



**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 23 TAHUN 2021
TENTANG
TATA CARA PENETAPAN PENGUSAHAAN JALAN TOL ATAS PRAKARSA
BADAN USAHA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa berdasarkan Pasal 63 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, badan usaha dapat memprakarsai pengusahaan jalan tol;

b. bahwa tata cara penetapan pengusahaan jalan tol atas prakarsa badan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu diatur lebih rinci;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Penetapan Pengusahaan Jalan Tol atas Prakarsa Badan Usaha;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6629);
 4. Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 40);
 5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 473);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG TATA CARA PENETAPAN PENGUSAHAAN JALAN TOL ATAS PRAKARSA BADAN USAHA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pengusahaan Jalan Tol adalah kegiatan yang meliputi pendanaan, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengoperasian, dan/atau pemeliharaan jalan tol yang dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Badan Usaha yang memenuhi persyaratan sesuai ketentuan

dalam peraturan perundang-undangan mengenai kerja sama pemerintah dan badan usaha.

2. Jalan Tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.
3. Proyek Prakarsa adalah Pengusahaan Jalan Tol yang disiapkan dan diajukan oleh badan usaha kepada Menteri.
4. Badan Usaha adalah badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha swasta yang berbentuk perseroan terbatas, badan hukum asing, atau koperasi yang mengajukan Proyek Prakarsa kepada Menteri.
5. Badan Usaha Pemrakarsa yang selanjutnya disebut Pemrakarsa adalah Badan Usaha yang telah memperoleh penetapan sebagai pemrakarsa Pengusahaan Jalan Tol dari Menteri.
6. Studi Kelayakan adalah dokumen yang dilakukan oleh Pemrakarsa untuk Pengusahaan Jalan Tol atas mekanisme prakarsa Badan Usaha.
7. Hak Menyamakan Penawaran adalah pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Pemrakarsa terhadap penawar terbaik.
8. Pembelian Prakarsa adalah bentuk kompensasi berupa penggantian sejumlah biaya langsung yang dikeluarkan oleh Pemrakarsa berkaitan dengan penyiapan Pengusahaan Jalan Tol.
9. Panitia adalah tim yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pengatur Jalan Tol berdasarkan wewenang yang diberikan oleh Menteri, yang memiliki tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melaksanakan Pengadaan Badan Usaha untuk Pengusahaan Jalan Tol.
10. Dukungan Pemerintah adalah kontribusi fiskal dan/atau bentuk lainnya yang diberikan oleh Menteri dan/atau menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan kekayaan negara sesuai kewenangan masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam rangka meningkatkan kelayakan finansial dan efektivitas Pengusahaan Jalan Tol.

11. Jaminan Pemerintah adalah kompensasi finansial yang diberikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan kekayaan negara kepada badan usaha jalan tol melalui skema pembagian risiko untuk Pengusahaan Jalan Tol.
12. Biaya Modal Rata-rata Tertimbang (*Weighted Average Cost of Capital*) adalah penentuan tingkat biaya modal optimal dengan menghitung rata-rata modal tertimbang dengan memperhatikan faktor nilai uang masa kini dan masa depan.
13. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang jalan.
14. Badan Pengatur Jalan Tol yang selanjutnya disingkat BPJT adalah badan yang dibentuk oleh Menteri, berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri.

BAB II KRITERIA

Pasal 2

Proyek Prakarsa harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. terintegrasi secara teknis dan sesuai dengan rencana induk;
- b. layak secara ekonomi dan finansial; dan
- c. diajukan oleh Badan Usaha yang memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Pengusahaan Jalan Tol.

Pasal 3

- (1) Proyek Prakarsa yang terintegrasi secara teknis dan sesuai dengan rencana induk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a merupakan Proyek Prakarsa yang terhubung dengan sistem jaringan jalan umum pada ruas yang paling sedikit mempunyai fungsi kolektor dan tidak eksklusif.
- (2) Rencana induk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan rencana umum jaringan jalan nasional.

Pasal 4

- (1) Proyek Prakarsa yang layak secara ekonomi dan finansial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b merupakan Proyek Prakarsa yang:
 - a. memberikan manfaat ekonomi kepada masyarakat luas; dan
 - b. memberikan pengembalian investasi beserta keuntungan yang wajar kepada Badan Usaha sehingga tidak dibutuhkan adanya Dukungan Pemerintah.
- (2) Pengembalian investasi beserta keuntungan yang wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditunjukkan dengan tingkat kelayakan finansial yang paling rendah sama dengan besaran Biaya Modal Rata-rata Tertimbang ditambah 2% (dua persen).
- (3) Kelayakan ekonomi dan finansial Proyek Prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan dalam proposal Proyek Prakarsa.

Pasal 5

Proyek Prakarsa yang diajukan oleh Badan Usaha yang memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Pengusahaan Jalan Tol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c merupakan Pengusahaan Jalan Tol yang harus diajukan oleh Badan Usaha yang memiliki laporan keuangan yang sehat dan kemampuan dalam melaksanakan Pengusahaan Jalan Tol.

BAB III

TAHAPAN PENETAPAN PROYEK PRAKARSA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 6

- (1) Tahapan penetapan Proyek Prakarsa terdiri atas:
 - a. penetapan izin prinsip; dan
 - b. penetapan izin prakarsa.
- (2) Izin prinsip dan izin prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Kedua
Penetapan Izin Prinsip

Pasal 7

Penetapan izin prinsip dilakukan dengan tahapan:

- a. penyampaian permohonan penetapan izin prinsip;
- b. evaluasi awal; dan
- c. penerbitan izin prinsip.

Pasal 8

- (1) Untuk mendapatkan izin prinsip, Badan Usaha menyampaikan permohonan dalam bentuk surat pernyataan maksud kepada Menteri.
- (2) Surat pernyataan maksud sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melampirkan:
 - a. dokumen kajian awal kelayakan; dan
 - b. dokumen yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha.
- (3) Sebelum menyampaikan surat pernyataan maksud sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Usaha dapat mengajukan permintaan konfirmasi terkait rencana pengajuan Proyek Prakarsa kepada Menteri untuk memastikan belum ada proyek serupa yang sedang dikerjakan oleh Pemerintah atau yang sudah diajukan oleh badan usaha lain.

Pasal 9

- (1) Surat pernyataan maksud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dapat diajukan oleh 1 (satu) Badan Usaha atau gabungan beberapa Badan Usaha yang membentuk konsorsium.
- (2) Dalam hal Badan Usaha membentuk konsorsium, usulan Proyek Prakarsa dilengkapi dengan perjanjian konsorsium yang dibuat di hadapan notaris dan memuat paling sedikit:
 - a. nama pimpinan konsorsium;

- b. nama anggota konsorsium;
 - c. porsi kepemilikan saham masing-masing anggota konsorsium; dan
 - d. pembagian tugas masing-masing anggota konsorsium.
- (3) Pimpinan konsorsium sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a menguasai mayoritas porsi kepemilikan saham dari konsorsium.
- (4) Pimpinan konsorsium sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat berubah sampai ditandatanganinya perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.

Pasal 10

- (1) Dokumen kajian awal kelayakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a paling sedikit terdiri atas:
- a. kajian teknis;
 - b. kajian ekonomi dan komersial; dan
 - c. kerangka acuan penyusunan dokumen Studi Kelayakan.
- (2) Rincian dokumen kajian awal kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 11

- (1) Dokumen yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b paling sedikit terdiri atas:
- a. akta perjanjian pembentukan konsorsium dalam hal Badan Usaha berbentuk konsorsium;
 - b. akta pendirian dan anggaran dasar Badan Usaha berikut perubahannya dalam hal terdapat perubahan;

- c. pengalaman perusahaan dalam penyiapan dan/atau pembiayaan Pengusahaan Jalan Tol dan/atau penyediaan infrastruktur; dan
 - d. laporan keuangan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh akuntan publik dan/atau dokumen lain yang menunjukkan kemampuan keuangan Badan Usaha;
 - e. surat pernyataan kesanggupan untuk melakukan penyertaan ekuitas dari induk perusahaan; dan
 - f. surat pernyataan di atas materai tentang kebenaran dokumen yang diserahkan serta tidak membuat pernyataan yang tidak benar tentang kompetensi dan kemampuan usaha yang dimiliki dan atau yang dikonsorsiumkan.
- (2) Dalam hal Badan Usaha didirikan kurang dari 3 (tiga) tahun dan/atau kemampuan finansialnya tidak mencukupi persyaratan kemampuan finansial, Badan Usaha juga harus menyerahkan dokumen berupa dukungan keuangan dari pemegang saham mayoritas atau Badan Usaha induk dengan melampirkan paling sedikit laporan keuangan pemegang saham mayoritas atau Badan Usaha induk yang telah diaudit untuk periode 3 (tiga) tahun terakhir.

Pasal 12

Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri melakukan evaluasi awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b terhadap dokumen kajian awal kelayakan yang disampaikan oleh Badan Usaha dengan tahapan:

- a. pengecekan kelengkapan dokumen kajian awal kelayakan serta dokumen yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha; dan
- b. evaluasi terhadap dokumen kajian awal kelayakan serta dokumen yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha.

Pasal 13

- (1) Pengecekan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak surat pernyataan maksud diterima.
- (2) Berdasarkan pengecekan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri menyatakan:
 - a. dokumen belum lengkap; atau
 - b. dokumen lengkap.
- (3) Dalam hal dokumen dinyatakan belum lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri menyampaikan pemberitahuan kepada Badan Usaha untuk melengkapi dokumen paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan.
- (4) Dalam hal Badan Usaha tidak dapat melengkapi dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3), permohonan izin prinsip yang disampaikan Badan Usaha dinyatakan tidak dilanjutkan.
- (5) Dalam hal dokumen dinyatakan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri melakukan evaluasi awal.

Pasal 14

- (1) Evaluasi awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilakukan terhadap:
 - a. dokumen kajian awal kelayakan; dan
 - b. dokumen yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha.
- (2) Evaluasi awal terhadap dokumen kajian awal kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap:
 - a. kajian teknis, meliputi:
 1. kesesuaian lokasi Proyek Prakarsa dengan rencana pengembangan kawasan;

2. alternatif rute;
 3. kajian jaringan jalan dengan biaya pengadaan tanah;
 4. kajian lalu lintas termasuk penyelesaian kemacetan lalu lintas; dan
 5. kondisi lokasi Proyek Prakarsa yang diusulkan dan kesesuaian dengan kebutuhan pelaksanaan Proyek Prakarsa;
- b. kajian ekonomi dan komersial, meliputi:
1. kajian terkait permintaan;
 2. kajian struktur pendapatan;
 3. analisis biaya manfaat sosial; dan
 4. analisis keuangan; dan
- c. kerangka acuan penyusunan dokumen Studi Kelayakan memuat rencana jadwal penyusunan dokumen Studi Kelayakan dan rencana aksi kegiatan yang akan dilaksanakan.
- (3) Evaluasi awal terhadap dokumen yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan dengan berdasarkan kriteria evaluasi prakualifikasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri mengenai pelelangan Pengusahaan Jalan Tol.
- (4) Evaluasi awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memastikan usulan Proyek Prakarsa telah memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- (5) Evaluasi awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak dokumen dinyatakan lengkap.

Pasal 15

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi awal terdapat dokumen yang perlu diperbaiki, Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri memberitahukan kepada Badan Usaha untuk memperbaiki dokumen paling lama 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan.

- (2) Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri melakukan evaluasi awal terhadap perbaikan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7 (tujuh) hari kalender sejak dokumen perbaikan diterima.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Badan Usaha tidak menyampaikan perbaikan dokumen, Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri memberitahukan kepada Badan Usaha bahwa permohonan izin prinsip yang disampaikan Badan Usaha tidak dilanjutkan.

Pasal 16

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi awal usulan Proyek Prakarsa memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Menteri menerbitkan surat izin prinsip.
- (2) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi awal usulan Proyek Prakarsa tidak memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Menteri menyampaikan surat pemberitahuan penolakan kepada Badan Usaha.

Pasal 17

- (1) Surat izin prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) memuat ketentuan sebagai berikut:
 - a. penetapan Badan Usaha sebagai Pemrakarsa;
 - b. menyatakan bahwa Pemrakarsa diberikan hak eksklusif untuk menyelesaikan dokumen Studi Kelayakan paling lama 6 (enam) bulan atau selama jangka waktu yang ditetapkan Menteri;
 - c. kewajiban untuk menyampaikan usulan bentuk kompensasi;
 - d. kewajiban penyusunan dokumen Studi Kelayakan dan hal yang perlu ditindaklanjuti dalam dokumen Studi Kelayakan; dan
 - e. hasil evaluasi awal atas dokumen kajian awal kelayakan.
- (2) Hak eksklusif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jaminan tidak diterbitkannya surat izin

prinsip atas Proyek Prakarsa yang sama kepada badan usaha lain oleh Menteri.

- (3) Bentuk kompensasi yang dapat diusulkan oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
 - a. pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen);
 - b. pemberian Hak Menyamakan Penawaran, sesuai dengan hasil penilaian dalam proses pelelangan; atau
 - c. Pembelian Prakarsa, antara lain hak kekayaan intelektual yang menyertainya oleh Menteri atau oleh pemenang lelang.
- (4) Dalam hal Menteri menerima lebih dari 1 (satu) usulan Proyek Prakarsa untuk ruas yang sama sebelum surat izin prinsip diterbitkan, surat izin prinsip akan diberikan kepada Badan Usaha berdasarkan hasil evaluasi awal yang menunjukkan manfaat paling besar bagi negara.

Pasal 18

- (1) Setelah mendapatkan surat izin prinsip, Pemrakarsa menyusun dokumen Studi Kelayakan yang terdiri atas penyempurnaan data yang terdapat di dalam dokumen kajian awal kelayakan sesuai kondisi terkini dan pemutakhiran atas kelayakan dan kesiapan Pengusahaan Jalan Tol, termasuk penyelesaian hal-hal yang perlu ditindaklanjuti.
- (2) Dokumen Studi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a. penyempurnaan dan pemutakhiran dokumen kajian awal kelayakan yang paling sedikit terdiri atas:
 1. kajian hukum dan kelembagaan;
 2. kajian teknis;
 3. kajian ekonomi dan komersial;
 4. kajian lingkungan dan sosial;
 5. kajian bentuk Pengusahaan Jalan Tol;
 6. kajian risiko;

7. kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; dan
 8. kajian mengenai hal-hal yang perlu ditindaklanjuti.
- b. pernyataan bahwa Proyek Prakarsa layak secara ekonomi dan finansial sehingga tidak membutuhkan Dukungan Pemerintah;
 - c. pernyataan bahwa perkiraan biaya yang tercantum dalam dokumen Studi Kelayakan telah mencakup seluruh biaya Pengusahaan Jalan Tol, sehingga tidak dimungkinkan adanya penambahan lingkup Pengusahaan Jalan Tol kecuali atas permintaan Menteri;
 - d. kajian lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - e. kajian pengadaan tanah dan permukiman kembali yang menghasilkan dokumen perencanaan pengadaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam penyusunan dokumen Studi Kelayakan, Pemrakarsa menyampaikan rencana kerja dan laporan kemajuan pelaksanaan secara periodik kepada Menteri.

Bagian Ketiga

Penetapan Izin Prakarsa

Pasal 19

- (1) Berdasarkan penetapan izin prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), Badan Usaha menyampaikan permohonan penetapan izin prakarsa kepada Menteri.
- (2) Penetapan izin prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan:
 - a. penyampaian permohonan penetapan izin prakarsa;
 - b. evaluasi akhir; dan
 - c. penerbitan izin prakarsa.

Pasal 20

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dibuat dalam bentuk surat penyampaian proposal Proyek Prakarsa.
- (2) Surat penyampaian proposal Proyek Prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat usulan bentuk kompensasi.
- (3) Penyampaian proposal Proyek Prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melampirkan:
 - a. salinan surat izin prinsip;
 - b. dokumen Studi Kelayakan;
 - c. dokumen paling mutakhir yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha; dan
 - d. usulan dokumen pengadaan badan usaha untuk Pengusahaan Jalan Tol berdasarkan standar dokumen pengadaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Pemrakarsa tidak menyampaikan proposal Proyek Prakarsa sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam surat izin prinsip, Menteri menyampaikan pemberitahuan pencabutan surat izin prinsip termasuk hak eksklusif kepada Pemrakarsa.

Pasal 21

Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri melakukan evaluasi akhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b terhadap dokumen proposal Proyek Prakarsa yang disampaikan oleh Pemrakarsa dengan tahapan:

- a. pengecekan kelengkapan dokumen proposal Proyek Prakarsa; dan
- b. evaluasi terhadap dokumen proposal Proyek Prakarsa.

Pasal 22

- (1) Pengecekan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dilaksanakan paling

lama 14 (empat belas) hari kalender sejak proposal Proyek Prakarsa diterima.

- (2) Berdasarkan pengecekan kelengkapan dokumen proposal Proyek Prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri menyatakan:
 - a. dokumen belum lengkap; atau
 - b. dokumen lengkap
- (3) Dalam hal dokumen dinyatakan belum lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri menyampaikan pemberitahuan kepada Pemrakarsa untuk melengkapi dokumen paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan.
- (4) Dalam hal Pemrakarsa tidak dapat melengkapi dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3), permohonan izin prakarsa yang disampaikan Pemrakarsa dinyatakan tidak dilanjutkan.
- (5) Dalam hal dokumen dinyatakan lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri melakukan evaluasi akhir.

Pasal 23

- (1) Evaluasi akhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dilakukan terhadap:
 - a. dokumen Studi Kelayakan;
 - b. dokumen paling mutakhir yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha;
 - c. usulan dokumen pengadaan Badan Usaha untuk Pengusahaan Jalan Tol berdasarkan standar dokumen pengadaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - d. bentuk kompensasi untuk Pemrakarsa.
- (2) Evaluasi akhir terhadap dokumen Studi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap:

- a. kajian hukum dan kelembagaan, meliputi:
 - 1. kajian hukum; dan
 - 2. kajian kelembagaan;
- b. kajian teknis, meliputi:
 - 1. analisis teknis;
 - 2. penyiapan lokasi Proyek Prakarsa termasuk rute;
 - 3. dokumen rancang bangun awal yang memuat rancangan teknis dasar termasuk lingkup Proyek Prakarsa; dan
 - 4. spesifikasi keluaran;
- c. kajian ekonomi dan komersial, meliputi:
 - 1. kajian terhadap permintaan;
 - 2. analisis pasar;
 - 3. analisis biaya manfaat sosial;
 - 4. kajian struktur pendapatan;
 - 5. analisis keuangan; dan
 - 6. analisis nilai manfaat uang secara kuantitatif;
- d. kajian lingkungan dan sosial, meliputi:
 - 1. kajian lingkungan hidup berupa analisis mengenai dampak lingkungan;
 - 2. kajian lingkungan hidup bagi Proyek Prakarsa berupa rencana pengelolaan lingkungan hidup dan rencana pemantauan lingkungan hidup;
 - 3. analisis sosial; dan
 - 4. rencana pengadaan tanah dan permukiman kembali;
- e. kajian bentuk Pengusahaan Jalan Tol, meliputi:
 - 1. pemilihan bentuk Pengusahaan Jalan Tol; dan
 - 2. analisis bentuk Pengusahaan Jalan Tol yang memuat lingkup, jangka waktu, identifikasi keterlibatan pihak ketiga, skema pemanfaatan barang milik negara dan status kepemilikan aset Proyek Prakarsa;
- f. kajian risiko, meliputi:
 - 1. identifikasi risiko;
 - 2. analisis besaran risiko;

3. penentuan alokasi risiko; dan
 4. penyusunan mitigasi risiko;
 - g. kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah, meliputi:
 1. kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah; dan
 2. kajian kebutuhan Jaminan Pemerintah;
 - h. kajian mengenai hal yang perlu ditindaklanjuti, meliputi:
 1. identifikasi isu kritis yang harus ditindaklanjuti;
 2. rencana penyelesaian isu kritis; dan
 3. jangka waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan persiapan Proyek Prakarsa.
- (3) Evaluasi akhir terhadap dokumen paling mutakhir yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan memeriksa dokumen yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Pemrakarsa berdasarkan kriteria evaluasi prakualifikasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri mengenai tentang pelelangan Pengusahaan Jalan Tol.
- (4) Dalam hal terjadi perubahan susunan dan komposisi Pemrakarsa yang berbentuk konsorsium, evaluasi terhadap kemampuan keuangan termasuk memeriksa perubahan susunan, komposisi konsorsium Pemrakarsa, dan dampaknya terhadap kemampuan keuangan Pemrakarsa untuk melaksanakan Proyek Prakarsa.
- (5) Evaluasi akhir terhadap usulan dokumen pengadaan Badan Usaha untuk Pengusahaan Jalan Tol sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Evaluasi terhadap bentuk kompensasi dilakukan berdasarkan usulan kompensasi yang diajukan oleh Pemrakarsa.

- (7) Bentuk kompensasi yang diberikan dapat berbeda dari bentuk kompensasi yang diusulkan oleh Pemrakarsa.
- (8) Dalam hal tidak tercapai kesepakatan terhadap bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8), permohonan izin prakarsa ditolak.
- (9) Evaluasi akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memastikan:
 - a. Proyek Prakarsa memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2;
 - b. Proyek Prakarsa tidak memerlukan Dukungan Pemerintah; dan
 - c. Pemrakarsa memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai Pengusahaan Jalan Tol.
- (10) Evaluasi akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dokumen dinyatakan lengkap.
- (11) Dalam hal diperlukan Jaminan Pemerintah atas Proyek Prakarsa, Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri melakukan konsultasi kepada badan usaha penjaminan infrastruktur terkait persiapan proses pengajuan awal Jaminan Pemerintah.

Pasal 24

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi akhir proposal Proyek Prakarsa memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (9), Menteri menerbitkan surat izin prakarsa.
- (2) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi akhir proposal Proyek Prakarsa tidak memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (9), Menteri menyampaikan surat pemberitahuan penolakan kepada Pemrakarsa.

Pasal 25

- (1) Surat izin prakarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) memuat ketentuan paling sedikit sebagai berikut:
 - a. persetujuan atas dokumen Studi Kelayakan;
 - b. penetapan usulan Proyek Prakarsa sebagai Pengusahaan Jalan Tol atas prakarsa Badan Usaha;
 - c. penetapan bentuk kompensasi;
 - d. penetapan mekanisme pendanaan pengadaan tanah; dan
 - e. pemenuhan persyaratan kualifikasi pengadaan badan usaha jalan tol.
- (2) Menteri dapat mengubah atau melakukan penambahan terhadap dokumen Proyek Prakarsa termasuk melakukan perubahan yang dianggap perlu terkait proses pelelangan Pengusahaan Jalan Tol tanpa persetujuan dari Pemrakarsa.

Pasal 26

- (1) Setelah penerbitan surat izin prakarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, Menteri atau pihak yang diberikan wewenang oleh Menteri melaksanakan:
 - a. persiapan proses pengadaan tanah termasuk pengajuan penetapan lokasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. proses pengusulan Proyek Prakarsa ke dalam daftar rencana kerja sama pemerintah dengan badan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - c. proses pengusulan Jaminan Pemerintah kepada badan usaha penjaminan infrastruktur dalam hal Proyek Prakarsa memerlukan Jaminan Pemerintah.
- (2) Pengadaan Badan Usaha dalam Pengusahaan Jalan Tol dilaksanakan setelah:
 - a. usulan penetapan lokasi telah disampaikan Menteri kepada gubernur;

- b. Proyek Prakarsa telah ditetapkan di dalam daftar rencana kerja sama pemerintah dengan badan usaha oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional; dan
- c. Menteri mengajukan permohonan awal untuk memperoleh Jaminan Pemerintah kepada badan usaha penjaminan infrastruktur dalam hal Proyek Prakarsa memerlukan Jaminan Pemerintah.

Pasal 27

Mekanisme dan bagan alir penetapan Pengusahaan Jalan Tol atas prakarsa Badan Usaha tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB IV

TATA CARA PENGGUNAAN HAK KOMPENSASI PEMRAKARSA

Pasal 28

Menteri menetapkan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf c berdasarkan hasil evaluasi akhir proposal Proyek Prakarsa dan memperhatikan usulan Pemrakarsa.

Pasal 29

Dalam hal bentuk kompensasi yang ditetapkan berupa Hak Menyamakan Penawaran atau pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen), Pemrakarsa harus memenuhi ketentuan:

- a. tetap mengikuti pelelangan Pengusahaan Jalan Tol; dan
- b. seluruh dokumen proposal Proyek Prakarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya beralih menjadi

milik Menteri tanpa memperoleh bayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun.

Pasal 30

- (1) Pemrakarsa dapat menggunakan Hak Menyamakan Penawaran dalam hal penawar terbaik bukan Pemrakarsa.
- (2) Dalam hal Pemrakarsa menggunakan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Panitia menerbitkan surat pemberitahuan kepada Pemrakarsa dengan tembusan kepada penawar terbaik yang memuat:
 - a. informasi Pemrakarsa bukan penawar terbaik;
 - b. besaran penawaran yang disampaikan oleh penawar terbaik; dan
 - c. pemberian kesempatan untuk menggunakan Hak Menyamakan Penawaran beserta jangka waktunya.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak diterbitkannya surat pemberitahuan dan tidak dapat diperpanjang.
- (3) Dalam hal Pemrakarsa tidak menyampaikan dokumen penyesuaian penawaran dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), –penawar terbaik dinyatakan sebagai pemenang pelelangan.
- (4) Dalam hal Pemrakarsa menggunakan Hak Menyamakan Penawaran, Pemrakarsa memberitahukan secara tertulis kepada Panitia dilengkapi dengan dokumen penyesuaian penawaran.
- (5) Panitia memberitahukan secara tertulis kepada penawar terbaik bahwa Pemrakarsa menggunakan haknya dan jangka waktu yang dibutuhkan Panitia untuk melakukan evaluasi atas dokumen penyesuaian penawaran yang disampaikan oleh Pemrakarsa.
- (6) Panitia menyelesaikan dan mengumumkan hasil evaluasi atas dokumen penawaran baru yang disampaikan

pemrakarsa paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya dokumen penyesuaian penawaran dari Pemrakarsa.

Pasal 31

- (1) Pemrakarsa menggunakan hak kompensasi pemberian tambahan nilai 10% (sepuluh persen) dalam hal:
 - a. pelelangan Perusahaan Jalan Tol menggunakan sistem nilai; dan
 - b. berdasarkan hasil evaluasi Panitia, penawar terbaik bukan Pemrakarsa.
- (2) Panitia melakukan penambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen) dari total nilai Pemrakarsa berdasarkan hasil evaluasi.
- (3) Panitia mengumumkan nilai akhir yang diperoleh peserta pelelangan termasuk informasi penambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen) kepada Pemrakarsa.

Pasal 32

- (1) Dalam hal bentuk kompensasi yang ditetapkan berupa Pembelian Prakarsa termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya, pemberian kompensasi harus memenuhi ketentuan:
 - a. pembayaran dilaksanakan oleh Menteri melalui alokasi anggaran Pemerintah atau melalui badan usaha pemenang pelelangan;
 - b. Pemrakarsa dapat mengikuti pelelangan Perusahaan Jalan Tol dengan ketentuan apabila penawar terbaik berdasarkan hasil pelelangan adalah Pemrakarsa, maka seluruh biaya persiapan Proyek Prakarsa akan diperhitungkan sebagai biaya investasi;
 - c. besaran biaya persiapan Proyek Prakarsa yang dapat dikompensasi akan ditetapkan oleh Menteri berdasarkan hasil penilaian oleh auditor pemerintah; dan
 - d. Pemrakarsa membuat surat pernyataan kerahasiaan yang menjamin Pemrakarsa tidak akan

menggunakan atau mengungkapkan sebagian maupun seluruh bagian dari dokumen Proyek Prakarsa untuk tujuan apapun dan dengan siapapun tanpa persetujuan tertulis dari Menteri.

- (2) Biaya Pembelian Prakarsa yang dapat diganti merupakan sejumlah biaya langsung yang berkaitan dengan penyiapan Proyek Prakarsa yang telah dikeluarkan Pemrakarsa, yang meliputi:
 - a. biaya penyusunan dokumen kajian awal kelayakan dan dokumen Studi Kelayakan;
 - b. biaya penyusunan dokumen kajian lingkungan hidup;
 - c. biaya penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah; dan
 - d. biaya penyusunan konsep dokumen pengadaan badan usaha untuk Pengusahaan Jalan Tol.
- (3) Biaya Pembelian Prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat bersumber dari anggaran pendapatan belanja negara atau badan usaha pemenang pelelangan.
- (4) Dalam hal Pembelian Prakarsa dibiayai oleh badan usaha pemenang pelelangan, biaya Pembelian Prakarsa dicantumkan dalam dokumen lelang dan diperhitungkan sebagai biaya investasi.

Pasal 33

- (1) Untuk mendapatkan hak Pengusahaan Jalan Tol, Pemrakarsa harus mengikuti proses pelelangan Pengusahaan Jalan Tol yang dilaksanakan oleh Menteri.
- (2) Proses pelelangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pelelangan Pengusahaan Jalan Tol.
- (3) Dokumen pelelangan Proyek Prakarsa harus mencantumkan informasi mengenai proyek Jalan Tol yang akan dilelangkan merupakan Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, jenis kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa, dan mekanisme penggunaan kompensasi tersebut.

BAB V
PENGADAAN TANAH PADA PROYEK PRAKARSA

Pasal 34

- (1) Pengadaan tanah untuk Proyek Prakarsa dilaksanakan oleh pemerintah dan didanai oleh badan usaha jalan tol.
- (2) Dalam hal pengadaan tanah yang didanai oleh badan usaha jalan tol sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh biaya pengadaan tanah diperhitungkan sebagai komponen biaya investasi.
- (3) Besaran biaya pengadaan tanah yang diperhitungkan sebagai biaya investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah mempertimbangkan tingkat kelayakan finansial Proyek Prakarsa paling rendah sama dengan besaran Biaya Modal Rata-rata Tertimbang ditambah 2% (dua persen).
- (4) Proyek Prakarsa tidak diproses lebih lanjut apabila tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3).
- (5) Dalam hal setelah penandatanganan perjanjian Pengusahaan Jalan Tol terdapat peningkatan biaya pengadaan tanah, maka kelebihan biaya pengadaan tanah dapat didanai oleh pemerintah dengan memilih yang lebih besar dari:
 - a. realisasi biaya pengadaan tanah lebih besar dari 110% (seratus sepuluh persen) dari jumlah prakiraan pengadaan tanah; atau
 - b. 100% (seratus persen) biaya pengadaan tanah ditambah 2% (dua persen) dari total nilai investasi Pengusahaan Jalan Tol.
- (6) Pendanaan peningkatan biaya pengadaan tanah oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempertimbangkan kemampuan anggaran pemerintah.
- (7) Tingkat kelayakan finansial yang dipertimbangkan untuk dapat memperoleh pendanaan peningkatan biaya pengadaan tanah dari pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yaitu paling rendah sama dengan besaran Biaya Modal Rata-rata Tertimbang.

- (8) Jika kemampuan keuangan anggaran pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak mencukupi, badan usaha jalan tol dapat mendanai kelebihan biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan/atau mengubah lingkup konstruksi atas persetujuan Menteri sehingga Proyek Prakarsa layak secara finansial.
- (9) Terhadap kelebihan biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (8), badan usaha jalan tol mendapat kompensasi dalam bentuk perubahan tarif tol awal dan/atau perpanjangan masa konsesi.
- (10) Dalam hal badan usaha jalan tol tidak dapat mendanai kelebihan biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (8), badan usaha jalan tol berhak untuk mengundurkan diri.

BAB VI

PENCABUTAN STATUS BADAN USAHA PEMRAKARSA

Pasal 35

- (1) Status Pemrakarsa dicabut oleh Menteri dalam hal:
 - a. Menteri menetapkan perubahan status prakarsa dari prakarsa badan usaha menjadi prakarsa Pemerintah sebelum dimulainya proses pengadaan badan usaha untuk perusahaan jalan tol;
 - b. seluruh atau sebagian pemenuhan dokumen kriteria yang diserahkan oleh Pemrakarsa terbukti tidak benar;
 - c. pimpinan konsorsium berubah sebelum ditandatanganinya perjanjian Perusahaan Jalan Tol;
 - d. Pemrakarsa terbukti memenuhi unsur kegiatan atau tindakan yang berpotensi menimbulkan persaingan usaha yang tidak sehat;
 - e. Pemrakarsa terbukti bersalah berdasarkan putusan pengadilan baik secara sendiri maupun bersama-sama; atau
 - f. Pemrakarsa terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Dalam hal Status Pemrakarsa dicabut akibat hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Menteri dapat memberikan kompensasi berupa penggantian biaya penyiapan Proyek Prakarsa oleh pemenang lelang dengan dilakukan audit terlebih dahulu oleh auditor pemerintah.
- (3) Dalam hal status Pemrakarsa dicabut akibat hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sampai dengan huruf f, Pemrakarsa kehilangan segala hak termasuk kompensasi dan tidak diperkenankan untuk mengikuti proses pelelangan Pengusahaan Jalan Tol yang diprakarsai.

BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 36

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, usulan Proyek Prakarsa yang telah memperoleh persetujuan dokumen prastudi kelayakan berdasarkan 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 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan atas 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, tetap melanjutkan proses penetapan Pengusahaan Jalan Tol atas prakarsa Badan Usaha berdasarkan Peraturan Menteri ini.

BAB VIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 37

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 20 Mei 2021

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Juni 2021

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

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 660

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 23 TAHUN 2021
TENTANG TATA CARA PENETAPAN
PENGUSAHAAN JALAN TOL ATAS PRAKARSA
BADAN USAHA

RINCIAN DOKUMEN KAJIAN AWAL KELAYAKAN DAN DOKUMEN STUDI
KELAYAKAN MEKANISME SERTA BAGAN ALIR PENETAPAN PENGUSAHAAN
JALAN TOL ATAS PRAKARSA BADAN USAHA

A. RINCIAN DOKUMEN KAJIAN AWAL KELAYAKAN DAN DOKUMEN STUDI
KELAYAKAN

DOKUMEN KAJIAN AWAL KELAYAKAN

1. Kajian Teknis

Kajian teknis meliputi kajian teknis dan lokasi yang menyatakan Pengusahaan Jalan Tol yang diusulkan sebagai Proyek Prakarsa telah terintegrasi dengan rencana induk jaringan jalan nasional dengan mempertimbangkan:

- a) kesesuaian lokasi Proyek Prakarsa dengan rencana pengembangan kawasan yang akan menjadi potensi bangkitan lalu lintas, termasuk dengan rencana tata ruang wilayah. Dalam hal terdapat ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, maka penetapan lokasi Proyek Prakarsa memperhatikan program strategis kementerian sektor dan memperhatikan sektor transportasi nasional;
- b) alternatif rute;
- c) kajian jaringan jalan dengan biaya pengadaan tanah;
- d) kajian lalu lintas termasuk penyelesaian kemacetan lalu lintas; dan
- e) kondisi lokasi Proyek Prakarsa yang diusulkan dan kesesuaian dengan kebutuhan pelaksanaan Proyek Prakarsa.

2. Kajian Ekonomi dan Komersial

Kajian ekonomi dan komersial merupakan kajian kelayakan yang menyatakan proyek Jalan Tol yang diusulkan layak secara ekonomi dan finansial. Kajian ekonomi dan komersial memuat:

- a) Kajian terkait permintaan (*demand*) untuk memahami kondisi pengguna layanan yang sekurang-kurangnya dihasilkan berdasarkan data sekunder perkiraan volume lalu lintas pada lokasi proyek.
- b) Kajian struktur pendapatan untuk mengidentifikasi sumber-sumber pendapatan yang optimal bagi Proyek Prakarsa dengan mempertimbangkan hasil analisis permintaan kemampuan pembiayaan serta tingkat kelayakan Proyek Prakarsa selama masa konsesi, yang sekurang-kurangnya memuat:
 - 1) perhitungan keseimbangan antara biaya dan pendapatan selama masa konsesi;
 - 2) identifikasi pembayaran/tarif awal, mekanisme penyesuaian indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan selama jangka waktu perjanjian.
- c) Analisis Biaya Manfaat Sosial (ABMS), yang bertujuan untuk memastikan manfaat sosial dan ekonomi serta keberlanjutan Proyek Prakarsa yang berkaitan dengan efektivitas, ketepatan waktu, penggunaan dana, dan sumber daya publik selama masa pelaksanaan, yang sekurang-kurangnya memuat:
 - 1) perbandingan biaya dan manfaat dengan atau tanpa adanya Proyek Prakarsa;
 - 2) biaya yang dimaksud dalam angka (1) di atas didasarkan pada harga konstan, yang meliputi:
 - (a) biaya penyiapan Proyek Prakarsa;
 - (b) biaya modal;
 - (c) biaya operasional;
 - (d) biaya pemeliharaan; dan
 - (e) biaya lain akibat adanya proyek prakarsa.
 - 3) parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan *Economic Internal Rate of Return* dan *Economic Nett Present Value* dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi sosial.

- d) Analisis keuangan yang bertujuan untuk menentukan kelayakan finansial Proyek Prakarsa dengan memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- 1) asumsi-asumsi didasarkan pada:
 - (a) informasi ekonomi makro (nilai tukar, inflasi dan suku bunga) yang dikeluarkan oleh otoritas lembaga resmi seperti Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik;
 - (b) analisis biaya model yang terdiri dari biaya proyek, asumsi bunga dan eskalasi biaya;
 - (c) biaya penyusutan dan nilai buku pada akhir masa konsesi;
 - (d) perhitungan biaya lain terkait Proyek Prakarsa termasuk biaya permukiman kembali, pemeliharaan lingkungan, perizinan, dan biaya tidak langsung (management overhead cost);
 - (e) biaya mitigasi risiko; dan
 - (f) perhitungan pendapatan yang didasarkan pada hasil analisis kebutuhan dan struktur pendapatan.
 - 2) menggunakan metode analisis untuk:
 - (a) menetapkan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan dalam Proyek Prakarsa, sesuai dengan rasio yang umum digunakan di Indonesia;
 - (b) menentukan tingkat biaya modal rata-rata tertimbang sesuai dengan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan, tingkat suku bunga pinjaman, serta biaya ekuitas;
 - (c) menentukan tingkat imbal hasil keuangan (Financial Internal Rate of Return-FIRR);
 - (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 (Financial Nett Present Value-FNPV) dan metode pengembalian investasi (payback period);

- (g) menyajikan proyeksi arus kas;
- (h) menyajikan proyeksi arus kas dan laporan laba rugi badan usaha Jalan Tol;
- (i) menyajikan sensitivitas Proyek Prakarsa dalam berbagai pilihan analisis keuangan dalam nilai rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya disetarakan dengan rupiah;
- (j) menentukan besaran premi Jaminan Pemerintah (jika ada).

3. Kerangka Acuan Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan

Kerangka acuan penyusunan dokumen Studi Kelayakan memuat rencana jadwal penyusunan dokumen Studi Kelayakan dan rencana aksi kegiatan yang akan dilaksanakan.

DOKUMEN STUDI KELAYAKAN

1. Kajian Hukum dan Kelembagaan

Kajian hukum dan kelembagaan adalah:

- a) Kajian hukum yang memuat analisa terhadap hal-hal sebagai berikut:
 - 1) memastikan bahwa Proyek Prakarsa dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan aspek-aspek:
 - (a) pendirian Badan Usaha;
 - (b) penanaman modal;
 - (c) persaingan usaha;
 - (d) lingkungan;
 - (e) keselamatan kerja;
 - (f) pengadaan tanah;
 - (g) pembiayaan Proyek Prakarsa, termasuk mekanisme pembiayaan dan pendapatan;
 - (h) perizinan Proyek Prakarsa;
 - (i) perpajakan; dan
 - (j) peraturan-peraturan terkait lainnya.
 - 2) menentukan risiko hukum dan strategi mitigasinya;
 - 3) mengkaji kemungkinan penyempurnaan peraturan perundang-undangan, atau penerbitan peraturan

perundang-undangan baru yang terkait dengan Proyek Prakarsa;

- 4) mengkaji proses pemanfaatan BMN dan/atau BMD yang diperlukan;
 - 5) menentukan jenis perizinan atau persetujuan yang diperlukan; dan
 - 6) menyiapkan rencana dan jadwal untuk memenuhi persyaratan peraturan dan hukum berdasarkan hasil kajian hukum dan kelembagaan.
- b) Kajian kelembagaan harus mengikuti langkah-langkah sebagai berikut:
- 1) memastikan kewenangan Menteri dalam melaksanakan Proyek Prakarsa sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - 2) melakukan pemetaan pemangku kepentingan (*stakeholders mapping*) dengan menentukan peran dan tanggung jawab lembaga yang berkaitan dalam pelaksanaan Proyek Prakarsa;
 - 3) melakukan pemetaan peran dan tanggung jawab lembaga-lembaga yang berkaitan dalam pelaksanaan Proyek Prakarsa berdasarkan regulasi kelembagaan.
 - 4) menentukan dan menyiapkan perangkat regulasi kelembagaan; dan
 - 5) menentukan kerangka acuan pengambilan keputusan.

2. Kajian Teknis

Kajian teknis adalah:

- a) analisis teknis yang bertujuan untuk:
 - 1) menetapkan standar kinerja teknis operasional yang diperlukan;
 - 2) mempertimbangkan berbagai alternatif lokasi Proyek Prakarsa, 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 barang milik daerah yang dibutuhkan dan menyiapkan

- daftar barang milik negara dan/atau barang milik daerah yang akan digunakan untuk pelaksanaan Proyek Prakarsa;
- 5) mengidentifikasi ketersediaan pasokan sumber daya untuk keberlangsungan Proyek Prakarsa, apabila diperlukan;
 - 6) mengidentifikasi persyaratan dan ketersediaan input sekurang-kurangnya meliputi sumber daya manusia, bahan baku, pelayanan jasa, akses menuju lokasi Proyek Prakarsa;
 - 7) menentukan prakiraan biaya dan asumsi perhitungan biaya Proyek Prakarsa;
 - 8) memperkirakan dan menentukan pendapatan (*revenue*), biaya modal, biaya operasional dan biaya pemeliharaan dengan berbagai pilihan;
 - 9) menyiapkan rencana pembiayaan yang sesuai dengan jadwal konstruksi, perkiraan biaya operasional, perkiraan biaya pemeliharaan, dan estimasi biaya siklus kesinambungan Proyek Prakarsa; dan
 - 10) mengidentifikasi standar pelayanan minimum.
- b) kajian terkait penyiapan lokasi Proyek Prakarsa termasuk rute, yang dilakukan dengan mempertimbangkan:
- 1) kesesuaian lokasi Proyek Prakarsa dengan rencana pengembangan kawasan yang akan menjadi potensi bangkitan lalu lintas, termasuk dengan rencana tata ruang wilayah. Dalam hal terdapat ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, maka penetapan lokasi Proyek Prakarsa memperhatikan program strategis kementerian sektor dan memperhatikan sektor transportasi nasional;
 - 2) kesesuaian lokasi Proyek Prakarsa dengan kebutuhan operasional dan bahan baku;
 - 3) alternatif rute;
 - 4) kajian jaringan jalan dengan biaya pengadaan tanah;
 - 5) kajian lalu lintas termasuk penyelesaian kemacetan lalu lintas;
 - 6) ketersediaan pelayanan jasa dan bahan baku;
 - 7) kondisi lokasi Proyek Prakarsa yang diusulkan dan kesesuaian dengan kebutuhan pelaksanaan Proyek Prakarsa;

- 8) konfirmasi kepemilikan tanah dan hambatan-hambatan yang timbul;
 - 9) perkiraan biaya pengadaan tanah dengan berbagai pilihan; dan
 - 10) rencana dan jadwal pelaksanaan program pengadaan tanah dan permukiman kembali.
- c) dokumen rancang bangun awal yang memuat rancangan teknis dasar termasuk lingkup Proyek Prakarsa.
- d) kajian terkait spesifikasi keluaran yang meliputi:
- 1) standar pelayanan minimum yang meliputi kuantitas, kualitas dan ketersediaan;
 - 2) jadwal indikatif untuk pekerjaan konstruksi dan penyediaan peralatan;
 - 3) kepatuhan atas masalah lingkungan, sosial, dan keselamatan;
 - 4) persyaratan pengalihan aset sesuai perjanjian; dan
 - 5) pengaturan pemantauan pada setiap tahapan:
 - (a) konstruksi;
 - (b) operasi komersial;
 - (c) berakhirnya perjanjian.

3. Kajian Ekonomi dan Komersial

Kajian ekonomi dan komersial adalah:

- a) kajian terhadap permintaan (*demand*) untuk memahami kondisi pengguna layanan yang sekurang-kurangnya memuat:
- 1) survey 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).
- b) kajian analisis pasar (*market*), yang bertujuan untuk mengetahui tingkat ketertarikan industri dan kompetisi, yang sekurang-kurangnya memuat:
- 1) penyampaian rencana Proyek Prakarsa kepada publik dalam rangka penjangkauan minat calon investor;

- 2) pengumpulan tanggapan dan penilaian calon investor terhadap kelayakan, risiko serta kebutuhan Jaminan Pemerintah;
 - 3) pengumpulan tanggapan dan penilaian lembaga keuangan nasional dan internasional (apabila diperlukan) mengenai potensi pemberian dan indikasi besaran pinjaman yang bisa dialokasikan;
 - 4) pemilihan strategi untuk mengurangi risiko pasar dan meningkatkan persaingan yang sehat dalam proses pengadaan Proyek Prakarsa; dan
 - 5) penilaian mengenai struktur pasar untuk menentukan tingkat kompetisi.
- c) Analisis Biaya Manfaat Sosial (ABMS), yang bertujuan untuk memastikan manfaat sosial dan ekonomi serta keberlanjutan Proyek Prakarsa yang berkaitan dengan efektivitas, ketepatan waktu, penggunaan dana, dan sumber daya publik selama masa pelaksanaan, yang sekurang-kurangnya memuat:
- 1) perbandingan biaya dan manfaat dengan atau tanpa adanya Proyek Prakarsa;
 - 2) biaya yang dimaksud dalam angka (1) di atas didasarkan pada harga konstan, yang meliputi:
 - (a) biaya penyiapan Proyek Prakarsa;
 - (b) biaya modal;
 - (c) biaya operasional;
 - (d) biaya pemeliharaan; dan
 - (e) biaya lain akibat adanya Proyek Prakarsa.
 - 3) penilaian/pengukuran manfaat Proyek Prakarsa bagi masyarakat dan negara dengan mempertimbangkan sekurang-kurangnya:
 - (a) penghematan oleh masyarakat; dan
 - (b) penghematan anggaran pendapatan dan belanja negara 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 mengkonversi manfaat tersebut menjadi kuantitatif;

- 6) parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan *Economic Internal Rate of Return* dan *Economic Nett Present Value* dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi sosial; dan
 - 7) analisis sensitivitas untuk mengkaji pengaruh ketidakpastian pelaksanaan Proyek Prakarsa terhadap tingkat kelayakan ekonomi Proyek Prakarsa.
- d) kajian struktur pendapatan untuk mengidentifikasi sumber-sumber pendapatan yang optimal bagi Proyek Prakarsa dengan mempertimbangkan hasil analisis permintaan kemampuan pembiayaan Kementerian serta tingkat kelayakan Proyek Prakarsa selama masa konsesi, yang sekurang-kurangnya memuat:
- 1) perhitungan keseimbangan antara biaya dan pendapatan Proyek Prakarsa selama masa konsesi;
 - 2) identifikasi pembayaran/tarif awal berdasarkan kemampuan membayar pengguna (ATP/WTP) dan besar keuntungan biaya operasional kendaraan (BKBOOK),
 - 3) mekanisme penyesuaian indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan selama jangka waktu perjanjian;
 - 4) identifikasi dampak terhadap pendapatan dalam hal:
 - (a) terjadi kenaikan biaya Proyek Prakarsa (*cost over run*);
 - (b) pembangunan Proyek Prakarsa selesai lebih awal;
 - (c) pengembalian Proyek Prakarsa melebihi tingkat paling tinggi yang ditentukan, sehingga dimungkinkan pemberlakuan mekanisme penambahan pembagian keuntungan (*clawback mechanism*); dan
 - (d) terjadinya pemberian insentif atau pemotongan pembayaran dalam hal pemenuhan kewajiban.
- e) analisis keuangan yang bertujuan untuk menentukan kelayakan finansial Proyek Prakarsa dengan memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- 1) asumsi-asumsi didasarkan pada:
 - (a) informasi ekonomi makro (nilai tukar, inflasi dan suku bunga) yang dikeluarkan oleh otoritas lembaga resmi seperti Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik;

- (b) analisis biaya modal yang terdiri dari biaya proyek, asumsi bunga dan eskalasi biaya dari Proyek Prakarsa;
 - (c) biaya operasional dan pemeliharaan;
 - (d) biaya penyusutan dan nilai buku pada akhir masa konsesi;
 - (e) perhitungan biaya lain terkait Proyek Prakarsa termasuk biaya permukiman kembali, pemeliharaan lingkungan, perizinan, dan biaya tidak langsung (*management overhead cost*);
 - (f) biaya mitigasi risiko; dan
 - (g) perhitungan pendapatan yang didasarkan pada hasil analisis kebutuhan dan struktur pendapatan.
- 2) menggunakan metode analisis dengan cara:
- (a) menetapkan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan dalam Proyek Prakarsa, sesuai dengan rasio yang umum digunakan di Indonesia;
 - (b) menentukan tingkat biaya modal rata-rata tertimbang sesuai dengan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan, tingkat suku bunga pinjaman, serta biaya ekuitas;
 - (c) menentukan tingkat imbal hasil keuangan (*Financial Internal Rate of Return-FIRR*) pada Proyek Prakarsa;
 - (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 (*equity IRR* dan *return on equity-ROE*);
 - (f) menentukan tingkat imbal hasil keuangan proyek yang dilakukan dengan membandingkan pendapatan dan biaya proyek dengan mempertimbangkan besaran faktor nilai uang di masa depan (*Financial Nett Present Value-FNPV*) dan metode pengembalian investasi (*payback period*);
 - (g) menyajikan proyeksi arus kas Proyek Prakarsa;
 - (h) menyajikan proyeksi arus kas dan laporan laba rugi badan usaha jalan tol;

- (i) menyajikan sensitivitas Proyek Prakarsa dalam berbagai pilihan analisis keuangan dalam nilai rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya disetarakan dengan rupiah; dan
- (j) menentukan besaran premi Jaminan Pemerintah (jika ada).
- f) analisis nilai manfaat uang (*value for money*) secara kuantitatif
Analisis nilai manfaat uang secara kuantitatif bertujuan untuk memperkirakan perbandingan nilai manfaat uang skema pembiayaan Proyek Prakarsa dengan skema pembiayaan konvensional.

4. Kajian Lingkungan dan Sosial

Kajian lingkungan dan sosial terdiri dari:

- a) kajian lingkungan hidup berupa Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi Proyek Prakarsa, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) melakukan penapisan yang bertujuan untuk:
 - (a) menetapkan potensi dampak penting yang akan timbul;
 - (b) menetapkan klasifikasi Proyek Prakarsa dalam memperkirakan dampak yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan hidup sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - (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) Pemrakarsa bertanggung jawab untuk menyusun dokumen AMDAL bagi Proyek Prakarsa yang terdiri dari KA-ANDAL, Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup atau Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RKL-RPL) sebagai dasar penilaian dan izin lingkungan dari menteri di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup/Kepala Daerah sesuai dengan kewenangannya.
- b) kajian lingkungan hidup bagi Proyek Prakarsa berupa RKL-RPL dilakukan dengan ketentuan:
- 1) mengisi ringkasan informasi awal yang terdiri dari:
 - (a) identitas pemrakarsa, yaitu PJKP atau Badan Usaha 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 tersebut diajukan kepada:
 - (a) Bupati/Walikota, untuk Pengusahaan Jalan Tol 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 Pengusahaan Jalan Tol yang berlokasi di lebih dari 1 (satu) wilayah kabupaten/kota dalam 1 (satu) provinsi, di lintas kabupaten/kota; dan/atau di wilayah laut paling jauh 12 (dua belas) mil dari garis pantai ke arah laut lepas dan/atau ke arah perairan kepulauan; atau
 - (c) menteri di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, untuk Pengusahaan Jalan Tol yang berlokasi di lebih dari 1 (satu) wilayah provinsi, 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 ke arah 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 di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup/Gubernur/Walikota mengeluarkan rekomendasi yang selanjutnya diajukan kepada pejabat yang berwenang sebagai dasar penerbitan izin untuk melakukan usaha/kegiatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.
- c) analisis sosial, yang diperlukan untuk:
- (1) menentukan dampak sosial Proyek Prakarsa terhadap masyarakat dan menyusun rencana mitigasinya;
 - (2) menentukan lembaga yang bertanggung jawab untuk pembebasan tanah dan permukiman 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 permukiman kembali bila diperlukan; dan
 - (5) menentukan rencana pelatihan dalam rangka melaksanakan program perlindungan sosial untuk meningkatkan kapasitas masyarakat yang terkena dampak.
- d) rencana pengadaan tanah dan permukiman kembali, mengikuti ketentuan:
- (1) menyiapkan dokumen perencanaan pengadaan tanah terlebih dahulu;
 - (2) Pemrakarsa bertanggung jawab untuk menyiapkan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang merupakan persyaratan untuk memperoleh penetapan lokasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - (3) kelengkapan dokumen terkait perizinan lingkungan dan penetapan lokasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan, selain dokumen rencana pengadaan tanah; dan
 - (4) rencana permukiman kembali, yang merupakan bagian dari rencana pengadaan tanah, disusun berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Kajian Bentuk Pengusahaan Jalan Tol

Kajian bentuk Pengusahaan Jalan Tol dilakukan dengan ketentuan:

- a) pemilihan bentuk Pengusahaan Jalan Tol dilakukan dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:
 - 1) kepastian ketersediaan infrastruktur tepat pada waktunya;
 - 2) optimalisasi investasi;
 - 3) maksimalisasi efisiensi yang dapat diberikan dari pengusahaan infrastruktur oleh badan usaha jalan tol;
 - 4) kemampuan badan usaha jalan tol untuk melakukan transaksi;
 - 5) alokasi risiko; dan
 - 6) kemungkinan adanya pengalihan keterampilan manajemen dan teknis dari badan usaha jalan tol kepada Pemerintah.
- b) Kajian bentuk Pengusahaan Jalan Tol harus memuat analisa terkait bentuk Proyek Prakarsa yang mencakup sekurang-kurangnya:
 - 1) lingkup Pengusahaan Jalan Tol, mencakup sebagian atau seluruh kegiatan, seperti membiayai, merancang, membangun, merehabilitasi, mengoperasikan, memelihara, dan lainnya;
 - 2) jangka waktu dan penahapan Pengusahaan Jalan Tol;
 - 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 pelaksanaan Pengusahaan Jalan Tol, jika ada; dan
 - 5) status kepemilikan aset selama jangka waktu Pengusahaan Jalan Tol dan pengalihan aset setelah berakhirnya perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.

6. Kajian Risiko

Kajian risiko dilakukan untuk meningkatkan nilai tambah bagi pemangku kepentingan, yang dilakukan dengan cara:

- a) melakukan identifikasi risiko;
- b) menganalisis besaran risiko;
- c) menentukan alokasi risiko; dan

- d) menyusun mitigasi risiko.
7. Kajian Kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah
- Kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah disusun dengan ketentuan:
- a) Kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah menyatakan bahwa Pengusahaan Jalan Tol atas prakarsa Badan Usaha tidak memerlukan dukungan pemerintah guna meningkatkan kelayakan keuangan Pengusahaan Jalan Tol.
 - b) Kajian kebutuhan Jaminan Pemerintah dilakukan untuk mengidentifikasi perlu atau tidaknya Jaminan Pemerintah untuk mengurangi risiko badan usaha jalan tol yang dapat diberikan oleh menteri yang menangani urusan keuangan dan perbendaharaan negara melalui badan usaha penjaminan infrastruktur sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
8. Kajian Mengenai Hal yang perlu Ditindaklanjuti
- Kajian mengenai hal yang perlu ditindaklanjuti terdiri dari:
- a) identifikasi isu kritis yang harus ditindaklanjuti;
 - b) rencana penyelesaian isu kritis sebagaimana dimaksud pada huruf a, termasuk strategi penyelesaian dan penanggung jawab; dan
 - c) jangka waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan persiapan Proyek Prakarsa.
9. Dokumen Studi Kelayakan terdiri atas penyempurnaan data dengan kondisi terkini dan pemutakhiran atas kelayakan dan kesiapan Proyek Prakarsa yang sebelumnya telah tercakup dalam dokumen kajian awal kelayakan, termasuk penyelesaian hal yang perlu ditindaklanjuti. Komponen dokumen Studi Kelayakan dapat dilihat pada Tabel Komponen Data dan Lingkup Kajian pada Dokumen Studi Kelayakan.

TABEL KOMPONEN DATA DAN LINGKUP KAJIAN PADA
DOKUMEN STUDI KELAYAKAN

No.	Tinjauan Perbandingan	Studi Kelayakan
1	Lingkup Kajian/Analisis	<ul style="list-style-type: none"> a. Kajian Hukum dan Kelembagaan; b. Kajian Teknis; c. Kajian Ekonomi dan Komersial; d. Kajian Lingkungan dan Sosial; e. Kajian Bentuk Pengusahaan Jalan Tol; f. Kajian Risiko; g. Kajian Kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; h. Kajian Mengenai Hal yang perlu Ditindaklanjuti.
2	Kebutuhan Data	<ul style="list-style-type: none"> a. Kajian Hukum dan Kelembagaan <ul style="list-style-type: none"> 1) peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Proyek Prakarsa dan KPBU 2) kerangka perangkat regulasi kelembagaan yang terkait dalam Proyek Prakarsa dan KPBU b. Kajian Teknis <ul style="list-style-type: none"> 1) standar kinerja teknis operasional 2) alternatif lokasi Proyek Prakarsa 3) kapasitas keluaran dan standar operasional 4) daftar barang milik negara dan/atau barang milik daerah 5) pasokan sumber daya yang diperlukan 6) ketersediaan input menuju lokasi Proyek Prakarsa 7) prakiraan biaya dengan berbagai pilihan 8) standar pelayanan minimum 9) kepemilikan dan perkiraan biaya pengadaan tanah 10) survey pencacahan lalu lintas terklasifikasi di ruas 11) survey jaringan dan kondisi jalan 12) survey asal-tujuan 13) survey kecepatan perjalanan 14) survey teknik jalan 15) survey topografi 16) survey geologi dan geoteknik 17) survey hidrologi 18) survey lalu lintas 19) survey struktur jembatan 20) survey lingkungan 21) survey utilitas dan bangunan terdampak c. Kajian Ekonomi dan Komersial <ul style="list-style-type: none"> 1) survey kebutuhan nyata (<i>real demand survey</i>) 2) survey Ability to Pay/Willingness to Pay pengguna jalan 3) hasil peninjauan minat dan tanggapan calon investor dan lembaga keuangan 4) informasi ekonomi makro

No.	Tinjauan Perbandingan	Studi Kelayakan
		<ul style="list-style-type: none"> 5) informasi anggaran pemerintah dalam pembangunan infrastruktur 6) biaya penyiapan proyek 7) biaya modal 8) biaya operasional dan pemeliharaan 9) biaya penyusutan dan nilai buku pada akhir masa konsesi 10) biaya lain terkait Proyek Prakarsa termasuk biaya permukiman kembali, pemeliharaan lingkungan, perizinan, dan biaya tidak langsung 11) biaya mitigasi risiko 12) pendapatan yang didasarkan pada hasil analisis kebutuhan dan struktur pendapatan d. Kajian Lingkungan dan Sosial <ul style="list-style-type: none"> 1) rona awal lingkungan 2) survey tata guna lahan 3) hasil konsultasi dengan pemerintah daerah setempat 4) hasil konsultasi masyarakat yang terkena dampak 5) rencana penanganan dampak lingkungan dan sosial serta rencana mitigasinya 6) biaya perizinan 7) rencana dan jadwal program kepatuhan lingkungan e. Kajian Bentuk Pengusahaan Jalan Tol <ul style="list-style-type: none"> 1) merujuk pada hasil kajian kelembagaan dan identifikasi pemangku kepentingan serta hasil kajian ekonomi dan komersial 2) skema pemanfaatan barang milik negara dan/atau barang milik daerah merujuk pada hasil kajian teknis f. Kajian Risiko <ul style="list-style-type: none"> 1) kondisi pada sekitar rencana lokasi (risiko lokasi, risiko desain, konstruksi, dan uji operasi, risiko operasi, risiko konektivitas jaringan, risiko <i>force majeure</i>, risiko kepemilikan aset) 2) kondisi bisnis terkait Proyek Prakarsa (risiko pendapatan, risiko finansial, risiko sponsor) 3) kondisi terkait risiko interface 4) kondisi politik dan kebijakan pemerintah g. Kajian Kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah <ul style="list-style-type: none"> 1) merujuk pada hasil perhitungan kelayakan komersial yang menghasilkan bahwa Proyek Prakarsa tidak membutuhkan Dukungan Pemerintah 2) merujuk pada hasil kajian alokasi risiko yang menghasilkan bahwa Proyek Prakarsa membutuhkan Jaminan Pemerintah untuk

No.	Tinjauan Perbandingan	Studi Kelayakan
		<p>meningkatkan <i>bankability</i></p> <p>h. Kajian Mengenai Hal yang perlu Ditindaklanjuti merujuk pada hasil kajian sebelumnya yang memerlukan penanganan lebih lanjut</p>
3	Output Kajian	<p>a. Dokumen Studi Kelayakan dengan muatan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kajian hukum dan kelembagaan <ol style="list-style-type: none"> a) kajian hukum b) kajian kelembagaan 2) kajian teknis <ol style="list-style-type: none"> a) analisis teknis b) penyiapan lokasi Proyek Prakarsa c) tapak koridor alternatif rute d) rekomendasi tapak koridor rute e) dokumen rancang bangun awal yang memuat rancangan teknis dasar termasuk lingkup Proyek Prakarsa f) spesifikasi keluaran g) rekomendasi kelayakan aspek teknis 3) kajian ekonomi dan komersial <ol style="list-style-type: none"> a) kajian terhadap permintaan b) analisis pasar c) analisis biaya manfaat sosial d) kajian struktur pendapatan e) analisis keuangan f) analisis nilai manfaat uang secara kuantitatif g) rekomendasi kelayakan ekonomi dan komersial 4) kajian lingkungan dan sosial <ol style="list-style-type: none"> a) paparan rona lingkungan; b) identifikasi dampak penting hipotesis; c) kajian lingkungan hidup yang menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan d) kajian lingkungan hidup bagi Proyek Prakarsa yang menghasilkan rencana pengelolaan lingkungan hidup dan rencana pemantauan lingkungan hidup e) analisis sosial f) kajian rencana pengadaan tanah dan permukiman kembali yang menghasilkan dokumen perencanaan pengadaan tanah g) rekomendasi kelayakan aspek lingkungan dan sosial 5) kajian bentuk Perusahaan Jalan Tol <ol style="list-style-type: none"> a) pemilihan bentuk Perusahaan Jalan Tol b) analisis bentuk Perusahaan Jalan Tol yang memuat lingkup, jangka waktu, identifikasi keterlibatan pihak ketiga, skema pemanfaatan barang milik negara dan status kepemilikan aset Proyek Prakarsa

No.	Tinjauan Perbandingan	Studi Kelayakan
		<ul style="list-style-type: none"> 6) kajian risiko <ul style="list-style-type: none"> a) identifikasi risiko b) analisis besaran risiko c) penentuan alokasi risiko d) penyusunan mitigasi risiko 7) kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah <ul style="list-style-type: none"> a) kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah b) kajian kebutuhan Jaminan Pemerintah 8) kajian mengenai hal yang perlu ditindaklanjuti <ul style="list-style-type: none"> a) deskripsi hasil kajian sesuai lingkup aspek yang dipersyaratkan; b) identifikasi isu kritis yang harus ditindaklanjuti c) rencana penyelesaian isu kritis d) jangka waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan persiapan Proyek Prakarsa b. Dokumen pendukung berupa peta dasar (<i>basemap</i>) perencanaan awal: <ul style="list-style-type: none"> 1) dokumen desain awal (basic engineering design); 2) dokumen rencana ruang milik jalan (ROW plan).

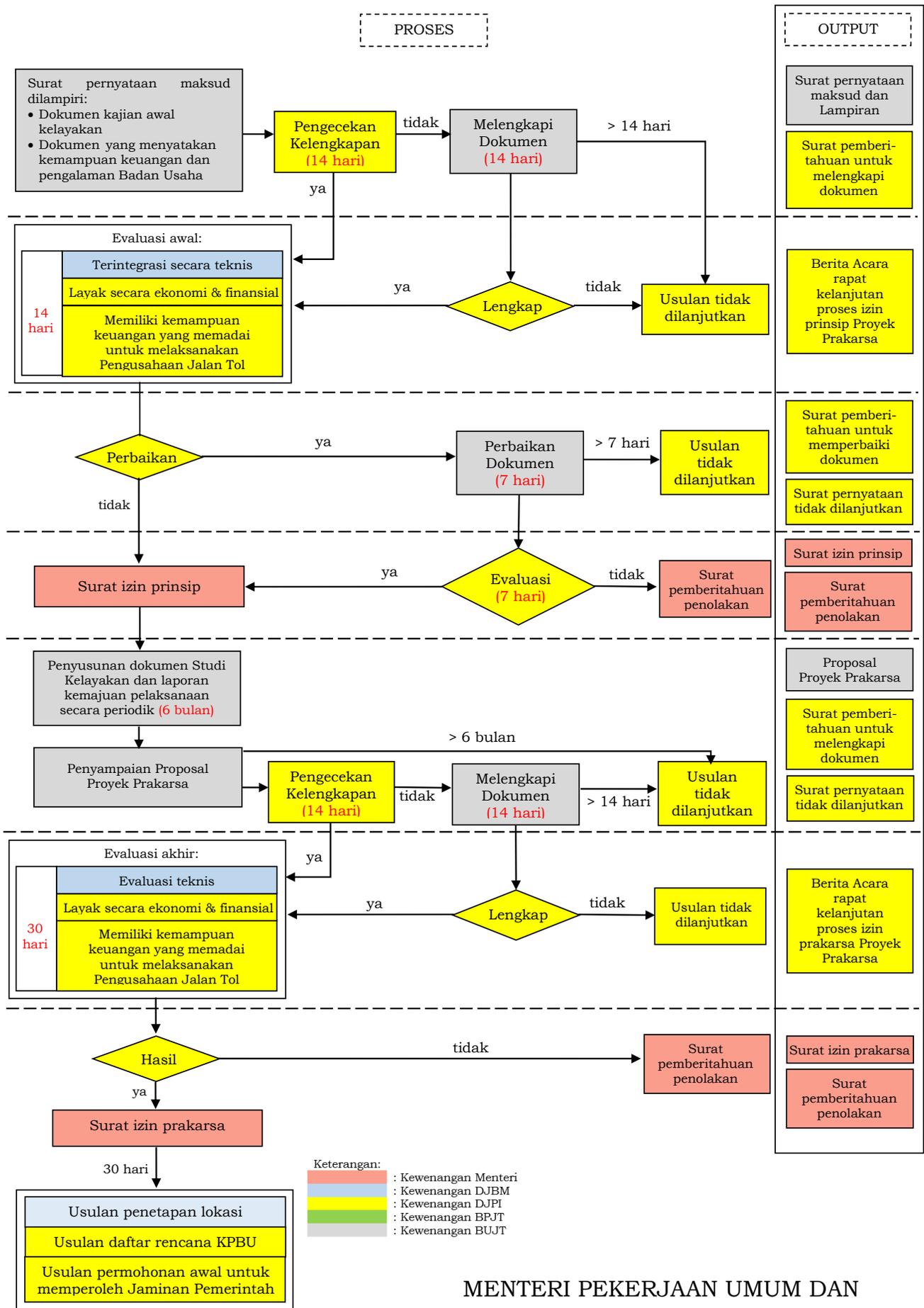
KELENGKAPAN DOKUMEN YANG MENYATAKAN KEMAMPUAN KEUANGAN DAN PENGALAMAN BADAN USAHA

Dokumen yang menyatakan kemampuan keuangan dan pengalaman Penilaian atas kemampuan keuangan Badan Usaha dilakukan terhadap laporan keuangan selama 3 (tiga) tahun terakhir dan penilaian pengalaman Badan Usaha dilakukan terhadap pengalaman Badan Usaha selama 5 (lima) tahun terakhir, termasuk terhadap bukti-bukti pendukung lainnya.

1. Kelengkapan persyaratan administrasi tersebut meliputi:
 - a) akta perjanjian pembentukan konsorsium yang memperlihatkan tugas dan tanggung jawab pimpinan (*lead*) konsorsium (apabila Badan Usaha berbentuk konsorsium);
 - b) akta pendirian dan anggaran dasar Badan Usaha berikut perubahannya (bila ada);
 - c) data pengalaman perusahaan dalam penyiapan dan/atau pembiayaan Pengusahaan Jalan Tol dan/atau penyediaan infrastruktur;
 - d) laporan keuangan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh akuntan publik dan/atau dokumen lain yang menunjukkan kemampuan keuangan yang dapat berupa surat dukungan keuangan dari paling sedikit pemegang saham mayoritas, dengan melampirkan sekurang-kurangnya laporan keuangan pemegang saham mayoritas yang telah diaudit untuk periode 3 (tiga) tahun terakhir dan rekaman rekening koran bank selama 3 (tiga) bulan terakhir, apabila rekening koran yang disampaikan meliputi periode kurang dari 3 (tiga) bulan, penilaian akan diperhitungkan sebagai periode 3 (tiga) bulan.
Jika Badan Usaha baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun dan/atau kemampuan finansialnya tidak mencukupi persyaratan kemampuan finansial, maka Badan Usaha harus menyerahkan surat dukungan keuangan dari sekurang-kurangnya pemegang saham mayoritas, dengan melampirkan sekurang-kurangnya laporan keuangan pemegang saham mayoritas yang telah diaudit untuk periode 3 (tiga) tahun terakhir;
 - e) surat pernyataan kesanggupan untuk melakukan penyertaan ekuitas dari induk perusahaan; dan

- f) surat pernyataan di atas materai tentang kebenaran dokumen yang diserahkan serta tidak membuat pernyataan yang tidak benar tentang kompetensi dan kemampuan usaha yang dimiliki dan atau yang dikonsorsiumkan.
2. Dalam hal Badan Usaha adalah suatu konsorsium, maka persyaratan pada butir 1 di atas mencakup masing-masing anggota konsorsium.
 3. Dalam hal Badan Usaha berbentuk konsorsium:
 - a) Pengalaman dalam melaksanakan pembiayaan Pengusahaan Jalan Tol dan/atau penyediaan infrastruktur paling sedikit dimiliki oleh salah satu anggota konsorsium;
 - b) Kemampuan pembiayaan dinilai secara agregat;
 - c) Badan Usaha memiliki perjanjian konsorsium yang dimuat dalam akta notaris dan memuat paling sedikit:
 - 1) nama pimpinan konsorsium;
 - 2) nama anggota konsorsium;
 - 3) porsi kepemilikan saham masing-masing anggota konsorsium; dan
 - 4) pembagian tugas masing-masing anggota konsorsium.
 - d) Pimpinan konsorsium tidak dapat berubah sampai ditandatanganinya perjanjian Pengusahaan Jalan Tol.
 4. Dalam hal badan Usaha berbentuk badan hukum asing, maka dokumen yang diterbitkan di negara lain yang akan digunakan di Indonesia dilegalisasi oleh notaris publik di negara di mana dokumen tersebut diterbitkan dan dilegalisasi oleh kedutaan besar atau konsulat Indonesia.

B. BAGAN ALIR MEKANISME PENETAPAN PENGUSAHAAN JALAN TOL ATAS PRAKARSA BADAN USAHA



MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO

jdih.pu.go.id

Salinan sesuai dengan aslinya
 KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

Kepala Biro Hukum,



Putranta Setyanugraha, SH. MSi.
 NIP. 196212251993011001