



Media Title	Bisnis Indonesia		
Head Line	Masa Konsesi Berpeluang Ditambah		
Date	18 Feb 2014	Color	
Section	News	Circulation	
Page No	26	Article Size	
Journalist	Dimas Novita Sari	Advalue	
Frequency	Daily	PR Value	

# Masa Konsesi Berpeluang Ditambah

JAKARTA—BPJT menegaskan biaya pengadaan tanah pada proyek jalan tol dengan menggunakan UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum bisa ditanggung oleh badan usaha jalan tol.

Dimas Novita S.  
Dimas.novita@bisnis.co.id

Sebagai kompensasinya, investor akan memperoleh perpanjangan masa konsesi pengelolaan jalan tol.

Kepala Badan Pengatur Jalan Tol Achmad Gani Ghazaly mengatakan kebutuhan dana untuk pembebasan tanah akan tetap diatur dan tercantum dalam perjanjian perusahaan jalan tol (PPJT).

"Tetap ada kewajibannya, namun skemanya mungkin akan berbeda-beda di tiap jalan tol," jelasnya, Senin (17/2).

Dia menjelaskan terdapat dua opsi yang akan berdampak pada rencana bisnis badan usaha jalan tol (BUJT). *Pertama*, jika BUJT tetap menanggung biaya pengadaan lahan, maka akan dikonversi menjadi durasi masa konsesi.

Atau (*kedua*), jika biaya tanah ditanggung oleh pemerintah, maka masa konsesi akan dipotong, sehingga risiko bisnis yang ditanggung menjadi lebih rendah.

"Sebiasa mungkin biaya tanah dimasukkan ke dalam *business plan*, tapi kita lihat juga seberapa besar kemampuan [anggaran] pemerintah," paparnya.

Yang jelas, kata Gani, opsi yang akan diambil oleh BUJT dan tertuang dalam PPJT merupakan kesepakatan kedua belah pihak.

Sementara, untuk proyek jalan tol yang sudah berjalan saat ini dan akan menggunakan beleid tersebut, badan akan mengubah beberapa

pasal dalam PPJT, terutama mengenai kewajiban BUJT akan pengadaan lahan.

"Jadi, bisa saja nanti pasalnya berbunyi pembebasan tanah dilakukan oleh APBN. Setelah lunas atau mencapai 100%, BUJT diwajibkan untuk mengembalikan besaran yang telah dikeluarkan," ujarnya.

## BISA DIPERPENDEK

Dihubungi terpisah, Ketua Asosiasi Tol Indonesia (ATI) Fatchur Rachman menjelaskan pada proyek jalan tol baru sebaiknya tanah ditanggung oleh pemerintah sepenuhnya.

Dengan demikian, pada proyek jalan tol dengan *internal rate of return* (IRR) yang tinggi, pemerintah dapat menerapkan tender yang bersaing. Sejahtera mana BUJT dapat melakukan penawaran dengan tarif serendah-rendahnya.

"Jadi masa konsesi bisa diperpendek hanya 20 tahun tidak 35 tahun sehingga cepat kembali ke pemerintah," paparnya.

Namun, jika proyek tersebut dinilai kurang laik seperti jalan tol Medan-Kuala Namu-Tebing Tinggi ataupun Cileunyi-Sumedang-Dawuan, pemerintah harus tetap memberi dukungan untuk mencukupkan IRR-nya.

"Harus tetap dihitung bersama karena ini kan proyek baru yang belum ada kesepakatan," jelasnya.

BPJT sebelumnya mengemukakan PPJT yang pembebasan tanah masih berlangsung hingga akhir 2014 akan diamendemen, menyusul digunakannya UU No. 2/2012 tahun depan.

Gani mengatakan dengan digunakannya peraturan tersebut, maka biaya dan pelaksanaan pengadaan lahan akan ditanggung oleh APBN.

Namun, untuk jalan tol yang pengusahannya telah dilakukan sebelum beleid tersebut berlaku, pemakaian APBN hanya sebagai dana talangan.

## 17 Jalan Tol yang Pembebasan Lahannya Masih Berlangsung



Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum

"Jadi mulai 2015, pakai APBN dulu untuk jalan tol tersebut. Nanti ada hitung-hitungannya lagi kewajiban BUJT seperti apa," jelasnya. (*Bisnis*, 10 Feb.)

Berdasarkan data Ditjen Bina Marga Kementerian PU, terdapat 17 jalan tol yang pembebasan lahannya masih akan berlangsung hingga batas perubahan peraturan baru tersebut, yakni pada akhir 2014.

Ke-17 proyek itu yakni jalan tol Pejagan-Pemalang Seksi III dan IV, Pemalang-Batang, Batang Semarang Seksi III, Seksi IV, dan Seksi V, Semarang Solo Seksi III, IV, dan V, serta Cibitung-Cilincing Seksi IV.

Kemudian Bogor Ring Road Seksi III, Bekasi-Cawang-Kampung Melayu, Depok-Antasari Seksi II, Cileunyi-Sumedang-Dawuan Seksi V & VI, Gempol-Pasuruan Seksi III, juga Ciawi-Sukabumi Seksi II, III & IV.

Selanjutnya Kunciran-Serpong Seksi II, Pandaan-Malang, Cengkareng-Batu Ceper-Kunciran, Cinere-Serpong, Cimanggis-Cibitung, dan Bandung Intra Urban Toll Road. (*Zulfriadi*)

Nama Ruas	Panjang (Km)
• Cibitung-Cilincing	33,61
• Bekasi-Cawang-Kp. Melayu	21,04
• Depok-Antasari	21,54
• Cengkareng-Batu Ceper-Kunciran	15,22
• Kunciran-Serpong	11,15
• Cinere-Serpong	10,14
• Cimanggis-Cibitung	23,39
• Bogor Ring Road	11,25
• Ciawi-Sukabumi	53,5
• Bandung Intra Urban Toll Road	27,26
• Cileunyi-Sumedang-Dawuan	59,75
• Pejagan-Pemalang	57,5
• Pemalang-Batang	39,2
• Batang-Semarang	74,75
• Semarang-Solo	75,88
• Gempol-Pasuruan	32
• Pandaan-Malang	37,62

Foto: Bloomberg

► Jika ditanggung pemerintah, masa konsesi akan dipotong.

► Jika dinilai kurang laik, pemerintah harus tetap memberi dukungan.