



MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 21/PRT/M/2018  
TENTANG  
TATA CARA PELAKSANAAN KERJA SAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN  
USAHA DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DI KEMENTERIAN  
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 46 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
- 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 Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6110);

2. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5347);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 121 Tahun 2015 tentang Pengusahaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 344, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5801);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 122 Tahun 2015 tentang Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 345, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5802);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
6. Peraturan Presiden Nomor 78 Tahun 2010 tentang Penjaminan Infrastruktur dalam Proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha yang Dilakukan melalui Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101);
7. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 16);
8. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 62);
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 260/PMK.011/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penjaminan Infrastruktur dalam Proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (Berita Negara Republik Indonesia Tahun Tahun 2010 Nomor 689) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 8/PMK.08/2016

- tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 260/PMK.011/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penjaminan Infrastruktur dalam Proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 121);
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 143/PMK.011/2013 tentang Panduan Pemberian Dukungan Kelayakan atas Sebagian Biaya Konstruksi pada Proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1241) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.08/2015 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 143/PMK.011/2013 tentang Panduan Pemberian Dukungan Kelayakan atas Sebagian Biaya Konstruksi pada Proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1360);
  11. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 164/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara dalam rangka Penyediaan Infrastruktur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1143) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 65/PMK.06/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 164/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara dalam rangka Penyediaan Infrastruktur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 638);
  12. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 862);

13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 881) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 466);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2016 tentang Tata Cara Perizinan Pengusahaan Sumber Daya Air dan Penggunaan Sumber Daya Air (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 139);
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2016 tentang Pemberian Dukungan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dalam Kerja Sama Penyelenggaraan Sistem Penyediaan Air Minum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 752);
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 817);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 96 Tahun 2016 tentang Pembayaran Ketersediaan Layanan dalam rangka Kerja Sama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur di Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1775);
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2017 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha untuk Pengusahaan

Jalan Tol (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 299);

19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 09/PRT/M/2017 tentang Tata Cara Pemilihan Badan Usaha Sebagai Mitra Pemanfaatan Barang Milik Negara dalam rangka Penyediaan Infrastruktur untuk Pembangkit Listrik Tenaga Air/Pembangkit Listrik Tenaga Minihidro/Pembangkit Listrik Tenaga Mikrohidro/Pembangkit Listrik Tenaga Surya dengan Mekanisme Sewa (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 658);
20. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.08/2018 tentang Fasilitas untuk Penyiapan dan Pelaksanaan Transaksi Proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 897);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN KERJA SAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DI KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Pelaksanaan KPBU adalah kegiatan yang bertujuan membangun, memperluas dan/atau meningkatkan sistem fisik (teknik) dan non-fisik (kelembagaan, manajemen, keuangan, peran masyarakat,

dan hukum) dalam kesatuan yang utuh untuk melaksanakan Penyediaan Infrastruktur kepada masyarakat menuju keadaan yang lebih baik.

2. Infrastruktur adalah fasilitas teknis, fisik, sistem, perangkat keras, dan lunak yang diperlukan untuk melakukan pelayanan yang diperlukan untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat dan mendukung jaringan struktur agar pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat dapat berjalan dengan baik.
3. Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Infrastruktur PUPR adalah Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri ini.
4. Penyediaan Infrastruktur adalah kegiatan yang meliputi pekerjaan konstruksi untuk membangun atau meningkatkan kemampuan Infrastruktur dan/atau kegiatan pengelolaan Infrastruktur dan/atau pemeliharaan Infrastruktur dalam rangka meningkatkan kemanfaatan Infrastruktur.
5. Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama yang selanjutnya disingkat PJKP adalah menteri, kepala lembaga, kepala daerah, atau direksi Badan Usaha Milik Negara/direksi Badan Usaha Milik Daerah sebagai penyedia atau penyelenggara Infrastruktur berdasarkan peraturan perundang-undangan.
6. Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha yang selanjutnya disingkat KPBU adalah kerja sama antara pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh menteri dan direksi Badan Usaha Milik Negara/direksi Badan Usaha Milik Daerah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko di antara para pihak.

7. Badan Usaha adalah Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, badan usaha swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas, badan hukum asing, atau koperasi.
8. Badan Usaha Pelaksana KPBU yang selanjutnya disebut Badan Usaha Pelaksana adalah Perseroan Terbatas yang didirikan oleh Badan Usaha pemenang lelang atau ditunjuk langsung.
9. Proyek Gabungan adalah Penyediaan Infrastruktur yang merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih jenis Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada peraturan menteri ini dan/atau selain jenis Infrastruktur PUPR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Unit Organisasi di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Unit Organisasi adalah setiap organisasi di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang secara masing-masing memiliki kewenangan terhadap Infrastruktur PUPR berdasarkan peraturan perundang-undangan.
11. Pimpinan Unit Organisasi adalah setiap pimpinan Unit Organisasi di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
12. Simpul KPBU adalah Unit Kerja PUPR yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Menteri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang memiliki tugas melaksanakan penyiapan perumusan kebijakan, sinkronisasi, fasilitasi, koordinasi, pengawasan, dan evaluasi pembangunan KPBU di Kementerian PUPR.
13. Tim KPBU adalah tim yang dibentuk oleh PJPK untuk membantu pengelolaan KPBU pada tahap penyiapan dan tahap transaksi KPBU khususnya setelah penetapan Badan Usaha Pelaksana hingga diperolehnya pemenuhan pembiayaan (*financial close*), serta berkoordinasi dengan Simpul KPBU dalam pelaksanaannya.

14. Panitia Pengadaan adalah tim yang dibentuk PJKP, yang memiliki peran dan tanggung jawab untuk mempersiapkan dan melaksanakan proses pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada tahap transaksi.
15. Badan Penyiapan adalah Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi nasional atau internasional, yang melakukan pendampingan dan/atau pembiayaan kepada PJKP dalam tahap penyiapan atau dalam tahap penyiapan hingga tahap transaksi KPBU.
16. Studi Pendahuluan adalah kajian awal yang dilakukan oleh Pimpinan Unit Organisasi untuk memberikan gambaran mengenai perlunya penyediaan suatu Infrastruktur PUPR.
17. Konsultasi Publik adalah proses interaksi antara Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/direksi BUMN/direksi BUMD dengan masyarakat termasuk pemangku kepentingan untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan efektivitas KPBU.
18. Penjajakan Minat Pasar adalah proses interaksi pada tahap penyiapan KPBU untuk mengetahui masukan maupun minat calon investor, perbankan, dan asuransi atas KPBU yang akan dikerjasamakan.
19. Konfirmasi Minat Pasar adalah proses interaksi pada tahap transaksi KPBU untuk melakukan penegasan atau pembenaran kepastian minat calon investor, perbankan, dan asuransi atas KPBU yang akan dikerjasamakan.
20. Prastudi Kelayakan adalah kajian yang dilakukan untuk menilai kelayakan KPBU dengan mempertimbangkan paling sedikit aspek hukum, teknis, ekonomi, keuangan, pengelolaan risiko, lingkungan, dan sosial.
21. Dukungan Pemerintah adalah kontribusi fiskal dan/atau bentuk lainnya yang diberikan oleh menteri/kepala lembaga dan/atau menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan kekayaan negara sesuai dengan kewenangan masing-masing

- berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk meningkatkan kelayakan finansial dan efektivitas KPBU.
22. Jaminan Pemerintah adalah kompensasi finansial yang diberikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan kekayaan negara kepada Badan Usaha Pelaksanan melalui skema pembagian risiko untuk proyek kerja sama.
  23. Perjanjian KPBU adalah perjanjian antara PJKP dan Badan Usaha Pelaksana untuk Penyediaan Infrastruktur.
  24. Unit Manajemen KPBU adalah unit yang dibentuk oleh PJKP untuk melaksanakan kegiatan pada tahap manajemen pelaksanaan.
  25. Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur yang selanjutnya disingkat BUI adalah badan usaha yang didirikan oleh Pemerintah dan diberikan tugas khusus untuk melaksanakan penjaminan Infrastruktur.
  26. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

#### Pasal 2

Peraturan Menteri ini dimaksudkan untuk memberikan pedoman bagi Unit Organisasi dan pemangku kepentingan mengenai tata cara Pelaksanaan KPBU di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, baik yang diprakarsai oleh pemerintah (*solicited project*) maupun yang diprakarsai oleh Badan Usaha (*unsolicited project*).

#### Pasal 3

Peraturan Menteri ini bertujuan agar terciptanya tata cara Pelaksanaan KPBU di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat baik yang diprakarsai oleh pemerintah (*solicited project*) maupun yang diprakarsai oleh Badan Usaha (*unsolicited project*) dapat berjalan efektif, efisien, tepat sasaran dan tepat waktu.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. jenis Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan melalui skema KPBU;
- b. kelembagaan KPBU;
- c. tata cara Pelaksanaan KPBU;
- d. prakarsa Badan Usaha;
- e. manajemen risiko; dan
- f. pemantauan dan evaluasi;

BAB II

JENIS INFRASTRUKTUR YANG DAPAT DIKERJASAKAN  
MELALUI SKEMA KPBU DI KEMENTERIAN PUPR

Pasal 5

- (1) Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan menggunakan skema KPBU berdasarkan Peraturan Menteri ini mencakup:
  - a. infrastruktur jalan, meliputi jalan nasional, termasuk jembatan tol.
  - b. infrastruktur sumber daya air, antara lain:
    - 1) prasarana penampung air beserta bangunan pelengkap, antara lain waduk/bendungan dan bendung, saluran pembawa air baku; dan/atau
    - 2) jaringan irigasi.
  - c. infrastruktur air minum, antara lain:
    - 1) investasi pengembangan SPAM dan/atau pengelolaan SPAM terhadap unit air baku;
    - 2) investasi unit distribusi yang selanjutnya dioperasikan dan dikelola oleh BUMN atau BUMD yang bersangkutan; dan/atau
    - 3) investasi teknologi pengoperasian dan pemeliharaan dalam rangka mengupayakan penyelenggaraan SPAM yang efektif dan efisien dengan mekanisme kontrak berbasis kinerja.
  - d. infrastruktur sistem pengelolaan air limbah domestik, antara lain:

- 1) pengelolaan air limbah domestik terpusat; dan/atau
  - 2) pengelolaan air limbah domestik setempat.
- e. infrastruktur sistem pengelolaan persampahan, antara lain:
- 1) pengangkutan;
  - 2) pengolahan; dan/atau
  - 3) pemrosesan akhir sampah.
- f. infrastruktur perumahan, meliputi:
- 1) rumah susun umum;
  - 2) rumah susun khusus; dan
  - 3) rumah susun negara yang pemanfaatannya dengan cara sewa.
- (2) Unit Organisasi dapat melaksanakan KPBU selain jenis infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mengajukan permohonan kepada Menteri.
- (3) Menteri mengajukan permohonan KPBU selain jenis Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional untuk mendapat penetapan.

### Pasal 6

Dalam rangka meningkatkan efektifitas, efisiensi, dan kelayakan proyek, Pelaksanaan KPBU dapat merupakan Proyek Gabungan.

## BAB III

### KELEMBAGAAN KPBU

#### Bagian Kesatu

#### Penanggung Jawab Proyek KPBU

### Pasal 7

- (1) Menteri bertindak sebagai PJPK dalam Pelaksanaan KPBU untuk Penyediaan Infrastruktur PUPR sejak tahap penyiapan KPBU.

- (2) Menteri dapat mendelegasikan kewenangannya sebagai PJPK kepada Pimpinan Unit Organisasi sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

#### Pasal 8

Direksi Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dapat bertindak sebagai PJPK sepanjang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 9

Dalam hal Proyek Gabungan melibatkan lebih dari 1 (satu) PJPK, Menteri bersama-sama dengan pimpinan kementerian/kepala lembaga/kepala daerah yang memiliki kewenangan terhadap Penyediaan Infrastruktur selain Infrastruktur PUPR, bertindak bersama-sama sebagai PJPK berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Kedua

#### Simpul KPBU

#### Pasal 10

- (1) Menteri dalam melaksanakan Pelaksanaan KPBU di Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dibantu oleh Simpul KPBU.
- (2) Simpul KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjuk dan ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Simpul KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memiliki tugas penyiapan perumusan kebijakan, sinkronisasi, fasilitasi, koordinasi, pengawasan dan evaluasi Pelaksanaan KPBU.
- (4) Selain tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Simpul KPBU dapat menyelenggarakan fungsi pusat layanan terpadu investasi Infrastruktur yang meliputi:
  - a. menjadi pusat pengetahuan (*center of knowledge*) investasi Infrastruktur PUPR;
  - b. melakukan promosi Pelaksanaan KPBU Infrastruktur PUPR kepada investor baik di dalam dan luar negeri;

- c. memberikan sosialisasi, layanan konsultasi dan layanan informasi peraturan perundangan investasi Infrastruktur PUPR kepada pemerintah, pemerintah daerah, investor dan masyarakat;
- d. memfasilitasi Badan Usaha yang berminat menjadi pemrakarsa proyek Penyediaan Infrastruktur PUPR; dan
- e. menjadi penghubung dengan instansi/lembaga yang terkait dengan investasi Infrastruktur.

### Bagian Ketiga

#### Tim KPBU dan Panitia Pengadaan

#### Pasal 11

- (1) Dalam melaksanakan Pelaksanaan KPBU, PJKP membentuk:
  - a. Tim KPBU; dan
  - b. Panitia Pengadaan.
- (2) Tim KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibentuk oleh PJKP untuk membantu Pelaksanaan KPBU pada tahap penyiapan dan tahap transaksi KPBU.
- (3) Panitia Pengadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibentuk oleh PJKP untuk mempersiapkan dan melaksanakan proses pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada tahap transaksi KPBU.
- (4) Tim KPBU dan Panitia Pengadaan melakukan kordinasi secara berkala dengan Simpul KPBU pada tahap penyiapan dan tahap transaksi KPBU.
- (5) Peran dan tanggung jawab Tim KPBU dan Panitia Pengadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB IV  
TATA CARA PELAKSANAAN KPBU

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 12

KPBU diselenggarakan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. tahap perencanaan;
- b. tahap penyiapan;
- c. tahap transaksi; dan
- d. tahap manajemen pelaksanaan Perjanjian KPBU.

Pasal 13

- (1) Unit Organisasi menyiapkan rencana anggaran untuk penyelenggaraan setiap tahapan Pelaksanaan KPBU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bersumber dari:
  - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN);
  - b. pinjaman/hibah; dan/atau
  - c. sumber lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Dalam Pelaksanaan KPBU, Unit Organisasi yang mempunyai tugas melaksanakan penyusunan kebijakan teknis dan strategi keterpaduan antara pengembangan kawasan dengan Infrastruktur PUPR memberikan rekomendasi keterpaduan proyek KPBU dengan pengembangan kawasan kepada Menteri.
- (2) Dalam Pelaksanaan KPBU, Unit Organisasi yang mempunyai tugas melaksanakan penelitian dan pengembangan bidang pekerjaan umum dan perumahan

rakyat dapat memberikan dukungan teknis kepada Menteri.

Bagian Kedua  
Tahap Perencanaan KPBU

Pasal 15

Tahap perencanaan KPBU terdiri atas:

- a. identifikasi dan usulan penetapan KPBU;
- b. pengambilan keputusan lanjut/tidak lanjut rencana KPBU;
- c. penyusunan daftar Infrastruktur KPBU di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; dan
- d. pengkategorian KPBU.

Pasal 16

- (1) Pimpinan Unit Organisasi mengidentifikasi Penyediaan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan melalui skema KPBU sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pimpinan Unit Organisasi dalam melaksanakan perencanaan Penyediaan Infrastruktur melakukan keterpaduan perencanaan Infrastruktur dengan pengembangan kawasan dan menyusun target Infrastruktur yang dilakukan dengan menggunakan skema KPBU setiap tahunnya.
- (3) Pelaksanaan perencanaan Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan Pimpinan Unit Organisasi dan dikoordinasikan dengan Unit Organisasi yang mempunyai tugas melaksanakan penyusunan kebijakan teknis dan strategi keterpaduan antara pengembangan kawasan dengan Infrastruktur PUPR.
- (4) Atas keterpaduan perencanaan yang telah disusun Pimpinan Unit Organisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Unit Organisasi yang mempunyai tugas melaksanakan penyusunan kebijakan teknis dan strategi keterpaduan antara pengembangan kawasan dengan

Infrastruktur PUPR memberikan rekomendasi kepada Menteri dengan tembusan kepada Simpul KPBU mengenai proyek yang akan dilakukan menggunakan mekanisme KPBU.

#### Pasal 17

- (1) Dalam hal melakukan identifikasi, Pimpinan Unit Organisasi menyusun Studi Pendahuluan dan melakukan Konsultasi Publik.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Pimpinan Unit Organisasi dan berkoordinasi dengan Simpul KPBU.
- (3) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memperoleh pertimbangan mengenai manfaat dan dampak KPBU terhadap kepentingan masyarakat.
- (4) Berdasarkan hasil Studi Pendahuluan dan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pimpinan Unit Organisasi menyerahkan hasil dari Studi Pendahuluan kepada Simpul KPBU untuk dilakukan pemeriksaan kesesuaian.
- (5) Simpul KPBU menyerahkan hasil pemeriksaan kesesuaian Studi Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada Menteri.

#### Pasal 18

- (1) Menteri memutuskan lanjut atau tidak lanjut rencana Penyediaan Infrastruktur melalui mekanisme KPBU.
- (2) Dalam membuat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Simpul KPBU memberikan masukan kepada Menteri.
- (3) Menteri menyerahkan hasil Studi Pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (6) kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Tata cara penyusunan Studi Pendahuluan diatur lebih lanjut dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 19

Dalam hal hasil identifikasi menunjukkan potensi pelaksanaan KPBU sebagai Proyek Gabungan, Pelaksanaan KPBU untuk Proyek Gabungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 20

- (1) Simpul KPBU melakukan penyusunan daftar Infrastruktur KPBU di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berdasarkan hasil Studi Pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4).
- (2) Penyusunan daftar Infrastruktur KPBU di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Simpul KPBU berkoordinasi dengan Unit Organisasi.
- (3) Daftar Infrastruktur KPBU di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimutakhirkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan proyek di setiap tahapan KPBU.

#### Bagian Ketiga

#### Tahap Penyiapan KPBU

#### Pasal 21

- (1) Penyiapan KPBU terdiri atas:
  - a. penyiapan Prastudi Kelayakan;
  - b. Konsultasi Publik dan/atau Penjajakan Minat Pasar;
  - c. pengajuan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; dan
  - d. pengajuan penetapan lokasi KPBU.
- (2) Penyiapan KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain menghasilkan:

- a. Prastudi Kelayakan, yang dapat terdiri atas kajian awal Prastudi Kelayakan dan kajian akhir Prastudi Kelayakan;
- b. rencana Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah;
- c. penetapan tata cara pengembalian investasi Badan Usaha; dan
- d. pengadaan tanah untuk KPBU.

#### Pasal 22

- (1) Prastudi Kelayakan disusun paling sedikit meliputi:
  - a. kajian hukum dan kelembagaan;
  - b. kajian teknis;
  - c. kajian ekonomi dan komersial;
  - d. kajian lingkungan dan sosial;
  - e. kajian bentuk kerja sama dalam Penyediaan Infrastruktur;
  - f. kajian risiko;
  - g. kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; dan
  - h. kajian mengenai hal hal yang perlu ditidaklanjuti.
- (2) Dalam hal Prastudi Kelayakan terdiri atas kajian awal Prastudi Kelayakan (*Outline Business Case/OBC*) dan kajian akhir Prastudi Kelayakan (*Final Business Case/FBC*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) huruf a, kajian akhir Prastudi Kelayakan harus meliputi kajian kesiapan KPBU yang terdiri atas:
  - a. terpenuhinya seluruh persyaratan kajian pada Prastudi Kelayakan termasuk hal-hal yang perlu ditindaklanjuti;
  - b. persetujuan para pemangku kepentingan mengenai KPBU; dan
  - c. kepastian perlu atau tidaknya Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah.
- (3) Dalam penyiapan kajian KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Unit Organisasi dapat menentukan isi dan

tingkat kedalaman kajian teknis Prastudi Kelayakan sesuai dengan kebutuhan di sektor masing-masing.

- (4) Pimpinan Unit Organisasi menyusun pedoman kajian teknis Prastudi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Penyiapan kajian KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Unit Organisasi dan berkoordinasi dengan Simpul KPBU.

#### Pasal 23

- (1) PJKP melakukan identifikasi kebutuhan atas tanah untuk KPBU berdasarkan hasil kajian akhir Prastudi Kelayakan.
- (2) Dalam hal hasil identifikasi menunjukkan kebutuhan akan pengadaan tanah, PJKP melakukan perencanaan dan penyusunan dokumen pengadaan tanah untuk memperoleh penetapan lokasi.
- (3) Dalam hal hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berstatus Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah, PJKP mengajukan usulan pemanfaatan Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah untuk pelaksanaan KPBU sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 24

- (1) PJKP melaksanakan Konsultasi Publik pada tahap penyiapan KPBU yang bertujuan untuk:
  - a. mendapat masukan mengenai kebutuhan masyarakat terkait dengan KPBU;
  - b. menjajaki kepatuhan terhadap norma sosial dan norma lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup; dan
  - c. memastikan kesiapan KPBU termasuk kebutuhan Dukungan Pemerintah.
- (2) Dalam melaksanakan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PJKP dapat mendelegasikan kepada Tim KPBU yang akan berkoordinasi dengan Simpul KPBU.

Pasal 25

- (1) PJKP melaksanakan Penjajakan Minat Pasar pada tahap penyiapan dan dapat didelegasikan kepada Pimpinan Unit Organisasi yang berkoordinasi dengan Simpul KPBU.
- (2) Penjajakan Minat Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memperoleh masukan dan tanggapan terhadap KPBU dari calon investor, Badan Usaha di bidang konstruksi, dan/atau Badan Usaha/lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional di bidang keuangan.

Pasal 26

- (1) Menteri dan/atau menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan kekayaan negara dapat memberikan Dukungan Pemerintah terhadap KPBU.
- (2) Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk:
  - a. insentif perpajakan;
  - b. dukungan pembangunan sebagian konstruksi;
  - c. dukungan kelayakan KPBU; dan/atau
  - d. bentuk lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan oleh Menteri bersama-sama dengan Kepala Lembaga/Kepala Daerah.
- (4) Verifikasi dokumen kebutuhan Dukungan Pemerintah dilakukan oleh Simpul KPBU.
- (5) PJKP mengusulkan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan kekayaan negara untuk dapat menyetujui pemberian Dukungan Pemerintah dalam bentuk dukungan kelayakan dan/atau insentif perpajakan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dukungan Pemerintah dicantumkan dalam dokumen pengadaan Badan Usaha.

Pasal 27

- (1) Proyek KPBU dapat memperoleh Jaminan Pemerintah.
- (2) Dalam rangka memperoleh Jaminan Pemerintah, Unit Organisasi menyusun studi rencana mitigasi risiko atas proyek KPBU dan berkoordinasi dengan Simpul KPBU.
- (3) Unit Organisasi menyerahkan studi rencana mitigasi risiko atas proyek KPBU kepada PJKP.
- (4) Atas dasar studi rencana mitigasi risiko atas proyek KPBU yang diserahkan Unit Organisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) PJKP menyampaikan usulan Jaminan Pemerintah kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan kekayaan negara melalui BUPI sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penyusunan studi rencana mitigasi risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 28

- (1) PJKP dapat dibantu oleh Badan Penyiapan untuk melakukan penyiapan KPBU.
- (2) Tugas Badan Penyiapan pada tahap penyiapan diatur lebih lanjut dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (3) Tata cara pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan kepala lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Bagian Keempat  
Tahap Transaksi KPBU

Pasal 29

Tahap transaksi KPBU terdiri atas:

- a. Konfirmasi Minat Pasar;
- b. penetapan lokasi KPBU;
- c. pengadaan Badan Usaha Pelaksana yang mencakup persiapan dan pelaksanaan pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
- d. penandatanganan Perjanjian KPBU; dan
- e. pemenuhan pembiayaan (*Financial Close*).

Pasal 30

PJPK melaksanakan transaksi KPBU setelah memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. syarat dan ketentuan pengelolaan Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah untuk pelaksanaan KPBU telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. penetapan lokasi sudah diperoleh;
- c. perizinan sesuai dengan kebutuhan sektor yang bersangkutan; dan
- d. PJPK telah menerbitkan surat pernyataan bahwa Proyek KPBU layak secara teknis, ekonomi dan finansial berdasarkan dokumen yang dihasilkan dalam tahap penyiapan.

Pasal 31

- (1) PJPK melaksanakan Konfirmasi Minat Pasar pada tahap transaksi.
- (2) PJPK dalam melaksanakan Konfirmasi Minat Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mendelegasikan kepada Panitia Pengadaan dan berkoordinasi dengan Simpul KPBU.
- (3) Konfirmasi Minat Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memperoleh masukan dan tanggapan terhadap KPBU dari calon investor dan Badan Usaha/

lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional di bidang keuangan.

- (4) Konfirmasi Minat Pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mereviu hasil Penjajakan Minat Pasar (*market sounding*) yang dilakukan oleh PJKP pada tahap penyiapan, atau dengan melakukan diskusi dalam forum Badan Usaha.

#### Pasal 32

- (1) PJKP membentuk panitia pengadaan dalam rangka melaksanakan pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
- (2) Ketentuan mengenai pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan peraturan kepala lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

#### Pasal 33

- (1) Penandatanganan Perjanjian KPBU dilakukan oleh PJKP dengan Badan Usaha Pelaksana.
- (2) Ketentuan mengenai penandatanganan Perjanjian KPBU diatur lebih lanjut dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 34

- (1) Badan Usaha Pelaksana wajib memperoleh pemenuhan pembiayaan paling lambat dalam waktu 12 (dua belas) bulan dan dapat diperpanjang selama 6 (enam) bulan setelah menandatangani Perjanjian KPBU.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang oleh PJKP, apabila kegagalan memperoleh pembiayaan tidak disebabkan oleh kelalaian Badan Usaha Pelaksana, berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh PJKP, dan disepakati dalam Perjanjian KPBU.
- (3) Dalam hal perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi oleh Badan Usaha

Pelaksana, maka Perjanjian KPBU berakhir dan jaminan pelaksanaan berhak dicairkan oleh PJPK.

#### Pasal 35

Pemenuhan pembiayaan yang bersumber dari pinjaman dinyatakan telah terlaksana, apabila:

- a. perjanjian pinjaman telah ditandatangani untuk membiayai seluruh KPBU; dan
- b. sebagian pinjaman telah dapat dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.

#### Pasal 36

Dalam hal KPBU terbagi menjadi beberapa tahapan, pemenuhan pembiayaan dinyatakan telah terlaksana, apabila:

- a. perjanjian pinjaman telah ditandatangani untuk membiayai salah satu tahapan KPBU; dan
- b. sebagian pinjaman untuk membiayai salah satu tahapan KPBU telah dapat dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.

#### Pasal 37

- (1) PJPK dapat dibantu oleh Badan Penyiapan untuk melakukan transaksi KPBU.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas Badan Penyiapan pada tahap transaksi lanjut dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (3) Tata Cara pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan peraturan kepala lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Bagian Kelima  
Tahap Manajemen Pelaksanaan Perjanjian KPBU

Pasal 38

Tahapan manajemen pelaksanaan Perjanjian KPBU dilaksanakan dengan tujuan untuk memastikan penyediaan jasa/layanan, serta pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing dari PJKP dan Badan Usaha Pelaksana telah dipenuhi sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian KPBU.

Pasal 39

Pelaksanaan tahap manajemen pelaksanaan Perjanjian KPBU terdiri atas kegiatan:

- a. tahapan prakonstruksi;
- b. tahapan konstruksi;
- c. tahapan operasi komersial; dan
- d. masa berakhirnya Perjanjian KPBU.

Pasal 40

- (1) Dalam melaksanakan manajemen pelaksanaan Perjanjian KPBU, PJKP dapat menetapkan Unit Manajemen KPBU.
- (2) Unit Manajemen KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan unit kerja/satuan kerja yang telah ada atau membentuk unit kerja/satuan kerja baru di Unit Organisasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Unit Manajemen KPBU tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 41

Ketentuan lebih lanjut mengenai tahap manajemen pelaksanaan Perjanjian KPBU tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB V  
PRAKARSA BADAN USAHA

Pasal 42

- (1) Badan Usaha dapat memprakarsai KPBU Penyediaan Infrastruktur PUPR.
- (2) Prakarsa Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. usulan KPBU terintegrasi secara teknis dengan rencana teknis sektor yang bersangkutan;
  - b. layak secara ekonomi dan finansial; dan
  - c. memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur.
- (3) Prakarsa Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
  - a. tahap inisiasi;
  - b. tahap penyiapan;
  - c. tahap transaksi; dan
  - d. tahap manajemen pelaksanaan Perjanjian KPBU.
- (4) Ketentuan mengenai tahapan Prakarsa Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 43

- (1) Pimpinan Unit Organisasi terkait bersama-sama dengan Simpul KPBU, melakukan evaluasi pelaksanaan KPBU atas prakarsa Badan Usaha dalam setiap tahapan pelaksanaan KPBU prakarsa Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (3).
- (2) Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Menteri dalam memberikan persetujuan mengenai lanjut atau tidak lanjut rencana Penyediaan Infrastruktur melalui mekanisme KPBU.

#### Pasal 44

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pelaksanaan KPBU atas prakarsa Badan Usaha tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### BAB VI

#### MANAJEMEN RISIKO

#### Pasal 45

- (1) Dalam menyelenggarakan setiap tahapan KPBU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pimpinan Unit Organisasi melakukan manajemen risiko berkoordinasi dengan Simpul KPBU.
- (2) Manajemen risiko Pelaksanaan KPBU bertujuan untuk memastikan keberlanjutan Infrastruktur PUPR dan meningkatkan kepercayaan para pemangku kepentingan dalam Pelaksanaan KPBU.
- (3) Penerapan pelaksanaan manajemen risiko di proyek KPBU dilakukan secara bertahap dan terstruktur, sehingga dapat menjadi budaya organisasi.
- (4) Simpul KPBU bertanggung jawab untuk merancang penerapan pelaksanaan manajemen risiko proyek KPBU di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat paling lambat 12 (dua belas) bulan setelah ditetapkannya Peraturan Menteri ini.
- (5) Unit Organisasi harus memberikan dukungan penuh kepada Simpul KPBU dalam melakukan perancangan dan penerapan manajemen risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

## BAB VII PEMANTAUAN DAN EVALUASI

### Pasal 46

Kegiatan pemantauan dan evaluasi Pelaksanaan KPBU Infrastruktur PUPR bertujuan untuk:

- a. mendapatkan informasi secara langsung mengenai perkembangan proses pelaksanaan Proyek KPBU;
- b. mengidentifikasi dan menginventarisasi permasalahan Pelaksanaan KPBU sebagai upaya pemecahan masalah; dan
- c. mengevaluasi hasil Pelaksanaan KPBU khususnya berkaitan dengan manfaat dan kinerja Pelaksanaan KPBU.

### Pasal 47

- (1) Pemantauan dan evaluasi Pelaksanaan KPBU dilakukan atas proses dan pencapaian proyek KPBU di setiap tahapan KPBU baik yang diprakarsai oleh pemerintah (*solicited project*) maupun yang diprakarsai oleh Badan Usaha (*unsolicited project*).
- (2) Pemantauan dan evaluasi Pelaksanaan KPBU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Simpul KPBU bersama-sama dengan Unit Organisasi.
- (3) Proses pemantauan dilakukan secara rutin dan berkala setiap tahun.
- (4) Unit Organisasi memberikan dukungan kepada Simpul KPBU dalam proses pemantauan dan evaluasi, diantaranya dapat berupa penyampaian data informasi terkini dan akses ke lokasi Proyek KPBU.
- (5) Hasil dari pemantauan secara berkala disampaikan oleh Simpul KPBU kepada:
  - a. Menteri sebagai bahan pertimbangan pengambilan kebijakan.
  - b. Pimpinan Unit Organisasi sebagai bahan untuk proses perbaikan organisasi secara terus menerus.

BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 48

- (1) Dengan ditetapkannya Peraturan Menteri ini:
  - a. pelaksanaan tahapan KPBU yang sedang dilakukan sebelum diundangkannya Peraturan Menteri ini, mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum diundangkannya Peraturan Menteri ini; dan
  - b. seluruh Pimpinan Unit Organisasi melakukan perubahan ketentuan dalam norma, standar, prosedur dan kriteria di sektor masing-masing sesuai dengan kewenangannya, dan ketentuan yang ada dalam Peraturan Menteri ini, paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Menteri ini.
- (2) Simpul KPBU memberikan laporan kemajuan perubahan ketentuan dalam norma, standar, prosedur dan kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b kepada Menteri secara berkala.
- (3) Simpul KPBU menetapkan pedoman yang dibutuhkan untuk melaksanakan Peraturan Menteri ini paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Menteri ini.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 49

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 23 Agustus 2018  
MENTERI PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Agustus 2018

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

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2018 NOMOR 1156

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT

Kepala Biro Hukum,



Putranta Setyanugraha, SH. MSi.

NIP. 196212251993011001

LAMPIRAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 21/PRT/M/2018  
TENTANG  
TATA CARA PELAKSANAAN KERJA SAMA  
PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DALAM  
PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DI  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka melaksanakan tugas dan fungsi koordinasi, sinkronisasi, penyiapan perumusan kebijakan, pemantauan dan evaluasi, serta pelaksanaan hubungan kerja dalam percepatan pembangunan infrastruktur PUPR, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat perlu mengambil langkah-langkah percepatan penyediaan infrastruktur melalui kerja sama pemerintah dan badan usaha.

Berdasarkan amanat Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur, Pemerintah mendorong partisipasi badan usaha swasta, masyarakat dan pemerintah daerah dalam pelayanan dan penyelenggaraan Infrastruktur.

Lampiran Peraturan Menteri tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Panduan Umum, dimaksudkan untuk memperjelas mekanisme KPBU di Kementerian PUPR.

B. Tujuan

Tujuan ditetapkan Panduan Umum ini adalah untuk:

1. memberikan pedoman bagi Pimpinan Unit Organisasi untuk melaksanakan KPBU dalam rangka mendorong partisipasi Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur PUPR;
2. memberikan pedoman bagi Badan Usaha yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas, badan hukum asing dan Koperasi dalam rangka pelaksanaan KPBU di Kementerian PUPR; dan
3. memberikan informasi bagi pemangku kepentingan lainnya, termasuk otoritas pemberi izin yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan KPBU di Kementerian PUPR.

### C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Panduan Umum terdiri atas:

1. Tahap Perencanaan KPBU;
2. Tahap Penyiapan KPBU;
3. Tahap Transaksi KPBU;
4. Tahap Manajemen Pelaksanaan Perjanjian KPBU; dan
5. KPBU atas Prakarsa Badan Usaha.

### D. Pengertian Umum

Dalam Lampiran Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Analisis Multi Kriteria yang selanjutnya disebut AMK adalah prosedur seleksi dan pemeringkatan proyek dengan menggunakan metodologi gabungan penilaian subyektif dan obyektif dari beberapa kriteria.
2. Analisis Biaya Manfaat Sosial yang selanjutnya disebut ABMS adalah metode untuk mengukur nilai kontribusi sosial dan ekonomi dari proyek terhadap masyarakat dan negara secara keseluruhan.
3. *Economic Internal Rate of Return* yang selanjutnya disebut EIRR adalah tingkat imbal hasil ekonomi proyek yang dilakukan dengan membandingkan manfaat ekonomi-sosial dan biaya ekonomi proyek.
4. *Economic Net Present Value* yang selanjutnya disebut ENPV adalah tingkat imbal hasil ekonomi yang dihitung dengan membandingkan besaran hasil kuantifikasi manfaat ekonomi-sosial yang diterima oleh masyarakat dan pemerintah dari proyek terhadap biaya ekonomi proyek.
5. *Financial Internal Rate of Return* yang selanjutnya disebut FIRR adalah tingkat imbal hasil keuangan proyek yang dilakukan dengan membandingkan pendapatan dan biaya proyek dengan mempertimbangkan besarnya faktor nilai uang di masa depan.
6. *Financial Net Present Value* yang selanjutnya disebut FNPV adalah nilai saat ini dari selisih antara pendapatan dan biaya selama jangka waktu proyek pada tingkat diskonto keuangan tertentu.
7. *Weighted Average Cost of Capital* yang selanjutnya disebut WACC adalah penentuan tingkat biaya modal optimal dengan menghitung rata-rata modal tertimbang dengan memperhatikan faktor nilai uang masa kini dan masa depan.
8. *Return On Equity* yang selanjutnya disebut ROE adalah tingkat besaran imbal hasil yang diperoleh atas ekuitas yang diinvestasikan pada KPBU.
9. *Debt Service Coverage Ratio* yang selanjutnya disebut DSCR adalah tingkat kemampuan pemilik modal dalam membayar seluruh kewajiban pinjaman yang akan jatuh tempo pada tahun berjalan.
10. Dokumen Prastudi Kelayakan adalah dokumen yang disiapkan oleh PJKP yang penyusunannya dilaksanakan pada tahap penyiapan KPBU atau oleh Calon Pemrakarsa pada tahap persetujuan usulan KPBU atas Prakarsa Badan Usaha dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh Surat Persetujuan untuk melakukan Studi Kelayakan dari PJKP.

11. Dokumen Studi Kelayakan adalah dokumen yang disiapkan oleh Calon Pemrakarsa yang penyusunannya dilaksanakan pada tahap penyiapan Proyek KPBU atas prakarsa Badan Usaha sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh surat penetapan sebagai pemrakarsa dari PJKP.
12. Badan Hukum Asing adalah suatu badan usaha yang didirikan berdasarkan hukum suatu negara di luar yuridiksi Indonesia.
13. Calon Pemrakarsa adalah suatu badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Badan Hukum Asing, dan koperasi yang mengajukan suatu prakarsa KPBU kepada Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah.
14. Badan Usaha Pemrakarsa adalah Calon Pemrakarsa yang telah memperoleh penetapan sebagai pemrakarsa KPBU dari PJKP.
15. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup yang selanjutnya disebut AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
16. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
17. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.
18. Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) adalah pengukuran kinerja suatu KPBU berdasarkan nilai ekonomi, efisiensi, dan efektivitas pengeluaran serta kualitas pelayanan yang memenuhi kebutuhan masyarakat.

## BAB II TAHAP PERENCANAAN KPBU

### A. Ketentuan Umum

1. Tahap perencanaan KPBU dimaksudkan untuk:
  - a. memperoleh informasi mengenai kebutuhan Penyediaan Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan Badan Usaha berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional, Rencana Kerja Pemerintah, Rencana Strategis dan Rencana Kerja Kementerian, khususnya Kementerian PUPR; dan
  - b. mendukung koordinasi perencanaan dan pengembangan rencana KPBU serta melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat mengenai rencana KPBU.
2. Pelaksanaan kegiatan dalam tahap perencanaan adalah sebagai berikut:
  - a. penyusunan rencana anggaran dana KPBU untuk setiap tahapan;
  - b. identifikasi dan usulan penetapan KPBU, termasuk untuk gabungan 2 atau lebih PJKP;
  - c. Konsultasi Publik;
  - d. pengambilan keputusan lanjut atau tidak lanjut rencana KPBU;
  - e. penyusunan daftar infrastruktur KPBU; dan
  - f. pengkategorian KPBU.

Kegiatan pendukung dapat dilaksanakan pada tahap perencanaan diantaranya kegiatan yang terkait dengan kajian lingkungan hidup dan kegiatan yang terkait dengan pengadaan tanah.

### B. Penyusunan Rencana Anggaran Dana KPBU

1. Pimpinan Unit Organisasi menyusun rencana anggaran untuk pelaksanaan KPBU sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Penyusunan rencana anggaran sebagaimana dimaksud pada angka 1 meliputi setiap tahap pelaksanaan KPBU, yang terdiri atas:
  - a. perencanaan KPBU;
  - b. penyiapan KPBU;
  - c. transaksi KPBU; dan
  - d. manajemen pelaksanaan perjanjian KPBU.
3. Penyusunan rencana anggaran pada setiap tahap pelaksanaan KPBU sebagaimana dimaksud pada angka 2 bertujuan untuk memastikan ketersediaan anggaran Kementerian PUPR untuk pelaksanaan tanggung jawab pemerintah di dalam pelaksanaan KPBU, baik proyek yang diprakarsai oleh Pemerintah maupun proyek yang diprakarsai oleh Badan Usaha.

### C. Identifikasi dan Penetapan KPBU

1. Identifikasi KPBU yang memiliki potensi untuk dikerjasamakan dengan Badan Usaha dilaksanakan oleh Pimpinan Unit Organisasi

- atau Direksi BUMN untuk KPBU yang diprakarsai oleh Kementerian PUPR;
2. Dalam hal melakukan identifikasi KPBU sebagaimana dimaksud pada angka 1, Pimpinan Unit Organisasi menyusun Studi Pendahuluan yang memuat paling sedikit:
    - a. profil rencana proyek KPBU;
    - b. alasan kebutuhan dan tingkat kepentingan ketersediaan proyek;
    - c. kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan sektoral dan KPBU, rencana kerja pemerintah, dan tata ruang;
    - d. manfaat utama dikerjasamakan dengan Badan Usaha, termasuk identifikasi awal jenis risiko yang dialihkan ke Badan Usaha sebagai faktor kunci perhitungan Nilai Manfaat Uang;
    - e. rencana bentuk KPBU, skema pembiayaan proyek dan sumber dananya; dan
    - f. rencana penawaran kerja sama yang mencakup jadwal, proses, dan cara penilaian.
  3. Studi Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada angka 2, meliputi kajian mengenai:
    - a. analisis kebutuhan (*need analysis*);
    - b. kriteria kepatuhan (*compliance criteria*);
    - c. kriteria faktor penentu Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) partisipasi badan usaha;
    - d. analisa bentuk kerja sama, potensi pendapatan dan skema pembiayaan proyek; dan
    - e. rekomendasi dan rencana tindak lanjut.
  4. Indikator analisis kebutuhan (*need analysis*) sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf a, meliputi:
    - a. kepastian KPBU memiliki dasar pemikiran teknis dan ekonomi berdasarkan analisis data sekunder yang tersedia;
    - b. kepastian KPBU mempunyai permintaan yang berkelanjutan dan diukur dari ketidakcukupan pelayanan, baik secara kuantitas maupun kualitas, berdasarkan analisis data sekunder yang tersedia; dan
    - c. kepastian KPBU mendapat dukungan dari pemangku kepentingan yang berkaitan, salah satunya melalui konsultasi publik.
  5. Kriteria kepatuhan (*compliance criteria*) sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf b, meliputi:
    - a. kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk penentuan pendelegasian wewenang untuk bertindak selaku PJK;
    - b. kesesuaian KPBU dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional/Daerah dan/atau Rencana Strategis Kementerian/Lembaga, Rencana Kerja Pemerintah Daerah, rencana bisnis BUMN/BUMD;
    - c. kesesuaian lokasi KPBU dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (apabila diperlukan sesuai kebutuhan jenis Infrastruktur yang akan dikerjasamakan); dan

- d. keterpaduan infrastruktur dengan pengembangan wilayah dan infrastruktur lainnya (bila diperlukan).
6. Kriteria faktor penentu Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) partisipasi Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf c, meliputi:
  - a. keunggulan yang dimiliki sektor swasta dalam pelaksanaan KPBU termasuk dalam pengelolaan risiko;
  - b. terjaminnya efektivitas, akuntabilitas dan pemerataan pelayanan publik dalam jangka panjang;
  - c. alih pengetahuan dan teknologi; dan
  - d. terjaminnya persaingan sehat, transparansi, dan efisiensi dalam proses pengadaan.
7. Analisis bentuk kerja sama, potensi pendapatan dan skema pembiayaan proyek sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf d, meliputi:
  - a. bentuk KPBU dan indikasi struktur proyek;
  - b. potensi pendapatan utama dan lainnya;
  - c. skema pembiayaan proyek dan sumber dana, termasuk:
    - 1) indikasi kemampuan pengguna untuk membayar berdasarkan data sekunder, jika menggunakan skema pembayaran *user pay*;
    - 2) kemampuan fiskal pemerintah pusat, dan/atau BUMN dalam melaksanakan KPBU, terutama jika menggunakan skema pembayaran ketersediaan layanan;
  - d. perkiraan bentuk dukungan dan/atau jaminan pemerintah.
8. Rekomendasi dan rencana tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf e meliputi:
  - a. rekomendasi pendelegasian wewenang PJKP;
  - b. rekomendasi bentuk kerja sama dan skema pembiayaan proyek;
  - c. rekomendasi kriteria utama dalam pemilihan badan usaha; dan
  - d. rencana jadwal kegiatan penyiapan dan transaksi KPBU.
9. Dalam hal KPBU merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih jenis infrastruktur, maka koordinator PJKP yang disepakati dalam nota kesepahaman akan melakukan pembagian kewenangan tugas dalam KPBU gabungan tersebut.
10. Penetapan KPBU PUPR yang memiliki potensi untuk dikerjasamakan dengan Badan Usaha:
  - a. dilakukan oleh Menteri untuk penetapan KPBU yang diprakarsai oleh Pemerintah berdasarkan rekomendasi Simpul KPBU; dan
  - b. dilakukan oleh Menteri untuk penetapan KPBU yang diprakarsai oleh Badan Usaha berdasarkan rekomendasi Simpul KPBU atas usulan calon pemrakarsa.

#### D. Penganggaran Dana Tahap Perencanaan

Unit Organisasi menganggarkan dana untuk kegiatan tahap perencanaan antara lain penyusunan studi pendahuluan, pelaksanaan konsultasi publik, dan kegiatan pendukung lainnya.

E. Konsultasi Publik

Konsultasi Publik pada tahap perencanaan bertujuan untuk mendiskusikan rencana Proyek KPBU sehingga diperoleh hasil paling sedikit sebagai berikut:

1. penerimaan tanggapan dan/atau masukan dari pemangku kepentingan yang menghadiri Konsultasi Publik; dan
2. evaluasi terhadap hasil yang didapat dari Konsultasi Publik dan pengaruhnya terhadap rencana KPBU.

Pelaksanaan konsultasi publik dilaksanakan oleh Unit Organisasi dan dikordinasikan dengan Simpul KPBU.

F. Pengambilan Keputusan Lanjut atau Tidak Lanjut Rencana KPBU Pada Tahap Perencanaan

1. Menteri memutuskan lanjut atau tidak lanjut rencana KPBU berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Bagian C berdasarkan masukan dari Simpul KPBU.
2. Menteri mengusulkan KPBU yang diputuskan untuk dilanjutkan kepada Menteri Perencanaan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
  - a. Studi Pendahuluan KPBU; dan
  - b. Ringkasan dari Studi Pendahuluan KPBU.

G. Kegiatan Pendukung pada Tahap Perencanaan KPBU

Kegiatan pendukung yang dapat dilakukan pada tahap perencanaan diantaranya:

1. Kegiatan terkait dengan kajian lingkungan hidup  
Pimpinan Unor melakukan identifikasi awal bahwa KPBU menerapkan teknologi dengan dampak lingkungan yang dapat dikelola dengan baik dan berkelanjutan sesuai dengan referensi literatur, dan studi terkait.
2. Kegiatan terkait dengan pengadaan tanah  
Untuk KPBU yang dapat diperkirakan lokasinya, Pimpinan Unor melakukan identifikasi peninjauan lokasi, luas lahan, dan perkiraan harga sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

H. Dokumen-Dokumen pada Tahap Perencanaan KPBU

1. Dokumen yang harus disiapkan pada tahap Perencanaan KPBU yaitu:
  - a. Kerangka acuan pengadaan Badan Penyiapan, jika diperlukan;
  - b. Dokumen Studi Pendahuluan; dan
  - c. Berita acara Konsultasi Publik.
2. Kerangka acuan pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a, paling sedikit meliputi:
  - a. latar belakang dan deskripsi KPBU;
  - b. tujuan pekerjaan;

- c. lingkup jasa konsultasi pada tahap penyiapan dan/atau transaksi termasuk diantaranya untuk melaksanakan berbagai kajian kelayakan yang diperlukan/dipersyaratkan;
  - d. jumlah personil dan kualifikasi yang dibutuhkan;
  - e. dokumen yang harus disiapkan;
  - f. jadwal pelaksanaan; dan
  - g. perkiraan besar dan sumber anggaran.
3. Dokumen Studi Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b berisi substansi yang merujuk dalam Panduan Umum Bagian C angka 3.
  4. Berita acara konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf c, paling sedikit meliputi:
    - a. daftar peserta konsultasi publik;
    - b. notulensi pembahasan rencana KPBU; dan
    - c. kesimpulan dan rencana tindak lanjut.

### BAB III TAHAP PENYIAPAN KPBU

#### A. Ketentuan Umum

1. PJKP memastikan ketersediaan anggaran pada tahap persiapan KPBU antara lain:
  - a. pengadaan Badan Persiapan, bila diperlukan;
  - b. penyusunan Prastudi Kelayakan;
  - c. penyusunan Dokumen Kajian Lingkungan, bila diperlukan;
  - d. penyusunan Dokumen Kajian Pembebasan Lahan dan Pemukiman Kembali, bila diperlukan;
  - e. penyusunan rancangan dokumen pengadaan;
  - f. penyusunan rancangan dokumen perjanjian kerja sama; dan
  - g. penyusunan dokumen pendukung lainnya.
2. Tahap Persiapan KPBU bertujuan untuk mengkaji kelayakan KPBU untuk dikerjasamakan dengan badan usaha.
3. PJKP membentuk Tim KPBU dalam tahap persiapan KPBU dan dapat dibantu oleh Badan Persiapan.
4. Tim KPBU sebagaimana dimaksud pada angka 3 memiliki peran dan tanggung jawab untuk:
  - a. melakukan kegiatan tahap persiapan KPBU meliputi: penyusunan Prastudi Kelayakan dan dokumen lainnya;
  - b. melakukan kegiatan tahap transaksi KPBU hingga tercapainya pemenuhan pembiayaan (*financial close*), kecuali kegiatan pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - c. menyampaikan pelaporan kepada PJKP secara berkala melalui Simpul KPBU; dan
  - d. melakukan koordinasi dengan Simpul KPBU dalam pelaksanaan tugasnya.
5. Ruang lingkup tugas Badan Persiapan utamanya membantu PJKP dalam melakukan persiapan dan/atau transaksi KPBU, meliputi:
  - a. menyusun dokumen yang dibutuhkan pada tahap persiapan dan/atau transaksi KPBU; dan/atau
  - b. melakukan pendampingan pada tahap persiapan dan/atau transaksi KPBU.
6. Dalam hal PJKP dibantu oleh Badan Persiapan, biaya Badan Persiapan dibayarkan dengan tata cara pembayaran secara berkala (*retainer fee*), pembayaran secara penuh (*lump sum*), gabungan pembayaran secara berkala dan penuh, dan/atau tata cara lain yang disepakati antara Menteri dengan Badan Persiapan.

7. Tahap Penyiapan KPBU terdiri atas:

a. Penyiapan Prastudi Kelayakan KPBU.

- 1) Penyiapan kajian Prastudi Kelayakan dapat terdiri atas penyiapan Kajian Awal Prastudi Kelayakan (*Outline Business Case/OBC*) dan penyiapan Kajian Akhir Prastudi Kelayakan (*Final Business Case/FBC*).
- 2) Dalam hal para pemangku kepentingan telah menyepakati konsep KPBU termasuk kesimpulan atas jenis, lingkup, dan spesifikasi keluaran layanan yang diharapkan, penyusunan Prastudi Kelayakan dapat langsung dilakukan dalam 1 kali studi tanpa memisahkan Kajian Awal Prastudi Kelayakan dan Kajian Akhir Prastudi Kelayakan.
- 3) Penentuan pentahapan dalam penyusunan Kajian Prastudi Kelayakan menjadi 2 (dua) tahapan dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a) konsep KPBU masih memerlukan pembahasan lebih dalam di antara para pemangku kepentingan;
  - b) tingkat kepastian kelayakan Proyek KPBU masih rendah; dan/atau
  - c) anggaran penyiapan Kajian Prastudi Kelayakan terbatas.
- 4) Kajian awal Prastudi kelayakan bertujuan untuk:
  - a) menentukan sasaran dan kendala KPBU;
  - b) memastikan kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan;
  - c) mengkaji peran dan tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan;
  - d) mengkaji pilihan teknis serta ketersediaan teknologi dan barang/jasa yang dibutuhkan;
  - e) mengidentifikasi pilihan bentuk KPBU terbaik;
  - f) mengkaji manfaat ekonomi dan sosial dari rencana KPBU;
  - g) menyusun rencana komersial yang mencakup kajian permintaan (*demand*), industri (*market*), struktur pendapatan, dan keuangan;
  - h) memetakan risiko dan upaya mitigasi yang diperlukan;
  - i) mengidentifikasi awal atas dampak lingkungan dan sosial;
  - j) menetapkan persyaratan pelaksanaan KPBU, termasuk landasan hukum, dan tindak lanjut yang diperlukan berkaitan dengan pengadaan tanah dan pemukiman kembali;
  - k) mengidentifikasi kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; dan
  - l) menentukan berbagai permasalahan pokok dan hambatannya serta usulan untuk mengatasi permasalahan.

- 5) Kajian Akhir Prastudi Kelayakan bertujuan untuk memastikan:
  - a) konsep KPBU dalam kajian awal Prastudi Kelayakan memperoleh persetujuan dari masing-masing pemangku kepentingan;
  - b) konsep KPBU dalam kajian awal Prastudi Kelayakan telah dimutakhirkan dan disempurnakan berdasarkan masukan dari pemerintah, masyarakat, badan usaha, lembaga keuangan, dan/atau lembaga terkait lainnya;
  - c) usulan permintaan Dukungan Pemerintah telah disampaikan oleh PJPK kepada Menteri dan/atau Menteri Keuangan apabila hasil Kajian Awal mengindikasikan perlunya Dukungan Pemerintah untuk KPBU;
  - d) usulan permintaan Jaminan Pemerintah telah disampaikan oleh PJPK kepada Menteri Keuangan/BUPI, apabila hasil Kajian Awal mengidentifikasi perlunya Jaminan Pemerintah untuk KPBU;
  - e) Tim KPBU telah terbentuk dan berfungsi;
  - f) rencana dan jadwal waktu program penyiapan tapak termasuk pengadaan tanah dan program pemukiman kembali telah disiapkan, termasuk rancangan rencana anggaran dan jadwal pelaksanaannya telah diusulkan dalam RKP;
  - g) rancangan rencana anggaran dan jadwal pelaksanaan penyusunan kajian lingkungan (AMDAL atau UKL-UPL) telah diusulkan dalam RKP; dan
  - h) langkah-langkah untuk menyelesaikan berbagai masalah hukum telah disusun.
  
- 6) Penyusunan kajian Prastudi Kelayakan yang terdiri atas 2 (dua) tahap dengan mempertimbangkan hal-hal berikut:
  - a) Kajian Awal Prastudi Kelayakan:
    - i. Kajian disusun mengikuti poin 3 hingga 10 di atas;
    - ii. Kajian Awal Prastudi Kelayakan masih berupa alternatif sebagai masukan kepada PJPK untuk mengambil keputusan final.
  - b) Kajian Akhir Prastudi Kelayakan terdiri atas penyempurnaan data dengan kondisi terkini dan pemutakhiran atas kelayakan dan kesiapan KPBU yang sebelumnya telah tercakup dalam Kajian Awal Prastudi Kelayakan, termasuk penyelesaian hal-hal yang perlu ditindaklanjuti.
  
- b. Konsultasi Publik, bertujuan untuk:
  - 1) menjajaki kepatuhan terhadap norma sosial dan norma lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- 2) memperoleh masukan mengenai kebutuhan masyarakat terkait dengan rencana KPBU yang akan dikerjasamakan; dan
  - 3) memastikan kesiapan KPBU.
- c. Penjajakan Minat Pasar (*Market Sounding*), bertujuan untuk memperoleh masukan dan tanggapan terhadap KPBU dari para pemangku kepentingan.
- d. Kegiatan pendukung, bila diperlukan terdiri atas:
- 1) pengajuan Dukungan Pemerintah, yang dilakukan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - 2) pengajuan Jaminan Pemerintah, yang dilakukan dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - 3) kegiatan terkait dengan kajian lingkungan hidup
  - 4) pengajuan penetapan lokasi untuk KPBU, yang dilakukan bertujuan untuk mendapatkan izin lokasi KPBU dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - 5) Dokumen spesifik lainnya yang dipersyaratkan untuk keberlangsungan proyek di setiap sektor.

## B. Penyiapan Kajian Prastudi Kelayakan

1. Penyiapan kajian Prastudi Kelayakan dilakukan oleh:
  - a. Unit Organisasi; atau
  - b. Simpul KPBU berdasarkan permintaan dari Unit Organisasi.
2. Kajian Prastudi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada angka 2 terdiri atas:
  - a. Kajian Hukum dan Kelembagaan;
  - b. Kajian Teknis;
  - c. Kajian Ekonomi dan Komersial;
  - d. Kajian Lingkungan dan Sosial;
  - e. Kajian Bentuk Kerja sama dalam Penyediaan Infrastruktur;
  - f. Kajian Risiko;
  - g. Kajian Kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; dan
  - h. Kajian Mengenai Masalah yang Perlu Ditindaklanjuti (*Out Standing Issues*).
3. Kajian Hukum dan Kelembagaan sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf a, terdiri atas:
  - a. Kajian Hukum dan Kelembagaan, meliputi:
    - 1) Analisis Peraturan Perundang-undangan; dan
    - 2) Analisis Kelembagaan.
  - b. Analisis Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1) dilakukan dengan tujuan untuk:

- 1) memastikan bahwa KPBU dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, antara lain regulasi berkaitan dengan aspek-aspek:
    - a) infrastruktur sektor PUPR;
    - b) pendirian Badan Usaha;
    - c) penanaman modal;
    - d) persaingan usaha;
    - e) lingkungan;
    - f) keselamatan kerja;
    - g) pengadaan tanah;
    - h) pembiayaan KPBU, termasuk mekanisme pembiayaan dan pendapatan;
    - i) perizinan KPBU;
    - j) perpajakan; dan
    - k) peraturan-peraturan terkait lainnya.
  - 2) menentukan risiko hukum dan strategi mitigasinya;
  - 3) mengkaji kemungkinan penyempurnaan peraturan perundang-undangan, atau penerbitan peraturan perundang-undangan yang baru;
  - 4) menentukan jenis-jenis perizinan/persetujuan yang diperlukan; dan
  - 5) menyiapkan rencana dan jadwal untuk memenuhi persyaratan peraturan dan hukum berdasarkan kajian pada huruf b angka 3 dan angka 4.
- c. Analisis Kelembagaan sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 2) dilaksanakan dengan mengikuti langkah-langkah sebagai berikut:
- 1) memastikan kewenangan Menteri sebagai PJKP dalam melaksanakan KPBU termasuk penentuan PJKP dalam proyek gabungan;
  - 2) melakukan pemetaan pemangku kepentingan (*stakeholders mapping*) dengan menentukan peran dan tanggung jawab lembaga-lembaga yang berkaitan dalam pelaksanaan KPBU;
  - 3) menentukan peran dan tanggung jawab Tim KPBU berkaitan dengan kegiatan penyiapan kajian awal Prastudi Kelayakan, dan penyelesaian kajian akhir Prastudi Kelayakan, serta menentukan sistem pelaporan Tim KPBU kepada PJKP;
  - 4) menentukan dan menyiapkan perangkat regulasi kelembagaan; dan
  - 5) menentukan kerangka acuan pengambilan keputusan.
4. Kajian Teknis sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf b, terdiri atas:
- a. Kajian Teknis meliputi:
    - 1) Analisis Teknis;

- 2) Penyiapan Tapak termasuk Jalur;
  - 3) Rancang Bangun Awal;
  - 4) Lingkup KPBU; dan
  - 5) Spesifikasi Keluaran.
- b. Analisis Teknis, sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 1), bertujuan untuk:
- 1) menetapkan standar kinerja teknis operasional yang diperlukan;
  - 2) mempertimbangkan berbagai alternatif tapak, besaran proyek, kualitas, teknologi dan waktu pelaksanaan;
  - 3) menetapkan kapasitas keluaran dan standar operasional yang dibutuhkan, serta menyiapkan rancangan awal yang layak secara teknis;
  - 4) mengidentifikasi dan menilai Barang Milik Negara dan/atau Daerah yang dibutuhkan dan menyiapkan daftar Barang Milik Negara dan/atau Daerah yang akan digunakan untuk pelaksanaan KPBU;
  - 5) mengidentifikasi ketersediaan pasokan sumber daya untuk keberlangsungan KPBU apabila diperlukan;
  - 6) mengidentifikasi persyaratan dan ketersediaan input paling sedikit meliputi sumber daya manusia, bahan baku, pelayanan jasa, akses menuju tapak;
  - 7) menentukan perkiraan biaya KPBU dan asumsi perhitungan biaya KPBU;
  - 8) memperkirakan dan menentukan pendapatan (*revenue*), biaya modal, biaya operasional dan biaya pemeliharaan dengan berbagai skenario;
  - 9) menyiapkan rencana pembiayaan yang sesuai dengan jadwal konstruksi, perkiraan biaya operasional, perkiraan biaya pemeliharaan, dan estimasi biaya siklus kesinambungan KPBU; dan
  - 10) mengidentifikasi standar pelayanan minimum.
- c. Penyiapan Tapak termasuk jalur apabila diperlukan, sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 2), dilakukan dengan mempertimbangkan:
- 1) kesesuaian tapak dengan rencana tata ruang wilayah;
  - 2) kesesuaian tapak dengan kebutuhan operasional dan bahan baku;
  - 3) ketersediaan pelayanan jasa dan bahan baku;
  - 4) kondisi tapak yang diusulkan dan kesesuaian dengan kebutuhan KPBU;
  - 5) konfirmasi kepemilikan tanah dan hambatan-hambatan yang timbul;
  - 6) perkiraan biaya pengadaan tanah dengan berbagai skenario; dan
  - 7) rencana dan jadwal pelaksanaan program pengadaan tanah dan pemukiman kembali.

- d. Rancang Bangun Awal, sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 3), yang memuat rancangan teknis dasar KPBU termasuk lingkup KPBU yang disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik dari masing-masing sektor.
  - e. Spesifikasi Keluaran, sebagaimana dimaksud dalam huruf a angka 5), meliputi:
    - 1) standar pelayanan minimum yang meliputi kuantitas, kualitas dan ketersediaan (*availability*);
    - 2) jadwal indikatif untuk pekerjaan konstruksi dan penyediaan peralatan;
    - 3) kepatuhan atas masalah lingkungan, sosial dan keselamatan;
    - 4) persyaratan pengalihan aset sesuai perjanjian KPBU; dan
    - 5) pengaturan pemantauan pada setiap tahapan:
      - a) konstruksi;
      - b) operasi komersial; dan
      - c) berakhirnya perjanjian KPBU.
5. Kajian Ekonomi dan Komersial sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf c, mencakup substansi sebagai berikut:
- a. Kajian Ekonomi dan Komersial meliputi:
    - 1) Analisis Permintaan (*demand*);
    - 2) Analisis Industri (*market*);
    - 3) Analisis Struktur Pendapatan KPBU;
    - 4) Analisis Biaya Manfaat Sosial (ABMS); dan
    - 5) Analisis Keuangan.
  - b. Analisis Permintaan sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1) bertujuan untuk memahami kondisi pengguna layanan. Analisis permintaan ini dilakukan dengan paling sedikit memuat:
    - 1) survei kebutuhan nyata (*real demand survey*) untuk mendapatkan gambaran yang akurat seperti mengenai perkiraan kebutuhan, ketertarikan, kemauan dan kemampuan pengguna untuk membayar, kinerja pembayaran, serta tingkat pelayanan yang diharapkan; dan
    - 2) penentuan sumber dan tingkat pertumbuhan permintaan dengan berbagai skenario (uji elastisitas permintaan).
  - c. Analisis pasar bertujuan untuk mengetahui tingkat ketertarikan industri dan kompetisi. Analisis pasar ini dilakukan dengan paling sedikit memuat:
    - 1) penyampaian rencana KPBU kepada publik dalam rangka peninjauan minat calon investor terhadap KPBU;
    - 2) pengumpulan tanggapan dan penilaian calon investor terhadap kelayakan, risiko serta kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah untuk KPBU;
    - 3) pengumpulan tanggapan dan penilaian lembaga keuangan nasional dan internasional dan/atau institusi lainnya

- mengenai potensi pemberian dan indikasi besaran pinjaman yang bisa dialokasikan dalam KPBU;
- 4) pemilihan strategi untuk mengurangi risiko pasar dan meningkatkan persaingan yang sehat dalam proses pelelangan KPBU; dan
  - 5) penilaian mengenai struktur pasar untuk menentukan tingkat kompetisi pada sektor yang bersangkutan.
- d. Analisis Struktur Pendapatan KPBU sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 3) bertujuan untuk mengidentifikasi sumber-sumber pendapatan yang optimal bagi KPBU dengan mempertimbangkan hasil analisis permintaan, kemampuan pembiayaan Kementerian/ Lembaga/ Daerah yang bersangkutan, serta tingkat kelayakan KPBU selama masa kerja sama. Analisis Struktur Pendapatan KPBU ini paling sedikit memuat:
- 1) perhitungan keseimbangan antara biaya dan pendapatan KPBU selama masa kerja sama;
  - 2) identifikasi pembayaran/tarif awal, mekanisme penyesuaian, indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan selama jangka waktu perjanjian KPBU;
  - 3) identifikasi dampak terhadap pendapatan dalam hal:
    - a) terjadi kenaikan biaya KPBU (*cost over run*);
    - b) pembangunan KPBU selesai lebih awal; dan
    - c) pengembalian KPBU melebihi tingkat maksimum yang ditentukan, sehingga dimungkinkan pemberlakuan mekanisme penambahan pembagian keuntungan (*clawback mechanism*);
    - d) terjadinya pemberian insentif atau pemotongan pembayaran dalam hal pemenuhan kewajiban.
- e. ABMS sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 4) bertujuan untuk memastikan manfaat sosial dan ekonomi serta keberlanjutan suatu KPBU yang berkaitan dengan efektivitas, ketepatan waktu, penggunaan dana, dan sumber daya publik selama periode KPBU, selain itu ABMS juga dimaksudkan untuk memberikan batasan maksimal besarnya Dukungan Pemerintah, sehingga manfaat bersih KPBU masih lebih besar daripada dukungan Pemerintah yang diberikan. ABMS ini dilakukan dengan memuat paling sedikit:
- 1) perbandingan biaya dan manfaat dengan ada atau tanpa adanya KPBU;
  - 2) biaya yang dimaksud dalam angka 1 didasarkan pada harga konstan, yang meliputi:
    - a) biaya penyiapan KPBU;
    - b) biaya modal;
    - c) biaya operasional;
    - d) biaya pemeliharaan; dan
    - e) biaya-biaya lain akibat dari adanya proyek.

- 3) penilaian/pengukuran manfaat proyek bagi masyarakat dan negara dengan mempertimbangkan paling sedikit:
    - a) penghematan oleh masyarakat; dan
    - b) penghematan APBN/APBD yang diperoleh.
  - 4) penentuan biaya ekonomi yang dilakukan dengan mengubah harga finansial menjadi harga ekonomi (*shadow price*) untuk setiap masukan dan keluaran berdasarkan faktor konversi ekonomi yang sesuai;
  - 5) penentuan manfaat ekonomi dilakukan dengan mengkonversikan manfaat tersebut menjadi kuantitatif;
  - 6) parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan EIRR dan ENPV dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi atau sosial (*economic* atau *social discount rate*); dan
  - 7) analisis sensitivitas untuk mengkaji pengaruh ketidakpastian pelaksanaan KPBU terhadap tingkat kelayakan ekonomi proyek.
- f. Analisis Keuangan sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 5) dilakukan dengan memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- 1) Analisis Keuangan bertujuan untuk menentukan kelayakan finansial KPBU dengan menggunakan asumsi yang didasarkan pada:
    - a) informasi ekonomi makro (nilai tukar, inflasi, dan suku bunga) yang dikeluarkan oleh otoritas lembaga resmi seperti Bank Indonesia dan BPS;
    - b) analisis biaya modal yang terdiri atas biaya proyek, asumsi bunga dan eskalasi biaya dari KPBU;
    - c) biaya operasional dan pemeliharaan;
    - d) biaya penyusutan dan nilai buku pada akhir masa konsesi;
    - e) perhitungan biaya-biaya lain terkait KPBU termasuk biaya pemukiman kembali, pemeliharaan lingkungan, perijinan, dan biaya tidak langsung (*management overhead cost*);
    - f) biaya mitigasi risiko; dan
    - g) perhitungan pendapatan yang didasarkan pada hasil Analisis Kebutuhan dan analisis Struktur Pendapatan.
  - 2) Analisis Keuangan dilakukan dengan cara:
    - a) menetapkan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan dalam KPBU, sesuai dengan rasio yang umum digunakan di Indonesia;
    - b) menentukan tingkat biaya modal rata-rata tertimbang (WACC) sesuai dengan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan, tingkat suku bunga pinjaman, serta biaya ekuitas;
    - c) menentukan tingkat imbal hasil keuangan (FIRR) pada KPBU;

- d) menentukan rasio cakupan pembayaran hutang (*Debt Service Coverage Ratio- DSCR*) dengan menghitung besarnya kas yang tersedia untuk membayar kewajiban (pokok pinjaman dan bunga) yang akan jatuh tempo pada tahun berjalan;
  - e) menentukan besaran imbal hasil ekuitas (*Return On Equity - ROE*);
  - f) menentukan besaran FNPV (*Financial Net Present Value*) dan metode pengembalian investasi (*payback period*);
  - g) menyajikan proyeksi arus kas KPBU;
  - h) menyajikan proyeksi arus kas dan laporan laba rugi Badan Usaha Pelaksana;
  - i) menyajikan sensitivitas KPBU dalam berbagai skenario analisis keuangan dalam nilai rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya disetarakan dengan rupiah;
  - j) menentukan bentuk dan nilai Dukungan Pemerintah; dan
  - k) menentukan besaran premi Jaminan Pemerintah.
6. Kajian Lingkungan dan Sosial sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf d meliputi:
- a. Kajian Lingkungan dan Sosial meliputi :
    - 1) Kajian lingkungan hidup untuk KPBU yang wajib AMDAL atau wajib UKL-UPL;
    - 2) Analisis Sosial; dan
    - 3) Rencana Pengadaan Tanah dan Rencana Pemukiman Kembali.
  - b. Kajian lingkungan hidup bagi KPBU yang wajib AMDAL sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1), dilakukan mengikuti ketentuan sebagai berikut:
    - 1) melakukan penapisan yang bertujuan untuk:
      - a) menetapkan potensi dampak penting yang akan timbul dari KPBU;
      - b) menetapkan klasifikasi KPBU dalam memperkirakan dampak yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
      - c) menentukan peningkatan kapasitas dan program pelatihan untuk melaksanakan program perlindungan lingkungan, jika diperlukan;
      - d) memperkirakan biaya yang dikeluarkan untuk perizinan yang berkaitan dengan kepentingan lingkungan hidup; dan

- e) menyiapkan rencana dan jadwal untuk melaksanakan program kepatuhan lingkungan dan melakukan pencatatan untuk persetujuan lingkungan.
  - 2) penyeleksian digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk menyusun Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan (KA-ANDAL).
  - 3) prosedur dalam melakukan kajian dampak lingkungan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.
  - 4) PJKP bertanggung jawab untuk menyusun Dokumen AMDAL bagi KPBU yang terdiri dari dokumen KA-ANDAL, ANDAL, Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup-Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup sebagai dasar penilaian dan izin lingkungan dari Menteri/Kepala Daerah sesuai dengan kewenangannya.
- c. Kajian Lingkungan Hidup bagi KPBU yang wajib memiliki UKL-UPL sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1), dilakukan mengikuti ketentuan sebagai berikut:
- 1) mengisi Ringkasan Informasi Awal yang meliputi:
    - a) identitas pemrakarsa, yaitu PJKP atau badan usaha Calon Pemrakarsa;
    - b) rencana usaha dan/atau kegiatan;
    - c) dampak lingkungan yang akan terjadi; dan
    - d) program pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup.
  - 2) Ringkasan Informasi Awal sebagaimana dimaksud pada angka 1 diajukan kepada:
    - a) Bupati/Walikota, untuk KPBU yang berlokasi pada 1 (satu) wilayah kabupaten/kota dan di wilayah laut paling jauh 1/3 (satu per tiga) dari wilayah laut kewenangan provinsi;
    - b) Gubernur, untuk KPBU yang berlokasi di lebih dari 1 (satu) wilayah kabupaten/kota dalam 1 (satu) propinsi; di lintas kabupaten/kota; dan/atau di wilayah laut paling jauh 12 (dua belas) mil dari garis pantai kearah laut lepas dan/atau kearah perairan kepulauan;
    - c) Menteri, untuk KPBU yang berlokasi di lebih dari 1 (satu) wilayah propinsi; di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang sedang dalam sengketa dengan negara lain; di wilayah laut lebih dari 12 (dua belas) mil laut diukur dari garis pantai kearah laut lepas; dan/atau di lintas batas Negara Kesatuan Republik Indonesia dengan negara lain.
  - 3) Setelah memeriksa dan menyatakan tidak ada kekurangan dari data yang diisikan, Menteri/Gubernur/Bupati/Walikota mengeluarkan rekomendasi yang selanjutnya diajukan kepada pejabat yang berwenang sebagai dasar penerbitan

- izin untuk melakukan usaha atau kegiatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.
- d. Analisis Sosial, sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 2), diperlukan untuk:
    - 1) menentukan dampak sosial KPBU terhadap masyarakat dan menyusun rencana mitigasinya;
    - 2) menentukan lembaga yang bertanggung jawab untuk pembebasan tanah dan pemukiman kembali;
    - 3) menentukan pihak-pihak yang akan terkena dampak oleh proyek dan kompensasi yang akan diberikan bila diperlukan;
    - 4) memperkirakan kapasitas lembaga untuk membayar kompensasi dan melaksanakan rencana pemukiman kembali bila diperlukan; dan
    - 5) menentukan rencana pelatihan dalam rangka melaksanakan program perlindungan sosial untuk meningkatkan kapasitas masyarakat yang terkena dampak.
  - e. Rencana Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 3), mengikuti ketentuan sebagai berikut:
    - 1) menyiapkan dokumen perencanaan pengadaan tanah terlebih dahulu.
    - 2) PJKP bertanggung jawab untuk menyiapkan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang merupakan persyaratan untuk memperoleh penetapan lokasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
    - 3) Izin Lingkungan diperlukan untuk memperoleh surat penetapan lokasi, selain dokumen rencana pengadaan tanah; dan
    - 4) Rencana pemukiman kembali, yang merupakan bagian dari rencana pengadaan tanah, disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan.
7. Kajian Bentuk Kerja sama dalam Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf e, mengikuti ketentuan sebagai berikut:
- a. pemilihan bentuk kerja sama dilakukan dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:
    - 1) kepastian ketersediaan Infrastruktur tepat pada waktunya;
    - 2) optimalisasi investasi oleh Badan Usaha;
    - 3) maksimalisasi efisiensi yang diharapkan dari perusahaan Infrastruktur oleh Badan Usaha;
    - 4) kemampuan Badan Usaha untuk melakukan transaksi;
    - 5) alokasi resiko; dan
    - 6) kepastian adanya pengalihan keterampilan manajemen dan teknis sektor swasta ke sektor publik.

- b. bentuk kerja sama harus mencakup paling sedikit:
  - 1) lingkup kerja sama mencakup sebagian atau seluruh proses kegiatan KPBU, seperti membiayai, merancang, membangun, merehabilitasi, mengoperasikan, memelihara, dan lainnya;
  - 2) jangka waktu dan pentahapan KPBU;
  - 3) identifikasi keterlibatan pihak ketiga, seperti *off-taker*, penyedia bahan baku, dan lainnya;
  - 4) skema pemanfaatan barang milik negara dan/atau barang milik daerah selama perjanjian KPBU;
  - 5) status kepemilikan aset KPBU selama jangka waktu perjanjian KPBU dan pengalihan aset setelah berakhirnya perjanjian KPBU; dan
  - 6) bentuk partisipasi pemerintah dalam Badan Usaha Pelaksana KPBU, seperti penyertaan modal atau bentuk lainnya.
  
8. Kajian Risiko sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf f dilakukan dengan memenuhi ketentuan, sebagai berikut:
  - a. Analisis risiko bertujuan untuk meningkatkan nilai tambah bagi para pemangku kepentingan.
  - b. Analisis risiko dilakukan dengan cara:
    - 1) menentukan konteks atau batasan pengelolaan risiko;
    - 2) melakukan identifikasi risiko;
    - 3) mengukur besaran risiko;
    - 4) menentukan alokasi risiko;
    - 5) menyusun penanganan risiko;
    - 6) menyusun mekanisme evaluasi risiko; dan
    - 7) menyusun sistem komunikasi risiko.
  
9. Kajian Kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf g, meliputi:
  - a. Analisis Dukungan Pemerintah yang bertujuan untuk mengidentifikasi perlu atau tidaknya Dukungan Pemerintah guna meningkatkan kelayakan keuangan KPBU.
  - b. Dukungan Pemerintah dapat diberikan dalam bentuk:
    - 1) insentif perpajakan;
    - 2) dukungan kelayakan KPBU (*Viability Gap Fund*) yang diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan; dan/atau
    - 3) bentuk lainnya sesuai dengan peraturan perundang undangan.
  - c. Analisis Jaminan Pemerintah yang bertujuan untuk mengidentifikasi perlu atau tidaknya Jaminan Pemerintah untuk mengurangi risiko Badan Usaha yang dapat diberikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keuangan dan kekayaan negara dan/atau BUPI sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

10. Kajian mengenai hal-hal yang perlu ditindaklanjuti sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf h, antara lain:
  - a. identifikasi isu-isu kritis yang harus ditindaklanjuti;
  - b. menyusun rencana penyelesaian isu-isu kritis pada huruf a, termasuk strategi penyelesaian dan penanggung jawab;
  - c. jangka waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan persiapan KPBU; dan
  - d. Rencana jadwal pelaksanaan tahap transaksi

#### C. Konsultasi Publik

Pimpinan Unor melakukan Konsultasi Publik pada tahap persiapan KPBU untuk memberikan penjelasan dan penjabaran terkait KPBU dan paling sedikit menghasilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penerimaan tanggapan dan/atau masukan dukungan dari pemangku kepentingan yang menghadiri Konsultasi Publik, terutama terkait biaya KPBU yang akan berdampak kepada masyarakat, seperti tarif; dan
2. Evaluasi terhadap hasil yang didapat dari Konsultasi Publik dan implementasinya dalam KPBU.

Pelaksanaan konsultasi publik dikordinasikan dengan Simpul KPBU.

#### D. Penjajakan Minat Pasar Pada Tahap Persiapan

1. PJKP dapat melakukan Penjajakan Minat Pasar (*Market Sounding*) antara lain melalui kegiatan pertemuan dua pihak (*one-on-one meeting*) dan promosi KPBU dengan calon investor, lembaga keuangan nasional dan internasional, dan/atau pihak lain yang memiliki ketertarikan terhadap pelaksanaan KPBU.
2. Penjajakan minat pasar dapat dilakukan lebih dari satu kali.
3. Pelaksanaan penjajakan minat pasar paling sedikit menghasilkan:
  - a. Penerimaan tanggapan dan/atau masukan dari calon investor, lembaga keuangan nasional dan internasional, dan/atau pihak lain yang memiliki ketertarikan terhadap pelaksanaan KPBU; dan
  - b. Evaluasi terhadap hasil yang didapat dari penjajakan minat pasar dan implementasinya dalam KPBU.
4. Pelaksanaan penjajakan minat pasar dikordinasikan dengan Simpul KPBU.

#### E. Kegiatan Pendukung Selama Tahap Persiapan KPBU

Kegiatan pendukung yang dapat dilakukan pada tahap persiapan diantaranya:

1. Kegiatan untuk mendapatkan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah
2. Kegiatan untuk mendapatkan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Dukungan dan/atau Jaminan Pemerintah.
3. Kegiatan yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah

- a. Pada saat proses Kajian Akhir Prastudi Kelayakan dimulai, PJKP melakukan penyusunan rencana pengadaan tanah dan pemukiman kembali.
  - b. Selama proses Kajian Akhir Prastudi Kelayakan,
    - 1) PJKP melakukan penyelesaian dokumen perencanaan pengadaan tanah dan pemukiman kembali; dan
    - 2) PJKP memulai proses untuk mendapatkan persetujuan atas rancangan anggaran dan jadwal pelaksanaan KPBU berdasarkan peraturan perundang-undangan.
  4. Kegiatan yang berkaitan dengan lingkungan hidup
    - a. Bagi KPBU yang diwajibkan memiliki AMDAL, maka pada tahap Penyiapan KPBU, PJKP melakukan proses kajian lingkungan hidup dengan mengikuti mekanisme AMDAL sesuai peraturan perundang-undangan.
    - b. Dalam hal KPBU tidak diwajibkan untuk melakukan penyusunan dokumen-dokumen AMDAL, proses pengajuan izin lingkungan dapat dilakukan berdasarkan rekomendasi yang diberikan oleh instansi yang berwenang.
- F. Dokumen-Dokumen Pada Tahap Penyiapan KPBU
1. Dokumen yang harus disiapkan pada tahap Penyiapan KPBU adalah Dokumen Prastudi Kelayakan.
  2. Dokumen Prastudi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada angka 1 dapat terdiri atas Dokumen Kajian Awal Prastudi Kelayakan dan Dokumen Kajian Akhir Prastudi Kelayakan.
  3. Dokumen Prastudi Kelayakan berisi hasil kajian-kajian yang telah dilakukan dalam Bagian B di atas serta dilengkapi dengan ringkasan eksekutif.
  4. Rancangan dokumen pengadaan meliputi dokumen prakualifikasi dan dokumen permintaan penawaran (*Request for Proposal*)
  5. Rancangan Dokumen perjanjian kerja sama.
  6. Dalam hal proyek ini akan dilelangkan secara internasional, dokumen pada Tahap Penyiapan disusun dalam 2 (dua) bahasa, yaitu Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris.
- I. Penyusunan Daftar Proyek KPBU PUPR
1. Simpul KPBU menyusun Daftar Proyek KPBU PUPR.
  2. Penyusunan Daftar Proyek KPBU PUPR sebagaimana dimaksud pada angka 1 disusun berdasarkan:
    - a. usulan Unit Organisasi;
    - b. telah dikordinasikan dengan BPIW terkait keterpaduan infrastruktur PUPR dengan pengembangan kawasan;
    - c. untuk usulan proyek yang diprakarsai oleh Badan Usaha, pemrakarsa proyek telah ditetapkan oleh PJKP; dan
    - d. telah disetujui Menteri Perencanaan sebagai Proyek KPBU

3. Simpul KPBU melaporkan informasi perkembangan KPBU dalam proses penyiapan dan KPBU siap ditawarkan kepada Menteri selaku PJKP untuk selanjutnya diinformasikan kepada Menteri Perencanaan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.
4. Jangka waktu pencantuman KPBU dalam proses penyiapan dan KPBU siap ditawarkan dalam Daftar Rencana KPBU paling lama 2 (dua) tahun. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak terdapat perkembangan maka proyek KPBU tersebut dievaluasi oleh Simpul KPBU.

#### J. Pengkategorian KPBU

1. KPBU dikategorikan berdasarkan tingkat kesiapan, yaitu:
  - a. KPBU dalam proses penyiapan; dan
  - b. KPBU siap ditawarkan.
2. Rencana KPBU yang diusulkan sebagai KPBU dalam proses penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b harus memenuhi kriteria:
  - a. kesesuaian dengan RPJM Nasional/Daerah dan Rencana Strategis sektor infrastruktur;
  - b. kesesuaian lokasi proyek yang akan dikerjasamakan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - c. keterkaitan antarsektor infrastruktur dan antarwilayah; dan
  - d. telah memiliki Dokumen Studi Pendahuluan.
3. Rencana KPBU yang diusulkan sebagai KPBU siap ditawarkan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a harus memenuhi kriteria:
  - a. memperoleh kepastian mengenai kesiapan KPBU, kesesuaian teknis, ketertarikan pasar, dan pilihan bentuk KPBU;
  - b. telah menyelesaikan kajian lingkungan hidup sesuai peraturan perundang-undangan;
  - c. telah disusun rancangan rinci spesifikasi keluaran;
  - d. telah disusun rancangan struktur tarif;
  - e. telah dilakukan analisis model keuangan, alokasi dan mitigasi risiko serta mekanisme pemberian Dukungan dan/atau Jaminan Pemerintah bilamana diperlukan;
  - f. telah disusun rancangan rencana pengadaan Badan Usaha Pelaksana dengan mempertimbangkan:
    - 1) potensi dan minat Badan Usaha dalam KPBU;
    - 2) kewajaran rencana atau jadwal pelaksanaan pengadaan; dan
    - 3) penetapan dan kesiapan Panitia Pengadaan.
  - g. telah disusun rancangan ketentuan perjanjian KPBU; dan
  - h. memperoleh persetujuan dari PJKP untuk KPBU atas prakarsa Badan Usaha dan kesepakatan dari para pemangku kepentingan atas KPBU.

## BAB IV TAHAP TRANSAKSI KPBU

### A. Ketentuan Umum

1. PJKP memastikan ketersediaan anggaran pada tahap transaksi KPBU untuk paling sedikit meliputi kegiatan pengadaan Badan Usaha Pelaksana, pengadaan tanah, hingga kebutuhan untuk pemenuhan pembiayaan (*financial close*).
2. PJKP dibantu oleh Tim KPBU dalam melaksanakan kegiatan pada tahap transaksi hingga tercapainya pemenuhan pembiayaan (*financial close*), kecuali dalam kegiatan pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
3. PJKP membentuk Panitia Pengadaan untuk melaksanakan kegiatan pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada tahap transaksi KPBU setelah menyelesaikan Dokumen Prastudi Kelayakan.
4. Peran dan tanggung jawab Panitia Pengadaan sebagaimana dimaksud pada angka 3 diatur melalui peraturan kepala lembaga yang berwenang dalam urusan pengadaan barang/jasa pemerintah.
5. Badan Penyiapan pada tahap transaksi adalah:
  - a. Badan Penyiapan yang melanjutkan tugas dari tahap penyiapan sampai tahap transaksi sebagaimana dimaksud pada Bab III; atau
  - b. Badan Usaha yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas di tahap transaksi.
6. Biaya Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka 2 dibayarkan dengan tata cara pembayaran secara berkala (*retainer fee*), pembayaran secara penuh (*lump sum*), gabungan pembayaran secara berkala dan penuh, dan/atau tata cara lain yang disepakati antara Menteri dengan Badan Penyiapan.
7. Badan Penyiapan dapat memperoleh Imbalan Keberhasilan (*Success Fee*) dalam hal tercapainya pemenuhan pembiayaan (*financial close*) berdasarkan kesepakatan dengan Menteri.
8. PJKP menetapkan biaya Imbalan Keberhasilan (*Success Fee*) maksimum sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari total biaya yang dikeluarkan oleh Badan Penyiapan.
9. Biaya Imbalan Keberhasilan dibebankan kepada proyek KPBU dan dibayarkan oleh Badan Usaha pemenang lelang langsung kepada badan Penyiapan.
10. Dalam hal *retainer fee* dibebankan ke biaya proyek KPBU, Badan Penyiapan memperoleh pembayaran atas seluruh biaya yang dikeluarkan hingga penandatanganan perjanjian kerja sama dari Badan Usaha pemenang lelang setelah perjanjian kerja sama ditandatangani. Biaya *retainer* lainnya yang dibutuhkan hingga pemenuhan pembiayaan dibayarkan bersamaan dengan pembayaran *success fee*.
11. Tahap Transaksi KPBU, terdiri atas:
  - a. Konfirmasi Minat Pasar (*Market Interest Confirmation*);
  - b. Pemenuhan persyaratan pengelolaan BMN/BMD;
  - c. Penetapan Lokasi KPBU;

- d. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - e. Penandatanganan Perjanjian KPBU; dan
  - f. Pemenuhan pembiayaan (*Financial Close*).
12. Khusus Jalan Tol, tata cara tahap transaksi KPBU mengikuti peraturan perundang-undangan sektoral.

B. Konfirmasi Minat Pasar (*Market Interest Confirmation*)

1. Konfirmasi Minat Pasar (*Market Interest Confirmation*) bertujuan untuk memperoleh masukan, tanggapan dan mengetahui minat terhadap KPBU.
2. Konfirmasi Minat Pasar dilakukan oleh Panitia Pengadaan untuk mengetahui kepastian minat Badan Usaha terhadap proyek kerja sama.
3. Konfirmasi Minat Pasar dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, antara lain dengan mereviu hasil penjajakan minat pasar (*market sounding*) yang dilakukan oleh PJKP pada tahap penyiapan atau melakukan diskusi dalam forum Badan Usaha.
4. Konfirmasi Minat Pasar ditujukan kepada calon investor, lembaga keuangan nasional dan internasional, serta pihak lain yang memiliki potensi dalam pelaksanaan KPBU.
5. Konfirmasi minat pasar dapat dilakukan lebih dari satu kali dan dikordinasikan dengan Simpul KPBU.
6. Berdasarkan hasil dari konfirmasi minat pasar yang dilakukan oleh PJKP, Panitia Pengadaan dapat melakukan perubahan terhadap rancangan Dokumen Pengadaan.

C. Pemenuhan persyaratan Pengelolaan BMN/BMD

1. PJKP mengidentifikasi digunakannya BMN/BMD di dalam Proyek KPBU.
2. PJKP memastikan terpenuhinya persyaratan pengelolaan BMN/BMD
3. PJKP memastikan KPBU telah mendapatkan Izin Pengelolaan BMN/BMD.
4. PJKP mengajukan permohonan pengelolaan BMN/BMD sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Izin Pengelolaan BMN/BMD untuk KPBU dilakukan sebelum tahap Prakuualifikasi pengadaan Badan Usaha Pelaksana KPBU.
6. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dilaksanakan setelah memenuhi persyaratan dan ketentuan Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

D. Penetapan Lokasi KPBU

1. PJKP memastikan kesesuaian dokumen perencanaan pengadaan tanah dan pemukiman kembali berkaitan dengan rencana KPBU untuk mendapatkan penetapan lokasi.
2. PJKP memastikan KPBU telah mendapatkan izin lingkungan.
3. PJKP mengajukan permohonan penetapan lokasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Penetapan lokasi untuk KPBU dilakukan sebelum tahap Prakuualifikasi pengadaan Badan Usaha Pelaksana KPBU.

5. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dilaksanakan setelah penetapan lokasi untuk tanah yang belum tersedia. Sedangkan untuk tanah milik negara/daerah untuk pelaksanaan KPBU yang sudah tersedia mengikuti mekanisme Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### E. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana

1. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana mencakup persiapan dan pelaksanaan pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
2. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dilakukan setelah terpenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. jika memanfaatkan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah, syarat dan ketentuan pengelolaannya untuk pelaksanaan KPBU telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. penetapan lokasi sudah diperoleh; dan
  - c. PJKP telah menerbitkan surat pernyataan bahwa Proyek KPBU layak secara teknis, ekonomi dan finansial berdasarkan dokumen yang dihasilkan dalam tahap Penyiapan.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada angka 1 diatur melalui peraturan kepala lembaga yang berwenang dalam urusan pengadaan barang/jasa pemerintah.

#### F. Penandatanganan Perjanjian KPBU

1. Pelaksanaan penandatanganan perjanjian KPBU
  - a. Pemenang lelang harus mendirikan Badan Usaha Pelaksana yang akan menandatangani Perjanjian KPBU.
  - b. Badan Usaha Pelaksana harus telah didirikan secara sah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak dikeluarkannya Surat Penetapan Pemenang Lelang oleh PJKP.
  - c. Perjanjian KPBU akan ditandatangani oleh PJKP dan Badan Usaha Pelaksana, selambat-lambatnya 40 (empat puluh) hari kerja setelah terbentuknya Badan Usaha Pelaksana.
  - d. Perjanjian KPBU mengatur ketentuan mengenai manajemen pelaksanaan KPBU.
  - e. Perjanjian KPBU akan berlaku efektif setelah semua persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam Perjanjian KPBU telah dipenuhi oleh masing-masing pihak.
  - f. Persyaratan pendahuluan sebagaimana dimaksud pada angka 5 antara lain terdapat persetujuan Jaminan Pemerintah dan terdapat perizinan-perizinan yang diperlukan oleh Badan Usaha Pelaksana untuk melaksanakan bidang usahanya.
  - g. Pemenuhan pembiayaan (*financial close*) bukan merupakan persyaratan pendahuluan agar Perjanjian KPBU menjadi efektif.

- h. Dalam hal semua persyaratan pendahuluan telah dipenuhi, PJKP akan menerbitkan berita acara yang menyatakan bahwa perjanjian KPBU telah berlaku efektif.

G. Pemenuhan Pembiayaan (*Financial Close*)

1. Pemenuhan pembiayaan yang bersumber dari pinjaman dinyatakan telah terlaksana apabila:
  - a. telah ditandatanganinya perjanjian pinjaman untuk membiayai seluruh KPBU; dan
  - b. sebagian pinjaman sebagaimana dimaksud pada huruf a telah dapat dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.
2. Dalam hal KPBU terbagi dalam beberapa tahapan, pemenuhan pembiayaan dinyatakan terlaksana apabila:
  - a. telah ditandatanganinya perjanjian pinjaman untuk membiayai salah satu tahapan KPBU; dan
  - b. sebagian pinjaman sebagaimana dimaksud pada huruf a telah dapat dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.
3. Badan Usaha Pelaksana wajib memperoleh Pemenuhan Pembiayaan paling lama dalam waktu 12 (dua belas) bulan dan dapat diperpanjang 6 (enam) bulan setelah menandatangani Perjanjian KPBU.
4. Perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada angka 3 dapat diperpanjang oleh PJKP apabila kegagalan memperoleh pembiayaan bukan disebabkan oleh kelalaian Badan Usaha Pelaksana, berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh PJKP dan disepakati di dalam perjanjian KPBU.
5. Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada angka 3 tidak dapat dipenuhi oleh Badan Usaha Pelaksana, disebabkan:
  - a. Ketidakmampuan Badan Usaha Pelaksana memenuhi kewajibannya maka Perjanjian KPBU berakhir dan jaminan pelaksanaan berhak dicairkan oleh PJKP.
  - b. Ketidakmampuan PJKP memenuhi kewajibannya, maka Perjanjian KPBU berakhir dan jaminan pelaksanaan dikembalikan kepada Badan Usaha Pelaksana.

H. Kegiatan-Kegiatan Pendukung Selama Tahap Transaksi

Kegiatan pendukung yang dapat dilakukan pada tahap transaksi diantaranya:

1. Kegiatan yang berkaitan dengan Lingkungan Hidup
  - a. Untuk melengkapi Dokumen Prastudi Kelayakan, PJKP wajib menyelesaikan seluruh penyusunan Dokumen AMDAL atau mengisi formulir UKL-UPL.
  - b. Dokumen AMDAL yang telah selesai disusun diajukan kepada sekretariat Komisi Penilai AMDAL yang ada di tingkat Pusat, provinsi atau kabupaten/kota sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Formulir UKL-UPL yang telah diisi disampaikan kepada Menteri untuk kemudian dijadikan dasar dikeluarkannya rekomendasi UKL-UPL.
  - d. Memastikan telah didapatkannya Surat Keputusan Kelayakan Lingkungan atau rekomendasi UKL-UPL dari Menteri, Gubernur atau Kepala Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
  - e. Menetapkan persyaratan-persyaratan yang harus dilaksanakan oleh Badan Usaha Pelaksana seperti yang tercantum dalam Surat Keputusan Kelayakan Lingkungan atau rekomendasi UKL-UPL dan Izin Lingkungan.
2. Kegiatan yang berkaitan Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali
- a. PJKP memastikan ketersediaan anggaran untuk melakukan pengadaan tanah.
  - b. Pada saat dimulainya proses pengadaan Badan Usaha Pelaksana, PJKP memastikan proses pengadaan tanah sudah mulai dilaksanakan oleh lembaga yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
  - c. Pengadaan tanah untuk pelaksanaan KPBU yang dilakukan pada tanah milik negara/daerah, mengikuti peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan barang milik negara/daerah.
  - d. PJKP memanfaatkan informasi yang terdapat di dalam Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup untuk menyelesaikan program pengadaan tanah dan pemukiman kembali.
  - e. Pada awal proses pengadaan Badan Usaha Pelaksana dimulai, PJKP memastikan program pemukiman kembali sudah dilaksanakan, jika diperlukan.
  - f. Pada akhir proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, PJKP memastikan pengadaan tanah sudah dilaksanakan melalui lembaga yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
3. Kegiatan yang berkaitan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah
- Kegiatan sehubungan dengan Dukungan dan/atau Jaminan Pemerintah diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Dukungan dan/atau Jaminan Pemerintah.
- I. Dokumen-Dokumen pada Tahap Transaksi KPBU
1. Dokumen-dokumen pada tahap transaksi KPBU terdiri atas:
    - a. Dokumen Persetujuan Prinsip Dukungan Kelayakan dan/atau Jaminan Pemerintah (apabila diperlukan);
    - b. Dokumen Pengadaan;
    - c. Dokumen Perjanjian KPBU;
    - d. Dokumen Perjanjian Penjaminan (apabila diperlukan); dan

- e. Dokumen Perjanjian *Regres* (apabila diperlukan).
2. Dokumen Persetujuan Prinsip Dukungan Kelayakan dan/atau Jaminan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a, diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah.
3. Dokumen Pengadaan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b, diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan kepala lembaga yang berwenang dalam urusan pengadaan barang/jasa pemerintah.
4. Dokumen Perjanjian KPBU sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf c, paling sedikit memuat ketentuan-ketentuan, sebagai berikut:
  - a. lingkup pekerjaan;
  - b. jangka waktu;
  - c. jaminan pelaksanaan;
  - d. tarif dan mekanisme penyesuaiannya;
  - e. hak dan kewajiban termasuk alokasi resiko;
  - f. standar kinerja pelayanan;
  - g. pengalihan saham sebelum KPBU beroperasi secara komersial;
  - h. sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan perjanjian;
  - i. pemutusan atau pengakhiran perjanjian;
  - j. status kepemilikan aset;
  - k. mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur secara berjenjang, yaitu musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/pengadilan;
  - l. mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha Pelaksana dalam melaksanakan pengadaan;
  - m. mekanisme perubahan pekerjaan dan/atau layanan;
  - n. mekanisme hak pengambilalihan oleh Pemerintah dan pemberi pinjaman;
  - o. penggunaan dan kepemilikan aset Infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPK;
  - p. pengembalian aset Infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPK;
  - q. keadaan memaksa (*force majeure*);
  - r. pernyataan dan jaminan para pihak bahwa perjanjian KPBU sah dan mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
  - s. penggunaan bahasa dalam Perjanjian, yaitu Bahasa Indonesia atau apabila diperlukan dapat dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris (sebagai terjemahan resmi/*Official translation*), serta menggunakan Bahasa Indonesia dalam penyelesaian perselisihan di wilayah hukum Indonesia;
  - t. manajemen pelaksanaan perjanjian KPBU; dan
  - u. hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia.

5. Dokumen Perjanjian Penjaminan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf d, diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Jaminan Pemerintah.
6. Dokumen Perjanjian Regres sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf e, diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Jaminan Pemerintah.

## BAB V TAHAP MANAJEMEN PELAKSANAAN PERJANJIAN KPBU

### A. Ketentuan Umum

1. Manajemen pelaksanaan perjanjian KPBU dilaksanakan dengan tujuan untuk memastikan penyediaan jasa/layanan, serta pelaksanaan hak dan kewajiban masing masing dari PJPK dan Badan Usaha Pelaksana telah dipenuhi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian KPBU.
2. Manajemen pelaksanaan perjanjian KPBU sebagaimana dimaksud pada angka 1 dilakukan pada 4 (empat) masa, yaitu:
  - a. Prakonstruksi;
  - b. Konstruksi;
  - c. Operasi komersial; dan
  - d. Masa berakhirnya perjanjian KPBU.
3. Dalam kegiatan manajemen pelaksanaan perjanjian KPBU dilaksanakan, PJPK memastikan pelaksanaan perjanjian penjaminan dan perjanjian regres agar tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya.
4. Unit Manajemen KPBU membantu PJPK untuk mengawasi dan mengendalikan jalannya pelaksanaan KPBU sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang disepakati dan tercantum dalam perjanjian KPBU.

### B. Masa Prakonstruksi

1. Manajemen pelaksanaan pada saat prakonstruksi dihitung sejak terpenuhinya pemenuhan pembiayaan (*financial close*) hingga dimulainya tahap konstruksi.
2. Unit Manajemen KPBU bertugas melaksanakan pengawasan pelaksanaan perjanjian KPBU di dalam tahap pra-konstruksi untuk memastikan kegiatan tahap konstruksi dapat terlaksana.

### C. Masa Konstruksi

1. Manajemen pelaksanaan pada saat konstruksi dihitung sejak dimulainya konstruksi sampai dengan proyek KPBU beroperasi secara komersial.
2. Unit Manajemen KPBU melaksanakan manajemen pelaksanaan atas:
  - a. rancangan fasilitas baru atau penjelasan atas pelayanan yang akan disediakan;
  - b. penggabungan fasilitas baru dengan fasilitas yang telah ada;
  - c. hak untuk menyampaikan permasalahan terkait dengan kegagalan dan ketidakmampuan Badan Usaha Pelaksana untuk memenuhi perjanjian KPBU;
  - d. penundaan atau perubahan jadwal konstruksi;
  - e. variasi disain konstruksi, apabila diminta oleh PJPK;
  - f. kesiapan pekerjaan/operasi;
  - g. pemantauan atas kesesuaian perencanaan teknik dengan pelaksanaan konstruksi;

- h. permasalahan mengenai tenaga kerja; dan
  - i. risiko yang ditanggung oleh PJPK.
3. Apabila terjadi pengalihan saham Badan Usaha Pelaksana sebelum proyek KPBU beroperasi secara komersial, Simpul KPBU berkordinasi dengan Unit Organisasi melakukan kegiatan yang meliputi:
- a. penetapan kriteria pengalihan saham oleh PJPK yang meliputi:
    - 1) pengalihan saham tidak boleh menunda jadwal mulai beroperasinya KPBU; dan
    - 2) pemegang saham pengendali yang merupakan pemimpin konsorsium dilarang untuk mengalihkan sahamnya sampai dengan dimulainya operasi komersial dari KPBU.
  - b. melakukan kualifikasi terhadap calon pemegang saham baru Badan Usaha Pelaksana yang paling sedikit memenuhi persyaratan yang ditetapkan pada saat dilaksanakan prakualifikasi pelelangan umum Badan Usaha Pelaksana;
  - c. mengajukan persetujuan kepada PJPK, apabila calon pemegang saham baru telah memenuhi seluruh kriteria pengalihan saham yang ditetapkan dan memenuhi persyaratan kualifikasi; dan
  - d. menyiapkan konsep persetujuan pengalihan saham yang akan ditandatangani oleh PJPK.

#### D. Masa Operasi

- 1. Manajemen pelaksanaan pada saat operasi terhitung sejak KPBU beroperasi secara komersial sampai dengan berakhirnya jangka waktu perjanjian KPBU.
- 2. Unit Manajemen KPBU melaksanakan manajemen pelaksanaan terhadap:
  - 1) pelaksanaan perjanjian KPBU; dan
  - 2) pemantauan standar kinerja jasa/layanan sesuai dengan perjanjian KPBU.
- 3. Dalam hal pemantauan pelaksanaan pemberian penjaminan pada masa operasi, Simpul KPBU melakukan koordinasi dengan BUPI.

#### E. Masa Berakhirnya Perjanjian KPBU

- 1. Menjelang masa berakhirnya perjanjian KPBU, Unit Manajemen KPBU mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. pengalihan kembali aset kepada PJPK (jika bentuk KPBU menggunakan opsi pengalihan);
  - b. perjanjian KPBU harus mengatur secara spesifik kondisi proyek yang dikehendaki pada saat jangka waktu perjanjian KPBU berakhir dan KPBU dialihkan kepada PJPK;
  - c. setiap sektor/sub sektor memiliki karakteristik yang berbeda, sehingga diperlukan pertimbangan terhadap situasi dimana keadaan infrastruktur secara fisik dan ekonomi sudah tidak layak lagi sehingga diperlukan rehabilitasi atau renovasi; dan

- d. kesiapan pemerintah untuk mengelola proyek KPBU setelah berakhirnya perjanjian kerja sama.
2. Pada masa berakhirnya perjanjian KPBU, Unit Manajemen KPBU melakukan kegiatan-kegiatan diantaranya:
    - a. mengevaluasi kesiapan pemerintah di dalam mengelola proyek KPBU paska berakhirnya perjanjian;
    - b. melakukan penilaian aset; dan
    - c. melakukan proses pengalihan aset.
  3. Unit Manajemen KPBU melakukan evaluasi kesiapan pemerintah di dalam mengelola proyek KPBU setelah berakhirnya perjanjian kerja sama yang meliputi kegiatan:
    - a. Kegiatan evaluasi dilakukan paling lama 12 (dua belas) bulan sebelum berakhirnya perjanjian kerja sama;
    - b. Evaluasi yang dilakukan meliputi aspek:
      - 1) kesiapan alih teknologi;
      - 2) kompetensi dan ketersediaan SDM;
      - 3) ketersediaan anggaran untuk mengelola proyek;
      - 4) evaluasi atas kinerja Badan Usaha Pelaksana; dan
      - 5) kajian risiko jika pengelolaan dilakukan oleh pemerintah, termasuk penanganan risiko.
  4. Unit Manajemen KPBU melakukan penilaian aset yang meliputi kegiatan:
    - a. meneliti dan menilai semua komponen sarana/sistem yang termasuk dalam perjanjian KPBU (Penilaian dilakukan terhadap kondisi atau kinerja dan sisa usia masing-masing komponen sesuai tolak ukur yang disepakati);
    - b. menghitung perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk operasi dan pemeliharaan rutin dan non rutin selama sisa usia;
    - c. menilai ketersediaan suku cadang untuk sarana dan sistem yang secara teknis mungkin sudah tidak layak;
    - d. melakukan evaluasi ketersediaan sumber daya manusia yang dimiliki oleh PJPK; dan
    - e. melakukan evaluasi terhadap efisiensi manajemen pelaksanaan selama kerja sama berlangsung.
  5. Dalam hal pengalihan aset, Unit Manajemen KPBU melakukan kegiatan:
    - a. menyiapkan dan mengajukan izin pemeriksaan/pengujian terhadap semua aset KPBU untuk kepentingan pengalihan aset;
    - b. melakukan pengujian dan pemeriksaan sarana fisik dan semua peralatan untuk kepentingan pengalihan aset sesuai dengan perjanjian KPBU;
    - c. melakukan tindakan administrasi yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga semua aset tercatat atas nama PJPK; dan
    - d. menyiapkan dan membuat Berita Acara Serah Terima Aset yang ditandatangani oleh Badan Usaha Pelaksana dan PJPK.

## F. Dokumen-Dokumen pada Pelaksanaan Manajemen KPBU

1. Dokumen-dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK pada masa pra konstruksi meliputi:
  - a. rencana terperinci pelaksanaan proyek KPBU termasuk Rancang Bangun Rinci (*Detail Engineering Design*);
  - b. seluruh salinan perjanjian yang telah ditandatangani oleh Badan Usaha Pelaksana dengan pihak ketiga meliputi perjanjian perancangan, penyediaan dan pembangunan (*engineering procurement construction contract*) atau perjanjian pengoperasian dan pemeliharaan (*operation and maintenance contract*);
  - c. laporan administrasi;
  - d. laporan kemajuan pekerjaan, terutama dalam kaitannya dengan upaya Badan Usaha Pelaksana untuk mencapai pemenuhan pembiayaan (*financial close*); dan
  - e. persetujuan pemutakhiran Izin Lingkungan.
2. Dokumen-dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK pada masa konstruksi meliputi:
  - a. laporan administrasi;
  - b. laporan kemajuan pekerjaan (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus);
  - c. laporan kinerja (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus); dan
  - d. laporan keuangan tahunan.
3. Dokumen-dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK pada masa operasi meliputi:
  - a. laporan administrasi;
  - b. laporan kinerja (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/ atau laporan khusus); dan
  - c. laporan keuangan tahunan.
4. Dokumen-dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK pada saat berakhirnya perjanjian KPBU meliputi:
  - a. laporan keuangan tahunan terakhir;
  - b. laporan penilaian aset;
  - c. berita acara pemeriksaan aset; dan
  - d. berita acara pengalihan aset.

BAB VI  
TATA CARA PELAKSANAAN  
PROYEK KPBU ATAS PRAKARSA BADAN USAHA

A. Ketentuan Umum

1. Badan Usaha dapat mengajukan prakarsa KPBU dengan mengusulkan kepada PJKP berdasarkan tata cara pelaksanaan KPBU atas prakarsa Badan Usaha.
2. Usulan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 1 dievaluasi oleh PJKP sebelum ditetapkan sebagai KPBU atas prakarsa Badan Usaha.
3. Tata Cara Pelaksanaan KPBU atas prakarsa Badan Usaha bertujuan untuk:
  - a. memastikan transparansi dan persaingan dalam pelaksanaan pelelangan umum Badan Usaha Pelaksana berdasarkan perjanjian KPBU;
  - b. meningkatkan akuntabilitas dan tata kelola yang baik dari PJKP dalam melaksanakan KPBU atas prakarsa Badan Usaha; dan
  - c. memastikan kesiapan Badan Usaha dalam menyiapkan usulan KPBU atas prakarsa Badan Usaha dengan memberikan pedoman mengenai:
    - 1) tujuan usulan KPBU diajukan;
    - 2) informasi dan dokumen yang dipersyaratkan dalam KPBU usulan calon pemrakarsa; dan
    - 3) tahapan dan langkah-langkah serta kerangka waktu dalam proses pengambilan keputusan untuk memberikan persetujuan atas usulan KPBU yang diprakarsai oleh Badan Usaha.
4. Khusus Jalan Tol, tata cara pelaksanaan KPBU atas prakarsa Badan Usaha mengikuti peraturan sektoral.

B. Tahap Inisiasi

1. Proses untuk memperoleh persetujuan dari PJKP bagi Calon Pemrakarsa untuk mempersiapkan KPBU dengan menyelesaikan Dokumen Prastudi Kelayakan, terdiri atas 4 (empat) kegiatan:
  - a. Calon Pemrakarsa menyampaikan surat pernyataan minat (*letter of interest*) untuk mengajukan usulan pengembangan KPBU kepada PJKP dengan disertai lampiran berupa dokumen:
    - 1) Profil Perusahaan;
    - 2) Laporan Keuangan Audited 1 tahun terakhir;
    - 3) Ringkasan Profil Usulan Proyek KPBU; dan
    - 4) Prastudi Kelayakan KPBU.
  - b. PJKP menilai Prastudi Kelayakan KPBU dengan kriteria:
    - 1) Terintegrasi secara teknis dengan rencana induk pada sektor yang bersangkutan;
    - 2) Layak secara ekonomi dan finansial; dan

- 3) Badan Usaha yang mengajukan prakarsa memiliki kemampuan kewenangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur.
  - c. PJKP menilai kualifikasi Calon Pemrakarsa dengan mengevaluasi kemampuan dan rekam jejak Calon Pemrakarsa dalam penyiapan, transaksi, pembiayaan, pembangunan, pengoperasian dan pemeliharaan KPBU;
  - d. PJKP membuat keputusan:
    - 1) Dalam hal PJKP memberikan persetujuan atas Prastudi Kelayakan KPBU, PJKP menerbitkan Surat Persetujuan yang memuat:
      - a) hak eksklusif Calon Pemrakarsa selama jangka waktu tertentu untuk menyelesaikan studi kelayakan KPBU; dan
      - b) kewajiban untuk menyiapkan Studi Kelayakan dan mematuhi tata cara KPBU atas prakarsa Badan Usaha, termasuk sesuai dengan Panduan Umum;
    - 2) Dalam hal Prastudi Kelayakan KPBU ditolak, PJKP menerbitkan surat pemberitahuan kepada Calon Pemrakarsa.
2. Ketentuan Dokumen Prastudi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada angka 1 merupakan ketentuan dalam kajian awal Prastudi kelayakan sebagaimana diatur dalam Bab III bagian B angka 3.

### C. Tahap Penyiapan

1. Setelah memperoleh persetujuan Prastudi Kelayakan dari PJKP, Calon Pemrakarsa melanjutkan penyelesaian Studi Kelayakan dan menyerahkannya kepada PJKP, termasuk:
  - a. rencana bentuk kerja sama;
  - b. rencana pembiayaan proyek dan sumber dana;
  - c. rencana penawaran kerja sama yang mencakup jadwal, proses dan cara penilaian;
  - d. Kajian Lingkungan Hidup yang mengikuti mekanisme AMDAL (KA-ANDAL dan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup-Recana Pemantauan Lingkungan Hidup) dan mekanisme UKL-UPL sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup; dan
  - e. Kajian pengadaan tanah dan pemukiman kembali yang menghasilkan dokumen perencanaan pengadaan tanah dan pemukiman kembali.
2. Ketentuan Dokumen Studi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada angka 3 merupakan ketentuan dalam kajian akhir Prastudi kelayakan sebagaimana diatur dalam Bab III bagian B angka 11.
3. Dokumen studi Kelayakan adalah dokumen uji tuntas (*due diligence*) yang disiapkan oleh Calon Pemrakarsa sebagai bentuk penawaran awal atas KPBU.

4. Selain menyerahkan Studi Kelayakan, Calon Pemrakarsa juga menyerahkan:
  - a. dokumen pemenuhan persyaratan prakualifikasi pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - b. rancangan dokumen pengadaan Badan Usaha Pelaksana; dan
  - c. rancangan perjanjian kerja sama.
5. PJPK mengevaluasi dan menilai secara mendalam Dokumen Studi Kelayakan, dengan kriteria:
  - a. layak secara hukum;
  - b. layak secara teknis dan lingkungan;
  - c. layak secara ekonomi dan finansial; dan
  - d. tidak memerlukan Dukungan Pemerintah berupa dukungan sebagian konstruksi atau dukungan kelayakan (*Viability Gap Fund – VGF*).
6. PJPK mengevaluasi kualifikasi Calon Pemrakarsa berdasarkan dokumen yang disampaikan.
7. Atas dasar evaluasi sebagaimana dimaksud pada angka 4 dan angka 5, maka:
  - a. dalam hal Studi Kelayakan memperoleh persetujuan dari PJPK:
    - 1) PJPK menerbitkan Surat Persetujuan yang berisi:
      - a) persetujuan Studi Kelayakan;
      - b) penetapan usulan sebagai KPBU prakarsa badan usaha (unsolicited);
      - c) penetapan Calon Pemrakarsa sebagai Badan Usaha Pemrakarsa;
      - d) penetapan bentuk kompensasi; dan
      - e) pemenuhan persyaratan prakualifikasi pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
    - 2) PJPK melakukan konsultasi kepada BUPI dalam hal terdapat indikasi diperlukan Jaminan Pemerintah, dan mengkomunikasikan dokumen Prastudi Kelayakan untuk dapat dimulainya proses permohonan untuk memperoleh Jaminan Pemerintah.
  - b. dalam hal menurut penilaian PJPK Studi Kelayakan masih memerlukan perbaikan, PJPK menerbitkan Surat Pemberitahuan kepada Calon Pemrakarsa untuk melakukan perbaikan sebagaimana diminta oleh PJPK;
  - c. dalam hal perbaikan Studi Kelayakan memperoleh persetujuan, PJPK menetapkan Calon Pemrakarsa sebagai Pemrakarsa dan dianggap telah memenuhi persyaratan prakualifikasi pengadaan Badan Usaha Pelaksana; atau
  - d. dalam hal menurut penilaian PJPK Prastudi Kelayakan tidak memenuhi kriteria yang telah ditetapkan, PJPK menerbitkan surat pemberitahuan penolakan usulan KPBU kepada Calon Pemrakarsa.
8. Dalam hal bentuk kompensasi yang ditetapkan oleh PJPK sebagaimana dimaksud pada angka 7.a.1).d) adalah pemberian

tambahan nilai sebesar 10 % (sepuluh perseratus) atau pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha Pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*) sesuai dengan hasil penilaian dalam proses pelelangan, maka:

- a. Badan Usaha Pemrakarsa tetap wajib mengikuti penawaran sebagaimana disyaratkan dalam Dokumen Pengadaan.
  - b. Seluruh Studi Kelayakan beserta dokumen-dokumen pendukungnya serta merta beralih menjadi milik PJPK tanpa memperoleh bayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun.
9. Dalam hal pemberian kompensasi yang ditetapkan oleh PJPK sebagaimana dimaksud pada angka 7.a.1).d) adalah bentuk pembelian Prakarsa KPBU termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya oleh PJPK atau oleh pemenang lelang, maka:
- a. Badan Usaha Pemrakarsa diperkenankan mengikuti penawaran sebagaimana disyaratkan dalam Dokumen Pengadaan yang diatur lebih lanjut dalam peraturan kepala lembaga yang menyelenggarakan urusan pengadaan barang dan jasa pemerintah.
  - b. pembelian prakarsa KPBU merupakan penggantian oleh PJPK atau oleh pemenang tender atas sejumlah biaya langsung yang berkaitan dengan penyiapan KPBU yang telah dikeluarkan oleh Badan Usaha Pemrakarsa;
  - c. besarnya biaya yang telah dikeluarkan oleh Badan Usaha Pemrakarsa ditetapkan oleh PJPK berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen yang ditunjuk oleh PJPK; dan
  - d. Badan Usaha Pemrakarsa yang telah memperoleh kompensasi dalam bentuk pembelian prakarsa, dilarang menggunakan atau mengungkapkan sebagian maupun seluruhnya untuk tujuan apapun dan dengan siapapun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PJPK.
10. Dalam hal pengadaan tanah, PJPK secara formal menyiapkan proses pelaksanaan pengadaan tanah dengan terlebih dahulu mengajukan rancangan anggaran belanja untuk pengadaan tanah kepada Menteri Keuangan untuk memperoleh persetujuan dari DPR/DPRD.
11. Apabila diperlukan, PJPK menyerahkan Dokumen Studi Kelayakan kepada BUPI untuk memperoleh Jaminan Pemerintah sesuai dengan mekanisme yang diatur melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### D. Tahap Transaksi

Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa Badan Usaha mengikuti ketentuan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana yang diatur oleh peraturan kepala lembaga yang menangani pengadaan barang/jasa pemerintah.

#### E. Penandatanganan Perjanjian KPBU

Pelaksanaan penandatanganan perjanjian KPBU atas prakarsa Badan Usaha mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam BAB IV bagian F.

#### F. Dokumen

1. Dokumen penting yang harus disusun oleh Badan Usaha pada pelaksanaan Proyek KPBU atas Prakarsa Badan Usaha adalah:
  - a. Dokumen Prastudi Kelayakan;
  - b. Dokumen Studi Kelayakan;
  - c. Dokumen AMDAL (KA ANDAL, Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup-Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup) atau formulir UKL-UPL yang telah diisi;
  - d. Dokumen rencana pengadaan tanah dan pemukiman kembali;
  - e. Rancangan Dokumen Pengadaan;
  - f. Rancangan Dokumen Perjanjian KPBU;
  - g. Dokumen Perjanjian Penjaminan;
  - h. Dokumen Perjanjian *Regres*; dan
  - i. Dokumen perusahaan/konsorsium di dalam memenuhi persyaratan di dalam rancangan dokumen prakualifikasi.
2. Dokumen Studi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b paling sedikit meliputi:
  - a. Pemutakhiran atas kajian pada Prastudi Kelayakan;
  - b. rencana rancang bangun (*basic design*) proyek KPBU;
  - c. rencana bentuk kerja sama;
  - d. rencana pembiayaan proyek dan sumber dana; dan
  - e. rencana penawaran KPBU (mencakup jadwal, proses dan cara penilaian).
3. Kerangka struktur dan isi dokumen sebagaimana pada angka 1 huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, dan huruf h mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV.

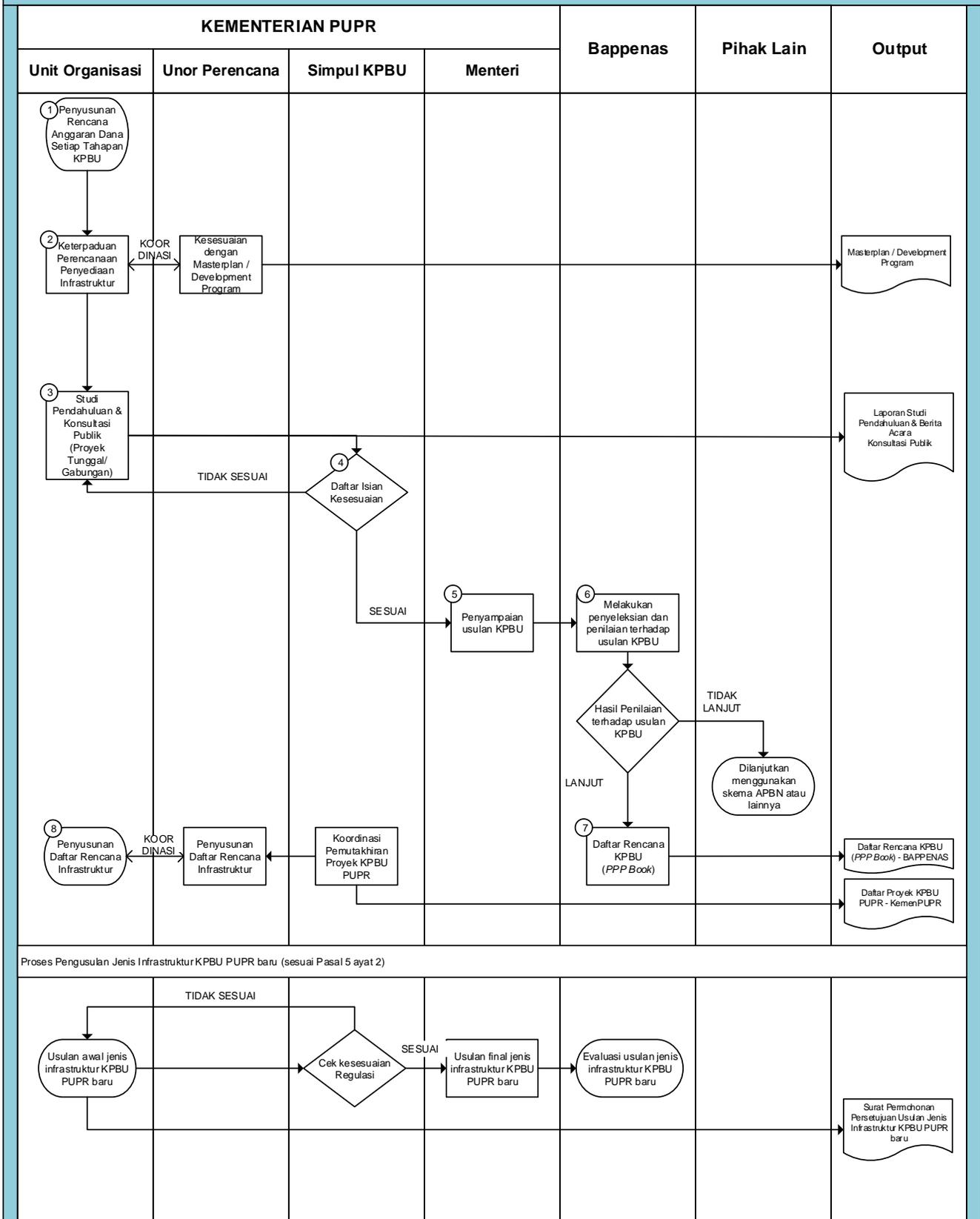
Tahapan Pelaksanaan KPBU PUPR



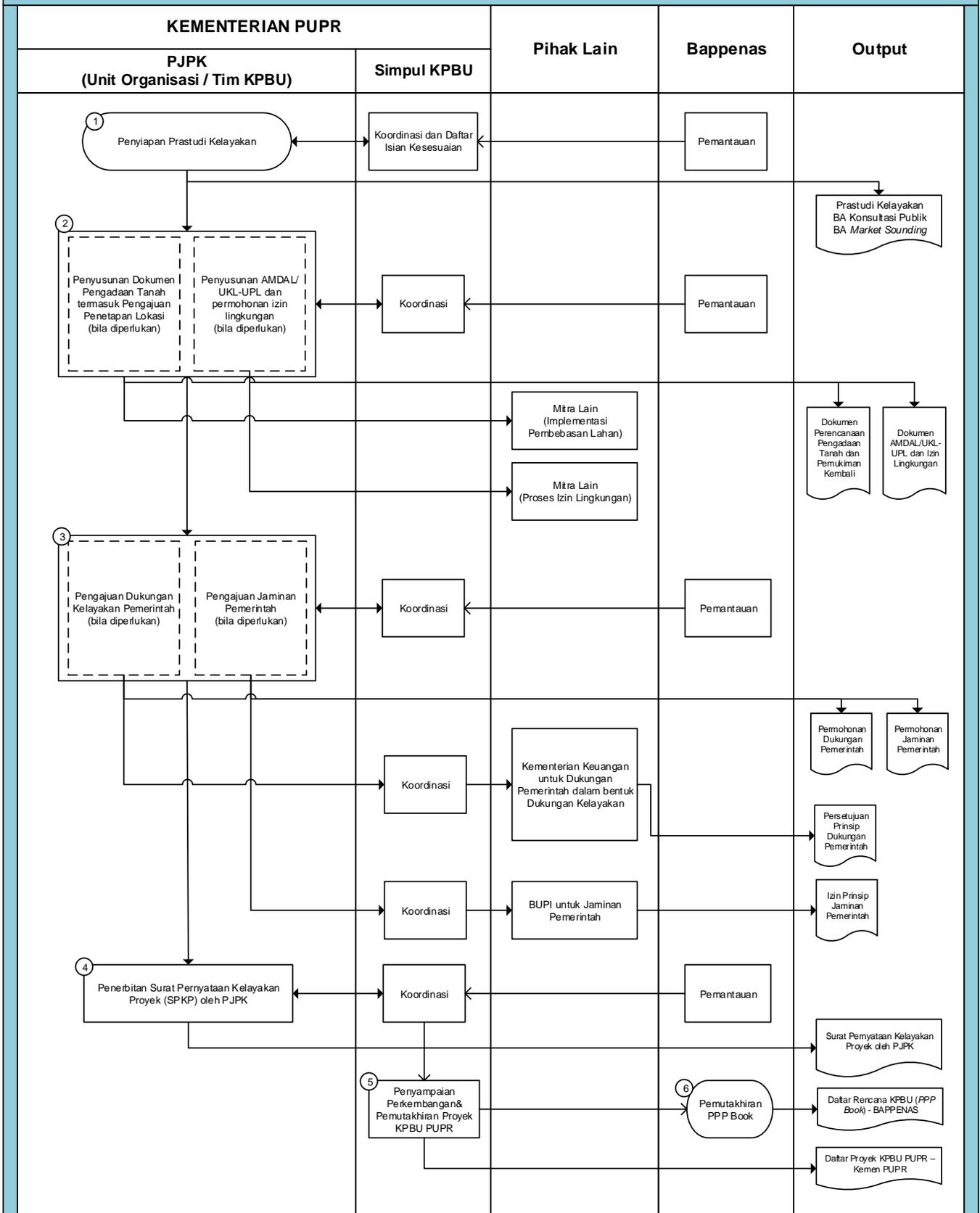
Peran Serta

Unit Organisasi Keterpaduan Perencanaan	Rekomendasi keterpaduan proyek KPBU	PJKP (Unit Organisasi /Tim KPBU)	Penyiapan Prastudi Kelayakan	PJKP (Unit Organisasi /Tim KPBU)	Penjajakan minat pasar, Penetapan lokasi KPBU	PJKP (Unit Organisasi/PMO) dan Simpul KPBU	Koordinasi dan Pemantauan Evaluasi
Unit Organisasi	Identifikasi dan menyusun Studi Pendahuluan Proyek KPBU	Simpul KPBU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan fasilitasi dukungan proyek dan proses penjaminan</li> <li>• Membantu mempromosikan proyek</li> <li>• Melakukan koordinasi dengan Bappenas dalam monitoring dan evaluasi</li> <li>• Melakukan <i>check list</i> proyek KPBU dan mengajukan daftar rencana proyek KPBU</li> </ul>	PJKP (Tim Pengadaan)	Pengadaan Badan Usaha Pelaksanaan	Badan Usaha Pelaksana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemenuhan Pembiayaan</li> <li>• Kegiatan Konstruksi dan pengoperasian</li> <li>• Penandatanganan Berita Acara</li> </ul>
Simpul KPBU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Melakukan check list proyek KPBU</li> <li>• Mengajukan daftar rencana proyek KPBU</li> </ul>			Simpul KPBU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mendukung promosi proyek</li> <li>• Memfasilitasi proses dukungan dan jaminan pemerintah</li> <li>• Melakukan koordinasi dengan Bappenas dalam monitoring dan evaluasi</li> </ul>		

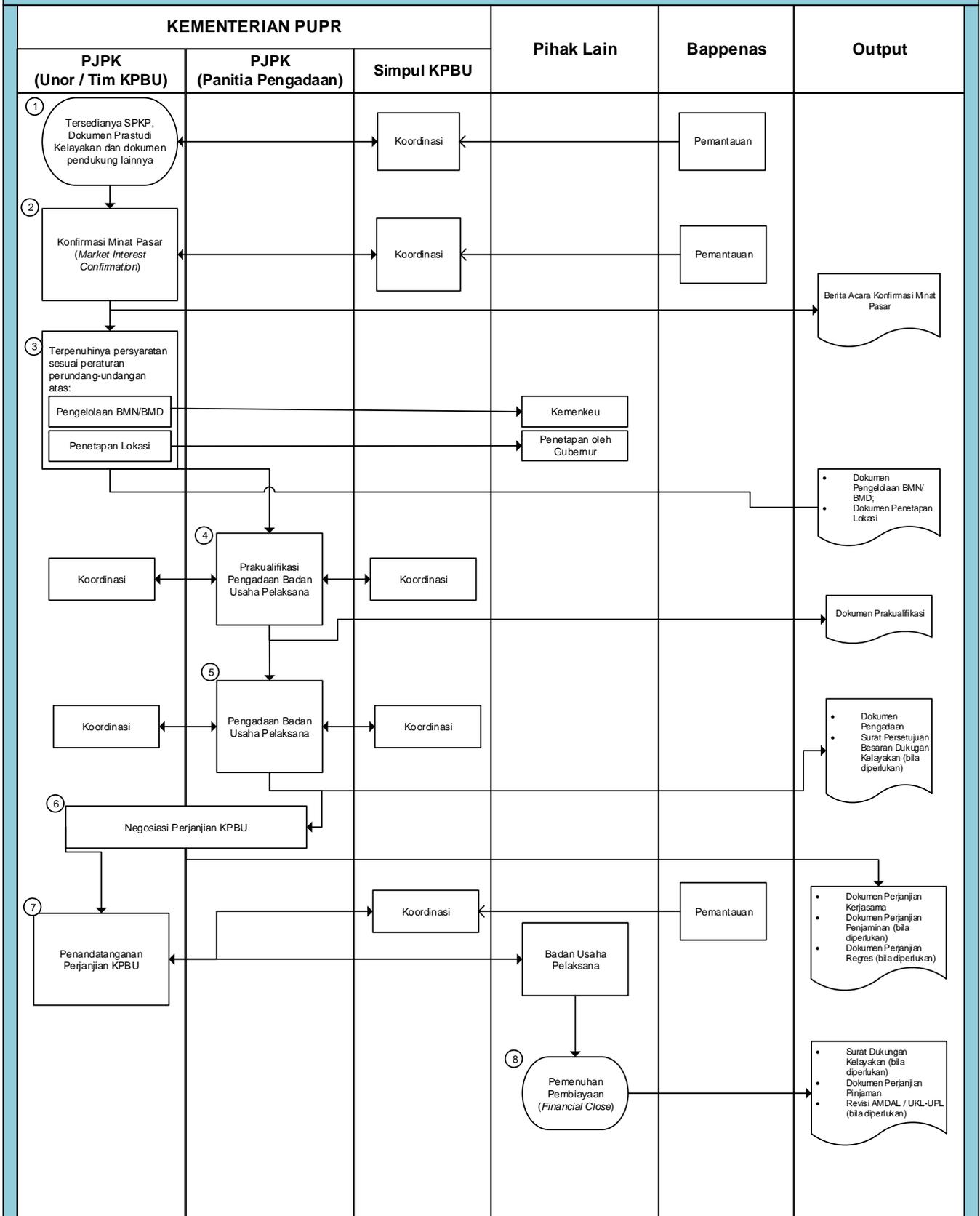
## TAHAP PERENCANAAN – PRAKARSA PEMERINTAH



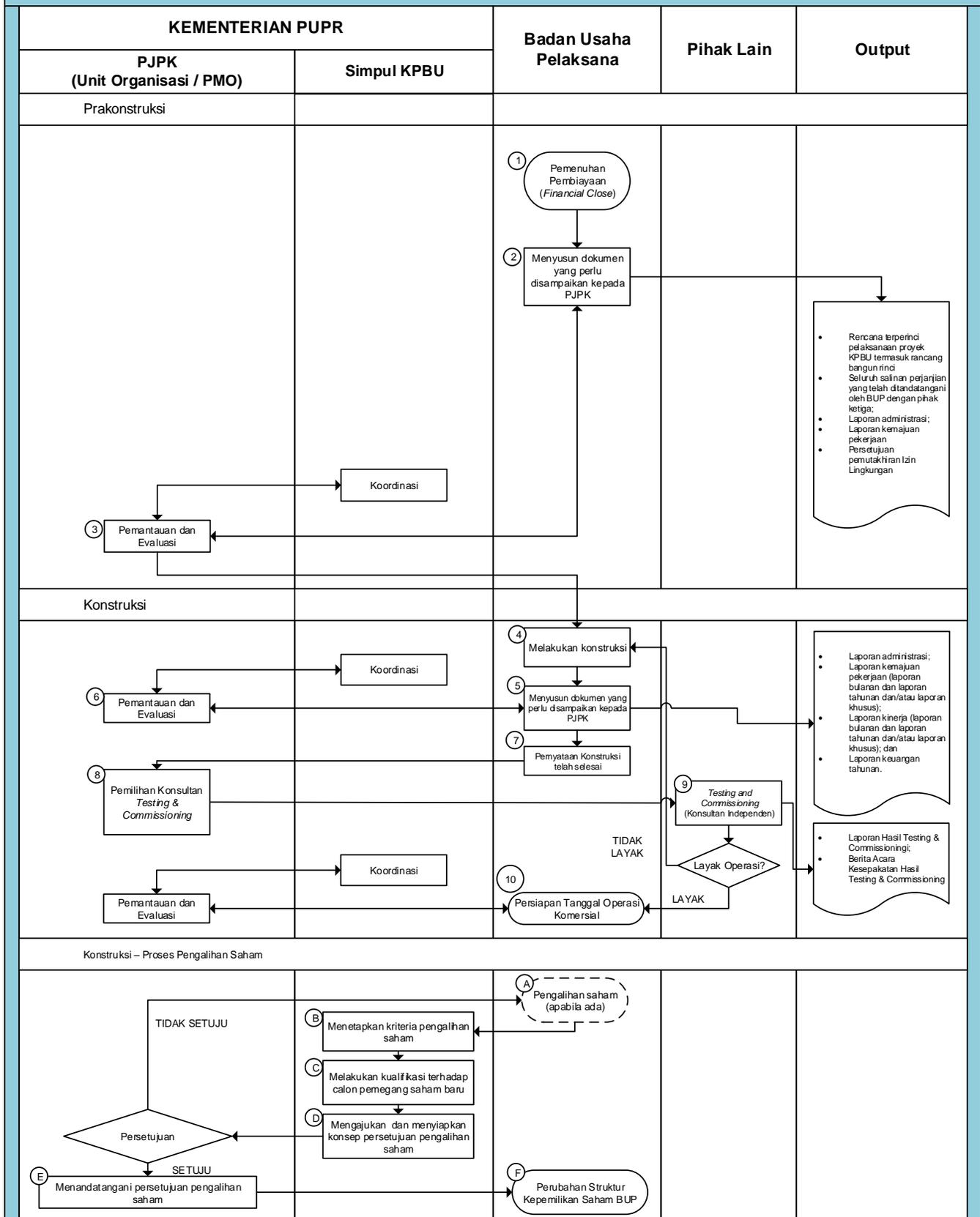
## TAHAP PENYIAPAN - PRAKARSA PEMERINTAH



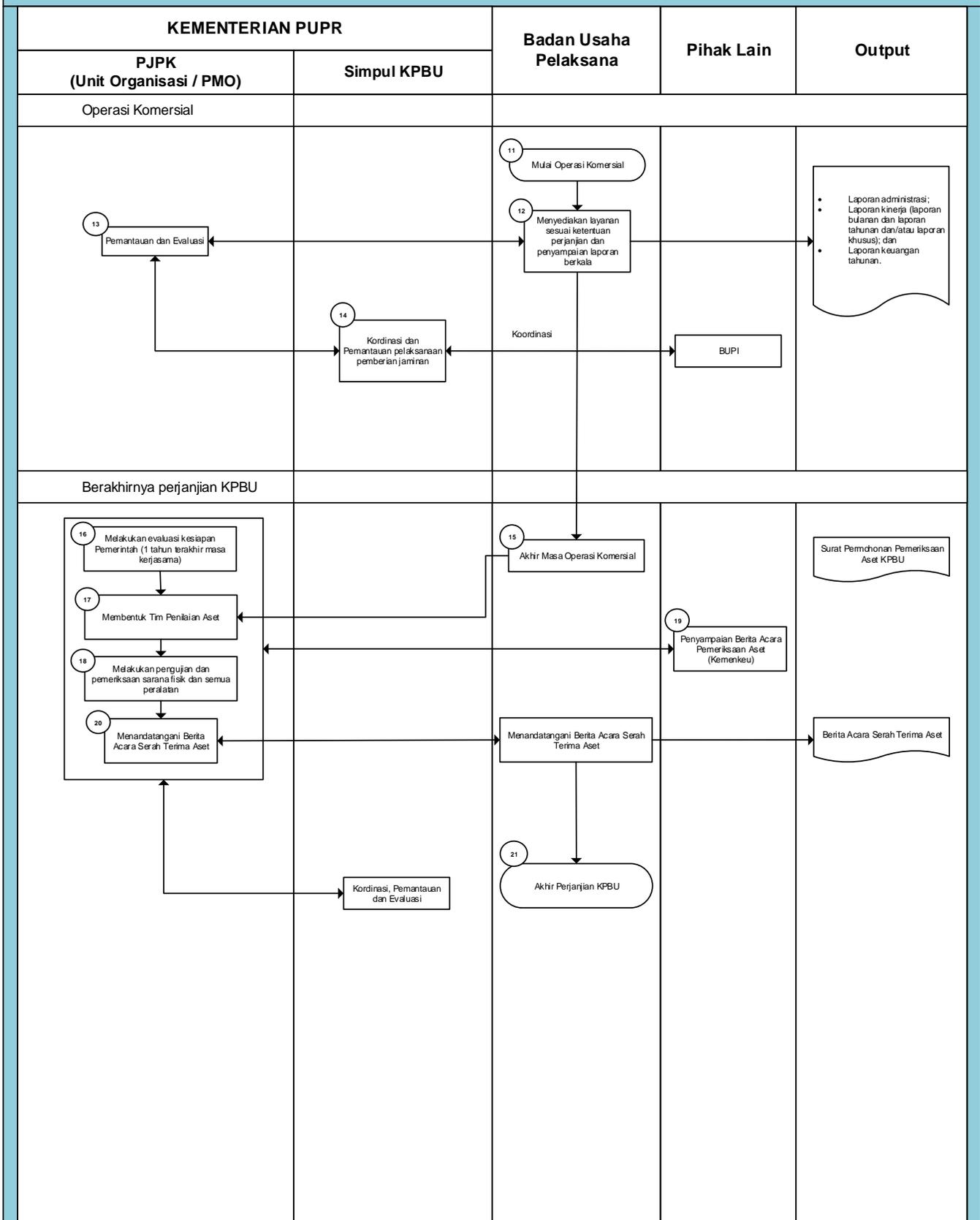
## TAHAP TRANSAKSI

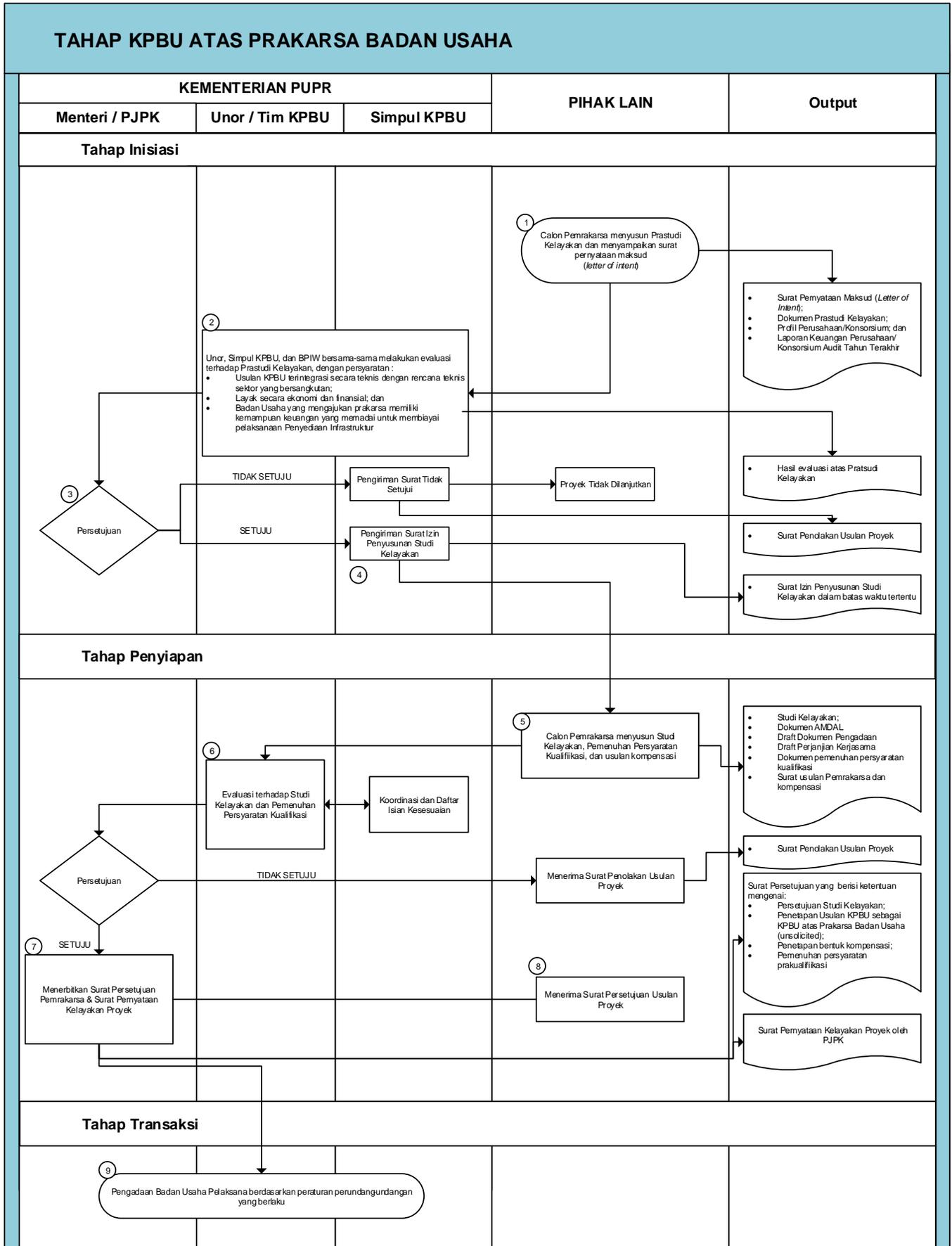


## TAHAP MANAJEMEN PELAKSANAAN



## TAHAP MANAJEMEN PELAKSANAAN





Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT



Kepala Biro Hukum,  
Putranta Setyanugraha, SH. MSi.  
NIP. 196212251993011001

MENTERI PEKERJAAN UMUM  
DAN PERUMAHAN RAKYAT,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO