



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

“ **Bisnis Proses
Pelaksanaan Kerjasama
Pemerintah dengan
Badan Usaha (KPBU)
DI KEMENTERIAN PUPR** ”

DISAMPAIKAN OLEH:

FINA SJAFINAS

KEPALA SUBDIREKTORAT PENGELOLAAN
PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR

1 September 2022



STRUKTUR ORGANISASI

DIREKTORAT JENDERAL PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN



TUGAS

Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan mempunyai tugas “**menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pembiayaan infrastruktur bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan**” sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



PENUGASAN KHUSUS

Sebagai Simpul KPBU Kementerian PUPR

TUGAS

- menyiapkan perumusan kebijakan, sinkronisasi, koordinasi, pengawasan, dan evaluasi KPBU
- membantu PJPk pada tahap pelaksanaan Perjanjian KPBU

FUNGSI

- perumusan kebijakan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
- pelaksanaan kebijakan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan
- koordinasi dan sinkronisasi di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
- pelaksanaan koordinasi dan sinkronisasi di bidang pembiayaan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan
- penetapan sumber pendanaan, dan skema pembiayaan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
- pelaksanaan percepatan kerja sama pemerintah dan badan usaha di bidang pembiayaan infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
- penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
- pemberian bimbingan teknis dan supervise di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
- pelaksanaan pemantauan, evaluasi dan pelaporan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
- pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan
- pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri

Sumber:

Keputusan Menteri PUPR Nomor 641 Tahun 2021 tentang Penetapan Simpul KPBU di Kementerian PUPR

Sumber : Permen PUPR Nomor 13 Tahun 2020

VISI DAN MASALAH UTAMA

Dalam Pembangunan Infrastruktur PUPR 2020-2024

JALAN DAN JEMBATAN

Jalan Mantap 97%
 Jalan Tol 1.500 Km
 Jalan Baru 2.500 Km
 Jembatan Baru/FO 60.000 M
 Anggaran Rp.330 T
 Investasi Rp.243 T

PERMUKIMAN

5 jt Backlog MBR
 Pembangunan 3,9 juta unit
 Anggaran Rp.780 T
 20%-30% APBN/APBD
 70%-80% Swasta/Masyarakat

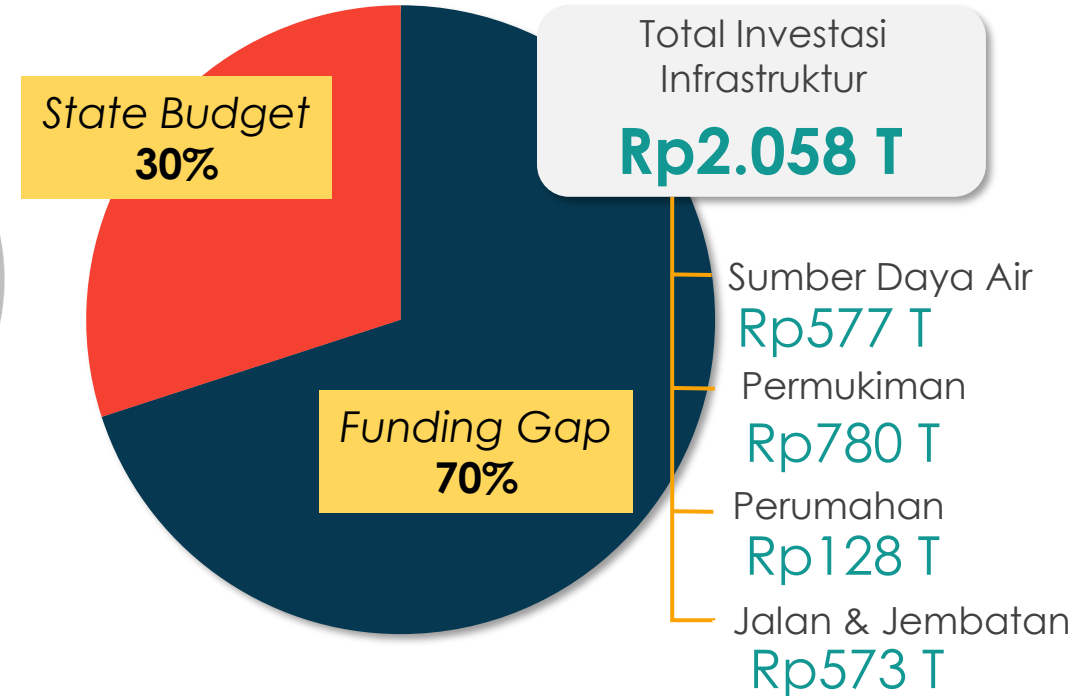
PERUMAHAN

88% Air Minum
 17.000 ha Kumuh
 85% Sanitasi
 Anggaran Rp.128 T

SUMBER DAYA AIR

Kapasitas Tampung
 68,11 m³/c/th
 Anggaran Rp.577 T

KEBUTUHAN INVESTASI KEMENTERIAN PUPR TA 2020 – 2024



Target 2020-2024

Rp623 T

**State Budget
(APBN)**

Rp1.435 T

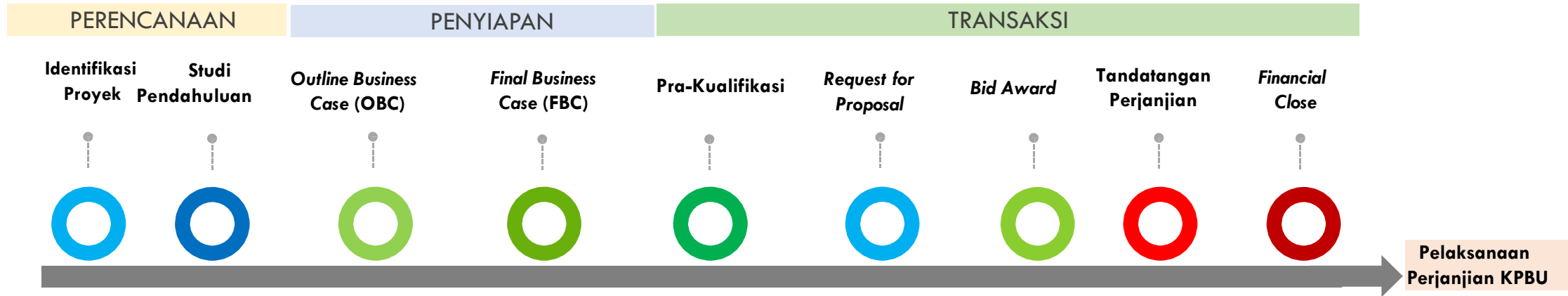
Funding Gap

Sumber:
 • Peraturan Menteri PUPR No.13.1/PRT/M/2015 tentang Rencana Strategis Kementerian PUPR

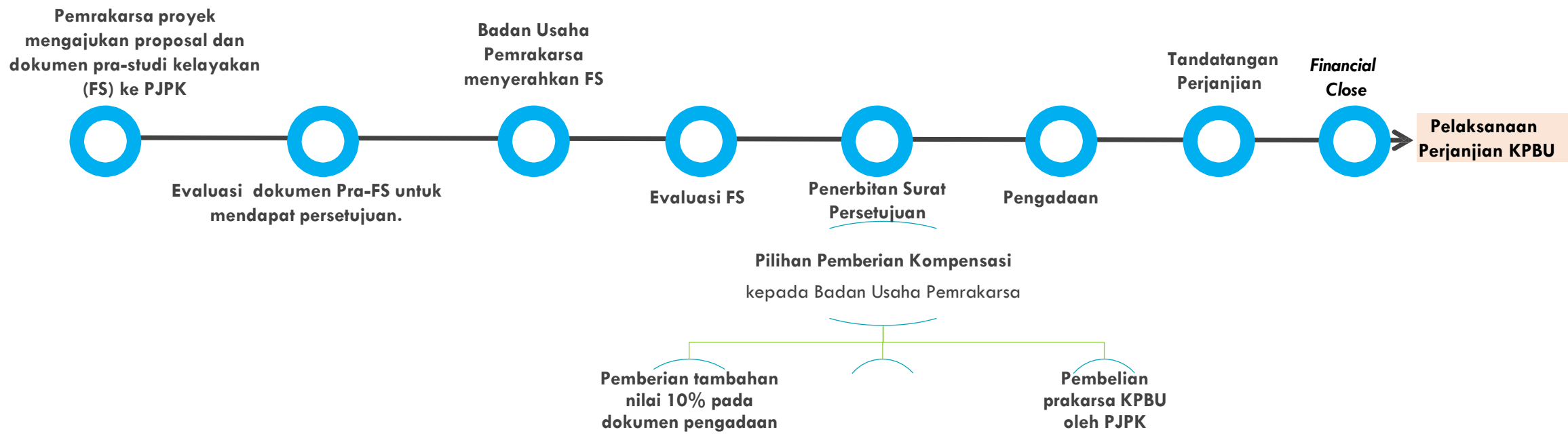
TAHAPAN PROYEK KPBU

PROYEK KPBU ATAS PRAKARSA PEMERINTAH DAN KPBU ATAS PRAKARSA BADAN USAHA

PRAKARSA PEMERINTAH
(SOLICITED)

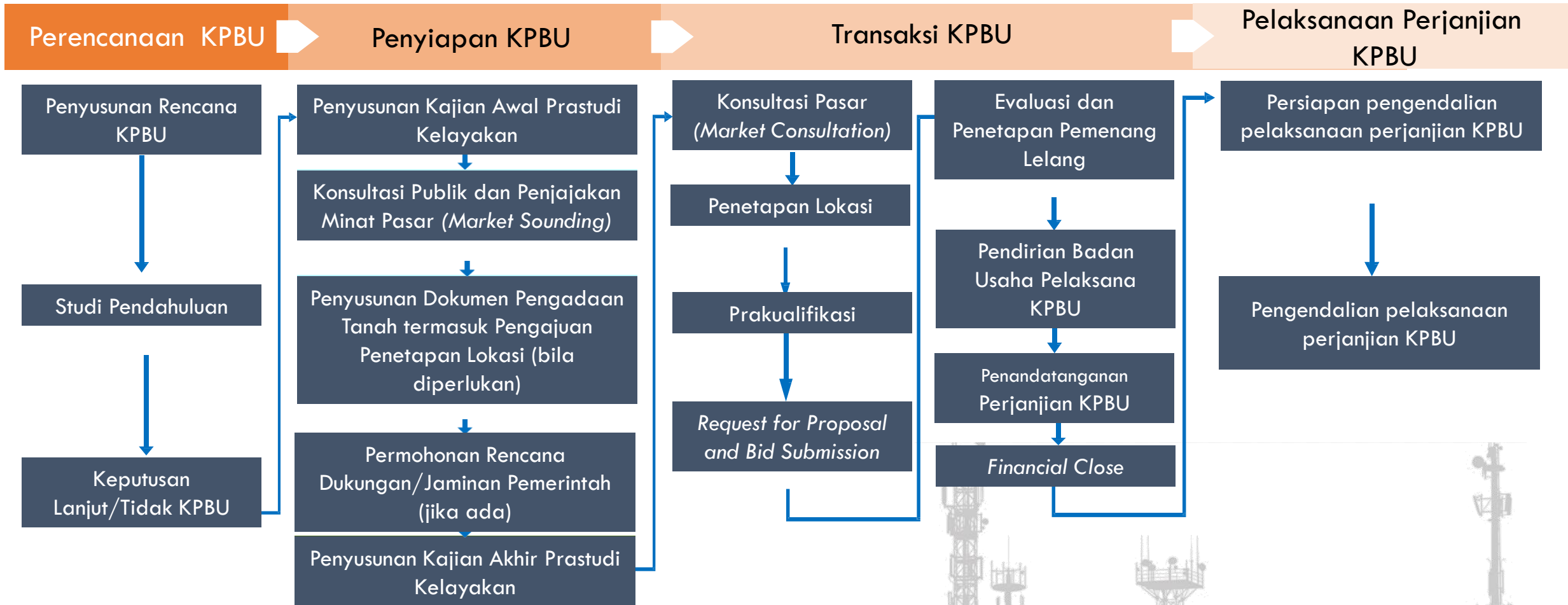


PRAKARSA BADAN USAHA
(UNSOLICITED)



PROSES DAN TAHAPAN KERJASAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA

Berdasarkan Permen PUPR No 2 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pelaksanaan KPBU dalam Penyediaan Infrastruktur



OUTPUT TIAP TAHAPAN

- Studi Pendahuluan

- *Outline Business Case*
- *Final Business Case*
- DPPT, AMDAL

- *Dokumen Prakualifikasi*
- *Dokumen Request for Proposal*
- *Draft Perjanjian Kerjasama*

- *Draft Perjanjian Penjaminan*
- *Draft Perjanjian Regres*

**PEMBAGIAN
WEWENANG
PELAKSANAAN
KPBU DALAM
PENYEDIAAN
INFRASTRUKTUR**

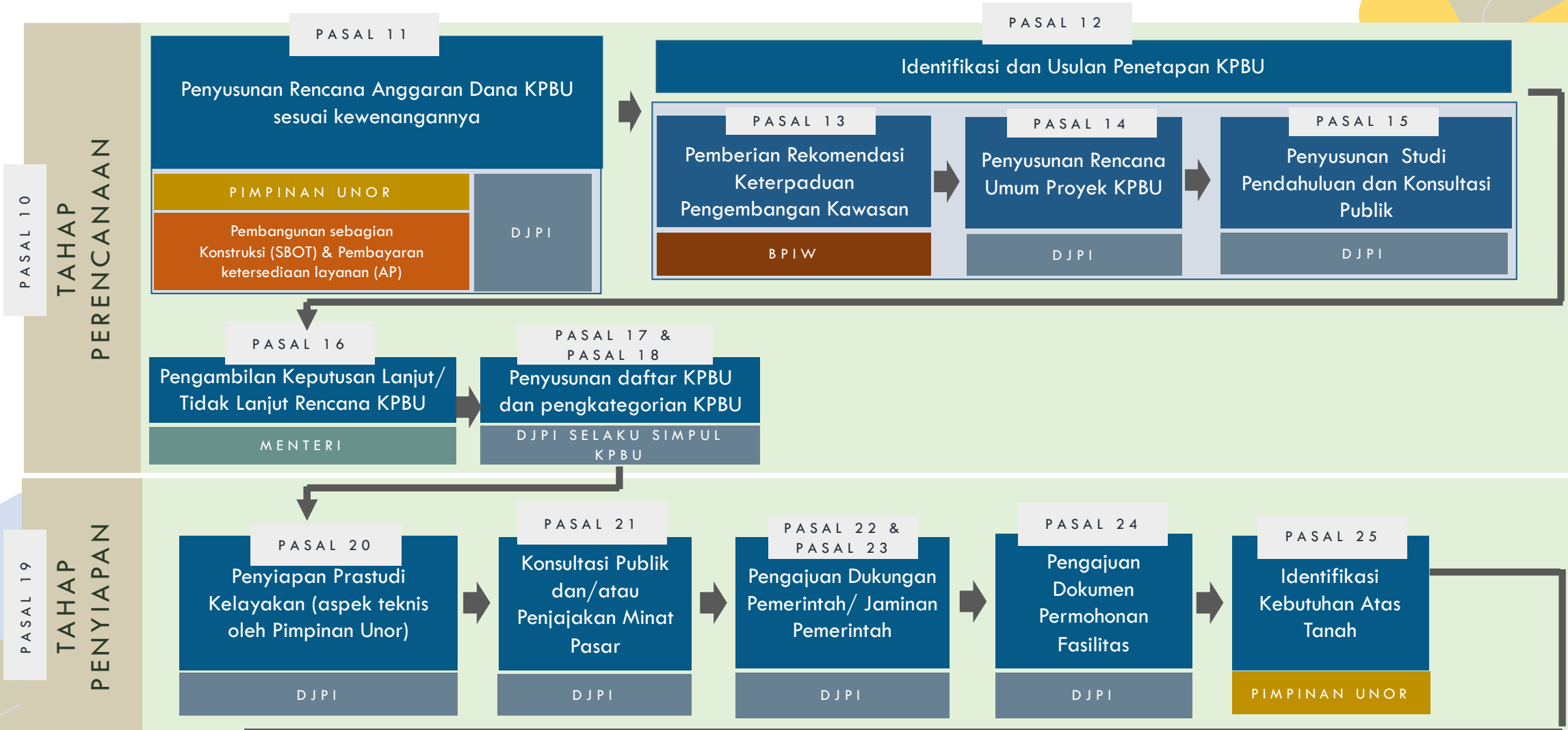


SEKTOR SUMBER
DAYA AIR, JALAN
DAN JEMBATAN,
PERUMAHAN,
PERMUKIMAN

NO.	KEGIATAN	SEKTOR SUMBER DAYA AIR	SEKTOR JALAN DAN JEMBATAN		SEKTOR PERUMAHAN	SEKTOR PERMUKIMAN
			SEKTOR JALAN TOL	SEKTOR JALAN NON TOL		
1.	Penyusunan Rencana Strategis PUPR dan Visium PUPR	Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah				
2.	Penyusunan Rencana Strategis	Ditjen SDA	Ditjen Bina Marga	Ditjen Bina Marga	Ditjen Perumahan	Ditjen Cipta Karya
3.	Penyusunan Rencana Umum KPBU	Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan				
4.	Studi Pendahuluan	Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan				
5.	Penyiapan Dokumen Prastudi Kelayakan	Ditjen PI	Badan Pengatur Jalan Tol	Ditjen PI	Ditjen PI	Ditjen PI
6.	Penetapan Lokasi Proyek KPBU	Ditjen SDA	Ditjen Bina Marga	Ditjen Bina Marga	Ditjen Perumahan	Ditjen Cipta Karya
7.	Penjajakan Minat Pasar	Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan				
8.	Pengadaan Badan Usaha Pelaksana	Ditjen PI	Badan Pengatur Jalan Tol	Ditjen PI	Ditjen PI	Ditjen PI
9.	Penandatanganan Perjanjian KPBU	Ditjen SDA	Badan Pengatur Jalan Tol	Direktorat Jenderal Bina Marga	Ditjen Perumahan	Ditjen Cipta Karya
10.	Pemenuhan Pembiayaan	Badan Usaha Pelaksana				
11.	Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama	Ditjen SDA	Badan Pengatur Jalan Tol	Direktorat Jenderal Bina Marga	Ditjen Perumahan	Ditjen Cipta Karya

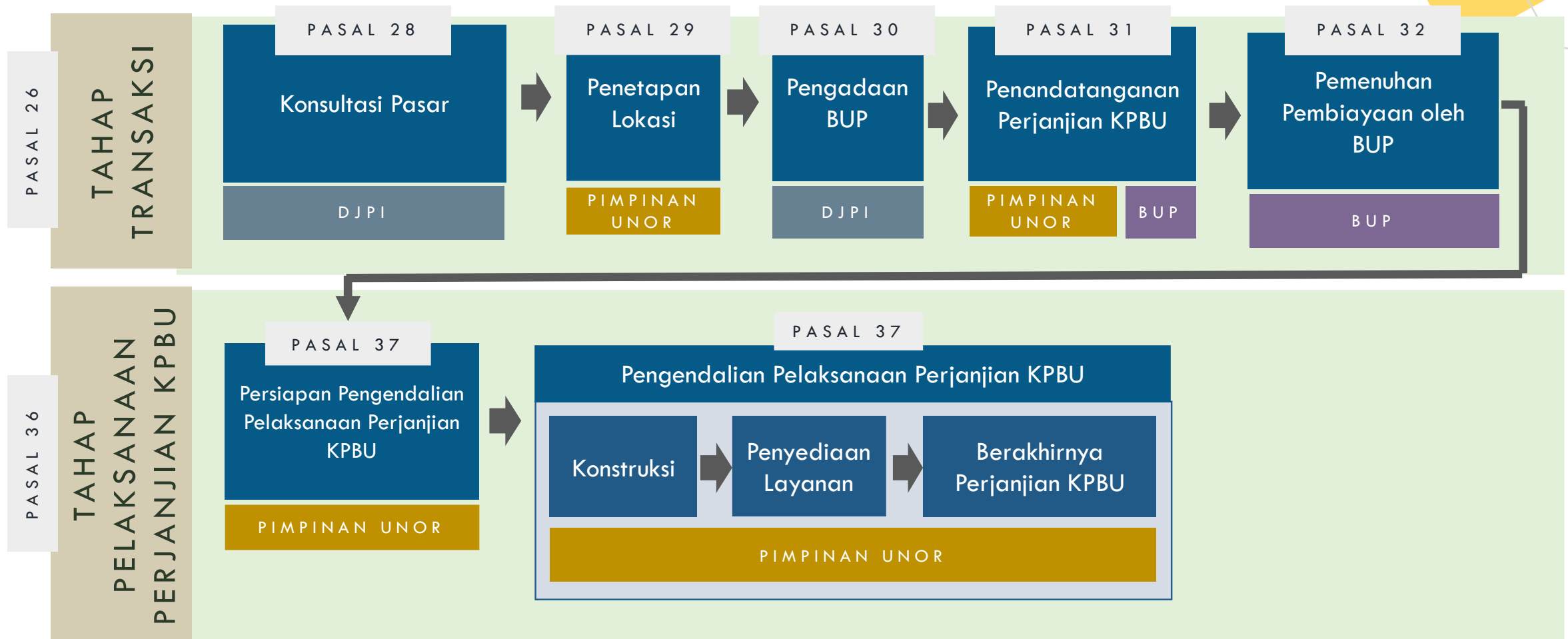
TATA CARA PELAKSANAAN KPBU ATAS PRAKARSA PEMERINTAH

PERMEN PUPR NO 2 TAHUN 2021 TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN KPBU DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR



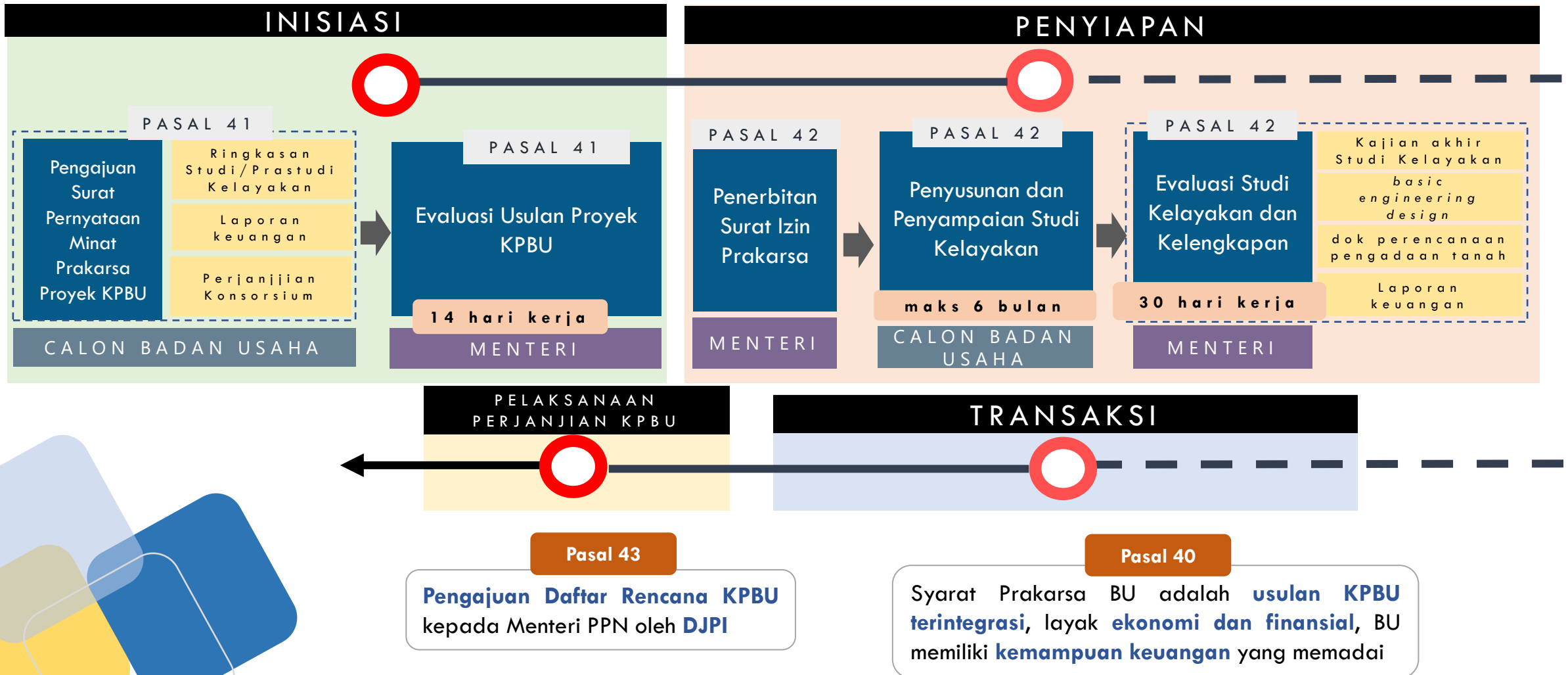
TATA CARA PELAKSANAAN KPBU ATAS PRAKARSA PEMERINTAH

PERMEN PUPR NO 2 TAHUN 2021 TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN KPBU DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR



TATA CARA PELAKSANAAN KPBU ATAS PRAKARSA BADAN USAHA

PERMEN PUPR NO 2 TAHUN 2021 TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN KPBU DALAM PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR





KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

Terima Kasih.



PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA UNTUK PENGUSAHAAN JALAN TOL

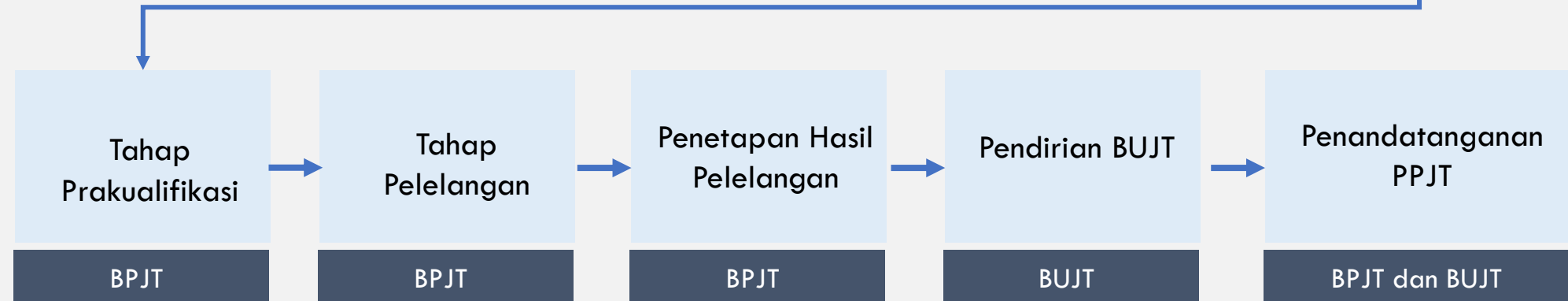
PERMEN PUPR NO 1 TAHUN 2017 TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA UNTUK PENGUSAHAAN JALAN TOL SEBAGAIMANA DIUBAH PADA PERMEN PUPR NO 3/2021

PERSIAPAN PENGADAAN
BADAN USAHA UNTUK
PENGUSAHAAN JALAN TOL



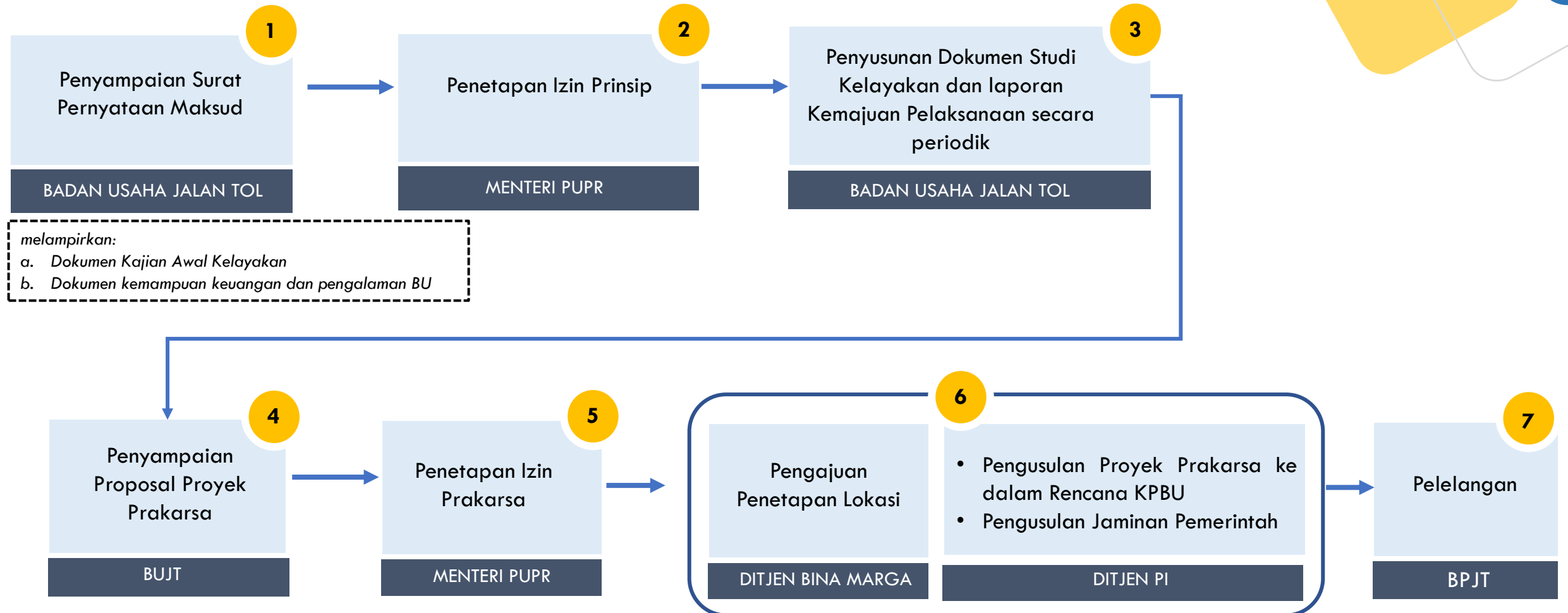
Setiap Pengusahaan Jalan Tol oleh Badan Usaha harus layak secara teknis, ekonomi, dan finansial tanpa atau dengan Dukungan Pemerintah

PENGADAAN BADAN USAHA
UNTUK PENGUSAHAAN
JALAN TOL



PELAKSANAAN PENGUSAHAAN JALAN TOL ATAS PRAKARSA BADAN USAHA

PERMEN PUPR NO 23 TAHUN 2021 TENTANG TATA CARA PENETAPAN PENGUSAHAAN JALAN TOL ATAS PRAKARSA BADAN USAHA



TUGAS DAN WEWENANG

DJBM, DJPI, BPJT, DAN BUJT DALAM PENYELENGGARAAN JALAN TOL



PENGATURAN DAN PEMBINAAN JALAN TOL

ASPEK	KEGIATAN	TUGAS DAN WEWENANG			
		DJBM	DJPI	BPJT	BUJT
PENGATURAN JALAN TOL	1. Perumusan Kebijakan Perencanaan Jalan Tol				
	a. Kebijakan Teknis	Pelaksanaan			
	b. Kebijakan Pembiayaan		Pelaksanaan		
	2. Penyusunan Perencanaan Umum				
	a. Rencana Umum jaringan Jalan Tol	Pelaksanaan			
	b. Rencana Ruas Jalan Tol	Pelaksanaan			
	c. Rencana KPBU Jalan Tol		Pelaksanaan		
	d. Prastudi Kelayakan	Pelaksanaan			
	3. Pembentukan peraturan perundang-undangan				
	a. Aspek Teknis	Pelaksanaan			
b. Aspek Pembiayaan		Pelaksanaan			
PEMBINAAN JALAN TOL	1. Penyusunan Pedoman dan Standar Teknis				
	a. Aspek Teknis	Pelaksanaan			
	b. Aspek Pembiayaan		Pelaksanaan		
	2. Pelayanan				
	a. Pemberian Izin	Evaluasi dan Persetujuan			
	b. Pemberian Sosialisasi	Pelaksanaan Aspek Teknis	Pelaksanaan Aspek Pembiayaan	Pelaksanaan Aspek Pengusahaan	
	c. Pemberian Informasi	Pelaksanaan Aspek Teknis	Pelaksanaan Aspek Pembiayaan	Pelaksanaan Aspek Pengusahaan	
	3. Pemberdayaan	Pelaksanaan Aspek Teknis	Pelaksanaan Aspek Pembiayaan	Pelaksanaan Aspek Pengusahaan	
	4. Penelitian dan Pengembangan	Pelaksanaan Aspek Teknis	Pelaksanaan Aspek Pembiayaan	Pelaksanaan Aspek Pengusahaan	

TUGAS DAN WEWENANG

DJBM, DJPI, BPJT, DAN BUJT DALAM PENYELENGGARAAN JALAN TOL



PENGUSAHAAN
JALAN TOL

ATAS PRAKARSA
PEMERINTAH/
SOLICITED PROJECT

KEGIATAN	TUGAS DAN WEWENANG			
	DJBM	DJPI	BPJT	BUJT
1. Pendanaan				
a. Pendanaan oleh Pemerintah	Pelaksanaan	Rekomendasi aspek pembiayaan kpd DJBM	Fasilitasi	
b. Pendanaan oleh Badan Usaha			fasilitasi	Pelaksanaan
2. Persiapan Pengusahaan				
a. Pelaksanaan prastudi kelayakan finansial	Rekomendasi aspek jaringan dan teknis kepada BPJT	Rekomendasi aspek pembiayaan kepada BPJT	pelaksanaan	
b. Penyusunan studi kelayakan	Rekomendasi aspek jaringan dan teknis kepada BPJT	Rekomendasi aspek pembiayaan kepada BPJT	pelaksanaan	
c. Penyusunan analisis mengenai dampak lingkungan			pelaksanaan	
d. Penyusunan dan persetujuan dokumen lelang			pelaksanaan	
3. Pengadaan Tanah				
a. Penyusunan ROW plan dan Dokumen perencanaan pengadaan tanah	Pelaksanaan			
b. Pengajuan permohonan lokasi	Pelaksanaan			
c. Pelaksanaan pengadaan tanah	Pelaksanaan			
4. Pelelangan pengusahaan Jalan Tol			Pelaksanaan	
5. Penandatanganan PPJT			Pelaksanaan	
6. Pelaksanaan Konstruksi oleh Pemerintah	Pelaksanaan			

TUGAS DAN WEWENANG

DJBM, DJPI, BPJT, DAN BUJT DALAM PENYELENGGARAAN JALAN TOL



PENGUSAHAAN
JALAN TOL

ATAS PRAKARSA
PEMERINTAH/
SOLICITED PROJECT

KEGIATAN	TUGAS DAN WEWENANG			
	DJBM	DJPI	BPJT	BUJT
7. Pelaksanaan Konstruksi oleh Badan Usaha	Persetujuan		Evaluasi dan rekomendasi kepada DJBM	Pelaksanaan
a. Penyusunan rencana teknik akhir				
b. Pelaksanaan konstruksi	Monitoring aspek teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan aspek <i>quality assurance</i>		Pengawasan pemenuhan kewajiban pelaksanaan konstruksi	Pelaksanaan
c. Perubahan lingkup konstruksi	Persetujuan aspek teknis		Persetujuan aspek biayan konstruksi	Pelaksanaan
8. Izin pelaksanaan konstruksi tambahan oleh badan usaha dalam masa pengoperasian	Rekomendasi aspek teknis kepada BPJT		Evaluasi aspek perusahaan dan rekomendasi kepada Menteri berdasarkan pertimbangan aspek teknis dari DJBM	Pelaksanaan
9. Perubahan rencana usaha			Evaluasi dan rekomendasi kepada Menteri	Pelaksanaan
10. Uji Laik Fungsi	Pelaksanaan dan persetujuan aspek teknis dan keselamatan		Fasilitasi dan evaluasi aspek operasi dan administrasi	
11. Sertifikat Laik Operasi	Penerbitan			
12. Pengoperasian				
a. Penetapan tarif Tol Awal			Rekomendasi kepada Menteri	
b. Penyesuaian tarif tol awal atau tarif tol akibat perubahan lingkup konstruksi			Evaluasi dan rekomendasi kepada Menteri	
c. Penyesuaian tarif tol (regular)	Rekomendasi aspek teknis		Evaluasi dan rekomendasi kepada Menteri	
d. Pengumpulan Tol				Pelaksanaan

Berdasarkan Permen PUPR No 20 Tahun 2020 tentang Tugas dan Wewenang DJBM, DJPI, BPJT, dan BUJT dalam Penyelenggaraan Jalan Tol

KEGIATAN	TUGAS DAN WEWENANG			
	DJBM	DJPI	BPJT	BUJT
1. Persiapan Pengusahaan				
a. Usulan Prakarsa (termasuk penyampaian laporan keuangan pemrakarsa, KAK Dokumen studi kelayakan, dan dokumen kelayakan awal yang menjelaskan kelayakan awal yang menjelaskan lingkup proyek, indikasi awal kelayakan ekonomi dan finansial, serta keterpaduan proyek yang diusulkan dari aspek teknis dan jaringan dengan rencana induk sektor jalan tol)				Pelaksanaan
b. Evaluasi usulan prakarsa	Evaluasi aspek jaringan dan teknis	Evaluasi aspek pembiayaan dan kemampuan keuangan pemrakarsa		
c. Pemberian persetujuan prakarsa awal	Rekomendasi aspek jaringan dan teknis kepada DJPI	Rekomendasi aspek jaringan, teknis, kemampuan keuangan pemrakarsa dan pembiayaan kepada Menteri		
d. Penyusunan studi kelayakan (termasuk <i>basic design</i> , ROW plan, Dokumen perencanaan pengadaan tanah, laporan keuangan dan kelengkapan pendukung teknis dan administrasi lainnya)				Pelaksanaan
e. Evaluasi studi kelayakan	Evaluasi aspek jaringan dan teknis	Evaluasi aspek pembiayaan dan kemampuan keuangan pemrakarsa		
f. Pemberian persetujuan prakarsa akhir	Rekomendasi aspek jaringan dan teknis kepada DJPI	Rekomendasi aspek jaringan, teknis, kemampuan keuangan pemrakarsa dan pembiayaan kepada Menteri		
g. Penyusunan analisis mengenai dampak lingkungan				Pelaksanaan
h. Penyusunan dan persetujuan dokumen lelang			Pelaksanaan	

TUGAS DAN WEWENANG

DJBM, DJPI, BPJT,
DAN BUJT DALAM
PENYELENGGARAAN
JALAN TOL



PENGUSAHAAN
JALAN TOL

ATAS PRAKARSA
BADAN USAHA /
UNSOLICITED PROJECT

TUGAS DAN WEWENANG

DJBM, DJPI, BPJT, DAN BUJT DALAM PENYELENGGARAAN JALAN TOL



PENGUSAHAAN
JALAN TOL

ATAS PRAKARSA
BADAN USAHA /
UNSOLICITED PROJECT

KEGIATAN	TUGAS DAN WEWENANG			
	DJBM	DJPI	BPJT	BUJT
2. Pengadaan Tanah				
a. Pengajuan permohonan lokasi	Pelaksanaan			
b. Pelaksanaan pengadaan tanah	Pelaksanaan			
3. Pelelangan perusahaan Jalan Tol			Pelaksanaan	
4. Pendantsangan perjanjian perusahaan Jalan Tol			Pelaksanaan	
5. Pendanaan				Pelaksanaan
6. Pelaksanaan konstruksi oleh Badan Usaha				
a. Penyusunan rencana teknik akhir	Persetujuan		Evaluasi dan rekomendasi kepada DJBM	Pelaksanaan
b. Pelaksanaan konstruksi	Monitoring aspek teknis pelaksanaan aspek konstruksi dan pengawasan aspek <i>quality assurance</i>		Pengawasan pemenuhan kewajiban pelaksanaan konstruksi sesuai PPJT	Pelaksanaan
c. Perubahan lingkup konstruksi	Persetujuan aspek teknis		Persetujuan aspek biaya konstruksi	Pelaksanaan
7. Izin Pelaksanaan Konstruksi Tambahan oleh Badan Usaha dalam masa Pengoperasian	Rekomendasi aspek teknis kepada BPJT		Evaluasi aspek perusahaan dan rekomendasi kepada Menteri berdasarkan pertimbangan aspek teknis dari DJBM	Pelaksanaan
8. Perubahan Rencana Usaha			Evaluasi dan rekomendasi kepada Menteri	Pelaksanaan
9. Uji Laik Fungsi	Pelaksanaan dan persetujuan aspek teknis dan keselamatan		Fasilitasi dan evaluasi aspek operasi dan administrasi	
10. Sertifikat Laik Operasi	Penerbitan			
11. Pengoperasian	Rekomendasi aspek teknis kepada BPJT		Evaluasi dan rekomendasi kepada Menteri	Pelaksanaan
12. Pemenuhan SPM	Evaluasi bersama-sama dengan BPJT		Evaluasi bersama-sama DJBM	Pelaksanaan