

KEMENTERIAN KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN

CHECKLISTS

**IMPLEMENTASI KERJASAMA PEMERINTAH BADAN USAHA
DALAM RANGKA PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR
KEPENTINGAN UMUM DI LEVEL PEMERINTAHAN DAERAH**

CHECKLIST TAHAP PENYIAPAN

NO	CHECKLIST	OUTPUT
1	Penyiapan kajian pra studi kelayakan KPBU	
	<p>a. Apakah kajian hukum telah disusun?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apakah KPBU dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berkaitan dengan aspek pendirian badan usaha, penanaman modal, persaingan usaha, lingkungan, keselamatan kerja, pengadaan tanag, pembiayaan KPBU, perizinan KPBU, perpajakan, dan aturan lainnya ➤ Apa saja risiko-risiko hukum yang ditemui dalam pelaksanaan KPBU dan strategi mitigasinya ➤ Perlukah dilakukan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang telah ada ataupun penerbitan peraturan perundang-undangan yang baru? ➤ Apa saja jenis-jenis perizinan/persetujuan yang diperlukan? ➤ Apakah rencana dan jadwal untuk memenuhi persyaratan peraturan dan hukum telah disusun? ➤ Apakah kewenangan Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Direksi Badan Usaha Milik Negara/Direksi Badan Usaha Milik Daerah sebagai PJPK dalam melaksanakan KPBU termasuk penentuan PJPK dalam proyek multi infrastuktur telah dipastikan? ➤ Apakah telah dilakukan pemetaan pemangku kepentingan (stakeholders mapping) dengan menentukan peran dan tanggung jawab lembaga-lembaga yang berkaitan dalam pelaksanaan KPBU? ➤ Apakah saja peran dan tanggung jawab Tim KPBU yang terkait dengan kegiatan penyiapan kajian awal prastudi kelayakan dan penyelesaian kajian akhir prastudi kelayakan ➤ Bagaimanakah sistem pelaporan Tim KPBU kepada PJPK? ➤ Apakah perangkat regulasi kelembagaan telah ditentukan dan dipersiapkan? ➤ Apakah kerangka acuan pengambilan keputusan telah disusun? 	<p>Dokumen kajian awal prastudi kelayakan yang mencakup:</p> <p>a. Kajian hukum</p>
	<p>b. Apakah kajian teknis telah disusun?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Standar kinerja teknis operasional seperti apa yang diperlukan? ➤ Apa saja alternatif tapak, besaran proyek, kualitas, teknologi dan waktu pelaksanaan yang memungkinkan untuk pelaksanaan proyek KPBU? ➤ Apakah kapasitas keluaran telah ditetapkan? 	<p>b. Kajian teknis</p>

CHECKLIST TAHAP PENYIAPAN

NO	CHECKLIST	OUTPUT
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Apa saja substansi dalam standar operasional yang dibutuhkan? ➤ rancangan awal seperti apa yang layak secara teknis? ➤ Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah apa saja yang dibutuhkan untuk pelaksanaan KPBU? Apakah daftar BMN/D yang dibutuhkan telah disiapkan? ➤ Bagaimanakah kondisi ketersediaan pasokan sumber daya untuk keberlangsungan KPBU? ➤ Apa saja persyaratan yang dibutuhkan dan bagaimana ketersediaan inputnya (dari sisi SDM, bahan baku, pelayanan jasa, akses menuju tapak, dll)? ➤ Apakah telah disusun perkiraan biaya KPBU dan asumsi perhitungan biayanya? ➤ Apakah telah disusun perkiraan pendapatan, biaya modal, biaya operasional dan biaya pemeliharaan dengan berbagai pilihan? ➤ Apakah rencana pembiayaan telah disusun sesuai dengan jadwal konstruksi, perkiraan biaya operasional, perkiraan biaya pemeliharaan, dan estimasi biaya siklus kesinambungan KPBU? ➤ Apakah standar pelayanan minimum telah ditentukan? ➤ Apakah penyiapan tapak telah mempertimbangkan kesesuaian dengan RTRW, kesesuaian dengan kebutuhan operasional dan bahan baku, ketersediaan pelayanan jasa, kebutuhan KPBU, kemungkinan hambatan-hambatan yang timbul dalam hal kepemilikan tanah, perkiraan biaya pengadaan tanah, serta rencana dan jadwal pelaksanaan program pengadaan tanah dan pemukiman kembali? ➤ Bagaimanakah rancang bangun awal yang ditetapkan? Apakah telah memuat rancangan teknis dasar KPBU (termasuk lingkup KPBU yang disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik dari masing-masing sektor)? ➤ Apakah telah disusun spesifikasi keluaran yang memuat standar pelayanan minimum, jadwal indikatif pekerjaan konstruksi dan penyediaan peralatan, kepatuhan atas masalah lingkungan, social, dan keselamatan, serta pengaturan pemantauan pada tahapan konstruksi, operasi komersial, dan berakhirnya perjanjian KPBU)? 	
	<p>c. Apakah kajian ekonomi dan komersial telah disusun?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apakah kajian telah mencakup analisis permintaan? <ul style="list-style-type: none"> ■ Apakah analisis permintaan telah memuat survey kebutuhan nyata (perkiraan kebutuhan, ketertarikan, kemauan dan kemampuan pengguna untuk membayar, 	<p>c. Kajian ekonomi</p>

CHECKLIST TAHAP PENYIAPAN

NO	CHECKLIST	OUTPUT
	<p>kinerja pembayaran, dan tingkat pelayanan yang diharapkan)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Apakah analisis permintaan telah memuat penentuan sumber dan tingkat pertumbuhan permintaan dengan berbagai skenario? ➤ Apakah kajian telah mencakup analisis pasar? <ul style="list-style-type: none"> ■ Apakah analisis pasar telah memuat penyampaian rencana KPBU kepada publik untuk peninjauan minat calon investor? ■ Apakah analisis pasar telah memuat tanggapan dan penilaian calon investor terhadap kelayakan, risiko serta kebutuhan dukungan Pemerintah dan/atau jaminan pemerintah? ■ Apakah analisis pasar telah memuat pengumpulan tanggapan dan penilaian lembaga keuangan nasional dan internasional dan/atau institusi lainnya mengenai potensi pemberian dan indikasi besaran pinjaman yang bisa dialokasikan dalam KPBU? ■ Apakah analisis pasar telah memuat pemilihan strategi untuk mengurangi risiko pasar dan meningkatkan persaingan yang sehat dalam proses pengadaan KPBU? ■ Apakah analisis pasar telah memuat penilaian mengenai struktur pasar untuk menentukan tingkat kompetisi pada sektor yang bersangkutan? ➤ Apakah kajian telah mencakup analisis struktur pendapatan KPBU? <ul style="list-style-type: none"> ■ Apakah analisis struktur pendapatan KPBU telah memuat perhitungan keseimbangan antara biaya dan pendapatan KPBU selama masa kerjasama? ■ Apakah analisis struktur pendapatan KPBU telah memuat identifikasi pembayaran/tarif awal, mekanisme penyesuaian, indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan selama jangka waktu perjanjian KPBU? ■ Apakah analisis struktur pendapatan KPBU telah memuat identifikasi dampak terhadap pendapatan dalam hal terjadi kenaikan biaya KPBU, pembangunan KPBU selesai lebih awal, pengembalian KPBU melebihi tingkat maksimum yang ditentukan, sehingga dimungkinkan pemberlakuan mekanisme penambahan pembagian keuntungan, dan terjadinya pemberian insentif atau pemotongan pembayaran dalam hal pemenuhan kewajiban? ➤ Apakah kajian telah mencakup analisis biaya manfaat sosial? 	

CHECKLIST TAHAP PENYIAPAN

NO	CHECKLIST	OUTPUT
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Apakah analisis biaya manfaat sosial telah memuat perbandingan biaya (yang didasarkan pada harga konstan) dan manfaat dengan ada atau tanpa adanya KPBU? ■ Apakah analisis biaya manfaat sosial telah memuat penilaian/pengukuran manfaat proyek bagi masyarakat dan negara dengan mempertimbangkan penghematan oleh masyarakat serta penghematan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang diperoleh? ■ Apakah analisis biaya manfaat sosial telah memuat penentuan biaya ekonomi yang dilakukan dengan mengubah harga finansial menjadi harga ekonomi (shadow price) untuk setiap masukan dan keluaran berdasarkan faktor konversi ekonomi yang sesuai? ■ Apakah analisis biaya manfaat sosial telah memuat penentuan manfaat ekonomi dilakukan dengan mengkonversikan manfaat tersebut menjadi kuantitatif? ■ Apakah analisis biaya manfaat sosial telah memuat parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan EIRR dan ENPV dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi atau sosial? ■ Apakah analisis biaya manfaat sosial telah memuat analisis sensitivitas untuk mengkaji pengaruh ketidakpastian pelaksanaan KPBU terhadap tingkat kelayakan ekonomi proyek? ➤ Apakah kajian telah mencakup analisis keuangan? <ul style="list-style-type: none"> ■ Apakah penentuan kelayakan finansial KPBU dalam analisis keuangan telah menggunakan asumsi yang didasarkan pada informasi ekonomi makro, analisis biaya modal, biaya operasional dan pemeliharaan, biaya penyusutan dan nilai buku pada akhir masa konsesi, perhitungan biaya-biaya lain (biaya pemukiman kembali, pemeliharaan lingkungan, perijinan, dll), biaya mitigasi risiko, serta perhitungan pendapatan yang didasarkan pada hasil analisis kebutuhan dan struktur pendapatan? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menetapkan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan dalam KPBU? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menentukan tingkat biaya modal rata-rata tertimbang/WACC sesuai dengan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan, tingkat suku bunga pinjaman, serta biaya ekuitas? 	

CHECKLIST TAHAP PENYIAPAN

NO	CHECKLIST	OUTPUT
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menentukan tingkat imbal hasil keuangan/FIRR pada KPBU? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menentukan rasio cakupan pembayaran hutang (Debt Service Coverage Ratio - DSCR) dengan menghitung besarnya kas yang tersedia untuk membayar kewajiban (pokok pinjaman dan bunga) yang akan jatuh tempo pada tahun berjalan? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menentukan besaran imbal hasil ekuitas? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menentukan besaran FNPV dan metode pengembalian investasi? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menyajikan proyeksi arus kas KPBU? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menyajikan proyeksi arus kas dan laporan laba rugi Badan Usaha Pelaksana? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menyajikan sensitivitas KPBU dalam berbagai pilihan analisis keuangan dalam nilai rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya disetarakan dengan rupiah? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menentukan bentuk dan nilai Dukungan Pemerintah? ■ Apakah analisis keuangan telah dilakukan dengan cara menentukan besaran premi Jaminan Pemerintah? 	
	<p>d. Apakah kajian lingkungan dan sosial telah disusun?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apakah kajian lingkungan dan sosial telah meliputi kajian lingkungan hidup bagi KPBU yang wajib AMDAL? ➤ Apakah kajian lingkungan dan sosial telah meliputi kajian lingkungan hidup bagi KPBU yang memiliki UKL-UPL? ➤ Apakah kajian lingkungan dan sosial telah meliputi analisis sosial? ➤ Apakah kajian lingkungan dan sosial telah meliputi rencana pengadaan tanah dan pemukiman kembali? 	d. Kajian lingkungan dan sosial
	e. Apakah kajian bentuk KPBU dalam penyediaan infrastruktur telah disusun?	e. Kajian bentuk KPBU dalam

CHECKLIST TAHAP PENYIAPAN

NO	CHECKLIST	OUTPUT
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Apakah bentuk KPBU yang dipilih telah mempertimbangkan (i)kapasitas ketersediaan Infrastruktur tepat pada waktunya, (ii) optimalisasi investasi oleh Badan Usaha, (iii) maksimalisasi efisiensi yang diharapkan dari perusahaan Infrastruktur oleh Badan Usaha, (iv) kemampuan Badan Usaha untuk melakukan transaksi, (v) alokasi resiko, (vi) kepastian adanya pengalihan keterampilan manajemen dan teknis dari sektor swasta kepada sektor publik? ➤ Apakah bentuk KPBU telah mencakup lingkup sebagian atau seluruh proses kegiatan KPBU (membiayai, merancang, membangun, merehabilitasi, mengoperasikan, memelihara, dll), jangka waktu dan penahapan KPBU, identifikasi keterlibatan pihak ketiga, skema pemanfaatan BMN/BMD selama perjanjian KPBU, status kepemilikan aset KPBU selama jangka waktu perjanjian dan pengalihan aset setelah berakhirnya perjanjian, serta bentuk partisipasi pemerintah dalam Badan Usaha Pelaksana KPBU? 	penyediaan infrastruktur
	<p>f. Apakah kajian risiko telah disusun?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apakah sajakah risiko yang telah diidentifikasi? ➤ Seberapa besarkah risiko yang berpotensi untuk timbul? ➤ Apakah alokasi risiko telah ditentukan? ➤ Apakah mitigasi risiko telah disusun? 	f. Kajian risiko
	<p>g. Apakah kajian kebutuhan dukungan pemerintah dan/atau jaminan pemerintah telah disusun?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Apakah kajian tersebut telah meliputi analisis dukungan pemerintah yang mengidentifikasi perlu atau tidaknya dukungan pemerintah dalam meningkatkan kelayakan keuangan KPBU? ➤ Apakah kajian telah mencakup substansi terkait betuk dukungan pemerintah yang dapat diberikan? ➤ Apakah kajian telah meliputi analisis Jaminan Pemerintah yang mengidentifikasi perlu atau tidaknya Jaminan Pemerintah untuk mengurangi risiko Badan Usaha yang dapat diberikan oleh Menteri Keuangan melalui BUPI sesuai dengan peraturan perundang-undangan? 	g. Kajian kebutuhan dukungan pemerintah dan/atau jaminan pemerintah
2	Kajian akhir pra studi kelayakan	

CHECKLIST TAHAP PENYIAPAN

NO	CHECKLIST	OUTPUT
	a. Apakah kajian telah mencakup penyempurnaan data di dalam kajian awal dengan kondisi terkini b. Apakah kajian telah mencakup pemutakhiran atas kelayakan dan kesiapan KPBU yang sebelumnya tercantum dalam kajian awal prastudi kelayakan?	Dokumen kajian akhir prastudi kelayakan
3	Permohonan kebutuhan dukungan pemerintah dan/atau jaminan pemerintah	
	a. Apakah berdasarkan kajian diperlukan adanya dukungan dan/atau jaminan pemerintah?	Permohonan dukungan dan/atau jaminan pemerintah
4	Penyusunan dokumen pengadaan tanah, termasuk pengajuan penetapan lokasi	
		Dokumen perencanaan pengadaan tanah dan pemukiman kembali