

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 PJPk.
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 PJPk.
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 mengalokasikan 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. PJKK memastikan ketersediaan anggaran pada tahap persiapan KPBU antara lain:
 - a. pengadaan Badan Penyiapan, 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 Penyiapan KPBU bertujuan untuk mengkaji kelayakan KPBU untuk dikerjasamakan dengan badan usaha.
3. PJKK membentuk Tim KPBU dalam tahap persiapan KPBU dan dapat dibantu oleh Badan Penyiapan.
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 PJKK secara berkala melalui Simpul KPBU; dan
 - d. melakukan koordinasi dengan Simpul KPBU dalam pelaksanaan tugasnya.
5. Ruang lingkup tugas Badan Penyiapan utamanya membantu PJKK 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 PJKK dibantu oleh Badan Penyiapan, biaya Badan Penyiapan 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. 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 PJPK dalam melaksanakan KPBU termasuk penentuan PJPK 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 PJPK;
 - 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 penyiapan 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 Penyiapan

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 Penyiapan KPBU

Kegiatan pendukung yang dapat dilakukan pada tahap penyiapan 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 PJPK 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 PJPK, Panitia Pengadaan dapat melakukan perubahan terhadap rancangan Dokumen Pengadaan.

C. Pemenuhan persyaratan Pengelolaan BMN/BMD

1. PJPK mengidentifikasi digunakannya BMN/BMD di dalam Proyek KPBU.
2. PJPK memastikan terpenuhinya persyaratan pengelolaan BMN/BMD
3. PJPK memastikan KPBU telah mendapatkan Izin Pengelolaan BMN/BMD.
4. PJPK 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. PJPK memastikan kesesuaian dokumen perencanaan pengadaan tanah dan pemukiman kembali berkaitan dengan rencana KPBU untuk mendapatkan penetapan lokasi.
2. PJPK memastikan KPBU telah mendapatkan izin lingkungan.
3. PJPK 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 PJKP 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, PJKP memastikan pelaksanaan perjanjian penjaminan dan perjanjian regres agar tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya.
4. Unit Manajemen KPBU membantu PJKP 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 PJKP;
 - 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 PJKP 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 PJKP 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 PJKP 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 PJKP 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.

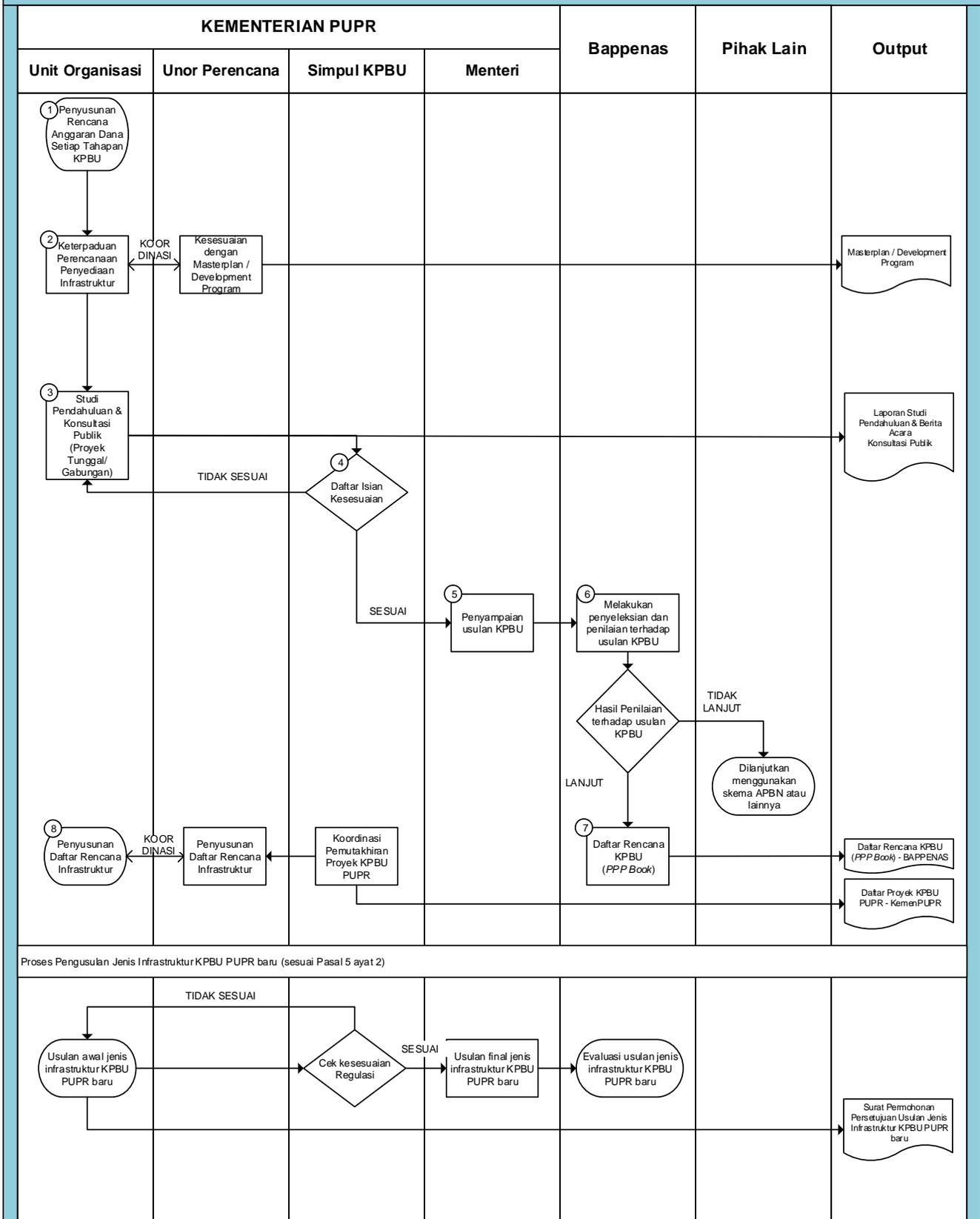
Tahapan Pelaksanaan KPBU PUPR



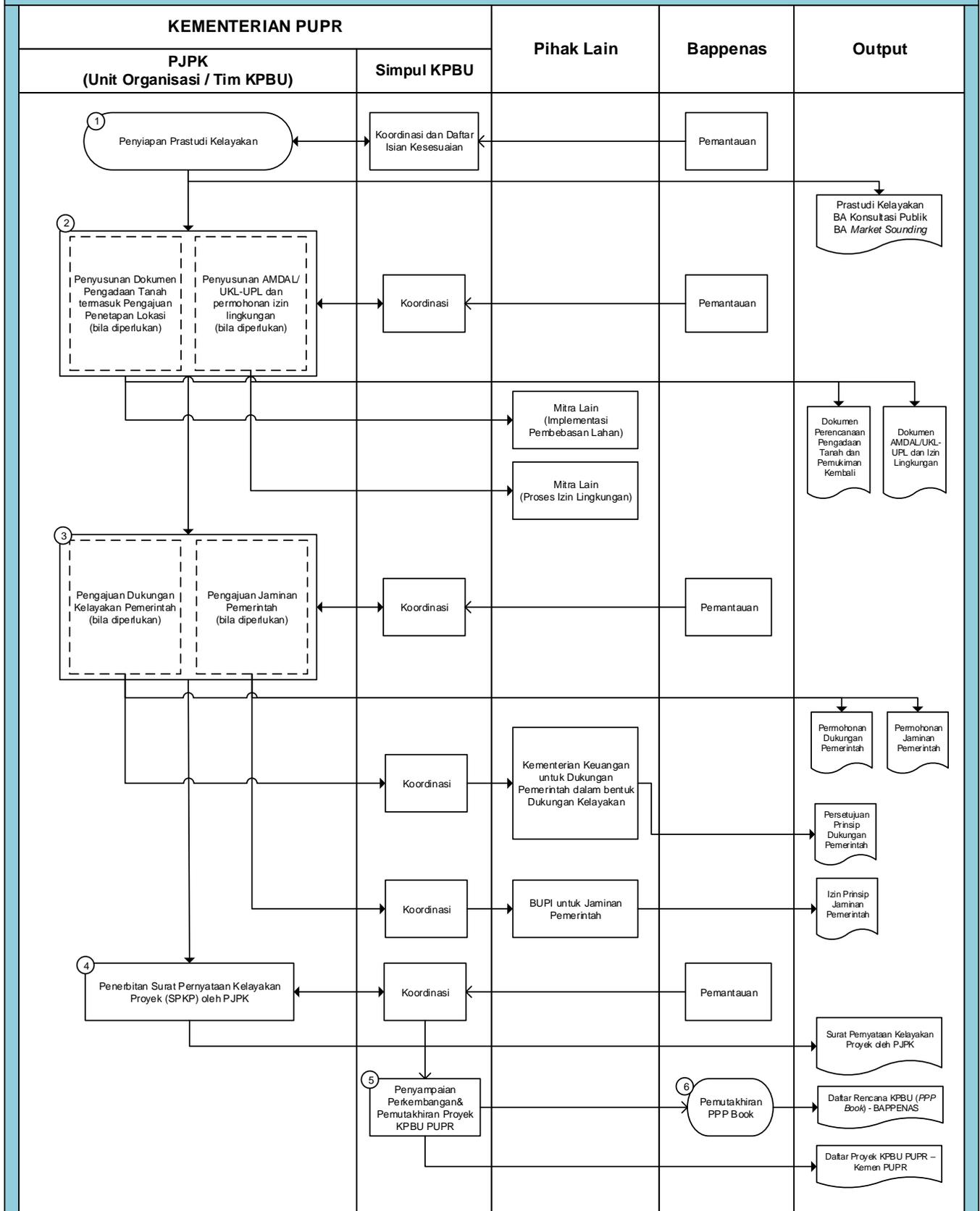
Peran Serta

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"> • Memberikan fasilitasi dukungan proyek dan proses penjaminan • Membantu mempromosikan proyek • Melakukan koordinasi dengan Bappenas dalam monitoring dan evaluasi • Melakukan <i>check list</i> proyek KPBU dan mengajukan daftar rencana proyek KPBU 	PJKP (Tim Pengadaan)	Pengadaan Badan Usaha Pelaksanaan	Badan Usaha Pelaksana	<ul style="list-style-type: none"> • Pemenuhan Pembiayaan • Kegiatan Konstruksi dan pengoperasian • Penandatanganan Berita Acara
Simpul KPBU	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan check list proyek KPBU • Mengajukan daftar rencana proyek KPBU 			Simpul KPBU	<ul style="list-style-type: none"> • Mendukung promosi proyek • Memfasilitasi proses dukungan dan jaminan pemerintah • Melakukan koordinasi dengan Bappenas dalam monitoring dan evaluasi 		

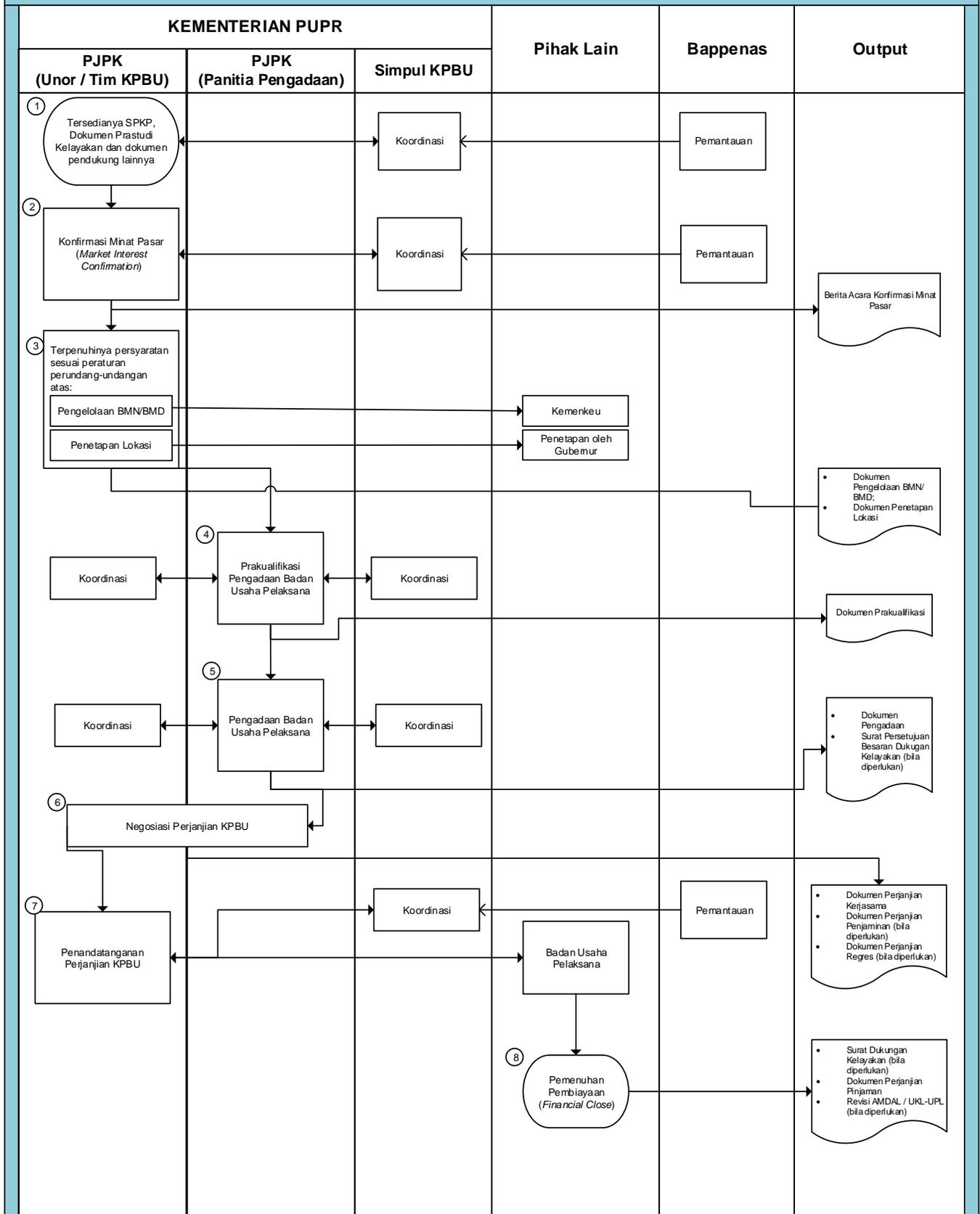
TAHAP PERENCANAAN – PRAKARSA PEMERINTAH



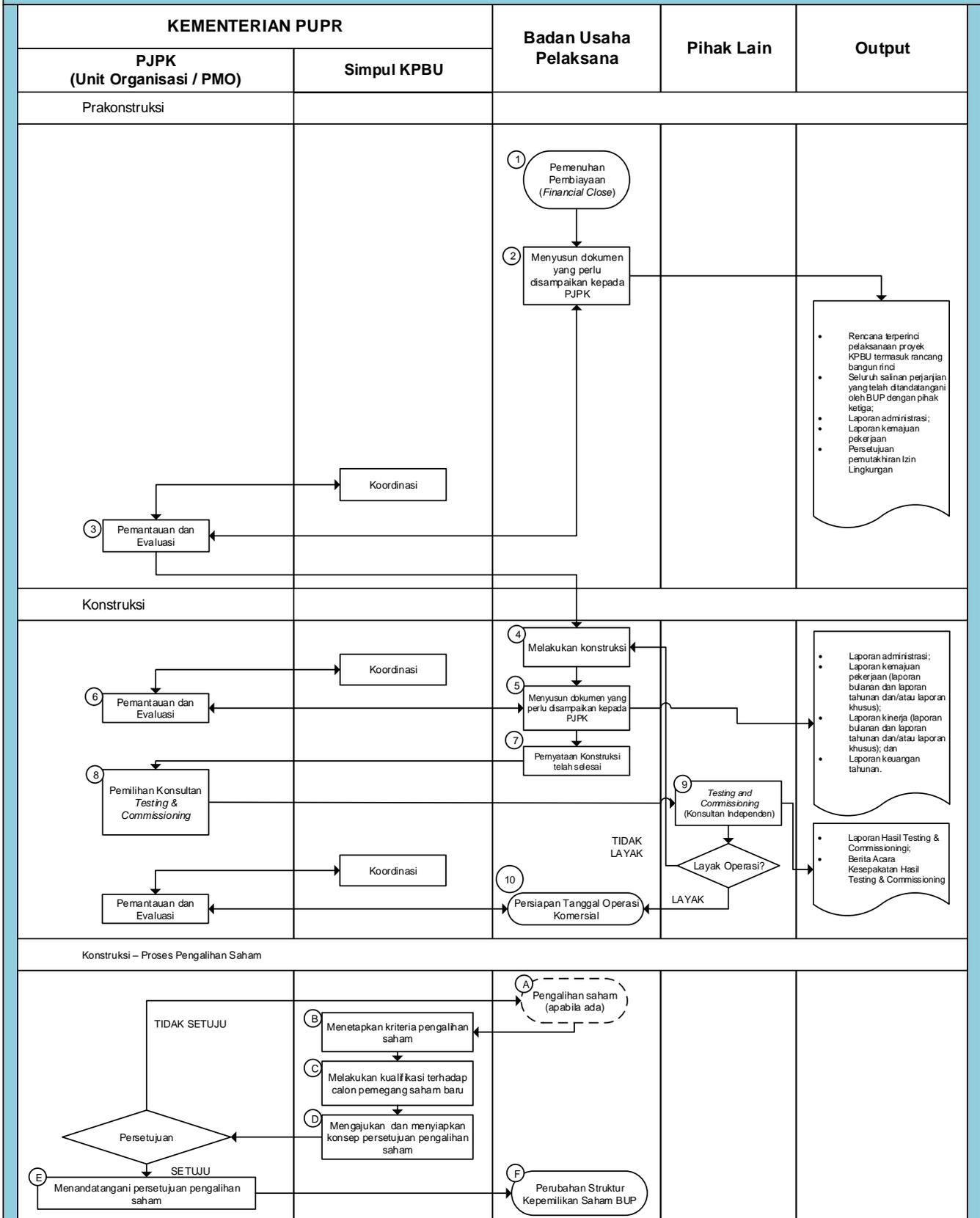
TAHAP PENYIAPAN - PRAKARSA PEMERINTAH



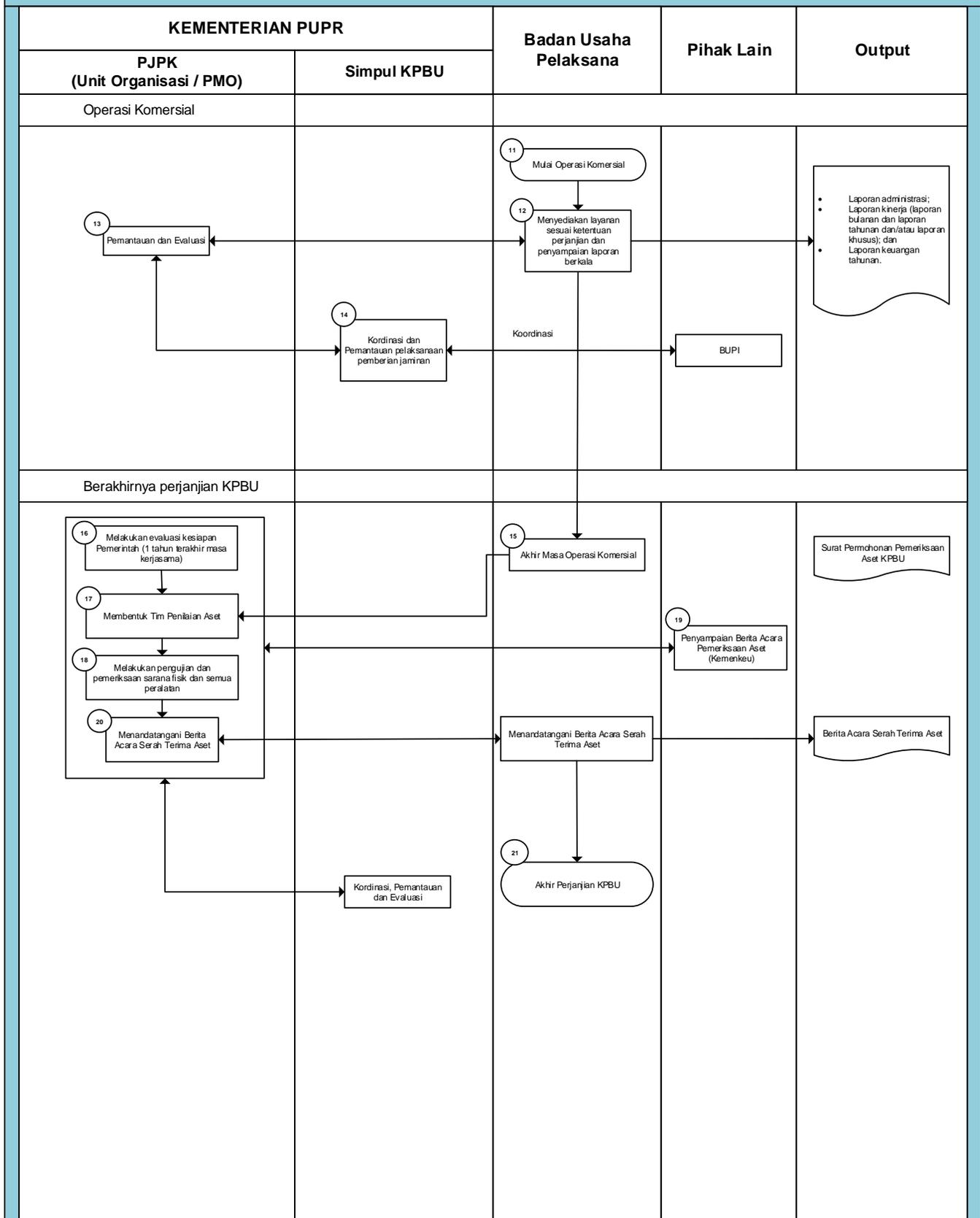
TAHAP TRANSAKSI

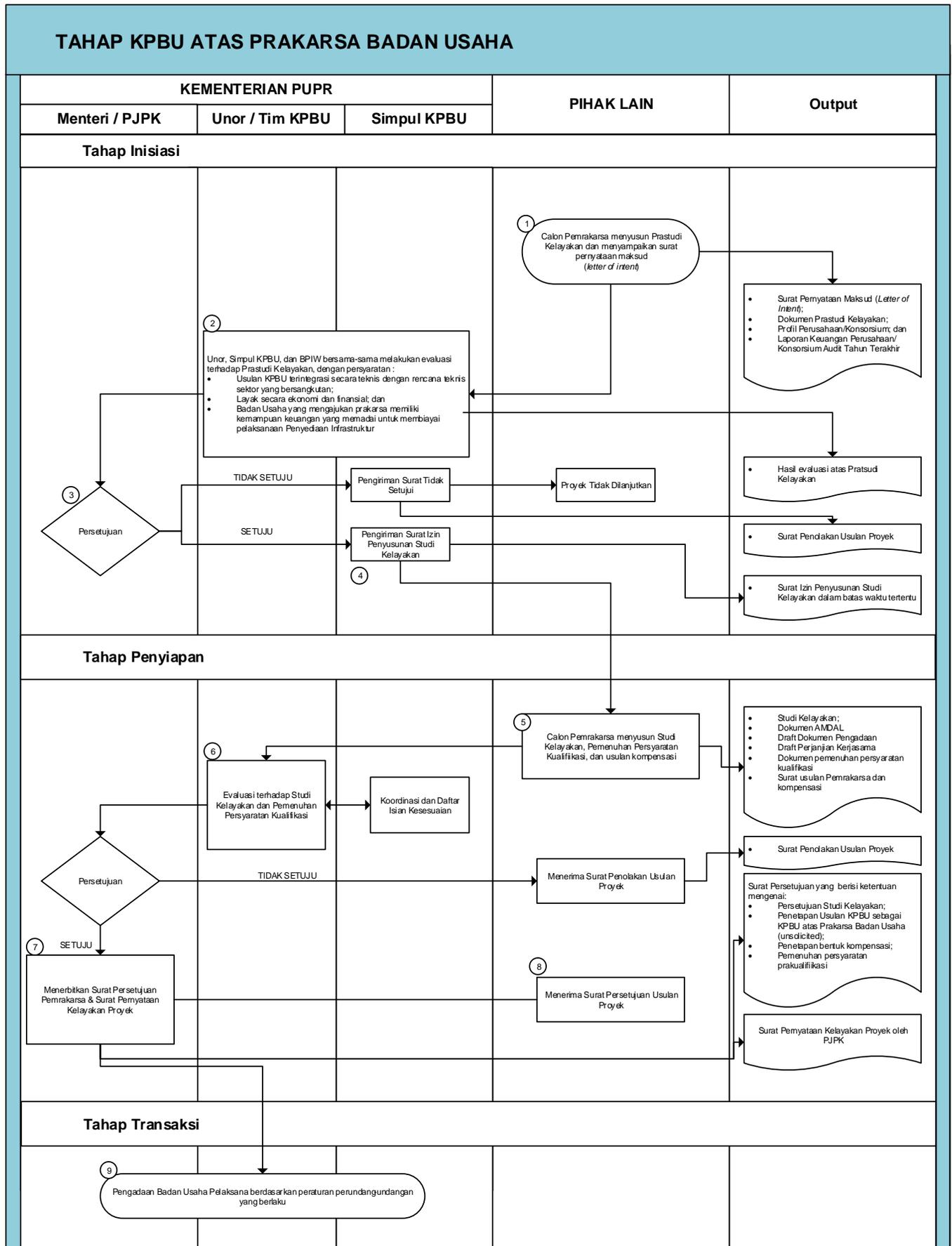


TAHAP MANAJEMEN PELAKSANAAN



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