMPIRAN II  
SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA  
NOMOR: 12/SE/DB/2023  
TENTANG  
PEDOMAN PELAKSANAAN PENYEDIAAN BANGUNAN  
PENGANTI YANG MENGGUNAKAN DANA TALANGAN  
BUJT DALAM PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA  
SEKTOR JALAN TOL

BAGAN ALIR PROSEDUR PENYEDIAAN BANGUNAN PENGANTI

NO	KEGIATAN	PELAKSANA								KETERANGAN
		PPK TANAH	PyB	BUJT	Konsultan Perencana	kontraktor	konsultan pengawas	P2T	KANTAH	
G.	Prosedur Penyediaan Bangunan Pengganti									
	Mulai									
1	menyampaikan surat permohonan kepada BUIT untuk menyediakan bangunan pengganti sekaligus menginformasikan NPW yang dapat digunakan untuk penyediaan bangunan pengganti Berdasarkan validasi ganti kerugian dan surat perintah P2T									
2	Menyusun rencana anggaran biaya, spesifikasi teknis, dan desain bangunan pengganti									
3	Proses pengadaan paket pekerjaan konsultan perencana, konstruksi bangunan dan konsultan pengawas									
4	penandatanganan kontrak pekerjaan dengan konsultan perencana, kontraktor pembangunan dan konsultan pengawas pekerjaan									
5	Pelaksanaan pekerjaan konstruksi bangunan pengganti									
6	Pemeriksaan hasil pekerjaan yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan									
7	Melaporkan kepada PPK Pengadaan Tanah bahwa bangunan pengganti telah selesai dengan melampirkan berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan									
8	Serah terima bangunan pengganti dengan pihak yang berhak dan menuangkannya dalam Berita Acara Serah Terima Bangunan Pengganti									
9	Melaporkan kepada P2T bahwa penyediaan tanah dan/atau bangunan pengganti telah selesai dilaksanakan									
10	Mengajukan permohonan pelepasan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan terhadap bidang tanah milik PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol apabila pelepasan hak belum dilaksanakan setelah pemberian validasi ganti kerugian									
11	Melaksanakan pelepasan hak tanah PyB yang terkena pengadaan tanah jalan tol									
12	Penyerahan sertifikat tanah pengganti kepada PyB									
	Selesai									

DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA,












HEDY RAHADIAN  
NIP 19640314 199003 1 002



LAMPIRAN III  
SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA  
NOMOR: 12/SE/D6/2023  
TENTANG  
PEDOMAN PELAKSANAAN PENYEDIAAN BANGUNAN  
PENGANTI YANG MENGGUNAKAN DANA DALAM  
REKENING PPK PENGADAAN TANAH DALAM  
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM PADA SEKTOR JALAN TOL

BAGAN ALIR PROSEDUR PENGANTIAN BIAYA PENYEDIAAN  
BANGUNAN PENGANTI YANG MENGGUNAKAN DANA  
DALAM REKENING PENGADAAN TANAH

NO	KEGIATAN	PELAKSANA				KETERANGAN
		BUJT	PPK TANAH	DJBM	BPKP	
H.	Prosedur Penggantian Biaya Penyediaan Bangunan Pengganti Yang Menggunakan Dana dalam Rekening PPK Pengadaan Tanah					
	Mulai					
a	Menyampaikan surat penagihan biaya penyediaan bangunan pengganti yang telah dikeluarkan kepada Direktur Jenderal Bina Marga dan ditembuskan kepada PPK Pengadaan Tanah dengan melampirkan dokumen persyaratan					
b	Melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan penagihan BUJT					dokumen persyaratan penagihan BUJT yang memuat paling sedikit: 1) Surat permohonan penyediaan bangunan pengganti dari PPK Pengadaan Tanah kepada BUJT; 2) Surat permohonan penggantian yang paling sedikit memuat: identitas badan usaha, rincian dan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk penyediaan bangunan pengganti; 3) Kontrak pekerjaan; 4) Seluruh bukti pengeluaran biaya yang telah dikeluarkan oleh BUJT dalam rangka penyediaan bangunan pengganti; dan 5) Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan antara BUJT dan PyB
c	Mengajukan permohonan verifikasi kepada BPKP atas pengajuan tagihan biaya penyediaan bangunan pengganti yang telah dikeluarkan BUJT					
d	Melaksanakan proses verifikasi					
e	Menyerahkan laporan hasil verifikasi kepada Direktur Jenderal Bina Marga					
f	Membayar nominal sesuai hasil verifikasi BPKP sebagai pengganti biaya yang dikeluarkan BUJT untuk penyediaan bangunan pengganti					Dalam hal BUJT memiliki persetujuan penambahan nilai bangunan pengganti dapat mengajukan pembayaran melalui Direktorat Jenderal Bina Marga atau dimasukkan sebagai bagian investasi
	Selesai					










DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA,




HEDY RAHADIAN  
NIP 19640314 199003 1 002

LAMPIRAN IV  
SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA  
NOMOR: 12 / SE / Db / 2023  
TENTANG  
PEDOMAN PELAKSANAAN PENYEDIAAN BANGUNAN  
PENGANTI YANG MENGGUNAKAN DANA TALANGAN  
BUJT DALAM PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA  
SEKTOR JALAN TOL

BAGAN ALIR PROSEDUR PENGANTIAN BIAYA PENYEDIAAN BANGUNAN  
PENGANTI YANG YANG MENGGUNAKAN DANA TALANGAN BUJT

NO	KEGIATAN	PELAKSANA				KETERANGAN
		BUJT	BPJT	BPKP	LMAN	
I.	Prosedur Penggantian Biaya Penyediaan Bangunan Pengganti yang Menggunakan Dana Talangan BUJT					
	Mulai					
a	Melakukan penagihan biaya penyediaan bangunan pengganti yang telah dikeluarkan kepada BPJT dengan melampirkan dokumen persyaratan					
b	Pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan penagihan BUJT					dokumen persyaratan penagihan BUJT yang memuat paling sedikit: 1) Surat permohonan penyediaan bangunan pengganti dari PPK Pengadaan Tanah kepada BUJT; 2) Surat permohonan penggantian yang paling sedikit memuat: identitas badan usaha, rincian dan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk penyediaan bangunan pengganti; 3) Kontrak pekerjaan; 4) Seluruh bukti pengeluaran biaya yang telah dikeluarkan oleh BUJT dalam rangka penyediaan bangunan pengganti; dan 5) Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan antara BUJT dan PyB
c	mengajukan permohonan verifikasi kepada BPKP atas pengajuan tagihan biaya penyediaan bangunan pengganti yang telah dikeluarkan BUJT					
d	proses verifikasi					
e	Menyerahkan laporan hasil verifikasi kepada BPJT					
f	Mengajukan permohonan penggantian Dana Talangan BUJT kepada LMAN					permohonan penggantian Dana Talangan BUJT kepada LMAN dengan melampirkan dokumen sebagai berikut : 1) Permohonan penggantian Dana Talangan dari BUJT yang paling sedikit memuat : identitas badan usaha, rincian dan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk penyediaan bangunan pengganti; 2) Seluruh pengeluaran biaya yang telah dikeluarkan oleh BUJT dalam rangka penyediaan bangunan pengganti yang telah disetujui oleh PPK Pengadaan Tanah; 3) Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan antara BUJT dan pihak yang berhak; 4) Laporan hasil verifikasi BPKP; 5) Surat pernyataan tanggung jawab dari PPK Pengadaan Tanah; dan 6) Nota kesepahaman antara LMAN dengan Kepala BPJT dan Direktur Utama BUJT
g	Melakukan pembayaran kepada BUJT					Dalam hal BUJT memiliki persetujuan penambahan nilai bangunan pengganti dapat mengajukan pembayaran melalui Direktorat Jenderal Bina Marga atau dimasukkan sebagai bagian investasi
	Selesai					

DIREKTUR JENDERAL BINA MARGA,  
  
HEDY RAHADIAN  
NIP 19640314 199003 1 002