



Media Title	Bisnis Indonesia		
Head Line	Investasi 23 Ruas Membengkak 45%		
Date	11 Okt 2013	Color	
Section	News	Circulation	
Page No	26	Article Size	
Journalist	Dimas Novitasari	Advalue	
Frequency	Daily	PR Value	

Investasi 23 Ruas Membengkak 45%

JAKARTA—Badan Pengatur Jalan Tol mencatat investasi 23 proyek jalan tol yang telah diusahakan sebelum 2010 mengalami kenaikan 44,75%, dari sebelumnya Rp74,77 triliun menjadi Rp108,23 triliun saat ini.

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

Kepala Pelaksana Tugas Harian Kepala Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) Arief Wijaksono mengatakan kenaikan investasi tersebut disebabkan oleh kenaikan harga tanah, biaya konstruksi karena adanya eskalasi, perubahan desain, hingga kebutuhan lahan yang meluas.

"Itu semua menyebabkan kenaikan investasi. Ada yang besar dan ada juga yang kecil," katanya kepada *Bisnis*, Kamis (10/10).

Akibatnya, badan usaha jalan tol (BUJT) dan BPJT akan mengkaji

► Jika sebelum 2010, tercatat Rp74,77 triliun kini menjadi Rp108,23 triliun.

► Perjanjian pengusahaan jalan tol akan dikaji ulang.

► Pemerintah harus tegas mengatur batasan waktu pengadaan lahan.

ulang Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) terhadap kelainan proyek dan kemampuan keuangan BUJT berdasarkan Perpres No. 13/2010 dan Permen PU No. 6/2010.

Oleh karena itu, pemerintah dalam hal ini BPJT akan mengembalikan *financial internal rate of return* (FIRR) jalan bebas hambatan tersebut sesuai dengan PPJT awal.

"Katakanlah IRR-nya itu sebelumnya 17%, setelah di-review jadi 14%. Nah, kami akan *nombokin* yang 3% selisihnya itu," paparnya.

Kompensasi yang diberikan, kata Arif, umumnya berupa *land capping*. Namun, jika kenaikan investasi terjadi lagi setelah evaluasi tersebut, pemerintah akan memberikan kompensasi berupa penyesuaian tarif awal dan masa konsesi dari yang terutang di PPJT.

Dana *land capping* adalah dana dukungan yang diberikan pemerintah dari anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN) kepada BUJT yang sudah menuntaskan kewajiban pendanaan untuk pembebasan lahan sesuai dengan PPJT.

"Kami tidak akan memberikan dukungan berupa konstruksi, kecuali pada tol-tol dengan skema kerja sama pemerintah swasta seperti Solo-Mantingan," jelasnya.

Jika, tarif awal dan masa konsesi dirasa tidak memungkinkan untuk disesuaikan, BPJT akan menempuh pengurangan lingkup pekerjaan jalan bebas hambatan tersebut.

Misalnya, seperti penundaan pembangunan fasilitas yang tidak mendasak seperti simpang susun, jembatan, atau penerangan jalan umum (PJU).

CEDERA JANJI

Selain itu, guna mengantisipasi cedera janji PPJT, BPJT juga memperbaiki klausul perjanjian agar antara hak dan kewajibannya seimbang sehingga lebih *bankable* dan *investor friendly*.

Dia menjelaskan sebelumnya *financial closing* tidak dikaitkan dengan masa pembebasan tanah, akan

tetapi sekarang hal tersebut saling berhubungan. "Jika kewajiban tersebut tidak bisa dipenuhi, otomatis putus kontrak."

Sementara itu, Ketua Asosiasi Tol Indonesia (ATI) Fatchur Rochman mengatakan penyesuaian tarif awal tidak bisa semata-mata menjadi solusi akibat menurunnya FIRR jalan bebas hambatan. Apalagi, bagi investor jalan tol perpanjangan masa konsesi bukanlah pilihan yang logis.

"Jika tarifnya kemahalan justru nantinya jalan tol kami tidak laku," katanya.

Oleh karena itu, dia berpendapat dalam PPJT sebaiknya juga menyebutkan patokan masa pengadaan lahan oleh pemerintah.

Jangan hanya menekankan pemu-

tusan kontrak dengan BUJT akibat tidak dapat terpenuhinya pembiayaan dengan waktu tertentu yang sudah diberikan.

"Jadi perjanjian pengusahaan yang ada sekarang ini kurang seimbang. Jangan hanya swasta yang harus berkomitmen, pemerintah juga," ujarnya.

Saat ini, katanya, ketika pembengkakan investasi yang menyebabkan menurunnya FIRR akibat lamanya pembebasan tanah, BUJT tidak bisa mengajukan evaluasi landasan keuangan secara otomatis.

Berdasarkan kondisi tersebut, dia berharap pemerintah dapat lebih tegas lagi mengatur batasan waktu pengadaan lahan sehingga pembangunan jalan tol dapat berjalan dengan lancar. ■



Situasi lalu lintas di jalan tol dalam Kota Jakarta arah Grögol, Jakarta Barat terlihat padat.



Media Title	Bisnis Indonesia		
Head Line	Investasi 23 Ruas Membengkak 45%		
Date	11 Okt 2013	Color	
Section	News	Circulation	
Page No	26	Article Size	
Journalist	Dimas Novitasari	Advalue	
Frequency	Daily	PR Value	

Kenaikan Biaya Investasi di 23 Proyek Jalan Tol

Ruas	Investasi Sesuai BPJT (Rp Triliun)	FIRR Awal (%)	Investasi* (Rp Triliun)	FIRR* (%)	Dukungan Pemerintah
● Cikampek-Palimanan	5,9	17,86	12,56	17,86	--
● Pejagan-Pemalang	3,2	18,64	5,50	17,20	LC Rp106 miliar
● Pemalang-Batang	2,29	18,13	4,07	17,93	--
● Batang-Semarang	3,64	17,64	4,20	17,26	LC Rp61,97 miliar
● Semarang-Solo	6,13	15,94	6,20	16	LC Rp533,213 miliar
● Solo-Mantingan-Ngawi	4,27	17,4	5,13	17,39	Pengadaan tanah dan konstruksi
● Ngawi-kertosono	3,18	17,5	3,82	17,81	Pengadaan Tanah dan konstruksi
● Kertosono-Mojokerto	2,21	17,8	3,48	17,8%	LC Rp97,266 miliar
● Surabaya-Mojokerto	2,95	17,12	3,22	17	LC Rp598,04 miliar
● Cengkareng-Batuceper-Kunciran	2,54	14,91	3,50	15,9	--
● Kunciran-Serpong	2,03	15,8	2,62	16	--
● Serpong-Cinere	1,82	17,2	2,22	17,48	--
● Cinere-Jagorawi	1,96	17,32	2,88	17,12	LC Rp529,13 miliar
● Cimanggis-Cibitung	3,13	16,77	4,52	17,31	--
● Cibitung-Cilincing	2,72	18,79	4,22	17,96	--
● Depok Antasari	2,49	15,91	2,99	16,75	LC Rp1.831
● Becakayu	6,18	17,57	7,23	16,79	--
● Bogor Outer Ring Road	0,7	17,76	0,983	15,05	LC Rp111,93 miliar
● Ciawi-Sukabumi	4,92	18,3	7,77	17	LC Rp73,45 miliar
● Gempol-Pandaan	0,82	19,19	1,17	17,02	--
● Gempol-Pasuruan	1,8	17,9	2,76	16,38	LC Rp324,027 miliar
● Pasuruan-Probolinggo	3,31	14,4	2,99	15,81	--
● Waru (Aloha)-Woniokromo-Tanjung Perak	6,49	17,57	11,11	16,75	--