



|             |                              |              |  |
|-------------|------------------------------|--------------|--|
| Media Title | Bisnis Indonesia             |              |  |
| Head Line   | NJOP Hambat Realisasi 6 Ruas |              |  |
| Date        | 26 Maret 2014                | Color        |  |
| Section     | News                         | Circulation  |  |
| Page No     | 30                           | Article Size |  |
| Journalist  | Feri Kristianto              | Advalue      |  |
| Frequency   | Daily                        | PR Value     |  |

► TOL DALAM KOTA DKI

# NJOP Hambat Realisasi 6 Ruas

JAKARTA—Kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang menaikkan nilai jual obyek pajak (NJOP) di khawatirkan semakin memperlambat pembangunan enam ruas jalan tol dalam kota.

Feri Kristianto  
redaksi@bisnis.co.id

Pemerhati masalah tata ruang Yayat Supriatna menuturkan pembangunan proyek jalan tol dalam Kota Jakarta akan semakin susah karena kenaikan NJOP di Jakarta bakal menghambat pembebasan lahan.

"Ganti rugi pembebasan lahan kar didasarkan NJOP, berarti sekarang lebih mahal," ujarnya se usai diskusi bertajuk *Mendorong Pertumbuhan Ekonomi Melalui Percepatan Pembangunan Jalan Tol dan Aneka Persoalan yang Menghambatnya*, Selasa (25/3).

Pemprov DKI telah menaikkan NJOP di kisaran 20%-140% dengan tarif progresif. Keadaan ini akan menyebabkan pajak bumi dan bangunan (PBB) mengalami kenaikan.

Yayat menambahkan kenaikan itu akan menyusahkan upaya menambah jalan tol baru.

► Harga lahan dipastikan bertambah mahal.

► PPJT baru akan tuntas pada April.

Menurutnya, pembangunan infrastruktur jalan raya di Indonesia tidak akan bertambah apabila persoalan pembebasan lahan belum ada solusi.

Data Kementerian Pekerjaan Umum menunjukkan selama satu dekade terakhir, panjang jalan tol hanya bertambah 307 kilometer menjadi 918 kilometer dari sebelumnya 611 kilometer pada 2004. Dari jumlah tersebut, yang dibangun pemerintah hanya 38 kilometer, serta 880 kilometer oleh swasta dan BUMN.

Sementara itu, jalan nasional yang terbangun mencapai 38.400 kilometer atau bertambah 4.400 kilometer dibandingkan dengan 10 tahun lalu 34.000 kilometer.

### DIPASTIKAN MOLOR

Pada kesempatan yang sama, Kepala Badan Pengatur Jalan Tol Achmad Gani Ghazaly mengungkapkan proses pengerjaan dua dari total enam ruas jalan tol dalam Kota Jakarta dipastikan molor karena terganjal belum ada kesepakatan dalam klausul perjanjian perusahaan jalan tol (PPJT).

Akibatnya, PPJT baru akan tuntas pada April. "Setelah diputuskan baru akan ada proses

lanjutan."

Padahal, sebelumnya PPJT diperkirakan ditandatangani pada bulan ini.

Salah satu klausul yang belum disepakati yakni siapa pihak yang bertanggung jawab terhadap dana ganti rugi pembebasan lahan. Sementara itu, pemegang konsesi yaitu PT Jakarta Tollroad Development meminta BPJT mengganti dana pembebasan lahan apabila prosesnya kemudian mentok.

Pasalnya, total dana pembebasan lahan enam ruas tol diperkirakan mencapai Rp5 triliun.

Gani mengungkapkan klausul tersebut diminta pemegang konsesi karena pembangunan dua ruas tol diperkirakan menemui kendala pembebasan lahan.

Pada tahap pertama, ada ruas yang hilang atau *missing link*, sehingga pemegang konsesi harus membebaskan lahan ma-

syarakat. "Ada tiang yang akan berada di properti warga."

Untuk itu, BPJT akan berkoordinasi dengan pengacara dan Ditjen Bina Marga Kementerian PU dalam memutuskan hal ini.

Namun, Gani menegaskan enam ruas tol itu tergolong proyek *unsolicited* atau diprakarsai swasta. "Kalau *unsolicited* harus menjadi tanggung jawab mereka [JTD]."

Proyek enam ruas tol dalam Kota Jakarta meliputi rute Kemayoran-Kampung Melayu sepanjang 9,6 km, Semanan-Sunter (20,23 km), Ulujami-Tanah Abang (8,7 km).

Kemudian Pasar Minggu-Casablanca (9,15 km), Sunter-Pulo Gebang-Tabelang (9,44 km), dan Duri Pulo-Kampung Melayu (12,65 km). Total dana pembangunan seluruh ruas tol itu mencapai Rp41,2 triliun.

Sebelumnya manajemen JTD menyatakan dua ruas yang

akan diprioritaskan terlebih dahulu yakni Semanan-Sunter dan Sunter-Pulo Gebang. Rute Semanan-Sunter membutuhkan investasi Rp8 triliun. Amdal (analisis mengenai dampak lingkungan) untuk ruas tol tersebut tidak menemui kendala.

Kepala Divisi Komunikasi JTD Ngurah Wirawan memperkirakan pembangunan fisik proyek enam ruas jalan tol dalam Kota Jakarta baru dapat dilakukan secepat-cepatnya pada awal 2015, mengingat tahun ini merupakan tahun politik.

Keputusan tersebut ditumbang berdasarkan situasi Ibu Kota yang akan disubukkan dengan sejumlah agenda politik.

"Intinya dalam sebuah investasi, kami harus melihat keberlangsungan proyek. Jangan sampai proyek berhenti di tengah jalan dan justru menimbulkan kerugian yang lebih besar, seperti kemacetan dan sebagainya," ujarnya (*Bisnis*, 23 Feb.).

Selain itu, perusahaan juga masih membutuhkan waktu untuk memfinalkan *financial closing* dengan pemberi pinjaman. JTD, katanya, masih menajaki perjanjian kredit dengan sindikasi bank yang dipimpin oleh Bank Mandiri.

Beberapa syarat dan kondisi untuk perjanjian kredit masih terus dibahas hingga saat ini untuk diteken pada September mendatang. "Jadi penandatanganan PPJT bulan depan [Maret], kemudian kami sambil *bebaskan* tanah, baru konstruksi pada awal tahun depan," paparnya. (*Zulfazal*)

| Ruas                        | Panjang (Km) | Investasi (Rp triliun) |
|-----------------------------|--------------|------------------------|
| Kemayoran-Kampung Melayu    | 9,6          | 5,30                   |
| Semanan-Sunter              | 20,23        | 10,82                  |
| Ulujami-Tanah Abang         | 8,70         | 5,32                   |
| Pasar Minggu-Casablanca     | 9,15         | 6,14                   |
| Sunter-Pulo Gebang-Tabelang | 9,44         | 4,88                   |
| Duri Pulo-Kampung Melayu    | 12,65        | 7,85                   |

Sumber: BPJT