



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