

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 18/PRT/M/2016 TAHUN 2016
TENTANG
PENETAPAN DAN TATA CARA PENGGUNAAN DANA TALANGAN BADAN USAHA UNTUK PENGADAAN
TANAH JALAN TOL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa untuk keberlanjutan penyediaan tanah dalam menunjang percepatan pembangunan jalan tol, diperlukan penyediaan pendanaan yang cepat, transparan, akuntabel dan berkesinambungan;
- b. bahwa berdasarkan Pasal 117A Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, 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 Kementerian dan dapat dibayar kembali oleh Kementerian melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara setelah proses pengadaan tanah selesai;
- c. bahwa berdasarkan Pasal 23 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 3 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, pendanaan penyediaan tanah oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dibayar kembali oleh Pemerintah Pusat melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara setelah proses pengadaan tanah selesai berdasarkan perhitungan bersama antara Pemerintah Pusat dengan Badan Usaha sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. bahwa dalam rangka percepatan penyediaan dana untuk pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a, telah diadakan Rapat Sidang Kabinet Terbatas tanggal 29 Maret 2016 tentang Dana Pembebasan Tanah Jalan Tol;
- e. bahwa berdasarkan sidang kabinet sebagaimana dimaksud dalam huruf d, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui surat Nomor KU.09.01-Mn/285 tanggal 31 Maret 2016 kepada Menteri Keuangan menyampaikan bahwa selama masa transisi sebelum Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara beroperasi, pengadaan tanah dapat ditalangi terlebih dahulu oleh Badan Usaha yang akan diganti oleh Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara, oleh karena itu Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat meminta Badan Usaha untuk mendanai terlebih dahulu pengadaan tanah yang dilaksanakan melalui amandemen Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol;
- f. bahwa berdasarkan surat Menteri Keuangan Nomor S-268/MK.02/2016 tanggal 12 April 2016, Kementerian Keuangan akan mendukung dan memprioritaskan penyediaan dana pengadaan tanah untuk percepatan pembangunan infrastruktur sesuai komitmen Presiden melalui proses Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Perubahan (APBN-P), melalui skema investasi yang dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara;
- g. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Penetapan dan Tata Cara Penggunaan Dana Talangan Badan Usaha Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol.

Mengingat:

1. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5422);
2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366);
3. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 62);
4. Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 4);
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012;
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 43 PRT/M/2015 tentang Badan Pengatur Jalan Tol;
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 219/PMK.01/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Manajemen Aset Negara.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENETAPAN DAN CARA PENGGUNAAN DANA TALANGAN BADAN USAHA UNTUK PENGADAAN TANAH JALAN TOL

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
2. Dana Talangan adalah dana yang disediakan oleh Badan Usaha untuk pengadaan tanah, sesuai dengan kesepakatan dalam amandemen Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.

3. Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol yang selanjutnya disingkat PPJT adalah perjanjian pengusahaan jalan tol yang dibuat dan ditandatangani oleh Badan Usaha dan Badan Pengatur Jalan Tol.
4. Rencana Penggunaan Anggaran adalah rencana penggunaan dana talangan dari Badan Usaha untuk pengadaan tanah.
5. Surat Perintah Pembayaran adalah surat perintah pembayaran yang diajukan oleh PPK Pengadaan Tanah kepada Badan Usaha.
6. Jadwal Pengadaan Tanah adalah jadwal pengadaan tanah pada masing-masing ruas jalan tol.
7. Badan Pengatur Jalan Tol yang selanjutnya disingkat BPJT adalah badan yang dibentuk oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, berada di bawah, dan bertanggung jawab kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
8. Badan Usaha adalah badan usaha jalan tol yang telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.
9. Pelaksana Pengadaan Tanah yang selanjutnya disingkat PPT adalah Pelaksana Pengadaan Tanah yang dibentuk dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol pada setiap kabupaten/kota.
10. Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut PPK Pengadaan Tanah adalah Pejabat Pembuat Komitmen yang diangkat oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
11. Kementerian adalah Kementerian yang menangani urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
12. Menteri adalah Menteri yang menangani urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
13. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Bina Marga.

BAB II

SUMBER PENDANAAN

Pasal 2

- (1) Pengadaan tanah merupakan tanggung jawab Pemerintah dan dananya dapat berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara, yang dapat ditalangi terlebih dahulu oleh Badan Usaha.
- (2) Dana pengadaan tanah untuk kebutuhan pembangunan Jalan Tol disediakan Pemerintah melalui instansi yang ditunjuk dalam hal ini Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara.
- (3) Dana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhitungkan sebagai investasi, sehingga oleh karenanya tidak diberikan kompensasi baik berupa tarif maupun jangka waktu konsesi.
- (4) Dalam hal Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum beroperasi, Badan Usaha dapat menggunakan dana Badan Usaha untuk pengadaan tanah.
- (5) BPJT dan Badan Usaha menyepakati besaran dana talangan pengadaan tanah dan dituangkan dalam PPJT atau amandemen PPJT, berdasarkan kebutuhan dana pengadaan tanah di lapangan sesuai Surat Direktur Jenderal dan kemampuan dana talangan Badan Usaha.
- (6) Dalam hal Jalan Tol diprakarsai oleh Badan Usaha, pembiayaan pengadaan tanah sepenuhnya menggunakan dana Badan Usaha.
- (7) Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara melakukan penggantian terhadap dana badan usaha yang digunakan untuk pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (6).

BAB III

PENUGASAN PENGUNAAN DANA TALANGAN BADAN USAHA

Pasal 3

- (1) Menteri menugaskan kepada masing-masing PPK Pengadaan Tanah Kementerian untuk menyampaikan Surat Perintah Pembayaran sesuai hasil validasi dari PPT kepada Badan Usaha untuk dilakukan pembayaran kepada yang berhak;
- (2) Penugasan kepada PPK Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. melakukan koordinasi dengan PPT dan Badan Usaha;
 - b. membantu PPT dalam mengadakan penyuluhan, sosialisasi dan musyawarah mengenai bentuk dan besaran ganti rugi dengan pemegang hak atas tanah;
 - c. menyampaikan Surat Perintah Pembayaran sesuai validasi PPT kepada Badan Usaha untuk melakukan pembayaran kepada yang berhak dengan tembusan kepada BPJT;
 - d. menyampaikan bukti pembayaran kepada Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara sebelum Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara beroperasi, dengan tembusan kepada Direktur Jenderal dan Kepala BPJT, agar diterbitkan tanda terima sesuai bukti pembayaran; dan
 - e. dalam melaksanakan tugasnya, PPK Pengadaan Tanah bertanggung jawab kepada Menteri melalui Direktur Jenderal.
 - f. penugasan PPK Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Menteri.

BAB IV

TUGAS BPJT DALAM PENGGUNAAN DANA TALANGAN BADAN USAHA UNTUK PENGADAAN TANAH

Pasal 4

Dalam pelaksanaan penggunaan dana talangan badan usaha untuk pengadaan tanah, BPJT memiliki tugas:

- a. membuat dan menandatangani PPJT atau Amandemen PPJT, dengan mengatur paling sedikit ketentuan mengenai:
 1. kewajiban badan usaha untuk menyediakan Dana Talangan guna pelaksanaan pengadaan tanah pada ruas jalan tol yang bersangkutan; dan
 2. tata cara penyetoran, pencairan dan pengembalian Dana Talangan.
- b. memantau kepastian ketersediaan Dana Talangan yang wajib disediakan oleh Badan Usaha berdasarkan alokasi dana dalam PPJT atau Amandemen PPJT dan/atau Rencana Penggunaan Anggaran yang telah disepakati oleh PPK Pengadaan Tanah, PPT, dan Badan Usaha;
- c. memantau kepastian penggunaan Dana Talangan tersebut hanya untuk pembayaran ganti rugi Pengadaan Tanah; dan
- d. memantau realisasi pembayaran Dana Talangan yang telah dikeluarkan oleh Badan Usaha berdasarkan Surat Perintah Pembayaran oleh PPK Pengadaan Tanah.

BAB V

PENGUNAAN DANA TALANGAN

Pasal 5

Dana Talangan hanya boleh dipergunakan untuk pembayaran besaran dan bentuk ganti rugi atas tanah, bangunan dan tanaman, serta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 6

Biaya yang tidak dapat dibiayai melalui Dana Talangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

Badan Usaha wajib membuka rekening khusus atas nama Badan Usaha, untuk menampung Dana Talangan yang wajib disediakan oleh Badan Usaha, sesuai dengan ketentuan dalam PPJT atau Amandemen PPJT.

Pasal 8

Paling lambat tanggal 10 setiap bulannya atau sesuai dengan permintaan dari BPJT dan/atau Direktorat Jenderal Bina Marga, Badan Usaha wajib mengirimkan salinan rekening koran Dana Talangan kepada BPJT dan Direktorat Jenderal Bina Marga.

Pasal 9

Dalam hal biaya ganti rugi pengadaan tanah ternyata melebihi besaran Dana Talangan dalam PPJT, maka Direktorat Jenderal Bina Marga memberitahukan hal tersebut secara tertulis kepada BPJT untuk dilakukan Amandemen PPJT.

Pasal 10

Berdasarkan jadwal kegiatan pengadaan tanah dalam PPJT, PPK Pengadaan Tanah, BPJT, PPT, dan Badan Usaha menyusun Rencana Penggunaan Dana Talangan.

Pasal 11

Berdasarkan Rencana Penggunaan Dana Talangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10, PPK Pengadaan Tanah mengajukan Surat Perintah Pembayaran sesuai hasil validasi Pelaksana Pengadaan Tanah kepada Badan Usaha untuk dilakukan pembayaran kepada yang berhak, dengan tembusan kepada Direktur Jenderal dan Kepala BPJT serta melampirkan daftar penerima Uang Ganti Rugi yang menyebutkan nomor rekening bank atas nama masing-masing pihak yang berhak.

Pasal 12

(1) Badan Usaha melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah, paling lambat 7 (tujuh) hari sejak

penyampaian hasil validasi diterima, dengan cara mentransfer langsung pembayaran tersebut dari rekening dana talangan kepada rekening bank atas nama pihak yang berhak.

- (2) Badan Usaha berhak mendapatkan rekaman Berita Acara Pelepasan Hak dan Kuitansi pembayaran uang ganti rugi tanah dari Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara, dalam hal Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara belum beroperasi.

Pasal 13

Setelah Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) telah berdiri dan beroperasi, maka Badan Usaha mengajukan permohonan pengembalian dana talangan kepada Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) melalui PPK Pengadaan Tanah.

BAB VI

LAPORAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 14

Paling lambat tanggal 10 setiap bulan, PPK Pengadaan Tanah menyampaikan Laporan Pelaksanaan kemajuan fisik dan keuangan kepada Direktur Jenderal dengan tembusan kepada Kepala BPJT dan Direksi Badan Usaha.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 15

- (1) PPJT dan Amandemen PPJT yang telah ditandatangani tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri ini.
- (2) Dalam hal PPJT telah ditandatangani namun pengadaan tanahnya belum selesai dilaksanakan, Biaya pengadaan tanah dari Badan Usaha yang telah dibelanjakan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, tetap diperhitungkan sebagai bagian dari investasi, sedangkan dana pengadaan tanah yang belum dibelanjakan tersebut untuk selanjutnya mengikuti ketentuan peraturan menteri ini.
- (3) Dalam hal PPJT belum ditandatangani namun masih dalam proses pelelangan, pembiayaan pengadaan tanahnya mengikuti ketentuan Peraturan Menteri ini.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan Di Jakarta,

Pada Tanggal 4 Mei 2016

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan Di Jakarta,

Pada Tanggal 9 Mei 2016

DIREKTUR JENDERAL PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI
MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 708