



# **KEBIJAKAN UMUM KERJASAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA**

**Astu Gagono Kendarto**  
**Kepala Sub Direktorat Rancang Bangun I**  
**Direktorat Kerjasama Pemerintah Swasta dan Rancang Bangun**

**Solo, 7 September 2019**

**Disampaikan pada Workshop Perencanaan Pembangunan Daerah dan  
Alternatif Pembiayaan di Luar APBD  
Pemerintah Kota Semarang Jawa Tengah**

# Visi Indonesia 2020-2024



# Kerangka Pembangunan Infrastruktur 2020-2024

## Infrastruktur Pelayanan Dasar

Penyediaan Akses Perumahan dan Permukiman Layak, Aman, dan Terjangkau

Pengelolaan Air Tanah dan Air Baku Aman Berkelanjutan

Penyediaan Akses Air Minum dan Sanitasi (Air Limbah dan Sampah) Layak dan Aman

Keamanan dan Keselamatan Transportasi

Ketahanan Kebencanaan Infrastruktur

## Infrastruktur Ekonomi

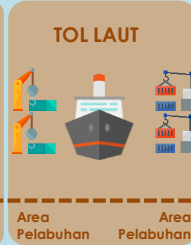
### Konektivitas



Tol Laut +



Antarmoda



Aksesibilitas Daerah Tertinggal

Waduk Multipurpose dan Modernisasi Irigasi

### Sektor Ekonomi



Pertanian-Perkebunan-Kelautan Perikanan



Industri Pengolahan



Jasa dan Pariwisata

## Infrastruktur Perkotaan



Pembangunan Transportasi Perkotaan



Energi Berkelanjutan untuk Perkotaan



Infrastruktur dan Ekosistem ICT Perkotaan



Penyediaan Akses Air Minum dan Sanitasi (Air Limbah dan Sampah) yang Layak dan Aman



Penyediaan Akses Perumahan dan Permukiman Layak, Aman, dan Terjangkau di Perkotaan

Pembangunan Energi dan Ketenagalistrikan (Trilema)

Transformasi Digital

Pengarusutamaan



Kesetaraan Gender



Tata Kelola Pemerintahan yang Baik



Pembangunan Berkelanjutan



Modal dan Sosial Budaya



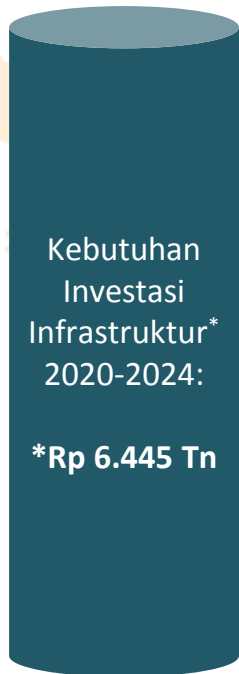
Transformasi Digital

# ...Paradigma Pembangunan Infrastruktur 2020-2024, APBN merupakan *last resource* dalam Pembangunan Infrastruktur...

## Kebutuhan Pembiayaan Infrastruktur

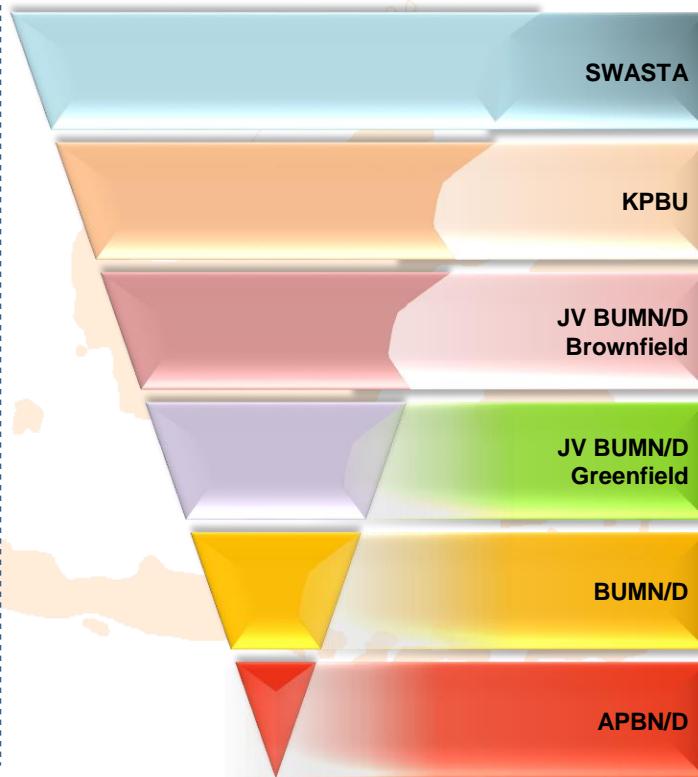
### Skenario Menengah

(Target Stok Infrastruktur 50 %)



\*Dalam proses finalisasi

## Paradigma Baru Pembangunan Infrastruktur



- Kepastian Usaha
- Perizinan
- Insentif

Peluang Pemanfaatan KPBU: Perpres 38/2015

- Dibentuk *Special Purpose Company (SPC)* Untuk Proyek Yang Sudah Beroperasi
- Dilakukan Divestasi Saham SPC
- Meningkatkan Kemampuan Ekspansi BUMN Tanpa PMN

- Dibentuk SPC Untuk Proyek yang Sedang Disiapkan
- Dilakukan Kerjasama dengan Swasta dalam SPC tersebut
- Meningkatkan Kemampuan Ekspansi BUMN Tanpa PMN

PMN Untuk Penugasan

## Proyek KPBU

### Komersial KPBU

IRR  
Rendah

Dukungan  
Pemerintah

IRR  
Tinggi

Mekanisme  
Clawback

Proyek KPBU Indonesia menarik bagi sektor swasta diantaranya karena :

- Nilai Pengembalian yang kompetitif
- Alokasi Resiko yang sesuai
- Regulasi yang lengkap

Besaran Nilai Proyeksi IRR pada proyek KPBU yang sedang dibangun dan operasional :  
**11.12% - 15.89%**

# ...Gambaran Umum KPBUs vs Konvensional...



- Bukan privatisasi tetapi pengelolaan aset melalui konsesi
- Dapat berupa kegiatan yang memiliki arus pendapatan (palapa ring), tidak memiliki pendapatan (jalintim)



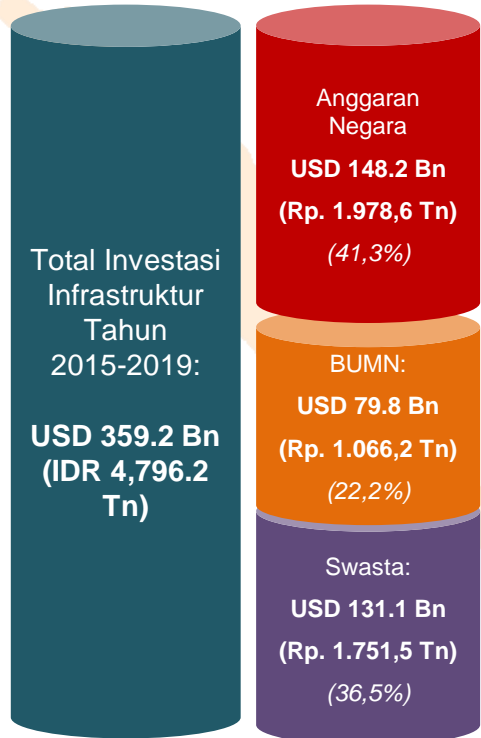
### POKOK PEMAHAMAN KPBUs

KERJASAMA PEMERINTAH & BADAN USAHA	KEPENTINGAN UMUM	SPEKIFIKASI YG TELAH DITETAPKAN PIJK	SUMBER DAYA SEBAGIAN ATAU SELURUHNYA DARI BADAN USAHA	PEMBAGIAN RISIKO

### Manfaat KPBUs:

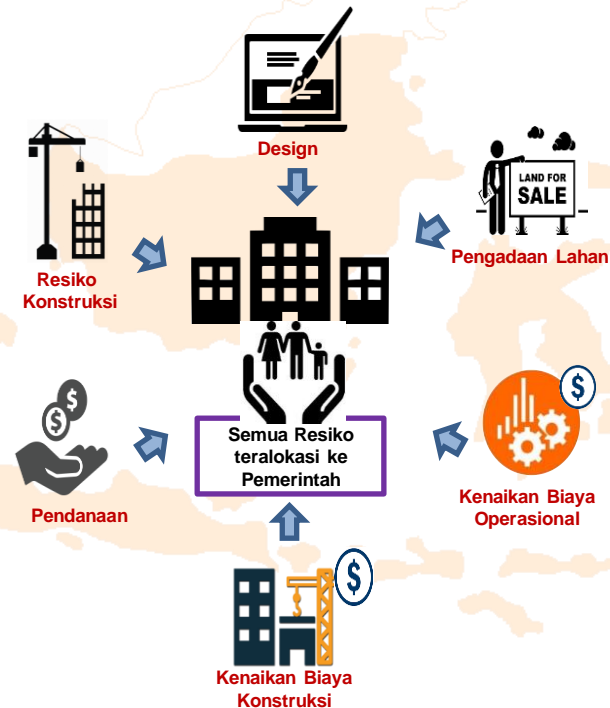
- **On schedule, on budget, on service**
  - Kesenambungan perencanaan, konstruksi, operasi dan pemeliharaan.
  - Mengatasi keterbatasan kapasitas pelaksanaan.
- Dengan dana yang sama, bisa me-leverage proyek yang lebih banyak

## Investasi Infrastruktur

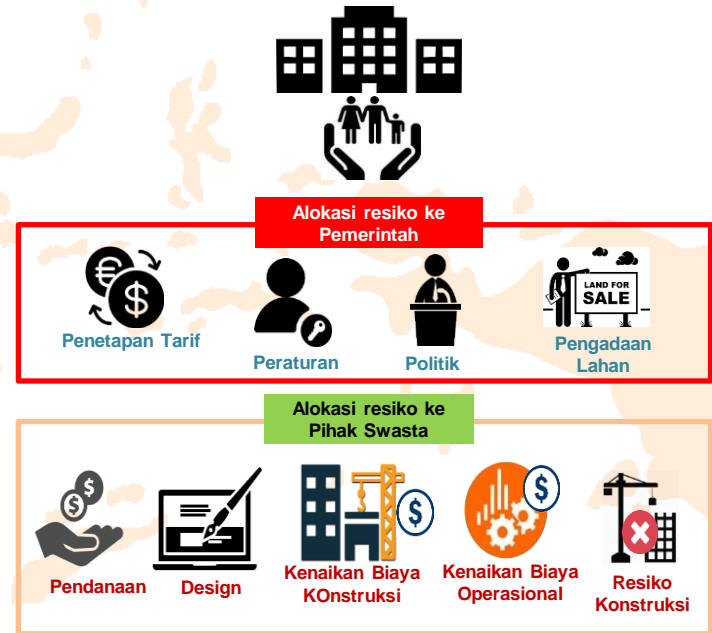


## Perbedaan Skema Konvensional dan Skema KPBU

### Skema Konvensional



### Skema KPBU



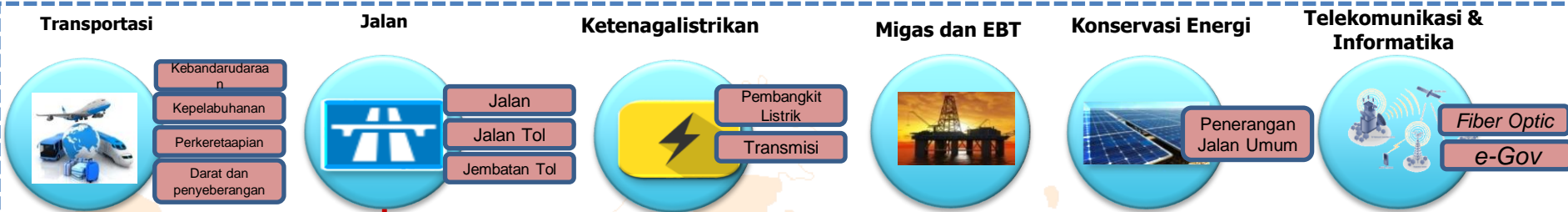
# ... Peraturan Skema KPBU Sudah Lengkap dalam Penyediaan Infrastruktur ...

Aspek	Pengaturan	
Subyek Kerjasama	<u>Pemerintah</u>	<u>Badan Usaha</u>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menteri</li> <li>2. Kepala Lembaga</li> <li>3. Kepala Daerah</li> <li>4. BUMN/BUMD</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BUMN/BUMD</li> <li>2. Badan Usaha Asing</li> <li>3. Perseroan Terbatas</li> <li>4. Koperasi</li> </ol>
Obyek Kerjasama	Infrastruktur Ekonomi dan Infrastruktur Sosial (19 Jenis Infrastruktur)	
Kontribusi Pemerintah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembiayaan Sebagian KPBU</li> <li>2. Dukungan pemerintah</li> <li>3. Jaminan pemerintah</li> </ol>	
Pengembalian investasi Badan Usaha	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif (<i>User Charge</i>).</li> <li>2. Pembayaran ketersediaan layanan (<i>Availability Payment</i>).</li> <li>3. Bentuk lain sepanjang tidak bertentangan dengan Perundang-undangan.</li> </ol>	
Tahapan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tahap Perencanaan</li> <li>2. Tahap Penyiapan</li> <li>3. Tahap Transaksi</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Konstruksi</li> <li>5. Masa Konsesi</li> </ol>





# ...19 Jenis Sektor Infrastruktur ...



Dapat merupakan gabungan dari 2 sektor dengan PJKP ditentukan berdasarkan besaran Peran

## KONEKTIVITAS



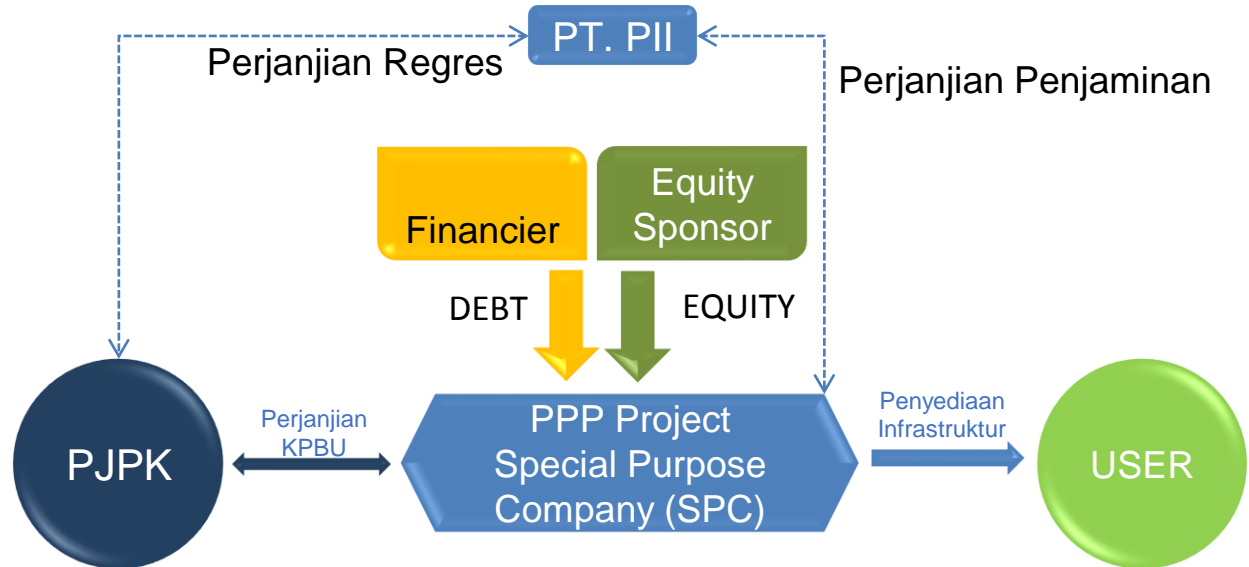

Dapat mengajukan kepada Menteri Bappenas

## KONTRIBUSI PEMERINTAH

- Pembiayaan Sebagian KPBU
- Dukungan Pemerintah
- Jaminan Pemerintah

## SKEMA PENGEMBALIAN INVESTASI

- Tarif (User fee).
- Availability Payment.
- Bentuk lainnya



# Kontribusi Pemerintah Dalam Kerjasama

## PEMBIAYAAN SEBAGIAN KPBU OLEH PEMERINTAH (SEBAGIAN KONSTRUKSI)

Penyediaan sebagian infrastruktur yang dibiayai pemerintah dilaksanakan oleh badan usaha pelaksana

## DUKUNGAN KELAYAKAN

**Tujuan:** meningkatkan kelayakan finansial dan efektifitas KPBU

**Bentuk:**

**VGF** atau insentif perpajakan yang disetujui Menteri Keuangan.

**VGF:** fasilitas pemberian dukungan pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal yang bersifat finansial.

**Maksimal pemberian VGF** sebesar 49% dari nilai investasi proyek

## JAMINAN PEMERINTAH

**Tujuan:** untuk meningkatkan bankabilitas dan kelayakan kredit proyek KPBU

**Prinsip:**

- Alokasi risiko
- Diberikan dengan memperhatikan prinsip pengelolaan dan pengendalian risiko keuangan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

### Dasar Hukum :

PMK No. 223/PMK.11/2012 tentang Pemberian Dukungan Kelayakan Atas Sebagian Biaya Konstruksi Pada Proyek Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur

# ...Prinsip Dasar Perhitungan Finansial Proyek KPBU...

KPBU

Perhitungan finansial dihitung didepan

Perjanjian KPBU jelas

Proyek KPBU yang ditawarkan sudah distrukturkan keuntungannya menjadi normal

KPBU

Risiko Bisnis Terukur

Perencanaan lebih tepat

Proyek

CAPEX  
OPEX

Risiko Bisnis

Financial IRR

Tinggi

Normal

Rendah

Pengaturan KPBU

Claw Back

PAR

Support

Return

Normal

Normal

Normal

Semua proyek KPBU *eligible* untuk meminta penjaminan dari pemerintah yang dilaksanakan oleh PT PII

# ...Pengembalian Investasi KPBU...

User Fee

Badan Usaha

Investasi

Operasi

Pelayanan

Pendapatan

Contoh:

**Jalan Tol Balikpapan-Samarinda (99 km):** nilai proyek RP 10,4 triliun, masa konsesi 40 tahun, rencana tarif Rp1000/km

Ada  
*Demand Risk*

Availability Payment

Badan Usaha

Investasi

Operasi

Pelayanan

Pembayaran AP

Contoh:

**Palapa Ring:** nilai proyek RP 7,4 triliun, masa konsesi 15 tahun, pembayaran AP= RP 588 milyar/tahun

Tidak ada  
*Demand Risk*

*Bundling dengan kegiatan komersial*

Badan Usaha

Investasi

Operasi

Pelayanan

Kompensasi dari kegiatan komersial

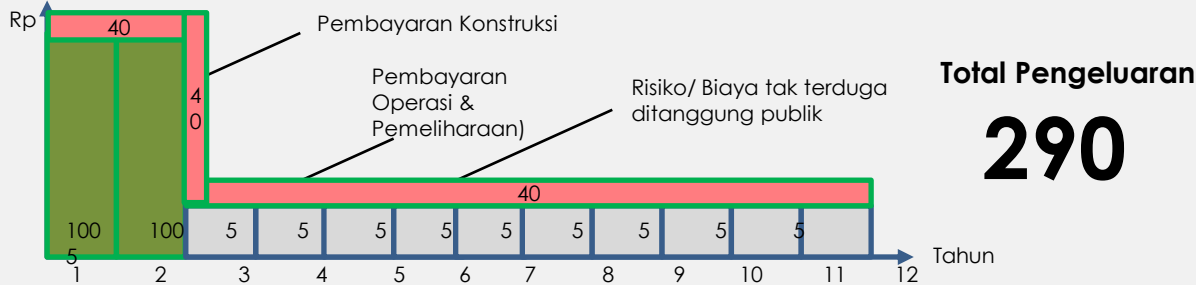
Contoh:

**Pemindahan Lapas Salemba ke Ciangir :** nilai proyek RP 1,2 triliun, masa konsesi 15 tahun, Lapas Ciangir *dibundling* dengan area komersial di Salemba.

Ada Demand Risk

# Ketersediaan Layanan (Availability Payment)

## Pengeluaran Publik dalam Skema Konvensional



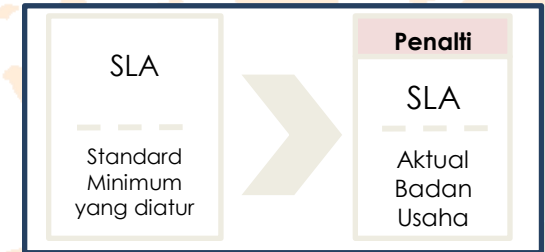
## Manfaat AP:

- **Berkesinambungan:** Tahap perencanaan-konstruksi-operasi-pemeliharaan
  - Mengoptimalkan **kapasitas fiskal**
  - **On schedule, on budget, on service**
- Pembayaran Terhadap SLA:**

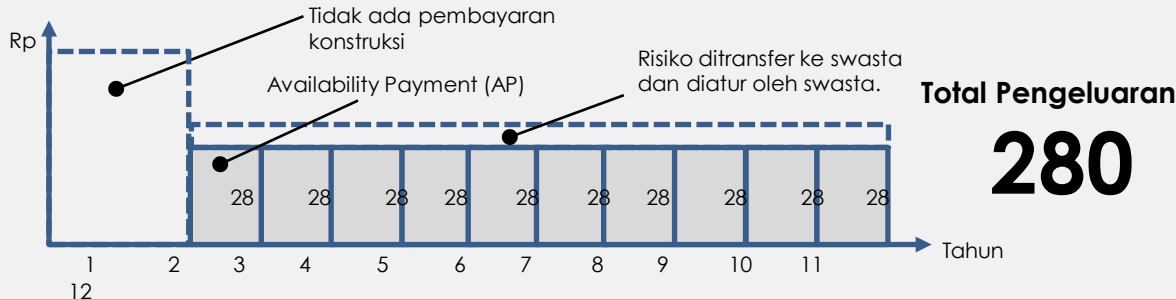


AP Penuh

AP Penuh – Penalti



## Pengeluaran Publik dalam AP



**Standar Pelayanan Minimal** atas tersedianya:

1. **Kondisi Jalan Mantap**
2. **Jalan yang berkeselamatan** sesuai kecepatan rencana



**LKPP**

Lembaga Kebijakan  
Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah



IIGF



PT Perjanjian Infrastruktur Indonesia (Persero)  
Indonesia Infrastructure Guarantee Fund

# KANTOR BERSAMA KPBU REPUBLIK INDONESIA

*PPP Office Government of Indonesia*



**Koordinasi**



**Fasilitas**



**Capacity  
Building**



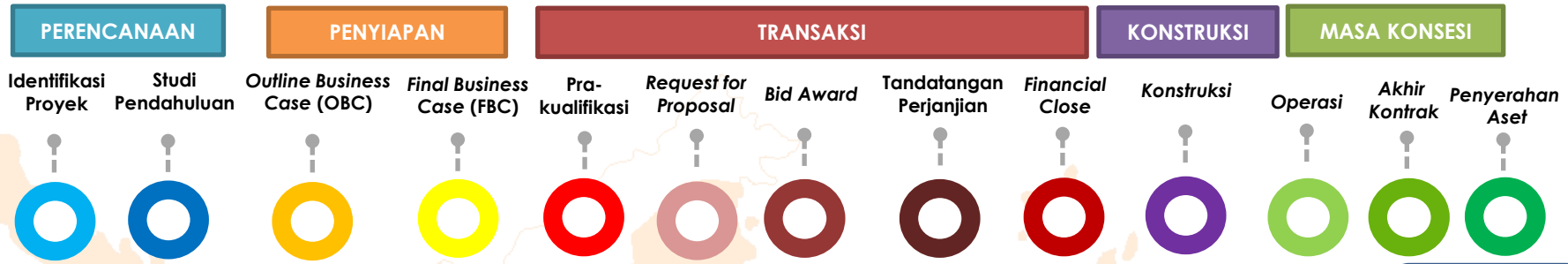
**Percepatan  
Pelaksanaan  
KPBU di  
Indonesia**



**Kantor Bersama KPBU Republik  
Indonesia**  
PT Perjanjian Infrastruktur Indonesia  
(Persero)  
Capital Place, 7th & 8th Floor  
Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 18,  
Jakarta 12710 - Indonesia

# Prakarsa KPBU: *Solicited*

PRAKARSA PEMERINTAH  
(SOLICITED)



Disiapkan oleh K/L  
Didampingi **Bappenas**

Disiapkan oleh K/L  
**Kemenkeu** sebagai penyedia fasilitas PDF

**Bappenas**  
mengamankan alokasi

**BKPM** memastikan kelayakan investor dan proses market sounding

- **LKPP** bertindak sebagai *transaction probity*
- **PT PII** melakukan proses penjaminan pemerintah

- Mulai pembayaran AP

**Kemendagri**  
Pertimbangan terhadap dokumen rencana kegiatan KPDBU terkait AP

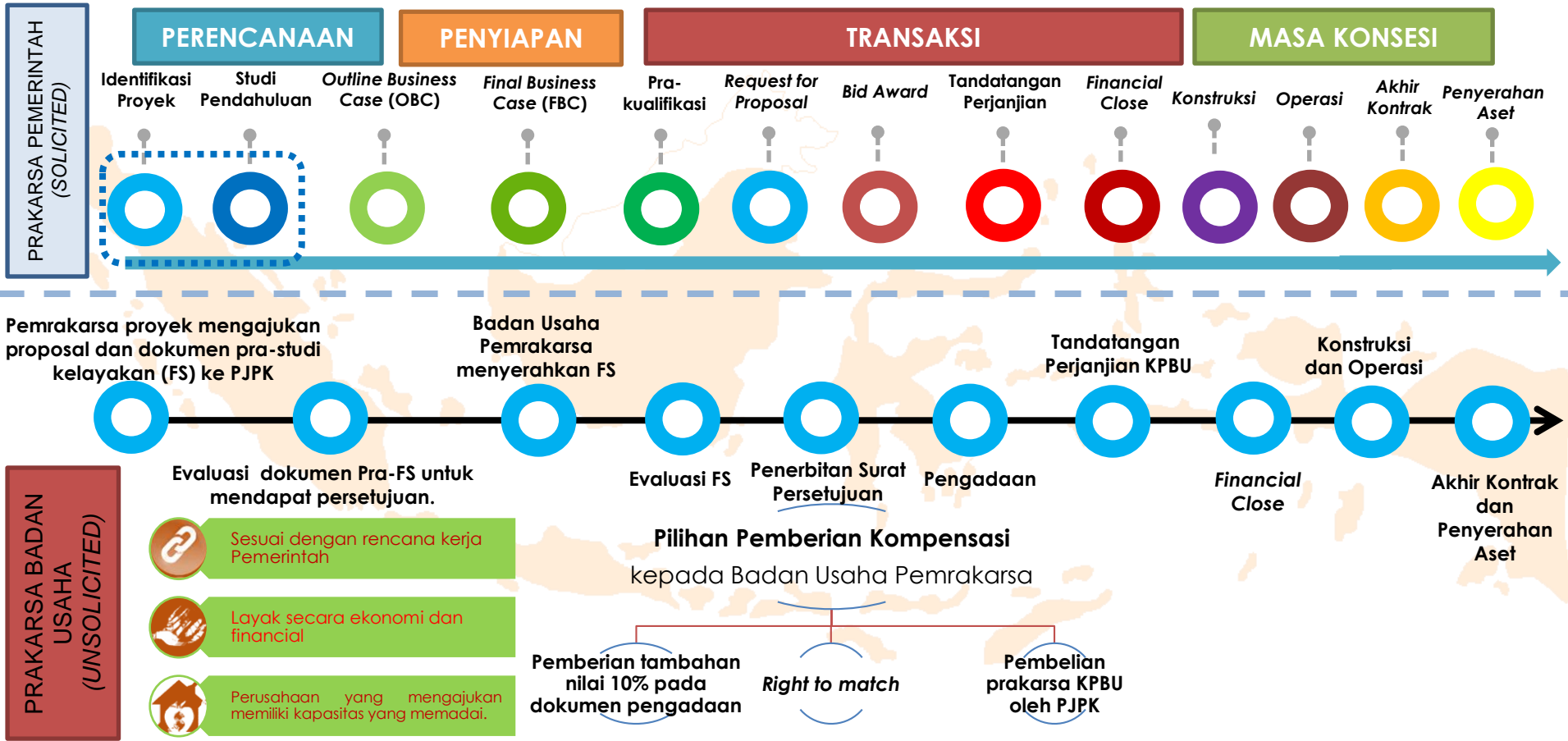
- VGF Kemenkeu
  - DAK
  - Dukungan sebagian konstruksi
- Contoh:  
SPAM  
Umbulan

Capacity Building oleh Kantor Bersama KPBU

Dalam Pasal 26 Perpres 38/2015, perencanaan, persiapan dan transaksi disiapkan oleh K/L/D

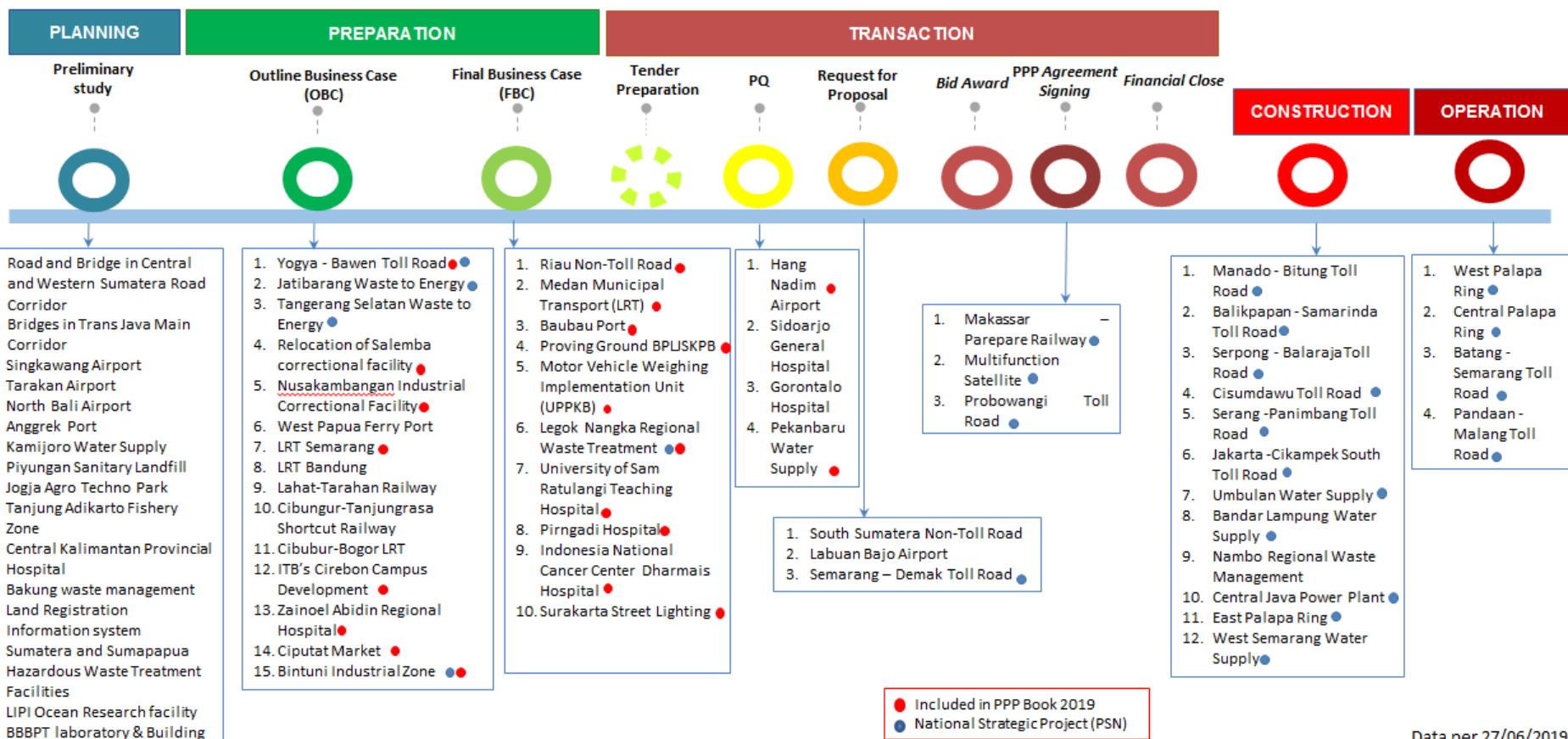


# Skema Lengkap Prakarsa KPBU: *Solicited dan Unsolicited*



# Solicited PPP Project Pipeline

4 under operation project, 12 under construction projects, and 51 on progress projects



Data per 27/06/2019

TOTAL: USD 2,315 M + 1 Projects Under Calculation

TOTAL: USD 6,768 M + 1 Under calculation

TOTAL: USD 6,071 M

TOTAL: USD 9,243 M

TOTAL: USD 1,470 M

# Unsolicited\* PPP Project Pipeline

2 under construction projects and 14 on progress projects

Project proponent submits a proposal and pre-FS document to GCA



Pre-FS document evaluation to get pre-FS approval



1. Tanjung Jabung Bridge (US\$ 11.9 million)
2. Karian Water Supply (under calculation)
3. Patimban Subana Regional Water Supply (US\$ 27.8 million)

Business Entity submits FS



FS evaluation



1. Karimun Bridge (US\$ 11.9 million)
2. TOD Poris Plawad (US\$ 115.6 million)

1. Marine Observation and Modeling (US\$ 95.9 million)

Issuing approval letter



Procurement



1. Jatiluhur I Water Supply (US\$ 133.1 million) ●

PPP Agreement Signing



Financial Close



Construction

Construction

2,658 Million USD

2 Toll Road Projects

1. Krian-Legundi-Bunder-Manyar (US\$ 940.0 million) ●
2. Jakarta - Cikampek Elevated II (US\$ 1,718 million) ●

1. Dumaj Water Supply (US\$ 36.22 million)

1. Semanan - Balaraja Toll Road
2. Kamal - Teluknaga - Rajeg Toll Road
3. Patimban Port Access Toll Road
4. Gedebage - Tasikmalaya - Cilacap Toll Road
5. Balikipapan - Penajam Paser Utara Toll Bridge
6. Solo - Yogyakarta - NYIA Kulon Progo Toll Road

Total: US\$ 9,183 million

- Include in PPP Book 2018
- National Strategic Project (PSN)

## Evaluation Criteria:



Technically integrated with the sector's master plan



Economically and financially viable



The business entity that proposes the initiative has adequate financial capability to finance the project.

\*The unsolicited project is when the project is initiated by the private sector



**TERIMA KASIH**



# LAMPIRAN

**Regulator** (Bappenas, Kemenkeu, BKPM, LKPP, Kemendagri, Kemenko Perekonomian, dan PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia)

1. Penguatan fungsi Kantor Bersama KPBU
2. Merevisi Permen PPN Nomor 4 Tahun 2015

1. Menaikkan level regulasi KPBU dari tingkat Perpres menjadi RUU
2. Harmonisasi regulasi dan kebijakan di level K/L terkait KPBU
3. Standarisasi proses KPBU
4. Memperkuat sistem monitoring dan evaluasi

**Investee**  
(Kementerian/Le  
mbaga/Daerah)

Sosialisasi dan  
*capacity building*

Penguatan  
kelembagaan KPBU  
(pembentukan simpul  
KPBU, *capacity  
building* terstruktur,  
anggaran penyiapan)

**Transaction  
Advisors**

Pembentukan  
*pool of  
consultant*  
KPIIP

1. Penguatan kapasitas/kompetensi konsultan nasional (sertifikasi)
2. Pengembangan sistem nasional *pool of consultant*

**Investor**

Pengembangan  
database investor  
nasional dan  
internasional

*Investor engagement*  
(memperlancar arus  
informasi proyek dan  
regulasi secara berkala)  
serta pengembangan  
mekanisme *market  
sounding/ market  
consultation*

TELAH DILAKUKAN

AKAN DILAKUKAN



## PENGADAAN KONVENSIIONAL

- Acapkali terjadi ketidaksinambungan karena, perencanaan, konstruksi, operasi, dan pemeliharaan dilakukan secara terpisah serta dilakukan tender tahun untuk pengoperasian/pemeliharaan
- Sering terjadi keterlambat pelaksanaan pekerjaan dan hal tersebut menjadi beban pemerintah (cost overrun)
- Perencanaan pengadaan tidak mengkaji aspek hukum, komersial, risiko, dan lingkungan
- Investasi 100% oleh pemerintah sehingga risiko 100% ditanggung pemerintah
- Alokasi proyek sesuai dengan nilai proyek yang dilaksanakan



Terjadi kesinambungan (perencanaan, konstruksi, operasi dan pemeliharaan dilakukan satu kesatuan dalam kontrak jangka panjang)



Badan usaha melakukan upaya terbaik agar tidak terjadi keterlambatan konstruksi dan operasi



Outline Business mengkaji aspek hukum, komersil, risiko, dan lingkungan



Berbagi risiko antara pemerintah dan swasta

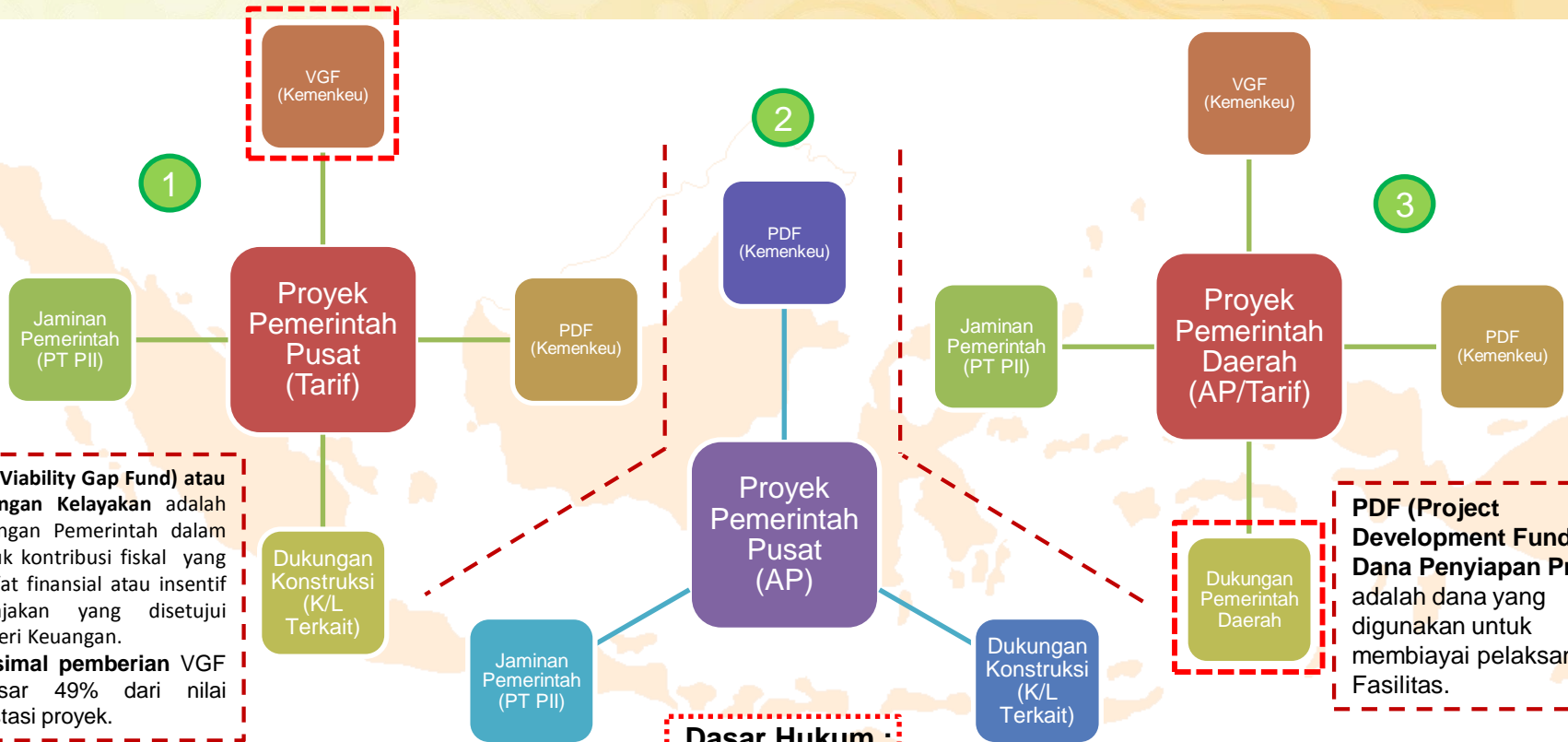


Dengan alokasi yang relatif sama, pemerintah dapat menyediakan infrastruktur dengan jumlah yang relatif lebih banyak



## PENGADAAN SKEMA KPBU

# Kontribusi Pemerintah Dalam Kerjasama



**VGF (Viability Gap Fund) atau Dukungan Kelayakan** adalah Dukungan Pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal yang bersifat finansial atau insentif perpajakan yang disetujui Menteri Keuangan.

**Maksimal pemberian VGF** sebesar 49% dari nilai investasi proyek.

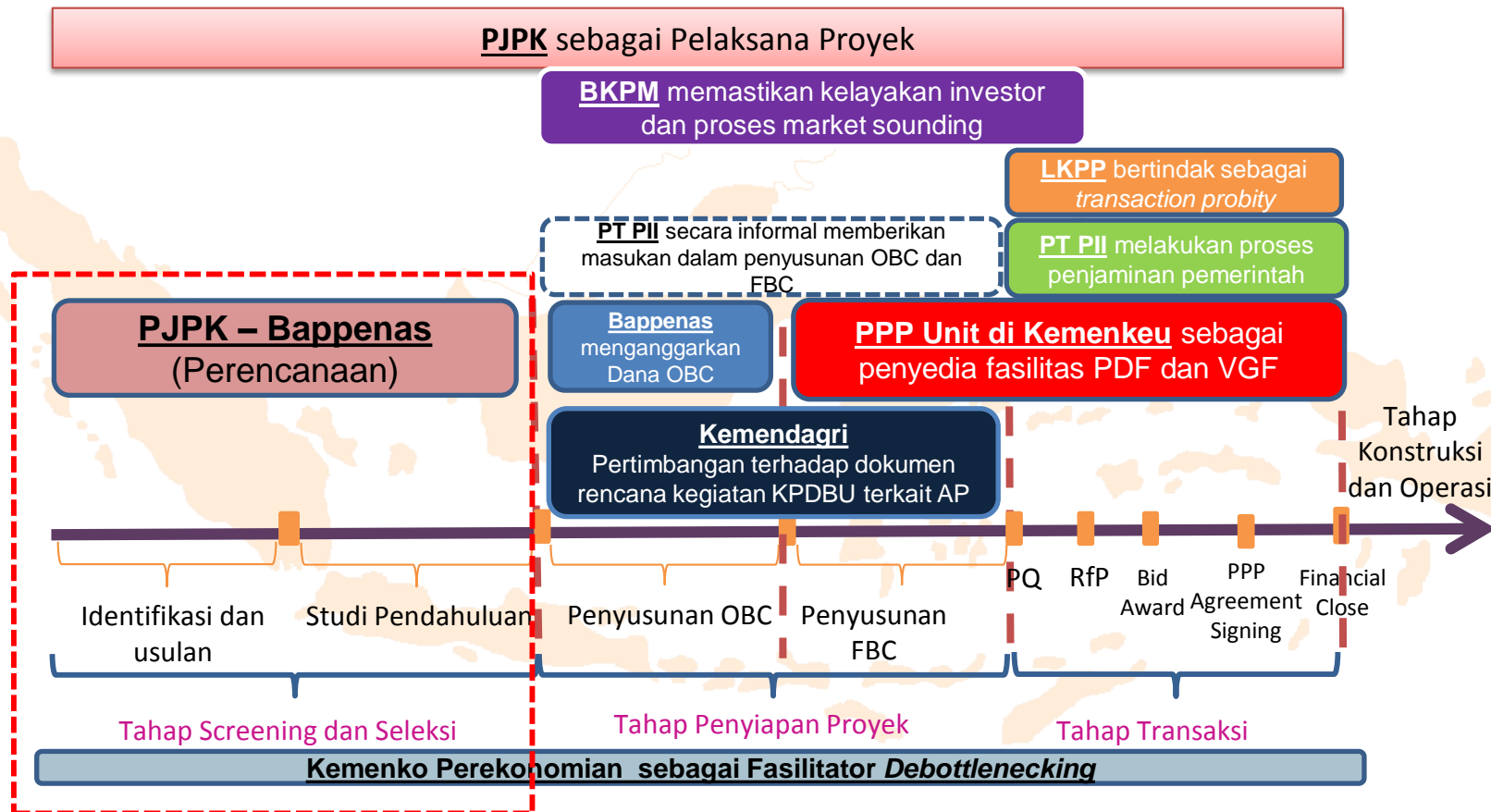
**PDF (Project Development Fund) atau Dana Penyiapan Proyek** adalah dana yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan Fasilitas.

## Dasar Hukum :

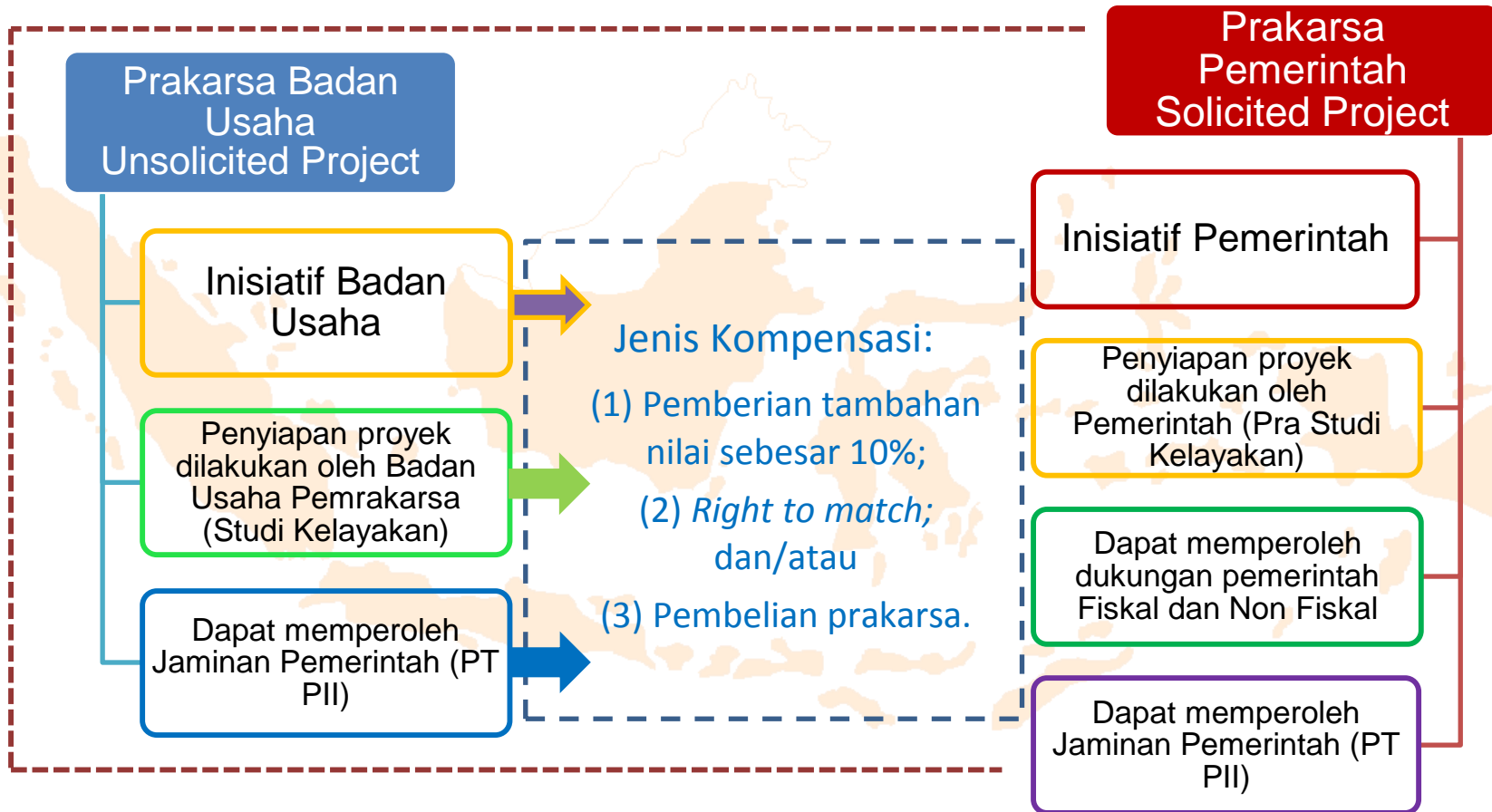
**PMK No. 223/PMK.11/2012** tentang Pemberian Dukungan Kelayakan Atas Sebagian Biaya Konstruksi Pada Proyek Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur



# Alur Kerja KPBU Secara Umum



# Prakarsa Dalam KPBU





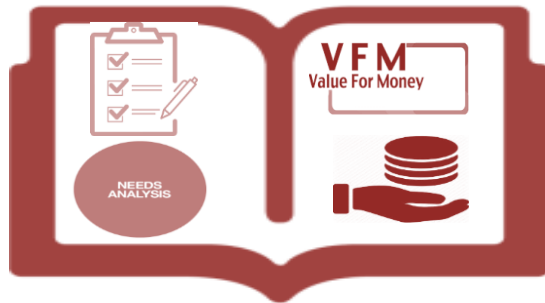
## SUBYEK

KPBU yang diprakarsai oleh Pemerintah Pusat

- Direktur Jenderal/Deputi atau Direksi BUMN

KPBU yang diprakarsai oleh Pemerintah Daerah.

- Kepala Perangkat Daerah atau Direksi BUMD



**OUTPUT  
DOKUMEN**

**STUDI  
PENDAHULUAN**

# TUJUAN DAN PELAKSANAAN TAHAP PERENCANAAN

TUJUAN

PELAKSANAAN

1

MENYUSUN RENCANA  
ANGGARAN

Informasi  
kebutuhan  
Penyediaan  
Infrastruktur  
yang dapat di  
samakan

RPJMN

RKP (D)

RSRK  
K/L

RPJMD

Pelaksanaan Kegiatan tahap Perencanaan

Menyusun Rencana Anggaran Dana KPBU

Identifikasi dan Penetapan KPBU

Penganggaran Dana Tahap Perencanaan

Konultasi Publik dan Keputusan tindak  
lanjut KPBU / Tidak

Penyusunan Daftar Rencana

Pengkategorian KPBU



Tahap  
Perencanaan

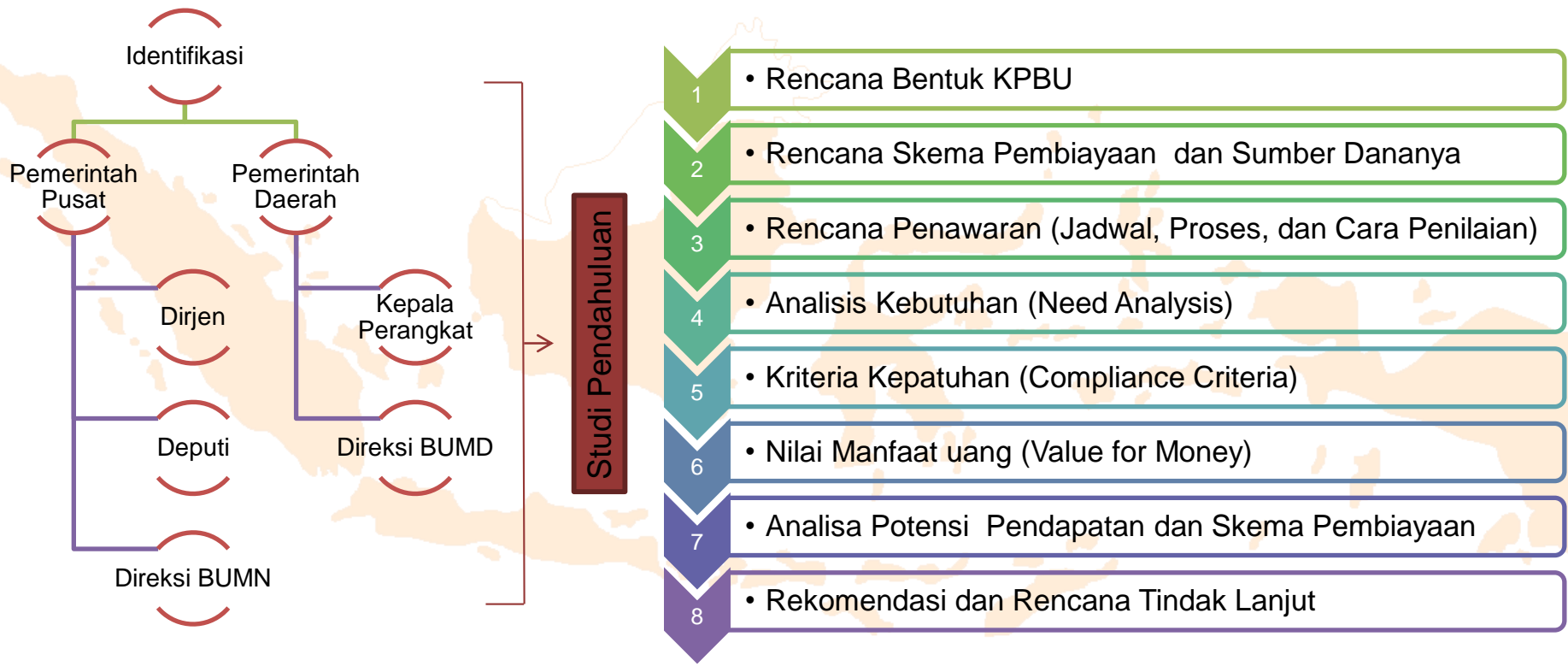


Tahap  
Penyiapan






Tahap Transaksi

# IDENTIFIKASI DAN PENETAPAN KPBU







# INDIKATOR 5 KAJIAN



## Need Analysis (3)

-  Memiliki Dasar Pemikiran Teknis dan Ekonomi
-  Mempunyai Permintaan yang Berkelanjutan yang terukur
-  Mendapat Dukungan dari Pemangku Kepentingan





## Compliance Criteria (4)

-  Kesesuaian dengan Peraturan Perundang-Undangan
-  Kesesuaian dengan RPJMN/D, RSK/L, RKPD, Rencana Bisnis BUMN/BUMD
-  Kesesuaian Lokasi dengan RTRW
-  Keterkaitan antar Sektor infrastruktur dan antar Wilayah





## Rekomendasi (3)

-  Rekomendasi Bentuk KPBU
-  Rekomendasi Kriteria Badan Usaha
-  Rencana Jadwal Kegiatan Penyiapan dan Transaksi

## Value for Money (4)

-  Sektor Swasta Memiliki dalam Pelaksanaan KPBU Dan Pengolaan Resiko
-  Terjaminnya efektivitas, akuntabilitas, pemerataan Pelayanan publik jangka panjang
-  Alih Pengetahuan dan Teknologi
-  Terjaminnya Persaingan Sehat, Transparansi, Dan Efisiensi dalam Pengadaan

## Potensi Pendapatan (4)

-  Kemampuan Pengguna untuk Membayar
-  Kemampuan Fiskal Pemerintah Pusat dan Daerah
-  BUMN/BUMD dalam melaksanakan KPBU Potensi Pendapatan Lainnya
-  Perkiraan Dukungan Pemerintah



**PJPK**  
Menganggarkan Dana  
Tahap Perencanaan  
Sekurang-kurangnya untuk :




**Studi Pendahuluan**      **Konsultasi Publik**

- Penerima tanggapan dan masukan dari Pemangku Kepentingan
- Evaluasi

## Pengambilan Keputusan Tindak Lanjut KPBU

- PJPK memutuskan tindak lanjut berdasarkan uraian Identifikasi KPBU
- PJPK mengusulkan Proyek KPBU kepada Bappenas, dengan dokumen :
  - Proyek di tahapan Penyiapan :
    - Dokumen Penyiapan KPBU
    - Lembar Ringkasan Dokumen Penyiapan
  - Proyek di tahapan Siap Ditawarkan :
    - Dokumen Prastudi Kelayakan
    - Lembar Ringkasan Dokumen Prastudi Kelayakan
    - Surat Pernyataan Prinsip Dukungan Pemerintah dan Jaminan Pemerintah bila diperlukan



- Menyusun Daftar Rencana KPBU
- PJPK memutuskan tindak lanjut berdasarkan uraian Identifikasi KPBU **berdasarkan** :
  - Usulan PJPK yang diindikasikan membutuhkan dukungan atau Jaminan Pemerintah
  - Hasil Identifikasi Menetri berdasarkan Prioritas Pembangunan Nasional
- Menteri melakukan seleksi dan penilaian berdasarkan **Dokumen Pengambilan Keputusan Tindak Lanjut KPBU**

KPBU Siap Ditawarkan

KPBU dalam Proses Penyiapan



- Memperoleh kepastian Kesiapan KPBU (Teknis, Minat Pasar, Bentuk KPBU)
- Kajian Lingkungan Hidup
- Rancangan Rinci Spesifikasi Keluaran
- Rancangan Struktur Tarif
- Analisis Model Keuangan, Alokasi dan Mitigasi Resiko, mekanisme pemberian dukungan dan Jaminan Pemerintah
- Rencana Pengadaan Badan Usaha Pelaksana (Potensi & Minat Badan Usaha, Kewajaran rencana / jadwal Pengadaan, dan penetapan dan Kesiapan Panitia Pengadaan)
- Rencana Ketentuan Perjanjian KPBU
- Persetujuan PJKK untuk KPBU (Unsolicited) dan Kesepakatan Pemangku Kepentingan

- Kesesuaian dengan RPJMN/D dan Rencana Strategis sektor Infrastruktur
- Kesesuaian Lokasi KPBU dengan RTRW
- Keterkaitan antar sektor Infrastruktur dan antar Wilayah
- Telah memiliki Dokumen Studi Pendahuluan

KPBU Proses Penyiapan

KPBU Siap Ditawarkan

## Kegiatan Pendukung Tahap Perencanaan



1. Dokumen yang harus disiapkan pada tahap Perencanaan KPBU yaitu:
  - a. **Kerangka Acuan** Pengadaan Badan Penyiapan, jika diperlukan;
  - b. Dokumen **Studi Pendahuluan**; dan
  - c. **Berita acara Konsultasi Publik**.
2. **Kerangka Acuan** Pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a, sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. **latar belakang** dan **deskripsi** KPBU;
  - b. **tujuan** pekerjaan;
  - c. **lingkup jasa konsultasi** untuk melaksanakan berbagai kajian kelayakan yang diperlukan/dipersyaratkan;
  - d. **jumlah personil** dan **kualifikasi** yang dibutuhkan;
  - e. **dokumen** yang harus disiapkan;
  - f. **jadwal** pelaksanaan; dan
  - g. **perkiraan besarnya anggaran**.
3. Dokumen Studi Pendahuluan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b **berisi substansi** yang merujuk dalam Panduan Umum **Bagian C angka 3 (5 Kajian)**.
4. **Berita acara Konsultasi Publik** sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf c, sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. **daftar peserta** Konsultasi Publik;
  - b. **notulensi** pembahasan rencana KPBU; dan
  - c. **kesimpulan** dan **rencana tindak lanjut**.

# Panduan Penyusunan OBC Proyek KPBU

Penyusunan Draft  
Kajian Awal Pra Studi  
Kelayakan  
Outline Business Case  
(OBC)

Konsultasi Publik

Penyempurnaan  
Kajian Awal Prastudi  
Kelayakan  
Outline Business  
Case (OBC)

Penjajakan Minat  
Pasar  
(*Pre Market  
Sounding*)

Kajian Awal Pra  
Studi Kelayakan  
Outline Business  
Case (OBC)



Hukum &  
Kelembagaan



Bentuk KPBU



Teknis



Risiko



Ekonomi & Komersial



Dukungan/  
Jaminan Pemerintah



Lingkungan &  
Sosial



Outstanding  
Issues

## YANG HARUS DISIAPKAN PJKP



- Tim KPBU



- Kontak Person

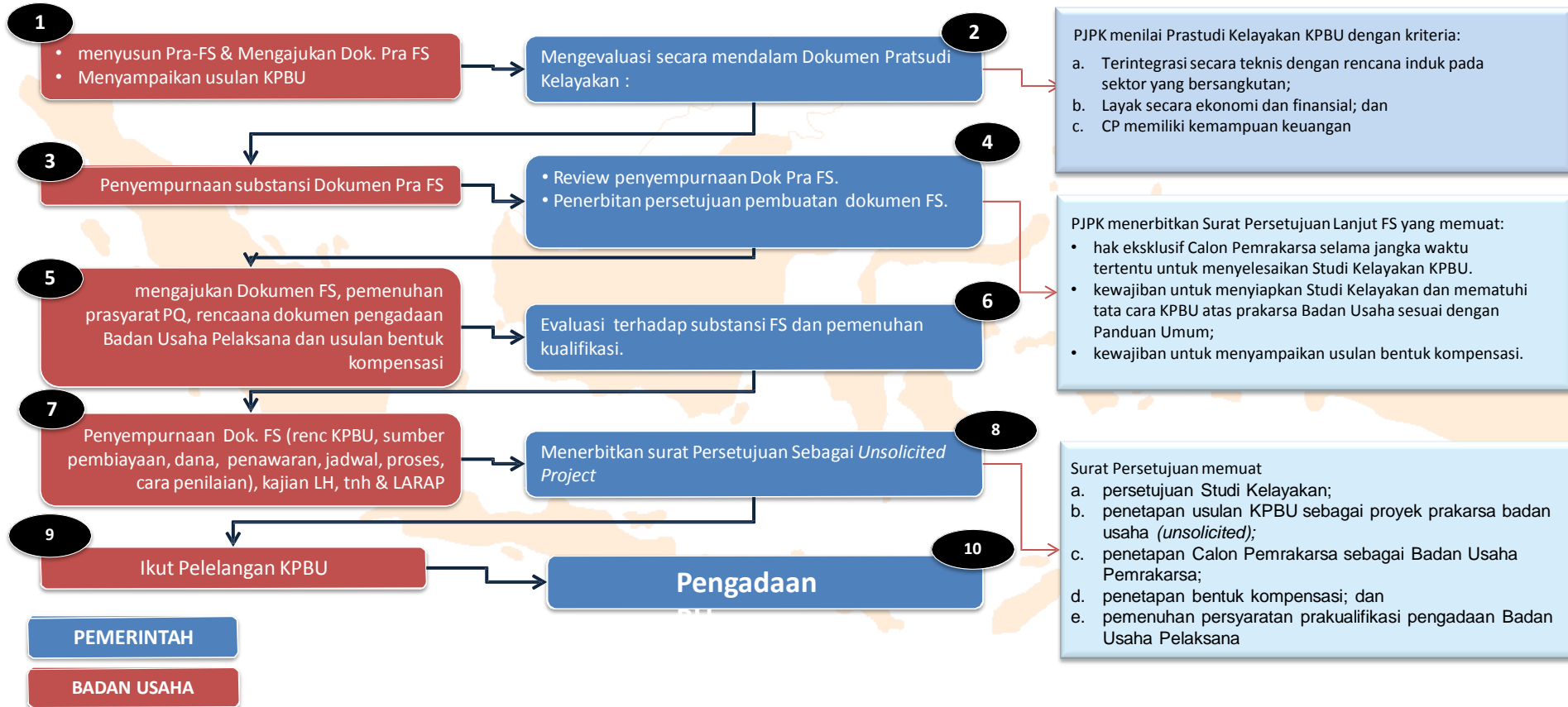


- Ruang kerja jika konsultan ke Daerah PJKP



- <http://kpsrb.bappenas.go.id/ppptoolkit/>

# Prosedur Bagi Pelaksanaan *Unsolicited Project*



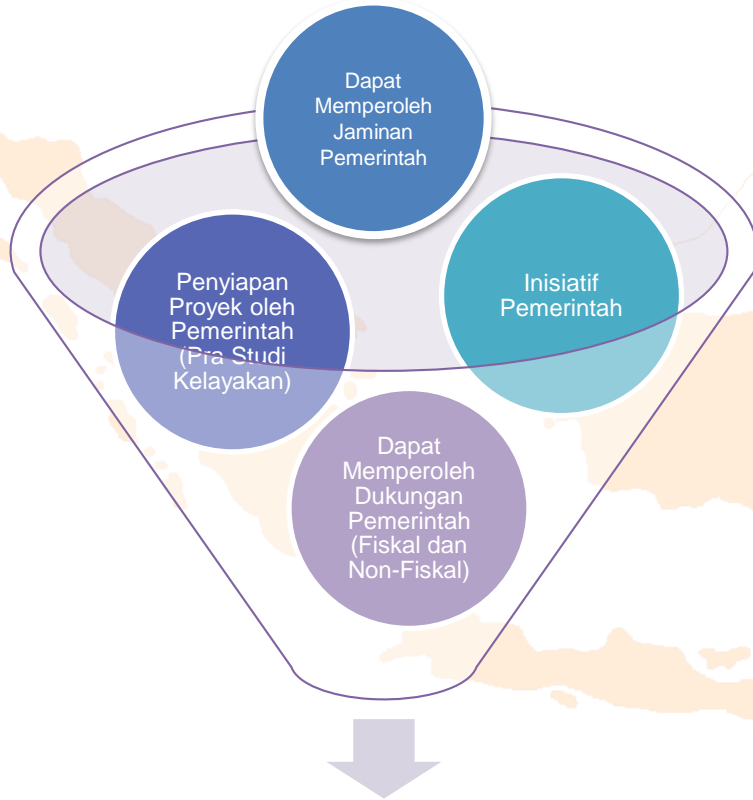
## BADAN USAHA PEMRAKARSA KPBUDAPAT DIBERIKAN ALTERNATIF KOMPENSASI

No.	Bentuk Kompensasi	Ketentuan
1	pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh per seratus)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Badan Usaha Pemrakarsa tetap wajib mengikuti penawaran sebagaimana disyaratkan dalam Dokumen Pengadaan</li><li>• Seluruh studi beserta dokumen-dokumen pendukungnya serta merta beralih menjadi milik PJKP tanpa memperoleh bayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun</li></ul>
2	pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha pemrakarsa terhadap penawar terbaik ( <i>right to match</i> )	
3	pembelian prakarsa KPBUD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Badan Usaha Pemrakarsa diperkenankan mengikuti penawaran.</li><li>• Pembelian prakarsa meliputi sejumlah biaya langsung yang berkaitan dengan penyiapan KPBUD yang telah dikeluarkan oleh Badan Usaha Pemrakarsa.</li><li>• Besaran biaya ditetapkan oleh PJKP berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen yang ditunjuk oleh PJKP.</li></ul>

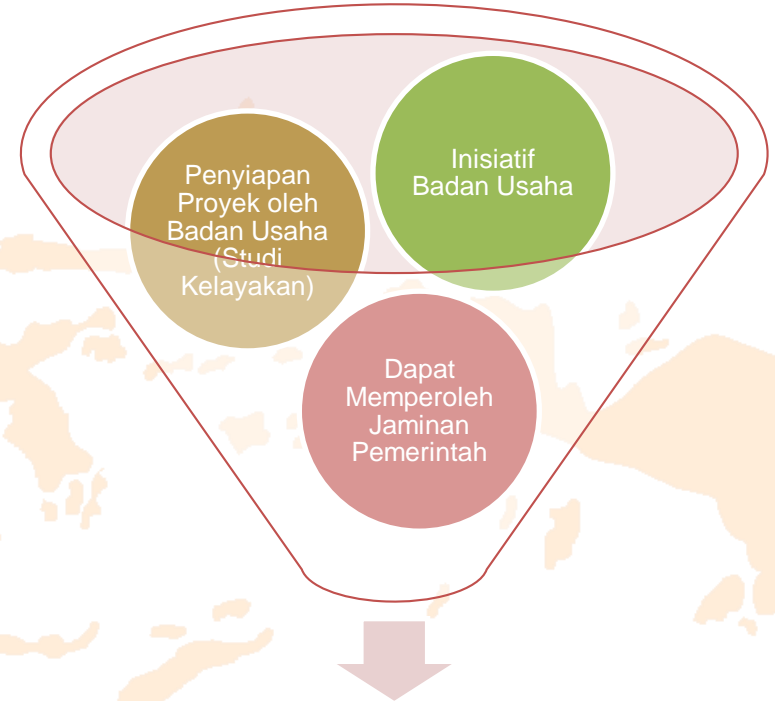
# Solicited



# Unsolicited



## Solicited Project



## Unsolicited Project

# Pra Studi Kelayakan

## KAJIAN AWAL PRASTUDI KELAYAKAN

kajian hukum dan kelembagaan;

kajian teknis;

kajian ekonomi dan komersial;

kajian lingkungan dan sosial;

kajian bentuk kerjasama dalam penyediaan infrastruktur;

kajian risiko;

kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah; dan

kajian mengenai hal-hal yang perlu ditindaklanjuti

## KAJIAN AKHIR PRASTUDI KELAYAKAN

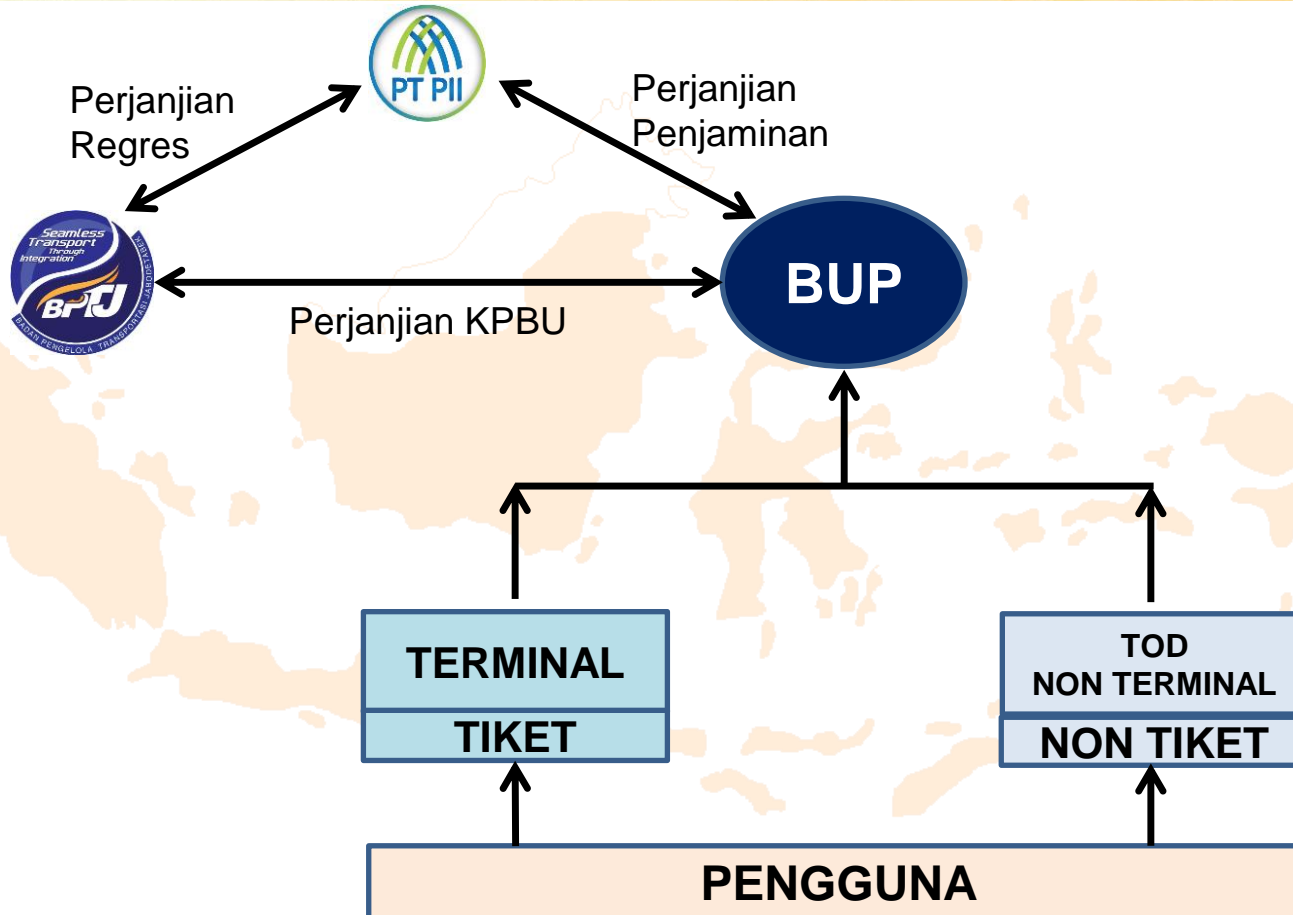
terpenuhinya seluruh persyaratan kajian pada Prastudi Kelayakan termasuk hal-hal yang perlu ditindaklanjuti;

persetujuan para pemegang kepentingan mengenai KPB; dan

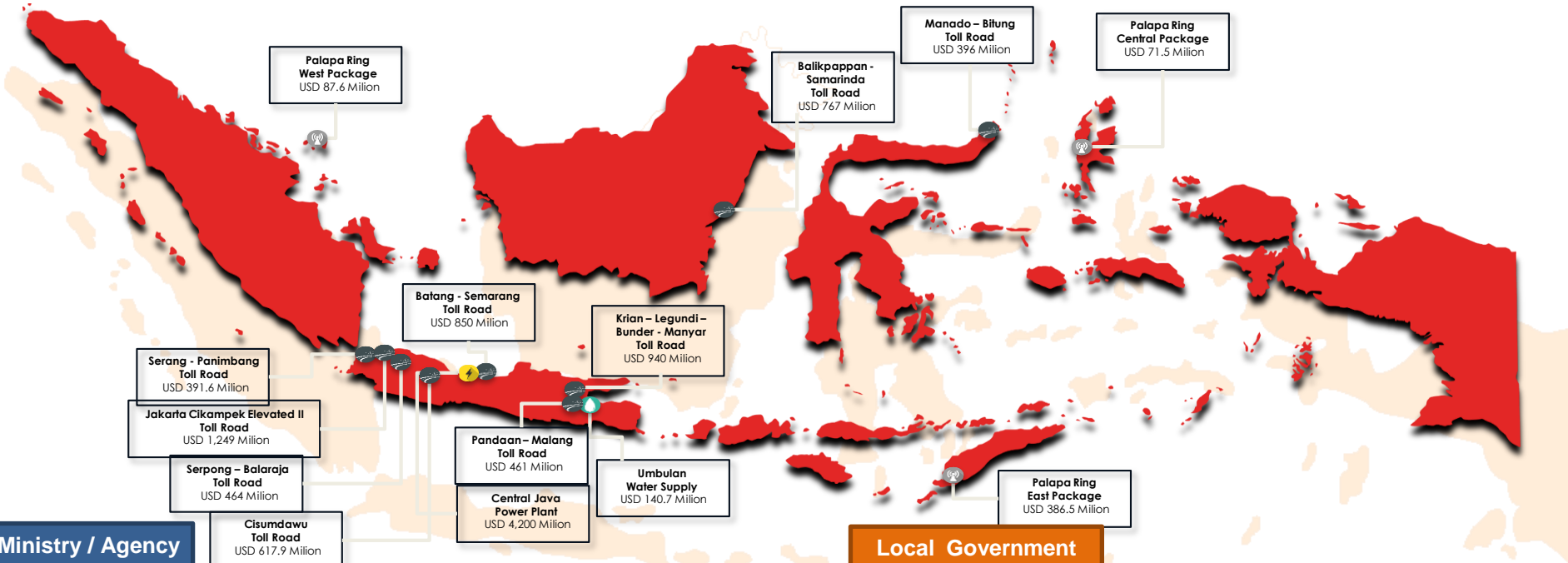
kepastian diperlukan atau tidaknya Dukungan dan/atau Jaminan Pemerintah.



# Contoh Proyek KPBU Unsolicited TOD Poris Plawad



# Success Story Proyek KPBU



Ministry / Agency

Local Government

**14**  
projects

**Sector**

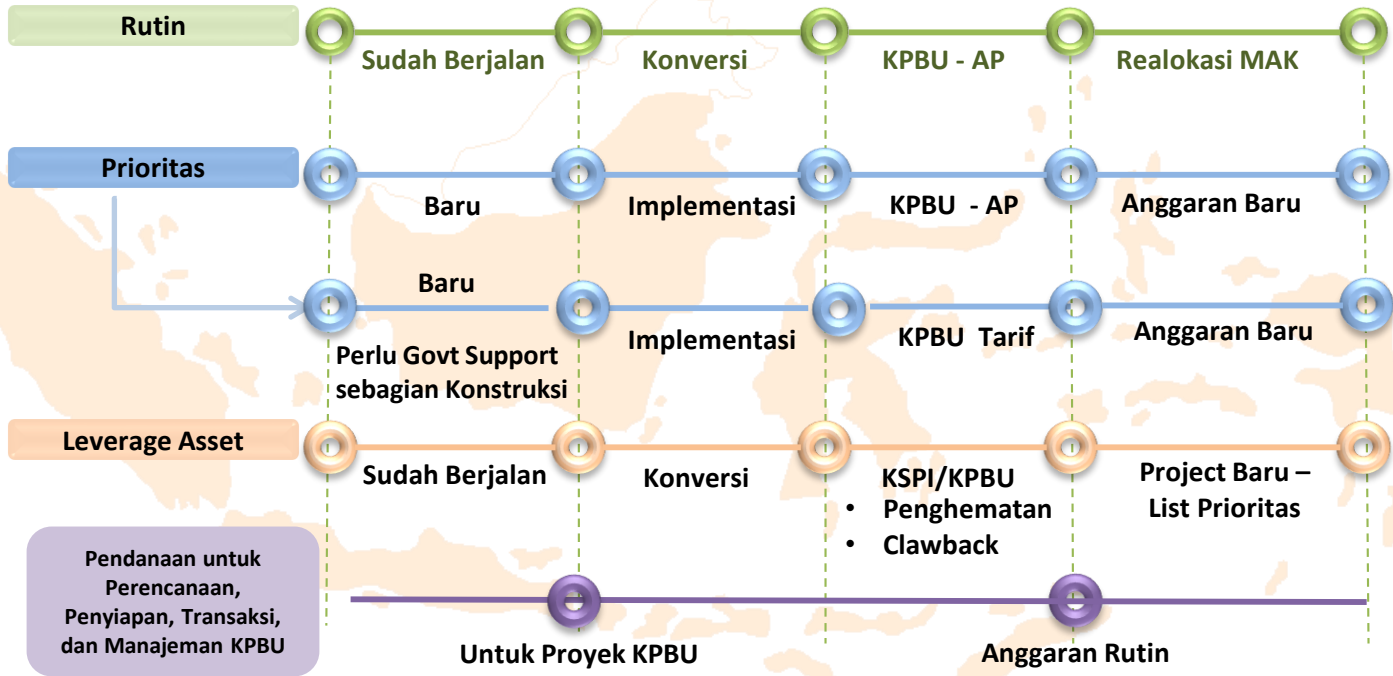
**GCA**

**10**  
projects

**Sector**

**GCA**

# Perencanaan Proyek KPBU di K/L



# Proses Ideal KPBU



Standarisasi  
Pengetahuan



Standarisasi  
Dokumen



Standarisasi  
Proses



Standarisasi  
Monitoring & evaluasi

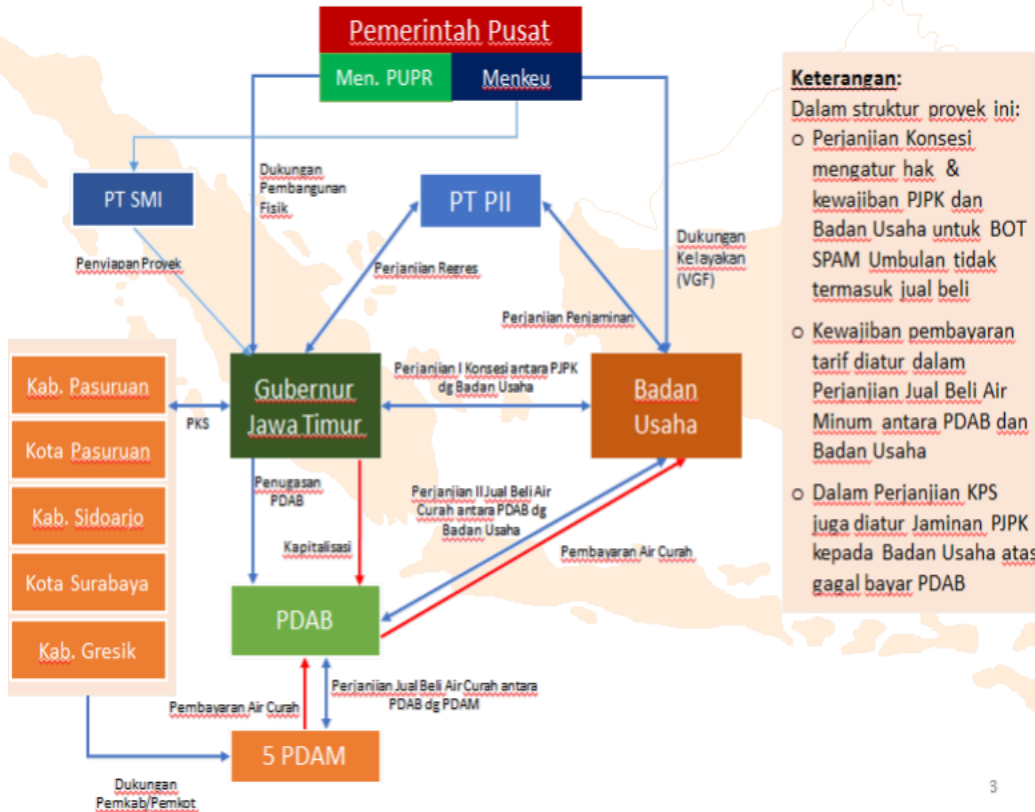
## Latar Belakang Pendorong Utama Inisiatif Untuk Standardisasi



- Pengurangan **Waktu Negosiasi** dan Proses **Pengadaan**
- Pengurangan **Biaya Transaksi**
- Menciptakan **Transparansi** dan **Kenyamanan Pasar**

# Skema KPBU Dengan Pengembalian Investasi Melalui Tarif dan VGF

## Contoh : Proyek SPAM Umbulan



**Keterangan:**  
 Dalam struktur proyek ini:  
 o Perjanjian Konsesi mengatur hak & kewajiban PJKK dan Badan Usaha untuk BOT SPAM Umbulan tidak termasuk jual beli  
 o Kewajiban pembayaran tarif diatur dalam Perjanjian Jual Beli Air Minum antara PDAB dan Badan Usaha  
 o Dalam Perjanjian KPS juga diatur Jaminan PJKK kepada Badan Usaha atas gagal bayar PDAB

- **VGF**: fasilitas pemberian dukungan pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal yang bersifat finansial.
- VGF **diberikan kepada** proyek infrastruktur yang dibangun dengan skema KPBU dan bertujuan untuk meningkatkan kelayakan finansial proyek.
- **Maksimal pemberian VGF** sebesar 49% dari nilai investasi proyek
- **Tarif ditetapkan oleh PDAB** berdasarkan perjanjian jualbeli air curah dengan 5 PDAM

### Dasar Hukum :

PMK No. 223/PMK.11/2012 tentang Pemberian Dukungan Kelayakan Atas Sebagian Biaya Konstruksi Pada Proyek Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur

# Skema KPBU Dengan Pengembalian Investasi Melalui Availability Payment/AP

Skema pengembalian investasi melalui: **Availability Payment (AP)**

**Availability Payment (AP)**

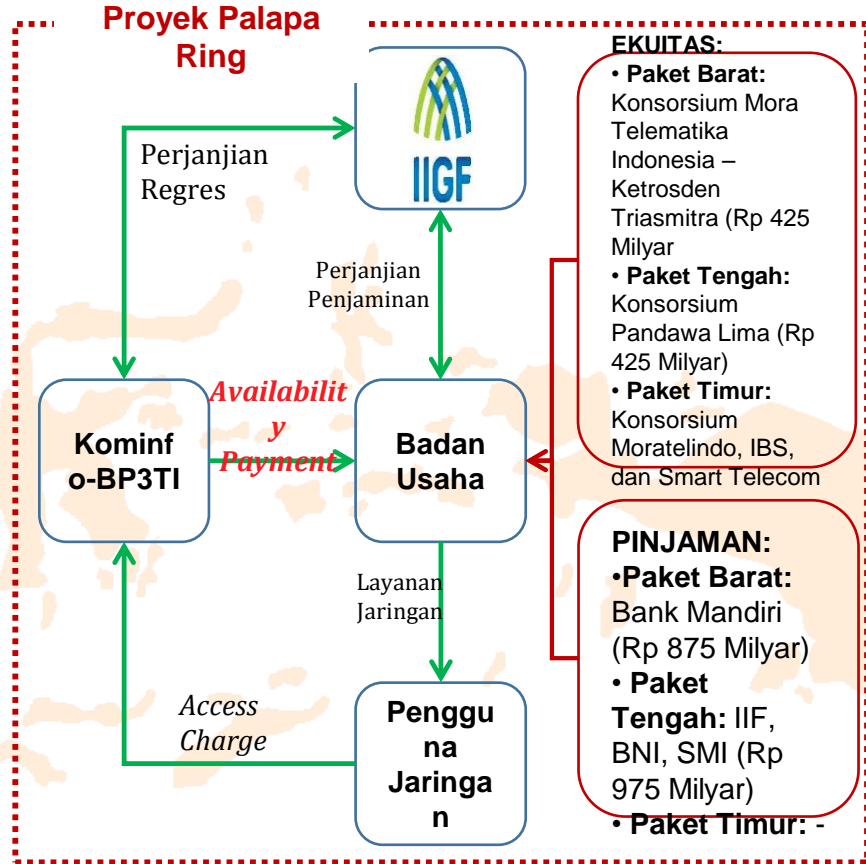
Pembayaran secara berkala oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah kepada Badan Usaha Pelaksana atas tersedianya layanan Infrastruktur yang sesuai dengan kualitas dan/atau kriteria sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian KPBU

**Dasar Hukum :**

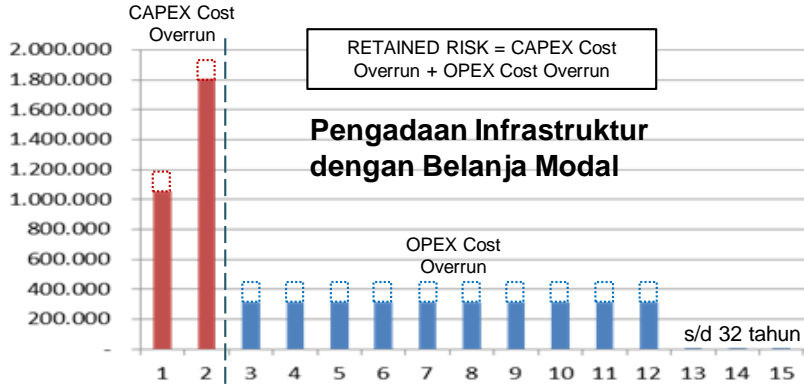
- Perpres 38/2015 tentang KPBU dalam Penyediaan Infrastruktur.
- PMK Nomor 260/PMK.08/2015 tentang Tatacara Pembayaran Ketersediaan Layanan Pada Proyek KPBU dalam rangka Penyediaan Infrastruktur.

**Kriteria Umum Proyek KPBU AP:**

- Proyek infrastruktur yang secara komersial masih marginal
- Proyek infrastruktur ekonomi atau infrastruktur sosial yang memiliki manfaat besar bagi masyarakat
- Proses pengadaan proyek dilakukan melalui tahapan pemilihan yang adil, terbuka dan transparan, serta memperhatikan prinsip persaingan usaha yang sehat
- Moda pengembalian investasi kepada badan usaha tidak berasal dari tarif pengguna layanan
- Tarif tetap dapat dikenakan kepada pengguna layanan, dimana pengelolaannya dilaksanakan oleh PJPK



# Keuntungan Availability Payment (AP) Alternatif Relokasi Pembiayaan Pembangunan

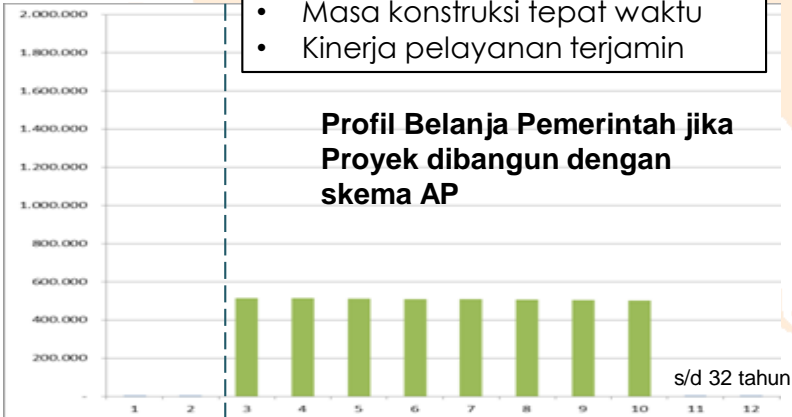


RETAINED RISK = CAPEX Cost Overrun + OPEX Cost Overrun

## Pengadaan Infrastruktur dengan Belanja Modal

- Masa konstruksi tepat waktu
- Kinerja pelayanan terjamin

## Profil Belanja Pemerintah jika Proyek dibangun dengan skema AP



Masa konstruksi

Masa operasi

## Analisis Potensi Government Saving Pada Proyek Palapa Ring

	PSC	PPP
<b>Government Expenditure</b>		
-CAPEX	4.743.922.993.248	0
-OPEX	3.369.789.444.263	0
-Availability Payment	0	8.823.556.862.337
-Financing	332.074.609.527	0
-Ancillary	474.392.299.325	711.588.448.987
<b>Risk Value</b>		
-Competitive Neutrality	0	(792.398.703.159)
-Retained Risk	2.049.442.259.087	
<b>Total Government Expenditure including Risk</b>	10.969.621.605.450	8.742.746.608.165
<b>Government Saving</b>		<b>20,30%</b>

Untuk Ancillary cost, yang sebagian besar dari biaya persiapan proyek. Untuk PPP perkiraan 1.5 kali lebih besar dari PSC

Competitive Neutrality, pada PPP terdapat potensi pembayaran PPh 25 dari *Earning Before Tax* (EBT) berdasarkan proyeksi keuangan untuk masing-masing Paket.

PSC = *Public Sector Comparator*, suku bunga obligasi 2017

PPP = KPBU - AP

Inflasi 2010-2017

7.5%

5.4%

## Studi Kasus:

1000 Pedagang	Service Level	CAPEX /OPEX	Tarif Keekonomian I	AtoP	WtoP	Gap
I 600	xxx	AA/BB	10	8	6,5	-3,5
II 200	xy	CC/DD	20	18	17	-3
III 200	xyy	EE/FF	25	26	25	0

### Opsi A: Subsidi Pemerintah



Pemerintah Daerah harus membayar subsidi setiap bulan sebagai upaya dalam menutupi *gap funding*.

Subsidi Pedagang I	Subsidi Pedagang II	Subsidi Pedagang III
3,5	3	0

### Opsi B: Bantuan Pemerintah



Pemerintah daerah memberikan dukungan pada tahapan konstruksi/operasi (CAPEX/OPEX) yang mengurangi tarif dari T.EK I menjadi T.EK II sehingga pada kolom *Gap* merupakan keuntungan kepada Badan Usaha.

Dukungan Pemerintah untuk CAPEX/OPEX	WtoP	T.EK II	Gap
60 M	6,5	6	+0,5
	17	17	0
	25	24	+1



# Studi Pendahuluan Rencana Proyek KPBU

## ANALISIS KEBUTUHAN (*NEED ANALYSIS*)

- kepastian KPBU memiliki dasar pemikiran teknis dan ekonomi berdasarkan analisis data sekunder yang tersedia;
- kepastian KPBU mempunyai permintaan yang berkelanjutan dan
- diukur dari ketidakcukupan pelayanan, baik secara kuantitas maupun kualitas, berdasarkan analisis data sekunder yang tersedia; dan
- kepastian KPBU mendapat dukungan dari pemangku kepentingan yang berkaitan, salah satunya melalui Konsultasi Publik.

## KRITERIA KEPATUHAN (*COMPLIANCE CRITERIA*);

- kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- kesesuaian KPBU dengan Dokumen Rencana Pembangunan
- kesesuaian lokasi KPBU dengan RTRW
- keterkaitan antar sektor infrastruktur dan antar wilayah

## KRITERIA FAKTOR PENENTU NILAI MANFAAT UANG (*VALUE FOR MONEY*) PARTISIPASI BADAN USAHA

- sektor swasta memiliki keunggulan dalam pelaksanaan KPBU termasuk dalam pengelolaan risiko;
- terjaminnya efektivitas, akuntabilitas dan pemerataan pelayanan publik dalam jangka panjang;
- alih pengetahuan dan teknologi; dan
- terjaminnya persaingan sehat, transparansi, dan efisiensi dalam proses pengadaan

## ANALISA POTENSI PENDAPATAN DAN SKEMA PEMBIAYAAN PROYEK

- kemampuan pengguna untuk membayar;
- kemampuan fiskal pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN/BUMD dalam melaksanakan KPBU;
- potensi pendapatan lainnya; dan
- perkiraan bentuk dukungan pemerintah.

## REKOMENDASI DAN RENCANA TINDAK LANJUT

## Studi Pendahuluan meliputi kajian mengenai :



**Analisis** kebutuhan (*need analysis*)




Analisa **potensi pendapatan** dan  
**skema pembiayaan** proyek



**Kriteria** kepatuhan (*compliance  
criteria*)



**Rekomendasi** dan rencana tindak  
lanjut.



**Kriteria** faktor penentu Nilai  
Manfaat Uang (*Value for Money*)  
partisipasi badan usaha



Kepastian KPBU memiliki **dasar pemikiran teknis** dan **ekonomi** berdasarkan analisis **data sekunder** yang tersedia



Kepastian KPBU mempunyai **permintaan yang berkelanjutan** dan **diukur** dari **ketidacukupan pelayanan**, baik secara **kuantitas** maupun **kualitas**, berdasarkan **analisis data sekunder** yang tersedia



Kepastian KPBU mendapat **dukungan** dari pemangku kepentingan yang berkaitan, salah satunya melalui **Konsultasi Publik**.

**Indikator Analisis Kebutuhan**

## BADAN USAHA PEMRAKARSA KPBUS DAPAT DIBERIKAN ALTERNATIF KOMPENSASI

No.	Bentuk Kompensasi	Ketentuan
1	pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh per seratus)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Badan Usaha Pemrakarsa tetap wajib mengikuti penawaran sebagaimana disyaratkan dalam Dokumen Pengadaan</li><li>• Seluruh studi beserta dokumen-dokumen pendukungnya serta merta beralih menjadi milik PJKP tanpa memperoleh bayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun</li></ul>
2	pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha pemrakarsa terhadap penawar terbaik ( <i>right to match</i> )	
3	pembelian prakarsa KPBUS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Badan Usaha Pemrakarsa diperkenankan mengikuti penawaran.</li><li>• Pembelian prakarsa meliputi sejumlah biaya langsung yang berkaitan dengan penyiapan KPBUS yang telah dikeluarkan oleh Badan Usaha Pemrakarsa.</li><li>• Besaran biaya ditetapkan oleh PJKP berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen yang ditunjuk oleh PJKP.</li></ul>



Kesesuaian dengan **peraturan perundang-undangan** yang berlaku



Kesesuaian KPBU dengan **RPJMN/D dan/atau Renstra KL, Renja Pemda, rencana bisnis BUMN/D**



Kesesuaian lokasi KPBU dengan **RTRW** (apabila diperlukan sesuai kebutuhan jenis infrastruktur yang akan dikerjasamakan)



Keterkaitan **antar sektor infrastruktur dan antar wilayah** (apabila diperlukan sesuai kebutuhan jenis infrastruktur yang akan dikerjasamakan)





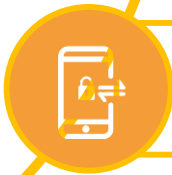
Swasta memiliki keunggulan dalam **pelaksanaan KPBU** termasuk dalam **pengelolaan risiko**.



Terjaminnya **efektivitas, akuntabilitas** dan **pemerataan pelayanan publik** dalam **jangka panjang**.



Terjaminnya **persaingan sehat, transparansi**, dan **efisiensi** dalam **proses pengadaan**.



**Alih pengetahuan dan teknologi**.





**Kemampuan pengguna untuk membayar**



**Kemampuan fiskal pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN/BUMD** dalam melaksanakan KPBU

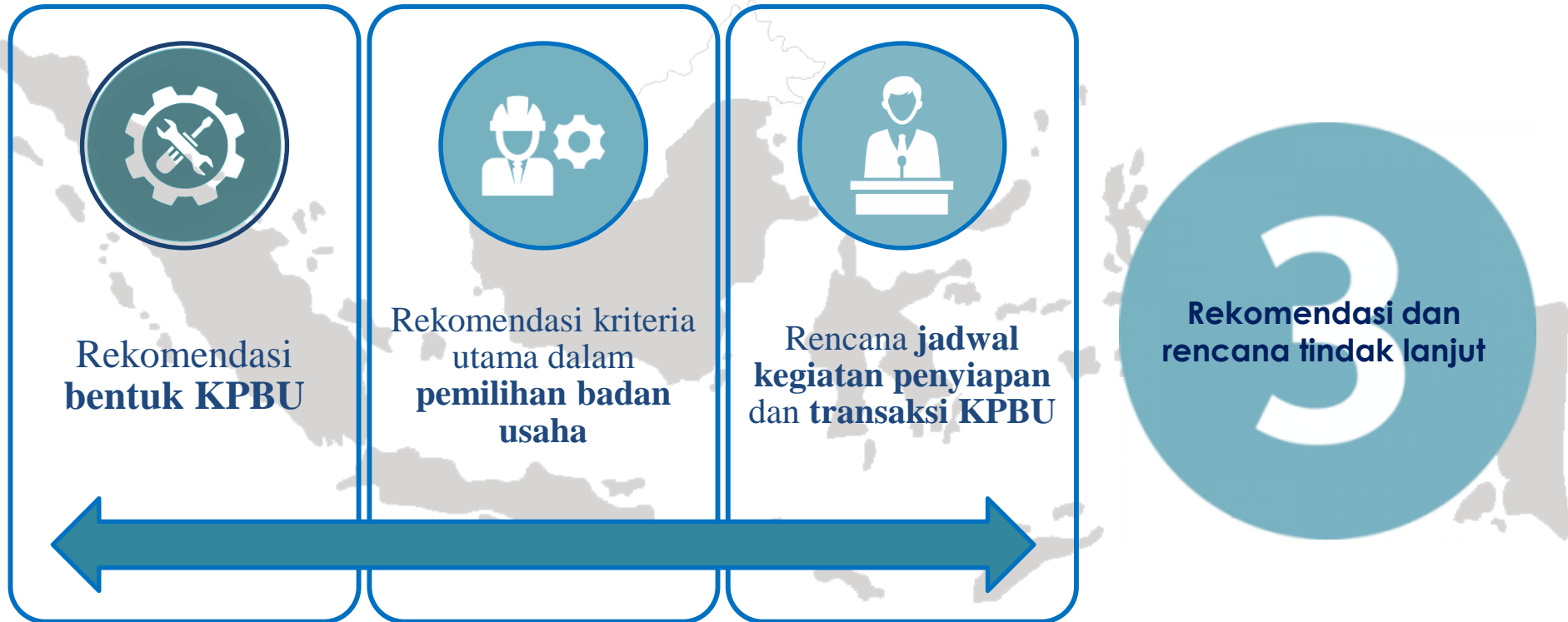


**Potensi pendapatan lainnya**



**Perkiraan bentuk dukungan pemerintah**

**4**  
Analisa potensi  
pendapatan dan  
skema pembiayaan  
proyek





## Studi Kasus:

1000 Pedagang	Service Level	CAPEX /OPEX	Tarif Keekonomian I	AtoP	WtoP	Gap
I 600	xxx	AA/BB	10	8	6,5	-3,5
II 200	xy	CC/DD	20	18	17	-3
III 200	xyy	EE/FF	25	26	25	0

### Opsi A: Subsidi Pemerintah



Pemerintah Daerah harus membayar subsidi setiap bulan sebagai upaya dalam menutupi *gap funding*.

Subsidi Pedagang I	Subsidi Pedagang II	Subsidi Pedagang III
3,5	3	0

### Opsi B: Bantuan Pemerintah



Pemerintah daerah memberikan dukungan pada tahapan konstruksi/operasi (CAPEX/OPEX) yang mengurangi tarif dari T.EK I menjadi T.EK II sehingga pada kolom *Gap* merupakan keuntungan kepada Badan Usaha.

Dukungan Pemerintah untuk CAPEX/OPEX	WtoP	T.EK II	Gap
60 M	6,5	6	+0,5
	17	17	0
	25	24	+1

# KAJIAN AWAL PRASTUDI KELAYAKAN

Penyusunan Draft  
Kajian Awal  
Prastudi Kelayakan  
Outline Business  
Case (OBC)

Konsultasi Publik

Penyempurnaan  
Kajian Awal  
Prastudi Kelayakan  
Outline Business  
Case (OBC)

Penjajakan Minat  
Pasar (Pre Market  
Sounding)

Kajian Awal Pra  
Studi Kelayakan  
Outline Business  
Case (OBC)



Hukum &  
Kelembagaan



Teknis



Ekonomi &  
Komersial



Lingkungan &  
Sosial



Bentuk KPBU



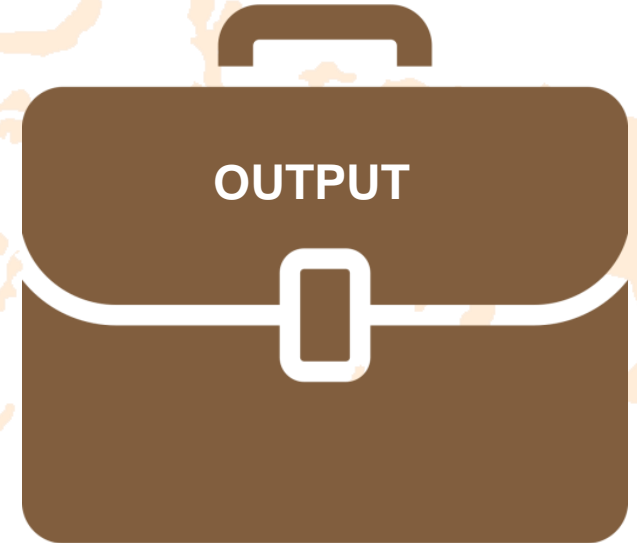
Risiko



Dukungan/  
Jaminan Pemerintah

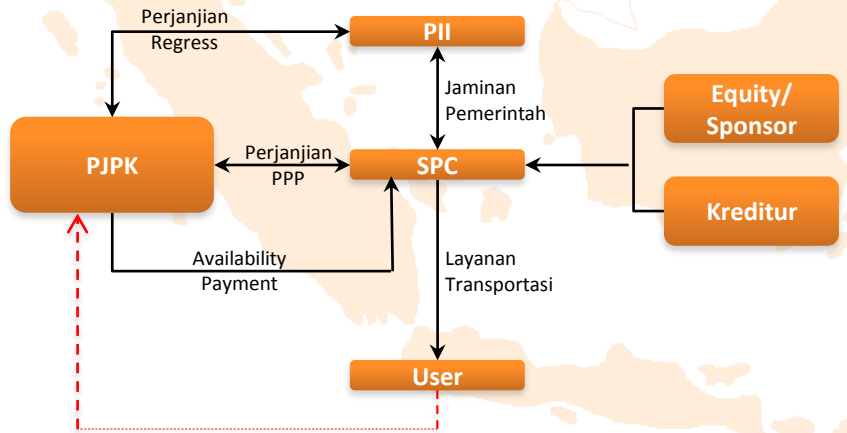


Outstanding  
Issues



# Lingkup KPBU Urban Transport

## Pengembalian Dengan AP



## Pengembalian Dengan Tarif

