



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.1381, 2022

KEMENPPN/BAPPENAS. KPBU IKN. Tata Cara Pelaksanaan.

PERATURAN MENTERI PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL/
KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2022
TENTANG
TATA CARA PELAKSANAAN KERJA SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA
DI IBU KOTA NUSANTARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL/
KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 21 ayat (3), Pasal 24 ayat (2) huruf a, Pasal 26 ayat (3) huruf a dan huruf c, dan Pasal 27 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran dalam rangka Persiapan, Pembangunan, dan Pemandangan Ibu Kota Negara serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha di Ibu Kota Nusantara;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166);
3. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran dalam rangka Persiapan, Pembangunan, dan Pemandangan Ibu Kota Negara serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6789);
5. Peraturan Presiden Nomor 80 Tahun 2021 tentang

- Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 204);
6. Peraturan Presiden Nomor 81 Tahun 2021 tentang Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 205);
 7. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 3 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 414);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL/KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN KERJA SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Ibu Kota Negara adalah Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Ibu Kota Negara bernama Nusantara dan selanjutnya disebut sebagai Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara sebagaimana ditetapkan dan diatur dengan Undang-Undang mengenai Ibu Kota Negara.
3. Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara adalah pemerintahan daerah yang bersifat khusus yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di Ibu Kota Nusantara.
4. Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut sebagai Otorita Ibu Kota Nusantara adalah pelaksana kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggara Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
5. Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara adalah kepala Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
6. Rencana Induk Ibu Kota Nusantara adalah dokumen perencanaan terpadu dalam melaksanakan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
7. Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara adalah dokumen perencanaan terpadu yang merupakan uraian lebih lanjut dari Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
8. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang selanjutnya disingkat APBN adalah rencana keuangan

- tahunan pemerintahan negara yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat.
9. Barang Milik Negara yang selanjutnya disingkat BMN adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
 10. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
 11. Badan Usaha Pemrakarsa adalah Calon Pemrakarsa yang telah memperoleh penetapan sebagai pemrakarsa KPBU IKN dari PJPK.
 12. Aset Dalam Penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disingkat ADP adalah tanah di wilayah Ibu Kota Nusantara yang tidak terkait dengan penyelenggaraan pemerintahan.
 13. Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha dalam rangka Pendanaan Persiapan, Pembangunan, dan Pemindahan Ibu Kota Negara, serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut KPBU IKN adalah kerja sama antara pemerintah dan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dalam rangka pendanaan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara dengan mengacu pada spesifikasi layanan yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri, Kepala Lembaga, Direksi Badan Usaha Milik Negara dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya badan usaha dengan memperhatikan pembagian risiko di antara para pihak.
 14. Kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha yang selanjutnya disebut sebagai KPBU adalah kerja sama antara pemerintah dan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko diantara para pihak.
 15. Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama yang selanjutnya disingkat PJPK adalah Menteri, Kepala Lembaga, Direksi Badan Usaha Milik Negara dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai penyedia atau penyelenggara infrastruktur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 16. Perjanjian Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut sebagai Perjanjian KPBU IKN adalah perjanjian antara PJPK dengan Badan Usaha Pelaksana dalam rangka penyediaan infrastruktur Ibu Kota Nusantara.

17. Infrastruktur adalah fasilitas teknis, fisik, sistem, perangkat keras, dan/atau perangkat lunak yang diperlukan untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat dan mendukung jaringan struktur agar pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat dapat berjalan dengan baik.
18. Penyediaan Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Penyediaan Infrastruktur IKN adalah kegiatan yang meliputi pekerjaan konstruksi untuk membangun atau meningkatkan kemampuan Infrastruktur Ibu Kota Nusantara dan/atau kegiatan pengelolaan Infrastruktur Ibu Kota Nusantara dan/atau pemeliharaan Infrastruktur Ibu Kota Nusantara dalam rangka meningkatkan kemanfaatan Infrastruktur Ibu Kota Nusantara.
19. Kementerian Negara yang selanjutnya disebut Kementerian adalah perangkat Pemerintah yang membidangi urusan tertentu dalam pemerintahan.
20. Lembaga adalah organisasi non-Kementerian dan instansi lain pengguna anggaran yang dibentuk untuk melaksanakan tugas tertentu berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau peraturan perundang-undangan lainnya.
21. Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
22. Menteri Keuangan adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
23. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara adalah pimpinan Kementerian/Lembaga/Badan Usaha Milik Negara yang ruang lingkup, tugas, dan tanggung jawabnya meliputi sektor Infrastruktur yang diatur dalam Peraturan Menteri Perencanaan ini.
24. Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian Perencanaan adalah Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
25. Badan Usaha adalah Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, badan usaha milik swasta yang berbentuk perseroan terbatas, badan hukum asing, atau koperasi.
26. Badan Usaha Otorita Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Badan Usaha Otorita adalah badan usaha milik negara yang kuasa pemegang sahamnya diberikan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara, badan usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Otorita Ibu Kota Nusantara, dan/atau badan usaha berbentuk perseroan terbatas yang sebagian sahamnya dimiliki oleh Otorita Ibu Kota Nusantara.
27. Badan Usaha Pelaksana KPBU IKN yang selanjutnya disebut dengan Badan Usaha Pelaksana adalah

- perseroan terbatas yang didirikan oleh badan usaha hasil Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
28. Badan Penyiapan adalah Badan Usaha dan/atau lembaga/organisasi internasional yang dipilih melalui seleksi atau seleksi langsung untuk melakukan pendampingan pada tahap perencanaan hingga tahap transaksi, tahap penyiapan hingga tahap transaksi atau transaksi proyek KPBU IKN.
 29. Panel Badan Penyiapan adalah suatu Panel yang terdiri Badan Usaha atau lembaga/organisasi Internasional yang telah memenuhi kualifikasi untuk memberikan pendampingan pada tahap perencanaan hingga tahap transaksi, tahap penyiapan hingga tahap transaksi atau tahap transaksi yang ditetapkan oleh PJPK.
 30. Pengadaan Badan Penyiapan adalah rangkaian kegiatan dalam rangka memilih Badan Usaha dan/atau lembaga/organisasi internasional yang memberikan fasilitasi penyiapan proyek KPBU IKN melalui seleksi atau seleksi langsung.
 31. Lembaga/Organisasi Internasional adalah organisasi, badan, lembaga, institusi, asosiasi, perhimpunan, forum antar-pemerintah atau non-pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan kerja sama internasional dan dibentuk dengan aturan tertentu atau kesepakatan bersama.
 32. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana adalah rangkaian kegiatan dalam rangka mendapatkan mitra kerja sama bagi PJPK dalam melaksanakan Proyek KPBU IKN melalui tender atau penunjukan langsung.
 33. Dukungan Pemerintah adalah kontribusi fiskal dan/atau bentuk lainnya yang diberikan oleh menteri, kepala lembaga, kepala daerah, direksi badan usaha milik negara, direksi badan usaha milik daerah, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai kewenangan masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam rangka meningkatkan kelayakan finansial dan efektivitas Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha atau KPBU IKN.
 34. Penjaminan Pemerintah adalah penjaminan Infrastruktur yang dilaksanakan oleh Menteri Keuangan bersama-sama dengan badan usaha penjaminan infrastruktur.
 35. Regres adalah hak penjamin untuk menagih Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama atas apa yang telah dibayarkannya kepada penerima Jaminan dalam rangka memenuhi kewajiban finansial penanggung jawab proyek kerja sama dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang yang dibayarkan tersebut.
 36. Dukungan Kelayakan adalah Dukungan Pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal yang bersifat finansial yang diberikan terhadap proyek KPBU IKN oleh Menteri Keuangan.
 37. Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*) yang selanjutnya disebut *Availability Payment* adalah pembayaran secara berkala oleh PJPK kepada Badan Usaha Pelaksana atas tersedianya layanan Infrastruktur

- yang sesuai dengan kualitas dan/atau kriteria sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian KPBU IKN.
38. Konsultasi Publik adalah proses interaksi antara PJPB dengan masyarakat termasuk pemangku kepentingan untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, akuntabilitas dan efektivitas KPBU IKN.
 39. Dokumen Identifikasi adalah kajian awal yang dilakukan oleh PJPB untuk memberikan gambaran mengenai perlunya penyediaan suatu Infrastruktur Ibu Kota Nusantara tertentu serta manfaatnya, apabila dikerjasamakan dengan Badan Usaha Pelaksana melalui KPBU IKN.
 40. Prastudi Kelayakan adalah kajian yang dilakukan untuk menilai kelayakan KPBU IKN.
 41. Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) adalah kajian yang dilakukan untuk menjadi dasar pelaksanaan KPBU IKN.
 42. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah/Aset Dalam Penguasaan.
 43. Daftar Rencana KPBU adalah dokumen yang memuat rencana KPBU yang diusulkan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dan telah dilakukan penilaiannya oleh Menteri untuk ditetapkan sebagai rencana KPBU siap ditawarkan dan KPBU dalam proses penyiapan.
 44. Daftar Rencana KPBU IKN adalah dokumen yang memuat rencana KPBU IKN yang diusulkan oleh Menteri, Kepala Lembaga, Direksi Badan Usaha Milik Negara dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dan telah dilakukan penilaiannya oleh Menteri untuk ditetapkan sebagai rencana KPBU IKN siap ditawarkan dan KPBU IKN dalam proses penyiapan.
 45. *Swiss Challenge* adalah metode pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada Proyek Prakarsa Badan Usaha dengan cara mempertandingkan/mempersaingkan penawaran Pemrakarsa dengan Penantang (*Challenger*) peringkat terbaik.
 46. Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur yang selanjutnya disingkat BUPI adalah badan usaha yang didirikan oleh pemerintah pusat dan diberikan tugas khusus untuk melaksanakan Penjaminan Pemerintah serta telah diberikan modal berdasarkan peraturan perundang-undangan.
 47. Standar Layanan Minimum (*Service Level Agreement*) yang selanjutnya disebut SLA adalah kesepakatan layanan yang diberikan dan diterima antara penyedia layanan dan pengguna layanan sebagaimana dituangkan dalam dokumen perjanjian.
 48. Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) adalah pengukuran kinerja proyek KPBU IKN berdasarkan nilai ekonomi, efisiensi, dan efektivitas pengeluaran serta kualitas pelayanan yang memenuhi kebutuhan masyarakat.
 49. Persetujuan Lingkungan adalah keputusan kelayakan lingkungan hidup atau pernyataan kesanggupan

pengelolaan lingkungan hidup yang telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

Pasal 2

- (1) Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi proses/mekanisme:
 - a. penyediaan Infrastruktur dalam rangka persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara melalui skema KPBU IKN; dan
 - b. penyediaan Infrastruktur dalam rangka persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang merupakan peralihan dari skema KPBU menjadi skema KPBU IKN.
- (2) Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Infrastruktur yang tercantum dalam Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai Ibu Kota Negara.

BAB II

SUMBER DAN SKEMA PENDANAAN IBU KOTA NUSANTARA

Pasal 3

- (1) Penggunaan skema kerja sama pemerintah dan Badan Usaha atau KPBU IKN merupakan skema pendanaan yang bersumber dari APBN dan sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kerja sama pemerintah dan badan usaha dalam rangka Penyediaan Infrastruktur IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. Skema kerja sama pemerintah dengan Badan Usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. KPBU IKN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai KPBU IKN.

BAB III

PENYELENGGARA KERJA SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

Bagian Kesatu

Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama

Pasal 4

- (1) Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dapat bertindak sebagai PJPk dalam rangka Penyediaan Infrastruktur IKN melalui skema KPBU IKN sesuai tugas

- dan fungsinya.
- (2) Direksi Badan Usaha Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bertindak sebagai PJPK skema KPBU IKN sepanjang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (3) Penentuan PJPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. sesuai kewenangan bidang dan sektor terkait;
 - b. Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 - c. Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
 - (4) Menteri/Kepala Lembaga dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK dapat melimpahkan kewenangannya kepada pihak yang dapat mewakili Kementerian/Lembaga/Otorita Ibu Kota Nusantara yang ruang lingkup, tugas, dan tanggung jawabnya meliputi bidang dan sektor sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (5) Pelimpahan kewenangan sebagai PJPK dari Menteri/Kepala Lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan kepada pimpinan unit organisasi/unit kerja pada Kementerian/Lembaga sesuai kebutuhan dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (6) Pelimpahan kewenangan sebagai PJPK dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan kepada pimpinan unit organisasi/unit kerja di Otorita Ibu Kota Nusantara atau direksi Badan Usaha Otorita.
 - (7) Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) ditetapkan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (8) Pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak menghilangkan tanggung jawab Menteri/Kepala Lembaga dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK termasuk dalam pelaksanaan dalam perjanjian Regres.

Pasal 5

- (1) Selain pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) Menteri/Kepala Lembaga dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK dapat mendelegasikan kewenangan sebagai PJPK kepada pimpinan perguruan tinggi negeri badan hukum atau pimpinan lembaga penyiaran publik.
- (2) Pendelegasian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri/Kepala Lembaga dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama Dalam Gabungan Ibu
Kota Nusantara

Pasal 6

- (1) KPBU IKN dapat merupakan gabungan KPBU IKN yang terdiri atas:
 - a. gabungan dari 2 (dua) atau lebih PJPK untuk 1 (satu) jenis Infrastruktur;
 - b. gabungan dari 2 (dua) atau lebih jenis Infrastruktur; atau
 - c. gabungan dari 2 (dua) atau lebih PJPK untuk 2 (dua) atau lebih jenis Infrastruktur.
- (2) Infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
- (3) Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara yang memiliki kewenangan terhadap bidang dan sektor Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang akan dikerjasamakan secara bersama-sama menyusun serta menandatangani nota kesepahaman.
- (4) Nota kesepahaman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat kriteria minimal:
 - a. pihak yang menjadi koordinator PJPK;
 - b. pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing PJPK, termasuk hak dan kewajiban masing-masing PJPK dalam Perjanjian KPBU IKN;
 - c. penganggaran tahap penyiapan dan tahap transaksi, termasuk tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN;
 - d. mekanisme pengambilan keputusan antar para pihak terkait dengan pelaksanaan KPBU IKN;
 - e. jangka waktu berlakunya nota kesepahaman;
 - f. jangka waktu pelaksanaan KPBU IKN;
 - g. keadaan kahar; dan
 - h. penyelesaian perselisihan.
- (5) Koordinator PJPK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a bertindak sebagai pihak yang menandatangani Perjanjian KPBU IKN dengan Badan Usaha Pelaksana mewakili PJPK gabungan.

Bagian Ketiga
Panitia KPBU IKN

Pasal 7

- (1) Dalam rangka membantu pelaksanaan tahapan KPBU IKN:
 - a. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK membentuk atau menunjuk Panitia KPBU IKN; dan
 - b. Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK membentuk Panitia KPBU IKN.
- (2) Pembentukan atau penunjukan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada

- tahap perencanaan proyek KPBU IKN untuk proyek KPBU IKN atas prakarsa PJPK.
- (3) Pembentukan atau penunjukan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap penyiapan proyek KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha.
 - (4) Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk atau ditunjuk dengan ketentuan:
 - a. berjumlah asal minimal 5 (lima) orang;
 - b. anggota Panitia KPBU IKN yang memiliki pengetahuan dan/atau kapasitas pada bidang:
 1. teknis infrastruktur yang direncanakan untuk dikerjasamakan;
 2. hukum;
 3. ekonomi dan/atau finansial;
 4. pengadaan; dan
 5. lainnya sesuai kebutuhan.
 - c. berasal dari instansi PJPK dan jika diperlukan dapat melibatkan instansi di luar PJPK.
 - (5) Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki tugas dan tanggung jawab untuk membantu PJPK dalam pelaksanaan KPBU IKN sejak tahap perencanaan, penyiapan, transaksi, hingga pelaksanaan perjanjian kerja sama serta perumusan kebijakan dan/atau koordinasi yang diperlukan.
 - (6) Panitia KPBU IKN dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli.

Bagian Keempat
Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*)

Pasal 8

- (1) PJPK dalam melaksanakan skema KPBU IKN dapat dibantu oleh penasihat proses KPBU IKN (*probity advisor*).
- (2) Penasihat proses KPBU IKN (*probity advisor*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas memberikan rekomendasi dan panduan kepada PJPK mengenai kesesuaian proses proyek KPBU IKN sejak tahap pengadaan hingga penandatanganan Perjanjian KPBU IKN.
- (3) Pengadaan penasihat proses KPBU IKN (*probity advisor*) dapat dilakukan sejak tahap penyiapan.
- (4) Pengadaan penasihat proses KPBU IKN (*probity advisor*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) PJPK dapat mengalokasikan anggaran untuk pengadaan penasihat proses KPBU IKN (*probity advisor*) yang bersumber dari APBN dan/atau sumber lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan mengenai tugas penasihat proses KPBU IKN (*probity advisor*) mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Bagian Kelima
Badan Penyiapan

Paragraf 1
Fasilitasi Penyiapan KPBU IKN

Pasal 9

- (1) Dalam melaksanakan kegiatan tahap penyiapan dan transaksi KPBU IKN, PJPk dapat difasilitasi oleh Menteri Keuangan atau Badan Penyiapan.
- (2) Pemberian fasilitasi oleh Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendampingan pada tahap:
 - a. perencanaan hingga transaksi;
 - b. penyiapan hingga transaksi; atau
 - c. transaksi.
- (3) Pemberian fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) termasuk pembiayaan pendampingan yang dibutuhkan.
- (4) Pemberian fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab PJPk terhadap pelaksanaan tahapan KPBU IKN.
- (5) Dalam hal PJPk difasilitasi oleh Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), biaya yang dapat diganti berupa:
 - a. biaya yang sudah dikeluarkan sesuai tugas Badan Penyiapan; dan
 - b. imbalan keberhasilan (*success fee*) atas keberhasilan proyek hingga tercapainya pemenuhan pembiayaan.
- (6) Imbalan keberhasilan (*success fee*) sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b sebesar maksimal 25% (dua puluh lima persen) dari biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a.
- (7) Penggantian biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibebankan kepada Badan Usaha Pelaksana.

Paragraf 2
Bentuk Badan Penyiapan

Pasal 10

- (1) Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dapat berbentuk Badan Usaha atau Lembaga/Organisasi Internasional.
- (2) Badan Penyiapan dalam bentuk Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipilih oleh PJPk melalui pengadaan.
- (3) Pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh PJPk pada tahap:
 - a. perencanaan, untuk Badan Penyiapan yang melakukan pendampingan tahap perencanaan hingga tahap transaksi;
 - b. sebelum tahap penyiapan, untuk Badan Penyiapan yang melakukan pendampingan tahap penyiapan hingga tahap transaksi; atau
 - c. sebelum tahap transaksi, untuk Badan Penyiapan yang melakukan pendampingan tahap transaksi.

- (4) Pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat dilaksanakan dalam hal PJPK telah menetapkan skema pendanaan proyek yang akan dikerjasamakan menggunakan skema KPBU IKN.
- (5) Ketentuan mengenai Pengadaan Badan Penyiapan dalam bentuk Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Paragraf 3

Panel Badan Penyiapan

Pasal 11

- (1) Kementerian Perencanaan menyusun Panel Badan Penyiapan yang berasal dari Lembaga/Organisasi Internasional.
- (2) Panel Badan Penyiapan yang berasal dari Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dengan cara menyeleksi calon Badan Penyiapan berdasarkan kriteria tertentu.
- (3) Kriteria tertentu dari Badan Penyiapan yang berasal dari Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) minimal memiliki:
 - a. kompetensi keahlian dan intensitas yang mumpuni untuk mengerjakan proyek KPBU IKN yang bersangkutan;
 - b. pengalaman pengerjaan dan/atau pendampingan proyek dengan sektor sejenis di luar negeri dengan proyek KPBU IKN yang bersangkutan;
 - c. pengelolaan risiko terbaik yang dapat ditawarkan kepada PJPK; dan
 - d. kriteria lain yang ditetapkan oleh Kementerian Perencanaan.
- (4) PJPK memilih Badan Penyiapan yang berasal dari Lembaga/Organisasi Internasional berdasarkan Panel Badan Penyiapan yang berasal dari Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) PJPK melakukan kesepakatan melalui perjanjian dengan Badan Penyiapan yang dipilih dari Panel Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (6) Panel Badan Penyiapan yang berasal dari Lembaga/Organisasi Internasional berlaku paling lama 5 (lima) tahun dan dapat dilakukan perubahan.
- (7) Ketentuan mengenai Badan Penyiapan yang berasal dari Lembaga/Organisasi Internasional tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (8) Ketentuan mengenai ruang lingkup tugas Badan Penyiapan tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Keenam
Forum Koordinasi Bersama

Pasal 12

- (1) Dalam melaksanakan penyelenggaraan KPBU IKN, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Negara dapat melakukan koordinasi dengan forum koordinasi bersama.
- (2) Forum koordinasi bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan forum yang beranggotakan kementerian dan lembaga yang menyelenggarakan tugas dan fungsi dalam penyusunan kebijakan pelaksanaan KPBU.
- (3) Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melaksanakan fasilitasi, percepatan, pemantauan, dan evaluasi pelaksanaan KPBU IKN.

BAB IV

TATA CARA PELAKSANAAN KERJA SAMA PEMERINTAH DAN
BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

Bagian Kesatu
Umum

Paragraf 1
Kegiatan Pendukung

Pasal 13

- (1) Dalam melaksanakan tahapan KPBU IKN, PJKP melaksanakan kegiatan pendukung secara bersamaan yang merupakan bagian dari tahap pelaksanaan KPBU IKN.
- (2) Kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. permohonan Persetujuan Lingkungan;
 - b. penetapan lokasi;
 - c. pengajuan pemberian Dukungan Pemerintah; dan/atau
 - d. pemenuhan perizinan lain yang diperlukan.
- (3) Kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan proyek KPBU IKN.
- (4) Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri atas:
 - a. dukungan dari Kementerian, Lembaga, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara dan/atau Otorita Ibu Kota Nusantara; dan/ atau
 - b. dukungan dari Menteri Keuangan yang diberikan dengan memperhatikan kapasitas fiskal nasional, yang meliputi:
 1. fasilitas penyiapan dan pelaksanaan transaksi KPBU IKN;
 2. Dukungan Kelayakan;
 3. insentif perpajakan;
 4. Penjaminan Pemerintah; dan/atau

5. pemanfaatan BMN/BMD dan/atau ADP.
- (5) Kegiatan pendukung berupa pengajuan pemberian Dukungan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dapat diajukan sekaligus kepada Pengelola Barang.
 - (6) Kegiatan pendukung berupa pengajuan pemberian Dukungan Pemerintah dalam bentuk persetujuan pemanfaatan BMN/BMD dan/atau ADP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b angka 5 dapat memperoleh fasilitas peniadaan pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) setelah mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan selaku Pengelola Barang.
 - (7) Ketentuan mengenai pemberian Dukungan Pemerintah kepada PJKK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
 - (8) Ketentuan mengenai panduan permohonan Persetujuan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 14

- (1) PJKK menetapkan bentuk pengembalian investasi yang meliputi minimal penutupan biaya modal, biaya operasional, dan keuntungan yang wajar Badan Usaha Pelaksana.
- (2) Pengembalian investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui skema:
 - a. pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif (*user payment*);
 - b. pembayaran atas ketersediaan layanan (*Availability Payment*); dan/atau
 - c. bentuk lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengembalian investasi dalam bentuk lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat berupa pendapatan lain yang tidak berhubungan langsung dengan layanan.
- (4) Ketentuan mengenai penggabungan bentuk pengembalian investasi melalui pembayaran atas ketersediaan layanan (*Availability Payment*) dengan bentuk pengembalian investasi lainnya mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

Paragraf 2

Bentuk KPBU IKN

Pasal 15

- (1) Bentuk KPBU IKN mencakup sebagian atau seluruh proses kegiatan KPBU IKN, seperti paling sedikit meliputi:
 - a. pembiayaan;
 - b. perancangan Infrastruktur;

- c. pembangunan;
 - d. pengoperasian;
 - e. pemeliharaan/perawatan; dan/atau
 - f. penyerahan aset kembali kepada PJPk.
- (2) Bentuk KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan pada saat penyusunan dokumen Prastudi Kelayakan untuk proyek atas prakarsa PJPk atau pada saat penyusunan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) untuk proyek atas prakarsa Badan Usaha.

Paragraf 3

Pelaksanaan Pengadaan KPBU IKN

Pasal 16

- (1) Pelaksanaan pengadaan Badan Usaha Pelaksana, meliputi:
- a. tender satu tahap melalui prakualifikasi;
 - b. penggabungan prakualifikasi dan tender;
 - c. *Swiss Challenge*; atau
 - d. penunjukan langsung.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara pengadaan KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Bagian Kedua

KPBU IKN Atas Prakarsa PJPk

Paragraf 1

Umum

Pasal 17

- (1) PJPk memprakarsai Penyediaan Infrastruktur IKN yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha melalui skema KPBU IKN.
- (2) KPBU IKN atas prakarsa PJPk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui tahap:
- a. perencanaan;
 - b. penyiapan;
 - c. transaksi; dan
 - d. pelaksanaan perjanjian.
- (3) Ketentuan mengenai tahapan pelaksanaan KPBU IKN atas prakarsa PJPk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum pada Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (4) Indikasi lini waktu tahapan pelaksanaan KPBU IKN atas prakarsa PJPk tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 2
Tahap Perencanaan KPBU IKN

Pasal 18

- (1) PJKP melaksanakan tahap perencanaan KPBU IKN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a.
- (2) Tahap perencanaan KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui kegiatan:
 - a. identifikasi;
 - b. penetapan; dan
 - c. penganggaran.

Pasal 19

- (1) PJKP menyusun Dokumen Identifikasi untuk mengidentifikasi proyek Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha melalui skema KPBU IKN.
- (2) Menteri dapat memberikan fasilitasi penyusunan Dokumen Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tanpa menghilangkan tanggung jawab PJKP dalam pelaksanaan tahapan KPBU IKN.
- (3) Dalam melakukan penyusunan Dokumen Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PJKP dapat melakukan Konsultasi Publik untuk memperoleh pertimbangan mengenai manfaat dan dampak KPBU IKN terhadap kepentingan masyarakat dengan mendiskusikan penjelasan dan penjabaran terkait dengan rencana KPBU IKN.
- (4) Penyusunan Dokumen Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) minimal memuat:
 - a. kesesuaian dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara dengan memperhatikan analisis kebutuhan (*need analysis*);
 - b. analisis yang meliputi Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*), biaya manfaat dan sosial, dan potensi pendapatan dan skema biaya proyek;
 - c. hasil Konsultasi Publik dengan memperhatikan kebutuhan proyek; dan
 - d. rekomendasi dan rencana tindak lanjut.
- (5) Ketentuan mengenai penyusunan dan panduan format Dokumen Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 20

- (1) Berdasarkan hasil Dokumen Identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan hasil Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3), Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara menetapkan skema pendanaan proyek yang akan dikerjasamakan, dengan skema KPBU IKN atau

- menggunakan skema pendanaan lainnya.
- (2) Penetapan skema pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Dokumen Identifikasi.

Paragraf 3

Penetapan Daftar Rencana KPBU IKN

Pasal 21

- (1) Dalam hal proyek ditetapkan menggunakan skema KPBU IKN, PJKP mengajukan daftar usulan rencana KPBU IKN kepada Menteri berdasarkan tingkat kesiapan.
- (2) Daftar usulan rencana KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan dokumen pendukung sebagai berikut:
- a. dokumen pendukung untuk usulan KPBU IKN dengan kategori dalam proses penyiapan, yang terdiri atas:
 1. Dokumen Identifikasi;
 2. lembar ringkasan dari Dokumen Identifikasi; dan
 3. dalam hal proyek KPBU IKN merupakan Prakarsa Badan Usaha, dokumen pendukung terdiri atas:
 - a) surat pernyataan maksud (*letter of intent*) dari calon pemrakarsa;
 - b) dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung Studi Kelayakan (*Feasibility Study*); dan
 - c) hasil penilaian sementara PJKP terhadap prakarsa Badan Usaha.
 - b. dokumen pendukung untuk usulan KPBU IKN dengan kategori siap ditawarkan, yang terdiri atas:
 1. Dokumen Prastudi Kelayakan;
 2. lembar ringkasan dari dokumen Prastudi Kelayakan;
 3. Dokumen Identifikasi, dalam hal proyek belum pernah diusulkan dalam Daftar Rencana KPBU IKN; dan
 4. dalam hal proyek KPBU IKN merupakan Prakarsa Badan Usaha, maka dokumen pendukung yang dimaksud terdiri atas:
 - a) dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung Studi Kelayakan (*Feasibility Study*);
 - b) lembar ringkasan dari dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung Studi Kelayakan (*Feasibility Study*);
 - c) surat persetujuan PJKP atas Prakarsa Badan Usaha; dan
 - d) surat persetujuan atas Penjaminan Pemerintah, apabila diperlukan.
 - c. Dalam hal proyek KPBU IKN mendapatkan Dukungan Pemerintah, dokumen pendukung untuk usulan KPBU IKN dilengkapi dengan surat

- persetujuan atas pemberian Dukungan Pemerintah.
- (3) Menteri melakukan penyeleksian terhadap daftar usulan rencana KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
 - (4) Berdasarkan hasil penyeleksian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Menteri menyusun dan menetapkan Daftar Rencana KPBU IKN dengan Keputusan Menteri.
 - (5) Daftar Rencana KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan bagian yang terintegrasi dalam Daftar Rencana KPBU dan menjadi pertimbangan dalam pemberian Dukungan Pemerintah.
 - (6) Menteri melakukan evaluasi terhadap proyek KPBU IKN yang terdaftar lebih dari 2 (dua) tahun dalam Daftar Rencana KPBU IKN.

Pasal 22

PJPK mengalokasikan anggaran untuk tahap perencanaan, penyiapan, transaksi, dan pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Tahap Penyiapan KPBU IKN

Pasal 23

- (1) Dalam hal PJPK telah menetapkan skema pendanaan proyek yang akan dikerjasamakan dengan skema KPBU IKN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, PJPK melaksanakan tahap penyiapan KPBU IKN.
- (2) Tahap penyiapan KPBU IKN dilaksanakan melalui kegiatan yang meliputi:
 - a. penyusunan dokumen Prastudi Kelayakan;
 - b. pelaksanaan beberapa kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2); dan
 - c. penjajakan minat pasar (*market sounding*).

Pasal 24

- (1) PJPK menyusun dokumen Prastudi Kelayakan atas Infrastruktur Ibu Kota Nusantara.
- (2) Dokumen Prastudi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), minimal memuat kajian mengenai:
 - a. hukum dan kelembagaan;
 - b. teknis, termasuk penetapan lokasi, perencanaan pengadaan tanah, analisis lingkungan dan sosial, dan analisis bentuk KPBU IKN;
 - c. ekonomi dan komersial; dan
 - d. risiko.
- (3) Dalam hal proyek KPBU IKN memerlukan pengadaan tanah maka dokumen Prastudi Kelayakan dilengkapi dengan dokumen perencanaan pengadaan tanah.
- (4) Ketentuan mengenai penyusunan dan panduan format dokumen Prastudi Kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 25

- (1) Dalam melaksanakan tahap penyiapan KPBU IKN, PJPK melaksanakan penjajakan minat pasar (*market sounding*).
- (2) Penjajakan minat pasar (*market sounding*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses interaksi untuk mengetahui masukan, tanggapan maupun minat calon investor, perbankan, asuransi, dan pemangku kepentingan lainnya atas KPBU IKN yang akan dikerjasamakan.
- (3) Penjajakan minat pasar (*market sounding*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh PJPK melalui koordinasi dengan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang investasi.
- (4) Dalam hal diperlukan, PJPK dapat melaksanakan penjajakan minat pasar (*market sounding*) lebih dari 1 (satu) kali.

Pasal 26

- (1) Perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan infrastruktur dan lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi pemerintah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dapat bertindak sebagai penyedia pembiayaan infrastruktur.
- (2) Penyedia pembiayaan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilibatkan sejak tahap penyiapan KPBU IKN.
- (3) Ketentuan mengenai keterlibatan perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan infrastruktur dan lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

Paragraf 5

Tahap Transaksi KPBU IKN

Pasal 27

- (1) PJPK memulai tahap transaksi KPBU IKN, dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. sudah menyelesaikan Prastudi Kelayakan; dan
 - b. sedang melaksanakan atau sudah menyelesaikan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).
- (2) Dalam hal PJPK sedang melaksanakan atau sudah menyelesaikan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuktikan dengan dokumen berupa:
 - a. Persetujuan Lingkungan;
 - b. penetapan lokasi;
 - c. persetujuan atas pemberian Dukungan Pemerintah; dan/atau
 - d. perizinan lain yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

- (3) Pemrosesan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam melaksanakan tahap transaksi KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PJKP dapat kembali melaksanakan peninjauan minat pasar (*market sounding*).
- (5) Tahap transaksi KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh PJKP dengan kegiatan meliputi:
 - a. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
 - b. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - c. pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur IKN oleh Badan Usaha Pelaksana (*financial close*).

Pasal 28

- (1) Panitia KPBU IKN melaksanakan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana untuk memperoleh Badan Usaha Pelaksana.
- (2) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas kegiatan persiapan dan pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
- (3) Ketentuan mengenai Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
- (4) Kegiatan pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan pemenang yang ditetapkan oleh PJKP melalui surat penunjukan pemenang (*letter of award*).
- (5) Surat penunjukan pemenang (*letter of award*) sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditindaklanjuti dengan pembentukan Badan Usaha Pelaksana oleh pemenang.
- (6) Pembentukan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (5) didirikan paling lambat 2 (dua) bulan sejak dikeluarkannya surat penunjukan pemenang (*letter of award*) oleh PJKP.
- (7) Dikecualikan dari ayat (6), pemenang dapat menetapkan Badan Usaha sebagai Badan Usaha Pelaksana yang telah didirikan khusus sebelum pengadaan dimulai untuk melaksanakan Perjanjian KPBU IKN dengan kriteria meliputi:
 - a. Badan Usaha Pelaksana yang didirikan hanya diperuntukkan untuk menjadi mitra kerja sama bagi PJKP dalam melaksanakan Proyek KPBU IKN yang akan dikerjasamakan;
 - b. Badan Usaha Pelaksana terbebas dari gugatan, sengketa hukum, dan/atau sengketa transaksi sebelumnya; dan
 - c. Badan Usaha Pelaksana yang didirikan memenuhi ketentuan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Pemenuhan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia

sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf c, dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. Badan Usaha Pelaksana yang didirikan memiliki maksud dan tujuan yang sama dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan; atau
 - b. Badan Usaha Pelaksana yang didirikan memiliki maksud dan tujuan yang selaras dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan apabila belum terdapat klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia yang tepat atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan.
- (9) Pemenang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melakukan penyempurnaan dokumen Prastudi Kelayakan yang disusun oleh PJKP pada tahap penyiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) menjadi dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*), rancang bangun rinci (*detailed engineering design*), dan dokumen lain yang diperlukan.

Pasal 29

- (1) Dalam hal Badan Usaha Pelaksana telah didirikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (6), Perjanjian KPBU IKN ditandatangani oleh PJKP dan Badan Usaha Pelaksana, paling lambat 1 (satu) bulan setelah terbentuknya Badan Usaha Pelaksana.
- (2) Dalam hal Badan Usaha Pelaksana didirikan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (7), Perjanjian KPBU IKN ditandatangani oleh PJKP dan Badan Usaha Pelaksana, paling lambat 1 (satu) bulan setelah dikeluarkannya surat penunjukan pemenang (*letter of award*).
- (3) Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengatur ketentuan mengenai pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, yang minimal memuat:
 - a. lingkup pekerjaan;
 - b. jangka waktu;
 - c. jaminan pelaksanaan;
 - d. pengembalian investasi dan mekanisme penyesuaiannya;
 - e. hak dan kewajiban;
 - f. alokasi risiko;
 - g. hak kekayaan intelektual;
 - h. standar kinerja pelayanan;
 - i. pengalihan saham sebelum KPBU IKN beroperasi secara komersial;
 - j. sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan perjanjian;
 - k. keputusan atau pengakhiran perjanjian;
 - l. status kepemilikan aset;
 - m. mekanisme penyelesaian sengketa, yang dapat dilakukan melalui dewan sengketa atau dilakukan secara berjenjang melalui musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/pengadilan;

- n. mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha Pelaksana dalam melaksanakan pengadaan;
 - o. mekanisme perubahan pekerjaan dan/atau layanan;
 - p. mekanisme hak pengambilalihan oleh Pemerintah dan pemberi pinjaman;
 - q. penggunaan dan kepemilikan aset Infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPK;
 - r. pengembalian aset Infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPK;
 - s. keadaan kahar (*force majeure*);
 - t. pernyataan dan jaminan para pihak bahwa Perjanjian KPBU IKN sah dan mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - u. penggunaan bahasa dalam Perjanjian dengan ketentuan:
 1. bahasa Indonesia sebagai bahasa resmi;
 2. jika diperlukan dapat dibuat dalam bahasa Inggris (sebagai terjemahan resmi); dan
 3. menggunakan bahasa Indonesia dalam penyelesaian perselisihan di wilayah hukum Indonesia.
 - v. sifat kerahasiaan pelaksanaan KPBU IKN;
 - w. pengakhiran Perjanjian KPBU IKN;
 - x. manajemen pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - y. hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia.
- (4) Dalam hal diperlukan, Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (3) juga dapat memuat bentuk Dukungan Pemerintah dan/atau pengalihan PJPK.
- (5) Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku efektif setelah persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam Perjanjian KPBU IKN telah dipenuhi oleh masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan.
- (6) Pemenuhan pembiayaan bukan merupakan persyaratan pendahuluan untuk Perjanjian KPBU IKN berlaku efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) PJPK menerbitkan berita acara yang menyatakan bahwa Perjanjian KPBU IKN telah berlaku efektif setelah semua persyaratan pendahuluan terpenuhi dan disampaikan kepada Badan Usaha Pelaksana.
- (8) Persyaratan pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) minimal memuat perizinan yang diperlukan oleh Badan Usaha Pelaksana untuk melaksanakan bidang usahanya.
- (9) Perubahan isi perjanjian kerja sama setelah penandatanganan perjanjian kerja sama dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan PJPK dan Badan Usaha Pelaksana dengan ketentuan perubahan isi perjanjian tidak mengubah:
- a. struktur proyek;
 - b. kelayakan finansial proyek, alokasi risiko; dan
 - c. parameter penawaran (*bidding parameter*) yang sudah ditetapkan sebelumnya.
- (10) Ketentuan mengenai Perjanjian KPBU IKN tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak

terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 30

- (1) Badan Usaha Pelaksana harus memperoleh pemenuhan pembiayaan dalam waktu paling lama 4 (empat) bulan sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN.
- (2) Pemenuhan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bersumber dari pinjaman atau sumber pembiayaan lainnya yang sah.
- (3) Dalam hal selama jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Badan Usaha Pelaksana belum memperoleh pemenuhan pembiayaan, Badan Usaha Pelaksana dapat mengajukan perpanjangan waktu kepada PJPK.
- (4) Pengajuan perpanjangan waktu pemenuhan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan 1 (satu) kali pengajuan.
- (5) Perpanjangan waktu pemenuhan pembiayaan disertai kewajiban penambahan nilai jaminan sebesar 2 (dua) kali dari nilai jaminan pelaksanaan yang pertama jika kegagalan memenuhi pembiayaan disebabkan oleh kelalaian Badan Usaha Pelaksana.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (5) tidak disertai penambahan nilai jaminan pelaksanaan jika kegagalan memenuhi pembiayaan tidak disebabkan oleh kelalaian Badan Usaha Pelaksana.
- (7) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan paling lama 2 (dua) bulan.
- (8) Apabila PJPK memutuskan tidak memperpanjang jangka waktu pemenuhan pembiayaan, PJPK memberikan alasan kepada Badan Usaha Pelaksana.
- (9) Dalam hal Badan Usaha Pelaksana tidak memenuhi pembiayaan sebagaimana telah diperjanjikan dan atas kesalahan Badan Usaha Pelaksana, PJPK berhak mencairkan jaminan pelaksanaan.

Pasal 31

- (1) PJPK menyatakan pemenuhan pembiayaan gagal dalam hal:
 - a. PJPK memutuskan untuk tidak memperpanjang jangka waktu pemenuhan pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (8);
 - b. jangka waktu perpanjangan pemenuhan pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (7) telah berakhir; atau
 - c. Badan Usaha Pelaksana mengundurkan diri setelah penandatanganan Perjanjian KPBU IKN.
- (2) Dalam hal PJPK menyatakan pemenuhan pembiayaan gagal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Perjanjian KPBU IKN dinyatakan batal demi hukum.
- (3) Dalam hal Perjanjian KPBU IKN dinyatakan batal demi hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2), PJPK menindaklanjuti dengan:
 - a. memberikan surat penunjukan pemenang (*letter of award*) kepada pemenang cadangan hasil

- Pengadaan Badan Usaha Pelaksana; atau
- b. melaksanakan pengadaan ulang Badan Usaha Pelaksana.
- (4) Ketentuan mengenai tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Pasal 32

- (1) Dalam hal pemenuhan pembiayaan bersumber dari pinjaman, baik seluruhnya atau sebagian, pemenuhan pembiayaan dinyatakan telah terlaksana jika:
 - a. sudah terpenuhinya persyaratan pendahuluan;
 - b. perjanjian pinjaman untuk membiayai seluruh KPBU IKN telah ditandatangani;
 - c. sebagian pinjaman telah dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi; dan/atau
 - d. kesepakatan lain yang diperjanjikan oleh Badan Usaha Pelaksana dan pemberi pembiayaan.
- (2) Dalam hal pemenuhan pembiayaan untuk KPBU IKN terbagi dalam beberapa tahapan, pemenuhan pembiayaan dinyatakan terlaksana dengan ketentuan:
 - a. perjanjian pinjaman untuk membiayai salah satu tahapan konstruksi telah ditandatangani; dan
 - b. sebagian pinjaman sebagaimana dimaksud dalam huruf a telah dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.

Paragraf 6

Tahap Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN

Pasal 33

- (1) Badan Usaha Pelaksana melakukan tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN setelah Badan Usaha Pelaksana dinyatakan telah melaksanakan pemenuhan pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.
- (2) Pada tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, PJKP melakukan kegiatan:
 - a. pengalokasian anggaran untuk tahap pelaksanaan perjanjian kerja sama;
 - b. persiapan pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - c. pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN.
- (3) Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dilakukan pada 3 (tiga) tahap:
 - a. konstruksi;
 - b. penyediaan layanan; dan
 - c. berakhirnya Perjanjian KPBU IKN.
- (4) Dalam melaksanakan tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, PJKP dapat difasilitasi oleh Menteri Keuangan.
- (5) Ketentuan mengenai tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dan pengendalian tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 34

- (1) Badan Usaha Pelaksana memulai tanggal operasi komersial (*commercial operation date*) dalam waktu paling lama 36 (tiga puluh enam) bulan setelah dinyatakan telah melaksanakan pemenuhan pembiayaan.
- (2) Pengaturan mengenai tanggal operasi komersial (*commercial operation date*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam Perjanjian KPBU IKN.
- (3) Dalam masa penyediaan layanan, Panitia KPBU IKN melakukan pemantauan dan pengendalian, paling kurang mencakup pencapaian SLA yang telah disepakati.
- (4) Dalam hal skema pengembalian investasi yang digunakan merupakan *Availability Payment*, Badan Usaha Pelaksana melaporkan pencapaian ketersediaan layanan kepada PJPk.

Pasal 35

- (1) Dalam hal jangka waktu Perjanjian KPBU IKN telah berakhir, Badan Usaha Pelaksana menyerahkan aset KPBU IKN kepada PJPk atau ditentukan lain berdasarkan peraturan Menteri Keuangan.
- (2) Penyerahan aset KPBU IKN yang dimuat dalam Perjanjian KPBU IKN, minimal memuat ketentuan:
 - a. kondisi aset yang dialihkan;
 - b. tata cara pengalihan aset;
 - c. status aset yang bebas dari segala bentuk jaminan kebendaan, pembebanan, komitmen dan/atau perikatan dalam bentuk apa pun pada saat aset diserahkan kepada PJPk;
 - d. status aset yang bebas dari tuntutan pihak ketiga; dan
 - e. pembebasan PJPk dari segala tuntutan hukum yang timbul setelah penyerahan aset sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tata kelola yang berlaku.

Bagian Ketiga

KPBU IKN Atas Prakarsa Badan Usaha

Paragraf 1

Umum

Pasal 36

- (1) Badan Usaha dapat mengajukan prakarsa KPBU IKN kepada PJPk.
- (2) Penyediaan Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang dapat diprakarsai Badan Usaha memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. tercantum dalam Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara;
 - b. layak secara ekonomi dan finansial;
 - c. Badan Usaha yang mengajukan prakarsa memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur;

- dan
- d. memiliki nilai tambah berupa inovasi teknologi, nilai manfaat uang dan efisiensi waktu.
- (3) Kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, mempertimbangkan juga dukungan calon pemberi pembiayaan untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur IKN.
 - (4) Dalam hal Infrastruktur Ibu Kota Nusantara dinyatakan sebagai prioritas oleh PJKP berdasarkan penilaian atas efek berganda untuk Infrastruktur Ibu Kota Nusantara lain dalam operasionalnya, Penyediaan Infrastruktur IKN yang diprakarsai Badan Usaha dilakukan melalui pelaksanaan pengadaan dengan mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
 - (5) Ketentuan mengenai prakarsa Badan Usaha terhadap Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang dinyatakan prioritas oleh PJKP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 37

- (1) PJKP dapat memberikan kompensasi kepada Badan Usaha Pemrakarsa dalam bentuk:
 - a. pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen);
 - b. pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha Pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*); atau
 - c. pembelian prakarsa KPBU IKN, termasuk kekayaan intelektual yang melekat oleh PJKP.
- (2) Kompensasi pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha Pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat menggunakan *Swiss Challenge* pada tahap Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
- (3) Dalam hal Badan Usaha Pemrakarsa mendapatkan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, Badan Usaha Pemrakarsa:
 - a. harus mengikuti penawaran sebagaimana disyaratkan dalam dokumen pengadaan.
 - b. mengalihkan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung, serta kekayaan intelektual yang melekat pada dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung menjadi milik PJKP, tanpa memperoleh bayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun.
- (4) Dalam hal Badan Usaha Pemrakarsa mendapatkan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, seluruh dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung, termasuk kekayaan intelektual yang melekat pada dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung beralih

menjadi milik PJPk.

- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan ayat (2) mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Pasal 38

- (1) PJPk dapat membebankan biaya pembelian prakarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) huruf c kepada Badan Usaha Pelaksana.
- (2) KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. penyiapan;
 - b. transaksi; dan
 - c. pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN.
- (3) Ketentuan mengenai tahapan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (4) Indikasi lini waktu tahapan pelaksanaan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 2

Tahap Penyiapan KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha

Pasal 39

- (1) Badan Usaha mengajukan prakarsa KPBU IKN kepada PJPk dengan menyampaikan surat pernyataan maksud (*letter of intent*).
- (2) Terhadap prakarsa KPBU IKN yang diusulkan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PJPk melakukan kegiatan:
 - a. penilaian kesesuaian dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 - b. konfirmasi terhadap kewenangan PJPk atas prakarsa KPBU IKN.
- (3) Berdasarkan hasil kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), PJPk menanggapi surat pernyataan maksud (*letter of intent*) dari Badan Usaha melalui surat permintaan kepada Badan Usaha untuk menyampaikan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung.
- (4) Badan Usaha menanggapi surat permintaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan menyampaikan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung.
- (5) Ketentuan mengenai kelengkapan dokumen Prastudi Kelayakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) berlaku *mutatis mutandis* untuk dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (6) Dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) minimal memuat:
- a. rencana dokumen Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
 - b. dokumen kualifikasi;
 - c. usulan bentuk kompensasi;
 - d. rancang bangun rinci (*detailed engineering design*), yang minimal memuat:
 1. survei kondisi eksisting dan/atau penyelidikan lapangan;
 2. analisis dan desain infrastruktur;
 3. gambar dan detail untuk konstruksi yang akan dikerjakan;
 4. rencana kerja dan syarat (RKS) minimal meliputi spesifikasi teknis dan metode pekerjaan;
 5. rencana waktu pelaksanaan; dan
 6. rencana anggaran biaya.
 - e. muatan substansi dalam rancang bangun rinci (*detailed engineering design*) sebagaimana dimaksud pada huruf d disusun sesuai dengan kebutuhan dan pengaturan pada bidang dan sektor KPBU IKN yang dikerjasamakan.
 - f. dalam hal prakarsa Badan Usaha dilakukan terhadap proyek KPBU IKN yang sudah melaksanakan tahap perencanaan atau penyiapan, perlu mendapatkan persetujuan dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (7) Dalam hal tahap transaksi menggunakan *Swiss Challenge* atau penunjukan langsung, Badan Usaha juga menyampaikan dokumen penawaran.
- (8) Ketentuan mengenai dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, huruf b, dan huruf c mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Pasal 40

- (1) PJPK melakukan penilaian atas prakarsa KPBU IKN atas Badan Usaha dengan mempertimbangkan:
- a. kesesuaian dengan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) sampai dengan ayat (4);
 - b. kelengkapan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) sesuai dengan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (5); dan
 - c. kelengkapan dokumen pendukung sesuai dengan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (6).
- (2) Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (3) Dalam melakukan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PJPK dapat meminta fasilitasi kepada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara atau Badan Penyiapan.

- (4) Selain melakukan penilaian atas prakarsa KPBU IKN oleh Badan Usaha, PJPK melakukan peninjauan minat pasar (*market sounding*).
- (5) Untuk mendapatkan masukan dari pemangku kepentingan terhadap penyiapan proyek KPBU IKN, PJPK dapat melakukan Konsultasi Publik.
- (6) Dalam hal PJPK memberikan persetujuan terhadap prakarsa KPBU IKN yang diajukan Badan Usaha, PJPK menerbitkan surat persetujuan prakarsa yang memuat:
 - a. persetujuan atas dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*);
 - b. penetapan usulan KPBU IKN sebagai KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha;
 - c. penetapan Badan Usaha sebagai Badan Usaha Pemrakarsa;
 - d. penetapan bentuk kompensasi;
 - e. persetujuan rencana dokumen pengadaan;
 - f. pemenuhan persyaratan prakualifikasi pengadaan Badan Usaha Pelaksana; dan
 - g. penetapan proyek merupakan peralihan prakarsa, apabila proyek merupakan hasil peralihan KPBU IKN atas Prakarsa PJPK menjadi KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha.
- (7) Selain menerbitkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dalam hal tahap transaksi menggunakan *Swiss Challenge* atau penunjukan langsung, PJPK menerbitkan persetujuan dokumen penawaran.
- (8) Ketentuan mengenai surat persetujuan prakarsa untuk Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas prakarsa Badan Usaha yang menggunakan *Swiss Challenge* dan penunjukan langsung mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Pasal 41

- (1) Setelah penerbitan surat persetujuan prakarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (6), PJPK dapat mengubah atau melakukan penambahan terhadap dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung.
- (2) Perubahan atau penambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diinformasikan kepada Badan Usaha Pemrakarsa sebelum memulai pelaksanaan tahap transaksi atau sebelum pelaksanaan kualifikasi dengan ketentuan:
 - a. tidak mengubah hal yang bersifat substantif; dan/atau
 - b. hanya bersifat pembenaran dan/atau perbaikan.
- (3) Dalam hal perubahan atau penambahan terhadap dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdampak kepada keputusan Badan Usaha untuk tidak melanjutkan proses KPBU IKN, PJPK mengganti biaya yang sudah dikeluarkan oleh Badan Usaha atas penyusunan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*)

- dan dokumen pendukung.
- (4) PJKP dapat melibatkan penilai independen dalam menentukan besaran penggantian biaya atas penyusunan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
 - (5) Dalam hal PJKP memberikan penolakan terhadap Prakarsa KPBU IKN oleh Badan Usaha, PJKP:
 - a. memberitahukan kepada Badan Usaha Pemrakarsa untuk melakukan perbaikan terhadap dokumen pelengkap dalam jangka waktu tertentu dengan mempertimbangkan target pelaksanaan proyek; atau
 - b. memberikan surat penolakan terhadap pengajuan prakarsa KPBU IKN oleh Badan Usaha.
 - (7) Ketentuan mengenai tahap penyiapan KPBU IKN yang diprakarsai oleh PJKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap tahap penyiapan KPBU IKN yang diprakarsai oleh Badan Usaha.
 - (8) Ketentuan mengenai proses pengajuan, penyeleksian, dan penetapan proyek KPBU IKN atas prakarsa PJKP dalam Daftar Rencana KPBU IKN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap proses pengajuan, penyeleksian, dan penetapan proyek KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha dalam Daftar Rencana KPBU IKN.

Paragraf 3

Tahap Transaksi KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha

Pasal 42

- (1) Tahap transaksi KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha, dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. PJKP telah mengeluarkan surat persetujuan terhadap prakarsa KPBU IKN; dan
 - b. PJKP telah memulai atau menyelesaikan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).
- (2) Dalam hal PJKP telah memulai atau menyelesaikan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuktikan dengan dokumen berupa:
 - a. Persetujuan Lingkungan;
 - b. penetapan lokasi;
 - c. persetujuan atas pemberian Dukungan Pemerintah; dan/atau
 - d. perizinan lain yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Pemrosesan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Tahap transaksi KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh PJKP dengan kegiatan meliputi:
 - a. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
 - b. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - c. pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur

IKN oleh Badan Usaha Pelaksana (*financial close*).

- (5) Dalam melaksanakan tahap transaksi PJPK dapat melaksanakan penjajakan minat pasar (*market sounding*).
- (6) Ketentuan mengenai tata cara pengadaan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Pasal 43

- (1) Ketentuan mengenai tahap transaksi KPBU IKN atas prakarsa PJPK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) sampai dengan ayat (8) dan Pasal 29 sampai dengan Pasal 32 berlaku secara *mutatis mutandis* untuk tahap transaksi KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha.
- (2) Setelah penerbitan surat penunjukan pemenang (*letter of award*), pemenang melakukan penyempurnaan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*), rancang bangun rinci (*detailed engineering design*), dan dokumen lain yang diperlukan.

Paragraf 4

Tahap Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha

Pasal 44

Ketentuan mengenai tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN atas prakarsa PJPK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 35 berlaku secara *mutatis mutandis* untuk tahap pelaksanaan perjanjian KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha.

Bagian Empat Peralihan KPBU IKN

Paragraf 1

Peralihan KPBU IKN atas Prakarsa PJPK menjadi KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha

Pasal 45

- (1) KPBU IKN atas prakarsa PJPK dapat beralih menjadi KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha.
- (2) Peralihan prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan membandingkan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung yang dihasilkan oleh Badan Usaha dengan dokumen Prastudi Kelayakan yang dihasilkan oleh PJPK, yang mempertimbangkan adanya nilai tambah minimal:
 - a. adanya unsur kebaruan lebih inovatif;
 - b. Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) lebih optimal; dan
 - c. kelayakan ekonomi dan finansial lebih baik.
- (3) Peralihan prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan pada tahap persiapan atau tahap transaksi KPBU IKN.

- (4) Peralihan prakarsa yang dilaksanakan pada tahap transaksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. tidak ada Badan Usaha yang lulus prakualifikasi;
 - b. tidak ada peserta pengadaan yang mengajukan penawaran;
 - c. tidak ada peserta pengadaan yang lulus tahap penawaran; atau
 - d. Badan Usaha Pelaksana gagal mendapatkan pemenuhan pembiayaan.
- (5) Dalam hal terjadi peralihan prakarsa KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PJKK menyampaikan pemutakhiran data dan informasi kepada Menteri dan Menteri Keuangan.

Paragraf 2

Peralihan KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha menjadi
KPBU IKN atas Prakarsa PJKK

Pasal 46

- (1) KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha dapat beralih menjadi KPBU IKN atas prakarsa PJKK.
- (2) Peralihan prakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan pada tahap transaksi KPBU IKN dengan ketentuan:
 - a. tidak ada peserta pengadaan yang mengajukan penawaran;
 - b. tidak ada peserta pengadaan yang lolos tahap penawaran; atau
 - c. Badan Usaha Pelaksana gagal mendapatkan pemenuhan pembiayaan.
- (3) Dalam hal terjadi peralihan prakarsa KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PJKK menyampaikan pemutakhiran data dan informasi kepada Menteri dan Menteri Keuangan.

Paragraf 3

Peralihan PJKK

Pasal 47

- (1) Peralihan PJKK dapat berupa:
 - a. peralihan PJKK dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara; atau
 - b. peralihan PJKK dari Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui tahapan:
 - a. kesepakatan tertulis antara PJKK lama dengan PJKK baru; dan
 - b. penetapan tertulis dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara;
- (3) Peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui tahapan:

- a. kesepakatan tertulis antara PJPk lama dengan PJPk baru; dan
 - b. pertimbangan tertulis dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara;
- (4) Kesepakatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan ayat (3) huruf a, minimal memuat:
- a. peralihan tugas dan tanggung jawab sebagai PJPk; dan
 - b. peralihan tanggung jawab pengalokasian anggaran yang dibutuhkan untuk pelaksanaan tahapan KPBU IKN termasuk Dukungan Pemerintah.
- (5) Peralihan PJPk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga memperhatikan proses pelaksanaan kegiatan pendukung pada KPBU IKN.
- (6) Peralihan PJPk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling cepat pada tahap pelaksanaan perjanjian kerja sama.
- (7) Pelaksanaan Peralihan PJPk pada tahap pelaksanaan perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan setelah PJPk menyerahkan:
- a. Dokumen Identifikasi;
 - b. dokumen penyiapan;
 - c. dokumen pengadaan;
 - d. dokumen perjanjian kerja sama; dan
 - e. seluruh dokumen pendukung lainnya.
- (8) Masa peralihan PJPk dilakukan paling lama 1 (satu) bulan bersamaan dengan pembentukan Panitia KPBU IKN baru.
- (9) Selama masa peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (8), PJPk lama dan PJPk baru melaksanakan koordinasi bersama untuk melaksanakan pertukaran data dan informasi serta kebutuhan lainnya.

Pasal 48

- (1) Dalam hal terjadi peralihan PJPk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) dan terdapat Penjaminan Pemerintah, PJPk lama dan PJPk baru melakukan koordinasi dengan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara dan/atau BUPI.
- (2) Dalam hal terjadi peralihan Prakarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan Pasal 46 ayat (1) serta terdapat Penjaminan Pemerintah, PJPk menyampaikan pemutakhiran data dan informasi kepada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara dan/atau BUPI.

BAB V

PENATAUSAHAAN DOKUMEN PROSES KERJA SAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA BERBASIS ELEKTRONIK

Pasal 49

- (1) Penatausahaan dokumen prakarsa PJPk untuk hasil

- kegiatan perencanaan, penyiapan, transaksi, dan pelaksanaan perjanjian kerja sama KPBU IKN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dilakukan berbasis elektronik secara bertahap.
- (2) Penatausahaan dokumen prakarsa Badan Usaha untuk hasil kegiatan penyiapan, transaksi, dan pelaksanaan perjanjian kerja sama KPBU IKN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) dilakukan berbasis elektronik secara bertahap.

BAB VI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 50

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. Menteri/Kepala Lembaga, dan/atau Direksi Badan Usaha Milik Negara sebagai PJPK yang sedang melaksanakan salah satu tahapan KPBU untuk IKN, menyelesaikan tahapan dan memenuhi kelengkapan dokumen sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
- b. Menteri/Kepala Lembaga, dan/atau Direksi Badan Usaha Milik Negara sebagai PJPK yang telah menyelesaikan salah satu tahapan dan memenuhi kelengkapan dokumen KPBU untuk IKN sebagaimana dimaksud pada huruf a, melanjutkan tahapan berikutnya sesuai dengan tahapan KPBU IKN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Peraturan Menteri ini.
- c. Dalam hal terdapat persyaratan dalam tahapan KPBU sebagaimana dimaksud pada huruf b yang harus dipenuhi untuk melaksanakan KPBU IKN, Menteri/Kepala Lembaga, dan/atau Direksi Badan Usaha Milik Negara sebagai PJPK atau Badan Usaha yang memprakarsai KPBU IKN melengkapi persyaratan pada tahapan KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf b.

BAB VII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 51

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 Desember 2022

MENTERI PERENCANAAN PEMBANGUNAN
NASIONAL/KEPALA BADAN PERENCANAAN
PEMBANGUNAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA,

ttd

SUHARSO MONOARFA

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 Desember 2022

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

LAMPIRAN I
PERATURAN MENTERI
PERENCANAAN PEMBANGUNAN
NASIONAL/KEPALA BADAN
PERENCANAAN PEMBANGUNAN
NASIONAL
NOMOR 6 TAHUN 2022
TENTANG
TATA CARA PELAKSANAAN KERJA
SAMA PEMERINTAH DAN BADAN
USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

TATA CARA PELAKSANAAN KERJA SAMA PEMERINTAH DAN BADAN
USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

BAB I

TATA CARA PELAKSANAAN KPBU IKN ATAS PRAKARSA PJPK

A. Tahap Perencanaan KPBU IKN

1. Umum

- a. tahap perencanaan KPBU IKN dimaksudkan untuk:
 - 1) memperoleh informasi mengenai kebutuhan Penyediaan Infrastruktur IKN yang dapat dikerjasamakan dengan Badan Usaha berdasarkan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 - 2) mendukung koordinasi perencanaan dan pengembangan rencana KPBU IKN serta melakukan keterbukaan informasi kepada masyarakat mengenai rencana KPBU IKN.
- b. pelaksanaan kegiatan dalam tahap perencanaan adalah sebagai berikut:
 - 1) Identifikasi KPBU IKN;
 - 2) Penetapan skema pendanaan; dan
 - 3) Penganggaran KPBU IKN.
- c. selain melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf b, pada tahap perencanaan juga dilaksanakan:
 - 1) Konsultasi Publik, jika diperlukan; dan
 - 2) pengusulan proyek KPBU IKN ke dalam Daftar Rencana KPBU IKN.
- d. pembentukan atau penunjukan Panitia KPBU IKN oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK dilaksanakan pada tahap perencanaan.
- e. pembentukan Panitia KPBU IKN oleh Kepala Otorita IKN selaku PJPK dilaksanakan pada tahap perencanaan.
- f. ketentuan pembentukan atau penunjukan Panitia KPBU IKN dengan ketentuan:
 - 1) berjumlah gasal dengan jumlah minimal 5 (lima) orang, berarti dapat berjumlah 5 (lima) orang, 7 (tujuh) orang, 9 (sembilan) orang, dan seterusnya.

- 2) anggota Panitia KPBU IKN yang memiliki pengetahuan dan/atau kapasitas pada bidang:
 - a) teknis infrastruktur yang direncanakan untuk dikerjasamakan misalnya sektor transportasi, kesehatan, perumahan, dan sebagainya;
 - b) hukum;
 - c) ekonomi dan/atau finansial;
 - d) pengadaan, misalnya pengadaan barang/jasa dan/atau KPBU; dan
 - e) lainnya sesuai kebutuhan seperti bidang lingkungan, bidang pengelolaan BMN/BMD, bidang perencanaan dan penganggaran proyek, dan sebagainya.
 - 3) berasal dari instansi PJKP dan apabila diperlukan dapat melibatkan instansi di luar PJKP.
 - 4) keterlibatan personel dari luar instansi PJKP sebagaimana dimaksud pada angka 3) misalnya apabila PJKP adalah Menteri, Panitia KPBU IKN dapat melibatkan personel dari Otorita Ibu Kota Nusantara dan sebaliknya.
 - g. apabila diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli.
 - h. Konsultan sebagaimana dimaksud pada huruf g merupakan konsultan berbadan hukum atau konsultan perorangan sesuai peraturan perundangan-undangan.
 - i. tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada huruf g merupakan akademisi, praktisi, dan sebagainya.
 - j. tugas Panitia KPBU IKN pada tahap perencanaan KPBU IKN antara lain adalah:
 - 1) membantu PJKP menyiapkan Dokumen Identifikasi;
 - 2) membantu PJKP melaksanakan kegiatan pendukung pada tahap perencanaan KPBU IKN;
 - 3) membantu PJKP memastikan ketersediaan anggaran untuk tahap perencanaan, penyiapan, transaksi dan pelaksanaan KPBU IKN;
 - 4) membantu PJKP dalam melakukan penentuan proyek yang akan dikerjasamakan dan penetapan skema pendanaannya;
 - 5) membantu PJKP dalam mengajukan daftar usulan rencana KPBU IKN kepada Menteri;
 - 6) membantu PJKP dalam melakukan Konsultasi Publik, apabila diperlukan;
 - 7) menyampaikan pelaporan secara berkala kepada PJKP mengenai pelaksanaan tahap perencanaan; dan
 - 8) melakukan perumusan kebijakan dan/atau sinkronisasi dan/atau koordinasi dan/atau pengawasan dan evaluasi pada tahap perencanaan.
2. Identifikasi KPBU IKN
- Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJKP atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJKP menyusun Dokumen Identifikasi yang antara lain memuat:
- a. kesesuaian Penyediaan Infrastruktur IKN terhadap:
 - 1) Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara dengan

- memperhatikan rencana pembangunan jangka menengah nasional dan/atau rencana strategis sektor infrastruktur.
- 2) analisis kebutuhan yang antara lain mempertimbangkan:
 - a) kebutuhan infrastruktur memiliki dasar pemikiran teknis dan ekonomi dengan permintaan yang berkelanjutan dan diukur dari ketidakcukupan pelayanan, baik secara kuantitas maupun kualitas, berdasarkan analisis data sekunder yang tersedia;
 - b) kebutuhan infrastruktur untuk mencapai indikator kinerja utama (*key performance indicators*) yang tercantum dalam Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara;
 - c) identifikasi penyediaan layanan mencakup lingkup layanan, solusi, ketersediaan penyedia, target pengerjaan, dan skema pembiayaan berdasarkan kebutuhan infrastruktur; dan
 - d) kepastian KPBU IKN mendapat dukungan dari pemangku kepentingan yang berkaitan, salah satunya melalui Konsultasi Publik.
 - b. analisis yang memuat:
 - 1) analisis Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*), yang merupakan pengukuran kinerja proyek KPBU IKN berdasarkan nilai ekonomi, efisiensi, dan efektivitas pengeluaran serta kualitas pelayanan yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Analisis Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:
 - a) sektor swasta memiliki keunggulan dalam pelaksanaan KPBU IKN termasuk dalam pengelolaan risiko;
 - b) terjaminnya efektivitas, akuntabilitas, dan pemerataan pelayanan publik dalam jangka panjang;
 - c) alih pengetahuan dan teknologi; dan
 - d) terjaminnya persaingan sehat, transparansi, dan efisiensi dalam proses pengadaan.
 - 2) Analisis Biaya Manfaat dan Sosial (ABMS), yang merupakan metode untuk mengukur nilai kontribusi sosial dan ekonomi dari proyek terhadap masyarakat dan negara secara keseluruhan. ABMS dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:
 - a) perbandingan biaya dan manfaat dengan ada atau tanpa adanya Penyediaan Infrastruktur IKN;
 - b) identifikasi manfaat proyek bagi masyarakat dan negara;
 - c) indikasi kebutuhan biaya atau nilai pada proyek, yang mencakup indikasi kebutuhan biaya modal maupun biaya operasional; dan
 - d) pengukuran manfaat dan biaya pada tahap ini dilakukan secara kualitatif, sedangkan pengukuran kuantitatif akan dianalisis lebih lanjut pada tahap penyiapan.
 - 3) analisis potensi pendapatan dan skema pembiayaan proyek yang antara lain mempertimbangkan:
 - a) kemampuan pengguna untuk membayar;
 - b) kemampuan fiskal PJPB dalam melaksanakan KPBU IKN;

- c) potensi pendapatan lainnya; dan
 - d) perkiraan bentuk Dukungan Pemerintah yang masih bersifat indikasi yang akan dibuktikan lebih lanjut dalam tahap penyiapan KPBU IKN.
- c. hasil Konsultasi Publik
- 1) Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dapat melaksanakan Konsultasi Publik pada tahap perencanaan dengan mempertimbangkan kebutuhan proyek.
 - 2) Konsultasi Publik dilaksanakan dengan tujuan untuk mendiskusikan penjelasan dan penjabaran terkait dengan rencana KPBU IKN sehingga diperoleh hasil antara lain memuat:
 - a) penerimaan tanggapan dan/atau masukan dari pemangku kepentingan yang menghadiri Konsultasi Publik; dan
 - b) evaluasi terhadap hasil yang didapat dari Konsultasi Publik dan implementasinya dalam KPBU IKN.
 - 3) hasil pelaksanaan Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara Konsultasi Publik, yang antara lain memuat:
 - a) daftar peserta Konsultasi Publik;
 - b) notulensi Pembahasan Rencana KPBU IKN; dan
 - c) kesimpulan dan Rencana Tindak Lanjut.
 - d) pengambilan keputusan lanjut atau tidak lanjut rencana KPBU IKN, PJPK menetapkan lanjut atau tidaknya rencana KPBU IKN berdasarkan hasil identifikasi.
 - 4) hasil Konsultasi Publik menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Identifikasi.
- d. rekomendasi dan rencana tindak lanjut, yang antara lain adalah:
- 1) indikasi bentuk KPBU IKN;
 - 2) rekomendasi hal-hal yang perlu ditindaklanjuti; dan
 - 3) rencana jadwal kegiatan penyiapan dan transaksi KPBU IKN.
3. Penetapan KPBU IKN
- a. berdasarkan hasil Dokumen Identifikasi serta hasil Konsultasi Publik, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK menetapkan skema pendanaan proyek yang akan dikerjasamakan, dengan skema KPBU IKN atau menggunakan skema pendanaan lainnya.
 - b. penetapan skema pendanaan dituangkan dalam Dokumen Identifikasi.
 - c. dalam hal Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK memutuskan untuk melanjutkan Penyediaan Infrastruktur IKN melalui skema KPBU IKN, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara/Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK melakukan:

- 1) pengusulan proyek KPBU IKN kepada Menteri untuk ditetapkan dalam Daftar Rencana KPBU IKN;
 - 2) merencanakan penganggaran untuk tahap KPBU IKN selanjutnya termasuk rencana penggunaan penasihat proses KPBU IKN (*probity advisor*) dan/atau jika diperlukan mengalokasikan dana pendamping pelaksanaan Dukungan Pemerintah;
 - 3) penasihat proses KPBU IKN (*probity advisor*) yang dimaksud pada angka 2) dapat berasal dari Badan Usaha dan/atau perorangan;
 - 4) menginformasikan rencana proyek KPBU IKN tersebut kepada calon pemberi fasilitas dan pihak terkait lainnya; dan
 - 5) dalam hal KPBU IKN dilaksanakan oleh lebih dari 1 (satu) PJKP, koordinator PJKP yang disepakati dalam nota kesepahaman akan melakukan pembagian kewenangan tugas dalam pelaksanaan tahapan KPBU IKN gabungan tersebut.
4. Penganggaran KPBU IKN
- a. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJKP atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJKP mengalokasikan anggaran untuk kegiatan perencanaan dengan mempertimbangkan antara lain penganggaran untuk kegiatan penyusunan Dokumen Identifikasi dan pelaksanaan Konsultasi Publik.
 - b. selain mengalokasikan anggaran untuk tahap perencanaan, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara/direksi badan usaha milik negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJKP atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJKP menyusun rencana anggaran yang diperlukan untuk tahap penyiapan, transaksi, dan pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - c. penyusunan rencana anggaran pada setiap tahap pelaksanaan KPBU IKN bertujuan untuk memastikan ketersediaan anggaran pelaksanaan KPBU IKN.
5. Pengusulan Rencana KPBU IKN ke dalam Daftar Rencana KPBU IKN
- a. jika proyek ditetapkan menggunakan skema KPBU IKN berdasarkan hasil Dokumen Identifikasi, Menteri/Kepala Lembaga/ Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJKP atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJKP mengajukan usulan rencana KPBU IKN kepada Menteri untuk dipertimbangkan ditetapkan dalam Daftar Rencana KPBU IKN.
 - b. pengusulan KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf a dilengkapi dengan dokumen pendukung berdasarkan tingkat kesiapan sebagai berikut:
 - 1) usulan KPBU IKN dengan kategori dalam proses penyiapan dilengkapi dengan dokumen pendukung yang memuat:
 - a) Dokumen Identifikasi KPBU IKN;
 - b) lembar ringkasan dari Dokumen Identifikasi; dan

- c) jika proyek KPBU IKN adalah prakarsa Badan Usaha, maka dilengkapi dengan dokumen pendukung yang memuat:
 - i. surat pernyataan maksud (*letter of intent*) dari calon pemrakarsa;
 - ii. dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung Studi Kelayakan (*Feasibility Study*); dan
 - iii. hasil penilaian sementara PJPK terhadap prakarsa Badan Usaha.
 - 2) usulan KPBU IKN dengan kategori siap ditawarkan dilengkapi dengan dokumen pendukung yang memuat:
 - a) dokumen Prastudi Kelayakan;
 - b) lembar ringkasan dari dokumen Prastudi Kelayakan;
 - c) surat persetujuan atas pemberian Dukungan Pemerintah, apabila diperlukan; dan
 - d) Dokumen Identifikasi, jika proyek belum pernah diusulkan dalam Daftar Rencana KPBU IKN.
 - e) jika proyek KPBU IKN adalah prakarsa Badan Usaha, maka dilengkapi dengan dokumen pendukung yang memuat:
 - iv. Dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) beserta dokumen pendukung;
 - v. lembar ringkasan dari dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung Studi Kelayakan (*Feasibility Study*);
 - vi. surat persetujuan PJPK atas prakarsa Badan Usaha; dan
 - vii. surat persetujuan atas Penjaminan Pemerintah, apabila diperlukan.
 - 3) dokumen pendukung untuk usulan KPBU IKN dilengkapi dengan surat persetujuan atas pemberian Dukungan Pemerintah jika proyek KPBU IKN mendapatkan Dukungan Pemerintah.
6. Penyusunan Daftar Rencana KPBU IKN
- a. Daftar Rencana KPBU IKN disusun dengan mempertimbangkan:
 - 1) Daftar usulan rencana KPBU IKN dari PJPK; dan
 - 2) hasil identifikasi Menteri dengan mempertimbangkan prioritas pembangunan nasional, Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.
 - b. dalam melakukan penyeleksian terhadap daftar usulan rencana KPBU IKN yang diusulkan PJPK, Menteri mempertimbangkan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam angka 5 huruf b.
 - c. berdasarkan hasil penyeleksian, Menteri menyusun dan menetapkan Daftar Rencana KPBU IKN melalui Keputusan Menteri.
 - d. Daftar Rencana KPBU IKN terdiri atas kategori:
 - 1) KPBU IKN dalam proses penyiapan; dan
 - 2) KPBU IKN siap ditawarkan.

- e. Daftar Rencana KPBU IKN merupakan bagian yang terintegrasi dalam Daftar Rencana KPBU serta menjadi pertimbangan dalam pemberian Dukungan Pemerintah.
- f. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK melaporkan informasi perkembangan KPBU IKN kepada Menteri minimal 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.
- g. jangka waktu pencantuman KPBU IKN dalam proses penyiapan dan KPBU IKN siap ditawarkan dalam Daftar Rencana KPBU IKN paling lama 2 (dua) tahun, jika dalam jangka waktu tersebut tidak terdapat perkembangan maka proyek KPBU IKN tersebut dievaluasi oleh Menteri.

B. Tahap Penyiapan KPBU IKN

1. Penyiapan KPBU IKN bertujuan untuk mengkaji kelayakan Penyediaan Infrastruktur IKN untuk dikerjasamakan dengan Badan Usaha.
2. Pelaksanaan tahap penyiapan KPBU IKN dilakukan melalui kegiatan yaitu:
 - a. penyusunan Prastudi Kelayakan KPBU IKN;
 - b. pelaksanaan beberapa kegiatan pendukung yang dilaksanakan sesuai kebutuhan yaitu permohonan Persetujuan Lingkungan; penetapan lokasi; pengajuan pemberian Dukungan Pemerintah dan/atau pemenuhan perizinan lain yang diperlukan; dan
 - c. peninjauan minat pasar (*market sounding*).
3. Tugas Panitia KPBU IKN pada tahap penyiapan KPBU IKN antara lain:
 - 1) membantu PJPK menyiapkan Prastudi Kelayakan KPBU IKN;
 - 2) membantu PJPK melaksanakan kegiatan pendukung pada tahap penyiapan KPBU IKN;
 - 3) membantu PJPK dalam melakukan koordinasi dengan pemberi fasilitas atau Badan Penyiapan;
 - 4) membantu PJPK dalam melaksanakan peninjauan minat pasar (*market sounding*);
 - 5) menyampaikan pelaporan secara berkala kepada PJPK mengenai pelaksanaan tahap penyiapan; dan
 - 6) melakukan perumusan kebijakan dan/atau sinkronisasi dan/atau koordinasi dan/atau pengawasan dan evaluasi pada tahap penyiapan KPBU IKN.
4. Badan Penyiapan KPBU IKN
 - a. dalam pelaksanaan tahap penyiapan, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dapat dibantu oleh Badan Penyiapan atau difasilitasi oleh Menteri Keuangan.
 - b. ruang lingkup tugas Badan Penyiapan memuat:
 - 1) melakukan pembiayaan dan pendampingan pada tahap perencanaan hingga tahap transaksi;
 - 2) melakukan pembiayaan dan pendampingan pada tahap penyiapan hingga tahap transaksi; atau
 - 3) melakukan pembiayaan dan pendampingan pada tahap transaksi.

- c. pendampingan yang dilakukan oleh Badan Penyiapan diharapkan memberikan nilai tambah:
 - 1) dalam bentuk pembiayaan pelaksanaan tahap perencanaan hingga transaksi, penyiapan hingga transaksi, atau transaksi proyek KPBU IKN; dan/atau
 - 2) target hasil keluaran berupa kepastian dapat ditransaksikannya proyek KPBU IKN.
- d. dalam hal Badan Penyiapan berbentuk Lembaga/Organisasi Internasional, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK menyampaikan surat kebutuhan penggunaan Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional kepada Menteri.
- e. penyampaian surat kebutuhan penggunaan Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud pada huruf d dilengkapi dengan dokumen yang menunjukkan kebutuhan proyek yaitu:
 - 1) nama proyek KPBU IKN;
 - 2) sektor atau jenis Infrastruktur yang dikerjasamakan;
 - 3) gambaran umum proyek KPBU IKN bila proyek KPBU IKN belum melalui tahap perencanaan atau Dokumen Identifikasi bila proyek KPBU IKN telah menyelesaikan tahap perencanaan;
 - 4) uraian singkat mengenai ruang lingkup pekerjaan:
 - a) perencanaan hingga transaksi;
 - b) penyiapan hingga transaksi; atau
 - c) transaksi.
 - 5) perkiraan biaya Badan Penyiapan.
- f. Kementerian Perencanaan menyusun dan menetapkan Panel Badan Penyiapan yang berasal dari Lembaga/Organisasi Internasional dengan cara menyeleksi calon Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional berdasarkan kriteria tertentu.
- g. kriteria tertentu dari Badan Penyiapan dalam bentuk Lembaga/Organisasi Internasional yaitu:
 - 1) memiliki kompetensi keahlian dan intensitas yang mumpuni untuk mengerjakan proyek KPBU IKN yang bersangkutan, misalnya dibuktikan dengan sertifikasi keahlian atau latar belakang pendidikan dari tenaga ahli pada badan penyiapan dan jumlah proyek KPBU lainnya yang saat ini sedang didampingi;
 - 2) memiliki pengalaman pengerjaan dan/atau pendampingan proyek dengan sektor sejenis di luar negeri dengan proyek KPBU IKN yang bersangkutan, misalnya dibuktikan dengan jumlah proyek dengan skema KPBU sejenis yang pernah sukses didampingi di luar negeri;
 - 3) memiliki pengelolaan risiko baik; dan
 - 4) kriteria lain yang ditetapkan oleh Kementerian Perencanaan, misalnya pengalaman mendampingi proyek KPBU di negara yang memiliki kondisi ekonomi serupa dengan Indonesia atau di Indonesia, dan sebagainya.
- h. penyusunan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional dilakukan secara aktif dan/atau pasif.
- i. pembentukan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional dilakukan secara aktif misalnya dengan cara

- mengundang Lembaga/Organisasi Internasional untuk memasukkan proposal.
- j. pembentukan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional dilakukan secara pasif misalnya apabila ada beberapa Lembaga/Organisasi Internasional yang menyatakan minatnya untuk memfasilitasi pendampingan proyek KPBU IKN termasuk jenis sektor atau Infrastruktur yang diminati.
 - k. Kementerian Perencanaan menyampaikan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional yang sudah disusun kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK sebagai tindak lanjut surat kebutuhan penggunaan Badan Penyiapan.
 - l. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK memilih Badan Penyiapan berdasarkan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional yang disampaikan Kementerian Perencanaan.
 - m. sebelum memilih Badan Penyiapan, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK dapat membuat forum pencocokan.
 - n. forum pencocokan dapat dilakukan melalui diskusi mendalam dengan Badan Penyiapan yang tercantum dalam Panel Badan Penyiapan.
 - o. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK melakukan kesepakatan melalui perjanjian dengan Badan Penyiapan yang dipilih sebagaimana dimaksud pada huruf l.
 - p. dalam hal Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK tidak bisa menentukan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada huruf l, maka pemilihan Badan Penyiapan dilakukan seleksi.
 - q. tata cara pemilihan seleksi sebagaimana dimaksud pada huruf p.
 - p. mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
 - r. masa berlaku Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional paling lama 5 (lima) tahun dan dapat dilakukan perubahan sesuai kebutuhan.
5. Penganggaran Dana Tahap Penyiapan
- a. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK memastikan ketersediaan anggaran pada tahap penyiapan KPBU IKN antara lain untuk kegiatan:
 - 1) penyusunan Prastudi Kelayakan;

- 2) pengadaan tanah dan pemukiman kembali, apabila diperlukan;
 - 3) penyusunan Persetujuan Lingkungan, apabila diperlukan; dan
 - 4) pengadaan Badan Penyiapan, apabila diperlukan.
- b. jika Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK mendapatkan fasilitasi dari Badan Penyiapan atau Menteri Keuangan, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dapat mengalokasikan anggaran pendamping.
6. Penyusunan Prastudi Kelayakan KPBU IKN
- a. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK melakukan penyusunan Prastudi Kelayakan Proyek KPBU IKN.
 - b. Prastudi Kelayakan yang antara lain memuat:
 - 1) kajian hukum dan kelembagaan, yang memuat:
 - a) analisis peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk memastikan bahwa KPBU IKN dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan, memuat terkait:
 - i) pengaturan bidang dan sektor yang akan dikerjasamakan dengan skema KPBU IKN;
 - ii) penanaman modal;
 - iii) persaingan usaha;
 - iv) lingkungan;
 - v) pengadaan tanah;
 - vi) pengelolaan BMN/BMD dan/atau ADP;
 - vii) pembiayaan KPBU IKN, termasuk mekanisme pembiayaan dan pendapatan;
 - viii) perpajakan; dan
 - ix) peraturan-peraturan terkait lainnya.
 - b) penentuan risiko hukum dan strategi mitigasinya;
 - c) penentuan jenis perizinan/persetujuan yang diperlukan; dan
 - d) analisis kelembagaan, yang dilakukan melalui kegiatan antara lain:
 - i) memastikan kewenangan Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara /Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK dalam melaksanakan KPBU IKN;
 - ii) mengidentifikasi dan menentukan PJPK dan koordinator PJPK termasuk hak dan kewajiban masing-masing PJPK apabila merupakan proyek KPBU IKN PJPK gabungan;
 - iii) melakukan pemetaan pemangku kepentingan/*stakeholders mapping* (sebagai contoh Kementerian Lingkungan Hidup, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, kementerian

- teknis terkait, pemerintah daerah, dan sebagainya) dengan menentukan peran dan tanggung jawab para pihak yang berkaitan dalam pelaksanaan KPBU IKN; dan
- iv) menentukan tugas Panitia KPBU IKN sepanjang proses KPBU IKN dan sistem pelaporan Panitia KPBU IKN kepada PJPk.
 - v) menentukan kerangka acuan pengambilan keputusan yang dilakukan dalam tahapan KPBU IKN.
- 2) kajian teknis, yang antara lain memuat:
- a) analisis teknis, yang bertujuan untuk:
 - i) menetapkan standar kinerja teknis operasional yang diperlukan;
 - ii) mempertimbangkan berbagai alternatif tapak, besaran proyek, kualitas, teknologi dan waktu pelaksanaan;
 - iii) menetapkan kapasitas keluaran dan standar operasional yang dibutuhkan, serta menyiapkan rancangan awal yang layak secara teknis;
 - iv) mengidentifikasi, menyiapkan daftar, dan menentukan skema pemanfaatan BMN/BMD dan/atau ADP yang dibutuhkan untuk pelaksanaan KPBU IKN;
 - v) mengidentifikasi ketersediaan pasokan sumber daya untuk keberlangsungan KPBU IKN, apabila diperlukan;
 - vi) mengidentifikasi persyaratan dan ketersediaan input minimal meliputi sumber daya manusia, bahan baku, pelayanan jasa, akses menuju tapak;
 - vii) menentukan perkiraan biaya KPBU IKN dan asumsi perhitungan biaya KPBU IKN;
 - viii) memperkirakan dan menentukan pendapatan (*revenue*), biaya modal, biaya operasional dan biaya pemeliharaan dengan berbagai pilihan;
 - ix) menentukan status kepemilikan aset KPBU IKN selama jangka waktu perjanjian KPBU IKN dan pengalihan aset setelah berakhirnya Perjanjian KPBU IKN;
 - x) menyiapkan rencana pembiayaan yang sesuai dengan jadwal konstruksi, perkiraan biaya operasional, perkiraan biaya pemeliharaan, dan estimasi biaya siklus kesinambungan KPBU IKN; dan
 - xi) mengidentifikasi SLA proyek KPBU IKN dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang dan/atau sektor infrastruktur yang dikerjasamakan.
 - b) penyiapan tapak termasuk jalur, apabila diperlukan, dengan antara lain mempertimbangkan:
 - i) kesesuaian tapak dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
 - ii) kesesuaian tapak dengan kebutuhan operasional;
 - iii) ketersediaan pelayanan jasa dan bahan baku;

- iv) kondisi tapak yang diusulkan dan kesesuaian dengan kebutuhan KPBU IKN;
 - v) konfirmasi kepemilikan tanah dan hambatan-hambatan yang timbul;
 - vi) perkiraan biaya pengadaan tanah dengan berbagai pilihan; dan
 - vii) rencana dan jadwal pelaksanaan program pengadaan tanah dan pemukiman kembali.
- c) rancang bangun awal, yang memuat rancangan teknis dasar KPBU IKN termasuk lingkup KPBU IKN yang disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik dari masing-masing sektor.
- d) spesifikasi keluaran, yang antara lain memuat:
- i) SLA yang meliputi kuantitas, kualitas dan ketersediaan (*availability*);
 - ii) jadwal indikatif untuk pekerjaan konstruksi dan penyediaan peralatan;
 - iii) kepatuhan atas masalah lingkungan, sosial dan keselamatan;
 - iv) persyaratan pengalihan aset sesuai perjanjian KPBU IKN; dan
 - v) pengaturan pemantauan pada setiap tahapan konstruksi, operasi komersial, dan berakhirnya perjanjian KPBU IKN.
- e) kajian teknis juga berisikan teknis lingkungan dan sosial termasuk bentuk kerja sama yang diperlukan untuk proyek KPBU IKN.
- f) kebutuhan permohonan penetapan lokasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- g) perencanaan pengadaan tanah, dengan ketentuan sebagai berikut:
- i) Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK menyiapkan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang merupakan persyaratan untuk memperoleh penetapan lokasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - ii) Persetujuan Lingkungan diperlukan untuk memperoleh penetapan lokasi, selain dokumen perencanaan pengadaan tanah; dan
 - iii) rencana pemukiman kembali, yang merupakan bagian dari perencanaan pengadaan tanah, disusun berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- h) dalam menentukan Persetujuan Lingkungan KPBU IKN mengacu kepada pengaturan penyelenggaraan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya.
- i) analisis sosial, yang antara lain memuat:
- i) rencana pemukiman kembali, yang merupakan bagian dari perencanaan pengadaan tanah, disusun berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- ii) penggunaan produk dalam negeri, pemberdayaan usaha mikro dan kecil, dan/atau koperasi serta penerapan kesetaraan gender, penyandang disabilitas, dan/atau kelompok sosial tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- j) apabila proyek KPBU IKN diindikasikan mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan internasional, maka dalam kajian teknis dapat mempertimbangkan standarisasi aspek lingkungan, sosial, dan tata pemerintahan (*environment, social and governance*) yang diterapkan lembaga keuangan internasional.
- k) dalam menentukan bentuk KPBU IKN dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - i) lingkup KPBU IKN yang mencakup sebagian atau seluruh proses kegiatan KPBU IKN, seperti membiayai, merancang, membangun, mengoperasikan, memelihara/merawat, dan/atau menyerahkan aset kembali kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJKP atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJKP, dan lainnya;
 - ii) jangka waktu dan penahapan KPBU IKN; dan
 - iii) identifikasi keterlibatan pihak ketiga, seperti penerima lepas (*off-taker*), penyedia bahan baku, dan lainnya;
 - iv) skema pemanfaatan BMN/BMD dan/atau ADP selama Perjanjian KPBU IKN; dan
 - v) status kepemilikan aset KPBU IKN selama jangka waktu perjanjian KPBU IKN dan pengalihan aset setelah berakhirnya Perjanjian KPBU IKN;
- 3) kajian ekonomi dan komersial, antara lain memuat:
 - a) analisis permintaan (*demand*), yang bertujuan untuk memahami kondisi pengguna layanan, yang antara lain memuat:
 - i) survei kebutuhan nyata (*real demand survey*) untuk mendapatkan gambaran yang akurat seperti mengenai perkiraan kebutuhan, ketertarikan, kemauan dan kemampuan pengguna untuk membayar, kinerja pembayaran, serta tingkat pelayanan yang diharapkan; dan
 - ii) penentuan sumber dan tingkat pertumbuhan permintaan dengan berbagai skenario (uji elastisitas permintaan).
 - b) analisis pasar (*market*), yang bertujuan untuk mengetahui tingkat ketertarikan industri dan kompetisi, yang antara lain memuat:
 - i) penyampaian rencana KPBU IKN kepada publik dalam rangka penajakan minat pasar (*market sounding*) calon investor terhadap KPBU IKN;
 - ii) pengumpulan tanggapan dan penilaian calon investor terhadap kelayakan, risiko serta kebutuhan Dukungan Pemerintah untuk KPBU IKN;
 - iii) pengumpulan tanggapan dan penilaian lembaga keuangan nasional dan internasional dan/atau

- institusi lainnya mengenai potensi pemberian dan indikasi besaran pembiayaan yang bisa dialokasikan dalam KPBU IKN;
- iv) pemilihan strategi untuk mengurangi risiko pasar dan meningkatkan persaingan yang sehat dalam proses pengadaan KPBU IKN; dan
 - v) penilaian mengenai struktur pasar untuk menentukan tingkat kompetisi pada sektor yang bersangkutan.
- c) ABMS yang bertujuan untuk memastikan manfaat sosial dan ekonomi serta keberlanjutan KPBU IKN yang berkaitan dengan efektivitas, ketepatan waktu, penggunaan dana, dan sumber daya publik selama masa KPBU IKN. ABMS memuat antara lain:
- i) perbandingan biaya dan manfaat dengan ada atau tanpa adanya KPBU IKN;
 - ii) biaya yang dimaksud dalam huruf i), yang memuat:
 - (1) biaya penyiapan KPBU IKN;
 - (2) biaya modal;
 - (3) biaya operasional;
 - (4) biaya pemeliharaan; dan
 - (5) biaya-biaya lain akibat dari adanya proyek.
 - iii) penilaian/pengukuran manfaat proyek bagi masyarakat dan negara dengan mempertimbangkan:
 - (1) penghematan oleh masyarakat; dan
 - (2) penghematan APBN/anggaran badan usaha milik negara yang diperoleh.
 - iv) 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;
 - v) penentuan manfaat ekonomi dilakukan dengan mengkonversikan manfaat tersebut menjadi kuantitatif;
 - vi) parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan *Economic Internal Rate of Return* (EIRR) yang merupakan tingkat imbal hasil ekonomi proyek yang dilakukan dengan membandingkan manfaat ekonomi-sosial dan biaya ekonomi proyek dan *Economic Net Present Value* (ENPV) yang merupakan tingkat imbal hasil ekonomi yang dihitung dengan membandingkan besaran hasil kuantifikasi manfaat ekonomi-sosial yang diterima oleh masyarakat dan pemerintah dari proyek terhadap biaya ekonomi proyek, dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi atau sosial (*economic* atau *social discount rate*); dan
 - vii) analisis sensitivitas untuk mengkaji pengaruh ketidakpastian pelaksanaan KPBU IKN terhadap tingkat kelayakan ekonomi proyek.
- d) analisis struktur pendapatan KPBU IKN, yang bertujuan untuk mengidentifikasi sumber pendapatan yang optimal bagi KPBU IKN dengan mempertimbangkan hasil analisis permintaan, kemampuan pembiayaan kementerian/ lembaga/daerah yang bersangkutan, serta tingkat

kelayakan KPBU IKN selama masa KPBU IKN. Analisis struktur pendapatan KPBU IKN ini antara lain memuat:

- i) perhitungan keseimbangan antara biaya dan pendapatan KPBU IKN selama masa kerja sama;
 - ii) identifikasi pembayaran/tarif awal, mekanisme penyesuaian, indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan selama jangka waktu perjanjian KPBU IKN;
 - iii) identifikasi dampak terhadap pendapatan dalam hal:
 - (1) terjadi kenaikan biaya KPBU IKN (*cost over run*);
 - (2) pembangunan KPBU IKN selesai lebih awal;
 - (3) terjadinya pemberian insentif atau pemotongan pembayaran dalam hal pemenuhan kewajiban; dan
 - (4) identifikasi terkait adanya potensi penggabungan pengembalian investasi pada KPBU IKN.
- e) analisis keuangan yang antara lain memuat:
- i) menggunakan asumsi yang didasarkan pada:
 - (1) informasi ekonomi makro (nilai tukar, inflasi, dan suku bunga) yang dikeluarkan oleh otoritas lembaga resmi seperti Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik;
 - (2) analisis biaya modal yang terdiri dari biaya proyek, asumsi bunga dan eskalasi biaya dari KPBU IKN;
 - (3) biaya operasional dan pemeliharaan;
 - (4) biaya penyusutan dan nilai buku pada akhir masa konsesi;
 - (5) perhitungan biaya-biaya lain terkait KPBU IKN termasuk biaya pemukiman kembali, pemeliharaan lingkungan, perijinan, dan biaya tidak langsung (*management overhead cost*);
 - (6) biaya mitigasi risiko; dan
 - (7) perhitungan pendapatan yang didasarkan pada hasil analisis kebutuhan dan analisis struktur pendapatan
 - ii) dilakukan dengan cara:
 - (1) menetapkan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan dalam KPBU IKN, sesuai dengan rasio yang umum digunakan di Indonesia;
 - (2) menentukan tingkat biaya modal rata-rata tertimbang/ *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) yang merupakan penentuan tingkat biaya modal optimal dengan menghitung rata-rata modal tertimbang dengan memperhatikan faktor nilai uang masa kini dan masa depan sesuai dengan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan, tingkat suku bunga pinjaman, serta biaya ekuitas;
 - (3) menentukan tingkat imbal hasil keuangan (*Financial Internal Rate of Return*) pada KPBU IKN yang merupakan tingkat imbal hasil keuangan proyek yang dilakukan dengan membandingkan pendapatan dan biaya proyek dengan

- mempertimbangkan besarnya faktor nilai uang di masa depan;
- (4) menentukan rasio cakupan pembayaran hutang (*Debt Service Coverage Ratio*) yang merupakan tingkat kemampuan pemilik modal dalam membayar seluruh kewajiban pinjaman yang akan jatuh tempo pada tahun berjalan dengan menghitung besarnya kas yang tersedia untuk membayar kewajiban (pokok pinjaman dan bunga) yang akan jatuh tempo pada tahun berjalan;
 - (5) menentukan besaran imbal hasil ekuitas/*Equity Internal Rate of Return (Equity IRR)* yang merupakan tingkat besaran imbal hasil yang diperoleh atas ekuitas yang diinvestasikan pada KPBU IKN;
 - (6) menentukan besaran FNPV dan metode pengembalian investasi (*payback period*);
 - (7) menyajikan proyeksi arus kas KPBU IKN;
 - (8) menyajikan proyeksi arus kas dan laporan laba rugi Badan Usaha Pelaksana;
 - (9) menyajikan sensitivitas KPBU IKN dalam berbagai pilihan analisis keuangan dalam nilai rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya disetarakan dengan rupiah;
 - (10) menentukan bentuk dan nilai Dukungan Pemerintah; dan
 - (11) menentukan besaran premi Penjaminan Pemerintah, apabila diperlukan Penjaminan Pemerintah.
 - (12) Analisis Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) secara kuantitatif yang bertujuan untuk memperkirakan perbandingan Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) skema pembiayaan KPBU IKN dengan skema pembiayaan konvensional.
- 4) kajian risiko dilakukan dengan memenuhi ketentuan yang antara lain memuat:
- a) analisis risiko bertujuan untuk meningkatkan nilai tambah bagi para pemangku kepentingan;
 - b) analisis risiko dilakukan dengan cara:
 - i. melakukan identifikasi risiko;
 - ii. mengukur besaran risiko;
 - iii. menentukan alokasi risiko; dan
 - iv. menyusun mitigasi risiko.
 - c) analisis risiko memuat hasil identifikasi perlu atau tidaknya Dukungan Pemerintah untuk meningkatkan kelayakan keuangan KPBU IKN.
7. Penjajakan Minat Pasar (*Market Sounding*)
- a. penjajakan minat pasar (*market sounding*) bertujuan untuk memperoleh masukan, minat dan tanggapan terhadap KPBU IKN dari pemangku kepentingan.
 - b. pemangku kepentingan berasal dari Badan Usaha/lembaga/institusi/organisasi nasional dan/atau internasional.

- c. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dapat melaksanakan peninjauan minat pasar (*market sounding*) antara lain melalui:
 - 1) pertemuan kelompok (*group meeting*);
 - 2) sosialisasi dan/atau promosi KPBU IKN; atau
 - 3) pertemuan dua pihak (*one-on-one meeting*).
- d. pertemuan kelompok (*group meeting*) atau pertemuan dua pihak (*one-on-one meeting*) terdiri atas kegiatan presentasi proyek KPBU IKN oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dan konsultasi proyek KPBU IKN antara Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dengan badan usaha, lembaga pembiayaan, lembaga keuangan, asuransi, dan/atau pihak lain yang diperlukan untuk pengumpulan masukan atas proyek KPBU IKN.
- e. dalam hal diperlukan, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dapat melaksanakan peninjauan minat pasar (*market sounding*) lebih dari 1 (satu) kali.
- f. peninjauan minat pasar (*market sounding*) pada tahap persiapan dan tahap transaksi.

C. Tahap Transaksi KPBU IKN

1. Transaksi KPBU IKN bertujuan untuk melaksanakan proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, penandatanganan perjanjian KPBU IKN dan pemenuhan pembiayaan oleh Badan Usaha Pelaksana (*financial close*).
2. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK memulai tahap transaksi KPBU IKN, jika Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK telah melaksanakan kegiatan:
 - a. penyelesaian Prastudi Kelayakan; dan
 - b. pelaksanaan atau penyelesaian kegiatan pendukung.
3. Jika Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK sedang melaksanakan atau sudah menyelesaikan kegiatan pendukung, dibuktikan dengan dokumen berupa:
 - a. Persetujuan Lingkungan;
 - b. penetapan lokasi;
 - c. persetujuan atas pemberian Dukungan Pemerintah; dan/atau
 - d. perizinan lain yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, sebagai contoh perizinan pendirian perusahaan, nomor pokok wajib pajak, surat izin usaha perdagangan, nomor induk berusaha, dan sebagainya.
4. Dokumen sebagaimana dimaksud pada angka 3, diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dapat kembali melaksanakan penjajakan minat pasar (*market sounding*).
6. Tahap Transaksi KPBU IKN yaitu:
 - a. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
 - b. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - c. pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur IKN oleh Badan Usaha Pelaksana (*financial close*).
7. Panitia KPBU IKN pada tahap transaksi KPBU IKN mempunyai tugas yaitu:
 - a. melakukan perumusan kebijakan, sinkronisasi, koordinasi dan/atau pengawasan dan evaluasi pada tahap transaksi;
 - b. menyiapkan dan melaksanakan proses Pengadaan Badan Usaha, minimal meliputi persiapan dan pelaksanaan Pengadaan sampai dengan pengusulan penetapan pemenang kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK;
 - c. menyampaikan laporan hasil pengadaan Badan Usaha kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK;

- d. membantu persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - e. membantu pemenuhan persyaratan dalam Perjanjian KPBU IKN yang menjadi tanggung jawab Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK.
8. Pengaturan mengenai tugas Panitia KPBU IKN dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada tahap transaksi, mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
 9. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK memastikan ketersediaan anggaran pada tahap transaksi KPBU IKN antara lain:
 - a. persiapan dan pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana; dan
 - b. Pengadaan Badan Penyiapan, apabila diperlukan.
 - c. jika pelaksanaan tahap transaksi mendapatkan fasilitasi dari Badan Penyiapan atau fasilitasi dari Menteri Keuangan, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK mengalokasikan anggaran pendamping.
 10. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana
 - a. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana meliputi persiapan dan pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
 - b. ketentuan mengenai Pengadaan Badan Usaha Pelaksana mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
 11. Penandatanganan Perjanjian KPBU IKN
 - a. pemenang mendirikan Badan Usaha Pelaksana paling lambat 2 (dua) bulan sejak dikeluarkannya surat penunjukan pemenang (*letter of award*).
 - b. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dengan Badan Usaha Pelaksana.
 - c. selain yang dimaksud dari huruf a, pemenang dapat menetapkan Badan Usaha sebagai Badan Usaha Pelaksana yang telah didirikan khusus sebelum pengadaan dimulai untuk melaksanakan Perjanjian KPBU IKN dengan kriteria:
 - 1) Badan Usaha Pelaksana yang didirikan hanya diperuntukkan untuk menjadi mitra kerja sama bagi PJPK dalam melaksanakan Proyek KPBU IKN yang akan dikerjasamakan;
 - 2) Badan Usaha Pelaksana terbebas dari gugatan, sengketa hukum dan/atau sengketa transaksi sebelumnya; dan
 - 3) Badan Usaha Pelaksana yang didirikan memenuhi ketentuan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia (KBLI) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- d. pemenuhan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia (KBLI) sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 3), dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - 1) Badan Usaha Pelaksana yang didirikan memiliki maksud dan tujuan yang sama dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia (KBLI) atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan; atau
 - 2) Badan Usaha Pelaksana yang didirikan memiliki maksud dan tujuan yang selaras dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia (KBLI) atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan apabila belum terdapat klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia (KBLI) yang tepat atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan.
- e. pemenang melakukan penyempurnaan dokumen Prastudi Kelayakan yang disusun oleh PJPK pada tahap penyiapan menjadi dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*), rancang bangun rinci (*detailed engineering design*), dan dokumen lain yang diperlukan misalnya dokumen terkait perizinan.
- f. apabila Badan Usaha Pelaksana didirikan berdasarkan ketentuan huruf a, Perjanjian KPBU IKN ditandatangani oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK dan Badan Usaha Pelaksana, paling lambat 1 (satu) bulan setelah terbentuknya Badan Usaha Pelaksana.
- g. apabila Badan Usaha Pelaksana didirikan berdasarkan ketentuan huruf c, Perjanjian KPBU IKN ditandatangani oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK dan Badan Usaha Pelaksana, paling lambat 1 (satu) bulan setelah dikeluarkannya surat penunjukan pemenang (*letter of award*).
- h. unsur-unsur dalam Perjanjian KPBU IKN antara lain memuat:
 - 1) lingkup pekerjaan;
 - 2) jangka waktu;
 - 3) jaminan pelaksanaan;
 - 4) pengembalian investasi dan mekanisme penyesuaiannya;
 - 5) hak dan kewajiban;
 - 6) alokasi risiko;
 - 7) hak kekayaan intelektual;
 - 8) standar kinerja pelayanan;
 - 9) pengalihan saham sebelum KPBU IKN beroperasi secara komersial;
 - 10) sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan perjanjian;
 - 11) pemutusan atau pengakhiran perjanjian;
 - 12) status kepemilikan aset;
 - 13) mekanisme penyelesaian sengketa, yang dapat dilakukan melalui dewan sengketa atau dilakukan secara berjenjang melalui musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/pengadilan;
 - 14) mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha Pelaksana dalam melaksanakan pengadaan;
 - 15) mekanisme perubahan pekerjaan dan/atau layanan;

- 16) mekanisme hak pengambilalihan oleh Pemerintah dan pemberi pinjaman;
 - 17) penggunaan dan kepemilikan aset Infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPk;
 - 18) pengembalian aset Infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPk;
 - 19) keadaan kahar (*force majeure*);
 - 20) pernyataan dan jaminan para pihak bahwa Perjanjian KPBU IKN sah dan mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - 21) penggunaan bahasa dalam Perjanjian KPBU IKN dengan ketentuan:
 - i. bahasa Indonesia sebagai bahasa resmi;
 - ii. jika diperlukan dapat dibuat dalam Inggris sebagai terjemahan resmi; dan
 - iii. menggunakan bahasa Indonesia dalam penyelesaian perselisihan di wilayah hukum Indonesia.
 - 22) sifat kerahasiaan pelaksanaan KPBU IKN;
 - 23) pengakhiran Perjanjian KPBU IKN;
 - 24) manajemen pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - 25) hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia.
- i. apabila diperlukan, Perjanjian KPBU IKN dapat memuat bentuk Dukungan Pemerintah dan/atau pengalihan PJPk.
 - j. waktu efektif berlakunya Perjanjian KPBU IKN yaitu setelah persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam Perjanjian KPBU IKN telah dipenuhi oleh masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan.
 - k. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPk atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPk menerbitkan berita acara yang menyatakan bahwa Perjanjian KPBU IKN berlaku efektif setelah semua persyaratan pendahuluan telah terpenuhi.
 - l. berita acara sebagaimana dimaksud pada huruf k disampaikan kepada Badan Usaha Pelaksana.
 - m. perubahan isi Perjanjian KPBU IKN setelah penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan PJPk dan Badan Usaha Pelaksana dengan memperhatikan bahwa perubahan isi Perjanjian KPBU IKN tidak mengubah struktur proyek, kelayakan finansial proyek, alokasi risiko dan parameter penawaran (*bidding parameter*) yang sudah ditetapkan sebelumnya.
12. Pemenuhan Pembiayaan (*Financial Close*)
- a. pemenuhan pembiayaan (*financial close*) dapat bersumber dari pinjaman dan/atau pembiayaan lain yang sah sesuai peraturan perundang-undangan.
 - b. pemenuhan pembiayaan (*financial close*) yang bersumber dari pinjaman, baik seluruhnya atau sebagian, pemenuhan pembiayaan (*financial close*) dinyatakan telah terlaksana dengan ketentuan:
 - 1) sudah terpenuhinya persyaratan pendahuluan;
 - 2) perjanjian pinjaman untuk membiayai seluruh KPBU IKN telah ditandatangani;
 - 3) sebagian pinjaman telah dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi; dan/atau

- 4) kesepakatan lain yang diperjanjikan oleh Badan Usaha Pelaksana dan pemberi pembiayaan.
- c. KPBU IKN pada proses Pemenuhan Pembiayaan (*financial close*) terbagi dalam beberapa tahapan dimana pemenuhan pembiayaan (*financial close*) dinyatakan terlaksana dengan ketentuan:
 - 1) perjanjian pinjaman untuk membiayai salah satu tahapan konstruksi telah ditandatangani; dan
 - 2) sebagian pinjaman telah dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.
- d. setelah penandatanganan Perjanjian KPBU IKN, Badan Usaha Pelaksana diberikan waktu paling lama 4 (empat) bulan untuk melakukan pemenuhan pembiayaan (*financial close*) atas KPBU IKN.
- e. apabila selama jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf d, Badan Usaha Pelaksana belum memperoleh pemenuhan pembiayaan (*financial close*), Badan Usaha Pelaksana dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu disertai dengan penambahan nilai jaminan sebesar 2 (dua) kali dari nilai jaminan pelaksana yang pertama apabila kegagalan memenuhi pembiayaan disebabkan oleh kelalaian Badan Usaha Pelaksana.
- f. perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada huruf e diberikan 1 (satu) kali dan paling lama 2 (dua) bulan.
- g. jika Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK memutuskan untuk tidak memperpanjang jangka waktu pemenuhan pembiayaan disertai dengan pemberian penjelasan kepada Badan Usaha Pelaksana
- h. keputusan untuk tidak memberikan perpanjangan waktu pemenuhan pembiayaan kepada Badan Usaha Pelaksana dilakukan dengan minimal mempertimbangkan indikasi ketidakmampuan Badan Usaha Pelaksana dalam mencari sumber pembiayaan yang diperlukan.
- i. apabila Badan Usaha Pelaksana tidak memenuhi pembiayaan sebagaimana telah diperjanjikan dan atas kesalahan Badan Usaha Pelaksana, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK mencairkan jaminan pelaksanaan.
- j. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK menyatakan pemenuhan pembiayaan gagal dalam hal:
 - 1) PJPK memutuskan untuk tidak memperpanjang jangka waktu pemenuhan pembiayaan;
 - 2) jangka waktu perpanjangan pemenuhan pembiayaan telah berakhir; atau
 - 3) Badan Usaha Pelaksana mengundurkan diri setelah penandatanganan Perjanjian KPBU IKN.
- k. apabila pemenuhan pembiayaan dinyatakan gagal, Perjanjian KPBU IKN batal demi hukum.
- l. setelah Perjanjian KPBU IKN dinyatakan batal demi hukum, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara,

dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK dapat menindaklanjuti dengan:

- 1) memberikan surat penunjukan pemenang (*letter of award*) kepada pemenang cadangan hasil Pengadaan Badan Usaha Pelaksana; atau
 - 2) melaksanakan pengadaan ulang Badan Usaha Pelaksana.
- m. pengaturan tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada huruf l mengacu pada peraturan lembaga pemerintahan yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

D. TAHAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KPBU IKN

1. Tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dilaksanakan dengan tujuan untuk melakukan terhadap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN selama masa konstruksi, penyediaan layanan hingga berakhirnya Perjanjian KPBU IKN.
2. Tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dilakukan setelah Badan Usaha Pelaksana dinyatakan telah melaksanakan pemenuhan pembiayaan.
3. Pada tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, PJPK melakukan kegiatan:
 - a. pengalokasian anggaran untuk tahap pelaksanaan perjanjian kerja sama;
 - b. persiapan pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, yaitu kegiatan:
 - 1) penyusunan dan penetapan dokumen petunjuk pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - 2) koordinasi yang diperlukan oleh Panitia KPBU IKN dalam persiapan kegiatan pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN.
 - c. pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN.
4. Tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dilakukan pada 3 (tiga) tahap:
 - a. konstruksi, yang dihitung sejak dimulainya konstruksi sampai dengan proyek KPBU IKN beroperasi secara komersial;
 - b. penyediaan layanan, yang dihitung sejak proyek KPBU IKN beroperasi secara komersial; dan
 - c. berakhirnya Perjanjian KPBU IKN, termasuk masa persiapan peralihan aset dihitung sejak 1 (satu) tahun sebelum masa berakhirnya Perjanjian KPBU IKN.
5. Panitia KPBU IKN pada tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN mempunyai tugas untuk:
 - a. memastikan ketersediaan anggaran untuk tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN;
 - b. melaksanakan pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN termasuk penilaian pencapaian SLA;
 - c. menyusun dan menetapkan dokumen petunjuk pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dengan persetujuan Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK;
 - d. melaporkan secara berkala kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala

- Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK mengenai hasil pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
- e. melakukan koordinasi berkala dengan forum koordinasi bersama terkait pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN;
 - f. melakukan perumusan kebijakan, sinkronisasi, koordinasi dan/atau pengawasan dan evaluasi tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN.
6. Dalam tahapan pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, Panitia KPBU IKN dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli.
 7. Konsultan sebagaimana dimaksud pada angka 6 merupakan konsultan berbadan hukum atau konsultan perorangan sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan.
 8. Tenaga ahli sebagaimana dimaksud pada angka 6 merupakan akademisi, praktisi, dan sebagainya.
 9. Panitia KPBU IKN memastikan ketersediaan anggaran pada tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN untuk kegiatan yaitu:
 - a. persiapan pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - b. pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN.
 10. Persiapan pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dilaksanakan oleh Panitia KPBU IKN melalui kegiatan yang memuat:
 - a. penyusunan dan penetapan dokumen petunjuk pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN yang antara lain memuat:
 - 1) struktur organisasi Panitia KPBU IKN;
 - 2) struktur organisasi Badan Usaha Pelaksana;
 - 3) profil proyek KPBU IKN;
 - 4) tugas dan wewenang Panitia KPBU IKN;
 - 5) kewajiban atau hal yang harus dipenuhi dan dilakukan oleh para pihak yang terikat dalam Perjanjian KPBU IKN, termasuk pemenuhan standar layanan minimal;
 - 6) persyaratan teknis dan administrasi;
 - 7) narahubung (*contact person*) pihak terkait proyek;
 - 8) bagan alir pelaksanaan pengendalian;
 - 9) jadwal pelaksanaan pengendalian proyek;
 - 10) jadwal peralatan;
 - 11) jadwal material;
 - 12) jadwal personel;
 - 13) jadwal arus kas;
 - 14) rencana dan metode verifikasi, validasi, *monitoring*, evaluasi, inspeksi dan pengujian dan kriteria penerimaannya;
 - 15) jadwal kriteria penerimaan;
 - 16) daftar induk dokumen;
 - 17) daftar induk rekaman/bukti kerja;
 - 18) lampiran lainnya yang diperlukan.
 - b. penyusunan rancangan dokumen petunjuk pengendalian pelaksanaan perjanjian KPBU IKN dan diajukan kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK untuk mendapatkan persetujuan.
 - c. penetapan dokumen petunjuk pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN setelah mendapatkan persetujuan Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara,

- dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK.
- d. pembaharuan dokumen petunjuk pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN sesuai kebutuhan setelah mendapatkan persetujuan Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan delegasi sebagai PJPK.
 - e. penatausahaan dokumen dilakukan dengan kegiatan antara lain:
 - 1) pengarsipan yang dilakukan oleh Panitia KPBU IKN atas dokumen yang dihasilkan pada tahap perencanaan, tahap penyiapan, dan tahap transaksi proyek KPBU IKN; dan
 - 2) penyampaian dokumen oleh Badan Usaha Pelaksana sebelum masa konstruksi yang antara lain memuat dokumen:
 - a) rencana terperinci pelaksanaan proyek KPBU IKN termasuk rancang bangun rinci (*detailed engineering design*);
 - b) seluruh salinan perjanjian yang telah ditandatangani oleh Badan Usaha Pelaksana dengan pihak ketiga antara lain minimal meliputi perjanjian perancangan, penyediaan, dan pembangunan (*engineering procurement construction contract*) atau perjanjian pengoperasian dan pemeliharaan (*operation and maintenance contract*);
 - c) laporan administrasi;
 - d) laporan hasil koordinasi Badan Usaha Pelaksana dalam mencapai pemenuhan pembiayaan (*financial close*); dan
 - e) pmutakhiran Persetujuan Lingkungan.
11. Pengendalian Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN tahap pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dilakukan dengan kegiatan antara lain:
- a. masa konstruksi
 - 1) pelaksanaan pengendalian pada saat konstruksi terhitung sejak dimulainya konstruksi sampai dengan proyek KPBU IKN beroperasi secara komersial.
 - 2) dalam hal proyek KPBU IKN mencakup beberapa tahapan konstruksi, pengendalian dilakukan hingga seluruh tahapan konstruksi selesai.
 - 3) masa konstruksi tidak dilaksanakan pada proyek KPBU IKN yang tidak mencakup lingkup kegiatan yang meliputi pekerjaan konstruksi.
 - 4) Panitia KPBU IKN melaksanakan pengendalian atas:
 - a) pelaksanaan konstruksi sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN;
 - b) permasalahan terkait dengan potensi kegagalan dan ketidakmampuan Badan Usaha Pelaksana untuk memenuhi Perjanjian KPBU IKN;
 - c) penundaan atau perubahan jadwal konstruksi;
 - d) variasi desain konstruksi, jika diminta oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK;

- e) kesiapan Badan Usaha Pelaksana untuk melaksanakan tahap operasi;
 - f) pemantauan atas kesesuaian perencanaan teknik dengan pelaksanaan konstruksi;
 - g) permasalahan mengenai tenaga kerja;
 - h) mitigasi risiko yang ditanggung oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJKP atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJKP;
 - i) pelaksanaan pemberian Dukungan Kelayakan oleh Kementerian Keuangan dan pelaksanaan perjanjian penjaminan oleh BUPI; dan
 - j) perjanjian regres antara Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJKP atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJKP dengan BUPI.
- 5) dokumen yang harus disampaikan oleh Badan Usaha Pelaksana pada masa konstruksi memuat:
- a) laporan administrasi;
 - b) laporan kemajuan pekerjaan yang antara lain memuat perkembangan dan informasi nilai wajar konstruksi Penyediaan Infrastruktur IKN, yang disampaikan kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJKP atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJKP setiap bulan dan/atau semester dan/atau tahunan dan/atau pada saat diperlukan;
 - c) laporan kinerja berupa laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus; dan
 - d) laporan keuangan tahunan.
- b. masa penyediaan layanan
- 1) pelaksanaan pengendalian pada saat penyediaan layanan dihitung sejak dimulainya penyediaan layanan sampai dengan berakhirnya jangka waktu Perjanjian KPBU IKN.
 - 2) Panitia KPBU IKN melaksanakan pengendalian terhadap:
 - a) pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - b) pemantauan SLA sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN.
 - 3) SLA antara lain memuat:
 - a) layanan minimal;
 - b) mutu layanan; dan
 - c) penerimaan layanan.
 - 4) penetapan SLA juga mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan sektor.
 - 5) jika KPBU IKN mendapatkan Penjaminan Pemerintah, Panitia KPBU IKN melakukan koordinasi dengan Menteri Keuangan dan BUPI.
 - 6) pada masa penyediaan layanan, Badan Usaha Pelaksana menyampaikan dokumen yang antara lain memuat:
 - a) laporan administrasi;
 - b) laporan kinerja berupa laporan bulanan dan laporan tahunan dan/atau laporan khusus; dan
 - c) laporan keuangan tahunan.

- c. masa berakhirnya Perjanjian KPBU IKN
- 1) menjelang masa berakhirnya Perjanjian KPBU IKN, Panitia KPBU IKN mempertimbangkan:
 - a) pengalihan aset jika Perjanjian KPBU IKN mengatur pengalihan aset dari Badan Usaha Pelaksana kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK; dan
 - b) kondisi proyek yang dikehendaki pada saat jangka waktu perjanjian KPBU IKN berakhir sesuai dengan perjanjian KPBU IKN.
 - 2) Panitia KPBU IKN melakukan penilaian aset yang memuat kegiatan:
 - a) meneliti dan menilai semua komponen yang termasuk dalam Perjanjian KPBU IKN. Penilaian dilakukan terhadap kondisi atau kinerja dan sisa usia masing-masing komponen sesuai tolak ukur yang disepakati dalam Perjanjian KPBU IKN;
 - b) menghitung perkiraan biaya yang dibutuhkan untuk operasi dan pemeliharaan rutin dan non-rutin selama sisa usia;
 - c) menilai ketersediaan suku cadang yang secara teknis mungkin sudah tidak layak;
 - d) melakukan evaluasi ketersediaan sumber daya manusia yang dimiliki oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK; dan
 - e) melakukan evaluasi terhadap efisiensi manajemen pelaksanaan selama kerja sama berlangsung.
 - 3) jika terjadi pengalihan aset di akhir tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, Panitia KPBU IKN melakukan kegiatan antara lain yaitu:
 - a) menyiapkan dan mengajukan izin pemeriksaan/pengujian terhadap semua aset KPBU IKN untuk kepentingan pengalihan aset;
 - b) melakukan pengujian dan pemeriksaan fisik untuk kepentingan pengalihan aset sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN;
 - c) melakukan tindakan administrasi yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga semua aset tercatat atas nama Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK;
 - d) menyiapkan dan membuat berita acara serah terima aset yang ditandatangani oleh Badan Usaha Pelaksana dan Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK; dan
 - e) memastikan status aset bebas dari segala jaminan kebendaan, pembebanan dalam bentuk apapun, dan tuntutan pihak ketiga.

- 4) pada saat berakhirnya Perjanjian KPBU IKN, Badan Usaha Pelaksana menyampaikan dokumen yang antara lain memuat:
 - a) laporan keuangan tahunan terakhir;
 - b) laporan penilaian aset;
 - c) berita acara pemeriksaan aset; dan
 - d) berita acara pengalihan aset.

BAB II

TATA CARA PELAKSANAAN

PROYEK KPBU IKN ATAS PRAKARSA BADAN USAHA

A. Ketentuan Umum

1. Badan Usaha yang mengajukan prakarsa disebut sebagai calon pemrakarsa.
2. Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 1 memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. merupakan Badan Usaha tunggal maupun berbentuk konsorsium;
 - b. memenuhi kriteria kualifikasi yang diusulkan dalam rencana dokumen pengadaan;
 - c. memenuhi kriteria dokumen penawaran yang diusulkan dalam rencana dokumen pengadaan, dalam hal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana menggunakan *Swiss Challenge*;
 - d. Badan Hukum Asing selaku badan usaha yang didirikan berdasarkan hukum suatu negara di luar yurisdiksi Indonesia dapat bertindak sebagai calon pemrakarsa dengan mengajukan surat pernyataan maksud (*letter of intent*) tanpa harus mendirikan badan hukum Indonesia; dan
 - e. mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai daftar negatif investasi, Badan Hukum Asing dapat dipersyaratkan untuk membentuk konsorsium dengan Badan Usaha dalam negeri pada saat menyampaikan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*).
3. KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. penyiapan KPBU IKN;
 - b. transaksi KPBU IKN; dan
 - c. pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN.

B. Tahap Penyiapan Proyek KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha

1. Tahap penyiapan bertujuan untuk mengkaji kelayakan KPBU IKN untuk dikerjasamakan dengan Badan Usaha.
2. Pelaksanaan tahap penyiapan proyek KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha dilaksanakan melalui kegiatan antara lain:
 - a. penilaian atas dokumen yang disampaikan calon pemrakarsa; dan
 - b. penerbitan surat persetujuan prakarsa.
3. Tugas Panitia KPBU IKN pada tahap penyiapan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha antara lain:
 - a. melakukan perumusan kebijakan, sinkronisasi, koordinasi dan/atau pengawasan dan evaluasi pada tahap penyiapan;
 - b. melakukan penilaian kesesuaian dan konfirmasi terhadap surat pernyataan maksud (*Letter of Intent*) yang disampaikan calon pemrakarsa;
 - c. melakukan penilaian terhadap prakarsa Badan Usaha, termasuk terhadap dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukungnya yang diusulkan calon pemrakarsa;

- d. menginformasikan kepada Badan Usaha dalam hal berdasarkan hasil evaluasi terdapat dokumen yang harus diperbaiki dalam jangka waktu tertentu;
 - e. mengevaluasi perbaikan dokumen usulan yang disampaikan Badan Usaha dalam jangka waktu tertentu;
 - f. memberikan rekomendasi kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK atas hasil penilaian prakarsa Badan Usaha dan perbaikannya apabila ada, sebagai salah satu pertimbangan dalam penerbitan surat persetujuan;
 - g. merumuskan surat persetujuan prakarsa dan dokumen persuratan lainnya yang diperlukan pada tahap penyiapan; dan
 - h. mendokumentasikan dan mengarsipkan data, informasi, dokumen, dan persuratan pada keseluruhan tahapan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha.
4. Penilaian atas dokumen yang disampaikan calon pemrakarsa:
- a. calon pemrakarsa mengajukan prakarsa KPBU IKN kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK dengan menyampaikan surat pernyataan maksud (*letter of intent*).
 - b. terhadap prakarsa KPBU IKN yang diusulkan calon pemrakarsa, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK melakukan kegiatan:
 - 1) penilaian kesesuaian dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 - 2) konfirmasi terhadap kewenangan PJPK atas Prakarsa KPBU IKN.
 - c. berdasarkan hasil kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf b, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK menanggapi surat pernyataan maksud (*letter of intent*) dari calon pemrakarsa melalui surat permintaan kepada Badan Usaha untuk menyampaikan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) beserta dokumen pendukungnya.
 - d. surat permintaan sebagaimana dimaksud pada huruf c diterbitkan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK menerima surat pernyataan maksud (*letter of intent*) dari calon pemrakarsa.
 - e. dalam surat permintaan sebagaimana dimaksud pada huruf c, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK mencantumkan jangka waktu yang diberikan kepada calon pemrakarsa untuk menyampaikan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*)

- beserta dokumen pendukung dengan mempertimbangkan target pelaksanaan proyek.
- f. Badan Usaha menanggapi surat permintaan sebagaimana dimaksud pada huruf c dengan menyampaikan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) beserta dokumen pendukung kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK.
 - g. Studi Kelayakan (*Feasibility Study*), antara lain memuat:
 - 1) kajian hukum dan kelembagaan;
 - 2) kajian teknis, termasuk dokumen penetapan lokasi, dokumen perencanaan pengadaan tanah (apabila diperlukan), analisis lingkungan dan sosial, dan analisis bentuk KPBU IKN;
 - 3) kajian ekonomi dan komersial; dan
 - 4) kajian risiko termasuk analisis kebutuhan Dukungan Pemerintah.
 - h. penyusunan kajian hukum dan kelembagaan, kajian teknis, kajian ekonomi dan komersial serta kajian risiko mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada Bab I huruf B. nomor 6.
 - i. dokumen pendukung Studi Kelayakan (*Feasibility Study*), antara lain memuat:
 - 1) rencana dokumen Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
 - 2) dokumen pemenuhan persyaratan kualifikasi Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
 - 3) dokumen penawaran, dalam hal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana menggunakan *Swiss Challenge* atau penunjukan langsung;
 - 4) usulan bentuk kompensasi beserta alasannya;
 - 5) rancang bangun rinci (*detailed engineering design*), yang antara lain memuat:
 - (a) survei kondisi eksisting dan/atau penyelidikan lapangan;
 - (b) analisis dan desain infrastruktur;
 - (c) gambar detail untuk konstruksi yang akan dikerjakan;
 - (d) rencana kerja dan syarat (RKS), minimal meliputi spesifikasi teknis dan metode pekerjaan;
 - (e) rencana waktu pelaksanaan; dan
 - (f) rencana anggaran biaya.
 - 6) muatan substansi dalam rancang bangun rinci (*detailed engineering design*) sebagaimana dimaksud pada angka 5) disusun sesuai dengan kebutuhan dan pengaturan pada bidang dan sektor KPBU IKN yang dikerjasamakan.
 - 7) dalam hal prakarsa Badan Usaha dilakukan terhadap proyek KPBU IKN yang sudah melaksanakan tahap perencanaan atau penyiapan, maka perlu mendapatkan persetujuan dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
 - j. ketentuan mengenai dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada huruf i angka 1), angka 2) dan angka 3) mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
5. Penerbitan surat persetujuan prakarsa
- a. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau

pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK melakukan penilaian prakarsa KPBU IKN atas Badan Usaha dengan mempertimbangkan:

- 1) kesesuaian dengan kriteria berikut:
 - a) tercantum pada Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara;
 - b) layak secara ekonomi dan finansial;
 - c) Badan Usaha yang mengajukan prakarsa memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur; dan
 - d) memiliki nilai tambah antara lain inovasi teknologi, Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) dan efisiensi waktu.
- 2) dalam melakukan penilaian terhadap kriteria kemampuan keuangan dari Badan Usaha yang mengajukan Prakarsa, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK juga mempertimbangkan dukungan calon pemberi pembiayaan untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur.
- 3) untuk prakarsa atas Badan Usaha yang dilakukan terhadap Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang dinyatakan sebagai prioritas oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK, dilakukan penilaian berdasarkan:
 - a) pemenuhan kriteria sebagaimana dimaksud pada angka 5. a 1) dan 2); dan
 - b) kesesuaian dengan prioritas Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang dinyatakan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK.
- 4) penentuan Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang dinyatakan prioritas oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK, dilakukan terhadap:
 - a) Infrastruktur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Rencana Induk dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara; dan
 - b) Infrastruktur Ibu Kota Nusantara yang memiliki efek berganda terhadap Infrastruktur Ibu Kota Nusantara lain dalam operasionalnya. Contohnya penyediaan hunian aparatur sipil negara (ASN) memiliki efek berganda pada operasionalisasi Infrastruktur Ibu Kota Nusantara lainnya, penyediaan sarana air minum memiliki efek berganda terhadap daya guna hunian aparatur sipil negara (ASN), penyediaan jalan memiliki efek berganda terhadap jalur logistik Penyediaan Infrastruktur IKN, dan sebagainya.
- 5) Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK mengumumkan Infrastruktur Ibu Kota

- Nusantara yang dinyatakan sebagai prioritas kepada masyarakat.
- 6) kelengkapan Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) sesuai dengan pengaturan sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf g; dan
 - 7) kelengkapan dokumen pendukung sesuai dengan pengaturan sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf i.
- b. nilai tambah inovasi teknologi sebagaimana dimaksud pada angka 5. a. 1) d) dengan mempertimbangkan:
 - a) unsur kebaruan yang lebih inovatif;
 - b) penggunaan teknologi yang lebih efektif dan efisien;
 - c) penggunaan metodologi yang lebih efektif dan efisien; atau
 - d) ramah terhadap lingkungan;
 - c. nilai tambah atas Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) sebagaimana dimaksud pada angka 5. a. 1) d) bersifat kuantitatif dan membuktikan bahwa Penyediaan Infrastruktur dengan skema KPBU IKN memberikan Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) yang lebih baik dibandingkan skema lainnya;
 - d. kelayakan ekonomi dan finansial sebagaimana dimaksud pada angka 5. a. 1) b) dengan mempertimbangkan:
 - 1) tidak diperlukannya Dukungan Pemerintah dalam bentuk dukungan kelayakan;
 - 2) tingkat pengembalian sesuai dengan minat pasar yang dapat diacu dari peninjauan minat pasar (*market sounding*);
 - 3) kandungan tingkat komponen dalam negeri yang lebih tinggi; atau
 - 4) komponen pekerja lokal lebih banyak.
 - e. sebagai pertimbangan dalam melakukan penilaian prakarsa Badan Usaha, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK melaksanakan:
 - 1) Konsultasi Publik untuk mendapatkan masukan masyarakat terhadap rencana umum proyek KPBU IKN, apabila diperlukan; dan/atau
 - 2) peninjauan minat pasar (*market sounding*).
 - f. pelaksanaan peninjauan minat pasar (*market sounding*) mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada Bab I huruf B nomor 7;
 - g. berdasarkan penilaian, hasil Konsultasi Publik (apabila dilaksanakan), dan peninjauan minat pasar (*market sounding*), Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK membuat keputusan:
 - 1) dalam hal prakarsa Badan Usaha disetujui, diterbitkan surat persetujuan prakarsa yang memuat:
 - a) penetapan PJPK atau pihak yang diberikan delegasi sebagai PJPK atas KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha;
 - b) persetujuan atas Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) yang disusun calon pemrakarsa;
 - c) penetapan usulan KPBU IKN sebagai KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha;
 - d) penetapan calon pemrakarsa sebagai Badan Usaha Pemrakarsa;

- e) penetapan bentuk kompensasi;
 - f) pernyataan pemenuhan kriteria kondisi tertentu, dalam hal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) dengan Penunjukan Langsung;
 - g) persetujuan rencana dokumen pengadaan;
 - h) pernyataan pemenuhan persyaratan prakualifikasi Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
 - i) persetujuan dokumen penawaran, dalam hal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana menggunakan *Swiss Challenge* atau penunjukan langsung; dan
 - j) penetapan proyek merupakan peralihan prakarsa, apabila proyek merupakan hasil peralihan KPBU IKN atas prakarsa PJPK menjadi KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha.
- 2) dalam hal prakarsa Badan Usaha tidak disetujui, maka Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK melakukan:
- a) pemberitahuan kepada calon pemrakarsa untuk melakukan perbaikan terhadap Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan/atau dokumen pendukung dalam jangka waktu tertentu dengan mempertimbangkan target pelaksanaan proyek; atau
 - b) pemberian surat penolakan terhadap pengajuan prakarsa KPBU IKN kepada calon pemrakarsa beserta alasannya.
- h. ketentuan mengenai surat persetujuan pemrakarsa untuk Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) yang menggunakan penunjukan langsung mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
- i. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK melakukan penilaian prakarsa KPBU IKN atas Badan Usaha dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.
- j. dalam melakukan penilaian prakarsa KPBU IKN atas Badan Usaha, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli yang pengadaannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah.
- k. ketentuan mengenai surat persetujuan prakarsa sebagaimana dimaksud pada huruf g angka 1) berlaku *mutatis mutandis* untuk surat persetujuan Prakarsa yang diterbitkan setelah Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan/atau dokumen kelengkapan yang diperbaiki telah memperoleh persetujuan dari PJPK dan Badan Usaha lulus evaluasi kualifikasi.
6. Jika kesempatan untuk memperbaiki Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan/atau dokumen pendukung telah diberikan, namun menurut penilaian masih belum memenuhi kriteria yang telah diterapkan, oleh karena itu Menteri/Kepala Lembaga/Direksi

Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK menerbitkan surat penolakan usulan KPBU IKN kepada calon pemrakarsa beserta alasan penolakan.

7. Jika bentuk kompensasi yang diberikan kepada pemrakarsa adalah pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen) atau pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha Pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*) sesuai dengan hasil penilaian dalam proses pengadaan, Badan Usaha Pemrakarsa mengikuti penawaran sebagaimana disyaratkan dalam dokumen pengadaan dan seluruh Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) beserta dokumen pendukung termasuk kekayaan intelektual yang melekat, beralih menjadi milik Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK tanpa memperoleh bayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun.
8. Bentuk kompensasi dan pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana untuk KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
9. Setelah penerbitan surat persetujuan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha, PJPK dapat mengubah atau melakukan penambahan terhadap dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung.
10. Perubahan atau penambahan terhadap dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung, diinformasikan kepada Badan Usaha Pemrakarsa sebelum memulai pelaksanaan tahap transaksi atau sebelum pelaksanaan kualifikasi dengan ketentuan:
 - a. tidak mengubah hal yang bersifat substantif; dan/atau
 - b. hanya bersifat pembenaran dan/atau perbaikan.
11. Perubahan atau penambahan terhadap dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung dilakukan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK.
12. Panitia KPBU IKN melakukan konfirmasi ulang atas pemenuhan persyaratan prakualifikasi dan dokumen penawaran pemrakarsa dalam hal terdapat perubahan atau penambahan atas Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukungnya setelah penerbitan surat persetujuan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha.
13. Dalam hal perubahan atau penambahan terhadap Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukungnya berdampak kepada keputusan Badan Usaha untuk tidak melanjutkan proses KPBU IKN, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK mengganti biaya yang sudah dikeluarkan oleh Badan Usaha atas penyusunan Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung.
14. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai

PJPK dapat melibatkan penilai independen dalam menentukan besaran penggantian biaya atas penyusunan Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung.

15. Pada tahap penyiapan, Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK memulai atau menyelesaikan kegiatan pendukung yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

C. TAHAP TRANSAKSI KPBU IKN ATAS PRAKARSA BADAN USAHA

1. Tahap transaksi dilakukan dengan bertujuan untuk melaksanakan proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dan pemenuhan pembiayaan (*financial close*) oleh Badan Usaha.
2. Tahap transaksi KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha, dimulai apabila:
 - a. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK telah mengeluarkan surat persetujuan prakarsa; dan
 - b. Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK sedang melaksanakan atau sudah menyelesaikan kegiatan pendukung.
3. Dalam hal kegiatan pendukung sedang dilaksanakan atau telah diselesaikan, dibuktikan melalui dokumen:
 - a. Persetujuan Lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. penetapan lokasi;
 - c. persetujuan atas pemberian Dukungan Pemerintah; dan/atau
 - d. perizinan yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang contohnya berupa perizinan pendirian perusahaan, nomor pokok wajib pajak, surat izin usaha perdagangan, nomor induk berusaha, dan sebagainya.
4. Pemrosesan dokumen untuk kegiatan pendukung dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Tahap transaksi KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha yaitu:
 - a. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
 - b. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - c. pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur IKN oleh Badan Usaha Pelaksana (*financial close*).
6. Panitia KPBU IKN pada tahap transaksi KPBU IKN mempunyai tugas untuk:
 - a. melakukan perumusan kebijakan, sinkronisasi, koordinasi dan/atau pengawasan dan evaluasi pada tahap transaksi;
 - b. mempersiapkan dan melaksanakan proses Pengadaan Badan Usaha, minimal meliputi persiapan dan pelaksanaan pengadaan hingga pengusulan penetapan pemenang kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara,

- dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK;
- c. menyampaikan laporan hasil pengadaan Badan Usaha kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima delegasi sebagai PJPK;
 - d. membantu Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dalam persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
 - e. membantu Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara selaku PJPK atau pihak yang menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK dalam persiapan pemenuhan pembiayaan.
7. Dalam melaksanakan tahap transaksi KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha, PJPK dapat melaksanakan penjajakan minat pasar (*market sounding*).
 8. Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas prakarsa Badan Usaha mengacu pada peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.
- D. TAHAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KPBU IKN
1. Tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN dilaksanakan dengan tujuan untuk melakukan pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN selama masa konstruksi, penyediaan layanan hingga berakhirnya Perjanjian KPBU IKN.
 2. Ketentuan mengenai tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN yang diprakarsai oleh PJPK sebagaimana dimaksud dalam Bab I huruf D berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap tahap pelaksanaan perjanjian KPBU IKN yang diprakarsai oleh Badan Usaha.

BAB III

PERALIHAN KPBU IKN

- A. Peralihan KPBU IKN atas Prakarsa PJKP menjadi KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha
1. KPBU IKN yang diprakarsai PJKP kemudian dialihkan menjadi KPBU IKN yang diprakarsai Badan Usaha dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
 - a. PJKP membandingkan dokumen Studi Kelayakan (*Feasibility Study*) dan dokumen pendukung yang diusulkan oleh Badan Usaha dengan dokumen Prastudi Kelayakan yang telah dihasilkan oleh PJKP; dan
 - b. dalam melakukan perbandingan, PJKP mempertimbangkan adanya nilai tambah di dalam dokumen Studi Kelayakan dan dokumen pendukung yang diusulkan Badan Usaha, antara lain:
 - 1) unsur kebaruan yang lebih inovatif, antara lain:
 - a) penggunaan teknologi yang lebih efektif dan efisien, misalnya pengelolaan persampahan menggunakan teknologi yang menghasilkan *Refused Derived Fuel*, tiang penerangan jalan umum (PJU) yang memiliki multi fungsi, dan sebagainya;
 - b) penggunaan metodologi yang lebih efektif dan efisien, misalnya jalan tol layang, pengembangan kawasan berorientasi transit (*Transit Oriented Development*) pada penyediaan terminal, dan sebagainya; atau
 - c) ramah terhadap lingkungan misalnya menerapkan prinsip *green building* dalam pembangunan rumah susun, penyediaan infrastruktur yang mendukung *net zero emission*, dan sebagainya.
 - 2) Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) yang lebih baik dan bersifat kuantitatif yang dapat dilakukan melalui pertimbangan sebagai berikut:
 - a) perhitungan Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) yang dihasilkan pemrakarsa lebih tinggi dibandingkan dengan hasil perhitungan nilai manfaat Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) yang dihasilkan PJKP; dan
 - b) selisih Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) tersebut lebih tinggi dibandingkan biaya penyiapan yang dilakukan oleh PJKP.
 - 3) kelayakan ekonomi dan finansial yang lebih baik antara lain:
 - a) tidak diperlukannya dukungan pemerintah;
 - b) tingkat pengembalian sesuai dengan minat pasar yang dapat diacu dari penajakan minat pasar (*market sounding*);
 - c) kandungan tingkat komponen dalam negeri yang lebih tinggi; atau
 - d) komponen pekerja lokal lebih banyak.
 2. Peralihan prakarsa PJKP kepada prakarsa Badan Usaha dapat dilaksanakan pada tahap penyiapan atau tahap transaksi KPBU IKN.
 3. Peralihan prakarsa dari PJKP kepada prakarsa Badan Usaha yang dilaksanakan pada tahap transaksi dilakukan dengan kondisi sebagai berikut:

- a. tidak ada Badan Usaha yang lulus prakualifikasi;
 - b. tidak ada peserta pengadaan yang mengajukan penawaran;
 - c. tidak ada peserta pengadaan yang lulus tahap penawaran; atau
 - d. Badan Usaha Pelaksana gagal mendapatkan pemenuhan pembiayaan.
4. Apabila terjadi peralihan prakarsa PJPK kepada Prakarsa Badan Usaha maka PJPK tersebut menyampaikan pemutakhiran data dan informasi kepada Menteri dan Menteri Keuangan.
 5. Sedangkan, apabila peralihan Prakarsa PJPK kepada Prakarsa Badan Usaha memperoleh Penjaminan Pemerintah, maka PJPK juga menyampaikan pemutakhiran data dan informasi kepada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara dan/atau BUPI.
- B. Peralihan KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha menjadi KPBU IKN atas Prakarsa PJPK**
1. Peralihan prakarsa yang semula merupakan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha menjadi KPBU IKN atas prakarsa PJPK, dapat dilakukan pada tahap transaksi. Peralihan tersebut dilaksanakan dengan mempertimbangkan kondisi sebagai berikut:
 - a. tidak ada peserta pengadaan yang mengajukan penawaran;
 - b. tidak ada peserta pengadaan yang lolos tahap penawaran; atau
 - c. Badan Usaha Pelaksana gagal mendapatkan pemenuhan pembiayaan.
 2. Apabila terjadi peralihan yang semula merupakan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha menjadi KPBU IKN atas prakarsa PJPK, maka PJPK menyampaikan pemutakhiran data dan informasi kepada Menteri dan Menteri Keuangan.
 3. Sedangkan, apabila peralihan yang semula merupakan KPBU IKN atas prakarsa Badan Usaha menjadi KPBU IKN atas prakarsa PJPK dan mendapatkan Penjaminan Pemerintah, maka PJPK juga menyampaikan pemutakhiran data dan informasi kepada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara dan/atau BUPI.
- C. Peralihan PJPK**
1. Kewenangan Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara/Kepala Otorita IKN sebagai PJPK dapat beralih kewenangannya kepada Menteri/Kepala Lembaga/ Direksi Badan Usaha Milik Negara /Kepala Otorita IKN dalam pelaksanaan KPBU IKN.
 2. Peralihan PJPK dari Kepala Otorita IKN kepada Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara, dilakukan melalui tahapan:
 - a. kesepakatan tertulis antara PJPK lama dengan PJPK baru; dan
 - b. penetapan tertulis dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara;
 3. Peralihan PJPK dari Menteri/Kepala Lembaga/ Direksi Badan Usaha Milik Negara kepada Kepala Otorita IKN, dilakukan melalui tahapan:
 - a. kesepakatan tertulis antara PJPK lama dengan PJPK baru; dan
 - b. pertimbangan tertulis dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara;
 4. Kesepakatan tertulis antara PJPK lama dengan PJPK baru, antara lain memuat:
 - a. peralihan tugas dan tanggung jawab sebagai PJPK; dan

- b. peralihan tanggung jawab pengalokasian anggaran yang dibutuhkan untuk pelaksanaan tahapan KPBU IKN termasuk Dukungan Pemerintah.
5. Peralihan PJKP tersebut juga memperhatikan proses pelaksanaan kegiatan pendukung pada KPBU IKN seperti permohonan Persetujuan Lingkungan, penetapan lokasi, pengajuan pemberian Dukungan Pemerintah, pemenuhan perizinan lain yang diperlukan.
6. Apabila terjadi peralihan PJKP untuk KPBU IKN yang mendapat Penjaminan Pemerintah maka PJKP lama dan PJKP baru berkoordinasi dengan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keuangan negara dan/atau BUPI.
7. Peralihan PJKP dilakukan pada tahap pelaksanaan perjanjian kerja sama.
8. Pelaksanaan peralihan PJKP dilakukan setelah penyerahan dokumen oleh PJKP lama kepada PJKP baru sebagai berikut:
 - a. Dokumen Identifikasi;
 - b. dokumen penyiapan;
 - c. dokumen pengadaan;
 - d. dokumen Perjanjian Kerjasama KPBU IKN; dan
 - e. seluruh dokumen pendukung lainnya.
9. Masa peralihan PJKP dilakukan paling lama 1 (satu) bulan bersamaan dengan pembentukan Panitia KPBU IKN baru. Misalnya peralihan PJKP dimulai pada tanggal 1 Januari 2023 maka paling lama tanggal 1 Februari 2023 proses peralihan PJKP sudah selesai dan Panitia KPBU IKN baru sudah terbentuk.
10. Selama masa peralihan, maka PJKP lama dan PJKP baru dapat melakukan koordinasi bersama sebagai bentuk pertukaran data dan informasi serta kebutuhan lainnya. Koordinasi PJKP lama dan PJKP baru dapat dilakukan dengan pembentukan tim bersama atau dilakukan melalui rapat koordinasi secara rutin.

D. PENUTUP

Peraturan Menteri ini disusun oleh Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional sebagai pedoman pelaksanaan KPBU IKN dalam rangka mendorong partisipasi Badan Usaha dan pedoman bagi Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara/Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dalam pelaksanaan KPBU IKN sesuai dengan kewenangan masing-masing, agar penyelenggaraan dan penyediaan layanan Infrastruktur di IKN dapat berjalan efektif dan efisien.

MENTERI PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL/
KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL,

ttd

SUHARSO MONOARFA

LAMPIRAN II
 PERATURAN MENTERI
 PERENCANAAN PEMBANGUNAN
 NASIONAL/KEPALA BADAN
 PERENCANAAN PEMBANGUNAN
 NASIONAL
 NOMOR 6 TAHUN 2022
 TENTANG
 TATA CARA PELAKSANAAN KERJA
 SAMA PEMERINTAH DAN BADAN
 USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

BAB I
 INDIKASI LINI WAKTU TAHAPAN PELAKSANAAN KPBU IKN

A. Indikasi Lini Waktu Tahapan Pelaksanaan KPBU IKN Atas Prakarsa PJKP*

Solicited	Indikasi Waktu Pelaksanaan
Penyusunan Dokumen Identifikasi	1 bulan
Penyiapan Dokumen PraFS	2-5 bulan
Pengadaan	4-6 bulan**
Pembentukan BUP dan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN	1-3 bulan
Pemenuhan Pembiayaan (<i>Financial Close</i>)	1-4 bulan***
TOTAL WAKTU	9-19 bulan
Target Tanggal Operasi Komersial/ <i>Commercial Operation Date</i>	Desember 2024****

Keterangan:

- * Indikasi lini waktu ini hanya bersifat sebagai ilustrasi dan dapat berubah sesuai dengan kondisi di lapangan.
- ** Indikasi waktu pengadaan sesuai dengan pelaksanaan pengadaan yang dipilih.
- *** Diasumsikan perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan infrastruktur dan lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah sudah terlibat sejak awal sehingga bisa

mempercepat proses pemenuhan pembiayaan (*financial close*).

**** Tanggal Operasi Komersial/*Commercial Operation Date* diasumsikan terlaksana Desember 2024 untuk prioritas pembangunan IKN yang harus tersedia pada tahap I sesuai peraturan perundang-undangan tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara

B. Indikasi Lini Waktu Tahapan Pelaksanaan KPBU IKN Atas Prakarsa Badan Usaha*

Unsolicited	Indikasi Waktu Pelaksanaan
Penyiapan Dokumen FS	2-4 bulan
Penilaian dokumen calon pemrakarsa dan penyempurnaan dokumen calon pemrakarsa (apabila ada)	1-2 bulan**
Pengadaan	1-6 bulan***
Pembentukan BUP dan penandatanganan Perjanjian KPBU	1-3 bulan
Pemenuhan Pembiayaan (<i>Financial Close</i>)	1-4 bulan****
TOTAL WAKTU	6-19 bulan
Target Tanggal Operasi Komersial/ <i>Commercial Operation Date</i>	Desember 2024*****

Keterangan:

- * Indikasi lini waktu ini hanya bersifat sebagai ilustrasi dan dapat berubah sesuai dengan kondisi di lapangan.
- ** Bergantung kepada kompleksitas proyek dan kesiapan PJKP dalam melakukan penilaian.
- *** Indikasi waktu pengadaan sesuai dengan pelaksanaan pengadaan yang dipilih.
- **** Diasumsikan Badan Usaha Pemrakarsa sudah didukung dengan calon lembaga pembiayaan sehingga bisa mempercepat proses

financial close atau perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan infrastruktur dan lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah sudah terlibat sejak awal sehingga bisa mempercepat proses pemenuhan pembiayaan (*financial close*).

***** Tanggal Operasi Komersial/Commercial Operation Date diasumsikan terlaksana Desember 2024 untuk prioritas pembangunan IKN yang harus tersedia pada tahap I sesuai peraturan perundang-undangan tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.

BAB II Pedoman Dokumen Identifikasi

A. RUANG LINGKUP PROYEK

Pada bab ini dibutuhkan penjabaran terkait ruang lingkup atas proyek yang akan dilaksanakan.

B. ANALISIS KEBUTUHAN

Tujuan dari Kajian Kebutuhan adalah untuk menguraikan dan memastikan kesesuaian Penyediaan Infrastruktur IKN Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara dengan memperhatikan rencana pembangunan jangka menengah nasional dan/atau rencana strategis sektor infrastruktur serta kajian yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan. Pada kajian ini, juga diperlukan analisa kebutuhan infrastruktur untuk mencapai indikator kinerja utama (*key performance indicators*) yang tercantum dalam Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara.

2.1 Kesesuaian Penyediaan Infrastruktur IKN dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara.

Dalam sub-bab ini dilakukan kajian terkait kesesuaian penyediaan infrastruktur dengan Rencana Induk Ibu Kota Nusantara dan kebutuhan untuk mencapai indikator kinerja utama (*key performance indicator*) sebagaimana tercantum dalam Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara.

2.2 Dasar Pemikiran Teknis

Pada Sub-bab ini perlu disimpulkan bagaimana rencana kerja sama yang diusulkan dapat memenuhi kebutuhan teknis berdasarkan permasalahan dan kebutuhan yang dihadapi yaitu lingkup layanan, solusi yang ditawarkan, ketersediaan penyedia dan target pengerjaan.

2.3 Dasar Pemikiran Ekonomi

Beberapa hal yang perlu dikaji diantaranya adalah manfaat ekonomi apa saja yang bisa didapatkan masyarakat dari proyek ini, kajian ini dilakukan secara kualitatif (berdasarkan data sekunder), seperti misalnya pencarian di internet mengenai studi-studi yang telah ada terkait dampak ekonomi dari suatu proyek tertentu.

2.4 Identifikasi Penyediaan Layanan

Bagian ini berisi kajian mengenai cakupan lingkup layanan, solusi, ketersediaan penyedia, target pengerjaan dan skema pembiayaan

2.5 Dukungan Pemangku Kepentingan

Bagian ini berisi hasil dari Konsultasi Publik, komitmen dukungan dari pemangku kepentingan (Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah, masyarakat, dsb) dapat diperoleh melalui Konsultasi Publik. Selain itu pada bagian ini juga dapat ditambahkan data sekunder yang mendukung adanya dukungan pemangku kepentingan.

- 2.6 Kajian Penentuan Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama (PJPK)
Dalam sub-bab ini dilakukan kajian terhadap berbagai peraturan yang mengatur tentang institusi atau lembaga yang bisa menjadi PJPK dalam proyek termasuk cara penetapannya, tugas, tanggungjawab, wewenang termasuk pihak yang dapat menerima pelimpahan kewenangan/delegasi sebagai PJPK.

C. KAJIAN ANALISIS

Analisis manfaat adalah analisis yang mencakup tiga analisis sekaligus yaitu analisis Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*), analisis biaya manfaat sosial (ABMS) dan Analisis Potensi Pendapatan dan Skema Pembiayaan Proyek.

- 4.1 Analisis Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*)
Dalam sub-bab ini diuraikan mengenai manfaat pelaksanaan proyek pengembangan atau pengelolaan suatu proyek melalui skema KPBU IKN dan kajian Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) secara kualitatif yang dilakukan untuk menjadi salah satu indikator untuk mengetahui apakah suatu proyek yang direncanakan lebih baik dan efisien dilakukan melalui skema pembiayaan KPBU IKN atau tidak dengan beberapa kriteria antara lain:
 - a) sektor swasta memiliki keunggulan dalam pelaksanaan KPBU IKN termasuk dalam pengelolaan risiko;
 - b) terjaminnya efektivitas, akuntabilitas, dan pemerataan pelayanan publik dalam jangka panjang;
 - c) alih pengetahuan dan teknologi; dan
 - d) terjaminnya persaingan sehat, transparansi, dan efisiensi dalam proses pengadaan.
- 4.2 Analisis Biaya dan Manfaat Sosial (ABMS)
Analisis Biaya Manfaat Sosial (ABMS) yang bertujuan untuk mengukur nilai kontribusi sosial dan ekonomi dari proyek terhadap masyarakat dan negara secara keseluruhan. ABMS dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:
 - a) perbandingan biaya dan manfaat dengan ada atau tanpa adanya Penyediaan Infrastruktur IKN;
 - b) identifikasi manfaat proyek bagi masyarakat dan negara;
 - c) indikasi kebutuhan biaya atau nilai pada proyek, yang mencakup indikasi kebutuhan biaya modal maupun biaya operasional; dan
 - d) pengukuran manfaat dan biaya pada tahap ini dilakukan secara kualitatif, sedangkan pengukuran kuantitatif akan dianalisis lebih lanjut pada tahap penyiapan.

4.3 Analisis Potensi Pendapatan Dan Skema Pembiayaan

Kajian ini akan menganalisis tentang beberapa hal yaitu kajian mengenai kemampuan pengguna membayar yang dilakukan dengan data dan informasi sekunder, kemampuan fiskal PJPk secara kuantitatif yang penting untuk mengetahui kemampuan keuangan pemerintah untuk membiayai dan/atau memberi dukungan fiskal ataupun non-fiskal, kajian APBN dan pendapatan asli PJPk, dan kajian bentuk dukungan pemerintah yang dilakukan dengan mengacu pada peraturan yang berlaku dan dilakukan baik untuk dukungan fiskal maupun dukungan non-fiskal, dengan telah melibatkan pihak pemberi fasilitasi untuk ikut menganalisis kebutuhan dukungan peraturan, perijinan, dan sebagainya, dan potensi pendapatan lainnya.

D. HASIL KONSULTASI PUBLIK

Dalam bab ini diuraikan dan/atau dilampirkan hasil Konsultasi Publik apabila dilakukan sesuai dengan pengaturan Peraturan Menteri ini.

E. REKOMENDASI DAN RENCANA TINDAK LANJUT

Dalam bab ini diuraikan rekomendasi dan tindak lanjut terhadap rencana proyek KPBU IKN agar dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan, kebutuhan, dan sebagainya. Sistematika pembahasan Bab Rekomendasi dan Tindak Lanjut sebagai berikut.

6.1 Rekomendasi

Dalam sub-bab ini disampaikan berbagai rekomendasi berdasarkan hasil-hasil kajian yang telah dilakukan di bab-bab sebelumnya. Beberapa rekomendasi yang diberikan mencakup diantaranya:

1. Institusi atau Lembaga yang akan menjadi PJPk dalam proyek KPBU IKN;
2. Rencana bentuk atau modalitas KPBU IKN yang akan diterapkan;
3. Rekomendasi dari hasil Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*);
4. Dukungan Pemerintah yang diperlukan;
5. Rekomendasi kriteria utama dalam pemilihan Badan Usaha;
6. Rencana dan jadwal kegiatan penyiapan dan transaksi KPBU IKN.

6.2 Tindak Lanjut

Dalam sub-bab ini diuraikan rencana tindak lanjut dari rekomendasi yang disampaikan sebelumnya, termasuk didalamnya rencana jadwal pemenuhan rekomendasi dan juga rencana jadwal kegiatan penyiapan dan transaksi KPBU IKN, termasuk juga perencanaan sumber anggaran untuk kegiatan penyiapan dan transaksi.

Keterangan Penafian (*Disclaimer*):

Pedoman Dokumen Identifikasi yang tertera pada Peraturan Menteri ini merupakan panduan dalam penyusunan Dokumen Identifikasi dalam rangka kebutuhan tahap perencanaan KPBU IKN yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan proyek dan sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB III

PEDOMAN DOKUMEN PRASTUDI KELAYAKAN

A. PENDAHULUAN

Menguraikan secara umum latar belakang diperlukannya proyek KPBU IKN yang dimaksud beserta fasilitas pendukungnya, perlu ditelusuri dan diuraikan kebutuhan dari proyek KPBU IKN tersebut. Penelusuran dapat dilakukan melalui Dokumen Identifikasi proyek yang sudah dibuat pada tahap perencanaan, pencarian atau penemuan langsung infrastruktur sejenis dan yang ingin dibangun di lapangan, maupun yang direkomendasikan oleh lembaga resmi atau ternama, serta dapat pula penelusuran dari pemenuhan target-target pembangunan infrastruktur melalui dokumen resmi kementerian, pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota, seperti rencana induk Ibu Kota Nusantara.

B. KAJIAN HUKUM DAN KELEMBAGAAN

2.1 Analisis Peraturan Perundang-undangan

Sub bab ini memuat kajian yang memastikan bahwa KPBU IKN dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan KPBU IKN atau sektor serta terkait:

2.1.1 Pengaturan Bidang dan Sektor yang akan Dikerjasamakan dengan Skema KPBU IKN

Kajian ini setidaknya memuat regulasi yang menjadi acuan pada bidang dan sektor yang akan dikerjasamakan dengan skema KPBU IKN.

2.1.2 Penanaman Modal

Kajian ini setidaknya memuat ketentuan terkait penanaman modal termasuk apakah terdapat batasan modal asing.

2.1.3 Persaingan Usaha

Kajian ini memuat ketentuan terkait kepatuhan terhadap persaingan usaha yang sehat dan transparansi dalam proses KPBU IKN.

2.1.4 Lingkungan

Kajian ini setidaknya memuat ketentuan terkait aspek lingkungan untuk menetapkan daftar Persetujuan Lingkungan yang dibutuhkan untuk proyek KPBU IKN berdasarkan peraturan perundang yang relevan dan berlaku.

2.1.5 Pengadaan Tanah

Kajian ini setidaknya memuat hasil identifikasi status kepemilikan tanah pada proyek KPBU IKN untuk menetapkan apakah proyek KPBU IKN memerlukan pengadaan tanah atau tidak.

2.1.6 Kajian Pengelolaan BMN/BMD dan/atau ADP

Sub-bab ini berisi kajian terkait bagaimana proses pemanfaatan BMN/BMD dan/atau ADP dalam proyek KPBU IKN termasuk *timeline* proses pemanfaatannya.

2.1.7 Pembiayaan KPBU IKN

Kajian ini setidaknya memuat terkait mekanisme pembiayaan dan pendapatan pada proyek KPBU IKN.

2.1.8 Perpajakan

Kajian ini setidaknya memuat terkait dasar peraturan pengenaan pajak pada proyek KPBU IKN termasuk memperhitungkan PPh, PPh, dsb.

2.1.9 Peraturan-peraturan terkait lainnya

Kajian ini setidaknya dapat memuat peraturan - peraturan lainnya yang belum dibahas pada sub bab lainnya namun menjadi dasar dalam keberlangsungan proyek KPBU IKN.

2.2 Identifikasi Risiko Hukum dan Strategi Mitigasi

Sub-bab ini berisi kajian terkait hasil identifikasi dan analisis terhadap risiko hukum proyek KPBU IKN. Dalam menetapkan strategi mitigasi risiko, perlu ditentukan siapa pihak yang bertanggung jawab untuk melaksanakan strategi mitigasi risiko tersebut.

2.3 Kajian terkait Penentuan jenis perizinan/persetujuan yang diperlukan

Sub-bab ini berisi daftar (dapat berbentuk matriks) yang setidaknya berisikan tentang:

- a. Jenis perizinan/persetujuan yang diperlukan;
- b. Dasar hukum yang menjadi acuan dalam perizinan/persetujuan;
- c. Pemohon perizinan/persetujuan;
- d. Institusi penerbit/persetujuan;
- e. Jangka waktu penerbitan perizinan/persetujuan;
- f. Kewajiban yang diperlukan untuk mendapatkan perizinan/persetujuan.

2.4 Aspek Kelembagaan

Sub-bab ini berisi kajian untuk memastikan terkait kewenangan PJKP atau PJKP gabungan, pelimpahan atau delegasi, pemetaan pemangku kepentingan (*stakeholders mapping*) dengan peran dan tanggung jawabnya, lalu penyiapan perangkat regulasi kelembagaan, penentuan kerangka acuan pengambilan keputusan dalam pelaksanaan KPBU IKN.

2.4.1 Kewenangan PJKP dalam KPBU IKN

Sub bab ini berisi kajian terkait kewenangan termasuk landasan yuridis penetapan PJKP dalam KPBU IKN, penentuan PJKP dalam proyek multi infrastruktur serta dasar dan pihak yang (dapat) diberikan pelimpahan kewenangan atau delegasi PJKP. Selain itu, perlu mengidentifikasi dan menentukan PJKP dan koordinator PJKP termasuk hak dan kewajiban masing-masing PJKP apabila proyek KPBU merupakan proyek KPBU IKN dengan PJKP gabungan.

2.4.2 Pemetaan Pemangku Kepentingan

Sub bab ini berisi kajian terkait daftar (dapat berupa matriks) yang berisi terkait pemangku kepentingan yang relevan termasuk peran dan tanggung jawabnya berkaitan dengan KPBU IKN.

2.4.3 Tugas Panitia KPBU IKN

Sub bab ini berisi kajian terkait tugas Panitia KPBU IKN termasuk penentuan sistem pelaporan Panitia KPBU IKN kepada PJKP.

2.4.4 Kerangka Acuan Pengambilan Keputusan

Kajian ini bertujuan untuk menentukan kerangka acuan pengambilan keputusan yang dilakukan dalam tahapan KPBU IKN.

C. KAJIAN TEKNIS

3.1 Analisis Teknis

3.1.1 Sub bab ini memuat kajian terkait:

- a. menetapkan standar kinerja teknis operasional yang diperlukan;
- b. mempertimbangkan berbagai alternatif tapak, besaran proyek, kualitas, teknologi dan waktu pelaksanaan;
- c. menetapkan kapasitas keluaran dan standar operasional yang dibutuhkan, serta menyiapkan rancangan awal yang layak secara teknis;
- d. mengidentifikasi, menyiapkan daftar dan menentukan skema pemanfaatan BMN/BMD dan/atau ADP yang dibutuhkan dan/atau digunakan untuk pelaksanaan KPBU IKN;
- e. mengidentifikasi ketersediaan pasokan sumber daya untuk keberlangsungan KPBU IKN, apabila diperlukan;
- f. mengidentifikasi persyaratan dan ketersediaan input minimal meliputi sumber daya manusia, bahan baku, pelayanan jasa, akses menuju tapak;
- g. menentukan perkiraan biaya KPBU IKN dan asumsi perhitungan biaya KPBU IKN;
- h. memperkirakan dan menentukan pendapatan (*revenue*), biaya modal, biaya operasional dan biaya pemeliharaan dengan berbagai pilihan;
- i. menentukan status kepemilikan aset KPBU IKN selama jangka waktu perjanjian KPBU IKN dan pengalihan aset setelah berakhirnya perjanjian KPBU IKN;
- j. menyiapkan rencana pembiayaan yang sesuai dengan jadwal konstruksi, perkiraan biaya operasional, perkiraan biaya pemeliharaan, dan estimasi biaya siklus kesinambungan KPBU IKN; dan
- k. mengidentifikasi SLA dengan memperhatikan peraturan di bidang dan/atau sektor infrastruktur yang dikerjasamakan, yaitu antara lain:
 - i. minimal layanan;
 - ii. mutu layanan; dan

iii. penerimaan layanan.

3.1.2 Penyiapan Tapak Termasuk Jalur

Sub bab ini memuat kajian terkait penyiapan tapak termasuk jalur, apabila diperlukan dengan mempertimbangkan dengan Rencana Induk IKN, RTRW, kesesuaian tapak dengan kebutuhan operasional, ketersediaan pelayanan jasa dan bahan baku, kondisi tapak yang diusulkan dan kesesuaian dengan kebutuhan KPBU IKN, konfirmasi kepemilikan tanah dan hambatan-hambatan yang timbul, perkiraan biaya pengadaan tanah dengan berbagai pilihan, dan rencana dan jadwal pelaksanaan program pengadaan tanah dan pemukiman kembali.

3.1.3 Rancang Bangun Awal

Sub bab ini memuat rancangan teknis dasar KPBU IKN termasuk lingkup KPBU IKN yang disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik dari masing-masing sektor.

3.1.4 Spesifikasi Keluaran

Sub bab ini setidaknya memuat SLA yang meliputi kuantitas, kualitas dan ketersediaan (*availability*), jadwal indikatif pekerjaan konstruksi termasuk penyediaan peralatan, kepatuhan atas masalah lingkungan, sosial dan keselamatan, persyaratan pengalihan aset sesuai perjanjian KPBU IKN, serta pengaturan pemantauan pada tahapan konstruksi, operasional komersial, dan berakhirnya perjanjian KPBU IKN.

3.2 Penetapan Lokasi

Sub bab ini dapat memuat mengenai proses yang dilakukan untuk mengajukan penetapan lokasi dan bagaimana proses penetapan lokasi yang telah dilakukan untuk proyek ini.

3.3 Pengadaan Tanah

Sub bab ini setidaknya berisi kajian yang menjelaskan terkait status tanah pada proyek KPBU IKN, apakah terdapat lahan yang perlu dilakukan pengadaan tanah, bagaimana proses pengadaan tanah tersebut, dsb. Sub bab ini juga berisikan penjelasan status dokumen perencanaan pengadaan tanah (apabila perlu) yang merupakan persyaratan untuk memperoleh penetapan lokasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.4 Kajian Lingkungan dan Sosial

3.4.1 Kajian Lingkungan Hidup bagi KPBU IKN

Sub bab ini menggambarkan secara umum terkait kajian yang diperlukan dalam bidang lingkungan hidup serta maksud dan tujuan mengapa kajian ini diperlukan seperti Persetujuan Lingkungan untuk memperoleh penetapan lokasi, selain dokumen perencanaan pengadaan tanah. Sub bab ini juga dapat dilengkapi dengan dasar regulasi kajian lingkungan yang digunakan dan telah disesuaikan dengan kajian hukum dan kelembagaan pada Lampiran I Bab II.

3.4.2. Pelingkupan

Sub bab pelingkupan ini dapat membahas beberapa hal yaitu menggambarkan deskripsi rencana usaha/kegiatan yang

akan dikaji, deskripsi rona lingkungan awal, dampak penting hipotetik, hasil proses pelingkupan, batas wilayah studi dan batas waktu kajian, rekomendasi hasil kajian lingkungan serta persiapan rencana dan jadwal dari penyelesaian pelingkupan.

3.4.3 Analisis Sosial

Sub-bab ini berisi kajian terkait bagaimana dampak sosial KPBU IKN dan rencana mitigasinya, lembaga yang bertanggung jawab pada pembebasan tanah dan pemukiman kembali, menentukan pihak-pihak yang akan terkena dampak oleh proyek dan kompensasi yang akan diberikan, bila diperlukan, memperkirakan kapasitas lembaga untuk membayar kompensasi dan melaksanakan rencana pemukiman kembali, bila diperlukan, dsb. Selain itu, pada analisa sosial juga perlu melakukan kajian bagaimana kepatuhan pemrakrasa terhadap penggunaan produk dalam negeri, pemberdayaan usaha mikro dan kecil, dan/atau koperasi serta penerapan kesetaraan gender, penyandang disabilitas, dan/atau kelompok sosial tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.5 Kajian Bentuk KPBU IKN dalam Penyiapan Infrastruktur

3.5.1 Pemilihan Bentuk KPBU IKN

Sub-bab ini berisi kajian terkait lingkup KPBU IKN yang mencakup sebagian atau seluruh proses kegiatan KPBU IKN, seperti membiayai, merancang, membangun, merehabilitasi, mengoperasikan, memelihara, dan lainnya termasuk jangka waktu dan penahapan KPBU IKN; dan identifikasi keterlibatan pihak ketiga, seperti *off-taker*, penyedia bahan baku, dan lainnya.

3.6 Pembiayaan Lembaga Keuangan Internasional (apabila ada)

3.6.1 Apabila proyek KPBU IKN diindikasikan mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan internasional, maka dalam kajian teknis dapat mempertimbangkan standarisasi aspek lingkungan, sosial, dan tata pemerintahan (*environment, social and governance*) yang diterapkan lembaga keuangan internasional.

D. KAJIAN EKONOMI DAN KOMERSIAL

4.1 Analisis Permintaan

Sub bab ini berisi kajian terkait survei kebutuhan nyata (*real demand survey*) termasuk penentuan sumber dan tingkat pertumbuhan permintaan dengan berbagai skenario (uji elastisitas permintaan).

4.2 Analisis Pasar

Sub bab ini setidaknya memuat kajian terkait penyampaian rencana KPBU IKN kepada publik dalam rangka penjajakan minat calon investor terhadap KPBU IKN, pengumpulan tanggapan dan penilaian calon investor terhadap kelayakan, risiko serta kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Penjaminan Pemerintah untuk KPBU IKN, 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 IKN, pemilihan strategi untuk mengurangi risiko pasar dan meningkatkan persaingan yang sehat dalam proses pengadaan KPBU IKN, serta penilaian mengenai struktur pasar untuk menentukan tingkat kompetisi pada sektor yang bersangkutan.

4.3 Analisis Struktur Pendapatan KPBU IKN

Sub-bab ini berisi kajian diantaranya terkait identifikasi sumber pendapatan yang optimal bagi KPBU IKN dengan mempertimbangkan hasil analisis permintaan, kemampuan pembiayaan kementerian/lembaga/daerah yang bersangkutan, serta tingkat kelayakan KPBU IKN selama masa KPBU IKN. Sub bab ini juga memuat kajian terkait perhitungan keseimbangan antara biaya dan pendapatan KPBU IKN selama masa kerja sama, identifikasi pembayaran/tarif awal, mekanisme penyesuaian, indeks acuan untuk membuat penyesuaian atas parameter yang digunakan selama jangka waktu Perjanjian KPBU IKN, serta identifikasi dampak terhadap pendapatan apabila terjadi kenaikan biaya KPBU IKN, pembangunan KPBU IKN selesai lebih awal, dan pengembalian KPBU melebihi tingkat maksimum yang ditentukan sehingga dimungkinkan pemberlakuan mekanisme penambahan pembagian keuntungan (*clawback mechanism*), Identifikasi terkait adanya potensi kombinasi pengembalian investasi pada KPBU IKN dsb.

Pengembalian investasi bentuk lainnya sebagaimana dicantumkan dalam batang tubuh dapat berupa pendapatan lain yang tidak berhubungan langsung dengan layanan dan memiliki ketentuan harus dihitung dengan nilai saat ini (*present value*), diperjanjikan dengan nilai keuntungan yang wajar serta tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagai contoh antara lain:

1. rumah singgah pada rumah sakit; dan/atau
2. ruang komersial pada rumah susun, jalan, pengembangan kawasan berorientasi transit (*Transit Oriented Development*) atau sektor/jenis infrastruktur lainnya.

4.4 Kajian Ekonomi (Analisis Biaya Manfaat Sosial (ABMS))

Sub-bab ini berisi kajian diantaranya terkait perbandingan biaya dan manfaat dengan ada atau tanpa adanya KPBU IKN, penilaian/pengukuran manfaat proyek bagi masyarakat dan negara, 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, penentuan manfaat ekonomi dilakukan dengan mengkonversikan manfaat tersebut menjadi kuantitatif, parameter penilaian kelayakan ekonomi dilakukan melalui pendekatan *Economic Internal Rate of Return* (EIRR) dan *Economic Net Present Value* (ENPV) dengan menggunakan tingkat diskonto ekonomi atau sosial (*economic* atau *social discount rate*), analisis sensitivitas untuk mengkaji pengaruh ketidakpastian pelaksanaan KPBU IKN terhadap tingkat kelayakan ekonomi proyek, dan sebagainya.

4.5 Analisis Keuangan KPBU IKN

Sub-bab ini berisi kajian diantaranya terkait:

- a. penetapan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan dalam KPBU IKN, sesuai dengan rasio yang umum digunakan di Indonesia;
- b. menentukan tingkat biaya modal rata-rata tertimbang/*Weighted Average Cost of Capital* (WACC) sesuai dengan rasio ekuitas dan pinjaman yang akan digunakan, tingkat suku bunga pinjaman, serta biaya ekuitas;
- c. menentukan tingkat imbal hasil keuangan (*Financial Internal Rate of Return*) pada KPBU IKN, menentukan rasio cakupan pembayaran hutang (*Debt Service Coverage Ratio*) dengan menghitung besarnya kas yang tersedia untuk membayar kewajiban (pokok pinjaman dan bunga) yang akan jatuh tempo pada tahun berjalan;
- d. menentukan besaran imbal hasil ekuitas/*Equity Internal Rate of Return* (*Equity IRR*);
- e. menentukan besaran FNPV dan metode pengembalian investasi (*payback period*);
- f. menyajikan proyeksi arus kas KPBU IKN;
- g. menyajikan proyeksi arus kas dan laporan laba rugi Badan Usaha Pelaksana,
- h. menyajikan sensitivitas KPBU IKN dalam berbagai pilihan analisis keuangan dalam nilai rupiah dan/atau mata uang asing yang nilainya disetarakan dengan rupiah;
- i. menentukan bentuk dan nilai Dukungan Pemerintah;
- j. menentukan besaran premi Penjaminan Pemerintah; dan
- k. menentukan besaran premi Penjaminan Pemerintah, apabila diperlukan Penjaminan Pemerintah.

4.6 Analisis Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*)

Beberapa hal yang perlu dikaji dalam sub-bab ini diantaranya kajian manfaat KPBU IKN dan kajian Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*) kuantitatif dilakukan untuk menjadi salah satu indikator untuk mengetahui apakah proyek yang direncanakan lebih baik dan efisien dilakukan melalui skema pembiayaan KPBU IKN atau tidak.

E. KAJIAN RISIKO, DUKUNGAN DAN PENJAMINAN PEMERINTAH

5.1 Kajian Risiko

5.1.1 Identifikasi Risiko

Sub-bab ini berisi kajian terkait risiko-risiko untuk proyek KPBU IKN yang telah teridentifikasi.

5.1.2 Besaran Risiko

Sub-bab ini berisi penilaian terhadap besaran risiko yang telah teridentifikasi untuk proyek KPBU IKN.

5.1.3 Alokasi Risiko

Sub-bab ini berisi terkait penentuan alokasi risiko untuk proyek KPBU IKN.

5.1.4 Mitigasi Risiko

Sub-bab ini berisi terkait rencana mitigasi risiko berdasarkan risiko yang telah diidentifikasi, diukur besarnya, ditetapkan alokasinya, termasuk pihak yang bertanggungjawab untuk melakukan mitigasi risiko tersebut.

5.2 Kajian Kebutuhan Dukungan Pemerintah Dan/Atau Penjaminan Pemerintah

5.2.1 Analisis Dukungan Pemerintah

Sub bab ini berisi terkait hasil identifikasi perlu atau tidaknya dukungan pemerintah guna meningkatkan kelayakan keuangan KPBU IKN.

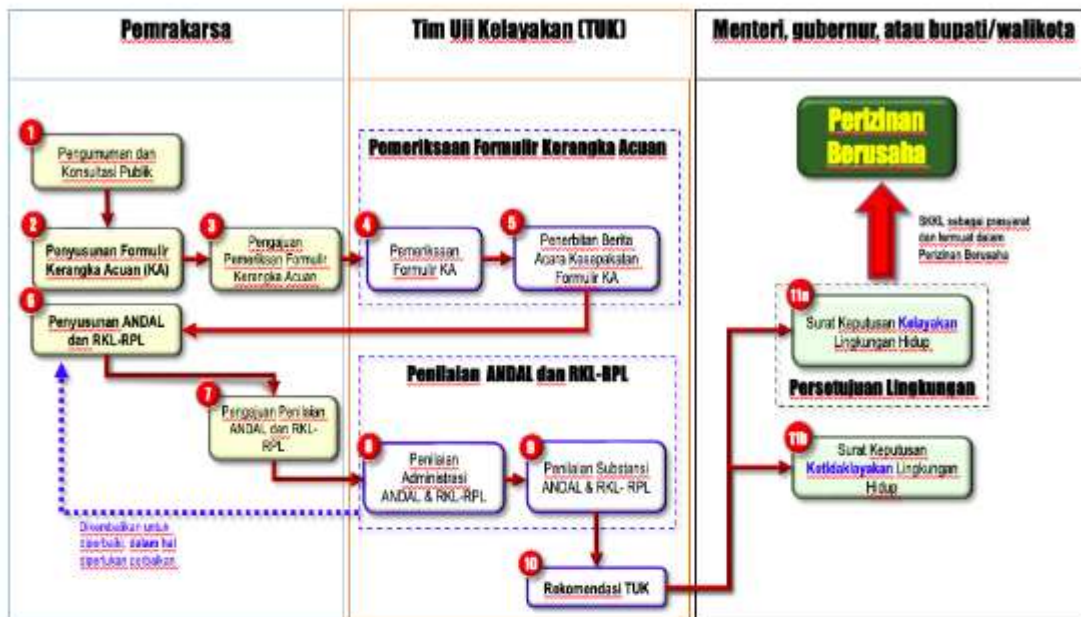
5.2.2 Analisis Penjaminan Pemerintah

Sub bab ini berisi hasil identifikasi perlu atau tidaknya Penjaminan Pemerintah untuk mengurangi risiko Badan Usaha yang dapat diberikan oleh Menteri Keuangan melalui BUPI sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Keterangan Penafian (*Disclaimer*):

Pedoman Dokumen Prastudi Kelayakan yang tertera pada Peraturan Menteri ini merupakan panduan dalam penyusunan Dokumen Prastudi Kelayakan dalam rangka kebutuhan tahap penyiapan KPBU IKN yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan proyek dan sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB IV
PANDUAN PERMOHONAN PERSETUJUAN LINGKUNGAN



Keterangan Penafian (Disclaimer):

Panduan permohonan Persetujuan Lingkungan yang tertera pada Peraturan Menteri ini merupakan panduan dalam proses permohonan Persetujuan Lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila terdapat perbedaan, maka mengacu kepada ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

MENTERI PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL/KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL,

ttd

SUHARSO MONOARFA