



**MENTERI PERHUBUNGAN
REPUBLIC INDONESIA**

PERATURAN MENTERI PERHUBUNGAN

NOMOR : PM. 83 TAHUN 2010

T E N T A N G

**PANDUAN PELAKSANAAN KERJASAMA PEMERINTAH
DENGAN BADAN USAHA DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR
TRANSPORTASI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PERHUBUNGAN,

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam rangka penyediaan infrastruktur dan meningkatkan investasi di bidang sarana dan prasarana transportasi yang dikerjakamakan dengan Badan Usaha melalui kerjasama pemerintah dan swasta perlu disusun panduan sebagai pedoman sehingga dapat dilaksanakan secara terarah, terencana, tepat guna dan tepat sasaran,
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perhubungan tentang Panduan Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur Transportasi;
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
 2. Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4722);
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

4. Undang-Undang No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4849);
5. Undang-Undang No. 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4956);
6. Undang-Undang No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu-Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 2001 tentang Kebandarudaraan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 128, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4146);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2004 tentang Rencana Kerja Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4405);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 97, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4664);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5048);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 151, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5070);
12. Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2010;
13. Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu di Bidang Penanaman Modal;
14. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;

15. Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2010-2014;
16. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas Dan Fungsi Kementerian Negara Serta Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;
17. Peraturan Menteri Keuangan No. 38 Tahun 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengendalian Dan Pengelolaan Risiko Atas Penyediaan Infrastruktur.

MEMUTUSKAN :

[
Menetapkan : PERATURAN MENTERI PERHUBUNGAN TENTANG PANDUAN PELAKSANAAN KERJASAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR TRANSPORTASI.

Pasal 1

Menetapkan Panduan Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur Transportasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Perhubungan ini

Pasal 2

Panduan Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur Transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 wajib digunakan sebagai pedoman oleh setiap unit kerja di lingkungan Kementerian Perhubungan.

Pasal 3

Panduan Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur Transportasi akan dievaluasi secara berkala disesuaikan dengan perkembangan lingkungan strategis.

Pasal 4

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri Perhubungan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 28 Desember 2010

MENTERI PERHUBUNGAN,

ttd

FREDDY NUMBERI

SALINAN Peraturan ini disampaikan kepada :

1. Ketua Badan Pemeriksa Keuangan;
2. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian;
3. Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Bappenas;
4. Menteri Keuangan;
5. Menteri Dalam Negeri;
6. Para Gubernur di seluruh Indonesia;
7. Sekjen, Irjen, Para Dirjen dan Para Kepala Badan di lingkungan Kementerian Perhubungan;
8. Para Kepala Biro, Kapusdatin, Kapuskom Publik dan Kepala Pusat Kajian Kemitraan dan Pelayanan Jasa Transportasi di lingkungan Kementerian Perhubungan;
9. Para Direksi BUMN Sektor Transportasi.

**SALINAN sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM/DAN KSLN,**



UMAR ARIS, SH. MM. MH
Pembina Utama Muda (IV/c)
NIP. 19630220 198903 1 001

LAMPIRAN PERATURAN MENTERI PERHUBUNGAN

NOMOR : PM. 83 TAHUN 2010

TANGGAL : 28 DESEMBER 2010

I. DEFINISI ISTILAH

Dalam Buku panduan ini yang dimaksud dengan:

- Panduan Pelaksanaan Proyek Kerjasama, adalah pedoman dan tata cara yang menjadi acuan bagi penanggung jawab Proyek Kerjasama dalam pelaksanaan Proyek Kerjasama.
- Penyediaan Infrastruktur adalah kegiatan yang meliputi pekerjaan konstruksi untuk membangun atau meningkatkan kemampuan infrastruktur dan/atau kegiatan pengelolaan infrastruktur dan/atau pemeliharaan infrastruktur dalam rangka meningkatkan kemanfaatan infrastruktur.
- Penanggung Jawab Proyek Kerjasama, selanjutnya disebut PJKP dalam pelaksanaan Proyek Kerjasama, adalah Menteri Perhubungan, Kepala Lembaga, Kepala Daerah dan Direktur Utama Badan Usaha Milik Negara/Daerah dalam hal peraturan perundang-undangan mengenai sektor yang bersangkutan menyatakan bahwa Penyediaan Infrastruktur oleh Pemerintah diselenggarakan atau dilaksanakan oleh Badan Usaha Milik Negara/Daerah.
- Menteri/Kepala Lembaga adalah pimpinan kementerian/lembaga yang ruang lingkup, tugas dan tanggung jawabnya meliputi jenis infrastruktur yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- Kepala Daerah adalah gubernur bagi daerah provinsi atau bupati bagi daerah kabupaten atau walikota bagi daerah kota.
- Badan Usaha adalah badan usaha swasta yang berbentuk perseroan terbatas, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan koperasi.
- Kerjasama Pemerintah dan Swasta (KPS) adalah Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur melalui Perjanjian Kerjasama atau Izin Pengusahaan.
- Perjanjian Kerjasama adalah kesepakatan tertulis untuk Penyediaan Infrastruktur antara Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dengan Badan Usaha yang ditetapkan melalui pelelangan umum.
- Proyek Kerjasama adalah Penyediaan Infrastruktur yang dilakukan melalui Perjanjian Kerjasama atau pemberian Izin Pengusahaan antara Menteri/ Kepala Lembaga/Kepala Daerah dengan Badan Usaha.

- Konsultasi Publik adalah proses interaksi antara PJPK dengan pemangku kepentingan untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, akuntabilitas dan efektifitas Proyek Kerjasama.
- Dukungan Pemerintah adalah kontribusi fiskal ataupun non fiskal yang diberikan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dan/atau Menteri Keuangan sesuai kewenangan masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam rangka meningkatkan kelayakan finansial Proyek Kerjasama.
- Jaminan Pemerintah adalah kompensasi finansial dan/atau kompensasi dalam bentuk lain yang diberikan oleh Menteri Keuangan kepada Badan Usaha melalui skema pembagian risiko untuk Proyek Kerjasama.
- Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, selanjutnya disebut Menteri Perencanaan, adalah menteri yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang perencanaan pembangunan nasional.
- Menteri Keuangan adalah menteri yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang keuangan dan kekayaan negara.
- Menteri Perhubungan adalah menteri yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang transportasi.
- Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur atau BUPI adalah badan usaha yang didirikan oleh Pemerintah dan diberikan tugas khusus untuk melaksanakan penjaminan infrastruktur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
- Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Simpul adalah merupakan Unit Pelaksanaan Pembangunan Proyek-Proyek Infrastruktur dengan Skema Kerjasama Pemerintah & Swasta.
- *Solicited* adalah proyek kerjasama yang ide proyeknya berasal dari inisiasi Kementerian Perhubungan.
- *Unsolicited* adalah proyek kerjasama yang ide proyeknya berasal dari inisiasi badan usaha.

↑

Maksud Panduan Pelaksanaan KPS Sektor Transportasi ini sebagai suatu pedoman proses pengembangan dan pembangunan infrastruktur transportasi dengan skema KPS di Kementerian Perhubungan.

Tujuan Panduan Pelaksanaan KPS Sektor Transportasi untuk memberikan pedoman bagi Kementerian Perhubungan dan badan usaha dalam pelaksanaan KPS Sektor Transportasi.

III. RUANG LINGKUP

Panduan Pelaksanaan KPS Sektor Transportasi (*solicited dan unsolicited*) memuat tahapan :

- A. Perencanaan Proyek Kerjasama
- B. Penyiapan Pra Studi Kelayakan Proyek Kerjasama
- C. Transaksi Proyek Kerjasama
- D. Manajemen Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama

Catatan: Proses Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Transportasi sebagaimana tercantum dalam Gambar 1.

IV. PANDUAN PELAKSANAAN KPS SEKTOR TRANSPORTASI

A. PROYEK BERDASARKAN INISIASI PEMERINTAH (*SOLICITED*)

Proses investasi penyelenggaraan proyek yang di KPS-kan Sektor Transportasi dengan ide proyek berasal dari inisiasi Kementerian Perhubungan.

1. Perencanaan Proyek

a. Koordinasi kesesuaian proyek

Koordinator : Biro Perencanaan

Proses perencanaan diawali dari forum Musrenbangnas (Musyawarah Perencanaan Pembangunan Nasional) yang merupakan forum musyawarah implementasi perpaduan Rencana Strategis (Renstra) Kementerian Perhubungan dan Renstra Pemerintah Daerah bidang Perhubungan, yang kemudian tertuang dalam dokumen Rencana Jangka Menengah (RPJM) dijadikan acuan dalam penyusunan Renstra.

Renstra memuat strategi pembangunan transportasi nasional, kebijakan umum, program kementerian, kewilayahan dan kerangka ekonomi makro yang mencakup gambaran perekonomian secara menyeluruh termasuk arah kebijakan fiskal dalam rencana kerja yang berupa kerangka regulasi dan kerangka pendanaan yang bersifat indikatif. Penyusunan Renstra melibatkan proses konsultatif atas-bawah (*top-up*) dan bawah-atas (*bottom-up*).

Renstra dijabarkan ke dalam Rencana Kerja (Renja) yang merupakan rencana pembangunan tahunan Kementerian Perhubungan, yang memuat prioritas pembangunan transportasi, rancangan kerangka ekonomi makro yang mencakup gambaran perekonomian secara menyeluruh termasuk arah kebijakan fiskal, serta program Kementerian, kewilayahan dalam bentuk kerangka regulasi dan secara spesifik memuat daftar proyek beserta pendanaan yang bersifat indikatif. Penyusunan Renja berdasarkan Renstra yang dilengkapi dengan Prastudi Kelayakan.

b. Menyusun Daftar Usulan Proyek

Koordinator : Biro Perencanaan

Penyusunan daftar Usulan Proyek Kerjasama (PK) Potensial dan Prioritas berdasarkan identifikasi proyek yang tertuang dalam Renstra sedangkan daftar usulan proyek yang siap ditawarkan berdasarkan identifikasi proyek yang tertuang dalam Renja.

Daftar Usulan Proyek Kerjasama (PK) Potensial dan Prioritas serta proyek yang siap ditawarkan disampaikan kepada Bappenas untuk dimasukkan ke dalam PPP Book.

Perencanaan proyek yang sudah tertuang dalam Renstra dan Renja tersebut kemudian dibuat Prastudi Kelayakan.

2. Penyiapan Prastudi Kelayakan Proyek Kerjasama

Penyiapan Prastudi Kelayakan Proyek Kerjasama meliputi kegiatan :

a. Prastudi Kelayakan Proyek Kerjasama

Koordinator: Pusat Kajian Kemitraan dan Pelayanan Jasa Transportasi dan Subsektor Terkait

merupakan suatu *preliminary appraisal/site reconnaissance/survey* studi suatu kawasan (*region*) terhadap potensi permintaan (*demand*) yang berisi kajian :

1) Kajian Hukum

a) Analisis Kelembagaan

Langkah-langkah yang dilakukan dalam melakukan analisis kelembagaan meliputi:

- (1) memastikan kewenangan PJK (Penanggung Jawab PK) dalam melaksanakan PK;
- (2) menentukan unit kerja, serta peran dan tanggung jawab unit kerja tersebut, dan sistem pelaporan;
- (3) menentukan dan menyiapkan perangkat regulasi kelembagaan;
- (4) menentukan jenis-jenis perizinan/persetujuan yang diperlukan;
- (5) menetapkan kerangka pengambilan keputusan.

b) Analisis Peraturan Perundang-undangan

(1) Analisis peraturan perundang-undangan dilakukan dengan tujuan untuk:

- (a) memastikan bahwa PK dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (b) menentukan risiko hukum dan strategi mitigasinya;
- (c) mengkaji kemungkinan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau menerbitkan peraturan perundang-undangan yang baru; dan
- (d) menyiapkan rencana dan jadwal untuk mengatasi masalah peraturan dan hukum.

(2) Peraturan perundang-undangan yang harus dianalisis, antara lain regulasi terkait dengan:

- (1) pendirian Badan Usaha;
- (2) penanaman modal;
- (3) persaingan usaha;
- (4) lingkungan;
- (5) keselamatan kerja;
- (6) pelelangan tanah;
- (7) pembiayaan PK;
- (8) perizinan PK;
- (9) mekanisme tarif dan penyesuaiannya;
- (10) perpajakan; dan
- (11) peraturan-peraturan terkait lainnya.

2) Kajian Teknis

Kajian Teknis dalam Prastudi Kelayakan PK berisi:

a) Analisis Teknis

Analisis Teknis dalam Prastudi Kelayakan PK bertujuan untuk:

- (1) menetapkan standar kinerja teknis operasi yang diperlukan;
- (2) menyiapkan analisis penentuan nilai tambah proyek;
- (3) mempertimbangkan berbagai alternatif tapak, besaran proyek, kualitas, teknologi dan waktu pelaksanaan;
- (4) menetapkan kapasitas keluaran yang dibutuhkan dan standar operasi, serta menyiapkan rancangan awal yang layak secara teknis;
- (5) mengidentifikasi dan menilai aset yang dibutuhkan dan menyiapkan daftar aset Pemerintah yang akan digunakan untuk proyek;
- (6) mengidentifikasi persyaratan dan ketersediaan input sekurang-kurangnya meliputi staf, bahan baku, pelayanan jasa, akses ke tapak;
- (7) memperkirakan dan menentukan pendapatan (*revenue*), biaya modal, biaya operasi dan pemeliharaan dengan berbagai skenario;
- (8) menentukan dasar perkiraan biaya proyek;
- (9) menyiapkan rencana pembiayaan yang sesuai dengan jadwal konstruksi, perkiraan operasi dan pemeliharaan, dan estimasi biaya siklus kesinambungan proyek; dan
- (10) mengidentifikasi Standar Pelayanan Minimum untuk berbagai skenario.

b) Penyiapan Tapak

Penyiapan tapak PK dilakukan dengan mempertimbangkan:

- (1) kesesuaian tapak dengan Rencana Umum Tata Ruang;
- (2) kesesuaian tapak dengan kebutuhan operasional dan bahan baku;
- (3) ketersediaan pelayanan jasa dan bahan baku;
- (4) kondisi topografi lahan yang diusulkan;

- (5) konfirmasi kepemilikan lahan dan hambatan-hambatan yang ada;
- (6) perkiraan biaya pelelangan lahan dengan berbagai skenario; dan
- (7) rencana dan jadwal pelaksanaan program pelelangan lahan.

c) Rancang Bangun Awal (*Basic Engineering Design*)
Prastudi Kelayakan PK memuat rancang bangun awal PK.

d) Lingkup dan Keluaran Proyek

(1) Lingkup PK ditentukan dengan:

- (a) menetapkan tapak proyek dan asumsi biaya proyek yang diusulkan;
- (b) menetapkan keluaran yang akan dihasilkan oleh proyek antara lain:
 - pengguna utama dan manfaat yang diperoleh;
 - spesifikasi keluaran; dan
 - tarif dan struktur pembayaran;
- (c) menetapkan indikator kinerja utama untuk keluaran dan standar minimum yang harus dicapai; dan
- (d) menetapkan prosedur pengaturan, pengawasan dan pengendalian Perjanjian Kerjasama.

(2) Spesifikasi Keluaran meliputi:

- (a) standar minimum atas kualitas dan ketersediaan;
- (b) jaringan pelayanan optimum;
- (c) struktur tarif, pembayaran pelayanan dan denda;
- (d) jadwal indikatif untuk pekerjaan sipil dan peralatan;
- (e) tapak dan hambatan pada pelaksanaan konstruksi;
- (f) persyaratan akses dan manfaat pelayanan;
- (g) persyaratan kepatuhan atas masalah lingkungan dan keselamatan;
- (h) persyaratan pengalihan aset sesuai Perjanjian Kerjasama;
- (i) indikator Kinerja Utama (*Key Performance Indicators*);
- (j) pengaturan pemantauan pada tahapan:
 - konstruksi; dan
 - pelaksanaan operasi;

(k) penyelesaian sengketa dan mekanisme perubahan Perjanjian Kerjasama.

(3) struktur tarif meliputi:

- (a) peninjauan kebijakan penetapan tarif, mekanisme penyesuaian, indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan;
- (b) penentuan mekanisme struktur tarif, penyesuaian, dan penetapan pembayaran tarif bagi Badan Usaha;
- (c) penentuan prosedur dan tanggung jawab untuk peninjauan dan penyesuaian tarif selama jangka waktu Perjanjian Kerjasama;
- (d) penentuan besaran pembayaran royalti, apabila ada Hak Atas Kekayaan Intelektual;
- (e) penentuan syarat-syarat kontrak dan perjanjian pembagian pendapatan antara Badan Usaha dan PJPK dalam keadaan:
 - terjadi pembengkakan nilai PK (*cost over run*);
 - pembangunan PK selesai lebih awal;
 - pengembalian PK melebihi tingkat maksimum yang ditentukan, sehingga dimungkinkan pemberlakuan mekanisme penambahan pembagian keuntungan (*clawback mechanism*).

3) Kajian Kelayakan Proyek

Kajian Kelayakan Proyek dalam Prastudi Kelayakan PK berisi:

a) Analisis Biaya Manfaat Sosial (ABMS)

- (1) Tujuan ABMS adalah memastikan keberlanjutan ekonomi suatu proyek yang berkaitan dengan efektivitas, ketepatan waktu, penggunaan dana, dan sumber daya publik selama periode proyek.
- (2) Pendekatan yang digunakan dalam ABMS antara lain:
 - (a) perbandingan biaya dengan adanya dan tanpa PK, yang meliputi biaya pengembangan PK, biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan tahunan, biaya penggantian/biaya pemeliharaan berkala, kerugian atas dampak lingkungan dan sosial

yang perhitungan biaya tersebut didasarkan pada harga konstan;

- (b) penentuan manfaat ekonomi dilakukan dengan mengubah harga finansial menjadi harga ekonomi (*shadow price*) untuk setiap masukan dan keluaran berdasarkan faktor konversi ekonomi yang sesuai;
- (c) penilaian/pengukuran dampak manfaat proyek terhadap masyarakat dan negara;
- (d) parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan EIRR dan ENPV dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi (*economic discount rate*); dan
- (e) melakukan analisis sensitivitas untuk mengkaji pengaruh ketidakpastian pelaksanaan PK terhadap tingkat kelayakan ekonomi proyek.
- (f) Hasil analisis manfaat ekonomi dapat dijadikan dasar sebagai ukuran manfaat (*best value for money*) sama dengan maksimum NPV dan manfaat lain yang tidak dapat dikuantifikasi.

b) Analisis Pasar

Analisis Pasar dalam Prastudi Kelayakan PK bertujuan untuk:

- (1) menentukan tingkat pelayanan yang diharapkan;
- (2) menilai perkiraan kemauan dan kemampuan membayar pengguna, standar pelayanan yang dibutuhkan, dan kinerja pembayaran;
- (3) menentukan sumber dan tingkat pertumbuhan permintaan dengan berbagai skenario;
- (4) melakukan peninjauan minat calon investor terhadap PK;
- (5) menilai tanggapan calon investor terhadap risiko proyek serta tingkat minimum Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah yang dibutuhkan;
- (6) menilai tanggapan lembaga keuangan nasional dan internasional dan investor institusi lainnya untuk menentukan volume kredit yang bisa dialokasikan ke PK; dan
- (7) menentukan pilihan strategi untuk mengurangi risiko pasar.

c) Analisis Keuangan

- (1) Analisis Keuangan dalam Prastudi Kelayakan PK bertujuan untuk menentukan kelayakan finansial PK.
- (2) Analisis Keuangan dilakukan berdasarkan masukan dari:
 - (a) analisis ekonomi makro (nilai tukar, inflasi, dan suku bunga);
 - (b) analisis pasar terhadap barang dan jasa yang dihasilkan;
 - (c) analisis biaya investasi yang terdiri dari biaya proyek, asumsi bunga dan eskalasi;
 - (d) biaya pemukiman kembali;
 - (e) biaya pemeliharaan lingkungan;
 - (f) biaya perizinan; dan
 - (g) biaya tidak langsung (*management overhead cost*).
- (3) Analisis Keuangan dilakukan dengan cara:
 - (a) menentukan tingkat *Financial Internal Rate of Return* (FIRR) pada PK;
 - (b) menentukan tingkat biaya modal (*Weighted Average Cost of Capital – WACC*) dengan menghitung rata-rata modal tertimbang untuk menilai apakah biaya modal tersebut kompetitif;
 - (c) menentukan *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;
 - (d) memastikan arus kas proyek telah memasukkan biaya mitigasi risiko;
 - (e) memastikan arus kas proyek disesuaikan dengan tingkat pendapatan, biaya operasional, pajak setelah penyusutan, dan belanja modal;
 - (f) menyajikan berbagai skenario analisis keuangan dalam rupiah dan dollar Amerika;
 - (g) membandingkan FIRR proyek dengan WACC proyek; dan
 - (h) menentukan besarnya Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah.

d) Analisis Risiko

- (1) Analisis risiko dalam Prastudi Kelayakan PK bertujuan untuk mengidentifikasi risiko dan mengalokasikannya kepada pihak yang paling mampu untuk mengatasinya.
- (2) Analisis risiko dilakukan dengan cara:
 - (a) melakukan identifikasi risiko terhadap:
 - ketersediaan tapak;
 - repatriasi laba;
 - konstruksi dan operasi infrastruktur;
 - kelayakan komersial dari infrastruktur;
 - aturan perundang-undangan;
 - pasokan bahan baku; dan
 - hak atas jalur lintasan PK (sesuai dengan sektor masing-masing).
 - (b) menentukan alokasi risiko berdasarkan jenis infrastruktur dan biaya yang mungkin timbul dari Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; dan
 - (c) menentukan mitigasi risiko berdasarkan pada besarnya risiko yang ditanggung oleh pemerintah atau Badan Usaha.

Untuk mengetahui kelayakan KPS, Prastudi Kelayakan dilakukan melalui evaluasi dari sisi ekonomi dan finansial proyek KPS. *Output* dari Hasil evaluasi tersebut berupa :

- Layak ekonomi dan finansial marginal
Kategori kelayakan ini membutuhkan dukungan atau jaminan pemerintah berupa dukungan fiskal dan non fiskal (perizinan). Fiskal dalam hal ini berupa tanah dan infrastruktur dasar yang telah disetujui dalam RKAKL Kementerian Perhubungan dalam bentuk DIPA (Daftar Isian Pengguna Anggaran).
- Layak ekonomi dan finansial
Kategori ini tidak membutuhkan dukungan fiskal dari Pemerintah.

4) Kajian Lingkungan dan Sosial

Kajian Lingkungan dan Sosial dalam Prastudi Kelayakan PK berisi:

a) Analisis Awal Dampak Lingkungan

- (1) Analisis awal dampak lingkungan (*Initial Environmental Examination*) bertujuan untuk:
 - (a) menetapkan karakteristik lingkungan dan dampak yang akan timbul dari proyek;
 - (b) menetapkan klasifikasi proyek dalam memperkirakan dampak yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan hidup sesuai dengan 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 mendapatkan izin yang diperlukan terkait lingkungan hidup; dan
 - (e) menyiapkan rencana dan jadwal untuk melaksanakan program kepatuhan lingkungan dan melakukan pencatatan untuk persetujuan lingkungan.
- (2) Analisis awal dampak lingkungan digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk menyusun rancangan Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan (KA-ANDAL).
- (3) PJKP bertanggung jawab sejak penyerahan rencana kegiatan proyek kepada badan pengelola lingkungan hingga penyiapan dan penetapan rancangan KA-ANDAL.
- (4) Badan Usaha bertanggung jawab memenuhi semua persyaratan yang diminta oleh badan pengelola lingkungan dengan menyelesaikan KA-ANDAL dan pelaksanaan AMDAL.
- (5) Prosedur dalam melakukan penilaian dampak lingkungan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lingkungan hidup.

b) Analisis Sosial

Analisis Sosial dalam Prastudi Kelayakan PK bertujuan untuk:

- (1) menentukan dampak sosial PK terhadap masyarakat dan menyusun rencana mitigasinya;
- (2) menentukan lembaga yang bertanggung jawab untuk pembebasan lahan 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.

c) Rencana Pemukiman Kembali

Rencana pemukiman kembali disusun berdasarkan ketentuan yang berlaku, apabila diperlukan.

5) Kajian Bentuk Kerjasama dalam Penyediaan Infrastruktur

Bentuk kerjasama harus mencerminkan alokasi risiko, penanggung jawab pembiayaan dan status pengelolaan aset kerjasama.

a) Bentuk-bentuk kerjasama secara garis besar dibagi menjadi:

- (1) bangun-milik-guna (*build-own-operate*);
- (2) bangun-milik-guna-serah (*build-own-operate-transfer*);
- (3) bangun-guna-serah (*build-operate-transfer*);
- (4) bangun-serah-guna (*build-transfer-operate*);
- (5) rehabilitasi-guna-serah (*rehabilitate-operate-transfer*);
- (6) kembangkan-guna-serah (*develop-operate-transfer*); dan
- (7) bentuk-bentuk kerjasama lainnya.

b) Pemilihan bentuk kerjasama 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; dan

(4) kepastian adanya pengalihan keterampilan manajemen dan teknis sektor swasta ke sektor publik.

6) Kajian Kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah

a) Dukungan Pemerintah

Dukungan Pemerintah untuk PK bertujuan meningkatkan kelayakan keuangan PK. Pemberian Dukungan Pemerintah antara lain diberikan dalam bentuk perizinan, pelepasan tanah, dukungan sebagian konstruksi, dan/atau bentuk lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dukungan Pemerintah untuk PK diberikan dalam bentuk kontribusi fiskal dan/atau non fiskal. Dukungan Pemerintah diberikan kepada PK yang layak secara ekonomi berdasarkan Analisis Biaya Manfaat Sosial. Dukungan Pemerintah diberikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(1) Dukungan Pemerintah Fiskal

Dukungan Pemerintah dalam bentuk Fiskal berupa : dukungan dana dalam pelepasan/pembebasan lahan, dukungan sebagian konstruksi, dan/atau bentuk lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Besaran Dukungan Pemerintah Fiskal berdasarkan hasil kajian, disesuaikan dengan ketersediaan anggaran Kementerian Perhubungan oleh Biro Perencanaan.

Beberapa bentuk dukungan yang Pemerintah Indonesia dapat sediakan untuk proyek KPS termasuk diantaranya sebagai berikut:

(a) Dukungan Langsung

Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK) dapat memberikan kontribusi berupa fasilitas fisik tertentu kepada proyek, pendanaan untuk biaya-biaya permodalan tertentu atau menyediakan subsidi-subsidi terhadap proyek.

Kedua bentuk dukungan langsung yang terakhir ini, disediakan melalui anggaran belanja nasional atau daerah, yang harus disetujui terlebih dahulu oleh DPR atau DPRD.

Dukungan langsung ini diperlukan saat proyek infrastruktur secara ekonomis dapat dilaksanakan namun tidak demikian berdasarkan kelayakan keuangannya.

(b) Pembebasan Tanah

Salah satu bentuk dukungan yang penting untuk diberikan oleh PJKK adalah dalam proses pembebasan tanah untuk kebutuhan proyek.

Pemenang tender diwajibkan untuk membayar kembali biaya tanah tersebut kepada PJKK, dan menutup biaya tersebut dengan penghasilan yang diterimanya dari proyek. Persyaratan seperti ini akan dimuat dalam dokument tender.

(c) Dukungan Bersyarat

Dukungan Bersyarat merupakan jaminan oleh Pemerintah Pusat untuk membiayai suatu badan usaha dalam hal munculnya risiko tertentu. Pemerintah menawarkan jaminan-jaminan sebagaimana dimaksud di atas terhadap risiko-risiko yang dapat dikelola dengan baik dan mempunyai nilai ekonomis.

Peraturan yang berlaku menyediakan jaminan-jaminan yang melingkupi risiko politik, risiko pelaksanaan proyek, dan risiko permintaan, resiko pelaksanaan Proyek termasuk diantaranya risiko-risiko yang disebabkan oleh keterlambatan pembebasan tanah, biaya pembebasan tanah yang meningkat, perubahan-perubahan pasca perjanjian mengenai spesifikasi-spesifikasi pelaksanaan, keterlambatan atau penurunan tarif yang lebih rendah daripada kontrak, atau keterlambatan dalam mendapatkan izin beroperasi.

Risiko permintaan berarti resiko yang disebabkan oleh tingkat penghasilan nyata yang berada dibawah

nilai jaminan penghasilan minimal karena rendahnya permintaan dibandingkan kontrak.

PJKP mengajukan permintaan berupa suatu dukungan bersyarat yang dapat diberikan berdasarkan hal-hal yang ditemukan dalam Studi Kelayakan. Permintaan tersebut dikaji oleh KKPPi dengan dukungan dari P3CU, dievaluasi oleh RMU, disetujui oleh Menteri Keuangan dan dikelola oleh PT. PII.

(d) Insentif Pajak

Untuk jenis proyek tertentu, Pemerintah melalui Menteri Keuangan, dapat menyediakan insentif pajak bagi mitra-mitra swasta.

(e) Kawasan Ekonomi Khusus

Berdasarkan Undang-undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus, Pemerintah dapat menyediakan insentif pajak dan perizinan untuk melakukan kegiatan-kegiatan usaha di Kawasan Ekonomi Khusus seperti sebagai berikut :

- Fasilitas Pajak Penghasilan
- Pengurangan Pajak Bumi Bangunan
- Fasilitas berupa pengurangan pajak terhadap barang impor yang masuk Kawasan Ekonomi Khusus.
- Fasilitas untuk mendapatkan izin usaha.

Badan Usaha dapat mengusulkan suatu daerah untuk dijadikan sebagai Kawasan Ekonomi Khusus. Pemerintah kini sedang menyiapkan Peraturan Pemerintah untuk melaksanakan Undang-undang tersebut.

Pemerintah akan menentukan jenis dan tingkat dukungan pemerintah untuk setiap proyek tertentu berdasarkan analisis dukungan minimal yang diperlukan untuk mencapai tingkat kelayakan finansial dan *bankability* atas suatu proyek dengan bentuk kerjasama tertentu. Dukungan terhadap sebuah proyek akan dicatat dalam dokumen tender.

(2) Dukungan Pemerintah Non fiskal

Kontribusi non-fiskal berupa dukungan kemudahan dalam perizinan pelaksanaan proyek, terdiri dari:

(a) Perizinan Transportasi Perkeretaapian

- Izin Usaha Sarana.

Persyaratan Izin Usaha Sarana.

- Memiliki Akte Pendirian Badan Hukum Indonesia;
- Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak;
- Memiliki Surat Keterangan Domisili Perusahaan;
- Membuat Surat Pernyataan kesanggupan untuk memiliki paling sedikit 2 (dua) rangkaian kereta api;
- Mempunyai Rencana Kerja;
- Memiliki Perjanjian kerjasama dengan penyelenggara Prasarana Perkeretaapian dalam hal Badan Usaha hanya sebagai penyelenggara sarana perkeretaapian umum.

- Persetujuan Spesifikasi Teknis Sarana

Spesifikasi teknis dibuat dengan memperhatikan :

- Ruang batas sarana perkeretaapian;
- Lebar jalan rel;
- Beban dan jumlah gandar;
- Jenis sarana perkeretaapian;
- Kecepatan;
- Perkembangan teknologi sarana perkeretaapian.

- Izin Operasi Sarana

Persyaratan Izin Operasi Sarana Perkeretaapian:

- Memiliki Studi Kelayakan (FS)
- Memiliki paling sedikit 2 (dua) rangkaian kereta api sesuai dengan spesifikasi teknis sarana

- Sarana perkeretaapian yang akan dioperasikan telah lulus uji pertama yang dinyatakan dengan sertifikat uji pertama;
 - Tersediannya awak sarana , tenaga pemeriksa sarana, yang memiliki sertifikat kecakapan;
 - Memiliki sistem dan prosedur pengoperasian, pemeriksaan, dan perawatan sarana ;
 - Menguasai fasilitas perawatan sarana.
- Izin Usaha Prasarana
- Persyaratan Izin Usaha Prasarana
- Akte Pendirian Badan Hukum Indonesia;
 - Nomor Pokok Wajib Pajak;
 - Surat Keterangan Domisili Perusahaan;
 - Rencana kerja,
 - Kemampuan keuangan;
 - Surat penetapan sebagai penyelenggara prasarana;
 - Perjanjian penyelenggara prasarana;
 - Sumber daya manusia.
- Izin Pembangunan Prasarana
- Persyaratan Teknis Untuk Pengajuan Permohonan Izin Pembangunan Prasarana
- Rancang bangun;
 - Gambar teknis
 - Data lapangan
 - Jadwal pelaksanaan
 - Spesifikasi teknis
 - Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup/UKL dan UPL;
 - Metode pelaksanaan
 - Izin Mendirikan Bangunan
 - Izin lain sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan
 - Telah membebaskan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) persen dari total tanah yang dibutuhkan

- Izin Operasi Prasarana

Persyaratan Pengajuan Izin Operasi Prasarana Perkeretaapian :

- Prasarana yang telah dibangun telah sesuai dengan persyaratan kelaikan teknis dan operasional prasarana;
- Memiliki sistem dan prosedur pengoperasian prasarana;
- Tersedianya petugas atau tenaga perawatan, pemeriksaan, dan pengoperasian prasarana yang telah memiliki sertifikat kecakapan;
- Memiliki peralatan untuk perawatan prasarana

(b) Perizinan Transportasi Penyeberangan

- Izin Pembangunan Prasarana

Pengajuan izin pelabuhan penyeberangan harus memenuhi kelestarian lingkungan dan persyaratan teknis kepelabuhanan yang meliputi :

- Studi Kelayakan, yang paling sedikit memuat kelayakan teknis dan kelayakan ekonomi dan finansial
- Desain Teknis, yang meliputi kondisi tanah, konstruksi, kondisi hidroceanografi, topografi, penempatan dan konstruksi sarana bantu navigasi pelayaran, alur pelayaran, dan kolam pelabuhan serta tata letak dan kapasitas peralatan pelabuhan penyeberangan.

- Izin Operasi Prasarana

Persyaratan Izin Pengoperasian Pelabuhan Pelabuhan Penyeberangan adalah :

- Kesiapan kondisi alur;
- Kesiapan layanan pemanduan bagi perairan pelabuhan yang sudah ditetapkan sebagai perairan wajib pandu;
- Kesiapan fasilitas pelabuhan;
- Kesiapan gudang dan atau fasilitas lain di luar pelabuhan;
- Kesiapan keamanan dan ketertiban;

- Kesiapan sumber daya manusia operasional sesuai kebutuhan;
- Kesiapan tenaga kerja bongkar muat dan naik turun penumpang atau kendaraan;
- Kesiapan sarana transportasi darat; dan
- Rekomendasi dari Syahbandar pada pelabuhan setempat

(c) Perizinan Transportasi Laut

- Izin Pembangunan Prasarana

Pengajuan izin pelabuhan laut harus memenuhi persyaratan kelestarian lingkungan dan persyaratan teknis kepelabuhanan :

- Studi Kelayakan, yang paling sedikit memuat kelayakan teknis dan kelayakan ekonomi dan financial.
- Desain Teknis, yang meliputi : kondisi tanah, konstruksi, kondisi hidroceanografi, topografi, penempatan dan konstruksi sarana bantu Navigasi Pelayaran, alur pelayaran, dan kolam pelabuhan serta tata letak dan kapasitas peralatan pelabuhan.

Dalam Pengajuan Permohonan Pembangunan Pelabuhan Laut harus disertai dokumen yang terdiri atas :

- Rencana Induk Pelabuhan;
- Dokumen Kelayakan;
- Dokumen desain teknis;
- Dokumen Lingkungan.

- Izin Operasi Prasarana

Izin Pengoperasian Pelabuhan Laut

- Kesiapan kondisi alur;
- Kesiapan layanan pemanduan bagi perairan pelabuhan yang sudah ditetapkan sebagai perairan wajib pandu;
- Kesiapan fasilitas pelabuhan;
- Kesiapan gudang dan atau fasilitas lain di luar pelabuhan;

- Kesiapan kewanitaan dan ketertiban;
- Kesiapan sumber daya manusia operasional sesuai kebutuhan;
- Kesiapan tenaga kerja bongkar muat dan naik turun penumpang atau kendaraan;
- Kesiapan sarana transportasi darat; dan
- Rekomendasi dari Syahbandar pada pelabuhan setempat.

(d) Perizinan Transportasi Udara

- Izin Pembangunan Prasarana

Persyaratan Izin Bangunan Bandar Udara adalah sebagai berikut :

- Rekomendasi yang diberikan oleh instansi terkait terhadap utilitas dan aksesibilitas dalam penyelenggaraan bandar udara;
- Bukti penetapan lokasi bandar udara;
- Rancangan teknik terinci fasilitas pokok bandar udara dan;
- Bukti kepemilikan dan/atau penguasaan lahan;
- Kelestarian lingkungan

- Izin Operasi Prasarana

Setiap bandara udara wajib memenuhi ketentuan keselamatan dan keamanan penerbangan, adapun ketentuannya adalah :

- Sertifikat Bandar Udara , diberikan setelah bandar udara memiliki buku pedoman pengoperasian bandar udara yang memenuhi persyaratan teknis tentang :
 - Personel;
 - Fasilitas;
 - Prosedur operasi bandar udara;
 - Sistem manajemen keselamatan operasi bandar udara.
- Register Bandar Udara, yang diberikan setelah memiliki buku pedoman pengoperasian bandar udara yang memenuhi persyaratan teknis tentang:

- Personel
- Fasilitas
- Prosedur operasi bandar udara.

b) Jaminan Pemerintah

- (1) Jaminan Pemerintah untuk PK bertujuan untuk mengurangi risiko Badan Usaha.
- (2) Jaminan Pemerintah diberikan oleh Menteri Keuangan dan/atau Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7) Rancangan Rencana pengadaan badan usaha

Rancangan rencana pengadaan badan usaha meliputi :

- a) rencana pembentukan panitia pelelangan;
- b) daftar calon peserta yang berpotensi mengikuti pelelangan, bentuk penilaian dan kriteria dalam mengevaluasi dokumen penawaran serta proses pelelangan;
- c) rencana tahapan-tahapan atas pelaksanaan pelelangan, pengaturan waktu pelaksanaan atas masing-masing tahapan dan sumberdaya yang dibutuhkan; dan
- d) tata cara perhitungan besaran nilai proyek dan struktur tarif.

8) Rancangan ketentuan (*termsheet*) Perjanjian Kerjasama

Rancangan ketentuan (*termsheet*) Perjanjian Kerjasama paling kurang memuat ketentuan mengenai :

- a) ruang lingkup pekerjaan yang harus dilakukan oleh Badan Usaha atau keluaran yang harus diselesaikan oleh Badan Usaha;
- b) jangka waktu berlangsungnya Perjanjian Kerjasama termasuk kemungkinan perpanjangannya;
- c) jaminan pelaksanaan;
- d) tarif yang berlaku dan jangka waktu serta mekanisme perubahan tarif;
- e) hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian Kerjasama termasuk alokasi pembagian resiko;
- f) standar kinerja pelayanan minimum yang harus disediakan oleh Badan Usaha dan mekanisme penyesuaiannya;

- g) pengalihan saham sebelum Proyek Kerjasama beroperasi secara komersial (pengalihan saham hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dan berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh PJKP dengan ketentuan bahwa pengalihan saham tersebut tidak menunda jadwal mulai beroperasinya Proyek Kerjasama.

Perlu diperhatikan bahwa pemegang saham baru di Badan Usaha harus memenuhi persyaratan prakualifikasi yang sama dengan Badan Usaha atau pemegang saham lama pada saat dilaksanakannya pengadaan badan usaha).

- h) sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama;
- i) pemutusan atau pengakhiran (termasuk pengakhiran dipercepat) Perjanjian Kerjasama;
- j) laporan keuangan Badan Usaha dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, yang diperiksa secara tahunan oleh kantor akuntan publik independen dan wajib diumumkan paling kurang dalam satu media cetak yang memiliki peredaran secara nasional;
- k) mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur secara berjenjang, yaitu musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/ pengadilan;
- l) mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha dalam pelaksanaan Proyek Kerjasama;
- m) penggunaan dan status kepemilikan aset infrastruktur selama jangka waktu Perjanjian Kerjasama;
- n) pengembalian aset infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJKP selama dan/atau setelah berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kerjasama;
- o) keadaan memaksa berupa hal-hal apa saja yang dapat dianggap sebagai suatu keadaan memaksa dan ketentuan untuk melakukan perbaikan akibat keadaan memaksa;
- p) pernyataan dan jaminan para pihak bahwa Perjanjian Kerjasama sah mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- q) penggunaan Bahasa Indonesia dalam Perjanjian Kerjasama (apabila Perjanjian Kerjasama ditandatangani dalam bahasa Indonesia dan bahasa lainnya, maka apabila terjadi perselisihan, yang akan berlaku adalah bahasa Indonesia); dan
- r) hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia.

b. Konsultasi publik

Koordinator : Ditjen Perhubungan Darat, Ditjen Perkeretaapian, Ditjen Perhubungan Laut, Ditjen Perhubungan Udara dan Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Perhubungan

Konsultasi publik adalah upaya yang dilakukan pemerintah untuk melibatkan warganegara dalam merumuskan sebuah kebijakan atau peraturan. Konsultasi publik meliputi kegiatan komunikasi informasi, identifikasi dan pembahasan terhadap berbagai isu strategis antara instansi pemberi kontrak dengan pemangku kepentingan dalam perencanaan dan penyiapan proyek kerjasama.

Konsultasi publik harus dipahami sebagai salah satu bentuk partisipasi publik yang bertujuan untuk meningkatkan akuntabilitas publik. Partisipasi publik tidak dapat terlaksana tanpa adanya transparansi informasi.

Konsultasi publik mencakup isu akuntabilitas Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah, risiko, dampak lingkungan dan dampak sosial harus dibahas pada saat tahap seleksi dan penetapan prioritas proyek dan pada tahap penyiapan Prastudi kelayakan.

c. Evaluasi Proyek

Koordinator : Tim Kecil (terdiri dari Biro Perencanaan, Pusat Kajian Kemitraan dan Pelayanan Jasa Transportasi serta Sub sektor terkait)

Hasil Evaluasi Proyek adalah sebagai berikut :

1) Bentuk Kerjasama

Bentuk Kerja Sama merupakan tinjauan agar kemitraan KPS di-strukturkan untuk mengoptimalkan nilai bagi publik dan pada saat yang bersamaan tidak mengurangi minat dari mitra swasta. Pada umumnya, Bentuk Kerja Sama ini dilakukan sebagai bagian dari Studi Kelayakan.

Adapun bentuk-bentuk kerjasama secara garis besar dibagi menjadi:

- bangun-milik-guna (*build-own-operate*);

- bangun-milik-guna-serah (*build-own-operate-transfer*);
- bangun-guna-serah (*build-operate-transfer*);
- bangun-serah-guna (*build-transfer-operate*);
- rehabilitasi-guna-serah (*rehabilitate-operate-transfer*);
- kembangkan-guna-serah (*develop-operate-transfer*); dan
- bentuk-bentuk kerjasama lainnya.

2) Tinjauan Risiko adalah pengidentifikasian berbagai risiko dalam proyek dan hal-hal yang dapat mengurangi risiko tersebut, dan usulan pengalihan risiko tersebut oleh berbagai pihak kepada PK. Pada umumnya, tinjauan risiko ini dilakukan dan merupakan bagian dari Studi Kelayakan.

Beberapa risiko pokok yang teridentifikasi dalam proyek KPS di Indonesia dan pengelolaan dan pengurangan risiko pada umumnya terdiri dari sebagai berikut :

a) Pembebasan Tanah

Tanah tidak selalu siap untuk digunakan di dalam pembangunan infrastruktur dan perolehannya sangat memerlukan waktu yang lama dan tambahan biaya. Pemerintah saat ini berupaya untuk mendapatkan pendanaan dan mekanisme yang memungkinkan bagi Pemerintah untuk dapat melakukan pembelian tanah sebelum proyek dimulai, yang mana Badan usaha dapat membayarkan kembali di kemudian hari.

Selain itu, Pemerintah dapat menawarkan penjaminan untuk menutupi biaya tambahan yang mungkin terjadi karena adanya keterlambatan dalam proses pembebasan tanah atau adanya kenaikan biaya pembebasan tanah bila pengambilalihan tanah ini adalah tanggung jawab Badan Usaha.

b) Tarif

Pertimbangan politik dapat mempengaruhi perkembangan tarif pada masa mendatang yang dapat mengurangi tingkat tarif yang diperlukan untuk pengembalian biaya secara penuh PK pada umumnya akan mengatur bagaimana tarif ditetapkan dan disesuaikan sejalan dengan waktu, dan Pemerintah dapat memberikan jaminan untuk menutupi kewajiban ini.

c) Permintaan

Penggunaan infrastruktur dapat saja tidak sesuai dengan perencanaan awal, yang akhirnya akan menyebabkan berkurangnya pendapatan. Misalnya, sebagian proyek jalan tol dan jalan kereta api dianggap tidak layak secara finansial karena kurangnya arus transportasi dan penumpang, atau ketidaklayakan ini dapat juga dikarenakan oleh hal-hal yang tidak tertentu diluar perkiraan.

Pemerintah, berdasarkan peraturan KPS yang berlaku, dapat menyediakan penjaminan apabila terjadi penurunan pendapatan yang diakibatkan oleh tingkat penggunaan yang berada dibawah tingkat yang telah disepakati.

d) Risiko Negara dan Risiko Politik

Peringkat kredit Indonesia kini masih dibawah peringkat investasi. Penanam modal asing dapat melihat ini sebagai hambatan dari sisi keuangan internasional.

Namun demikian, dalam 5 tahun kebelakang ini, Indonesia telah menunjukkan perubahan yang positif dan kondisi politik yang relatif stabil. Pemerintah dan bank-bank multilateral beserta afiliasinya dapat menawarkan berbagai jenis jaminan dan asuransi untuk menangani suatu risiko.

e) Kelayakan Kredit Pembeli Utama (*Off-taker*)

Pembeli utama atau *Off taker* berjanji untuk membeli hasil proyek, seperti pembangkit listrik yang sedang mengalami kesulitan keuangan dimana hal ini menandakan adanya kemampuan dalam melakukan pembayaran waktu yang telah ditentukan.

Pembeli atau *Off taker* yang dimiliki negara seperti PLN mempunyai rekam jejak yang baik untuk membayar pemasok maupun kreditur asing, tetapi Sponsor Proyek dan pemberi pinjaman pada umumnya meminta jaminan tambahan untuk mengurangi risiko pembayaran.

Undang – undang Nomor 19 Tahun 2003 mengatur bahwa *off-taker* milik Negara, tidak akan terpengaruhi secara keuangan karena adanya kewajiban mereka untuk memberikan layanan kepada publik, dan Menteri Keuangan kini tengah menyiapkan jaminan dalam bentuk lain yang dapat mengurangi risiko tersebut.

4. Transaksi Proyek Kerjasama

Transaksi Proyek Kerjasama meliputi kegiatan :

a. *Market sounding*

Koordinator : Ditjen Perhubungan Darat, Ditjen Perkeretaapian, Ditjen Perhubungan Laut, Ditjen Perhubungan Udara dan Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Perhubungan

Usulan proyek yang sudah dinyatakan layak dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya yaitu konsultasi publik dan *market sounding*. Proses konsultasi publik dilakukan pada tahap penyusunan prastudi kelayakan dengan pemangku kepentingan. Proses konsultasi publik dilakukan dalam bentuk penyebaran informasi pada *PPP Book*.

Market Sounding dilakukan pada tahap sebelum proses pelelangan untuk menjangkau minat dan masukan calon dari mitra-mitra swasta tentang bagaimana proyek dapat distrukturisasi secara optimal. Hasil *Market sounding* digunakan sebagai acuan dalam menentukan kelayakan PK untuk dilelangkan. Jika *market sounding* tidak menghasilkan minat calon investor maka perlu dilakukan dokumen perencanaan PK.

b. Pelelangan

Koordinator : Subsektor Terkait / Unit Layanan Pelelangan (ULP)
(apabila ULP telah mendapatkan tambahan penugasan pengadaan badan usaha)

Semua proyek KPS infrastruktur di Sektor Transportasi harus dilakukan melalui proses pelelangan yang kompetitif yang didahului proses struktural pada umumnya termasuk proses pra-kualifikasi meliputi :

1) Pembentukan panitia

Panitia pelelangan anggotanya berjumlah ganjil minimal 5 (lima) orang yang terdiri dari ketua, wakil ketua dan sekretaris merangkap sebagai anggota dan beberapa anggota dibentuk dengan Surat Keputusan Menteri Perhubungan.

Anggota panitia minimal memahami, mengerti dan menguasai tentang tata cara pelelangan, ruang lingkup PK, hukum perjanjian, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang transportasi, aspek teknis dan aspek keuangan serta tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota panitia pelelangan lainnya atau badan usaha peserta pelelangan.

Panitia bertugas menyusun jadwal pelelangan, konsep pengumuman pelelangan dan melakukan pengumuman pelelangan. Selain itu juga panitia pelelangan menyusun HPS (Harga Perkiraan Sendiri) berdasarkan laporan Prastudi Kelayakan (perhitungan HPS dapat dilakukan dengan menunjuk konsultan independen) yang terdiri dari:

- Biaya proyek;
- Provisi bunga;
- Asumsi bunga;
- Eskalasi.

2) Pelelangan Pra-kualifikasi

Dokumen prakualifikasi paling tidak memuat hal-hal sebagai berikut :

- a) Penjelasan singkat PK;
- b) Bentuk atau format dari dokumen pernyataan minat (*expression of interest*);
- c) Persyaratan kualifikasi calon peserta pelelangan;
- d) Jadwal pelaksanaan dan tata cara penilaian prakualifikasi;

3) Dokumen Pelelangan

Dokumen pelelangan setidaknya memuat :

- a) Lingkup pekerjaan, jumlah dokumen penawaran yang disampaikan, dan peninjauan tapak PK;
- b) Isu dokumen pelelangan, penjelasan isi dokumen pelelangan, dan perubahan isi dokumen pelelangan;
- c) Persyaratan bahasa yang digunakan dalam dokumen penawaran, penulisan harga penawaran, mata uang penawaran, dan cara pembayaran, masa berlaku penawaran, surat jaminan penawaran, usulan penawaran alternatif oleh peserta pelelangan, bentuk penawaran, dan penandatanganan surat penawaran (bagi calon peserta pelelangan yang berbadan hukum asing, dokumen penawaran dipersiapkan sesuai dengan bahasa yang dipersyaratkan dalam dokumen

pelelangan, sedangkan dokumen penunjang dari dokumen penawaran dapat menggunakan bahasa resmi dari badan hukum asing tersebut dengan ketentuan panitia pelelangan dapat meminta penegasan resmi atas dokumen penunjang tersebut);

- d) Cara penyampulan dan penandaan sampul dokumen penawaran, batas akhir waktu penyampaian dokumen penawaran, perlakuan terhadap dokumen penawaran yang terhambat, serta larangan untuk perubahan dan penarikan dokumen penawaran yang telah masuk;
- e) Prosedur pembukaan dokumen penawaran, klarifikasi dokumen penawaran, pemeriksaan kelengkapan dokumen penawaran, koreksi aritmatik, dan konversi ke dalam mata uang tunggal;
- f) Sistem evaluasi dokumen penawaran meliputi kriteria, formulasi dan tata cara evaluasi;
- g) Dokumen Prastudi Kelayakan PK;
- h) Naskah perjanjian kerjasama yang telah disempurnakan oleh panitia pelelangan berdasarkan rancangan ketentuan (*term sheet*) perjanjian kerjasama yang telah disiapkan dalam tahap penyiapan Prastudi Kelayakan;
- i) Daftar kuantitas dan harga;
- j) Spesifikasi teknis dan gambar;
- k) Bentuk surat penawaran;
- l) Rencana bentuk kerjasama berdasarkan hasil kajian terhadap PK;
- m) Rencana pembiayaan proyek dan sumber dananya;
- n) Bentuk surat jaminan penawaran dalam bentuk bank garansi yang dikeluarkan oleh bank nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia serta besaran jaminan penawaran berupa prosentase dari nilai PK;
- o) Bentuk surat jaminan pelaksanaan dalam bentuk bank garansi yang dikeluarkan oleh bank nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia serta besarnya jaminan pelaksanaan berupa prosentase dari nilai PK (besarnya nilai jaminan pelaksanaan dapat dikurangi secara bertahap sesuai dengan kemajuan PK sebagaimana di atur dalam perjanjian kerjasama);

- p) Surat perjanjian kerahasiaan yang ditandatangani oleh peserta pelelangan, yang menyatakan bahwa isi dari dokumen penawaran tidak dapat dipergunakan oleh peserta pelelangan untuk tujuan selain mengikuti pelelangan PK dan tidak boleh disebarluaskan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari panitia pelelangan;
- q) Metode penyampaian dokumen penawaran dengan metode dua sampul yaitu;

- (1) Sampul 1 berisi dokumen administrasi dan teknis

- (2) Sampul 2 berisi dokumen finansial

Kemudian kedua sampul tersebut dimasukkan kedalam 1 (satu) sampul penutup dan disampaikan secara bersamaan kepada panitia pelelangan.

4) Pembukaan dokumen penawaran

- a) Panitia pelelangan meminta kesediaan sekurang- kurangnya 2 (dua) wakil dari peserta pelelangan yang hadir untuk bertindak sebagai saksi.
- b) Apabila tidak terdapat saksi dari peserta pelelangan yang hadir, panitia pelelangan akan menunda pembukaan kotak atau tempat pemasukan dokumen penawaran sampai batas waktu tertentu yang telah ditentukan oleh panitia pelelangan.
- c) Pembukaan dokumen penawaran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam dokumen pelelangan.
- d) Panitia pelelangan memeriksa menunjuk dan membacakan dihadapan para peserta pelelangan mengenai kelengkapan dokumen penawaran dari masing - masing peserta pelelangan meliputi :
 - (1) Surat penawaran yang didalamnya tercantum masa berlaku penawaran tetapi tidak mencantumkan harga penawaran.
 - (2) Jaminan penawaran asli.
 - (3) Dokumen penawaran teknis dan dokumen pendukung lainnya yang dipersyaratkan dalam dokumen pelelangan.
- e) Panitia pelelangan dapat menggugurkan dokumen penawaran pada waktu pembukaan penawaran, jika penyampaian dan kelengkapan dokumen penawaran tidak sesuai dengan dokumen pelelangan.



- f) Panitia pelelangan segera membuat BAPP terhadap semua dokumen penawaran yang masuk.
- 5) Evaluasi dokumen penawaran
- a) Evaluasi penawaran dilakukan sesuai dengan kriteria yang telah tercantum dalam dokumen pelelangan.
 - b) Peserta pelelangan tidak boleh mengundurkan diri apabila telah menyampaikan penawaran, dan dokumen penawaran tersebut telah diterima oleh panitia pelelangan.
- 6) Penetapan pemenang lelang.
- a) Panitia pelelangan menetapkan calon pemenang pelelangan berdasarkan hasil evaluasi.
 - b) Untuk pengadaan badan usaha untuk PK berdasarkan badan usaha, panitia pelelangan juga harus telah memperhitungkan tambahan nilai bagi pemrakarsa atau memberikan kesempatan untuk menyamakan penawaran (*right to match*) sesuai dengan dokumen pelelangan.
 - c) Penanggung Jawab PK (PJPK) menetapkan badan usaha pelelangan berdasarkan usulan dari panitia pelelangan.
 - d) Apabila PJPK tidak sependapat dengan usulan panitia pelelangan, maka PJPK membahas hal tersebut dengan panitia pelelangan untuk mengambil keputusan, dan dituangkan kedalam berita acara yang memuat keberatan dan kesepakatan untuk ditandatangani oleh PJPK dan panitia pelelangan (keputusan berupa menyetujui usulan panitia pelelangan atau melakukan evaluasi ulang yang hasilnya bersifat final).
 - e) Apabila terjadi keterlambatan dalam menetapkan pemenang pelelangan dan mengakibatkan penawaran atau jaminan penawaran habis masa berlakunya, maka dilakukan konfirmasi kepada seluruh peserta pelelangan untuk memperpanjang surat penawaran dan jaminan penawaran.

c. Perjanjian/ Konsesi

Koordinator : Biro Hukum dan KSLN

Anggota : Ditjen Perhubungan Darat, Ditjen Perkeretaapian, Ditjen Perhubungan Laut, Ditjen Perhubungan Udara dan Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Perhubungan

- 1) Proses Pembentukan Badan Usaha
 - a) Pemenang pelelangan harus mendirikan Badan Usaha yang akan menandatangani Perjanjian Kerjasama.
 - b) Badan Usaha harus telah didirikan secara sah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak dikeluarkannya Surat Penetapan Pemenang Pelelangan atau Surat Penetapan Pemenang Tunggal oleh PJKP.
- 2) Proses Penandatanganan Perjanjian Kerjasama
 - a) PJKP dan Badan Usaha akan menandatangani Perjanjian Kerjasama;
 - b) Perjanjian kerjasama akan berlaku efektif setelah semua persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam perjanjian kerjasama telah diperoleh semua pihak;
 - c) Persyaratan pendahuluan sebagaimana dimaksud di atas, antara lain dikeluarkannya persetujuan jaminan pemerintah dan diperolehnya semua perizinan yang diperlukan oleh Badan Usaha untuk melaksanakan bidang usahanya;
 - d) Pemenuhan pembiayaan (*financial close*) bukan merupakan persyaratan pendahuluan agar perjanjian kerjasama menjadi efektif;
 - e) Dalam hal semua persyaratan pendahuluan telah dipenuhi, PJKP akan menerbitkan berita acara mengenai efektifnya perjanjian kerjasama.
- 3) Perencanaan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama
 - a) Dalam melakukan perencanaan manajemen pelaksanaan, Unit Manajemen mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - (1) Pendekatan kemitraan, yaitu Unit Manajemen dalam melakukan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama tidak ikut serta dalam perusahaan PK;
 - (2) Kepastian pengaturan kewajiban Badan Usaha dalam pemantauan penyediaan jasa/layanan;
 - (3) Penatausahaan perjanjian kerjasama yang memuat persyaratan dokumen-dokumen administratif yang harus dipenuhi oleh PJKP dan Badan Usaha selama pelaksanaan perjanjian kerjasama;



- (4) Tugas pokok manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama berdasarkan hal-hal yang harus dipantau selama pelaksanaan perjanjian kerjasama;
 - (5) Peran dan tanggung jawab PJKP dan Badan Usaha.
- b) Penyusunan rencana manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama meliputi kegiatan
- (1) Pembentukan Unit Manajemen dilakukan oleh PJKP pada saat tahap Transaksi PK;
 - (2) Pembentukan Unit Manajemen dapat berupa pembentukan unit kerja baru atau menggunakan unit kerja yang telah ada;
 - (3) Pelatihan peningkatan kapasitas (*capacity building*), bagi para anggota Unit Manajemen;
 - (4) Penyiapan rencana manajemen pelaksanaan Perjanjian Kerjasama yang dimulai pada saat tahap Transaksi PK dan dituangkan dalam perjanjian kerjasama (Badan Usaha peserta pelelangan dapat turut mengajukan prosedur manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama pada saat pembahasan konsep perjanjian kerjasama);
 - (5) Penyusunan rencana manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh unit manajemen dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - (a) Kewajiban-kewajiban atau hal-hal yang harus dipenuhi dan dilakukan oleh badan usaha;
 - (a) Waktu pemenuhan kewajiban atau tindakan tersebut serta hasil atau target yang harus dicapai;
 - (b) Peran dan tanggungjawab dalam manajemen pelaksanaan serta pemberian informasi;
 - (c) Waktu dimulainya kegiatan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama dan tanggal-tanggal penting lainnya;
 - (d) Pembiayaan seluruh kegiatan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama;
 - (e) Pelaporan mengenai hasil manajemen pelaksanaan;
 - (f) Tanggal dimulainya dan pemberian layanan pada sektor-sektor tertentu;
 - (g) Mekanisme perbandingan dan pengujian apabila diperlukan;



- (h) Kerangka kerja bagi auditor independen;
 - (i) Kebutuhan akan konsultasi publik;
 - (j) Sanksi dan wanprestasi;
- (6) Penunjukan konsultan independen yang akan mendampingi dan memberikan pelatihan peningkatan kapasitas (*capacity building*) kepada unit manajemen apabila diperlukan.
- c) PJKP menunjuk unit manajemen untuk melakukan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama.
 - d) Unit manajemen melaporkan secara berkala kepada PJKP mengenai hasil manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama.

5. Manajemen Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama

Koordinator : Badan Usaha / Swasta

Proses Pelaporan Manajemen Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama dilakukan oleh Badan Usaha / Swasta kepada Subsektor terkait.

Manajemen Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama meliputi kegiatan :

a. Pembangunan

1) Pra Konstruksi

- a) Manajemen Pelaksanaan pada saat pra konstruksi terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama sampai dengan perolehan pembiayaan (*financial close*);
- b) Unit manajemen melaksanakan manajemen pelaksanaan terhadap:
 - (1) Pemenuhan persyaratan pendahuluan (*conditional precedent*) oleh badan usaha dalam perjanjian kerjasama dan perolehan pembiayaan (*financial close*).
 - (2) Pemantauan proses penyusunan KA-ANDAL dan Amdal.
- c) Dokumen – dokumen yang harus disampaikan oleh badan usaha kepada PJKP meliputi :
 - (1) Rencana terperinci pelaksanaan PK termasuk rancangan teknik akhir (*Final Engineering Design*);
 - (2) Seluruh salinan perjanjian yang telah ditandatangani oleh Badan Usaha dengan pihak ketiga meliputi perjanjian perancangan, penyediaan dan pembangunan (*engineering*

procurement construction contract) atau perjanjian pengoperasian dan pemeliharaan (*operation and maintenance contract*);

- (3) laporan administrasi;
- (4) laporan kemajuan pekerjaan, terutama dalam kaitannya dengan upaya Badan Usaha untuk mencapai perolehan pembiayaan (*financial close*);
- (5) persetujuan KA-ANDAL, Amdal dan Izin Lingkungan; dan
- (6) Gambar terbangun (*as built drawing*).

2) Konstruksi

- a) Manajemen pelaksanaan pada saat konstruksi terhitung sejak dimulainya konstruksi sampai dengan PK beroperasi secara komersial.
- b) Unit Manajemen melaksanakan manajemen pelaksanaan terhadap:
 - (1) rancangan fasilitas baru atau penjelasan atas pelayanan yang akan disediakan;
 - (2) penggabungan fasilitas baru dengan fasilitas yang telah ada;
 - (3) akses tapak dan hak untuk menyampaikan permasalahan terkait dengan kegagalan dan ketidakmampuan Badan Usaha untuk memenuhi Perjanjian Kerjasama;
 - (4) penundaan atau perubahan jadwal konstruksi;
 - (5) variasi disain konstruksi, apabila diminta oleh PJPK;
 - (6) kesiapan pekerjaan/operasi;
 - (7) pemantauan atas kesesuaian perencanaan teknik dengan pelaksanaan konstruksi;
 - (8) properti dan perencanaan;
 - (9) permasalahan mengenai tenaga kerja; dan
 - (10) risiko yang ditanggung oleh PJPK.
- c) Dokumen-dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha kepada PJPK meliputi:
 - (1) laporan administrasi;
 - (2) laporan kemajuan pekerjaan (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus);

- (3) laporan kinerja (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus); dan
 - (4) laporan keuangan tahunan.
- d) Apabila terjadi pengalihan saham Badan Usaha sebelum PK beroperasi secara komersial, Unit Manajemen melakukan kegiatan yang meliputi:
- (1) penetapan kriteria pengalihan saham oleh PJK yang meliputi:
 - (a) pengalihan saham tidak boleh menunda jadwal mulai beroperasinya PK; dan
 - (b) pemegang saham pengendali yang merupakan pemimpin konsorsium dilarang untuk mengalihkan sahamnya sampai dengan dimulainya operasi komersial dari PK.
 - (2) melakukan kualifikasi terhadap calon pemegang saham baru Badan Usaha yang paling sedikit memenuhi persyaratan yang ditetapkan pada saat dilaksanakan prakualifikasi pengadaan badan usaha;
 - (3) mengajukan persetujuan kepada PJK, apabila calon pemegang saham baru telah memenuhi seluruh kriteria pengalihan saham yang ditetapkan dan memenuhi persyaratan kualifikasi; dan
 - (4) menyiapkan konsep persetujuan pengalihan saham yang akan ditandatangani oleh PJK.

b. Pengoperasian

- 1) Manajemen pelaksanaan pada saat operasi komersial dihitung sejak PK beroperasi komersial sampai dengan berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kerjasama.
- 2) Unit Manajemen melaksanakan manajemen pelaksanaan terhadap:
 - a) pelaksanaan Perjanjian Kerjasama; dan
 - b) pemantauan standar kinerja jasa/layanan sesuai dengan Perjanjian Kerjasama.
- 3) Dokumen-dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha kepada PJK meliputi:
 - 1) laporan administrasi;
 - 2) laporan kemajuan pekerjaan (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus);

- 3) laporan kinerja (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/ atau laporan khusus); dan
- 4) laporan keuangan tahunan.

C. PROYEK BERDASARKAN INISIASI BADAN USAHA (*UNSOLICITED*)

Proses investasi penyelenggaraan proyek yang di KPS-kan Sektor Transportasi dengan ide proyek berasal dari Badan Usaha / Swasta.

1. Perencanaan Proyek

Koordinator : Badan Usaha/Swasta

Perencanaan proyek pada *Unsolicited* dilakukan oleh Badan Usaha. Badan Usaha dapat mengembangkan proyek kerjasama berdasarkan inisiasi swasta apabila proyek tersebut :

- a. Belum termasuk/terdaftar dalam rencana pokok (*master plan*) di sektor terkait;
- b. Dapat secara teknis terintegrasi dengan rencana pokok dari sektor terkait;
- c. Secara ekonomi dan finansial dinilai layak; dan
- d. Tidak memerlukan Dukungan Pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal, misalnya tidak perlu bantuan secara langsung.

2. Penyiapan Studi Kelayakan Proyek (FS)

Koordinator : Badan Usaha/Swasta

Untuk proyek *Unsolicited*, pemrakarsa proyek diwajibkan untuk menyiapkan Pra-Studi Kelayakan dan berhak untuk meminta agar biaya-biaya Studi Kelayakan tersebut dibayarkan oleh pemenang tender dalam hal pemrakarsa proyek tidak berpartisipasi dalam tender proyek tersebut.

Pra-Studi Kelayakan terdiri dari rancangan dasar proyek serta analisa keuangan dan dokumentasi lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan-peraturan yang berlaku, meliputi bentuk kerja sama yang diusulkan serta tingkatan dan jenis dukungan pemerintah yang diperlukan, rencana pelaksanaan, hasil dari konsultasi publik dan lain-lain, sebagaimana disebutkan dalam panduan ini.

Pra-Studi Kelayakan dilakukan untuk memenuhi peraturan-peraturan yang berlaku, menyediakan dasar pertimbangan untuk menentukan keputusan dijalkannya proyek KPS dan menentukan besarnya dukungan pemerintah yang diperlukan. Namun demikian, Pra-Studi Kelayakan bukan merupakan pengaturan tentang hal-hal yang perlu diajukan oleh badan usaha ketika akan mengikuti tender proyek.



Sementara dokumen-dokumen tender yang terkait harus mengacu kepada hasil Pra-Studi Kelayakan, peserta tender pada umumnya mempunyai keleluasaan untuk mengajukan solusi yang inovatif untuk dapat mengurangi biaya dan/atau meningkatkan kualitas.

Apabila dimungkinkan, dokumen-dokumen tender tersebut memuat hasil yang diharapkan dari suatu proyek dan tidak sekedar memuat saran-saran yang diperlukan.

a. Pra-Studi Kelayakan Proyek

Pra-Studi Kelayakan Proyek mencakup komponen-komponen kajian sebagai berikut:

1) Kajian Hukum

Kajian Hukum terdiri dari :

a) Analisis Kelembagaan

Langkah-langkah yang dilakukan dalam melakukan analisis kelembagaan dalam Pra-Studi Kelayakan meliputi:

- (1) memastikan kewenangan PJK (Penanggung Jawab Proyek Kerjasama) dalam melaksanakan PK;
- (2) menentukan unit kerja, serta peran dan tanggung jawab unit kerja tersebut, dan sistem pelaporan;
- (3) menentukan dan menyiapkan perangkat regulasi kelembagaan;
- (4) menentukan jenis-jenis perizinan/persetujuan yang diperlukan; dan
- (5) menetapkan kerangka pengambilan keputusan.

b) Analisis Peraturan Perundang-undangan

- (1) Analisis peraturan perundang-undangan dilakukan dengan tujuan untuk:
 - (a) memastikan bahwa PK dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - (b) menentukan risiko hukum dan strategi mitigasinya;
 - (c) mengkaji kemungkinan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau menerbitkan peraturan perundang-undangan yang baru; dan
 - (d) menyiapkan rencana dan jadwal untuk mengatasi masalah peraturan dan hukum.

- (2) Peraturan perundang-undangan yang harus dianalisis, antara lain regulasi terkait dengan:
- (a) pendirian Badan Usaha;
 - (b) penanaman modal;
 - (c) persaingan usaha;
 - (d) lingkungan;
 - (e) keselamatan kerja;
 - (f) pelelangan tanah;
 - (g) pembiayaan PK;
 - (h) perizinan PK;
 - (i) mekanisme tarif dan penyesuaiannya;
 - (j) perpajakan; dan
 - (k) peraturan-peraturan terkait lainnya.

2) Kajian Teknis

Kajian Teknis dalam Pra-Studi Kelayakan berisi:

a) Analisis Teknis

Analisis Teknis dalam Pra-Studi Kelayakan PK bertujuan untuk:

- (1) menetapkan standar kinerja teknis operasi yang diperlukan;
- (2) menyiapkan analisis penentuan nilai tambah proyek;
- (3) mempertimbangkan berbagai alternatif tapak, besaran proyek, kualitas, teknologi dan waktu pelaksanaan;
- (4) menetapkan kapasitas keluaran yang dibutuhkan dan standar operasi, serta menyiapkan rancangan awal yang layak secara teknis;
- (5) mengidentifikasi dan menilai aset yang dibutuhkan dan menyiapkan daftar aset Pemerintah yang akan digunakan untuk proyek;
- (6) mengidentifikasi persyaratan dan ketersediaan input sekurang-kurangnya meliputi staf, bahan baku, pelayanan jasa, akses ke tapak;
- (7) memperkirakan dan menentukan pendapatan (*revenue*), biaya modal, biaya operasi dan pemeliharaan dengan berbagai skenario;
- (8) menentukan dasar perkiraan biaya proyek;

- (9) menyiapkan rencana pembiayaan yang sesuai dengan jadwal konstruksi, perkiraan operasi dan pemeliharaan, dan estimasi biaya siklus kesinambungan proyek; dan
- (10) mengidentifikasi Standar Pelayanan Minimum untuk berbagai skenario.

b) Penyiapan Tapak

Penyiapan tapak PK dilakukan dengan mempertimbangkan:

- (1) kesesuaian tapak dengan Rencana Umum Tata Ruang;
- (2) kesesuaian tapak dengan kebutuhan operasional dan bahan baku;
- (3) ketersediaan pelayanan jasa dan bahan baku;
- (4) kondisi topografi lahan yang diusulkan;
- (5) konfirmasi kepemilikan lahan dan hambatan-hambatan yang ada;
- (6) perkiraan biaya pelelangan lahan dengan berbagai skenario; dan
- (7) rencana dan jadwal pelaksanaan program pelelangan lahan.

c) Rancang Bangun Awal (*Basic Engineering Design*)

Pra-Studi Kelayakan PK memuat rancang bangun awal PK.

d) Lingkup dan Keluaran Proyek

(1) Lingkup PK ditentukan dengan:

- (a) menetapkan tapak proyek dan asumsi biaya proyek yang diusulkan;
- (b) menetapkan keluaran yang akan dihasilkan oleh proyek antara lain:
 - pengguna utama dan manfaat yang diperoleh;
 - spesifikasi keluaran; dan
 - tarif dan struktur pembayaran;
- (c) menetapkan indikator kinerja utama untuk keluaran dan standar minimum yang harus dicapai; dan
- (d) menetapkan prosedur pengaturan, pengawasan dan pengendalian Perjanjian Kerjasama.

(2) Spesifikasi Keluaran meliputi:

- (a) standar minimum atas kualitas dan ketersediaan;
- (b) jaringan pelayanan optimum;

- (c) struktur tarif, pembayaran pelayanan dan denda;
- (d) jadwal indikatif untuk pekerjaan sipil dan peralatan;
- (e) tapak dan hambatan pada pelaksanaan konstruksi;
- (f) persyaratan akses dan manfaat pelayanan;
- (g) persyaratan kepatuhan atas masalah lingkungan dan keselamatan;
- (h) persyaratan pengalihan aset sesuai Perjanjian Kerjasama;
- (i) indikator Kinerja Utama (*Key Performance Indicators*);
- (j) pengaturan pemantauan pada tahapan:
 - konstruksi; dan
 - pelaksanaan operasi;
- (k) penyelesaian sengketa dan mekanisme perubahan Perjanjian Kerjasama.

(3) Struktur tarif meliputi:

- (a) peninjauan kebijakan penetapan tarif, mekanisme penyesuaian, indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan;
- (b) penentuan mekanisme struktur tarif, penyesuaian, dan penetapan pembayaran tarif bagi Badan Usaha;
- (c) penentuan prosedur dan tanggung jawab untuk peninjauan dan penyesuaian tarif selama jangka waktu Perjanjian Kerjasama;
- (d) penentuan besaran pembayaran royalti, apabila ada Hak Atas Kekayaan Intelektual;
- (e) penentuan syarat-syarat kontrak dan perjanjian pembagian pendapatan antara Badan Usaha dan PJPK dalam keadaan:
 - terjadi pembengkakan nilai PK (*cost over run*);
 - pembangunan PK selesai lebih awal;
 - pengembalian PK melebihi tingkat maksimum yang ditentukan, sehingga dimungkinkan pemberlakuan mekanisme penambahan pembagian keuntungan (*clawback mechanism*).

3) Kajian Kelayakan Proyek

Kajian Kelayakan Proyek berisi:

a) Analisis Biaya Manfaat Sosial

- (1) Tujuan ABMS adalah memastikan keberlanjutan ekonomi suatu proyek yang berkaitan dengan efektivitas, ketepatan waktu, penggunaan dana, dan sumber daya publik selama periode proyek.
- (2) Pendekatan yang digunakan dalam ABMS antara lain:
 - (a) perbandingan biaya dengan adanya dan tanpa PK, yang meliputi biaya pengembangan PK, biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan tahunan, biaya penggantian/biaya pemeliharaan berkala, kerugian atas dampak lingkungan dan sosial yang perhitungan biaya tersebut didasarkan pada harga konstan;
 - (b) penentuan manfaat ekonomi dilakukan dengan mengubah harga finansial menjadi harga ekonomi (*shadow price*) untuk setiap masukan dan keluaran berdasarkan faktor konversi ekonomi yang sesuai;
 - (c) penilaian/pengukuran dampak manfaat proyek terhadap masyarakat dan negara;
 - (d) parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan EIRR dan ENPV dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi (*economic discount rate*); dan
 - (e) melakukan analisis sensitivitas untuk mengkaji pengaruh ketidakpastian pelaksanaan PK terhadap tingkat kelayakan ekonomi proyek.
 - (f) Hasil analisis manfaat ekonomi dapat dijadikan dasar sebagai ukuran manfaat (*best value for money*) sama dengan maksimum NPV dan manfaat lain yang tidak dapat dikuantifikasi.

b) Analisis Pasar

Analisis Pasar dalam Pra-Studi Kelayakan PK bertujuan untuk:

- (1) menentukan tingkat pelayanan yang diharapkan;
- (2) menilai perkiraan kemauan dan kemampuan membayar pengguna, standar pelayanan yang dibutuhkan, dan kinerja pembayaran;
- (3) menentukan sumber dan tingkat pertumbuhan permintaan dengan berbagai skenario;
- (4) melakukan peninjauan minat calon investor terhadap PK;
- (5) menilai tanggapan calon investor terhadap risiko proyek serta tingkat minimum Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah yang dibutuhkan;
- (6) menilai tanggapan lembaga keuangan nasional dan internasional dan investor institusi lainnya untuk menentukan volume kredit yang bisa dialokasikan ke PK; dan
- (7) menentukan pilihan strategi untuk mengurangi risiko pasar.

c) Analisis Keuangan

- (1) Analisis Keuangan dalam PraStudi Kelayakan PK bertujuan untuk menentukan kelayakan finansial PK.
- (2) Analisis Keuangan dilakukan berdasarkan masukan dari:
 - (a) analisis ekonomi makro (nilai tukar, inflasi, dan suku bunga);
 - (b) analisis pasar terhadap barang dan jasa yang dihasilkan;
 - (c) analisis biaya investasi yang terdiri dari biaya proyek, asumsi bunga dan eskalasi;
 - (d) biaya pemukiman kembali;
 - (e) biaya pemeliharaan lingkungan;
 - (f) biaya perijinan; dan
 - (g) biaya tidak langsung (*management overhead cost*).
- (3) Analisis Keuangan dilakukan dengan cara:
 - (a) menentukan tingkat *Financial Internal Rate of Return (FIRR)* pada PK;
 - (b) menentukan tingkat biaya modal (*Weighted Average Cost of Capital – WACC*) dengan menghitung rata-rata modal tertimbang untuk menilai apakah biaya modal tersebut kompetitif;

- (c) menentukan *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;
- (d) memastikan arus kas proyek telah memasukkan biaya mitigasi risiko;
- (e) memastikan arus kas proyek disesuaikan dengan tingkat pendapatan, biaya operasional, pajak setelah penyusutan, dan belanja modal;
- (f) menyajikan berbagai skenario analisis keuangan dalam rupiah dan dollar Amerika;
- (g) membandingkan *FIRR* proyek dengan *WACC* proyek; dan
- (h) menentukan besarnya Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah.

d) Analisis Risiko

- (1) Analisis risiko dalam Pra-Studi Kelayakan PK bertujuan untuk mengidentifikasi risiko dan mengalokasikannya kepada pihak yang paling mampu untuk mengatasinya.
- (2) Analisis risiko dilakukan dengan cara:
 - (a) melakukan identifikasi risiko terhadap:
 - ketersediaan tapak;
 - repatriasi laba;
 - konstruksi dan operasi infrastruktur;
 - kelayakan komersial dari infrastruktur;
 - aturan perundang-undangan;
 - pasokan bahan baku; dan
 - hak atas jalur lintasan PK (sesuai dengan sektor masing-masing).
 - (b) menentukan alokasi risiko berdasarkan jenis infrastruktur dan biaya yang mungkin timbul dari Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; dan
 - (c) menentukan mitigasi risiko berdasarkan pada besarnya risiko yang ditanggung oleh pemerintah atau Badan Usaha.



4) Kajian Lingkungan dan Sosial

Kajian Lingkungan dan Sosial dalam Pra-Studi Kelayakan PK berisi:

a) Analisis Awal Dampak Lingkungan

(1) Analisis awal dampak lingkungan (*Initial Environmental Examination*) bertujuan untuk:

- (a) menetapkan karakteristik lingkungan dan dampak yang akan timbul dari proyek;
- (b) menetapkan klasifikasi proyek dalam memperkirakan dampak yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan hidup sesuai dengan 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 mendapatkan izin yang diperlukan terkait lingkungan hidup; dan
- (e) menyiapkan rencana dan jadwal untuk melaksanakan program kepatuhan lingkungan dan melakukan pencatatan untuk persetujuan lingkungan.

(2) Analisis awal dampak lingkungan digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk menyusun rancangan Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan (KA-ANDAL).

(3) PJKP bertanggung jawab sejak penyerahan rencana kegiatan proyek kepada badan pengelola lingkungan hingga penyiapan dan penetapan rancangan KA-ANDAL.

(4) Badan Usaha bertanggung jawab memenuhi semua persyaratan yang diminta oleh badan pengelola lingkungan dengan menyelesaikan KA-ANDAL dan pelaksanaan AMDAL.

(5) Prosedur dalam melakukan penilaian dampak lingkungan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lingkungan hidup.

b) Analisis Sosial

Analisis Sosial dalam Pra-Studi Kelayakan PK bertujuan untuk:

- (1) menentukan dampak sosial PK terhadap masyarakat dan menyusun rencana mitigasinya;

- (2) menentukan lembaga yang bertanggung jawab untuk pembebasan lahan 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.
- c) Rencana Pemukiman Kembali
- Rencana pemukiman kembali disusun berdasarkan ketentuan yang berlaku, apabila diperlukan.

5) Kajian Bentuk Kerjasama dalam Penyediaan Infrastruktur

- a) Bentuk kerjasama harus mencerminkan alokasi risiko, penanggung jawab pembiayaan dan status pengelolaan aset kerjasama.
- b) Bentuk-bentuk kerjasama secara garis besar dibagi menjadi:
 - (1) bangun-milik-guna (*build-own-operate*);
 - (2) bangun-milik-guna-serah (*build-own-operate-transfer*);
 - (3) bangun-guna-serah (*build-operate-transfer*);
 - (4) bangun-serah-guna (*build-transfer-operate*);
 - (5) rehabilitasi-guna-serah (*rehabilitate-operate-transfer*);
 - (6) kembangkan-guna-serah (*develop-operate-transfer*); dan
 - (7) bentuk-bentuk kerjasama lainnya.
- c) Pemilihan bentuk kerjasama 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; dan
 - (4) kepastian adanya pengalihan keterampilan manajemen dan teknis sektor swasta ke sektor publik.



6) Rancangan Rencana pengadaan badan usaha

Rancangan rencana pengadaan badan usaha meliputi :

- a) rencana pembentukan panitia pelelangan;
- b) daftar calon peserta yang berpotensi mengikuti pelelangan, bentuk penilaian dan kriteria dalam mengevaluasi dokumen penawaran serta proses pelelangan;
- c) rencana tahapan-tahapan atas pelaksanaan pelelangan, pengaturan waktu pelaksanaan atas masing-masing tahapan dan sumberdaya yang dibutuhkan; dan
- d) tata cara perhitungan besaran nilai proyek dan struktur tarif.

7) Rancangan ketentuan (*termsheet*) Perjanjian Kerjasama

Rancangan ketentuan (*termsheet*) Perjanjian Kerjasama paling kurang memuat ketentuan mengenai :

- a) ruang lingkup pekerjaan yang harus dilakukan oleh Badan Usaha atau keluaran yang harus diselesaikan oleh Badan Usaha;
- b) jangka waktu berlangsungnya Perjanjian Kerjasama termasuk kemungkinan perpanjangannya;
- c) jaminan pelaksanaan;
- d) tarif yang berlaku dan jangka waktu serta mekanisme perubahan tarif;
- e) hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian Kerjasama termasuk alokasi pembagian resiko;
- f) standar kinerja pelayanan minimum yang harus disediakan oleh Badan Usaha dan mekanisme penyesuaiannya;
- g) pengalihan saham sebelum Proyek Kerjasama beroperasi secara komersial (pengalihan saham hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dan berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh PJPK dengan ketentuan bahwa pengalihan saham tersebut tidak menunda jadwal mulai beroperasinya Proyek Kerjasama. Perlu diperhatikan bahwa pemegang saham baru di Badan Usaha harus memenuhi persyaratan prakualifikasi yang sama dengan Badan Usaha atau pemegang saham lama pada saat dilaksanakannya pengadaan badan usaha).
- h) sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama;

- i) keputusan atau pengakhiran (termasuk pengakhiran dipercepat) Perjanjian Kerjasama;
- j) laporan keuangan Badan Usaha dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, yang diperiksa secara tahunan oleh kantor akuntan publik independen dan wajib diumumkan paling kurang dalam satu media cetak yang memiliki peredaran secara nasional;
- k) mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur secara berjenjang, yaitu musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/ pengadilan;
- l) mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha dalam pelaksanaan Proyek Kerjasama;
- m) penggunaan dan status kepemilikan aset infrastruktur selama jangka waktu Perjanjian Kerjasama;
- n) pengembalian aset infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJKK selama dan/atau setelah berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kerjasama;
- o) keadaan memaksa berupa hal-hal apa saja yang dapat dianggap sebagai suatu keadaan memaksa dan ketentuan untuk melakukan perbaikan akibat keadaan memaksa;
- p) pernyataan dan jaminan para pihak bahwa Perjanjian Kerjasama sah mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- q) penggunaan Bahasa Indonesia dalam Perjanjian Kerjasama (apabila Perjanjian Kerjasama ditandatangani dalam bahasa Indonesia dan bahasa lainnya, maka apabila terjadi perselisihan, yang akan berlaku adalah bahasa Indonesia); dan
- r) hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia.

b. Konsultasi publik

Koordinator : Badan Usaha/Swasta

Konsultasi publik adalah upaya yang dilakukan pemerintah untuk melibatkan warganegara dalam merumuskan sebuah kebijakan atau peraturan.

Konsultasi publik meliputi kegiatan komunikasi informasi, identifikasi dan pembahasan terhadap berbagai isu strategis antara instansi pemberi kontrak dengan pemangku kepentingan dalam perencanaan dan penyiapan proyek kerjasama.

- Konsultasi publik harus dipahami sebagai salah satu bentuk partisipasi publik yang bertujuan untuk meningkatkan akuntabilitas publik. Partisipasi publik tidak dapat terlaksana tanpa adanya transparansi informasi.

Konsultasi publik mencakup isu akuntabilitas Pemerintah/ Pemerintah Daerah, risiko, dampak lingkungan dan dampak sosial harus dibahas pada saat tahap seleksi dan penetapan prioritas proyek dan pada tahap persiapan Prastudi kelayakan.

c. Evaluasi Proyek

Koordinator : Tim Kecil (terdiri dari Biro Perencanaan, Pusat Kajian Kemitraan dan Pelayanan Jasa Transportasi serta Sub sektor terkait)

Hasil Evaluasi Proyek adalah sebagai berikut :

1) Bentuk Kerjasama

Bentuk Kerja Sama merupakan tinjauan agar kemitraan KPS di-strukturkan untuk mengoptimalkan nilai bagi publik dan pada saat yang bersamaan tidak mengurangi minat dari mitra swasta. Pada umumnya, Bentuk Kerja Sama ini dilakukan sebagai bagian dari Studi Kelayakan.

Adapun bentuk-bentuk kerjasama secara garis besar dibagi menjadi:

- bangun-milik-guna (*build-own-operate*);
- bangun-milik-guna-serah (*build-own-operate-transfer*);
- bangun-guna-serah (*build-operate-transfer*);
- bangun-serah-guna (*build-transfer-operate*);
- rehabilitasi-guna-serah (*rehabilitate-operate-transfer*);
- kembangkan-guna-serah (*develop-operate-transfer*); dan
- bentuk-bentuk kerjasama lainnya.

2) Tinjauan Risiko

Tinjauan Risiko adalah pengidentifikasian berbagai risiko dalam proyek dan hal-hal yang dapat mengurangi risiko tersebut, dan usulan pengalihan risiko tersebut oleh berbagai pihak kepada PK. Pada umumnya, tinjauan risiko ini dilakukan dan merupakan bagian dari Studi Kelayakan.

Risiko pokok yang teridentifikasi dalam proyek KPS di Indonesia dan pengelolaan dan pengurangan risiko adalah :



- **Risiko Negara dan Risiko Politik**

Peringkat kredit Indonesia kini masih dibawah peringkat investasi. Penanam modal asing dapat melihat ini sebagai hambatan dari sisi keuangan internasional.

Namun demikian, dalam 5 (lima) tahun kebelakang ini, Indonesia telah menunjukkan perubahan yang positif dan kondisi politik yang relatif stabil. Pemerintah dan bank-bank multilateral beserta afiliasinya dapat menawarkan berbagai jenis jaminan dan asuransi untuk menangani suatu risiko.

d. **Persetujuan sebagai Pemrakarsa.**

Koordinator : Tim Kecil (terdiri dari Biro Perencanaan, Pusat Kajian Kemitraan dan Pelayanan Jasa Transportasi serta Sub sektor terkait)

Tim Kecil memberikan saran dan masukan serta pertimbangan dalam rangka persetujuan Badan Usaha sebagai Pemrakarsa antara lain sebagai berikut :

- 1) Evaluasi terhadap badan usaha sebagai pemrakarsa.
- 2) Evaluasi terhadap kesesuaian dokumen perencanaan, Rencana Induk masing – masing sub sektor, dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- 3) Alternatif kompensasi yang ditawarkan.
Berdasarkan Peraturan Presiden No. 13 tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 67 tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur menyebutkan bahwa Badan Usaha yang bertindak sebagai pemrakarsa PK dan telah disetujui oleh Menteri Perhubungan, akan diberikan kompensasi. Kompensasi sebagaimana dimaksud dapat berbentuk:
 - a) Pemberian tambahan nilai; atau
 - b) pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*) sesuai dengan hasil penilaian dalam proses pelelangan; atau
 - c) pembelian prakarsa PK termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya oleh Menteri/ Kepala Lembaga/Kepala Daerah atau oleh pemenang lelang.

e. Dukungan Pemerintah

Koordinator : Tim Kecil (terdiri dari Biro Perencanaan, Pusat Kajian Kemitraan dan Pelayanan Jasa Transportasi serta Sub sektor terkait)

Dukungan Pemerintah diberikan kepada PK yang layak secara ekonomi berdasarkan Analisis Biaya Manfaat Sosial.

Pemberian Dukungan Pemerintah antara lain diberikan dalam bentuk perizinan, pelelangan tanah, dukungan sebagian konstruksi, dan/atau bentuk lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dukungan Pemerintah untuk PK diberikan dalam bentuk kontribusi non fiskal. Dukungan pemerintah non fiskal dalam bentuk perizinan, adapun perizinan Sektor Transportasi adalah sebagai berikut :

1) Perizinan Transportasi Perkeretaapian;

a) Izin Usaha Sarana

Persyaratan Izin Usaha Sarana:

- Memiliki Akte Pendirian Badan Hukum Indonesia;
- Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak;
- Memiliki Surat Keterangan Domisili Perusahaan;
- Membuat Surat Pernyataan kesanggupan untuk memiliki paling sedikit 2 (dua) rangkaian kereta api;
- Mempunyai Rencana Kerja;
- Memiliki Perjanjian kerjasama dengan penyelenggara Prasarana Perkeretaapian dalam hal Badan Usaha hanya sebagai penyelenggara sarana perkeretaapian umum.

b) Persetujuan Spesifikasi Teknis Sarana

Spesifikasi teknis dibuat dengan memperhatikan :

- Ruang batas sarana perkeretaapian;
- Lebar jalan rel;
- Beban dan jumlah gandar;
- Jenis sarana perkeretaapian;
- Kecepatan;
- Perkembangan teknologi sarana perkeretaapian

c) Izin Operasi Sarana

Persyaratan Izin Operasi Sarana Perkeretaapian:

- Memiliki Studi Kelayakan (FS)
- Memiliki paling sedikit 2 (dua) rangkaian kereta api sesuai dengan spesifikasi teknis sarana
- Sarana perkeretaapian yang akan dioperasikan telah lulus uji pertama yang dinyatakan dengan sertifikat uji pertama;
- Tersediannya awak sarana , tenaga pemeriksa sarana, yang memiliki sertifikat kecakapan;
- Memiliki sistem dan prosedur pengoperasian, pemeriksaan, dan perawatan sarana ;
- Menguasai fasilitas perawatan sarana

d) Izin Usaha Prasarana

Persyaratan Izin Usaha Prasarana

- Akte Pendirian Badan Hukum Indonesia;
- Nomor Pokok Wajib Pajak;
- Surat Keterangan Domisili Perusahaan;
- Rencana kerja;
- Kemampuan keuangan;
- Surat penetapan sebagai penyelenggara prasarana;
- Perjanjian penyelenggara prasarana;
- Sumber daya manusia.

e) Izin Pembangunan Prasarana

Persyaratan Teknis Untuk Pengajuan Permohonan Izin Pembangunan Prasarana

- Rancang bangun;
- Gambar teknis
- Data lapangan
- Jadwal pelaksanaan
- Spesifikasi teknis
- Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup/UKL dan UPL;
- Metode pelaksanaan
- Izin Mendirikan Bangunan
- Izin lain sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan
- Telah membebaskan sekurang-kurangnya 10 persen dari total tanah yang dibutuhkan

f) Izin Operasi Prasarana

Persyaratan Pengajuan Izin Operasi Prasarana Perkeretaapian :

- Prasarana yang telah dibangun telah sesuai dengan persyaratan kelaikan teknis dan operasional prasarana;
- Memiliki sistem dan prosedur pengoperasian prasarana;
- Tersedianya petugas atau tenaga perawatan, pemeriksaan, dan pengoperasian prasarana yang telah memiliki sertifikat kecakapan;
- Memiliki peralatan untuk perawatan prasarana

2) Perizinan Transportasi Penyeberangan

a) Izin Pembangunan Prasarana

Pengajuan izin pelabuhan penyeberangan harus memenuhi kelestarian lingkungan dan persyaratan teknis kepelabuhanan yang meliputi :

- Studi Kelayakan, yang paling sedikit memuat kelayakan teknis dan kelayakan ekonomi dan finansial
- Desain Teknis, yang meliputi kondisi tanah, konstruksi, kondisi hidroceanografi, topografi, penempatan dan konstruksi sarana bantu navigasi pelayaran, alur pelayaran, dan kolam pelabuhan serta tata letak dan kapasitas peralatan pelabuhan penyeberangan

b) Izin Operasi Prasarana

Persyaratan Izin Pengoperasian Pelabuhan Pelabuhan Penyeberangan adalah :

- Kesiapan kondisi alur;
- Kesiapan layanan pemanduan bagi perairan pelabuhan yang sudah ditetapkan sebagai perairan wajib pandu;
- Kesiapan fasilitas pelabuhan;
- Kesiapan gudang dan atau fasilitas lain di luar pelabuhan;
- Kesiapan keamanan dan ketertiban;
- Kesiapan sumber daya manusia operasional sesuai kebutuhan;
- Kesiapan tenaga kerja bongkar muat dan naik turun penumpang atau kendaraan;
- Kesiapan sarana transportasi darat; dan
- Rekomendasi dari Syahbandar pada pelabuhan setempat.

3) Perizinan Transportasi Laut

a) Izin Pembangunan Prasarana

Pengajuan izin pelabuhan laut harus memenuhi persyaratan kelestarian lingkungan dan persyaratan teknis kepelabuhanan:

- Studi Kelayakan, yang paling sedikit memuat kelayakan teknis dan kelayakan ekonomi dan financial.
- Desain Teknis, yang meliputi : kondisi tanah, konstruksi, kondisi hidroceanografi, topografi, penempatan dan konstruksi sarana bantu Navigasi Pelayaran, alur pelayaran, dan kolam pelabuhan serta tata letak dan kapasitas peralatan pelabuhan.

Dalam Pengajuan Permohonan Pembangunan Pelabuhan Laut harus disertai dokumen yang terdiri atas :

- Rencana Induk Pelabuhan;
- Dokumen Kelayakan;
- Dokumen desain teknis;
- Dokumen Lingkungan.

b) Izin Operasi Prasarana

Izin Pengoperasian Pelabuhan Laut

- Kesiapan kondisi alur;
- Kesiapan layanan pemanduan bagi perairan pelabuhan yang sudah ditetapkan sebagai perairan wajib pandu;
- Kesiapan fasilitas pelabuhan;
- Kesiapan gudang dan atau fasilitas lain di luar pelabuhan;
- Kesiapan kemandirian dan ketertiban;
- Kesiapan sumber daya manusia operasional sesuai kebutuhan;
- Kesiapan tenaga kerja bongkar muat dan naik turun penumpang atau kendaraan;
- Kesiapan sarana transportasi darat; dan
- Rekomendasi dari Syahbandar pada pelabuhan setempat.

3) Perizinan Transportasi Udara

a) Izin Pembangunan Prasarana

Persyaratan Izin Bangunan Bandar Udara adalah sebagai berikut :

- Rekomendasi yang diberikan oleh instansi terkait terhadap utilitas dan aksesibilitas dalam penyelenggaraan bandar udara;
- Bukti penetapan lokasi bandar udara;
- Rancangan teknik terinci fasilitas pokok bandar udara dan;
- Bukti kepemilikan dan/atau penguasaan lahan;
- Kelestarian lingkungan.

b) Izin Operasi Prasarana

Setiap bandara udara wajib memenuhi ketentuan keselamatan dan keamanan penerbangan, adapun ketentuannya adalah :

- Sertifikat Bandar Udara , diberikan setelah bandar udara memiliki buku pedoman pengoperasian bandar udara yang memenuhi persyaratan teknis tentang :
 - Personel;
 - Fasilitas;
 - Prosedur operasi bandar udara;
 - Sistem manajemen keselamatan operasi bandar udara.
- Register Bandar Udara, yang diberikan setelah memiliki buku pedoman pengoperasian bandar udara yang memenuhi persyaratan teknis tentang:
 - Personel
 - Fasilitas
 - Prosedur operasi bandar udara.

4. Transaksi Proyek

a. Pelelangan

Koordinator : Subsektor Terkait / Unit Layanan Pelelangan (ULP)
(apabila ULP telah mendapatkan tambahan penugasan pengadaan badan usaha)

Semua proyek KPS di Kementerian Perhubungan harus dilakukan melalui proses pelelangan yang kompetitif yang didahului oleh proses yang struktural yang pada umumnya termasuk proses pra-kualifikasi meliputi :

1) Pembentukan panitia

Panitia pelelangan anggotanya berjumlah ganjil minimal 5 (lima) orang yang terdiri dari ketua, wakil ketua dan sekretaris merangkap sebagai anggota dan beberapa anggota dibentuk dengan Surat Keputusan Menteri Perhubungan.

Panitia bertugas menyusun jadwal pelelangan, konsep pengumuman pelelangan dan melakukan pengumuman pelelangan. Selain itu juga panitia pelelangan menyusun HPS (Harga Perkiraan Sendiri) berdasarkan laporan praStudi Kelayakan (perhitungan HPS dapat dilakukan dengan menunjuk konsultan independen) yang terdiri dari:

- a) Biaya proyek;
- b) Provisi bunga;
- c) Asumsi bunga;
- d) Eskalasi.

2) Pelelangan Pra-kualifikasi

Dokumen prakualifikasi paling tidak memuat hal-hal sebagai berikut:

- a) Penjelasan singkat PK;
- b) Bentuk atau format dari dokumen pernyataan minat (*expression of interest*);
- c) Persyaratan kualifikasi calon peserta pelelangan;
- d) Jadwal pelaksanaan dan tata cara penilaian prakualifikasi;

3) Dokumen Pelelangan

Dokumen pelelangan setidaknya memuat :

- a) Lingkup pekerjaan, jumlah dokumen penawaran yang disampaikan, dan peninjauan tapak PK;

- b) Isu dokumen pelelangan, penjelasan isi dokumen pelelangan, dan perubahan isi dokumen pelelangan;
- c) Persyaratan bahasa yang digunakan dalam dokumen penawaran, penulisan harga penawaran, mata uang penawaran, dan cara pembayaran, masa berlaku penawaran, surat jaminan penawaran, usulan penawaran alternatif oleh peserta pelelangan, bentuk penawaran, dan penandatanganan surat penawaran (bagi calon peserta pelelangan yang berbadan hukum asing, dokumen penawaran dipersiapkan sesuai dengan bahasa yang dipersyaratkan dalam dokumen pelelangan, sedangkan dokumen penunjang dari dokumen penawaran dapat menggunakan bahasa resmi dari badan hukum asing tersebut dengan ketentuan panitia pelelangan dapat meminta penegasan resmi atas dokumen penunjang tersebut);
- d) Cara penyampulan dan penandaan sampul dokumen penawaran, batas akhir waktu penyampaian dokumen penawaran, perlakuan terhadap dokumen penawaran yang terhambat, serta larangan untuk perubahan dan penarikan dokumen penawaran yang telah masuk;
- e) Prosedur pembukaan dokumen penawaran, klarifikasi dokumen penawaran, pemeriksaan kelengkapan dokumen penawaran, koreksi aritmatik, dan konversi ke dalam mata uang tunggal;
- f) Sistem evaluasi dokumen penawaran meliputi kriteria, formulasi dan tata cara evaluasi;
- g) Dokumen Prastudi Kelayakan PK;
- h) Naskah perjanjian kerjasama yang telah disempurnakan oleh panitia pelelangan berdasarkan rancangan ketentuan (*term sheet*) perjanjian kerjasama yang telah disiapkan dalam tahap penyiapan praStudi Kelayakan;
- i) Daftar kuantitas dan harga;
- j) Spesifikasi teknis dan gambar;
- k) Bentuk surat penawaran;
- l) Rencana bentuk kerjasama berdasarkan hasil kajian terhadap PK;
- m) Rencana pembiayaan proyek dan sumber dananya;

1

- n) Bentuk surat jaminan penawaran dalam bentuk bank garansi yang dikeluarkan oleh bank nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia serta besaran jaminan penawaran berupa prosentase dari nilai PK;
- o) Bentuk surat jaminan pelaksanaan dalam bentuk bank garansi yang dikeluarkan oleh bank nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia serta besarnya jaminan pelaksanaan berupa prosentase dari nilai PK (besarnya nilai jaminan pelaksanaan dapat dikurangi secara bertahap sesuai dengan kemajuan PK sebagaimana di atur dalam perjanjian kerjasama;
- p) Surat perjanjian kerahasiaan yang ditandatangani oleh peserta pelelangan, yang menyatakan bahwa isi dari dokumen penawaran tidak dapat dipergunakan oleh peserta pelelangan untuk tujuan selain mengikuti pelelangan PK dan tidak boleh disebarluaskan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari panitia pelelangan;
- q) Metode penyampaian dokumen penawaran dengan metode dua sampul yaitu;
 - Sampul 1 berisi dokumen administrasi dan teknis
 - Sampul 2 berisi dokumen finansialKemudian kedua sampul tersebut dimasukkan kedalam 1 (satu) sampul penutup dan disampaikan secara bersamaan kepada panitia pelelangan.

4) Pembukaan dokumen penawaran

- a) Panitia pelelangan meminta kesediaan sekurang- kurangnya 2 (dua) wakil dari peserta pelelangan yang hadir untuk bertindak sebagai saksi.
- b) Apabila tidak terdapat saksi dari peserta pelelangan yang hadir, panitia pelelangan akan menunda pembukaan kotak atau tempat pemasukan dokumen penawaran sampai batas waktu tertentu yang telah ditentukan oleh panitia pelelangan.
- c) Pembukaan dokumen penawaran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam dokumen pelelangan.
- d) Panitia pelelangan memeriksa menunjuk dan membacakan dihadapan para peserta pelelangan mengenai kelengkapan dokumen penawaran dari masing - masing peserta pelelangan meliputi :

- Surat penawaran yang didalamnya tercantum masa berlaku penawaran tetapi tidak mencantumkan harga penawaran.
 - Jaminan penawaran asli.
 - Dokumen penawaran teknis dan dokumen pendukung lainnya yang dipersyaratkan dalam dokumen pelelangan.
- e) Panitia pelelangan dapat menggugurkan dokumen penawaran pada waktu pembukaan penawaran, jika penyampaian dan kelengkapan dokumen penawaran tidak sesuai dengan dokumen pelelangan.
- f) Panitia pelelangan segera membuat BAPP terhadap semua dokumen penawaran yang masuk.
- 5) Evaluasi dokumen penawaran
- a) Evaluasi penawaran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah dalam dokumen pelelangan.
- b) Peserta pelelangan tidak boleh mengundurkan diri apabila telah menyampaikan penawaran, dan dokumen penawaran tersebut telah diterima oleh panitia pelelangan.
- 6) Penetapan pemenang lelang.
- a) Panitia pelelangan menetapkan calon pemenang pelelangan berdasarkan hasil evaluasi.
- b) Untuk pengadaan badan usaha untuk PK berdasarkan badan usaha, panitia pelelangan juga harus telah memperhitungkan tambahan nilai bagi pemrakarsa atau memberikan kesempatan untuk menyamakan penawaran (*right to match*) sesuai dengan dokumen pelelangan.
- c) Penanggung Jawab PK (PJPK) menetapkan badan usaha pelelangan berdasarkan usulan dari panitia pelelangan.
- d) Apabila PJPK tidak sependapat dengan usulan panitia pelelangan, maka PJPK membahas hal tersebut dengan panitia pelelangan untuk mengambil keputusan, dan dituangkan kedalam berita acara yang memuat keberatan dan kesepakatan untuk ditandatangani oleh PJPK dan panitia pelelangan (keputusan berupa menyetujui usulan panitia pelelangan atau melakukan evaluasi ulang yang hasilnya bersifat final).

- e) Apabila terjadi keterlambatan dalam menetapkan pemenang pelelangan dan mengakibatkan penawaran atau jaminan penawaran habis masa berlakunya, maka dilakukan konfirmasi kepada seluruh peserta pelelangan untuk memperpanjang surat penawaran dan jaminan penawaran

b. Perjanjian/ Konsesi

Koordinator: Biro Hukum & KSLN

- 1) Proses Pembentukan Badan Usaha
 - a) Pemenang pelelangan harus mendirikan Badan Usaha yang akan menandatangani Perjanjian Kerjasama.
 - b) Badan Usaha harus telah didirikan secara sah selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak dikeluarkannya Surat Penetapan Pemenang Pelelangan atau Surat Penetapan Pemenang Tunggal oleh PJPK.
- 2) Proses Penandatanganan Perjanjian Kerjasama
 - a) PJPK dan Badan Usaha akan menandatangani Perjanjian Kerjasama;
 - b) Perjanjian kerjasama akan berlaku efektif setelah semua persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam perjanjian kerjasama telah diperoleh semua pihak;
 - c) Persyaratan pendahuluan sebagaimana dimaksud di atas, antara lain dikeluarkannya persetujuan jaminan pemerintah dan diperolehnya semua perizinan yang diperlukan oleh Badan Usaha untuk melaksanakan bidang usahanya;
 - d) Pemenuhan pembiayaan (*financial close*) bukan merupakan persyaratan pendahuluan agar perjanjian kerjasama menjadi efektif;
 - e) Dalam hal semua persyaratan pendahuluan telah dipenuhi, PJPK akan menerbitkan berita acara mengenai efektifnya perjanjian kerjasama.
- 3) Perencanaan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama
 - a) Dalam melakukan perencanaan manajemen pelaksanaan, Unit Manajemen mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - (1) Pendekatan kemitraan, yaitu Unit Manajemen dalam melakukan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama tidak ikut serta dalam perusahaan PK;

- (2) Kepastian pengaturan kewajiban Badan Usaha dalam pemantauan penyediaan jasa/layanan;
 - (3) Penatausahaan perjanjian kerjasama yang memuat persyaratan dokumen-dokumen administratif yang harus dipenuhi oleh PJKP dan Badan Usaha selama pelaksanaan perjanjian kerjasama;
 - (4) Tugas pokok manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama berdasarkan hal-hal yang harus dipantau selama pelaksanaan perjanjian kerjasama;
 - (5) Peran dan tanggung jawab PJKP dan Badan Usaha.
- b) Penyusunan rencana manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama meliputi kegiatan :
- (1) Pembentukan Unit Manajemen dilakukan oleh PJKP pada saat tahap Transaksi PK;
 - (2) Pembentukan Unit Manajemen dapat berupa pembentukan unit kerja baru atau menggunakan unit kerja yang telah ada;
 - (3) Pelatihan peningkatan kapasitas (*capacity building*), bagi para anggota Unit Manajemen;
 - (4) Penyiapan rencana manajemen pelaksanaan Perjanjian Kerjasama yang dimulai pada saat tahap Transaksi PK dan dituangkan dalam perjanjian kerjasama (Badan Usaha peserta pelelangan dapat turut mengajukan prosedur manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama pada saat pembahasan konsep perjanjian kerjasama);
 - (5) Penyusunan rencana manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh unit manajemen dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - (a) Kewajiban-kewajiban atau hal-hal yang harus dipenuhi dan dilakukan oleh badan usaha;
 - (b) Waktu pemenuhan kewajiban atau tindakan tersebut serta hasil atau target yang harus dicapai;
 - (c) Peran dan tanggungjawab dalam manajemen pelaksanaan serta pemberian informasi;
 - (d) Waktu dimulainya kegiatan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama dan tanggal-tanggal penting lainnya;

- (e) Pembiayaan seluruh kegiatan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama;
 - (f) Pelaporan mengenai hasil manajemen pelaksanaan;
 - (g) Tanggal dimulainya dan pemberian layanan pada sektor-sektor tertentu;
 - (h) Mekanisme perbandingan dan pengujian apabila diperlukan;
 - (i) Kerangka kerja bagi auditor independen;
 - (j) Kebutuhan akan konsultasi publik;
 - (k) Sanksi dan wanprestasi;
- (6) Penunjukan konsultan independen yang akan mendampingi dan memberikan pelatihan peningkatan kapasitas (*capacity building*) kepada unit manajemen apabila diperlukan.
- (a) PJKP menunjuk unit manajemen untuk melakukan manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama.
 - (b) Unit manajemen melaporkan secara berkala kepada PJKP mengenai hasil manajemen pelaksanaan perjanjian kerjasama.

5. Manajemen Pelaksanaan Perjanjian

Koordinator : Badan Usaha/Swasta

Proses Pelaporan Manajemen Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama dilakukan oleh Badan Usaha / Swasta kepada Subsektor terkait.

a. Pembangunan

1) Pra Konstruksi

- a) Manajemen Pelaksanaan pada saat pra konstruksi terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama sampai dengan perolehan pembiayaan (*financial close*)
- b) Unit manajemen melaksanakan manajemen pelaksanaan terhadap :
 - (1) Pemenuhan persyaratan pendahuluan (*conditional precedent*) oleh badan usaha dalam perjanjian kerjasama dan perolehan pembiayaan (*financial close*).

- (2) Pemantauan proses penyusunan KA-ANDAL dan Amdal.
- c) Dokumen – dokumen yang harus disampaikan oleh badan usaha kepada PJPK meliputi :
 - (1) Rencana terperinci pelaksanaan PK termasuk rancangan teknik akhir (*Final Engineering Design*);
 - (2) Seluruh salinan perjanjian yang telah ditandatangani oleh Badan Usaha dengan pihak ketiga meliputi perjanjian perancangan, penyediaan dan pembangunan (*engineering procurement construction contract*) atau perjanjian pengoperasian dan pemeliharaan (*operation and maintenance contract*);
 - (3) laporan administrasi;
 - (4) laporan kemajuan pekerjaan, terutama dalam kaitannya dengan upaya Badan Usaha untuk mencapai perolehan pembiayaan (*financial close*);
 - (5) persetujuan KA-ANDAL, Amdal dan Izin Lingkungan; dan
 - (6) Gambar terbangun (*as built drawing*).

2) Konstruksi

- a) Manajemen pelaksanaan pada saat konstruksi terhitung sejak dimulainya konstruksi sampai dengan PK beroperasi secara komersial.
- b) Unit Manajemen melaksanakan manajemen pelaksanaan terhadap:
 - (1) rancangan fasilitas baru atau penjelasan atas pelayanan yang akan disediakan;
 - (2) penggabungan fasilitas baru dengan fasilitas yang telah ada;
 - (3) akses tapak dan hak untuk menyampaikan permasalahan terkait dengan kegagalan dan ketidakmampuan Badan Usaha untuk memenuhi Perjanjian Kerjasama;
 - (4) penundaan atau perubahan jadwal konstruksi;
 - (5) variasi disain konstruksi, apabila diminta oleh PJPK;
 - (6) kesiapan pekerjaan/operasi;
 - (7) pemantauan atas kesesuaian perencanaan teknik dengan pelaksanaan konstruksi,
 - (8) properti dan perencanaan;
 - (9) permasalahan mengenai tenaga kerja; dan

(10) risiko yang ditanggung oleh PJPK.

- c) Dokumen-dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha kepada PJPK meliputi:
- (1) laporan administrasi;
 - (2) laporan kemajuan pekerjaan (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus);
 - (3) laporan kinerja (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus); dan
 - (4) laporan keuangan tahunan.
- d) Apabila terjadi pengalihan saham Badan Usaha sebelum PK beroperasi secara komersial, Unit Manajemen melakukan kegiatan yang meliputi:
- (1) penetapan kriteria pengalihan saham oleh PJPK yang meliputi:
 - (a) pengalihan saham tidak boleh menunda jadwal mulai beroperasinya PK; dan
 - (b) pemegang saham pengendali yang merupakan pemimpin konsorsium dilarang untuk mengalihkan sahamnya sampai dengan dimulainya operasi komersial dari PK.
 - (2) melakukan kualifikasi terhadap calon pemegang saham baru Badan Usaha yang paling sedikit memenuhi persyaratan yang ditetapkan pada saat dilaksanakan prakualifikasi pengadaan badan usaha;
 - (3) mengajukan persetujuan kepada PJPK, apabila calon pemegang saham baru telah memenuhi seluruh kriteria pengalihan saham yang ditetapkan dan memenuhi persyaratan kualifikasi; dan
 - (4) menyiapkan konsep persetujuan pengalihan saham yang akan ditandatangani oleh PJPK.

b. Pengoperasian

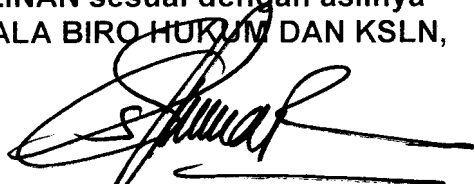
- 1) Manajemen pelaksanaan pada saat operasi komersial terhitung sejak PK beroperasi komersial sampai dengan berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kerjasama.
- 2) Unit Manajemen melaksanakan manajemen pelaksanaan terhadap:
 - a) pelaksanaan Perjanjian Kerjasama; dan
 - b) pemantauan standar kinerja jasa/layanan sesuai dengan Perjanjian Kerjasama.
 - c) Dokumen-dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha kepada PJKK meliputi:
 - (1) laporan administrasi;
 - (2) laporan kemajuan pekerjaan (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus);
 - (3) laporan kinerja (laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus); dan laporan keuangan tahunan.

MENTERI PERHUBUNGAN,

ttd

FREDDY NUMBERI

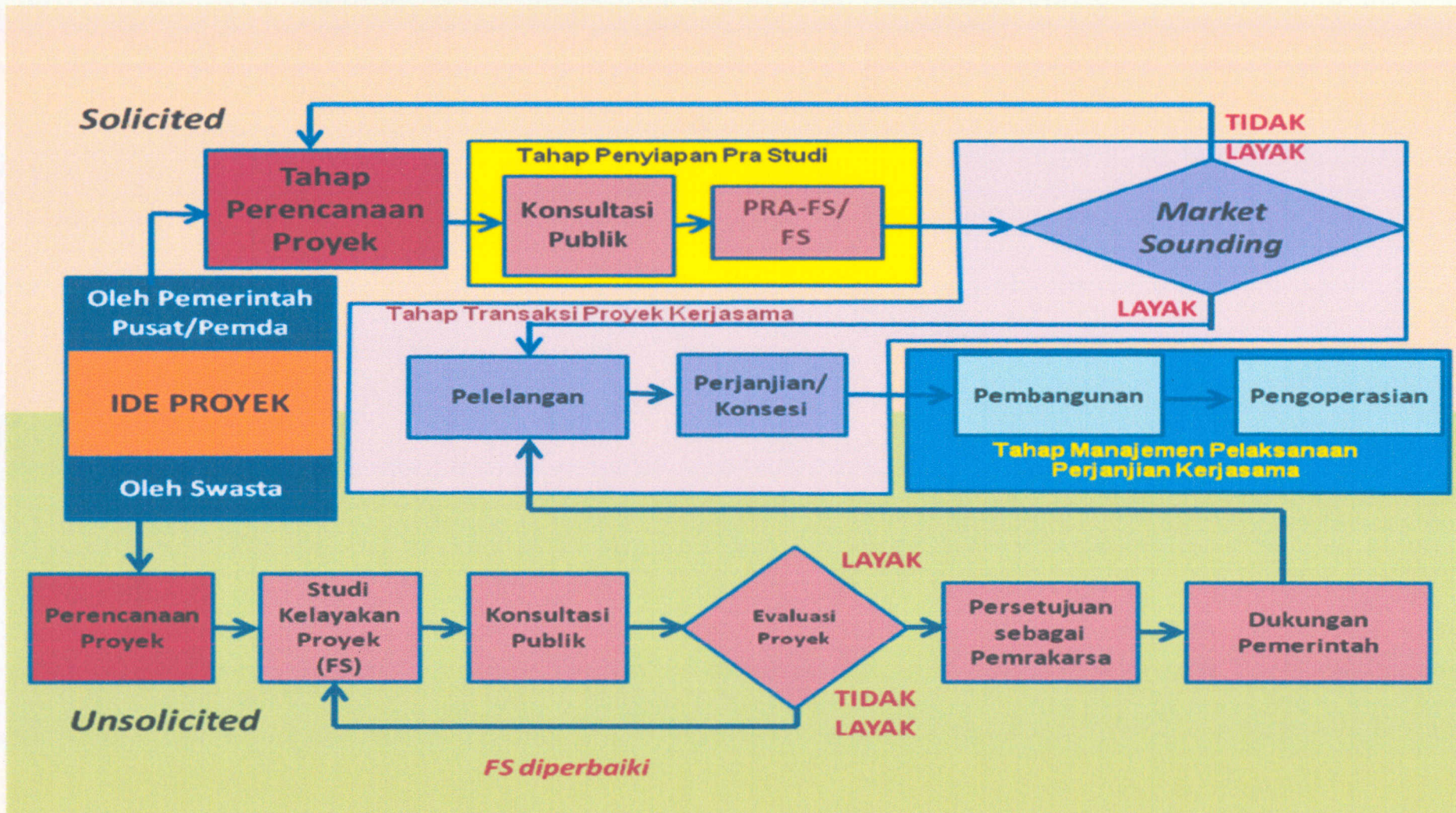
**SALINAN sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM DAN KSLN,**



UMAR ARIS, SH. MM. MH
Pembina Utama Muda (IV/c)
NIP. 19630220 198903 1 001

Gambar 1

Proses Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Transportasi



Keterangan :

- Tahap Perencanaan
- Tahap Penyiapan Pra Studi
- Tahap Transaksi Proyek Kerjasama
- Tahap Manajemen Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama