

INOVASI PEMBIAYAAN TANAH UNTUK PROYEK JALAN TOL YANG TERMASUK DALAM PROYEK STRATEGIS NASIONAL DENGAN MEMPERGUNAKAN MEKANISME DANA TALANGAN

Alfred Nobel

Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik
Universitas Katolik Parahyangan
Jln. Ciumbuleuit No. 94, Bandung 40141
alfrednobel.sipil@gmail.com

Nabila Putri Larasati

Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik
Universitas Katolik Parahyangan
Jln. Ciumbuleuit No. 94, Bandung 40141
nabilalaras27@gmail.com

Abstract

Then needs for prompt funding in land acquisition is important and urgently required for accelerating of the provision of infrastructure. By a funding through Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara and a bailout scheme, this will assist to accelerate land acquisition process. The objective of this paper is to identify basic problems and obstacles in the implementation of bailout scheme and also provide recommendation to overcome the problems and obstacle. Poor supporting documents for procurement process is the main problem. According to Lembaga Manajemen Aset Negara, in June 2017 there are total 351 payment documents rejected due to lack of supporting documents. Lack of supporting documents can be divided into two types: (1) lack of documents related to the proof of payment as many as 142 documents, and (2) lack of documents related to the land rights as many as 269 documents. The result of this study shows that the delay will affect the amount of cost of fund that will be borne by the government.

Keywords: bailout, land funding, Strategic National Projects

Abstrak

Kebutuhan pendanaan yang cepat dalam pengadaan tanah sangat dibutuhkan dalam percepatan penyediaan infrastruktur. Dengan adanya pembiayaan melalui Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara dan skema dana talangan, hal ini akan mempercepat proses pembebasan lahan. Penulisan ini bertujuan untuk memahami permasalahan serta hambatan mendasar dalam pembiayaan kembali dana talangan dan juga memberikan saran untuk menanggulangi permasalahan yang terjadi. Kekurangan dokumen pembayaran menjadi penghambat utama dalam proses pembayaran. Menurut Lembaga Manajemen Aset Negara, sampai dengan Juni 2017 terdapat total 351 dokumen pembayaran yang ditolak akibat kekurangan dokumen pembayaran. Kekurangan atas dokumen tersebut dibagi menjadi dua jenis, yaitu: (1) kekurangan dokumen pembayaran sebanyak 142 dokumen, dan (2) kekurangan dokumen terkait hak atas tanah sebanyak 269 dokumen. Hasil penelitian memperlihatkan dengan adanya keterlambatan akan berdampak terhadap besar *cost of fund* yang ditanggung oleh negara.

Kata-kata kunci: dana talangan, pembiayaan tanah, proyek strategis nasional

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang mengejar ketertinggalan di bidang infrastruktur dengan merencanakan percepatan pembangunan infrastruktur selama periode 2015-2019. Untuk menjadi negara yang lepas dari “*middle income trap*”, diperlukan rata-rata pertumbuhan per tahun (5-7)% sampai dengan tahun 2025. Hal ini membutuhkan kerja keras

seluruh *stakeholder* bukan hanya pemerintah saja (KPPIP, 2017). Pemerataan pembangunan untuk stabilisasi perekonomian, dengan pengembangan pembangkit listrik 35 MegaWatt, 163 pelabuhan, 1.646,6 mil jalan, 621,3 mil jalan tol, 2.024,42 mil rel kereta api, 15 bandara, 49 bendungan, dan sistem irigasi untuk satu juta hektar lahan (RPJMN 2015-2019). Pembangunan infrastruktur tersebut dapat mempengaruhi sektor lainnya (efek *multiplier*). Sebanyak 47 ruas jalan tol merupakan salah satu infrastruktur yang menjadi obyek percepatan pemerintah dan menjadi bagian dari Proyek Strategis Nasional. Awal pada tahun 2015 KPPIP mendapatkan fakta masalah lahan menduduki peringkat pertama permasalahan, yaitu sebesar 44 persen masalah yang dilaporkan dalam Proyek Strategis Nasional. Pembayaran melalui Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara (BLU LMAN) merupakan suatu inovasi pemerintah untuk mempercepat proses pembebasan lahan dan substansi ini menjadi bahasan dalam penelitian ini.

METODE PENELITIAN

Metodologi yang dilakukan dalam studi ini adalah kualitatif: *interview* semi struktur melalui *expert interview*, *unstructured* dan *semi structured interview*, mengikuti rapat koordinasi mengenai pembiayaan tanah melalui BLU LMAN, rapat mingguan BLU LMAN, rapat koordinasi KPPIP, dan bentuk diskusi lainnya yang terkait dengan substansi pembiayaan tanah dan di Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP).

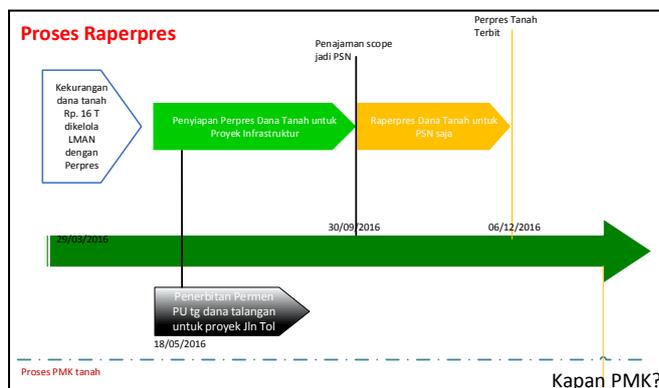
Penelitian ini membatasi hanya pada proses pembiayaan lahan yang termaktub pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Peraturan Presiden 102/2016 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, dan juga Peraturan Menteri Keuangan No. 21/PMK.06/2017 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional dan Pengelolaan Aset Hasil Pengadaan Tanah oleh Lembaga Manajemen Aset Negara. Kedua aturan ini merupakan koridor hukum dalam pembiayaan dana tanah untuk proyek strategis nasional.

Pemerintah melalui Perpres 3/2016 yang telah diperbarui menjadi Perpres 58/2017 menetapkan Proyek Strategis Nasional sebanyak 245 proyek termasuk 69 proyek Jalan Tol sampai tahun 2019. Dan konstruksi proyek-proyek tersebut harus dimulai paling lambat akhir tahun 2018. Khusus untuk Jalan Tol, mayoritas proyek dilaksanakan dengan menggunakan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Untuk sebagian Pulau Sumatera mempergunakan skema penunjukan BUMN. Pembebasan lahan merupakan bagian utama atau pertama dari proses konstruksi jalan tol.

Pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 dibagi menjadi empat tahapan: (1) Perencanaan; (2) Persiapan; (3) Pelaksanaan; dan (4) Penyerahan Hasil. Penelitian ini hanya membahas tahapan pelaksanaan pengadaan lahan. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pasal 4 menegaskan bahwa pemerintah menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum serta menjamin tersedianya pendanaan untuk kepentingan umum. *Stakeholder* pelaksanaan pembebasan lahan dimulai dari pihak yang memiliki hak

atas tanah antara lain Kementerian/Lembaga (K/L) termasuk Pejabat Pembuat Komitmen, Badan Pertanahan Nasional (BPN), Tim Penilai Independen, Badan Usaha Jalan Tol (BUJT), Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT), Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP), dan pemilik tanah perorangan maupun institusi. Sebelum tahun 2016, pembiayaan dana tanah dilakukan oleh K/L melalui Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran K/L. Dengan berlakunya dua peraturan tersebut di atas, dana pembiayaan lahan menjadi tanggung jawab BLU LMAN.

Pendanaan pengadaan tanah ini dilakukan dengan dua cara, yaitu pendanaan secara langsung dan pendanaan dengan menggunakan dana talangan terlebih dahulu. Pendanaan secara langsung dilakukan bila dana BLU LMAN sudah tersedia dan lahan siap dieksekusi. Apabila dana sudah tersedia di BLU LMAN dan belum disetujui DPR ataupun BLU LMAN belum siap mengeksekusi, dimungkinkan dilakukan pembayaran dengan dana talangan oleh investor dengan nilai maksimum yang dibayarkan sebesar alokasi yang disiapkan pada dana BLU LMAN. Pembayaran melalui dana talangan ini merupakan inovasi pembiayaan.



Gambar 1 Timeline antara Perpres, PMK, dan Permen PU tentang Pembiayaan Tanah (Antameng, 2017)

Gambar 1 menjelaskan tentang posisi masing-masing peraturan, di mana terlihat bahwa Permen PUPR sudah terbit pada bulan Mei 2016, dan sejak saat itu, BUJT (sesuai dengan yang tercantum dalam Permen PU No. 18/PRT/M/2016) mulai mempergunakan uangnya untuk membiayai dana talangan (dana tanah dibiayai oleh BUJT dengan memperhitungkan *cost of fund*). Pembiayaan oleh BUJT dilakukan sampai dengan akhir tahun 2016. Pada awal 2017, Menteri PUPR memohon lagi kepada Menteri Keuangan untuk mempergunakan dana talangan pada dana 2017. Tercatat bahwa untuk tahun 2017, alokasi dana tanah untuk Jalan Tol sebesar 13,2 triliun, sedangkan untuk tahun 2016 di mana seluruhnya adalah dana talangan sebesar 16 triliun.

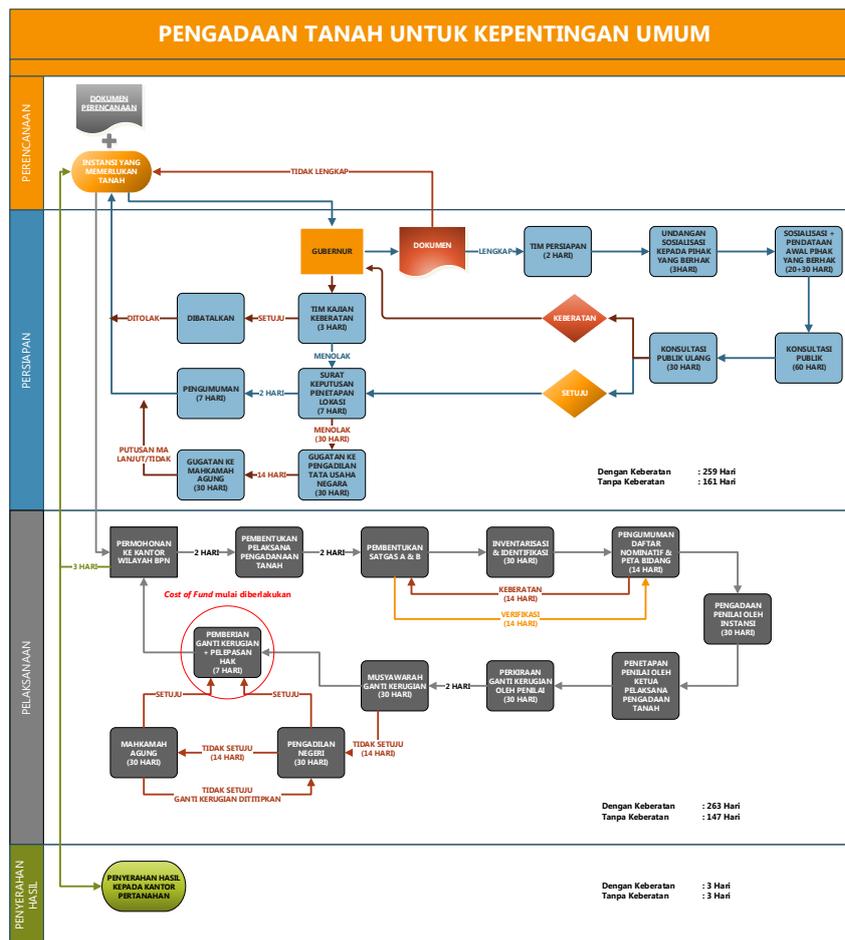
Kronologi Pembebasan Lahan Sampai dengan 2017

Sebelum tahun 2012, kegiatan pengadaan masih mengacu pada Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk penyempurnaan dibuatlah Undang-Undang No. 2 tahun 2012 ditujukan untuk mengatur pengadaan tanah.

UU No. 2 tahun 2012 ini berlaku dua tahun setelah dibuat, yaitu pada tahun 2015. Pada Tabel 1 dijelaskan salah satu masalah pembebasan lahan yang sudah dikelompokkan ke dalam tiga rentang waktu yang berbeda.

Skema Pendanaan Pengadaan Tanah

Sesuai dengan Undang-undang No. 2 tahun 2012, proses pengadaan tanah dibagi menjadi 4 tahapan, yaitu: (1) Perencanaan (Dokumen Perencanaan); (2) Persiapan (SK Penetapan Lokasi); (3) Pelaksanaan (Pembayaran uang ganti kerugian); dan (4) Penyerahan hasil (Penyerahan hasil pengadaan tanah disertai data pengadaan tanah). Tahapan kegiatan tersebut dijelaskan pada Gambar 2.



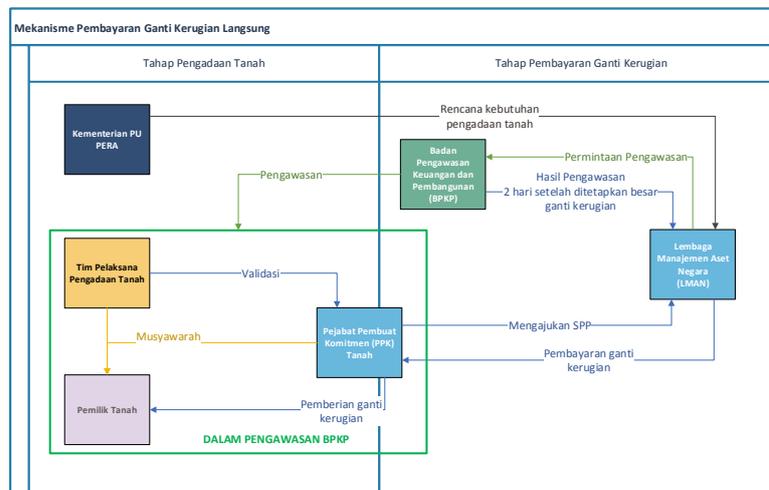
Gambar 2 Tahapan Pengadaan Lahan

Dalam tahap pelaksanaan pengadaan lahan, harga ditentukan oleh tim *appraisal* dan pembayaran tanah kepada pemilik tanah harus dilakukan maksimum 3 bulan. Lewat dari masa 3 bulan, pemilik tanah dapat meminta tim *appraisal* menghitung ulang harga ganti kerugian.

Khusus untuk beberapa ruas jalan tol yang telah memenuhi syarat masuk ke dalam daftar Proyek Strategis Nasional (PSN) mulai tahun 2016, berdasarkan Perpres No. 102 Tahun 2016 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan

Umum dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, kegiatan pendanaan pengadaan tanah khusus untuk PSN dapat menggunakan dana badan usaha terlebih dahulu (dana talangan) atau pun pembayaran langsung dari Kementerian Keuangan secara fungsional dilakukan melalui satuan kerja, yaitu Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) (Pasal 5).

Pada Gambar 3 dapat dilihat skema pembayaran ganti kerugian langsung. Pada tahap pembayaran ganti kerugian, PPK tanah mengajukan Surat Permintaan Pembayaran (SPP) langsung kepada LMAN. Selanjutnya LMAN melakukan penelitian administrasi guna mengetahui apakah pembayaran ganti kerugian yang dilakukan sudah sesuai dengan PMK No. 21/PMK.06/2017. Setelah dinyatakan sesuai, LMAN dapat membayar ganti kerugian langsung kepada pemilik tanah. Melalui jasa perbankan, LMAN akan melakukan pembayaran dengan cara membuka rekening baru atas nama pemilik tanah yang di dalamnya telah terdapat uang ganti kerugian. Kuitansi penerimaan ganti kerugian atas nama LMAN yang ditandatangani oleh pemilik tanah dibutuhkan sebagai bukti pembayaran uang ganti kerugian.



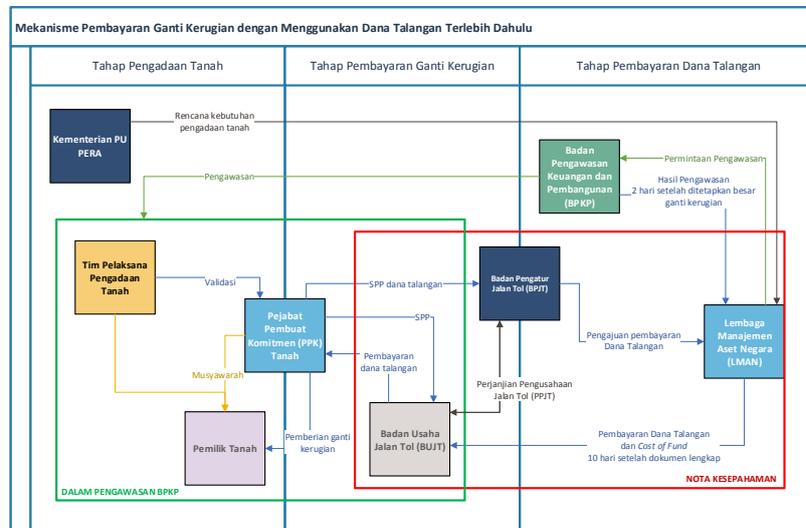
Gambar 3 Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Langsung

Gambar 4 menunjukkan pembayaran ganti kerugian dengan menggunakan dana talangan. Pembayaran ganti kerugian ini dilakukan dengan menggunakan dana dari Badan Usaha Jalan Tol (BUJT). Pengeluaran dana badan usaha dilakukan setelah PPK tanah mengajukan SPP kepada BUJT. Setelah itu BUJT mendanai pembayaran ganti kerugian kepada pemilik tanah melalui PPK tanah. BUJT merupakan badan usaha yang sudah menandatangani nota kesepahaman dengan Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) dan LMAN, yang menyatakan kesediaan mendanai terlebih dahulu pembayaran ganti kerugian. Setelah dana talangan dicairkan, LMAN melakukan pembayaran kembali kepada BUJT. Pengembalian dana talangan ini berupa dana pokok ditambah *cost of fund* sebesar BI 7 day *repo rate* sesuai ketentuan dalam PMK No. 21 Tahun 2016 (Pasal 42). PPK tanah perlu memberikan SPP dana talangan yang diminta dari BUJT kepada BPJT. Setelah dokumen lengkap, BPJT mengajukan pembayaran dana talangan kepada LMAN.

Tabel 1 Masalah Pengadaan Tanah Sebelum dan Sesudah Pemberlakuan UU No.2 Tahun 2012

| No. | Ruas Jalan Tol | Main Road Length (km) | Start Operation | Operation Target | Tahun Masalah | Poin Masalah |
|---|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|---------------|---|
| Sebelum Tahun 2012 (sebelum pemberlakuan UU No.2 Tahun 2012) | | | | | | |
| 1. | Kanci Pejagan | 35.00 | 2010 | | 2007 | Kisruh internal manajemen PT Semesta Marga Raya, selaku pemilik konsesi jalan tol. Terjadi pelanggaran perjanjian dengan bank yang memberikan kredit. Sehingga pengadaan tanah dihentikan sementara oleh P2T. Tidak ada kesepakatan harga lahan namun telah dilakukan konsinyasi oleh pihak P2T dan lahan telah di eksekusi. Warga merasa tanah menjadi hak milik dan masih membayar Pajak Bumi dan Bangunan sampai dengan 2017. (KPPJP, 2017) |
| 2. | Mojokerto - Kertosono Seksi I | 14.41 | 2014 | | 2010 | Harga lahan di sekitar lokasi mendadak melambung tinggi melebihi nilai jual objek pajak (NJOP) yang sudah ditentukan Panitia Pembebasan Tanah (P2T). (Viva, 2010) |
| Tahun 2012-2015 (UU No.2 Tahun 2012 masih belum sepenuhnya berlaku) | | | | | | |
| 1. | JORR W2 Utara (Kebon Jeruk - Ulujami) | 7.87 | 2014 | | 2012 | 1. Belum adanya kesepakatan harga bagi beberapa pihak. Adanya tanah sengketa juga akan diselesaikan lewat jalur konsinyasi. Namun untuk daerah Peukangan Selatan, PTUN memenangkan gugatan warga sehingga SK Gubernur tentang besarnya uang ganti rugi tanah dan bangunan nomor 1907/2010 tanggal 4 November 2010 dicabut. (Kompas, 2017) 2. Pembebasan lahan milik 3 pengembang yaitu Labrata Meruya Utara, Intercom Kopilas Meruya Selatan, dan Kopilas Joglo bermasalah. Padahal tanah yang diminta merupakan lahan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) yang seharusnya disediakan pengembang. Pembebasan lahan fasos dan fasum tidak perlu ganti rugi, penanganannya pembebasan lahan pengembang merupakan wewenang pemerintah Provinsi DKI, bukan wewenang P2T. |
| 2. | Surabaya - Mojokerto | 36.27 | 2016 | | 2012 | 1. Adanya penguasaan lahan oleh 2 warga seluas 12 ha yang dibeli setelah terbitnya surat persetujuan penetapan lokasi pembangunan (SP2LP) proyek. (Indii, 2012) 2. Ada 7 bidang tanah kas desa. 2 sudah bisa diatasi. Sisanya terkendala belum menemukan lokasi pengganti tanah kas desa tersebut. (Indii, 2012) 3. Warga secara sengaja mengganti lahan basah menjadi lahan kering yang harganya lebih mahal. Tim panitia pengadaan tanah (P2T) tidak bisa membebaskan lahan karena status lahan di BPN adalah lahan basah. (Indii, 2012) |
| 3. | Cikampek - Palimanan | 116.75 | 2015 | | 2013 | Masih ada 32 warga di Subang yang belum mau melepaskan lahannya. Pemerintah menganjurkan untuk menempuh jalur hukum bagi warga yang tidak mau melepaskan lahannya (Liputan 6, 2012). Namun, pembebasan lahan sudah sesuai prosedur yang berlaku. Termasuk sudah ada <i>legal opinion</i> dari Pengadilan bahwa proses pembebasan lahan di tol Cikampek-Palimanan telah sesuai aturan dan prosedur. Artinya walaupun warga terus melakukan gugatan bisa dipastikan akan mengalami kekalahan. Sesuai aturan perundang-undangan, bila tetap enggan menerima ganti rugi sesuai kesepakatan dengan warga lainnya, pemerintah akan tetap mengeksekusi lahan dimaksud. |
| Tahun 2015-2017 (UU No.2 Tahun 2012 sudah belaku sepenuhnya) | | | | | | |
| 1. | Cinere - Jagorawi | 14.64 | | 2018 | 2017 | Proses terhenti karena tidak tersedianya anggaran untuk pembebasan lahan di Kementerian Pekerjaan Umum. Sudah mulai menggunakan UU No. 2 Tahun 2012 dalam proses pembebasan lahan untuk jalan tol. Harga tanah sudah ditentukan oleh tim <i>appraisal</i> yang dipilih melalui lelang. Tim <i>appraisal</i> dapat menghitung ulang jika sudah setahun tidak dibayarkan karena dalam setahun harga tanah bisa berubah. |
| 2. | Malang - Pandaan | 37.62 | | 2019 | 2017 | Warga di wilayah Kabupaten Malang, Jawa Timur memasang harga terlalu mahal dari harga yang sudah ditentukan oleh tim <i>appraisal</i> . Pemerintah Kabupaten Malang mengikuti harga yang ditentukan oleh tim <i>appraisal</i> yaitu 21-26 ribu rupiah per meter. Sedangkan harga yang ditawarkan masyarakat yaitu 500 ribu hingga 1 juta rupiah per meter persegi. |
| 3. | Cengkareng - Batu Ceper - Kunciran | 14.19 | | 2019 | 2017 | Panitia Pengadaan Tanah tidak memiliki anggaran untuk membayar ganti rugi kepada warga. Warga sudah siap pindah namun anggaran dari pusat belum cair (Kompas, 2017) |

Terkait dengan *cost of fund* sebesar BI 7 day repo rate, yang besarnya berkisar 4,5%-5,5%, lebih kecil dari suku bunga di pasaran yang besarnya 9%-11%. Hal ini berarti BUJT menanggung beban suku bunga sebesar selisihnya. Bila pembayaran ditunda, besaran *cost of fund* yang ditanggung Negara menjadi semakin besar. Oleh karenanya, kebijakan pemberian *cost of fund* menjadi pertimbangan untuk diperhatikan lebih lanjut.



Gambar 4 Mekanisme Pengadaan Tanah Menggunakan Dana Talangan (PMK No. 21 Tahun 2017)

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada masa transisi pemberlakuan UU No.2/2012 masalah yang terjadi masih berkaitan dengan belum ada kesepakatan harga dengan pemilik tanah. Berdasarkan UU No. 2/2012 penilaian dari tim *appraisal* dapat dijadikan dasar penilaian dan bila masih belum sepakat dapat diselesaikan melalui konsinyasi. Pada tahun 2015-2017, UU No. 2/2012 sudah berlaku sepenuhnya dan menjadi dasar proses pengadaan lahan. Namun masalah beralih kepada sistem pendanaan yang dipakai untuk pendanaan kegiatan pengadaan lahan.

Dana BLU LMAN di awal tahun 2016 sebesar 16 triliun rupiah adalah dana talangan yang disiapkan untuk proses TA 2016 di mana pemanfaatan akhir didedikasikan untuk jalan tol. Pembayaran yang mulai dilakukan oleh BUJT (berdasarkan Permen PUPR No. 18/PRT/M/2016) direalisasikan bulan Juni 2016 sampai dengan Juni 2017. Hal ini terjadi karena Peraturan Menteri Keuangan diterbitkan bulan Februari 2017. Total pengeluaran BUJT (Badan Usaha Jalan Tol) dari bulan Juni sampai dengan akhir Desember 2016 adalah 13,5 triliun rupiah. Dana ini diverifikasi BPKP dan hasilnya sebesar 12,4 triliun rupiah yang dapat direalisasikan oleh BLU LMAN. Sampai dengan Juli 2017 anggaran yang telah dikeluarkan oleh badan usaha telah mencapai 21 triliun di mana total kemampuan keuangan badan usaha diperkirakan hanya sampai 25-30 triliun. Sebanyak 21 investor telah mengeluarkan dana talangan, dan pembayaran kembali dana talangan telah dimulai sejak bulan April 2017 sampai dengan sekarang. Tagihan yang diajukan oleh BPJT

sampai dengan Juli 2017 berjumlah 9 triliun rupiah. Dan total tagihan yang telah dibayarkan oleh BLU LMAN sebesar 4 triliun rupiah.

Metode pembayaran melalui dana talangan, yang dikategorikan sebagai inovasi pembayaran, membutuhkan beberapa hal yang perlu diperhatikan. Pertama adalah bahwa koridor hukum BLU-LMAN sudah ada, Prosedur Operasi Standar dalam pelaksanaan pembayaran belum ada, sehingga pada saat BLU LMAN melakukan pembayaran, pihak badan usaha melampirkan dokumen lengkap mulai dari pembayaran kepada pemilik lahan sampai dengan verifikasi BPKP. Proses ini merupakan salah satu penyebab keterlambatan pencairan pembayaran kembali. Kedua adalah kesiapan BUJT dalam melengkapi bukti pembayaran dan kecepatan waktu BPJT dalam mengirimkan tagihan ke BLU-LMAN yang tidak sepadan dengan kecepatan BLU LMAN dalam memproses pembayaran. Hal ini terbukti dengan adanya penolakan 351 dokumen yang diberikan, yang dinyatakan tidak lengkap oleh LMAN sampai dengan Juni 2017.

Masalah dalam Skema Dana Talangan

Melalui Peraturan Presiden Nomor 102 Tahun 2016 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, bahwa tidak tersedianya dana yang cukup, pemerintah dapat menggunakan lebih dahulu uang badan usaha yang nanti digantikan dengan uang APBN/APBD. Namun pada pelaksanaan proses pembayaran kembali oleh LMAN sering mengalami hambatan yang berdampak terhadap jumlah uang pembayaran kembali kepada badan usaha.

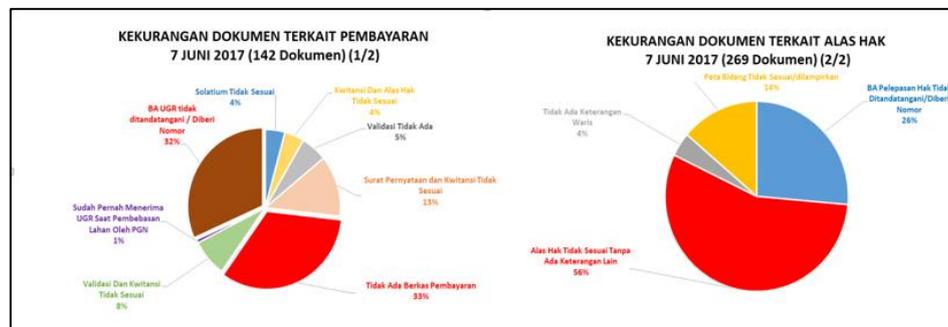
Total anggaran yang dimiliki oleh LMAN untuk pengadaan tanah jalan tol 2016 sebesar 16 triliun. BPKP membantu memverifikasi pengajuan pengembalian dana, yang hasilnya dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 Hasil Verifikasi BPKP atas Dana Talangan untuk Jalan Tol Tahap I, II, III (BPKP, 2017)

| Jenis | Jumlah |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Total dana 2016 | 16.000.000.000.000,00 |
| Total dana yang diverifikasi | 13.558.589.024.908,00 |
| Hasil verifikasi | 12.404.694.005.491,00 |
| Dana yang Perlu di verifikasi ulang | 1.153.895.019.489,00 |

Progres per Juni 2017 permintaan pembayaran dari badan usaha telah mencapai 9 triliun, namun pembayaran yang baru dilakukan oleh BLU LMAN sebesar 3 triliun. Kekurangan pembayaran tersebut dikarenakan adanya kekurangan dokumen, menurut BLU LMAN dari total 351 dokumen yang diajukan terdapat kekurangan dokumen sehingga pembayaran tidak dapat dilaksanakan. Pada Gambar 5 dapat dilihat dua jenis kekurangan dokumen, yaitu kekurangan dokumen pembayaran sebanyak 142 dokumen dan kekurangan dokumen terkait hak atas tanah sebanyak 269 dokumen. Pada tahun 2016 dana yang diminta kepada BLU LMAN untuk diverifikasi sebesar 13,558 triliun tetapi yang baru dibayarkan 12,404 triliun. Kekurangan pembayaran sebesar 1,153 triliun disebabkan oleh verifikasi dokumen yang tidak lengkap.

Akibat dari ketidaklengkapan dokumen tersebut LMAN tidak dapat memberikan uang ganti kerugian kepada badan usaha. Keterlambatan pembayaran uang ganti kerugian oleh BLU LMAN kepada badan usaha tidak hanya berdampak kepada finansial badan usaha, namun berdampak pula terhadap *cost of fund* atas dana talangan yang diberikan oleh badan usaha. Dari permasalahan yang telah disebutkan diperlukan suatu alternatif solusi untuk mengurangi masalah-masalah yang terjadi, salah satunya yaitu kejelasan atas hak dan kewajiban setiap *stakeholder* dalam mempersiapkan dokumen yang diperlukan.



Gambar 5 Kekurangan Dokumen dari Hasil Penelitian Administrasi Per Juni 2017 (LMAN, 2017)

KESIMPULAN DAN SARAN

Dari hasil studi ini dapat disampaikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Pemberlakuan UU No. 2/2012 memperjelas proses pengadaan tanah serta penyelesaiannya.
- 2) Perberlakuan Perpres No. 102/2016 membantu pemerintah untuk dapat menggunakan uang badan usaha lebih dulu yang dibayarkan kembali dengan APBN/APBD melalui LMAN. Hal tersebut dapat dilakukan jika pemerintah tidak memiliki dana yang cukup pada tahun bersangkutan.
- 3) Keterlambatan kelengkapan dokumen pembayaran yang diserahkan kepada LMAN dalam pengembalian dana talangan kepada badan usaha, menimbulkan peningkatan terhadap besar *cost of fund* yang ditanggung oleh negara.

Adapun saran-saran yang dapat disampaikan adalah:

- 1) Sosialisasi terkait hak dan kewajiban setiap *stakeholder* yang terkait di dalam proses pengadaan lahan maupun proses pengembalian dana talangan lebih sering dilakukan.
- 2) Diperlukan suatu *Standart Operation Procedure* (SOP) yang mengatur tata cara dan daftar (*checklist*) dokumen yang diperlukan dalam dokumen pembayaran untuk melengkapi PMK No. 21/PMK.06/2017.
- 3) Pengembangan BLU LMAN sebagai bank tanah, di mana BLU LMAN memiliki tugas untuk mempersiapkan tanah sebelum konstruksi. Tanah yang dipersiapkan hendaknya hanya diperuntukkan bagi Proyek Strategis Nasional. Hal ini digunakan untuk menanggulangi masalah-masalah yang terjadi di dalam proses pengadaan tanah yang menghambat proses konstruksi. Selain itu, BLU LMAN dapat menanggulangi beban negara dalam hal peningkatan harga tanah terhadap waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Antameng, M. 2017. *Laporan Bulanan Direktur Jalan dan Jembatan Bulan Maret 2017*. KPPIP, Jakarta.
- Indonesia Infrastructure Initiative. 2012. *Land Acquisition for Surabaya-Mojokerto Toll Road 70 Percent*. (Online), (<http://www.indii.co.id/index.php/en/news-publication/weekly-infrastructure-news/land-acquisition-for-surabaya-mojokerto-toll-road-70-percent>, diakses 20 Juni 2017).
- Kompas. 2017. *Pembebasan Lahan Tol Terhenti Lagi*. (Online), (<http://megapolitan.kompas.com/read/2017/02/07/15172161/pembebasan.lahan.tol.terhenti.lagi>, diakses 5 Juli 2017).
- Liputan 6. 2012. *8% Lahan TOL Kebon Jeruk-Ulujami Sulit Dibebaskan*. (Online), (<http://bisnis.liputan6.com/read/471623/8-lahan-tol-kebon-jeruk-ulujami-sulit-dibebaskan>, diakses 19 Juni 2017).
- Republik Indonesia. 2012. *Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012, No. 22. Kementerian Sekretariat Negara RI.
- Republik Indonesia. 2016. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 18/PRT/M/2016 tentang Penetapan dan Tata Cara Penggunaan Dana Talangan Badan Usaha Untuk Pengadaan Jalan Tol*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016, No. 708. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Republik Indonesia. 2016. *Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 102 Tahun 2016 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016, No. 267. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Republik Indonesia. 2017. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 21/PMK.06/2017 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Proyek Strategis Nasional dan Pengelolaan Aset Hasil Pengadaan Tanah oleh Lembaga Manajemen Aset Negara*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017, No. 325. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Republik Indonesia. 2017. *Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 58 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017, No. 119. Sekretariat Kabinet RI.
- Viva. 2010. *Menanti Realisasi Tol Surabaya Mojokerto*. (Online), (<http://nasional.news.viva.co.id/news/read/138110-menanti-realisasi-tol-surabaya-mojokerto>, diakses 20 Juni 2017).