

Template Pra Studi Kelayakan KPBU

Toolkit Perencanaan dan Persiapan Proyek KPBU

Informasi Kontak

Nama , Jabatan

GCA Resmi

Baris alamat 1

Alamat baris 2

Alamat baris 3

Alamat baris 4

Indonesia

Telepon: +62 xx xxxx xxxxxx

E-mail:

Riwayat Dokumen

Versi	Tanggal berlaku	Deskripsi Revisi	Disiapkan oleh	Diulas oleh
1	DD Bulan YYYY	Draft Awal Pra Studi Kelayakan (Pre-FS)	Nama Nama Tambahkan lebih banyak jika diperlukan	Nama Nama Tambahkan lebih banyak jika diperlukan
2				

Penafian

Publikasi laporan Pra Studi kelayakan (Pra-FS) ini didanai oleh [sebutkan nama GCA] khususnya untuk proyek infrastruktur yang diusulkan dan disiapkan dengan informasi yang tersedia dengan dukungan dari penasihat teknisnya, pemahaman yang tersedia, dan pengetahuan tentang rincian proyek. Temuan dan pandangan yang diungkapkan dalam laporan ini adalah milik GCA semata-mata dan belum tentu merupakan pandangan Pemerintah Indonesia atau Pemerintah lainnya, lembaga kuasi-Pemerintah, kementerian, dan departemen. Pemerintah Indonesia tidak mendukung pandangan dalam laporan ini, atau menjamin keakuratan atau kelengkapan informasi yang terkandung dalam laporan. Pemerintah Indonesia, pejabat, karyawan, dan agennya, tidak bertanggung jawab atas kerugian, kerusakan, atau biaya yang timbul dari, atau terkait dengan, ketergantungan pada kelalaian atau ketidakakuratan dalam materi yang terkandung dalam laporan ini.

Laporan Pra Studi Kelayakan ini dimaksudkan untuk memberikan penilaian kelayakan dan informasi tentang proyek yang diusulkan dan mungkin perlu disempurnakan untuk melaksanakan transaksi yang terkait dengan proyek tersebut. Sebelum melakukan transaksi tertentu, pengguna harus: mengandalkan penyelidikan, keterampilan, dan kehati-hatian mereka sendiri dalam menggunakan informasi; memeriksa dengan sumber utama; dan mencari nasihat independen.

Ucapan Terima Kasih

Laporan ini telah disiapkan oleh [nama/s], yang dilibatkan oleh [nama GCA], penasihat teknis, jika ada, [nama TA] yang bekerja sama dengan [nama Simpul KPS] sebagai Simpul KPS dan/atau lembaga penyiapan dan/atau konsultan badan usaha bersertifikat KPS (yang diakui secara nasional dan/atau internasional) dan/atau konsultan perorangan dengan sertifikasi ahli KPS yang diakui secara nasional dan/atau internasional dan/atau akademisi, sebagai bagian dari aktivitas GCA untuk mengembangkan Pra-FS bagi proyek tersebut.

Nama, jabatan, tim/departemen, PJKP

Tempat, Indonesia, DD Bulan YYYY

Tentang PJKP

Tulis di sini

Isi

LEMBARAN RINGKASAN DARI PRA STUDI KELAYAKAN	8
0.1 TABEL RINGKASAN	8
1. Pendahuluan	9
1.1 Latar Belakang Proyek	9
1.2 Dasar/Kerangka Hukum dan Peraturan	9
1.2.1 Dasar Hukum Penyusunan Pra-FS	9
1.2.2 Perubahan Substantif atas Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2023	9
1.3 Metodologi	9
1.3.1 Proses pelaksanaan Pra Studi Kelayakan	10
1.3.2 Sumber data primer dan sekunder	10
1.3.3 Batasan, jika ada	10
1.4 Struktur Pra-FS	10
1.5 Kualifikasi kunci/sangkalan	10
2. Kajian Strategis	11
2.1 Konfirmasi Studi Pendahuluan	11
2.2 Penilaian kebijakan sektoral dan rencana strategis	11
2.3 Analisis kebutuhan dan penilaian kepatuhan	11
2.4 Penilaian regulasi	12
2.5 Penilaian kelembagaan	13
2.6 Ringkasan	13
3. Kajian Ekonomi	14
3.1 Analisis Biaya Manfaat Sosial	14
3.2 Penilaian kuantitatif Nilai Manfaat Uang	Error! Bookmark not defined.
3.3 Ringkasan	15
4. Kajian Komersial	16
4.1 Kajian penyiapan teknis proyek.....	16
4.2 Kajian Penyiapan komersial	18
4.3 Ringkasan	18
5. Kajian Finansial	19
5.1 Tinjauan keuangan proyek yang mencakup area di bawah	19
5.2 Ringkasan	20
6. Kajian Manajemen	21
6.1 Indikasi struktur proyek	21
6.2 Profil proyek KPBU	21
6.3 Tugas dan wewenang simpul KPBU	21
6.4 Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian KPBU	21
6.5 Persyaratan teknis dan administratif	21
6.6 Indikasi jadwal pengendalian dan pelaksanaan proyek	21
6.7 Rencana/metode verifikasi/validasi, pemantauan, evaluasi, inspeksi, dan pengujian kriteria penerimaan	21

6.8	Indikasi jadwal kriteria penerimaan	Error! Bookmark not defined.
6.9	Rencana daftar induk dokumen	Error! Bookmark not defined.
6.10	Rencana daftar induk rekaman/bukti kerja	21
6.11	Ringkasan	21
7.	Kegiatan Pendukung	22
7.1	Konsultasi Publik	22
7.2	Pengajuan untuk penerbitan konfirmasi AP	22
7.3	Kesiapan Panitia Pengadaan	22
7.4	Kegiatan pendukung lainnya yang dilakukan oleh PJPK	23
7.5	Ringkasan	23
8.	Kesimpulan dan Langkah Berikutnya	24
8.1	Kesimpulan utama	24
8.2	Masalah tindak lanjut	24
8.3	Rencana pengadaan dan pelaksanaan	24

Isi Tabel

Tabel 1: Gunakan format tabel ini jika diperlukan, tambahkan atau hapus baris atau kolom sesuai kebutuhan. Perbarui nomor tabel - klik kanan, perbarui kolom.	14
Tabel 2: Gunakan format tabel ini jika diperlukan, tambahkan atau hapus baris atau kolom sesuai kebutuhan. Perbarui nomor tabel - klik kanan, perbarui kolom.	14

Isi Gambar

Gambar 1: Masukkan gambar jika diperlukan dalam laporan sesuai format ini	20
---	----

Akronim

GCA	Badan Kontrak Pemerintah
	<i>Tambahkan baris jika diperlukan. Atur akronim dalam urutan abjad menaik</i>

LEMBARAN RINGKASAN DARI PRA STUDI KELAYAKAN

0.1 TABEL RINGKASAN

Tabel berikut memberikan ringkasan laporan pra studi kelayakan:

Nama Proyek	<i>Isi semua baris</i>
Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK)	
Lokasi, Peta/gambar proyek	
Pemrakarsa	
Tanggal surat proposal	
Jenis proyek (diminta / tidak diminta)	
Sektor	
Sub sektor	
Latar belakang	
Bantuan teknis / ahli / konsultan untuk mempersiapkan Pra-FS	
Tujuan proyek	
Garis waktu proyek	
Dasar/kerangka Hukum & Peraturan	
Deskripsi proyek termasuk komentar dengan mengacu pada PS	
Struktur proyek	
Ruang lingkup pekerjaan badan usaha	
Temuan dari kajian strategis	
Temuan dari kajian ekonomi	
Temuan dari kajian komersial	
Temuan dari kajian keuangan	
Temuan dari kajian manajemen	
Estimasi biaya proyek (Miliar IDR)	
Estimasi belanja modal proyek selama masa konsesi (IDR Miliar)	
Estimasi biaya operasional proyek selama masa konsesi (IDR Miliar)	
Estimasi biaya proyek (USD juta)	
Estimasi belanja modal proyek selama masa konsesi (USD Juta)	
Estimasi biaya operasional proyek selama periode konsesi (USD Juta)	
Penilai	
Pengembalian investasi (Biaya pengguna/ Pembayaran Ketersediaan)	
Kelayakan Finansial – IRR (%)	
Kelayakan Finansial – NPV (Miliar IDR)	
Perkiraan periode konsesi (tahun)	
Kegiatan pendukung yang dilakukan	
Informasi kontak	

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Proyek

Tulis di sini

1.1.1 Tinjauan Infrastruktur dan KPBU di Sektor Ini

Tulis di sini

1.1.2 Konsep dan visi proyek

Tulis di sini

1.1.3 Kesimpulan dan Rekomendasi Studi Pendahuluan (PS)

Tulis di sini

1.1.4 Kebutuhan / maksud / tujuan KPBU dalam proyek

Tulis di sini

1.1.5 Tujuan Pra-FS

Tulis di sini

1.1.6 Pemrakarsa proyek (PJPK, konsultan, pakar - pemerintah & badan swasta)

Tulis di sini

1.2 Dasar/Kerangka Hukum dan Peraturan

Tulis di sini

1.2.1 Dasar hukum untuk mempersiapkan Pra-FS

Tulis di sini

1.2.2 Perubahan Substantif atas Peraturan Menteri Nomor 7 Tahun 2023

Tulis di sini

1.3 Metodologi

Tulis di sini

1.3.1 Proses untuk melakukan Pra Studi Kelayakan

Tulis di sini

1.3.2 Sumber data primer dan sekunder

Tulis di sini

1.3.3 Batasan, jika ada

Tulis di sini

1.4 Struktur Pra-FS

Tulis di sini

1.5 Kualifikasi kunci/sangkalan

Tulis di sini

2.Kajian Strategis

Tulis di sini

2.1 Konfirmasi studi pendahuluan

Tulis di sini

2.1.1 Konfirmasi & pembaruan kajian strategis Studi Pendahuluan

Tulis di sini

2.2 Penilaian kebijakan sektor dan rencana strategis

Tulis di sini

2.2.1 Keselarasan dengan rencana pemerintah

Tulis di sini

Dinyatakan dalam RPJMN, RPJMD, RKP, RKPD, Renstra , dan/atau RKKL

Tulis di sini

Tentang metode pembiayaan infrastruktur yang ditetapkan dalam salah satu rencana di atas

Tulis di sini

2.3 Analisis kebutuhan dan penilaian kepatuhan

Tulis di sini

2.3.1 Perlu peninjauan ulang proyek

Tulis di sini

Analisis lokasi proyek

Tulis di sini

Keselarasn dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Rencana Terperinci Tata Ruang (RDTR)

Tulis di sini

2.3.2 Keterkaitan infrastruktur antar sektor

Tulis di sini

Jelaskan hubungan langsung antara proyek dan sektor infrastruktur lainnya

Tulis di sini

2.4 Penilaian regulasi

Tulis di sini

2.4.1 Kerangka hukum dan peraturan untuk sektor ini

Tulis di sini

Daftar dan deskripsi undang-undang dan peraturan sektor yang berlaku untuk proyek

Tulis di sini

Analisis Pelaksanaan Proyek Sebagai KPBU

Tulis di sini

2.4.2 Pemutakhiran perolehan Izin Lingkungan

Tulis di sini

Kewajiban Proyek Memiliki AMDAL, UKL-UPL atau SPPL Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

Tulis di sini

2.4.3 Pemutakhiran Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD)

Tulis di sini

Persyaratan Pemanfaatan BMN/BMD untuk Proyek

Tulis di sini

Jika diperlukan, rincian untuk mengajukan proposal, perkiraan waktu persetujuan

Tulis di sini

2.4.4 Memperbarui proses akuisisi lahan, jika diperlukan

Tulis di sini

Hasil identifikasi status kepemilikan lahan untuk proyek

Tulis di sini

Persyaratan pengadaan tanah untuk penyediaan infrastruktur

Tulis di sini

2.4.5 Daftar / Matriks risiko hukum, deskripsi risiko dan strategi mitigasi yang diusulkan

Tulis di sini

2.5 Penilaian kelembagaan

Tulis di sini

2.5.1 Analisis kewenangan PJK

Tulis di sini

PJK yang teridentifikasi untuk proyek tersebut

Tulis di sini

Analisis Kesesuaian PJK Sebagai PJK Proyek

Tulis di sini

2.5.2 Pemetaan pemangku kepentingan

Tulis di sini

Daftar / Matriks pemangku kepentingan dengan peran dan tanggung jawab terhadap rencana proyek dan peraturan terkait

Tulis di sini

2.5.3 Simpul KPBU

Tulis di sini

2.5.4 Penentuan jenis persetujuan yang diperlukan

Tulis di sini

2.6 Ringkasan

Tulis di sini

3. Kajian Ekonomi

Tulis di sini

3.1 Analisis Biaya Manfaat Sosial

Tulis di sini

Deskripsi biaya dan manfaat ekonomi proyek (kualitatif dan kuantitatif)

Tulis di sini

Menentukan biaya ekonomi – mengubah harga finansial menjadi harga ekonomi (harga bayangan)

Tulis di sini

Tabel: Biaya dan manfaat ekonomi

Tulis di sini

Tabel: Biaya dan manfaat ekonomi

Tulis di sini

Tabel 1: Gunakan format tabel ini jika diperlukan, tambahkan atau hapus baris atau kolom sesuai kebutuhan. Perbarui nomor tabel - klik kanan, perbarui kolom.

TIDAK.				
1.				
2.				
3.				

Tabel: Variabel yang berdampak pada output ekonomi, penilaian risiko, dan penilaian dampak

Tulis di sini

Tabel: Variabel yang berdampak pada output ekonomi, penilaian risiko, dan penilaian dampak

Tulis di sini

Tabel 2: Gunakan format tabel ini jika diperlukan, tambahkan atau hapus baris atau kolom sesuai kebutuhan. Perbarui nomor tabel - klik kanan, perbarui kolom.

TIDAK.				
1.				

TIDAK.				
2.				
3.				

Menentukan dan mengukur manfaat ekonomi

Tulis di sini

3.1.1 Perhitungan kelayakan ekonomi

Tulis di sini

3.1.2 Analisis Sensitivitas

Tulis di sini

3.1.3 Indikasi risiko proyek

Tulis di sini

Matriks risiko dengan (penilaian risiko, alokasi dan mitigasi)

Tulis di sini

3.2 Penilaian kuantitatif Nilai Manfaat Uang

Tulis di sini

Estimasi arus kas (memperhitungkan biaya dan inflasi)

Tulis di sini

Perbandingan pembanding sektor publik (PSC) dan model bayangan (biaya berdasarkan metode KPBU)

Tulis di sini

Biaya Bersih

Tulis di sini

Hasil VFM kuantitatif

Tulis di sini

3.3 Ringkasan

Tulis di sini

4. Kajian Komersial

Tulis di sini

4.1 Persiapan teknis

Tulis di sini

4.1.1 Tinjauan penyiapan teknis

Tulis di sini

Persiapan lokasi termasuk rute (kebutuhan)

Tulis di sini

Desain awal termasuk desain teknis dasar yang disesuaikan dengan sektor dan cakupan KPBU

Tulis di sini

Penetapan Pilihan Teknologi, termasuk mempertimbangkan penggunaan komponen dalam negeri sesuai dengan peraturan sektoral

Tulis di sini

Pemenuhan Persyaratan Permohonan Penetapan Lokasi/Lokasi

Tulis di sini

Perencanaan Pengadaan Tanah Sesuai Peraturan Perundang-undangan

Tulis di sini

Penyusunan Persetujuan/Izin Lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan

Tulis di sini

Penyiapan Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah/Aset (bila diperlukan)

Tulis di sini

Tinjauan Aspek Sosial

Tulis di sini

4.1.2 Penentuan spesifikasi keluaran

Tulis di sini

Layanan yang mencakup kuantitas, kualitas, dan ketersediaan

Tulis di sini

Jadwal indikatif untuk pekerjaan konstruksi dan penyediaan peralatan

Tulis di sini

Persyaratan serah terima/pengalihan dan/atau pengelolaan aset sesuai dengan Perjanjian KPBU

Tulis di sini

4.1.3 Penentuan bentuk KPBU

Tulis di sini

Penetapan bentuk Kpbu merupakan bagian/keseluruhan dari proses KPbu

Tulis di sini

Ruang Lingkup dan Durasi KPBU

Tulis di sini

Tahapan KPBU

Tulis di sini

Identifikasi keterlibatan pihak ketiga

Tulis di sini

Skema pemanfaatan aset milik pemerintah daerah/negara bagian

Tulis di sini

Status kepemilikan aset KPBU pada saat dan setelah berakhirnya perjanjian KPBU

Tulis di sini

Pertimbangan kebutuhan proyek selama seluruh siklus hidup oleh GCA untuk jenis proyek

Tulis di sini

4.2 Persiapan komersial

Tulis di sini

4.2.1 Permintaan potensial

Tulis di sini

Kemampuan & kemauan untuk membayar, kemauan untuk menerima layanan melalui survei permintaan riil (RDS)

Tulis di sini

Metodologi yang diterapkan untuk melakukan analisis permintaan

Tulis di sini

Metode analisis

Tulis di sini

Uji elastisitas permintaan

Tulis di sini

4.2.2 Analisis pasar

Tulis di sini

Penjajakan pasar - eksekusi dan hasil

Tulis di sini

4.2.3 Potensi pendapatan

Tulis di sini

4.3 Ringkasan

Tulis di sini

5. Kajian Finansial

Tulis di sini

5.1 Tinjauan keuangan proyek yang mencakup area di bawah ini

Tulis di sini

Rasio ekuitas dan utang yang akan digunakan dalam proyek

Tulis di sini

Informasi ekonomi makro menurut lembaga resmi

Tulis di sini

Analisis biaya modal

Tulis di sini

Biaya proyek

Tulis di sini

Biaya operasi dan pemeliharaan

Tulis di sini

Biaya penyusutan dan nilai buku pada akhir masa konsesi

Tulis di sini

Perhitungan biaya lain yang terkait dengan proyek KPS

Tulis di sini

Biaya mitigasi risiko

Tulis di sini

Perhitungan pendapatan berdasarkan hasil tinjauan komersial

Tulis di sini

Analisis kelayakan finansial

Tulis di sini

Tingkat Pengembalian Internal Keuangan (IRR Keuangan)

Tulis di sini

Tingkat Pengembalian Internal Ekuitas (IRR Ekuitas)

Tulis di sini

Proyeksi laporan keuangan proyek KPBU

Tulis di sini

Penentuan Rasio Cakupan Layanan Utang (DSCR)

Tulis di sini

Analisis Sensitivitas KPBU Saat Ini

Tulis di sini

Penetapan bentuk dan nilai Dukungan Pemerintah yang diperlukan

Tulis di sini

Indikasi jumlah biaya jaminan pemerintah (jika diperlukan)

Tulis di sini

5.2 Ringkasan

Tulis di sini

Gambar 1: Masukkan gambar bila diperlukan dalam laporan sesuai format ini

6. Kajian Manajemen

Tulis di sini

6.1 Indikasi struktur proyek

Tulis di sini

6.2 Profil proyek KPBU

Tulis di sini

6.3 Tugas dan wewenang simpul KPBU

Tulis di sini

6.4 Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian KPBU

Tulis di sini

6.5 Persyaratan teknis dan administratif

Tulis di sini

6.6 Indikasi bagan alur pelaksanaan pengendalian

Tulis di sini

6.7 Rencana dan metode verifikasi, validasi, monitoring, evaluasi, inspeksi, dan pengujian dan kriteria penerimaannya

Tulis di sini

6.8 Indikasi jadwal kriteria penerimaan

Tulis di sini

6.9 Rencana daftar induk dokumen

Tulis di sini

6.10 Rencana daftar induk rekaman/bukti kerja

Tulis di sini

6.11 Ringkasan

Tulis di sini

7. Kegiatan Pendukung

Tulis di sini

7.1 Konsultasi Publik

Tulis di sini

7.1.1 Pelaksanaan konsultasi publik

Tulis di sini

7.1.2 Pasca pelaksanaan konsultasi publik

Tulis di sini

7.1.3 Hasil konsultasi publik

Tulis di sini

7.2 Pengajuan untuk penerbitan konfirmasi AP

Tulis di sini

7.2.1 Perubahan isi Perjanjian KPBU dilakukan dengan mempertimbangkan konfirmasi Pembayaran Ketersediaan final

Tulis di sini

7.2.2 Perubahan isi Perjanjian KPBU dilakukan pasca koordinasi PJPK dengan pemangku kepentingan dan otoritas pengawas internal pemerintah

Tulis di sini

7.3 Kesiapan Panitia Pengadaan

Tulis di sini

7.3.1 PJPK memiliki atau mendelegasikan kewenangan untuk membentuk/menunjuk/membentuk panitia pengadaan

Tulis di sini

7.3.2 Peran dan tanggung jawab panitia pengadaan diatur dalam ketentuan lembaga yang bertanggung jawab di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Tulis di sini

7.4 Kegiatan pendukung lainnya yang dilakukan oleh PJPK

Tulis di sini

7.4.1 Perencanaan dan pelaksanaan pengadaan tanah

Tulis di sini

7.4.2 Tanda terima izin lingkungan

Tulis di sini

7.4.3 Pengajuan Permohonan Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah

Tulis di sini

7.4.4 Pengajuan Permohonan Dukungan Pemerintah dalam bentuk berikut:

Tulis di sini

Pengajuan permintaan jaminan pemerintah

Tulis di sini

Pengajuan Permohonan Penerbitan Konfirmasi AP Final Kementerian/Lembaga

Tulis di sini

Penyampaian Pertimbangan KPBU kepada Pemerintah Daerah

Tulis di sini

Pelaksanaan kegiatan lain dan perolehan perizinan yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan KPBU sesuai peraturan perundang-undangan sektoral

Tulis di sini

7.5 Ringkasan

Tulis di sini

8. Kesimpulan dan Langkah Berikutnya

Tulis di sini

8.1 Kesimpulan utama

Tulis di sini

8.1.1 Sumber pendanaan

Tulis di sini

8.1.2 Identifikasi kerangka kontraktual, regulasi dan kelembagaan

Tulis di sini

8.1.3 Desain KPBU dari aspek teknis

Tulis di sini

8.1.4 Proposal dukungan

Tulis di sini

8.1.5 Identifikasi, mitigasi, dan alokasi risiko

Tulis di sini

8.1.6 Bentuk-bentuk pengembalian investasi bisnis

Tulis di sini

8.2 Tindak lanjut

Tulis di sini

8.3 Rencana pengadaan dan implementasi

Tulis di sini

Version 2025

Halaman 26 dari 26

Prepared in partnership with
Kemitraan Indonesia Australia untuk Infrastruktur (KIAT) - Indonesia Australia Partnership for Infrastructure

KIAT IS SUPPORTED BY THE AUSTRALIAN GOVERNMENT AND IMPLEMENTED BY DT GLOBAL