



Overview Smart City Projects & Skema Pengembalian Investasi KPBU

Bimbingan Teknis Penyusunan Studi Pendahuluan Pengajuan
Proyek Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha KPBU

Jakarta, 5 Desember 2023

AGENDA

-  **Overview Proyek Infrastruktur Smart City**
Recap hasil Sosialisasi Pembiayaan Infrastruktur & Pendampingan – 26&27 September 2023
-  **Pendalaman Skema KPBU dengan Penjaminan Pemerintah**
Refreshment Penyediaan Infrastruktur melalui KPBU dengan Penjaminan Pemerintah
-  **Skema Pengembalian Investasi Proyek KPBU**
Bentuk Pengembalian Investasi Proyek KPBU & Hal-Hal yang Perlu Di Perhatikan



Overview Proyek Infrastruktur Smart City Recap hasil Sosialisasi Pembiayaan Infrastruktur & Pendampingan – 26&27 September 2023



OVERVIEW HASIL SOSIALIASAI KPBU & KONSULTASI SMART CITY INFRA

Diikuti oleh 17 Kabupaten/Kota dari Seluruh Indonesia

No.	Proyek	Pengusul
1.	Pembangunan Perangkat Hardware 5G & Jaringan Bawah Tanah	Kota Tangerang Selatan
2.	Rumah Sakit Umum Daerah	Kabupaten Gunung Kidul
3.	Sistem Penyediaan Air Minum + Smart System	Kota Jambi
4.	Alat Penerangan Jalan + Smart System	
5.	Sarana Jaringan Utilitas Terpadu (SJUT/Ducting)	Kabupaten Bekasi
6.	Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST)	Kabupaten Gresik
7.	Tempat Pengeloaan & Pemrosesan Akhir Sampah Menjadi Energi (WTE)	Kota Mataram
8.	Peceland (Kawasan Pariwisata & Sosial)	Kota Madiun
9.	Tempat Pengeloaan & Pemrosesan Akhir Sampah Menjadi Energi (WTE)	Kota Batam
10.	Pembangunan Rice Milling Unit (RMU)	Kabupaten Luwu Utara
11.	Kawasan Industri Tanalili	
12.	Kawasan Agropolitan Sukamaju	
13.	Taman Budaya	Kabupaten Karo
14.	Alat Penerangan Jalan Tenaga Surya	
15.	Pembangunan Pasar	
16.	Produksi Benih Kentang	Kabupaten Langkat
17.	Pelabuhan Kapal Ferry	
18.	Kereta Api rute Objek Wisata	
19.	Kereta Gantung	Kabupaten Toba
20.	Area Traffic Control System	

Terdapat 20 usulan proyek infrastruktur dari 12 Kabupaten/Kota





Pendalaman Skema KPBU dengan Penjaminan Pemerintah

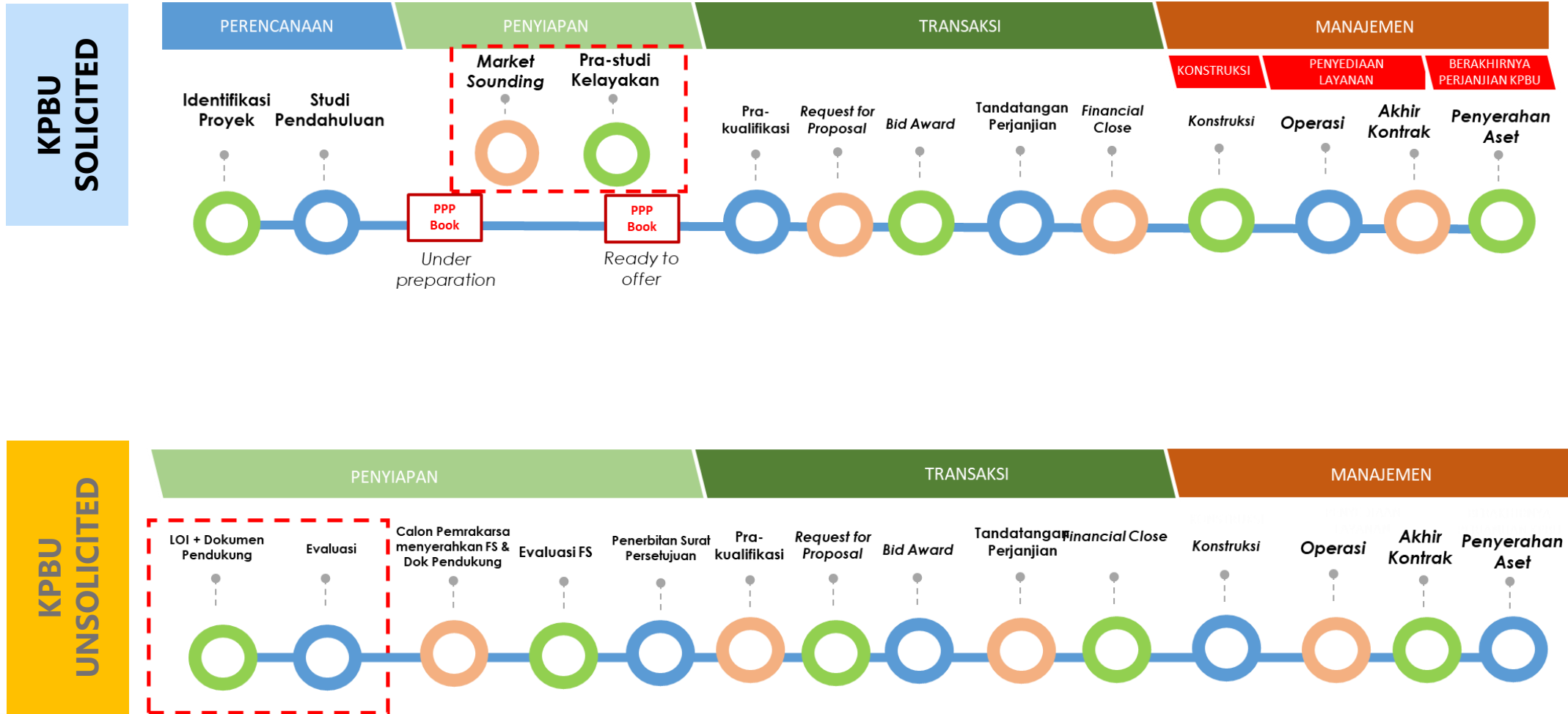
Refreshment Penyediaan Infrastruktur melalui KPBU
dengan Penjaminan Pemerintah



Tahapan Proses KPBU Solicited dan Unsolicited

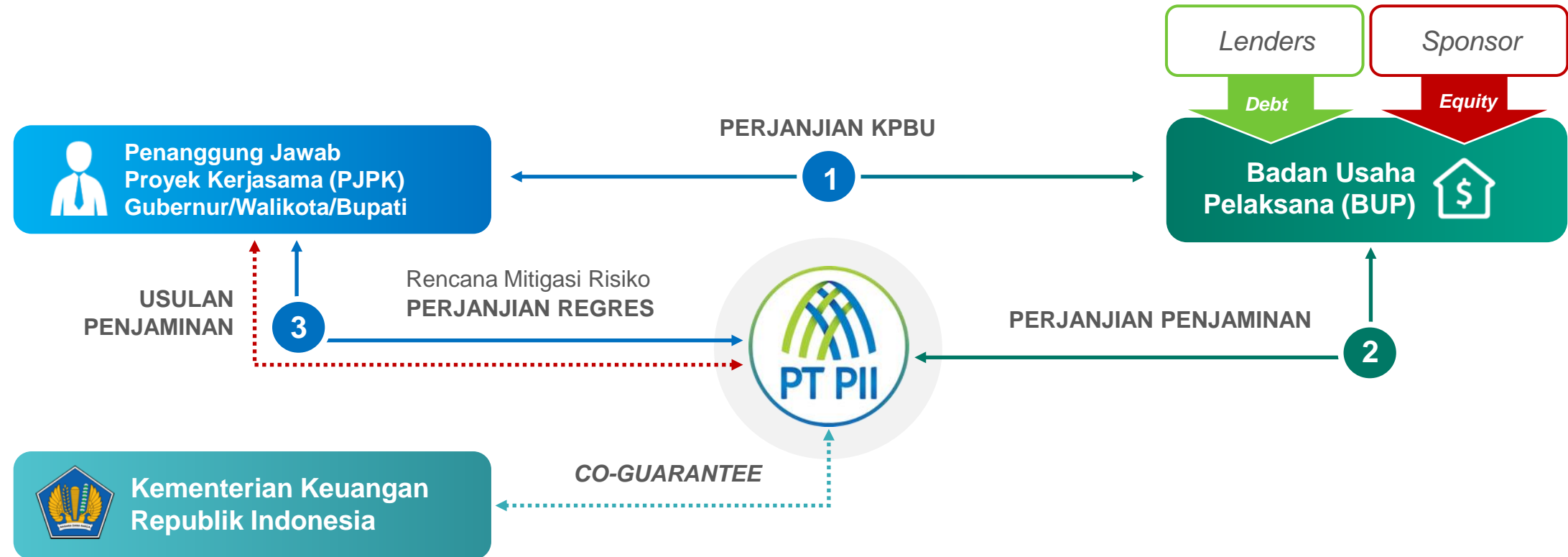
Perbedaan Tahapan Proses KPBU Solicited & Unsolicited

Berdasarkan Permen Bappenas No. 7 tahun 2023



STRUKTUR PROYEK KPBU DENGAN PENJAMINAN PII

Skema Umum Proyek KPBU dengan Penjaminan PT PII

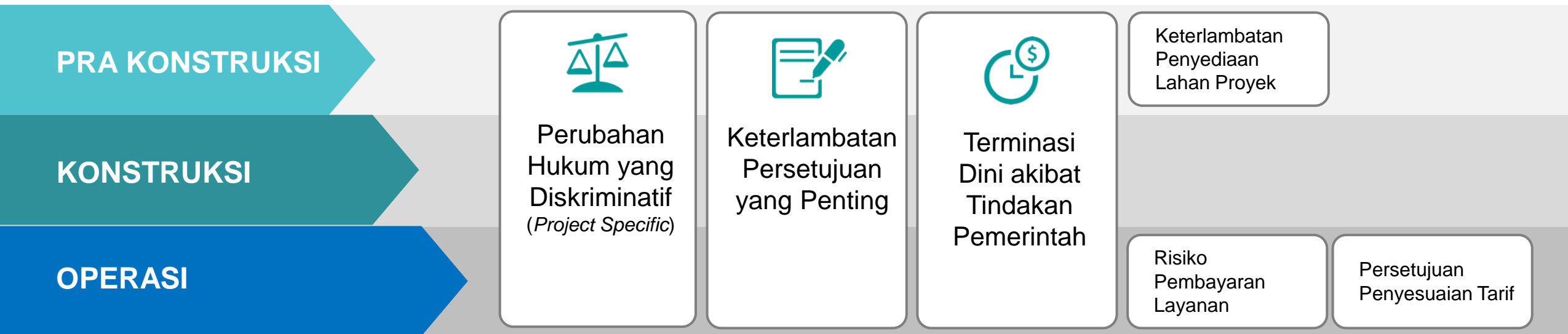


RISIKO YANG DIJAMIN

- ✓ Tindakan dan/atau tidak adanya tindakan PJKP
- ✓ Kebijakan Pemerintah yang diskriminatif
- ✓ Keputusan sepihak dari PJKP
- ✓ *Breach of Contract* atau Cidera janji oleh PJKP

PENJAMINAN INFRASTRUKTUR MELALUI PT PII:

- ✓ Untuk memastikan terbayarnya kewajiban PJKP, namun tidak mengalihkan tanggung jawab PJKP
- ✓ Diberikan terhadap Kewajiban Finansial PJKP yang bersumber dari Risiko Infrastruktur





Skema Pengembalian Investasi Proyek KPBU Bentuk Pengembalian Investasi Proyek KPBU & Hal-Hal yang Perlu Di Perhatikan



Klasifikasi KPBU/KPDBU Berdasarkan Pengembalian Investasi

Skema umum proyek KPBU/KPDBU Availability Payment & User Charge



- Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam Skema User Charge/Tarif**
- Permintaan akan penyediaan infrastruktur
 - Kemampuan membayar pengguna infrastruktur
 - Dukungan dari PJKP terhadap keberlangsungan proyek

- hal yang perlu diperhatikan dalam Skema Availability Payment**
- Kapasitas fiskal Pemerintah Daerah
 - Komitmen terhadap pembayaran AP
 - Dukungan dari PJKP terhadap keberlangsungan proyek



IDENTIFIKASI & ALOKASI RISIKO PADA PROYEK KPBU

Penjaminan Pemerintah untuk Risiko yang Timbul dari sisi PJKP



Identifikasi Risiko	Availability Payment		User Charge	
	PJKP	BU	PJKP	BU
Lokasi/ Lahan	√		√	
Perizinan	√		√	
Desain Teknis		√		√
Pembiayaan Proyek		√		√
Konstruksi		√		√
Operasional dan Pemeliharaan		√		√
Tindakan/Tiada Tindakan Pemerintah	√		√	
Permintaan (<i>Demand</i>)	√			√
Pendapatan (Pembayaran AP)	√			
Keadaan Kahar	√	√	√	√
Terminasi Dini	√	√	√	√

 Dapat diberikan Penjaminan Pemerintah

Peran PT PII bagi Investor & Lenders

Memastikan proyek KPBU memiliki kelayakan teknis dan finansial yang dapat diterima oleh Investor & Lenders

Ketersediaan kajian alokasi risiko lebih awal, untuk digunakan dan dapat membantu proses financial close

Memberikan kenyamanan untuk Badan Usaha dalam hal kerjasama jangka panjang dengan PJKP

PT PII sebagai Project Enabler



LESSON LEARNED PROYEK KPBU

No	Isu Proyek	Mitigasi Risiko
1	Komitmen PJKP <ul style="list-style-type: none">PJKP kurang memiliki rasa kepemilikan (<i>sense of belonging</i>) terhadap proyek.Komitmen Eksekusi	<ol style="list-style-type: none">PJKP didorong untuk menyusun SK Simpul dan Tim KPBU.Saat identifikasi proyek, PJKP didorong untuk menyusun Studi Pendahuluan/Kajian Awal.
2	Kemampuan PJKP Keterbatasan pengetahuan PJKP dalam melaksanakan penyiapan proses KPBU	<ol style="list-style-type: none">Mengedukasi PJKP terkait KPBU melalui <i>Capacity Building</i> bersama Kantor Bersama KPBU.Pendampingan PJKP secara intens bersama dengan Kementerian Sektor dan Kantor Bersama KPBU.
3	Kapasitas Fiskal Kapasitas Fiskal Pemda terbatas untuk mendanai proyek	<ol style="list-style-type: none">Diperlukan identifikasi kapasitas fiskal dari sejak penyusunan Studi Pendahuluan.Penajaman lingkup proyek yang sesuai dengan kebutuhan pada tahapan Studi Pendahuluan
4	Kesiapan regulasi sektoral/daerah Tidak semua proyek daerah memiliki regulasi yang siap dalam mendukung proyek KPBU, baik untuk kewenangan ataupun kebutuhan teknis	<ol style="list-style-type: none">Perlu dilaksanakan identifikasi isu-isu hukum dan kelembagaan pada saat melakukan identifikasi proyek.Perlu melakukan FGD dengan stakeholder pusat sebelum menyusun Studi Pendahuluan.Pada saat penyusunan kajian OBC, PJKP dianjurkan utk melaksanakan RDS.
5	Kesiapan Dokumen Proyek Tidak semua proyek KPBU memiliki kualitas dokumen perencanaan dan penyiapan yang baik	Kantor Bersama KPBU bersama dengan Kementerian Sektor mendampingi PJKP secara intens dalam tahap proses perencanaan dan penyiapan Dokumen Proyek.



KAPASITAS PJKP DALAM MELAKSANAKAN PROYEK KPBU

Beberapa Aspek Kapasitas PJKP Yang Disesuaikan Pada Tahapan Proyek



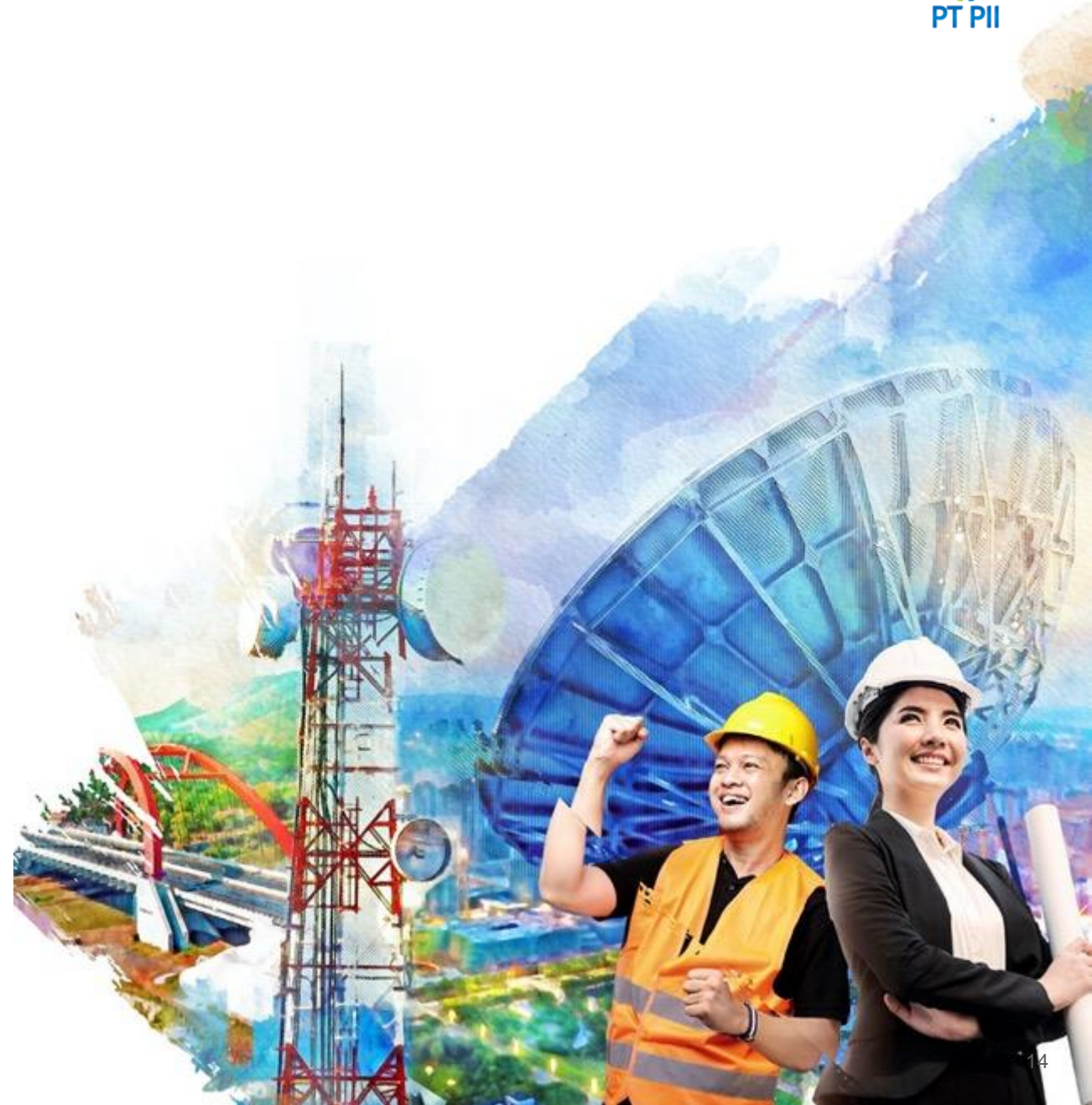
Merupakan Aspek Kritis dalam Memastikan *Sustainability* Proyek KPBU selama periode Kerjasama

KAPASITAS PJKP	TAHAPAN PROYEK	
	PENYIAPAN	IMPLEMENTASI
FISKAL	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki kapasitas fiskal dalam memenuhi kewajiban finansial PKS, khususnya untuk <i>direct payment</i> (e.g. AP, <i>take-or-pay</i>, <i>take-and-pay</i>) Komitmen penguatan kapasitas fiskal (jika diperlukan) Telah ditentukan sumber dana untuk porsi dukungan pemerintah (e.g. dukungan konstruksi sebagian, VGF) dan porsi pendanaan lahan 	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki mekanisme (SOP) anggaran dan pembayaran porsi <i>direct payment</i> untuk menghindari keterlambatan pembayaran Sumber dana untuk porsi dukungan pemerintah telah tersedia dan dapat dipergunakan
TEKNIS	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki tenaga ahli (atau advisor) yang kompeten untuk menyusun dokumen pra-studi kelayakan sesuai <i>output</i> proyek yang diharapkan 	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki tenaga ahli (atau konsultan) yang memadai untuk melakukan pengawasan terhadap implementasi proyek (SPM, rencana bisnis dan pekerjaan tambah/kurang)
HUKUM & KELEMBAGAAN	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki wewenang dan kelembagaan yang memadai Mampu untuk menyediakan/mengkoordinasikan seluruh perizinan yang diperlukan selama tahap persiapan proyek Mampu menyusun dokumen PKS yang <i>workable</i> sesuai alokasi risiko 	<ul style="list-style-type: none"> Mampu untuk melakukan mediasi dan dukungan terhadap pihak berwenang untuk membantu BUP dalam memperoleh perizinan terkait kebutuhan pelaksanaan proyek sesuai dengan ketentuan yang berlaku
MITIGASI RISIKO	<ul style="list-style-type: none"> Mampu menyusun skema alokasi risiko proyek sebagai dasar klausul PKS Mampu menerapkan rencana mitigasi risiko (RMR), khususnya untuk risiko yang dialokasikan kepada PJKP 	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki mekanisme (SOP) terkait manajemen risiko dengan implementasi 3-line of defense Menugaskan unit khusus dalam mengelola pelaksanaan RMR
MANAJEMEN PROYEK	<ul style="list-style-type: none"> Mampu mengidentifikasi rencana kebutuhan manajemen proyek secara optimum guna mendukung <i>sustainability</i> proyek 	<ul style="list-style-type: none"> Membentuk organisasi PMO khusus proyek KPBU untuk mengelola manajemen kontrak dan tata kelola pelaporan yang memadai Monitoring pelaksanaan kontrak untuk memastikan kesesuaian antara perencanaan dengan implementasi

Thank You

PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero)

Capital Place, 7-8 Floor Jl. Gatot Subroto No.Kav 18, RT.6/RW.1,
Kuningan Barat., Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan 12710
Telp : 021-59750550 | Fax : 021-57950040 | Mail : info@iigf.co.id
www.ptpii.co.id





CONTOH ALOKASI RISIKO PROYEK KPBU

Dalam Penerapan Skema *Availability Payment*



Jenis Risiko	Paparan Keterjadian Risiko					Alokasi Risiko	
	<i>Signing</i>	<i>Financial Close</i>	Konstruksi	COD ¹	Operasi	PJKP ²	BU ³
Lokasi/ Lahan						•	
Perizinan						•	•
Desain Teknis							•
Pembiayaan Proyek							•
Konstruksi							•
Operasional dan Pemeliharaan							•
Tindakan/ Tiada Tindakan Pemerintah						•	
Pembayaran Availability Payment						•	
Keadaan Kahar						•	•
Terminasi Dini						•	•

Dapat diberikan
Jaminan Pemerintah
(dimulai sejak efektif
penjaminan)