

KERANGKA ACUAN PRASTUDI KELAYAKAN KPBU SEKTOR AIR MINUM

Template dan isi dari Prastudi Kelayakan sektor air minum akan dibahas seperti di bawah ini, namun *template* ini tidak bersifat kaku dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan, kondisi, dan perencanaan di daerah masing-masing.

RINGKASAN EKSEKUTIF

Bagian ini menguraikan ringkasan hasil kajian pada dokumen Prastudi Kelayakan yang disusun.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menguraikan latar belakang diperlukannya proyek KPBU dilihat dari kebutuhan air minum di wilayah pelayanan dan juga pemenuhan target-target pembangunan di sektor air minum.

- Kondisi penyediaan air minum, mulai dari kondisi nasional, provinsi, kabupaten/kota, hingga wilayah pelayanan.
- Target dan rencana program air minum secara berjenjang, mulai dari kondisi nasional, provinsi, kabupaten/kota, hingga wilayah pelayanan.
- Kendala yang dihadapi dalam pencapaian target.
- Kondisi anggaran daerah (APBD) dan PDAM secara singkat.
- Perlunya kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam pelayanan penyediaan air minum di wilayah.

B. Maksud dan Tujuan

1. Maksud

- Mengkaji kelayakan proyek KPBU dan mendorong minat swasta untuk berinvestasi.
- Mengembangkan struktur pembiayaan proyek melalui bentuk KPBU yang disepakati.
- Mengkaji dan menyampaikan kepada PJPK terkait kemauan menyambung (*willingness to connect*), serta kemauan (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*affordability to pay*) masyarakat yang akan dilayani oleh proyek.
- Dan/atau lain-lain.

2. Tujuan

- Meningkatkan akses pelayanan air minum perpipaan kepada masyarakat.
- Meningkatkan kinerja pemerintah daerah dalam pelayanan air minum kepada masyarakat.

- Terciptanya transfer teknologi maupun kemampuan manajerial dalam pengelolaan air minum di wilayah pelayanan.
- Dan/atau lain-lain.

C. Sistematika Pembahasan

Menjelaskan sistematika pembahasan dokumen Prastudi Kelayakan yang sedang disusun, yaitu:

- Bab 1 : Pendahuluan
- Bab 2 : Kajian Kebutuhan dan Kepatuhan
- Bab 3 : Kajian Hukum dan Kelembagaan
- Bab 4 : Kajian Teknis
- Bab 5 : Kajian Ekonomi dan Komersial
- Bab 6 : Kajian Lingkungan dan Sosial
- Bab 7 : Kajian Bentuk KPBU
- Bab 8 : Kajian Risiko
- Bab 9 : Kajian Kebutuhan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah
- Bab 10 : Kajian Mengenai Masalah yang Perlu Ditindaklanjuti (*Outstanding Issues*)
- Bab 11 : Kajian Pengadaan

II. KAJIAN KEBUTUHAN DAN KEPATUHAN

A. Kajian Kebutuhan

Rencana pengembangan proyek KPBU harus didasari dengan adanya kebutuhan akan ketersediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud. Kebutuhan akan infrastruktur tersebut dapat diidentifikasi berdasarkan kajian terhadap data-data sekunder yang menggambarkan:

1. Dasar pemikiran teknis dan ekonomi rencana proyek KPBU;
2. Proyek KPBU memiliki permintaan yang berkelanjutan serta ketidakcukupan layanan saat ini, baik secara kuantitas maupun kualitas;
3. Potensi dan perkembangan sosial ekonomi wilayah;
4. Potensi sumber daya alam; dan
5. Proyek KPBU mendapat dukungan dari berbagai pemangku kepentingan.

B. Kajian Kepatuhan

Rencana pengembangan proyek KPBU SPAM harus sesuai dan selaras dengan rencana pengembangan dan pembangunan Pemerintah maupun pemerintah daerah yang tertuang di dalam dokumen-dokumen perencanaan yang ada.

1. Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional

Mengkaji arahan pembangunan sektor air minum terutama target-target capaian akses air minum yang ingin dicapai serta bagaimana rencana proyek KPBU dapat memberikan kontribusi terhadap indikator-indikator ingin dicapai dalam RPJPN.

2. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional

Mengkaji arahan pembangunan sektor air minum, terutama target nasional di sektor air minum dan bagaimana kondisi penganggaran yang ada. Sejauh mana kesesuaian proyek KPBU terhadap rencana nasional yang ada tersebut. Selain itu juga arahan prioritas daerah dalam konteks nasional dapat menjadi bahan kajian, seperti misalnya arahan kabupaten/kota yang menjadi bagian dari Kawasan Strategis Nasional (KSN), Wilayah Pengembangan Strategis (WPS), dan sebagainya.

3. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi

Mengkaji peran kabupaten/kota dalam lingkup provinsi sehingga diperlukan dukungan infrastruktur yang memadai.

4. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota

Mengkaji peran wilayah perencanaan terhadap kabupaten/kota serta rencana sektor air minum di wilayah perencanaan tersebut. Rencana pengembangan wilayah juga akan sangat bermanfaat untuk menguatkan pentingnya pengembangan air minum.

5. Rencana Induk Sistem Penyediaan Air Minum (RISPAM)

Mengkaji rencana kabupaten/kota dalam pengembangan sektor air minum, besaran investasi yang direncanakan, sumber pendanaan, dan sebagainya.

6. Kebijakan Strategi Daerah (Jakstrada)

Mengkaji visi, rencana atau kebijakan strategis daerah di sektor air minum serta bagaimana proyek KPBU dapat menjawab permasalahan pengembangan air minum yang tertuang dalam Jakstrada tersebut.

7. Dokumen Perencanaan PDAM

Mengkaji rencana dan kebijakan PDAM untuk kemudian dilihat kesesuaiannya dengan rencana pengembangan proyek KPBU.

8. Kesimpulan

Menyimpulkan kesesuaian proyek KPBU dengan rencana-rencana dan kebijakan-kebijakan yang telah dibahas diatas.

III. KAJIAN HUKUM DAN KELEMBAGAAN

A. Kajian Hukum

1. Analisis Peraturan Perundang-undangan

Analisa Peraturan Perundang-undangan akan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha, sektor air minum, pengadaan, dan lainnya.

1. Peraturan Pemerintahan Daerah

Menjelaskan bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah terdapat pembagian urusan pemerintahan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Berdasarkan Undang-Undang tersebut kewenangan sub urusan Air Minum dibagi sebagai berikut:

1) Pemerintah Pusat

- a. Penetapan pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) secara nasional.
- b. Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas Daerah provinsi, dan SPAM untuk kepentingan strategis nasional.

2) Daerah Provinsi

Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas Daerah kabupaten/kota.

3) Daerah Kabupaten/Kota

Pengelolaan dan pengembangan SPAM di Daerah kabupaten/kota.

2. Peraturan Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha

1) Peraturan Presiden No. 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 38 Tahun 2015 terdapat poin-poin penting berkaitan dengan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) Dalam Penyediaan Infrastruktur:

- a. Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah dapat bekerjasama dengan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur yang disebut dengan skema KPBU;
- b. Jenis infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan skema KPBU berdasarkan Peraturan Presiden ini, termasuk diantaranya infrastruktur air minum.
- c. KPBU dapat melakukan kerjasama lebih dari satu jenis infrastruktur atau gabungan dari beberapa jenis infrastruktur.
- d. Menetapkan Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK) dalam skema KPBU dapat dilakukan oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di sektor infrastruktur yang dikerjasamakan.

- e. PJKP menetapkan bentuk pengembalian investasi yang meliputi penutupan biaya modal, biaya operasional, dan keuntungan Badan Usaha Pelaksana.
- 2) Peraturan Menteri PPN/Kepala Bappenas No. 4 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur (Panduan Umum KPBU).

Berdasarkan Panduan Umum KPBU, pelaksanaan KPBU terdiri dari 3 (tiga) tahap yaitu:

- a. Tahap Perencanaan
 - b. Tahap Penyiapan
 - c. Tahap Transaksi
3. Peraturan Sektor Air Minum

Pada saat kerangka acuan ini disusun Undang-Undang No. 7 Tahun 2004 Tentang Sumber Daya Air telah dibatalkan dengan Keputusan MK Nomor 85/PUU-XI/2013. Sebagai akibat dari pembatalan Undang-Undang No. 7 Tahun 2015 maka peraturan pemerintah sebagai amanat dari undang-undang tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Kajian terhadap peraturan-peraturan yang terkait dengan sektor air minum yang harus dipenuhi dalam proyek KPBU, antara lain:

- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan.
 - Peraturan Pemerintah No. 82 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Kualitas Air dan Pengendalian Pencemaran Air yang mengatur kualitas standar air baku yang dapat diolah menjadi sumber air baku pengolahan air minum.
 - Peraturan Menteri Kesehatan No. 492 tahun 2010 tentang Persyaratan Kualitas Air Minum yang mengatur kualitas air minum yang harus diproduksi.
4. Peraturan Terkait Pendirian Badan Usaha
- Berisi kajian tentang pendirian badan usaha sebagai badan usaha pelaksana proyek KPBU. Peraturan perundang-undangan yang terkait pada sektor air minum adalah:
- Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.
5. Peraturan Terkait Lingkungan

Berisi kajian terhadap peraturan-peraturan yang terkait dengan aspek lingkungan dan dilakukan penetapan tingkat kajian lingkungan yang perlu dilakukan terkait dengan besaran proyek KPBU yang akan dilakukan, apakah AMDAL, UKL/UPL atau Izin Lingkungan. Peraturan tersebut antara lain:

- Undang-undang No. 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.
- Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 5 tahun 2015 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.

6. Peraturan Terkait Pengadaan Badan Usaha

Pada bagian ini akan dibahas beberapa peraturan terkait pengadaan badan usaha dalam skema KPBU terutama untuk menentukan tahapan proses pengadaan, apakah pengadaan dilakukan secara satu tahap atau dua tahap dengan melihat spesifikasi keluaran proyek KPBU.

Beberapa peraturan yang perlu dikaji adalah:

- Peraturan Kepala LKPP No. 19 tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

7. Peraturan Terkait Penanaman Modal

Berisikan kajian mengenai kesesuaian proyek KPBU sektor air minum dengan Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2014 tentang Daftar Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal, batas kepemilikan modal asing untuk bidang usaha Sistem Penyediaan Air Minum.

8. Peraturan Terkait Persaingan Usaha

Berisikan kajian kesesuaian proyek KPBU sektor air minum dengan peraturan persaingan usaha diantaranya yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat dan peraturan pelaksanaannya.

9. Peraturan Terkait Ketenagakerjaan

Dalam kegiatan perusahaan SPAM dapat menimbulkan hubungan ketenagakerjaan. Dalam kajian ini berisikan kesesuaian Proyek KPBU sektor air minum dengan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan.

10. Peraturan Terkait Pengadaan Tanah.

Penyediaan infrastruktur SPAM merupakan bagian dari jenis infrastruktur dalam peraturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam kajian ini dianalisa kesesuaian proyek KPBU dengan peraturan-peraturan berikut:

- a. UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- b. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014, Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014 dan Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015.
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2015.
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

- e. Peraturan Menteri Keuangan No. 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

11. Peraturan Terkait Pemanfaatan Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah

Pada bagian ini dianalisa kemungkinan pemanfaatan Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dalam Proyek KPBU berdasarkan:

- Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan BARang Milik Negara/Daerah
- Peraturan Menteri Keuangan No. 78/PMK.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara
- Peraturan Menteri Keuangan No. 164/PMK.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara Dalam Rangka Penyediaan Infrastruktur

12. Peraturan Terkait Pembiayaan Proyek KPBU

Pada bagian ini dianalisis kemungkinan model pembiayaan proyek KPBU berdasarkan peraturan perundang-undangan.

13. Peraturan Terkait Tarif

Pada bagian ini dilakukan analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penentuan dan penetapan tarif pada sektor perusahaan SPAM.

14. Peraturan Terkait Perpajakan

Pada bagian ini dilakukan analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perpajakan khususnya yang berkaitan langsung dengan perusahaan SPAM oleh Badan Usaha. Pada bagian ini diharapkan dapat teridentifikasi kemungkinan pembeaian insentif perpajakan terhadap Badan Usaha.

15. Peraturan Terkait Dukungan Pemerintah

Dalam pelaksanaan skema KPBU, Pemerintah dapat memberikan dukungan pemerintah terhadap badan usaha pelaksana dalam pelaksanaan KPBU. Berkaitan dengan pemberian dukungan pemerintah atas sebagian biaya konstruksi, perlu dilakukan analisa terhadap peraturan berikut:

- Peraturan Menteri Keuangan No. 223/PMK.011/2012 Pemberian Dukungan Kelayakan Atas Sebagian Biaya Konstruksi Pada Proyek Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Pelaksanaan Infrastruktur.

16. Peraturan Terkait Jaminan Pemerintah

Dalam pelaksanaan skema KPBU, pemerintah dapat memberikan jaminan pemerintah dalam bentuk penjaminan infrastruktur. Jaminan pemerintah dapat diberikan oleh Menteri Keuangan melalui PT.Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero) selaku badan usaha penjaminan infrastruktur. Jaminan pemerintah diberikan dengan memperhatikan prinsip pengelolaan dan pengendalian risiko keuangan dalam APBN.

Proses pemberian jaminan pemerintah oleh PT PII diatur dalam:

- Peraturan Presiden Nomor 78 Tahun 2010 tentang Penjaminan Infrastruktur dalam Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha yang Dilakukan Melalui Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur; dan
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 260/PMK.011/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penjaminan Infrastruktur dalam Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha.

2. Risiko Hukum dan Strategi Mitigasi

Menguraikan isu-isu hukum yang berpotensi memberikan pengaruh/dampak pada penyiapan, transaksi, maupun pelaksanaan proyek KPBU, serta menjabarkan strategi mitigasi untuk meminimalisasi kemungkinan terjadi dan besaran dampaknya. Misalnya, risiko yang diakibatkan dari diterbitkannya peraturan baru.

3. Kebutuhan Perizinan

Pada sub-bab ini akan diuraikan perijinan-perijinan yang diperlukan untuk pelaksanaan proyek KPBU serta rencana strategi untuk memperoleh perijinan-perijinan tersebut, baik perijinan sebelum proses pengadaan maupun setelah proses pengadaan. Sebagai contoh adalah perijinan AMDAL, Izin Lingkungan, SIPPA, Surat Penetapan Lokasi dari Gubernur, persetujuan prinsip dukungan dan/atau jaminan pemerintah (jika dibutuhkan), izin perlintasan dan sebagainya yang diperlukan sebelum proses pengadaan. Sementara Surat Perjanjian Penggunaan Air (SPPA), sertifikat halal dari MUI, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sebagainya diperlukan setelah proses pengadaan dan penandatanganan kerjasama.

4. Rencana dan Jadwal Pemenuhan Persyaratan Peraturan dan Hukum

Rencana dan jadwal pemenuhan persyaratan peraturan dan hukum disesuaikan dengan rencana dan jadwal penyiapan, transaksi, serta pelaksanaan proyek KPBU.

B. Kajian Kelembagaan

1. Analisa Kewenangan PJKP

Pada bagian ini dilakukan analisa mengenai kewenangan Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Direksi BUMN/Direksi BUMD sebagai PJKP dalam melaksanakan KPBU.

Berdasarkan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah kewenangan sub urusan Air Minum dibagi sebagai berikut:

a. Pemerintah Pusat

- Penetapan pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) secara nasional.
- Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas daerah provinsi, dan SPAM untuk kepentingan strategis nasional.

b. Daerah Provinsi

- Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas daerah kabupaten/kota.

c. Daerah Kabupaten/Kota

- Pengelolaan dan pengembangan SPAM di daerah kabupaten/kota.

2. Pemetaan Peran dan Tanggung Jawab Pemangku Kepentingan (*Stakeholder Mapping*)

Dalam sub-bab ini akan diuraikan struktur kelembagaan kerjasama termasuk peran dan tanggung jawab dari masing-masing lembaga terkait.

1. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK)

Menguraikan tugas dan tanggung jawab PJPK serta apa yang perlu disiapkan oleh PJPK, serta menentukan peran dalam skema pengambilan keputusan.

2. Badan Usaha Pelaksana (*Special Purpose Company* - SPC)

Menguraikan tugas dan tanggung jawab SPC, serta menentukan peran dalam skema pengambilan keputusan.

3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah

Menguraikan peranan DPRD dalam tupoksinya untuk urusan legislasi, penganggaran dan pengawasan. Peranan DPRD ini perlu dimasukkan karena proyek KPBU akan menyangkut masalah penganggaran daerah dan juga penetapan tarif. Menentukan peran dalam skema pengambilan keputusan.

4. Penyedia Air Baku

Menguraikan peran penyedia air baku seperti misalnya untuk mengeluarkan SIPA berdasarkan permohonan PJPK, serta menentukan peran dalam skema pengambilan keputusan.

5. Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM)/Badan Khusus Pengelola Proyek

Menguraikan tugas dan tanggung jawab PDAM serta apa yang perlu disiapkan oleh PDAM. Pembentukan badan khusus ini mungkin diperlukan untuk secara spesifik melakukan implementasi kerjasama KPBU dengan SPC. Hal ini terkait dengan alur finansial proyek yang mungkin akan sulit secara peraturan bagi PDAM untuk mengelola keuangan proyek ini. Menentukan peran dalam skema pengambilan keputusan.

6. Badan Regulator

Menguraikan tugas dan tanggung jawab Badan Regulator apabila memang akan dibentuk. Perlu diuraikan pula mengenai siapa saja anggota Badan Regulator serta siapa yang akan mengesahkan keberadaan badan ini. Menentukan peran dalam skema pengambilan keputusan.

7. PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero)

Menguraikan tugas dan tanggung jawab PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero) apabila proyek KPBU yang direncanakan memerlukan Jaminan Pemerintah.

8. Badan Lainnya

Menguraikan tugas dan tanggung jawab badan-badan atau lembaga-lembaga lain yang akan terlibat dalam proyek KPBU yang direncanakan.

3. Perangkat Regulasi Kelembagaan

Berdasarkan analisa terhadap peran dan tanggung jawab pemangku kepentingan (*stakeholder*) terkait dan Tim KPBU, pada bagian ini dilakukan analisa kebutuhan regulasi untuk mendukung peran dan tanggung jawab lembaga terkait sebagaimana dimaksud.

4. Kerangka Acuan Pengambilan Keputusan

Berdasarkan analisa terhadap peraturan perundang-undangan serta peran dan tanggung jawab pemangku kepentingan (*stakeholder*) terkait, pada bagian ini dilakukan analisa kerangka acuan pengambilan keputusan terkait pelaksanaan Proyek KPBU.

IV. KAJIAN TEKNIS

A. Penyediaan Air Minum Eksisting

Menjelaskan kondisi penyediaan air minum eksisting. Data-data yang digunakan dapat diambil dari dokumen-dokumen perencanaan yang ada (RTRW, RDTR, Jaktrada, dll) dan juga berdasarkan hasil Survei Kebutuhan Nyata (*Real Demand Survey - RDS*). Beberapa poin penting yang perlu diuraikan meliputi:

1. Sumber Air Minum Eksisting

- Persentase sumber-sumber air minum masyarakat.
- Kondisi sumber air minum, mencakup kualitas, kuantitas, dan kontinuitas.
- Dan lainnya.

2. Kondisi Pelayanan PDAM

Kondisi pelayanan PDAM ini dapat diambil dari laporan Audit Kinerja PDAM terakhir.

- Persentase dan wilayah pelayanan.
- Tingkat kebocoran (NRW).
- Kapasitas tak terpakai (*idle capacity*).
- Jam pelayanan.

B. Unit Air Baku

Dalam kajian unit air baku, yang paling penting dilakukan adalah kajian terhadap kehandalan air baku dari segi kualitas, kuantitas, kontinuitas dan perijinannya. Selain itu juga perlu dilakukan kajian terhadap desain unit air baku yang telah ada.

Beberapa hal penting yang perlu ada dalam kajian unit baku adalah:

1. Ketersediaan Air Baku

Ketersediaan air baku harus dipastikan dengan adanya kajian neraca air dan alokasi penggunaan air dari sumber tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22 Tahun 2009 tentang Pedoman Teknis dan Tata Cara Penyusunan Pola Pengelolaan Sumber Daya Air.

Salah satu hal yang penting dilakukan adalah melakukan pertemuan formal dengan penyedia air baku, sehingga didapatkan hal-hal berikut:

1. Informasi kapasitas sumber yang lebih akurat, masukan, tanggapan, koreksi, klarifikasi dan sanggahan terhadap hasil inventarisasi, identifikasi potensi dan permasalahan sumber daya air sesuai dengan harapan keinginan masyarakat serta badan usaha. Hasil ini perlu diikuti dengan dibuatnya Berita Acara pertemuan.
2. Memastikan tata cara perijinan serta penetapan tarifnya yang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 37/PRT/M/2015 tentang Izin Penggunaan Air dan/atau Sumber Air.

2. Kajian Intake

Beberapa hal yang perlu dikaji untuk rancangan *intake* (pengambilan air baku) meliputi:

- Kesesuaian lokasi *intake* dengan rencana tata ruang.
- Status ketersediaan lahan.
- Akses menuju lokasi *intake*.
- *Layout* dan rancangan *intake*.
- Kualitas air baku.

3. Kriteria Desain *Intake*

- Kriteria desain *intake* ini tergantung dari jenis sumber air baku yang akan digunakan, apakah berupa sumber air permukaan, mata air, ataupun air tanah. Kajian perlu dilakukan terhadap bangunan sipil, sistem mekanikal dan elektrikal, serta rencana sistem pengoperasian dan pemeliharaannya secara umum.
- Perlu diulas juga lebih dalam mengenai sumber listrik yang akan digunakan sehingga akan diketahui keperluan infrastruktur listrik yang diperlukan dan juga sistem perizinan dan ketersediaan listrik yang diperlukan apabila akan menggunakan sumber listrik dari PLN.

C. Unit Transmisi

- Rencana panjang pipa transmisi dan wilayah-wilayah yang terlewati oleh pipa transmisi.
- Kendala pemasangan pipa transmisi terkait lahan dan perlintasan-perlintasan.
- Jenis pompa dan skematik sistem pemompaan air baku.

D. Unit Produksi (*Instalasi Pengolahan Air - IPA*)

Kajian yang perlu masuk dalam sub-bab ini meliputi:

1. Lokasi IPA

- Kajian untuk melihat apakah IPA berada di satu lokasi yang sama dengan *intake* atau berbeda.
- Kesesuaian lokasi dengan fungsi tata ruang.
- Status ketersediaan lahan.

2. Instalasi Pengolahan Air

- Kapasitas IPA rencana.
- Standar kualitas air yang diproduksi, mengacu pada Permenkes No 492 tahun 2010 tentang Persyaratan Kualitas Air Minum.
- Skematik sistem pengolahan air secara umum.
- Kriteria desain masing-masing unit pengolahan.
- Kriteria desain bangunan pendukung.
- Skematik dan desain instalasi pengolahan limbah lumpur.

3. Kriteria Desain IPA

- Kriteria desain IPA ini meliputi sipil, sistem mekanikal dan elektrikal, serta rencana sistem pengoperasian dan pemeliharaannya secara umum. Standar komponen dan spesifikasi teknis dalam investasi di unit produksi per liter/detik menggunakan acuan berdasarkan Permen PU No 21 PRT 2009 tentang Pedoman Teknis Kelayakan Investasi Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum oleh PDAM yang dijelaskan pada **Lampiran A**.
- Perlu diulas juga lebih dalam mengenai sumber listrik yang akan digunakan sehingga akan diketahui keperluan infrastruktur listrik yang diperlukan dan juga sistem perizinan dan ketersediaan listrik yang diperlukan apabila akan menggunakan sumber listrik dari PLN.

E. Unit Distribusi

Sistem distribusi terdiri dari Jaringan Distribusi Utama (JDU), Jaringan Distribusi Sekunder (JDS), dan Jaringan Distribusi Tersier. Beberapa hal yang perlu dikaji meliputi:

- Pertimbangan pemilihan jalur pipa didasarkan pada ketentuan syarat-syarat hidrolis, kondisi tanah, pembebasan lahan, faktor lingkungan dan sosial.
- Panjang dan jenis pipa yang akan digunakan disertai peta JDU dan JDS.
- Rencana sistem pendistribusian, misalnya sistem *booster* atau menara air.
- Rencana tahapan pembangunan sistem distribusi.
- Pada umumnya pipa akan tertanam pada badan jalan, hal ini dimaksudkan untuk menghindari pembebasan atau penyewaan lahan.
- Kajian terhadap kesiapan perlintasan pipa melalui jalur-jalur transportasi seperti rel kereta api, jalan tol, ataupun sungai. Apabila jalur distribusi sejajar maupun melintang dengan sarana dan prasarana dari institusi lain yang diluar bidang air minum maka pemasangan pipa harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada institusi tersebut dengan memperhatikan ketepatan rancang bangun yang lebih efektif dan efisien.
- Sistem *zoning* pelayanan yang dilengkapi dengan water meter induk distribusi dalam rangka mengendalikan kebocoran air.
- Kualitas pipa pada sistem distribusi harus memenuhi spesifikasi pipa yang tergantung pada rencana penempatan dan pemasangan pipa. Spesifikasi pipa yang akan digunakan dapat dilihat pada **Lampiran A**.

F. Unit Pelayanan

Unit pelayanan adalah prasarana dan sarana untuk memberikan layanan air minum kepada pelanggan yang terdiri dari: (1) pipa retikulasi/*service*, (2) sambungan rumah, dan (3) hidran umum. Beberapa hal yang perlu dikaji adalah:

- Menetapkan wilayah pelayanan proyek KPBU dan rencana sistem *zoning* yang akan diterapkan (jika ada).
- Menetapkan rencana tahapan penyerapan air minum dan jumlah pemasangan sambungan rumah, disesuaikan dengan tahapan pembangunan jaringan distribusi.

- Penetapan panjang pipa retikulasi untuk setiap sambungan rumah. Hal ini terkait dengan rencana investasi.
- Rencana sistem pemantauan dan pengendalian jaringan.

G. Spesifikasi Keluaran

Spesifikasi keluaran menggambarkan *output* yang harus dipenuhi oleh Badan Usaha Pelaksana dalam penyediaan air minum. Kesepahaman dan persepsi yang sama antara PJK dengan Badan Usaha yang akan melakukan kerjasama diperlukan untuk menjamin penyediaan air minum yang berkesinambungan dan sesuai target. Berikut ini adalah contoh spesifikasi keluaran yang harus ada dalam kerja sama pemerintah dengan badan usaha:

1. *Intake*

- Jenis konstruksi sipil.
- Kapasitas pengambilan (L/detik).

2. Instalasi Pengolahan Air (IPA)

- Jenis konstruksi sipil.
- Kapasitas pengolahan (L/det).
- Kapasitas produksi (L/det).
- Kehilangan air maksimal di IPA (%).
- Kualitas air olahan.
- Maksimum lamanya penghentian operasi untuk pemeliharaan ataupun karena sebab lainnya (hari dalam setahun).

3. Sistem Distribusi

- Kehilangan air maksimal di sistem distribusi (%).
- Sistem pemantauan dan pengawasan yang diterapkan.
- Maksimum lamanya penghentian operasi untuk pemeliharaan ataupun karena sebab lainnya (hari dalam setahun).
- Kualitas air yang sampai di pelanggan.

H. Jadwal Pelaksanaan Konstruksi

Menguraikan jadwal pelaksanaan konstruksi dan pengadaan peralatan yang akan dilakukan.

V. KAJIAN EKONOMI DAN KOMERSIAL

A. Analisis Permintaan (Demand)

Dilakukan pengkajian terhadap proyeksi kebutuhan air selama periode perencanaan yang mengacu pada rata-rata penggunaan air bersih masyarakat, jumlah penduduk di wilayah pelayanan, proyeksi penduduk berdasarkan tingkat pertumbuhannya, dan sebagainya. Kajian ini merupakan ringkasan dari Survei Kebutuhan Nyata (*Real Demand Survey – RDS*) yang akan dilampirkan dalam Lampiran Prastudi Kelayakan.

1. Kependudukan

- Kondisi demografi di wilayah perencanaan.
- Jumlah penduduk saat ini di wilayah perencanaan.
- Tingkat pertumbuhan kabupaten/kota atau wilayah perencanaan.
- Proyeksi penduduk di wilayah perencanaan.

2. Kondisi Penyediaan Air Minum Responden

- Jumlah responden beserta persentase karakteristik respondennya.
- Sumber-sumber air minum yang digunakan responden RDS saat ini, termasuk volume, kondisi (kualitas, kuantitas, kontinuitas), dan tarif.
- Rata-rata jumlah pemakaian air bersih responden (m³/bulan).

3. **Kajian** Kebutuhan Air

- Kebutuhan air rata-rata per orang per hari saat ini yang didapatkan dari hasil Survei Kebutuhan Nyata (RDS) ataupun konsumsi air domestik yang ada dalam laporan Audit Kinerja PDAM.
- Proyeksi kebutuhan air berdasarkan kebutuhan air rata-rata, jumlah penduduk di wilayah pelayanan, dan kemauan menyambung target penduduk terlayani disertai dengan asumsi-asumsi lainnya seperti kebutuhan air untuk non-domestik dan fasilitas lainnya.
- Rencana jumlah total sambungan yang terlayani.

4. **Tingkat pelayanan yang diharapkan responden (kualitas, kuantitas, dan kontinuitas).**Kajian WTC, WTP, ATP

- Kajian kemauan menyambung (*Willingness to Connect – WTC*) penduduk di wilayah pelayanan pada tingkat pelayanan yang diharapkan.
- Kajian kemauan membayar (*Willingness to Pay – WTP*) penduduk di wilayah pelayanan pada tingkat pelayanan yang diharapkan.
- Kajian kemampuan membayar (*Ability to Pay – ATP*) penduduk di wilayah pelayanan. ATP dapat diukur dengan beberapa metode, diantaranya persentase dari rata-rata pendapatan, rata-rata pengeluaran untuk pengadaan air bersih saat ini.

Pada kajian ini juga dilakukan analisis tingkat pertumbuhan permintaan dengan berbagai skenario.

B. Analisis Pasar (Market)

- Tanggapan dan pendapat investor potensial terhadap rencana proyek KPBU yang diperoleh dari hasil peninjauan minat (*market sounding*), diantaranya mencakup ketertarikan investor potensial atas tingkat pengembalian investasi yang ditawarkan, risiko utama yang menjadi pertimbangan investor, kebutuhan akan Dukungan Pemerintah dan/atau Jaminan Pemerintah.
- Tanggapan dan pendapat dari lembaga keuangan nasional dan/atau internasional terhadap *bankability* rencana proyek KPBU, termasuk indikasi besaran pinjaman, jangka waktu, tingkat suku bunga, dan persyaratan perolehan pinjaman yang dapat disediakan, serta risiko utama yang menjadi pertimbangan.
- Tanggapan dan pendapat dari lembaga penjaminan terhadap rencana proyek KPBU, diantaranya mencakup risiko-risiko yang dapat dijamin, persyaratan dan prosedur perolehan penjaminan, dan lainnya.
- Identifikasi strategi untuk mengurangi risiko pasar dan meningkatkan persaingan yang sehat dalam pengadaan proyek KPBU.
- Identifikasi struktur pasar untuk mendapatkan gambaran mengenai tingkat kompetisi dari proyek-proyek KPBU SPAM.

C. Analisis Struktur Pendapatan KPBU

Menguraikan potensi-potensi sumber pendapatan proyek KPBU bagi setiap pihak. Untuk sektor air minum, umumnya dibagi menjadi dua:

- Pendapatan PDAM/badan pengelola dari *end user* (masyarakat) yang digambarkan sebagai tarif air minum;
- Pendapatan Badan Usaha Pelaksana dari PDAM/badan pengelola sebagai kompensasi atas air curah yang disediakan oleh Badan Usaha Pelaksana yang digambarkan sebagai tarif air curah.

Tarif ini akan dikaji kelayakan dengan membandingkannya pada tarif rata-rata yang berlaku saat ini, kemauan membayar masyarakat, serta kemampuan membayar masyarakat (berdasarkan hasil studi RDS).

Tarif pada dasarnya dihitung untuk dapat menutup seluruh biaya dan pengembalian modal. Dalam penentuan besaran tarif yang dikenakan kepada masyarakat terdapat dua pihak yang berkepentingan, yaitu :

- Pihak Penyelenggara

Penyelenggara sangat berkepentingan dalam penentuan tarif. Perhitungan tarif dari sisi penyelenggara didasarkan pada keperluan untuk menutup seluruh biaya yang dikeluarkan, pengembalian pinjaman serta untuk mendapatkan keuntungan dari usahanya atau pengembalian modal yang telah ditanamkan.

- Pihak Masyarakat

Pihak masyarakat sebagai konsumen air minum juga sangat berkepentingan terhadap masalah tarif air. Konsumen dalam hal ini sangat dipengaruhi oleh daya beli/kemampuan untuk membayar air. Bagi masyarakat kemampuan membayar air sangat ditentukan oleh tingkat pendapatan masyarakat, sedangkan untuk konsumen yang berasal dari kelompok industri,

kemampuan membayar/membeli air tergantung alokasi biaya produksi untuk komponen biaya air.

Untuk itu dalam perhitungan tarif perlu mempertimbangkan aspek keuangan penyelenggara maupun aspek sosial ekonomi masyarakat. Studi RDS dan kajian elastilitas permintaan akan air minum terhadap perubahan harga, dapat digunakan sebagai acuan/pertimbangan untuk penentuan tarif. Bilamana harga yang tercapai terlalu tinggi maka perlu ada skema subsidi dari PJKP dan juga perlu dikaji pengadaan Dukungan dan/atau Jaminan Pemerintah.

Pada sub-bab ini juga perlu dijabarkan mekanisme penyesuaian tarif serta diidentifikasi dampak terhadap pendapatan jika terjadi:

- kenaikan biaya KPBU (*cost over run*);
- pembangunan KPBU selesai lebih awal;
- pengembalian KPBU melebihi tingkat maksimum yang ditentukan sehingga dimungkinkan pemberlakuan mekanisme penambahan pembagian keuntungan (*clawbac mechanism*);
- pemberian insentif atau pemotongan pembayaran dalam hal pemenuhan kewajiban penyediaan air minum.

D. Analisis Biaya Manfaat Sosial (ABMS)

Analisis Biaya Manfaat Sosial merupakan alat bantu untuk membuat keputusan publik dengan mempertimbangkan kesejahteraan masyarakat. ABMS membandingkan manfaat sosial dan biaya ekonomi dengan adanya proyek KPBU dan tanpa adanya proyek KPBU. Hasil ABMS digunakan sebagai dasar penentuan kelayakan ekonomi proyek KPBU serta kelayakan untuk dukungan pemerintah. Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah bahwa hasil perhitungan ABMS akan menjadi rujukan bagi pemerintah dalam menentukan besaran dukungan pemerintah.

1. Asumsi umum

- Periode evaluasi.
- Faktor konversi.
- Dan asumsi lain yang diperlukan.

2. Manfaat

- Penghematan biaya penyediaan air bersih/air minum masyarakat;
- Penghematan dari perbaikan kondisi kesehatan masyarakat;
- Manfaat lain yang dapat dikuantifikasi.

Manfaat dikuantifikasi dan dikonversi dari nilai finansial menjadi nilai ekonomi.

3. Biaya

- Biaya persiapan KPBU;
- Biaya modal;
- Biaya operasional;

- Biaya pemeliharaan;
- Biaya lain-lain yang timbul dari adanya proyek.

Biaya yang diperhitungkan merupakan biaya konstan di luar biaya kontijensi dan pajak. Biaya dikonversi dari nilai finansial menjadi nilai ekonomi.

4. Parameter penilaian

- *Economic Internal Rate of Return* (EIRR)
- *Economic Net Present Value* (ENPV)
- *Economic Benefit Cost Ratio* (BCR)

E. Analisis Keuangan

1. Asumsi Analisis Keuangan

- Tingkat inflasi per tahun.
- Nilai tukar mata uang.
- Persentase pembiayaan sendiri terhadap pinjaman serta tingkat bunga pinjaman pertahun.
- Jangka waktu dan besarnya penyesuaian tarif air.
- Jumlah pegawai yang akan terlibat beserta penyesuaian gaji sesuai indeks inflasi per tahunnya.
- Biaya air baku per m³ sepanjang masa kerjasama.
- Tarif PLN yang akan digunakan (biasanya sesuai dengan tarif listrik golongan B-3/TM (Blok LWBP) dengan kenaikan sesuai indeks inflasi.
- Harga bahan bakar solar non-subsidi per liter dengan kenaikan sesuai indeks inflasi.
- Persentase biaya pemeliharaan terhadap aktiva tetap yang dihitung berdasarkan rata-rata biaya pemeliharaan terhadap aktiva dari PDAM-PDAM di Indonesia.
- Biaya kontingensi yang juga merupakan biaya mitigasi risiko, biaya perijinan, pemeliharaan lingkungan dan biaya lainnya.
- Jangka waktu pengembalian pinjaman termasuk masa tenggangnya.
- Periode kerjasama/periode evaluasi.
- Asumsi lain yang diperlukan.

2. Pendapatan

- Pendapatan Badan Usaha Pelaksana dalam bentuk pembayaran atas tarif air curah dari PDAM/badan pengelola selama periode evaluasi.
- Pendapatan PDAM/badan pengelola dalam bentuk pembayaran atas tarif air minum dari end user (masyarakat) selama periode evaluasi.

3. Biaya

- Biaya Investasi (CAPEX)

Berisikan ringkasan biaya investasi, baik oleh PJPK, Badan Usaha maupun secara total. Ringkasan ini juga terdiri dari dua harga, yaitu harga konstan dan harga berlaku. Ringkasan biaya investasi ini di-*breakdown* per tahun.

Perhitungan biaya investasi (CAPEX) didasarkan pada biaya kegiatan yang disiapkan oleh tim teknis. Dalam biaya kegiatan perlu dirinci jenis material yang diperlukan (harga satuan, spesifikasi teknis) dan tahapan pelaksanaan serta tahapan pembiayaan. Dari biaya kegiatan yang telah disusun tim teknis tersebut perlu dilakukan perhitungan/penyesuaian sehingga menjadi biaya investasi, yaitu antara lain dengan memperhitungkan biaya pajak, biaya kontingensi harga dan biaya lain-lain yang dipandang perlu untuk diperhitungkan sebagai biaya investasi (misalnya biaya administrasi proyek, biaya pra-operasi dan biaya studi).

- Biaya Operational dan Pemeliharaan (OPEX)

Berisikan ringkasan biaya OPEX per m³ yang perlu dikeluarkan oleh Badan Usaha maupun PJPK/PDAM. Dalam perhitungan biaya OPEX ini, selain asumsi tersebut diatas, perlu juga asumsi tentang biaya-biaya operasional, yang antara lain:

- Biaya air baku.
- Biaya bahan kimia.
- Biaya listrik.
- Biaya bahan bakar.
- Biaya tenaga kerja.
- Biaya pemeliharaan.
- Biaya administrasi.
- Dan biaya lainnya.

Asumsi proyeksi biaya dan pemeliharaan pada umumnya disusun sebagai berikut:

- Didasarkan pada persentase dari aset atau biaya investasi; dan/atau
- Didasarkan pada perincian setiap biaya operasi dan pemeliharaan sesuai dengan kebutuhan (volume) dan perkiraan harga bahan/upah.

4. Indikator Keuangan

Indikator keuangan ini akan membahas beberapa indikator penting yang akan menentukan layak tidaknya proyek ini dijalankan oleh Badan Usaha. Beberapa indikator keuangan tersebut adalah:

- IRR, NPV dan DSCR dari proyek dan modalitas.
- Perbandingan FIRR proyek terhadap WACC. Jika FIRR lebih besar dari WACC maka Proyek KPBU dinilai LAYAK.
- Jika NPV yang dihasilkan lebih besar dari 0 maka Proyek KPBU dinilai LAYAK.

- Jika IRR ekuitas masih lebih besar dibandingkan dengan *Minimum Attractive Rate of Return (MARR)* maka Proyek KPBU dinilai LAYAK.
- Jika DSCR lebih besar dari 1 maka Proyek KPBU dinilai LAYAK.

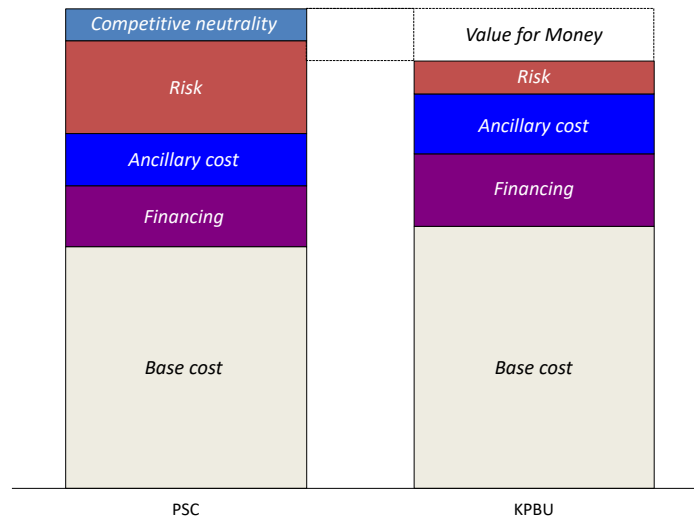
5. Proyeksi Kinerja Keuangan Badan Usaha Pelaksana

Pada sub-bab ini akan dikaji proyeksi kinerja keuangan Badan Usaha Pelaksana dengan menggunakan asumsi-asumsi seperti dibahas di atas. Proyeksi keuangan yang perlu dimasukkan dalam Prastudi Kelayakan adalah proyeksi laba/rugi dan proyeksi perputaran kas.

- Proyeksi laba rugi (*income statement*).
- Proyeksi arus kas (*cash flow*).
- Proyeksi neraca (*balance sheet*).

F. Analisis Nilai Manfaat Uang (*Value for Money*)

Tujuan dari Analisis Nilai Manfaat Uang (*Value for Money* – VFM) adalah untuk membandingkan dampak finansial dari proyek KPBU (perkiraan penawaran badan usaha) terhadap alternatif penyediaan infrastruktur secara tradisional oleh Pemerintah (*Public Sector Comparator* – PSC). Nilai Manfaat Uang (VFM) merupakan selisih *Net Present Value (NPV)* PSC dengan NPV KPBU (PPP Bid). Jika Nilai VFM adalah positif, maka proyek tersebut memberikan nilai manfaat. Sebaliknya, jika VFM negatif, maka skema tersebut tidak dipilih.



1. Perhitungan Biaya Dasar (*Base Cost*)

Menguraikan perbandingan biaya yang dibutuhkan antara PSC dan KPBU untuk menyediakan infrastruktur dan pelayanan yang sama.

Untuk PSC : CAPEX dan OPEX

Untuk KPBU : CAPEX, OPEX, dan profit

2. *Financing*

Menguraikan perbandingan antara total pembiayaan KPBU dengan PSC. Biasanya total pembiayaan KPBU lebih tinggi daripada PSC karena Badan Usaha memperoleh pinjaman dengan suku bunga yang lebih tinggi.

3. *Ancillary cost*

Menjelaskan biaya lain-lain yang timbul dari pelaksanaan proyek namun tidak terkait langsung dengan proyek, seperti biaya manajemen proyek dan biaya transaksi.

4. *Risk*

Sub-bab ini menguraikan risiko-risiko yang ditanggung oleh Pemerintah. Pada PSC seluruh risiko ditanggung oleh Pemerintah sedangkan pada KPBU sebagian risiko ditransfer kepada Badan Usaha.

5. *Competitive neutrality*

Sub-bab ini menguraikan *competitive neutrality* yang menghilangkan keuntungan dan kerugian kompetitif yang dimiliki oleh publik. Beberapa biaya, seperti pajak atau asuransi tertentu, yang terdapat pada *base cost* mungkin tidak dihitung pada komponen *base cost* dari PSC yang menimbulkan kesalahpahaman. Oleh karena itu, untuk menetralkan hal tersebut, *competitive neutrality* ditambahkan ke dalam PSC.

6. Kesimpulan

Merekapitulasi perhitungan dari setiap komponen untuk memperoleh gambaran besaran VFM dari proyek KPBU.

VI. KAJIAN LINGKUNGAN DAN SOSIAL

Pada bab ini akan dibahas secara ringkas dari hasil studi lingkungan yang telah dilakukan. Kajian secara lebih rinci dari studi lingkungan dan sosial perlu dilampirkan. Beberapa hal yang perlu masuk dalam bab ini meliputi:

A. Pengamanan Lingkungan

Pada Dokumen Prastudi Kelayakan kajian lingkungan hidup yang dilakukan merupakan kajian awal lingkungan (*Initial Environmental Examination – IEE*). Berikut adalah hal-hal yang perlu dikaji dan disampaikan pada kajian awal lingkungan:

1. Latar belakang dan gambaran kegiatan, termasuk namun tidak terbatas pada latar belakang, tujuan dan ruang lingkup kajian awal lingkungan, serta gambaran kegiatan pada setiap tahapan proyek ((i) perencanaan/desain, (ii) konstruksi, (iii) operasi, (iv) *end-of-life*).
2. Lokasi terkena dampak.
3. Kebijakan dan prosedur lingkungan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.
4. Evaluasi potensi dampak lingkungan -- matriks dampak proyek:
 - Susun daftar potensi dampak.
 - Identifikasi dan pertimbangkan daftar berdasarkan kelas/tipe dampak.
 - Prediksi dan karakterisasi potensi dampak (besaran, arah (menguntungkan/merugikan), jangkauan, durasi, frekuensi, reversibilitas, kemungkinan terjadi).
5. Rekomendasi aksi penentuan dan mitigasi, termasuk pengawasan dan evaluasi.

B. Pengamanan Sosial dan Pengadaan Lahan

Sebagian potensi dampak sosial yang ditimbulkan dari proyek KPBU serta rencana mitigasinya telah dibahas pada kajian lingkungan hidup. Namun, jika dampak sosial yang ditimbulkan cukup besar maka perlu diperjelas atau dirinci pada bagian ini.

Selain itu, bagian ini juga berfokus pada kegiatan pengadaan tanah untuk tapak proyek KPBU. Berikut adalah hal-hal yang perlu dikaji pada kajian ini:

1. Mengidentifikasi pihak-pihak yang terkena dampak beserta status lahannya.
2. Mengidentifikasi karakteristik sosial dan ekonomi dari pihak-pihak yang terkena dampak.
3. Mengidentifikasi aksi yang harus dilakukan untuk kebutuhan tapak proyek KPBU, apakah pengajuan izin pemanfaatan, pembelian tanah, sewa, atau lainnya.
4. Mengidentifikasi nilai/harga lahan yang akan dibebaskan.
5. Menentukan kompensasi yang akan diberikan kepada pihak-pihak yang terkena dampak dengan mempertimbangkan kapasitas PJPK dalam menyediakan kompensasi tersebut.

6. Menunjuk lembaga atau membentuk tim yang bertanggung jawab untuk pengadaan tanah dan/atau pemukiman kembali.
7. Melaksanakan konsultasi publik kepada pihak-pihak yang terkena dampak.
8. Menyusun jadwal pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dan/atau pemukiman kembali.

Bersamaan dengan penyusunan Dokumen Prastudi Kelayakan, PJKP juga harus menyediakan dokumen pendukung terkait kajian lingkungan dan sosial yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup. Berikut adalah hal-hal yang perlu diperhatikan oleh PJKP:

1. Identifikasi persyaratan dokumen yang perlu disiapkan (wajib AMDAL atau UKL-UPL) untuk memperoleh izin lingkungan berdasarkan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup No. 5 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Berikut adalah kriteria proyek KPBU yang wajib memiliki AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup):

- a. Berlokasi di dalam kawasan lindung dan/atau berbatasan langsung dengan kawasan lindung (batas tapak bersinggungan atau dampak potensial diperkirakan mempengaruhi kawasan lindung terdekat); dan/atau
- b. Memenuhi salah satu kriteria berikut:

No	Jenis Kegiatan	Skala/Besaran
1	Pengambilan air bersih dari danau, sungai, mata air, atau sumber air permukaan lainnya - Debit pengambilan	≥ 250 liter/detik, ini setara dengan kebutuhan air bersih 250,000 orang
2	Pengambilan air bawah tanah (sumur tanah dangkal, sumur tanah dalam)	≥ 50 liter/detik (dari satu atau beberapa sumur pada kawasan < 10 ha)
3	Jaringan air bersih di kota besar/metropolitan a. Pembangunan jaringan distribusi - Luas layanan	≥ 500 ha
	b. Pembangunan jaringan transmisi - Panjang	≥ 10 km

2. Dalam menyusun dokumen pendukung (AMDAL ataupun UKL-UPL) PJKP dapat menunjuk konsultan atau tim penyusun. Untuk Tim Penyusun AMDAL diatur oleh Peraturan Menteri Lingkungan Hidup No. 7 Tahun 2010.

VII. KAJIAN BENTUK KPBU

Pada bab ini akan dibahas alternatif-alternatif skema kerjasama yang dapat diterapkan sampai dengan penetapan skemanya. Beberapa hal yang dikaji dalam bab ini meliputi:

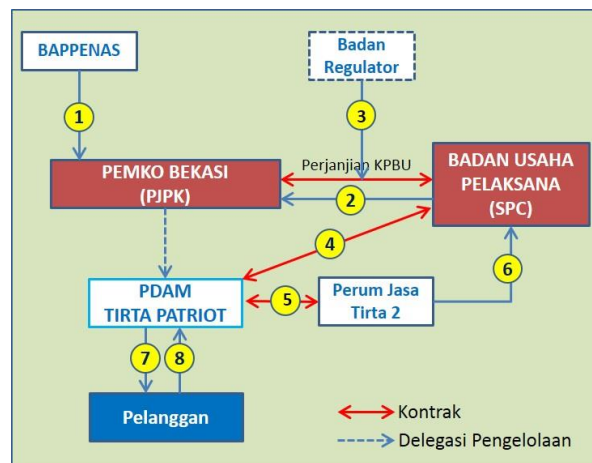
A. Alternatif Skema KPBU

Pada sub-bab ini berisikan karakteristik alternatif-alternatif skema KPBU berikut dengan keuntungan dan kerugian/kelemahan dari masing-masing alternatif tersebut.

B. Pemilihan Skema KPBU

Berisikan pertimbangan-pertimbangan dalam menetapkan skema KPBU yang akan diterapkan. Beberapa pertimbangan dapat meliputi pertimbangan hukum dan peraturan, ketersediaan infrastruktur yang ada, waktu untuk ketersediaan infrastruktur, kemampuan (teknis dan finansial) dari Pemerintah Daerah atau PDAM, optimalisasi investasi oleh Badan Usaha, serta pembagian risikonya dan kepastian adanya pengalihan keterampilan manajemen dan teknis dari sektor swasta kepada sektor publik.

Menguraikan skema struktur kelembagaan yang diikuti dengan penjelasan alur tanggungjawab masing-masing lembaga, seperti contoh di bawah ini.



1. Lingkup Kerjasama KPBU

Berisikan pembagian tanggung jawab antara PJK dan Badan Usaha dalam sistem penyediaan air minum yang akan dikerjasamakan. Dalam menentukan lingkup kerjasama ini perlu melihat peraturan, khususnya Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Sistem Penyediaan Air Minum yang saat ini sedang disusun. Pada intinya adalah bahwa tidak bisa seluruh sistem penyediaan air minum dikelola oleh Badan Usaha.

Dalam lingkup ini juga perlu diuraikan faktor-faktor kritis yang akan menentukan suksesnya proyek KPBU, seperti misalnya komitmen, proses pengadaan yang efektif, alokasi dan manajemen risiko, kejelasan spesifikasi keluaran, dan sebagainya.

2. Jangka waktu dan pentahapan KPBU

Penentuan jangka waktu mempertimbangkan tingkat dan jangka waktu pengembalian investasi yang ditanamkan Badan Usaha. Untuk pembangunan SPAM skala besar seringkali perlu dilakukan

pentahapan dengan memperhatikan kemampuan dari PDAM dalam memasarkan, menyediakan dana dan memasang instalasi sambungan rumah serta mempertimbangkan kemampuan dan ketertarikan penyerapan masyarakat.

3. Keterlibatan pihak ketiga

Keterlibatan pihak ketiga perlu diidentifikasi termasuk peran, tanggung jawab, kompensasi /pembayaran (jika ada), serta kebutuhan perjanjian. Beberapa pihak ketiga diantaranya penyedia air baku, institusi penjaminan, dan lainnya.

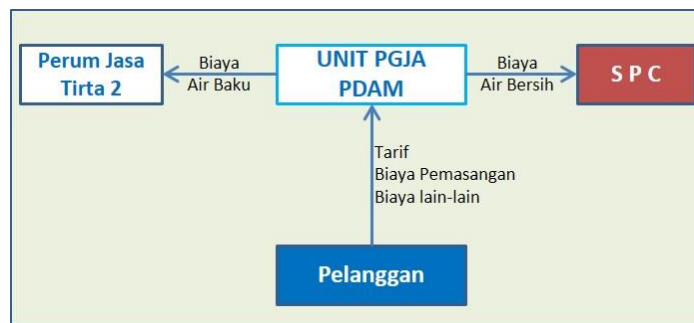
4. Penggunaan Aset Daerah

Dalam sub-bab ini akan dikaji aset-aset pemerintah daerah atau PDAM apa saja yang akan digunakan untuk kerjasama ini dan bagaimana sistem pemakaian yang akan diterapkan. Aset ini juga termasuk dengan aset-aset institusi lain seperti misalnya aset jalan tol, aset jalan kereta api, dan sebagainya.

5. Alur Finansial Operasional

Pada sub-bab ini diuraikan mengenai aliran keuangan yang direncanakan setelah proyek KPBU diimplementasikan. Perlu dipertimbangkan pembentukan badan khusus pengelola proyek dari sisi PJPK dengan mempertimbangkan legalitas badan usaha tersebut dalam mengelola alur finansial operasional. Badan usaha tersebut bisa saja dalam bentuk Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) atau bentuk lainnya.

Uraian alur finansial ini adalah mulai dari penarikan tarif dari masyarakat sampai dengan bagaimana membayar biaya air curah kepada SPC atau biaya air baku kepada penyedia air baku. Contoh dapat dilihat di bawah ini.



6. Status kepemilikan aset dan pengalihan aset

Sub-bab ini menguraikan status kepemilikan aset selama jangka waktu perjanjian kerjasama dan mekanisme pengalihan aset setelah berakhirnya perjanjian kerjasama.

VIII. KAJIAN RISIKO

Risiko adalah kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan selama kelangsungan suatu proyek. Risiko tersebut dapat dinilai secara kualitatif ataupun kuantitatif. Proses analisa risiko terdiri atas identifikasi risiko, alokasi risiko, penilaian risiko, dan mitigasi risiko. Tujuan analisa risiko adalah agar stakeholder dapat memperoleh manfaat finansial sebesar-besarnya melalui proses pengelolaan risiko yang meliputi menghilangkan, meminimalkan, mengalihkan, dan menyerap/menerima risiko tersebut.

A. Identifikasi Risiko

Identifikasi risiko dilakukan untuk mengetahui jenis risiko yang mungkin timbul di dalam proyek. Untuk sektor PJU, risiko-risiko tersebut biasanya antara lain meliputi:

- a. Risiko Lokasi → risiko lokasi intake dan produksi, kesiapan penyediaan lahan, ketersediaan air baku, dan sebagainya.
- b. Risiko Desain, Konstruksi dan Uji Operasi → risiko ketidaksesuaian desain Intake dan IPA dengan lokasi maupun dengan kondisi sumber air baku, risiko desain pemasangan pipa di jalan beton dan perlintasan-perlintasan, ketidakakuratan perhitungan hidrologis sistem distribusi, keterlambatan penyelesaian konstruksi, risiko ketidaksiapan sistem untuk melakukan uji operasi, dan sebagainya.
- c. Risiko Sponsor → adanya anggota konsorsium yang tidak dapat memenuhi kewajiban kontraktualnya, kinerja kontraktor EPC dan OPC yang buruk,
- d. Risiko Finansial → risiko tidak tercapainya perolehan biaya proyek (*financial close*), terjadinya fluktuasi nilai mata uang dan tingkat bunga pinjaman, perubahan tingkat inflasi yang signifikan, dan sebagainya.
- e. Risiko Operasional → risiko terjadinya perubahan biaya operasi & pemeliharaan, operasional sistem yang tidak optimal, berkurangnya kuantitas, kualitas dan kontinuitas air baku, berkurangnya kuantitas, kualitas dan kontinuitas air yang diterima pelanggan, tidak terserapnya produksi air curah, risiko kebocoran air yang melebihi spesifikasi keluaran, dan sebagainya.
- f. Risiko Pendapatan → risiko kegagalan penetapan tarif awal, kegagalan penyesuaian tarif sesuai rencana dalam model finansial, ketidaksesuaian klasifikasi pelanggan, penurunan kapasitas serapan air produksi, dan sebagainya.
- g. Risiko Politik → risiko perubahan politik yang signifikan, pemutusan kerjasama akibat perubahan regulasi, risiko mata uang asing (repatriasi, ekspropriasi, dan konversi).
- h. Risiko Kahar → risiko kahar politik akibat perang dan sebagainya, risiko bencana alam
- i. Risiko Kepemilikan Aset → risiko hilang atau rusaknya aset, buruknya kondisi aset saat serah terimam dan sebagainya.

B. Prinsip Alokasi Risiko

Dalam sub-bab ini diuraikan mengenai prinsip-prinsip alokasi risiko, dimana dalam pelaksanaan proyek KPBU, pendistribusian atau alokasi risiko harus dapat dilakukan secara optimal dengan cara mengalihkan risiko kepada pihak yang memang dapat mengelola risiko-risiko tersebut secara lebih efisien dan efektif.

Prinsip alokasi risiko lazimnya adalah risiko sebaiknya dialokasikan kepada pihak yang relatif lebih mampu mengelolanya atau dikarenakan memiliki biaya terendah untuk menyerap risiko tersebut. Jika prinsip ini diterapkan dengan baik, diharapkan dapat menghasilkan premi risiko yang rendah dan biaya proyek yang lebih rendah sehingga berdampak positif bagi pemangku kepentingan proyek tersebut.

Dalam transaksi proyek KPBU, penentuan kewajiban PJK dalam Perjanjian Kerjasama (yang dilakukan setelah melakukan analisis risiko sebagai bagian dari studi kelayakan proyek) perlu memenuhi prinsip Alokasi Risiko. Upaya menghasilkan suatu skema alokasi risiko yang optimal penting demi memaksimalkan nilai manfaat uang (*value for money*).

C. Metode Penilaian Risiko

Dalam menentukan risiko yang paling besar kemungkinannya terjadi serta pengaruhnya yang paling signifikan terhadap kelangsungan proyek KPBU ini, maka disusun suatu kriteria penilaian risiko yang dilihat dari peringkat kemungkinannya untuk terjadi dan peringkat konsekuensi risiko tersebut.

Peringkat	Keterangan
Hampir Pasti Terjadi	Ada kemungkinan kuat risiko ini akan terjadi sewaktu-waktu seperti yang telah terjadi di proyek lainnya.
Mungkin Sekali Terjadi	Risiko mungkin terjadi sewaktu-waktu karena adanya riwayat kejadian kasual
Mungkin Terjadi	Tidak diharapkan, tapi ada sedikit kemungkinan terjadi sewaktu-waktu
Jarang Terjadi	Sangat tidak mungkin, tetapi dapat terjadi dalam keadaan luar biasa. Bisa terjadi, tapi mungkin tidak akan pernah terjadi
Hampir Tidak Mungkin Terjadi	Risiko ini secara teoritis dimungkinkan terjadi, namun belum pernah didapati terjadi di proyek lainnya.

Peringkat	Dampak Keuangan	Keselamatan	Penundaan	Kinerja	Hukum	Politik
Tidak Penting	Varian <5% terhadap anggaran	Tidak ada atau hanya cedera pribadi, Pertolongan Pertama dibutuhkan tetapi tidak ada penundaan hari	< 3 bulan	Sesuai tujuan, tetapi ada dampak kecil terhadap unsur-unsur non-inti	Pelanggaran Kecil	Perubahan dan dampak kecil terhadap proyek
Ringan	Varian 5%-10% terhadap anggaran	Cidera ringan, perawatan medis dan penundaan beberapa hari	3 – 6 bulan	Sesuai tujuan, tetapi ada kerugian sementara dari sisi layanan, atau kinerja unsur-unsur non-inti yang berada dibawah standar	Pelanggaran prosedur/ pedoman internal	Perubahan memberikan dampak yang signifikan terhadap proyek
Sedang	Varian 10%-20% terhadap anggaran	Cidera: Kemungkinan rawat inap dan banyak penundaan hari	6 – 12 bulan	Kerugian sementara unsur proyek inti, atau standar kinerja unsur inti yang menjadi berada di bawah standar	Pelanggaran kebijakan/ peraturan pemerintah	Ketidakstabilan situasi berdampak pada keuangan dan kinerja.
Besar	Varian 20%-30% terhadap anggaran	Cacat sebagian atau penyakit jangka panjang atau beberapa cedera serius	1 – 2 tahun	Ketidakmampuan untuk memenuhi unsur inti, dan secara signifikan menjadikan proyek dibatalkan	Pelanggaran lisensi atau hukum, pengenaan penalti	Ketidakstabilan berdampak pada keuangan dan kinerja
Serius	Varian 30%-50% terhadap	Kematian atau cacat permanen	>2 tahun	Kegagalan total proyek	Intervensi peraturan atau tuntutan,	Ketidakstabilan menyebabkan penghentian

	anggaran				pengenaan penalti	layanan
--	----------	--	--	--	-------------------	---------

Metode penilaian risiko tersebut akan dimasukkan dalam matriks peta risiko sebagai berikut:

Kemungkinan	Konsekuensi				
	Tidak Penting	Ringan	Sedang	Besar	Serius
Hampir Pasti	Menengah	Menengah	Tinggi	Tinggi	Tertinggi
Mungkin Sekali	Rendah	Menengah	Menengah	Tinggi	Tertinggi
Mungkin	Rendah	Menengah	Menengah	Tinggi	Tinggi
Jarang	Rendah	Rendah	Menengah	Menengah	Tinggi
Hampir Tidak Mungkin	Rendah	Rendah	Rendah	Menengah	Menengah

D. Mitigasi Risiko

Mitigasi risiko bertujuan untuk memberikan cara mengelola risiko terbaik dengan mempertimbangkan kemampuan pihak yang mengelola risiko dan juga dampak risiko. Mitigasi risiko ini berisi rencana-rencana yang harus dilakukan pemerintah dalam kondisi preventif, saat risiko terjadi, ataupun paska terjadinya risiko. Mitigasi risiko ini dapat berupa penghapusan risiko, meminimalkan risiko, mengalihkan risiko melalui asuransi atau pihak ketiga lainnya, atau menerima/menyerap risiko tersebut.

IX. KAJIAN KEBUTUHAN DUKUNGAN PEMERINTAH DAN/ATAU JAMINAN PEMERINTAH

Bab ini menguraikan kebutuhan Dukungan Pemerintah serta cakupan kebutuhan Jaminan Pemerintah berdasarkan hasil kajian ekonomi dan komersial serta kajian risiko.

Pemberian Dukungan Pemerintah dalam bentuk VGF (*Viability Gap Fund*) diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 223/PMK.011/2012 dimana disebutkan bahwa Dukungan Kelayakan adalah Dukungan Pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal yang bersifat finansial yang diberikan terhadap Proyek Kerja Sama. Proyek yang dapat diberikan dukungan kelayakan memiliki total biaya investasi paling kurang senilai Rp100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah).

Jaminan Pemerintah juga dapat diberikan kepada proyek infrastruktur dengan tujuan untuk mengurangi risiko yang dibebankan kepada Badan Usaha. Jaminan Pemerintah ini diberikan oleh Menteri Keuangan dan/atau Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

X. KAJIAN MENGENAI MASALAH YANG PERLU DITINDAKLANJUTI (*OUT STANDING ISSUES*)

Pada bab ini akan diuraikan hal-hal kritis yang perlu ditindaklanjuti dengan isi sub-bab sebagai berikut:

A. Identifikasi Hal-hal Kritis

Sub-bab ini akan menguraikan hal-hal kritis yang perlu diselesaikan pada tahap penyiapan proyek KPBU dan juga sebelum dimulainya tahap transaksi KPBU, seperti misalnya penyelesaian studi Amdal, perizinan, ekspose kepada DPRD, dan sebagainya.

B. Rencana Penyelesaian Hal-hal Kritis

Sub-bab ini menguraikan strategi, rencana, jadwal dan penanggung jawab penyelesaian hal-hal kritis yang perlu diselesaikan. Hal ini akan dijabarkan dalam bentuk matriks.

XI. KAJIAN PENGADAAN

Dalam bab ini perlu diuraikan beberapa hal berikut.

A. Landasan Hukum Pengadaan KPBU

Menguraikan berbagai landasan hukum yang akan digunakan dalam melakukan pengadaan Badan Usaha.

B. Pembentukan Panitia Pengadaan

Menguraikan surat keputusan pembentukan Panitia Pengadaan, serta tugas dan tanggung jawab Panitia Pengadaan.

C. Tahapan dalam Pengadaan KPBU

Menguraikan tahapan pengadaan Badan Usaha, yaitu apakah perlu dilakukan pelelangan satu tahap atau pelelangan dua tahap, beserta dengan berbagai pertimbangannya.

Pemilihan Badan Usaha Pelaksana dengan Pelelangan Satu Tahap, dilakukan untuk Proyek KPBU yang memiliki karakteristik:

- a. Spesifikasi dari Penyediaan Infrastruktur dapat dirumuskan dengan jelas; dan
- b. Tidak memerlukan diskusi optimalisasi teknis dalam rangka mencapai output yang optimal.

Pemilihan Badan Usaha dengan Pelelangan Dua Tahap dilakukan untuk Proyek KPBU yang memiliki karakteristik:

- a. Spesifikasi dari Penyediaan Infrastruktur belum dapat dirumuskan dengan pasti karena terdapat variasi inovasi dan teknologi; dan
- b. Memerlukan optimalisasi penawaran teknis dalam rangka mencapai output yang optimal.

D. Proses Pengadaan

Menjelaskan proses pengadaan secara umum, sesuai dengan tahapan pengadaan seperti tertuang pada sebelumnya.

E. Jadwal dan Kontak

Menguraikan perkiraan jadwal proses pengadaan Badan Usaha dan juga menguraikan alamat sekretariat Panitia Pengadaan