

TEMPLATE PENYUSUNAN DOKUMEN OUTLINE BUSINESS CASE

Sektor Penerangan Jalan Umum

i Tujuan penyusunan Panduan ini adalah memberikan penjelasan terkait aspek yang perlu dikaji dalam dokumen pada tahap penyiapan proyek APJ dan hal-hal apa saja yang menjadi kritikal dalam kajian tersebut dengan mengacu kepada proyek APJ yang telah berhasil ditransaksikan maupun yang masih dalam tahap transaksi KPBU. Secara lebih lengkap mengenai aspek dan uraian apa saja yang perlu dikaji dijelaskan pada Peraturan Presiden No. 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (“**Perpres 38/2015**”) dan peraturan pelaksanaannya antara lain Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional No 4 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional No. 2 Tahun 2020 (“**Permen PPN 4/2015**”).

1.1 ASPEK HUKUM DAN KELEMBAGAAN

Kelengkapan dan Isi Kajian

i Kajian hukum & kelembagaan terdiri atas analisis peraturan perundang-undangan dan analisis kelembagaan. Analisis peraturan perundang-undangan dilakukan untuk memastikan bahwa pelaksanaan KPBU sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya sektor APJ. Berdasarkan Lampiran Permen PPN 4/2015, analisis peraturan perundang-undangan terdiri atas:

1. Memastikan proyek APJ dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan pada aspek pendirian badan usaha, penanaman modal, persaingan usaha, lingkungan, keselamatan kerja, pengadaan tanah, pembiayaan KPBU, perizinan, perpajakan dan peraturan terkait lainnya;
2. Menentukan risiko hukum dan strategi mitigasinya;
3. Mengkaji kemungkinan penyempurnaan peraturan perundang-undangan, atau penerbitan peraturan perundang-undangan yang baru;
4. Mengkaji proses pemanfaatan BMN dan/atau BMD yang diperlukan;
5. Menentukan jenis-jenis perizinan/persetujuan yang diperlukan; dan
6. Menyiapkan rencana dan jadwal untuk memenuhi persyaratan peraturan dan hukum berdasarkan hasil kajian hukum dan kelembagaan.

Analisis kelembagaan bertujuan untuk penentuan PJPk, pemetaan pemangku kepentingan, dan penentuan peran dan tanggung jawab pihak yang terlibat dalam tahapan KPBU APJ, yang dilaksanakan dengan mengikuti langkah-langkah sebagai berikut:

1. Memastikan kewenangan Kepala Daerah sebagai PJPk

2. Melakukan pemetaan pemangku kepentingan (stakeholders mapping) dengan menentukan peran dan tanggung jawab lembaga-lembaga yang berkaitan dalam pelaksanaan KPBU
3. Menentukan peran dan tanggung jawab Tim KPBU berkaitan dengan kegiatan penyiapan kajian awal Prastudi Kelayakan, dan penyelesaian kajian akhir Prastudi Kelayakan, serta menentukan sistem pelaporan Tim KPBU kepada PJPK
4. Menentukan dan menyiapkan perangkat regulasi kelembagaan dan
5. Menentukan kerangka acuan pengambilan keputusan

Dokumen Pendukung

- i**
1. RPJMD
 2. Daftar Rencana KPBU (*PPP Book*);
 3. Struktur Organisasi Perangkat Daerah (OPD);
 4. Tugas dan Fungsi Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melakukan penyelenggaraan APJ;
 5. Kesepakatan tertulis antara PT PLN (Persero) ("**PT PLN**") dan PJPK untuk menjaga komitmen PLN dalam (i) penyediaan tenaga listrik untuk Proyek; (ii) pemungutan dan penyetoran Pajak Penerangan Jalan; (iii) meterisasi yang mencakup pemasangan jaringan baru serta penyediaan kWh meter dalam jangka Panjang (jika berlaku); dan (iv) mekanisme perhitungan pemakaian energi listrik untuk Proyek;
 6. Rencana pengembangan APJ;
 7. Data jumlah titik dan ruas APJ baik BMN ataupun BMD;
 8. Data jumlah titik dan ruas yang direncanakan untuk KPBU;
 9. Keputusan PJPK terkait pembentukan Simpuk KPBU dan Tim KPBU; dan
 10. Regulasi sektor APJ terkait, antara lain:
 - a) Peraturan Pemerintah No. 70 Tahun 2009 tentang Konservasi Energi ("**PP 70/2009**");
 - b) Peraturan Pemerintah No. 79 Tahun 2013 tentang Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan sebagaimana telah dicabut sebagian dengan Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
 - c) Peraturan Menteri Perhubungan No. 27 Tahun 2018 tentang Alat Penerangan Jalan ("**Permenhub 27/2018**");
 - d) Peraturan Menteri Perhubungan No. 96 tahun 2015 tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas ("**Permenhub 96/2015**"); dan
 - e) Regulasi daerah yang mengatur mengenai tugas dan fungsi perangkat daerah yang melakukan penyelenggaraan APJ.

Critical Points

- i** Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam peraturan perundang-undangan antara lain:
1. Penyelenggaraan APJ termasuk ke dalam jenis infrastruktur konservasi energi dan infrastruktur jalan sesuai Pasal 5 ayat (2) butir b dan k Perpres 38/2015 dan Pasal 3 butir b dan k Permen PPN 4/2015. Walaupun demikian dalam penentuan PJPK Proyek perlu diingat bahwa salah satu tujuan utama Proyek

adalah untuk melakukan penghematan penggunaan listrik dengan penggunaan lampu hemat energi dalam penyediaan pelayanan PJU. Oleh karenanya dalam penentuan PJPK perlu dicari pihak yang dianggap paling bertanggungjawab untuk melakukan konservasi energi di daerah tersebut. Merujuk pada Pasal 2 PP 70/2009 diatur bahwa konservasi energi nasional menjadi tanggung jawab Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, pengusaha dan masyarakat. Dalam Pasal 6 PP 70/2009 diatur bahwa tanggung jawab dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota adalah melaksanakan program dan kegiatan konservasi energi serta mengalokasikan dana dalam rangka pelaksanaan program konservasi energi

Selanjutnya telah dikeluarkan peraturan teknis turunan untuk pelaksanaan kegiatan manajemen dan rekayasa lalu lintas, yang di dalamnya termasuk penyelenggaraan APJ. Berdasarkan Pasal 87 Permenhub 27/2018, penyelenggaraan APJ dilakukan oleh Pemerintah Pusat atau Kepala Daerah sesuai dengan kelas jalan, Menteri untuk jalan nasional, Gubernur untuk jalan provinsi, Bupati untuk jalan kabupaten dan jalan desa, dan Walikota untuk jalan kota. Untuk pelaksanaan kegiatan penyelenggaraan APJ di jalan nasional terdapat pengecualian pengaturan sebagaimana terdapat dalam Permenhub 96/2015, dimana Bupati memiliki kewenangan terhadap penyelenggaraan penerangan jalan di jalan nasional dengan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Direktur Jenderal Perhubungan Darat, Kementerian Perhubungan.

Referensi regulasi:

- a. *Perpres 38/2015;*
- b. *Permen PPN 4/2015;*
- c. *PP 70/2009;*
- d. *Permenhub 27/2018; dan*
- e. *Permenhub 96/2015.*

2. Sehubungan dengan penyelenggaraan APJ yang menggunakan skema pengembalian investasi pembayaran ketersediaan layanan (*availability payment/AP*), berikut adalah ketentuan yang harus diperhatikan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 96 Tahun 2016 tentang Pembayaran Ketersediaan Layanan dalam rangka Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur di Daerah ("**Permendagri 96/2016**"):
 - a) Pelaksanaan pembayaran AP wajib dialokasikan oleh PJPK berdasarkan Perjanjian KPBU dalam Peraturan Daerah tentang APBD dan Peraturan Kepala Daerah tentang Penjabaran APBD (Pasal 4);
 - b) Pelaksanaan pembayaran AP wajib disetujui oleh DPRD selama masa Perjanjian KPBU (Pasal 4);
 - c) Mekanisme pembayaran AP oleh PJPK disesuaikan dengan indikator kinerja atas layanan yang disediakan oleh BUP dan dipantau secara efektif oleh Simpul KPBU (Pasal 5);
 - d) PJPK memastikan perolehan Surat Pertimbangan Gubernur (untuk penyelenggaraan APJ di tingkat Kabupaten/Kota) atau Surat Pertimbangan Menteri Dalam Negeri (untuk penyelenggaraan APJ di tingkat Provinsi) yang bertujuan untuk meneliti dan menilai kesesuaian rencana kegiatan APJ dengan RPJMD/RKPD/KUA dan PPAS dan kelayakan kemampuan keuangan Daerah (Pasal 33 dan Pasal 34);
 - e) PJPK menunjuk Satuan Kerja Perangkat Daerah selaku Pengguna Anggaran (PA) (Pasal 36) dan *Paying Agent*.

Referensi regulasi:

Permendagri 96/2016

3. Pada Proyek APJ *brownfield* (telah terdapat aset APJ eksisting dalam bentuk BMD) dan PJPK akan melakukan pemanfaatan atas BMD tersebut melalui skema Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (“**KSPI**”), berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (“**Permendagri 19/2016**”), mengatur bahwa PJPK perlu memperoleh Keputusan KSPI dengan cara mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Daerah dari pengelola/pengguna barang. PJPK juga perlu memiliki daftar aset BMD yang akan dikerjasamakan dengan skema KPBU. Terkait penerapan mekanisme *clawback* atas KSPI, pada umumnya tidak dilakukan (dihapuskan) mengingat tidak adanya kelebihan keuntungan yang didapatkan oleh BUP atau mitra KSPI selain pembayaran AP selama periode perjanjian.

Referensi regulasi:

Permendagri 19/2016

4. Perpres 38/2015 dan Permen PPN 4/2015 mengatur adanya penetapan suatu proyek penyediaan infrastruktur sebagai proyek dengan skema KPBU untuk dicantumkan ke dalam Daftar Rencana KPBU (*PPP Book*) yang dikeluarkan oleh Menteri PPN/Kepala Bappenas. Hal ini merupakan salah satu alur tahapan yang harus dipenuhi oleh PJPK di dalam tahapan perencanaan KPBU. PJPK dapat menyampaikan permohonan kepada Menteri PPN/Kepala Bappenas untuk penetapan dan pencantuman Proyek pada Daftar Rencana KPBU.

Referensi regulasi:

a. *Perpres 38/2015*

b. *Permen PPN 4/2015*

5. Menentukan dan menyiapkan perangkat regulasi dan kelembagaan untuk simpul KPBU dan tim KPBU sehingga peran dan tanggung jawabnya berkaitan dengan kajian awal pra-studi kelayakan awal/akhir dan proses KPBU lainnya yang diperlukan dapat terlaksana dengan baik.

Referensi regulasi:

a. *Perpres 38/2015*

b. *Permen PPN 4/2015*

6. Peran PLN dan pihak lainnya
Proyek APJ tidak mungkin berjalan tanpa peran dari PLN. Setidaknya terdapat empat peran utama PLN yaitu:
 - a. Penyediaan tenaga listrik
 - b. Penyediaan infrastruktur tambahan (saluran, gardu, meterisasi dan sebagainya)
 - c. Melakukan pungutan atas kewajiban pembayaran PPJ dari masyarakat
 - d. Khusus untuk APJ *brownfield*, PLN berperan dalam penertiban jaringan APJ liar, dan perizinan penggunaan tiang-tiang milik PLN untuk digunakan dalam lingkup proyek

PJPK perlu memperoleh kesepakatan tertulis dengan PLN untuk dapat memastikan komitmen dan dukungan PLN di dalam proyek KPBU secara keseluruhan sesuai dengan jangka waktu Proyek. Kesepakatan tersebut dapat diatur dalam suatu bentuk instrumen hukum antara PJPK dan PLN.

7. Dalam hal APJ *brownfield* dan proyek tersebut menggunakan tiang milik PLN maka perlu dipastikan kesesuaian aspek teknis (jarak antar tiang, tinggi stang lampu, dan daya lampu) dengan regulasi teknis yaitu Permenhub 27/2018 dan regulasi teknis lainnya.

Referensi regulasi:

- a. *Permenhub 27/2018;*
- b. *SNI 739:2008 tentang Spesifikasi Penerangan Jalan di Kawasan Perkotaan*

8. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah (“**PP 65/2001**”) menjelaskan bahwa penerangan jalan adalah penggunaan listrik untuk menerangi jalan umum yang rekeningnya dibayar oleh Pemerintah Daerah. Kewajiban pembayaran tagihan listrik akan menjadi tanggung jawab PJPK yang mana sejalan dengan ketentuan Pasal 58 PP 65/2001 sehingga tidak menjadi lingkup kerja dari BUP. Namun demikian, untuk memastikan efisiensi energi tercapai, PJPK dapat menyusun suatu SLA terkait target efisiensi energi kepada BUP.

Referensi regulasi:

PP 65/2001

1.2 ASPEK TEKNIS

Kelengkapan Isi Kajian

i Kajian aspek teknis terdiri atas:

1. Analisis teknis, yang bertujuan untuk:
 - a. Mengidentifikasi dan menilai Barang Milik Negara dan/atau Daerah yang dibutuhkan dan menyiapkan daftar Barang Milik Negara dan/atau Daerah yang akan digunakan untuk pelaksanaan KPBU
 - b. Menetapkan standar kinerja teknis operasional yang diperlukan;
 - c. Mempertimbangkan berbagai alternatif tapak. Besaran proyek, kualitas, teknologi dan waktu pelaksanaan;
 - d. Menetapkan kapasitas keluaran dan standar operasional yang dibutuhkan serta menyiapkan rancangan awal yang layak secara teknis
 - e. Mengidentifikasi ketersediaan pasokan sumber daya APJ untuk keberlangsungan KPBU (termasuk ketersediaan listrik)
 - f. Mengidentifikasi persyaratan dan ketersediaan input sekurang-kurangnya meliputi sumber daya manusia, bahan baku, pelayanan jasa, akses menuju lokasi untuk menentukan strategi rencana konstruksi
 - g. Menentukan perkiraan biaya KPBU dan asumsi perhitungan biaya KPBU

- h. Memperkirakan dan menentukan pendapatan (revenue) jika ada, biaya modal, biaya operasional dan biaya pemeliharaan dengan berbagai pilihan
 - i. Menyiapkan rencana pembiayaan yang sesuai dengan jadwal konstruksi, perkiraan biaya operasional, perkiraan biaya pemeliharaan, dan estimasi biaya siklus kesinambungan KPBU; dan
 - j. Mengidentifikasi standar pelayanan minimum
2. Penyiapan tapak termasuk jalur, apabila diperlukan, yang dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. Kesesuaian tapak dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)
 - b. Kesesuaian tapak dengan kebutuhan operasional dan bahan baku
 - c. Ketersediaan pelayanan jasa dan bahan baku
 - d. Kondisi tapak yang diusulkan dan kesesuaian dengan kebutuhan KPBU
 - e. Konfirmasi kepemilikan tanah dan hambatan-hambatan yang timbul (jika ada)
 - f. Perkiraan biaya pengadaan tanah dengan berbagai pilihan (jika ada); dan
 - g. Rencana dan jadwal pelaksanaan program pengadaan tanah serta pemukiman Kembali (jika ada)
4. Rancang bangun awal, yang memuat rancangan teknis dasar KPBU termasuk lingkup KPBU yang disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik dari masing-masing sektor.
5. Spesifikasi keluaran, yang meliputi:
 - a. Standar pelayanan minimum yang meliputi kuantitas, kualitas dan ketersediaan (*availability*);
 - b. Jadwal indikatif untuk pekerjaan konstruksi dan penyediaan peralatan;
 - c. Kepatuhan atas masalah lingkungan, sosial dan keselamatan;
 - d. Persyaratan pengalihan aset sesuai perjanjian KPBU; dan
 - e. Pengaturan pemantauan pada setiap tahapan: konstruksi, operasi komersial; dan berakhirnya perjanjian KPBU

Dokumen Pendukung

- i** 1. Daftar BMN/BMD
2. Dokumen RTRW
3. Data atau informasi terkait jalur pasokan listrik, gardu listrik dan kebijakan terkait pengelolaan teknis APJ
4. Data dan informasi spesifikasi teknis minimal untuk APJ sesuai regulasi, termasuk estimasi harga satuan yang terkini yang diperoleh produsen/badan usaha pengelola APJ yang kredibel. PJPk juga dapat menggunakan referensi harga dari spesifikasi yang tersedia dari LKPP
5. Jalur dan rencana strategis pengembangan APJ
6. Data dan informasi terkait APJ liar, dan sambungan listrik liar pada APJ eksisting.
7. Lingkup teknis KPBU dan rencana pemanfaatan APJ eksisting (jika ada)
8. Indikasi jadwal konstruksi serta rencana manajemen konstruksi
9. Daftar harga satuan terkait harga APJ dan fasilitas pendukungnya, baik dari market maupun dari informasi lembaga kebijakan pengadaan milik pemerintah/LKPP

Critical Points

- i** 1. Spesifikasi output yang diperlukan oleh PJPK untuk memastikan layanan APJ sesuai standar pemerintah. Beberapa referensi yang bisa digunakan sebagai landasan yaitu Permenhub dan SNI, meskipun demikian beberapa Pemda juga memiliki Peraturan Daerah yang khusus untuk pengelolaan APJ
2. Penyusunan Standar Pelayanan Minimum (SPM) proyek yang secara detail menggambarkan standar yang wajib terpenuhi dan pengaturan terkait konsekwensi/denda yang diberikan kepada Badan Usaha apabila SPM tersebut tidak dapat terpenuhi
- Referensi regulasi:*
- c. *Permenhub 27/2018 tentang Alat Penerangan Jalan*
- d. *Peraturan terkait SNI yaitu 7391 tahun 2008*
3. Pada proyek *brownfield*, PJPK perlu melakukan survey terkait kondisi aset eksisting (tiang lampu, lampu, kabel dsb) untuk memastikan kelayakan dan kehandalan dari aset tersebut selama periode kerjasama dengan badan usaha.
4. PJPK perlu melakukan survey bersama dengan PT PLN terkait ketersediaan jaringan listrik dan fasilitas pendukung yang diperlukan untuk operasionalisasi APJ (misalnya gardu listrik, jaringan/jalur penempatan kabel dsb), dari hasil tersebut digunakan untuk Menyusun basic desain atau rencana bangun desain awal proyek APJ.
5. Penjelasan terkait lingkup KPBU dan kesesuaiannya dengan kebutuhan (e.g. jumlah titik, ruas jalan, pemanfaatan APJ eksisting) serta alur teknologi dan mekanisme pelaporan/pengaduan dari layanan APJ
6. Identifikasi rincian item konstruksi dan kesesuaian jumlah antar-komponen dalam pemenuhan standar dan regulasi yang berlaku (e.g. panjang kabel sesuai dengan jumlah tiang dan jarak antar tiang, jumlah dan jenis lampu sesuai dengan tinggi dan jumlah tiang)
7. Analisa terhadap harga satuan terkini yang bersumber dari beberapa produsen/provider teknologi APJ yang terpercaya dan terbukti dapat diterapkan secara teknologi guna mendapatkan estimasi harga yang tepat, yang akan menjadi dasar dalam penyusunan estimasi biaya proyek serta sebagai input dalam analisis keuangan. *PJPK dapat melakukan market consultation.*

1.3 ASPEK EKONOMI DAN KOMERSIAL

Kelengkapan Isi Kajian

- i** Kajian ekonomi dan komersial mencakup substansi sebagai berikut:
1. Analisis permintaan (demand), yang bertujuan untuk memahami kondisi pengguna layanan. Analisis ini paling kurang memuat: (a) Survei kebutuhan nyata (real demand survey) untuk mendapatkan gambaran yang akurat seperti mengenai perkiraan kebutuhan, ketertarikan, kemauan dan kemampuan pengguna untuk membayar (dalam hal ini adalah kemampuan Pemerintah Daerah untuk membayar), kinerja pembayaran, serta tingkat pelayanan yang diharapkan; dan (b) Penentuan sumber dan tingkat

pertumbuhan permintaan (rencana pengembangan APJ yang disesuaikan dengan rencana pengembangan jalan) dengan berbagai skenario (uji elastisitas permintaan).

2. Analisis pasar (market), yang bertujuan untuk mengetahui tingkat ketertarikan industri dan kompetisi. Analisis pasar ini dilakukan dengan paling kurang memuat: (a) penyampaian rencana KPBU kepada publik dalam rangka peninjauan minat calon investor terhadap KPBU; (b) pengumpulan tanggapan dan penilaian calon investor terhadap kelayakan, risiko serta kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah untuk KPBU; (c) 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 (jika ada); (d) pemilihan strategi untuk mengurangi risiko pasar dan meningkatkan persaingan yang sehat dalam proses pengadaan KPBU; dan (e) penilaian mengenai struktur pasar untuk menentukan tingkat kompetisi pada sektor yang bersangkutan.
3. Analisis struktur pendapatan KPBU, yang bertujuan untuk mengidentifikasi sumber-sumber pendapatan yang optimal bagi KPBU dengan mempertimbangkan hasil analisis permintaan, kemampuan pembiayaan Kementerian/Lembaga/Daerah yang bersangkutan, serta tingkat kelayakan KPBU selama masa KPBU. Analisis struktur pendapatan KPBU ini paling kurang memuat: (a) perhitungan keseimbangan antara biaya dan pendapatan KPBU (AP) selama masa kerjasama; (b) identifikasi pembayaran/tarif awal, mekanisme penyesuaian, indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan selama jangka waktu perjanjian KPBU; (c) identifikasi dampak terhadap pendapatan dalam hal terjadi kenaikan biaya KPBU (cost overrun), pembangunan KPBU selesai lebih awal; pengembalian KPBU melebihi tingkat maksimum yang ditentukan, sehingga dimungkinkan pemberlakuan mekanisme penambahan pembagian keuntungan (clawback mechanism) (hal ini biasanya tidak berlaku pada KPBU dengan skema AP; (d) terjadinya pemberian insentif atau pemotongan pembayaran dalam hal pemenuhan kewajiban.
4. Analisis Biaya Manfaat Sosial (ABMS), yang bertujuan untuk memastikan manfaat sosial dan ekonomi serta keberlanjutan KPBU yang berkaitan dengan efektivitas, ketepatan waktu, penggunaan dana, dan sumber daya publik selama masa KPBU, selain itu ABMS juga dimaksudkan untuk memberikan Batasan maksimal besarnya Dukungan Pemerintah, sehingga manfaat bersih KPBU lebih besar dari Dukungan Pemerintah yang diberikan. ABMS ini dilakukan dengan memuat paling kurang: (a) perbandingan biaya dan manfaat dengan ada atau tanpa adanya KPBU; (b) biaya yang dimaksud didasarkan pada harga konstan yang meliputi biaya penyiapan KPBU, biaya modal, biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya-biaya lain akibat dari adanya proyek; (c) penilaian/pengukuran manfaat proyek bagi masyarakat dan negara dengan mempertimbangkan paling kurang: penghematan oleh masyarakat; dan penghematan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang diperoleh. (d) penentuan biaya ekonomi yang dilakukan dengan mengubah harga finansial menjadi harga ekonomi (*shadow price*) untuk setiap masukan dan keluaran berdasarkan factor konversi ekonomi yang sesuai; (e) penentuan manfaat ekonomi dilakukan dengan mengkonversikan manfaat tersebut menjadi kuantitatif; (f) parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan EIRR dan ENPV dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi atau sosial (economic atau social discount rate); dan (g) analisis sensitivitas untuk mengkaji pengaruh ketidakpastian pelaksanaan KPBU terhadap tingkat kelayakan ekonomi proyek.
5. Analisis keuangan, bertujuan untuk menentukan kelayakan finansial KPBU dengan menggunakan asumsi yang didasarkan pada:

- a) Informasi ekonomi makro (nilai tukar, inflasi, dan suku bunga) yang dikeluarkan oleh otoritas lembaga resmi seperti Bank Indonesia dan BPS;
- b) Analisis biaya modal yang terdiri dari biaya proyek, asumsi bunga dan eskalasi biaya dari KPBU;
- c) Biaya operasional dan pemeliharaan;
- d) Biaya penyusutan dan nilai buku pada akhir masa konsesi;
- e) Perhitungan biaya-biaya lain terkait KPBU termasuk biaya pemukiman kembali, pemeliharaan lingkungan, perijinan, dan biaya tidak langsung (management overhead cost);
- f) Biaya mitigasi risiko; dan
- g) Perhitungan pendapatan yang didasarkan pada hasil analisis kebutuhan dan analisis struktur pendapatan.

Dokumen Pendukung

- i** 1. Data terkait pembayaran tagihan listrik dan proyeksi harga listrik selama rencana periode kerjasama proyek APJ
- 2. Data historis terkait APBD untuk pengelolaan APJ (pendapatan dan pengeluaran eksisting selama ini)
- 3. Data perencanaan strategis APJ, data pengembangan jaringan jalan serta transportasi yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah
- 4. Data-data asumsi keuangan baik makro ekonomi dan parameter kelayakan finansial proyek KPBU APJ sejenis sebagai referensi
- 5. Asumsi yang digunakan dalam perhitungan ABMS, baik untuk biaya ekonomi maupun manfaat ekonomi

Critical Points

- i** 1. PJKP menggunakan asumsi keuangan yang terkini untuk perhitungan komponen Capex dan Opex selama siklus hidup proyek dan melakukan simulasi perhitungan sehingga diperoleh opsi-opsi model keuangan yang dapat dipilih oleh PJKP
- 2. Analisa terhadap kemampuan fiskal Pemerintah Daerah untuk kemampuan bayar AP. Analisa kemampuan daerah dapat merujuk kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri terkait AP ataupun formulasi lain yang dapat menunjukkan kemampuan fiskal daerah.
- 3. Identifikasi atas sumber-sumber pembiayaan bagi proyek baik dari bank atau lembaga keuangan lainnya baik nasional maupun internasional
- 4. Menghitung keuntungan yang wajar yang dapat diperoleh oleh Badan Usaha atas kerjasama pengelolaan APJ melalui skema KPBU. PJKP dapat melakukan *market sounding* untuk mendapat masukan atau respon dari badan usaha sebagai bagian dari proses penyusunan aspek finansial dan komersial, maupun aspek-aspek lainnya.

1.4 ASPEK LINGKUNGAN DAN SOSIAL

Kelengkapan Isi Kajian

- i** Kajian lingkungan dan sosial meliputi:
1. Kajian lingkungan hidup bagi KPBU APJ yang wajib memiliki UKL-UPL
 2. Analisis sosial, diperlukan untuk:
 - a. menentukan dampak sosial KPBU terhadap masyarakat dan menyusun rencana mitigasinya
 - b. menentukan lembaga yang bertanggung jawab untuk pembebasan tanah dan pemukiman kembali (jika ada)
 - c. menentukan pihak-pihak yang akan terkena dampak oleh proyek dan kompensasi yang akan diberikan (jika ada)
 - d. menentukan rencana pelatihan dalam rangka melaksanakan program perlindungan sosial untuk meningkatkan kapasitas masyarakat yang terkena dampak.
 3. Rencana pengadaan tanah dan pemukiman kembali (jika ada)

Dokumen Pendukung

- i**
1. Peta jaringan jalan dan rencana pengembangan jalan yang dimiliki Dinas Perhubungan
 2. Rencana pengembangan transportasi daerah

Critical Points

- i**
1. PJPK perlu mengidentifikasi tempat pembuangan sampah yang tersedia dan memiliki izin untuk membuang limbah lampu bekas pakai pada proyek APJ selama periode kerjasama
 2. Penentuan metode konstruksi perlu memperhatikan dampak yang paling terkendali bagi masyarakat sehingga tidak mengganggu kegiatan masyarakat ataupun pelayanan publik
 3. Menghitung biaya perolehan perizinan dan pengelolaan aspek lingkungan sosial pada proyek APJ dan memasukkannya ke dalam estimasi biaya capex maupun opex
 4. Tahapan penyiapan dan perolehan UKL-UPL diintegrasikan dalam jadwal proyek

1.5 ASPEK BENTUK KPBU

Kelengkapan Isi Kajian

- i** Kajian bentuk KPBU dalam Penyediaan Infrastruktur kajian bentuk KPBU dalam Penyediaan Infrastruktur mengikuti ketentuan sebagai berikut:
1. Pemilihan bentuk KPBU dilakukan dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:
 - a. kepastian ketersediaan Infrastruktur tepat pada waktunya

- b. optimalisasi investasi oleh Badan Usaha
 - c. maksimalisasi efisiensi yang diharapkan dari perusahaan Infrastruktur oleh Badan Usaha
 - d. kemampuan Badan Usaha untuk melakukan transaksi
 - e. alokasi risiko; dan
 - f. kepastian adanya pengalihan keterampilan manajemen dan teknis dari sektor swasta kepada sektor publik.
2. Bentuk KPBU harus mencakup sekurang-kurangnya:
 - a. lingkup KPBU, mencakup sebagian atau seluruh proses kegiatan KPBU, seperti membiayai, merancang, membangun, merehabilitasi, mengoperasikan, memelihara, dan lainnya
 - b. jangka waktu dan penahapan KPBU
 - c. identifikasi keterlibatan pihak ketiga, seperti off-taker, penyedia bahan baku, dan lainnya
 - d. skema pemanfaatan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah selama perjanjian KPBU
 - e. status kepemilikan aset KPBU selama jangka waktu perjanjian KPBU dan pengalihan aset setelah berakhirnya perjanjian KPBU; dan
 - f. bentuk partisipasi pemerintah dalam Badan Usaha Pelaksana KPBU, seperti penyertaan modal atau bentuk lainnya

Dokumen Kajian

- i** 1. Opsi struktur kerjasama proyek APJ sejenis sebagai referensi
2. Kesepakatan tertulis antara PJPK dengan PLN terkait dengan proyek APJ
3. Dokumen terkait tagihan pembayaran listrik (jika proyek brownfield)
4. Daftar identifikasi BMN/BMD terkait APJ

Critical Points

- i** 1. PJPK memastikan lingkup kerjasama proyek APJ termasuk menyepakati kebutuhan titik lampu, ruas jalan yang termasuk dalam lingkup proyek. Pada umumnya dengan terbatasnya APBD, PJPK perlu memprioritaskan rencana pengembangan APJ yang akan menggunakan skema KPBU dan yang akan tetap dibiayai dengan model konvensional APBD.
2. PJPK menyiapkan struktur kerjasama, pada umumnya pembayaran tagihan listrik menjadi tanggung jawab PJPK. Namun demikian, PJPK dapat menyiapkan SLA untuk pemenuhan target efisiensi energi kepada Badan Usaha
3. Pada proyek pengembangan APJ (brownfield) PJPK perlu memastikan rencana pentahapan KPBU yang sesuai dengan kebutuhan proyek, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - Proses koordinasi dengan *stakeholder* terkait misalnya PT PLN, PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk untuk penggunaan tiang milik PT PLN dan atau PT Telkom Indonesia (Persero) Tbk
 - Proses penertiban APJ liar dengan berkoordinasi dengan PT PLN dan masyarakat

1.6 KAJIAN RISIKO

Kelengkapan Isi Kajian

- i** Kajian risiko dilakukan dengan memenuhi ketentuan, sebagai berikut:
1. Analisis risiko bertujuan untuk meningkatkan nilai tambah bagi para pemangku kepentingan.
 2. Analisis risiko dilakukan dengan cara:
 - a. melakukan identifikasi risiko
 - b. mengukur besaran risiko
 - c. menentukan alokasi risiko; dan
 - d. menyusun mitigasi risiko

Dokumen Pendukung

- i**
1. Buku Panduan Alokasi Risiko yang diterbitkan oleh PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero)
 2. Matriks alokasi risiko proyek APJ sejenis sebagai referensi

Critical Points

- i**
1. Sebelum menyusun kajian risiko dimana termasuk didalamnya adalah mengidentifikasi risiko, mengukur tingkat risiko dan alokasinya, serta menyusun rencana mitigasi risiko, PJKP perlu memastikan terlebih dahulu alternatif struktur kerjasama proyek yang tersedia sehingga bisa menggambarkan lingkup pembagian kerjasama antara PJKP dengan Badan Usaha.
 2. Kajian risiko, termasuk matrik alokasi risiko yang akan disusun adalah matriks alokasi risiko dan mitigasi risiko yang bersifat spesifik sesuai dengan kondisi yang ada, sebagai panduan PJKP dapat menggunakan referensi dalam Buku Panduan Alokasi Risiko yang diterbitkan oleh PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero).
 3. Agar dapat memastikan ketertarikan minat dari calon badan usaha dan lembaga pembiayaan, PJKP dapat melaksanakan *market sounding* sebagai forum untuk mendapatkan masukan terhadap proyek secara umum dan terkait alokasi risiko

1.7 KAJIAN DUKUNGAN PEMERINTAH DAN/ATAU JAMINAN PEMERINTAH

Kelengkapan Isi Kajian

- i** Kajian kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah meliputi:
1. Analisis Dukungan Pemerintah, yang bertujuan untuk mengidentifikasi perlu atau tidaknya Dukungan Pemerintah guna meningkatkan kelayakan keuangan KPBU.
 2. Dukungan Pemerintah dapat diberikan dalam bentuk:

- a. dukungan kelayakan KPBU (Viability Gap Fund) yang diatur lebih lanjut oleh Peraturan Menteri Keuangan
 - b. insentif perpajakan; dan/atau
 - c. dukungan Pemerintah dalam bentuk lainnya sesuai dengan peraturan perundang undangan.
3. Analisis Jaminan Pemerintah yang bertujuan untuk mengidentifikasi perlu atau tidaknya Jaminan Pemerintah untuk mengurangi risiko Badan Usaha yang dapat diberikan oleh Menteri Keuangan melalui BUPI sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dokumen Pendukung/Acuan Regulasi

- i** 1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 223/PMK.011/2012 Tahun 2012 Tentang Pemberian Dukungan Kelayakan Atas Sebagian Biaya Konstruksi Pada Proyek Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 /PMK.08/2018 Tahun 2018 (“**PMK 223/2012**”);
2. Peraturan Presiden Nomor 78/2010 tentang Penjaminan Infrastruktur dalam Proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha yang Dilakukan Melalui Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur (“**Perpres 78/2010**”).

Critical Points

- i** 1. PJKP mengidentifikasi kebutuhan Dukungan Kelayakan (jika diperlukan) untuk meningkat kelayakan komersial dari proyek APJ. Pemberian Dukungan Kelayakan akan mengacu kepada PMK 223/2012;
2. PJKP mengidentifikasi kewajiban finansial PJKP terhadap Proyek dan mempertimbangkan jenis risiko yang akan dimintakan untuk diberikan penjaminan Pemerintah melalui BUPI/PT PII (Persero). Proses pengajuan dan pemberian penjaminan Pemerintah akan mengacu kepada regulasi penjaminan diantaranya adalah Perpres 78/2010. Pada umumnya risiko yang dimintakan untuk dijamin oleh BUPI/PT PII (Persero) adalah:
 - Risiko keterlambatan/kegagalan pembayaran AP
 - Risiko pengakhiran akibat cedera janji PJKP
 - Risiko pengakhiran akibat keadaan kahar; dan
 - Risiko terjadinya peristiwa politik

1.8 KAJIAN HAL-HAL YANG PERLU DITINDAKLANJUTI

Kelengkapan Isi Kajian

- i** Kajian mengenai hal-hal yang perlu ditindaklanjuti, antara lain:
 1. Identifikasi isu-isu kritis yang harus ditindaklanjuti
 2. Menyusun rencana penyelesaian isu-isu kritis termasuk strategi penyelesaian dan penanggung jawab; dan

3. Jangka waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan persiapan KPBU

Critical Points

- i** 1. Penyusunan timeline proyek yang realistis dan tidak terburu-buru, sehingga proses penyiapan dan transaksi dapat berjalan dengan baik dan efisien.