KNEKS
Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah

DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA

PT PII

Ekonomi Syariah
Kebaikan Untuk Semua

# PANDUAN PELAKSANAAN KPBU
## DENGAN IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH

2024

HAK CIPTA © 2024 Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah (KNEKS), Indonesia.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang. Dilarang memperbanyak publikasi ini dalam bentuk apa pun tanpa persetujuan tertulis dari Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah (KNEKS).

# Daftar Isi


| | |
|---|---|
| Daftar Isi | 04 |
| Kata Pengantar | 05 |
| Tim Penyusun | 07 |
| Tentang Tim Penyusun | 08 |
| Daftar istilah | 09 |
| Pendahuluan | 14 |
| I. Latar Belakang | 15 |
| II. Tujuan dan Ruang Lingkup | 22 |
| Pengertian KPBU | 24 |
| Dasar Hukum Implementasi KPBU | 28 |
| Skema Pengembalian Investasi Dalam KPBU | 32 |
| Inkorporasi Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan KPBU | 36 |
| I. Prinsip Syariah dalam KPBU | 37 |
| II. Pendampingan Tim Ahli Syariah dalam Proses KPBU | 41 |
| III. Tahapan Proses KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah | 42 |
| IV. Skema Pengembalian Investasi dengan Prinsip Syariah | 77 |
| V. Dukungan Pemerintah untuk KPBU | 79 |
| Penutup | 84 |

# Kata Pengantar

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Dengan mengucapkan puji syukur ke hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala, Buku Panduan Pelaksanaan Kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) dengan Implementasi Prinsip Syariah ini dapat terselesaikan. Buku ini merupakan bagian dari upaya Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah bersama Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia dengan dukungan proses reviu dari Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka mendorong kontribusi ekonomi dan keuangan syariah dalam Pembangunan nasional, khususnya di sektor infrastruktur.

KPBU dengan implementasi prinsip syariah hadir sebagai solusi inovatif untuk mengatasi kendala dalam pembangunan infrastruktur nasional, seperti mengatasi ketergantungan pada APBN/APBD dan sebagai pintu masuk investasi swasta dalam penyediaan layanan publik dengan memperhatikan alokasi risiko di antara para pihak. Peningkatan pembiayaan syariah untuk pendanaan pembangunan sejalan juga dengan Masterplan Arsitektur Keuangan Syariah Indonesia Tahun 2015 yang bertujuan untuk mengintegrasikan keuangan syariah ke dalam arus utama pembangunan ekonomi nasional.

Kami berharap buku panduan ini dapat menjadi referensi yang bermanfaat bagi Kementerian, Lembaga, Pemerintah Daerah, serta Badan Usaha Pelaksana yang tertarik pada keuangan syariah serta dapat berperan dalam mempercepat pembangunan infrastruktur nasional sekaligus menarik lebih banyak investasi berbasis syariah, baik dari dalam maupun luar negeri. Akhir kata, kami mengucapkan Alhamdulillah serta menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang tulus kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi dan menjalin sinergi dalam proses penyusunan panduan ini.

*Wallahulmuwaffiq ilaa aqwamith thariiq*
*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*
**Jakarta, 17 Oktober 2024**

**Direktur Eksekutif KNEKS**
Sholahudin Al Aiyub

## Tim Penyusun

Pengarah:
Taufik Hidayat

Penyusun:
Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah
- Yosita Nur Wirdayanti
- M. Raihan Aulia Firdausi
- Moh Ahza Ali Mustofa

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia
- Jaih Mubarok
- Yulizar Djamaluddin Sanrego
- Ah. Azharuddin Lathif
- Asep Supyadillah

PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia
- Deri Firmansyah
- Panji Poernomo

Reviewer:
- Direktorat Pengembangan Pendanaan Pembangunan Kementerian PPN
- Direktorat Pengembangan Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Pembiayaan Kementerian PUPR
- Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Infrastruktur Sumber Daya Air Kementerian PUPR

Penerbit:
Direktorat Jasa Keuangan Syariah
Komite Nasional Ekonomi dan keuangan Syariah

# Tentang Tim Penyusun

**Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah**

Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah (KNEKS) merupakan perubahan dari KNKS untuk peningkatan pembangunan ekosistem ekonomi dan keuangan syariah serta menjadikan Indonesia sebagai Pusat Halal Dunia. KNEKS adalah lembaga non-struktural yang dipimpin oleh Presiden sebagai ketua dan Wakil Presiden sebagai Ketua Harian. KNEKS bertugas mempercepat, memperluas dan memajukan pengembangan ekonomi dan keuangan syariah dalam rangka mendukung ketahanan ekonomi nasional.

**Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia**

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dibentuk dalam rangka mewujudkan aspirasi umat Islam mengenai masalah perekonomian dan mendorong penerapan ajaran Islam dalam bidang perekonomian/keuangan yang dilaksanakan sesuai dengan tuntunan syariat Islam. Pembentukan DSN-MUI merupakan langkah efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi/keuangan. Salah satu tugas DSN-MUI adalah menetapkan fatwa atas sistem, kegiatan, produk, dan jasa Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Bisnis Syariah, dan Lembaga Perekonomian Syariah lainnya.

**PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero)**

PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (PT PII) selaku Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur (BUPI) dibentuk sebagai salah satu upaya Pemerintah mendukung percepatan pembangunan infrastruktur di Indonesia, melalui penyediaan jaminan yang dilakukan dengan proses yang akuntabel, transparan dan kredibel. Disamping itu, kehadiran PII sebagai BUPI diharapkan akan mendorong masuknya pendanaan dari swasta untuk sektor infrastruktur di Indonesia melalui peningkatan kelayakan kredit (*creditworthiness*) proyek KPBU yang dapat berdampak pada penurunan cost of fund dari proyek-proyek infrastruktur.

Penjaminan PT PII dimaksudkan untuk menjamin risiko politik dari pemerintah baik pusat dan daerah selaku penanggung jawab proyek kerja sama untuk memberikan kepastian dan kenyamanan bagi investor dalam berinvestasi. Keberadaan penjaminan PT PII dapat meningkatkan kepastian partisipasi dan pembiayaan swasta bagi pembangunan infrastruktur Indonesia. PT PII juga bekerja sama dengan lembaga multilateral internasional untuk meningkatkan kapasitas penjaminan untuk menjamin proyek-proyek infrastruktur nasional berskala besar.

## Daftar Istilah[1]

1. **Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha** yang selanjutnya disebut KPBU adalah kerja sama antara pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh menteri/kepala lembaga/kepala daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya badan usaha dengan memperhatikan pembagian risiko di antara para pihak.
2. **Infrastruktur** adalah fasilitas teknis, fisik, sistem, perangkat keras, dan lunak yang diperlukan untuk melakukan pelayanan kepada masyarakat dan mendukung jaringan struktur agar pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat dapat berjalan dengan baik.
3. **Penyediaan Infrastruktur** adalah kegiatan yang meliputi pekerjaan konstruksi untuk membangun atau meningkatkan kemampuan infrastruktur dan/atau kegiatan pengelolaan infrastruktur dan/atau pemeliharaan infrastruktur dalam rangka meningkatkan kemanfaatan infrastruktur.
4. **KPBU Atas Prakarsa Pemerintah** adalah KPBU yang inisiatifnya berasal dari menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara.
5. **KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha** adalah KPBU yang inisiatifnya berasal dari badan usaha.
6. **KPBU Skala Kecil** adalah proyek KPBU yang membawa manfaat ekonomi bagi masyarakat dengan struktur dan/atau ruang lingkup yang relatif sederhana.
7. **Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama** yang selanjutnya disingkat PJPK adalah menteri/kepala lembaga/kepala daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah sebagai penyedia atau penyelenggara Infrastruktur berdasarkan peraturan perundang-undangan.
8. **Badan Usaha** adalah Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, badan usaha swasta yang berbentuk perseroan terbatas, badan hukum asing, atau koperasi.

---

1 Penjelasan daftar istilah nomor 1 (satu) sampai nomor 27 mengacu pada Peraturan Menteri PPN/ Bappenas Tentang Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur, sedangkan Penjelasan daftar istilah Nomor 28 sampai Nomor 48 mengacu pada Fatwa DSN-MUI No 156 Tahun 2023 Tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penyediaan Infrastruktur melalui Skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) Berdasarkan Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*)

9. **Badan Usaha Pelaksana KPBU** yang selanjutnya disebut Badan Usaha Pelaksana adalah perseroan terbatas yang didirikan oleh Badan Usaha pemenang lelang atau ditunjuk langsung.
10. **Badan Penyiapan** adalah Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi internasional untuk melakukan pendampingan pada tahap penyiapan KPBU hingga tahap transaksi KPBU atau tahap transaksi KPBU.
11. **Panel Badan Penyiapan** adalah suatu panel yang terdiri atas Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi internasional yang telah memenuhi kualifikasi untuk memberikan pendampingan pada tahap penyiapan KPBU hingga tahap transaksi KPBU atau transaksi KPBU.
12. **Penasihat Proses** adalah pihak yang membantu PJPK dalam rangka memberikan rekomendasi terkait dengan kesesuaian proses dalam pelaksanaan proses KPBU.
13. **Pengadaan Badan Usaha Pelaksana** adalah rangkaian kegiatan dalam rangka mendapatkan mitra kerja sama bagi PJPK dalam melaksanakan proyek KPBU.
14. **Pemerintah Daerah** adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
15. **Dukungan Pemerintah** adalah kontribusi fiskal dan/atau bentuk lainnya yang diberikan oleh menteri/kepala lembaga/kepala daerah dan/atau menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara sesuai kewenangan masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam rangka meningkatkan kelayakan finansial dan efektivitas KPBU.
16. **Dukungan Kelayakan** adalah Dukungan Pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal yang bersifat finansial yang diberikan terhadap proyek KPBU oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keuangan negara.
17. **Jaminan Pemerintah** adalah kompensasi finansial yang diberikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara kepada Badan Usaha Pelaksana melalui skema pembagian risiko untuk proyek kerja sama.
18. **Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*)** adalah pembayaran secara berkala oleh menteri/kepala lembaga/kepala daerah kepada Badan Usaha Pelaksana atas tersedianya layanan Infrastruktur yang sesuai dengan kualitas dan/atau kriteria sebagaimana ditentukan dalam perjanjian KPBU.

19. **Konsultasi Publik** adalah proses interaksi dengan masyarakat termasuk pemangku kepentingan lainnya untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, akuntabilitas dan efektivitas proyek KPBU.
20. **Penjajakan Minat Pasar** adalah proses interaksi untuk mengetahui masukan maupun minat calon investor dan/atau lembaga jasa keuangan atas KPBU yang akan dikerjasamakan.
21. **Layanan Infrastruktur** yang selanjutnya disebut Layanan adalah layanan publik yang disediakan oleh Badan Usaha Pelaksana selama berlangsungnya masa pengoperasian Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana berdasarkan perjanjian KPBU.
22. **Nilai Manfaat Uang** adalah pengukuran kinerja proyek KPBU berdasarkan nilai ekonomi, efisiensi, dan efektivitas pengeluaran serta kualitas pelayanan yang memenuhi kebutuhan masyarakat.
23. **Persetujuan Lingkungan** adalah keputusan kelayakan lingkungan hidup atau pernyataan kesanggupan pengelolaan lingkungan hidup yang telah mendapatkan persetujuan dari pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.
24. **Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur** yang selanjutnya disingkat BUPI adalah badan usaha yang didirikan oleh pemerintah pusat dan diberikan tugas khusus untuk melaksanakan penjaminan pemerintah serta telah diberikan modal berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
25. **Calon Pemrakarsa** adalah Badan Usaha baik tunggal maupun konsorsium yang mengajukan usulan prakarsa KPBU kepada menteri kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara.
26. **Pemrakarsa** adalah Calon Pemrakarsa yang telah ditetapkan sebagai pemrakarsa oleh menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara sebagai PJPK.
27. **Perjanjian KPBU** adalah perjanjian tertulis antara PJPK dan Badan Usaha Pelaksana dalam rangka Penyediaan Infrastruktur.
28. **Akad I'arah** adalah pemberian izin (Ibahah) dari PJPK kepada Badan Usaha Pelaksana untuk memanfaatkan dan/atau mengambil manfaat barang milik PJPK selama penyelenggaraan Layanan Infrastruktur.
29. **Janji (wa'd)** adalah janji dari Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK untuk memanfaatkan Barang Milik Negara/Daerah, dan mengembalikannya kepada PJPK pada waktu yang disepakati, dan janji untuk menghibahkan barang milik Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK pada waktu yang disepakati.

30. **Akad syirkah** adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu di mana setiap pihak memberikan kontribusi dana/modal usaha (ra's al-mal) keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati atau secara proporsional, dan kerugian ditanggung oleh para pihak secara proporsional.
31. **Akad Syirkah Musahamah (Syirkah al-Musahamah Dzat al-Mas'uliyyah al-Mahaddadah)** adalah Akad Syirkah yang kepemilikan porsi (hishshah) modal para mitra atau pemodal berdasarkan Modal Disetor yang dibuktikan dengan Saham.
32. **Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)** adalah akad syirkah yang kepemilikan porsi ra's al-mal salah satu syarik berkurang karena pembelian secara bertahap oleh syarik lainnya.
33. **Akad Musyarakah Muntahiyah bi al-Tumlik (MMBT)** adalah Akad Syirkah yang kemudian salah satu Syarik mengalihkan Hishshah-nya kepada Syarik yang lain secara sekaligus sesuai janji (wa'd), dengan menggunakan akad bai' atau hibah, sehingga seluruh modal usaha syirkah menjadi milik Syarik yang lain tersebut.
34. **Bai' al-istishna'** adalah jual beli barang yang akan dibuat berdasarkan kriteria yang disepakati dan pembayaran harga dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
35. **Akad Ijarah** adalah akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang atau jasa/pekerjaan dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa/ujrah sesuai kesepakatan.
36. **Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT)** adalah akad ijarah atas manfaat barang yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad ijarah.
37. **Ijarah Maushufah Ji al-Dzimmah (IMFZ)** adalah akad ijarah atas barang (manfaat al-'ain) dan/atau jasa ('amal) yang pada saat akad disepakati kriterianya untuk diwujudkan pada waktu yang disepakati.
38. **Barang Sewa (mahall al-manfa'ah)** adalah barang sewa./barang yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat yang meliputi jasa rehabilitasi, desain, konstruksi, operasi, pemeliharaan dan pengalihan layanan Infrastruktur.
39. **Akad Kafalah** adalah akad penjaminan dari penanggung (kafil) kepada pihak ketiga (makful lahu) yang berupa kesanggupan untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (makful 'anhu/ashil).
40. **Akad Kafalah bi al-Ujrah** adalah akad kafalah dengan ujrah (imbalan).
41. **Riba** adalah tambahan atas pokok piutang berdasarkan kesepakatan dan/atau kebiasaan, dan pertukaran barang ribawi sejenis yang tidak

memenuhi ketentuan yad bi yad (tunai) dan mitsl bi mitsl (sama kuantitas dan/atau kualitasnya).

42. **Gharar** adalah ketidakpastian dalam suatu akad, baik mengenai kualitas atau kuantitas objek akad maupun mengenai penyerahannya.
43. **Maysir** adalah ketidakjelasan dan perhitungan yang tidak cermat, spekulasi, dan untung-untungan dalam akad.
44. **Tadlis** adalah menyembunyikan kecacatan objek akad yang dilakukan oleh penjual untuk mengelabui pembeli seolah-olah objek akad tersebut tidak cacat.
45. **Dharar** adalah tindakan yang dapat menimbulkan bahaya atau kerugian pihak lain.
46. **Zhulm (penganiayaan)** adalah sesuatu yang mengandung unsur ketidakadilan, ketidakseimbangan, dan merugikan pihak lain.
47. **Risywah** adalah pemberian yang diberikan oleh pihak kepada pihak lain agar mendapatkan izin untuk melakukan perbuatan yang bathil. Obyek Haram adalah barang dan/atau manfaat yang tidak sah untuk dijadikan objek akad.

# Pendahuluan

## I. Latar Belakang

Pemerintah Indonesia tengah berupaya mempercepat pembangunan infrastruktur untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan pemerataan pembangunan. Kebutuhan infrastruktur pada periode 2020-2024 mencapai Rp6.445 triliun, meningkat signifikan sebesar 34,3% dibandingkan periode 2015-2019. Dalam jangka panjang, menurut Global Infrastructure Hub, Indonesia membutuhkan investasi infrastruktur sebesar 1.712 miliar USD untuk periode 2016-2040. Meski demikian, keterbatasan dana dari APBN dan

APBD menjadi kendala utama dalam pengadaan infrastruktur dasar. Oleh karena itu, pemerintah perlu skema alternatif untuk memenuhi kewajiban penyediaan sarana dan infrastruktur dasar tersebut.

Pemenuhan kebutuhan pembangunan infrastruktur ini memerlukan kontribusi dari berbagai pihak baik pemerintah maupun badan usaha. Oleh karena itu, dibentuk skema KPBU yang memungkinkan pemerintah dan badan usaha berkontribusi sesuai dengan porsi kemampuan dan keahliannya masing-masing dalam rangka mendukung pembangunan infrastruktur nasional. Pemerintah dalam skema ini dapat berkontribusi dalam pendampingan penyiapan proyek, kelayakan proyek, pendanaan, penjaminan, dan pembebasan lahan, sementara badan usaha dapat berkontribusi dalam pembiayaan, pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan.

Masterplan Arsitektur Keuangan Syariah Indonesia 2015 mendorong agar keuangan syariah dapat berperan dalam pembangunan ekonomi nasional yang sejalan dengan prinsip syariah dan prioritas pemerintah Indonesia. Integrasi keuangan syariah ke dalam strategi nasional akan membantu pemerintah mencapai tujuan pembangunan dengan menarik investasi asing untuk membiayai proyek-proyek infrastruktur yang diperlukan. Integrasi keuangan syariah merupakan bagian dari upaya untuk menguatkan ekosistem ekonomi syariah dalam rangka mendorong peran ekonomi syariah sebagai salah satu sumber pertumbuhan ekonomi baru Indonesia.

Masterplan Ekonomi Syariah 2019-2024 menyebutkan bahwa salah satu strategi penguatan pembiayaan perbankan syariah adalah perluasan pembiayaan syariah produktif sektor korporasi dan jangka panjang (infrastruktur). Strategi tersebut diperkuat melalui Rencana Implementasi Ekonomi Syariah yang menyebutkan bahwa salah satu inisiatif strategis adalah mengoptimalkan pembiayaan proyek infrastruktur pemerintah yang sesuai dengan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs) melalui Lembaga Keuangan Syariah.

Penerapan Proyek skema KPBU yang menjunjung tinggi transparansi dan pembagian risiko yang adil secara umum tidak melanggar ketentuan syariah sehingga memungkinkan seluruh proyek KPBU dapat dijalankan secara syariah. Agar seluruh skema sesuai dengan prinsip syariah, diperlukan identifikasi akad-akad antara pihak terkait baik dalam perjanjian KPBU maupun penjaminannya, serta alternatif pendanaan syariah yang dapat dimanfaatkan oleh badan usaha.

KNEKS beserta pemangku kepentingan terkait berupaya untuk meningkatkan kontribusi pembiayaan syariah untuk proyek KPBU dan memberikan dukungan kepada PJPK yang akan menjalankan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah.

Pada Tahun 2019, KNEKS bersama PT PII dan DSN-MUI menerbitkan *Concept Note* KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah sebagai bentuk inisiasi dalam eksplorasi penerapan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah. *Concept Note* tersebut memuat potensi KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah untuk meningkatkan kontribusi ekonomi dan keuangan syariah terhadap pembangunan nasional, identifikasi skema-skema KPBU dan penjaminan syariah yang dapat diterapkan, serta memberikan informasi mengenai peluang implementasi KPBU kepada pemangku kepentingan.

Pada November 2019, DSN-MUI telah memberikan opini kesesuaian syariah untuk skema KPBU pembangunan RSUD Zainoel Abidin Aceh. Selanjutnya, Pada 2020 DSN-MUI telah mengeluarkan Opini Kesesuaian Syariah DSN-MUI atas penjaminan syariah atas penjaminan syariah pada proyek KPBU RSUD Zainoel Abidin Aceh.

## *Milestone* Program Kerja KPBU

### 2019-2020

- *Concept Note* KPBU Syariah (KNEKS, PT PII, dan DSN MUI)
- Opini Kesesuaian Syariah DSN MUI atas proyek KPBU RSUD Zainoel (RSUDZA) Abidin di Aceh
- Koordinasi proyek KPBU RSUDZA dengan Pemprov dan DPR Aceh
- Opini Kesesuaian Syariah DSN-MUI atas penjaminan syariah KPBU RSUDZA

### 2021

- *One-on-one meeting* Lembaga Keuangan Syariah dengan berbagai Badan usaha Pelaksana KPBU (Kemen PUPR dan KNEKS)
- *Financial close* pembayaran syariah KPBU Jalintim Sumsel senilai Rp644M dan Jalintim Riau senilai Rp420M
- **Rapat Pleno 1 KNEKS**
- Advokasi skema KPBU Syariah kepada Pemprov Jatim, Jabar, dan Riau

### 2022

- *One-on-one meeting* Lembaga Keuangan Syariah dengan berbagai Badan usaha Pelaksana KPBU (Kemen PUPR dan KNEKS)
- **Rapat Pleno 2 KNEKS**
- Menteri PUPR mengusulkan 2 KPBU dengan Skema Syariah: Irigasi Komering dan HLD Lombok
- Walikota Ternate mengusulkan KPBU dengan skema Syariah: RSUD Kota Ternate
- *Financial close* Pembiayaan syariah KPBU Jalan Tol Semarang-Demak senilai Rp1,34 T dan Jalan Tol Cisumdawu Rp5,5 T
- **Rapat Pleno 3 KNEKS**

### 2023

- *Financial close* pembiayaan syariah KPBU Alat Penerangan Jalan Pemkab Madiun senilai Rp45 M
- Penerbitan Fatwa DSN-MUI No 156/DSN-MUI/V/2023 tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam KPBU AP
- *One-on-one Meeting* dengan K/L terkait penyusunan panduan KPBU Syariah
- Pembentukan anggota tim bersama penyusun panduan teknis KPBU dengan prinsip syariah
- *Business linkage* pembiayaan untuk 5 proyek KPBU

### 2024

- Koordinasi dengan Islamic Development Bank dalam rangka peningkatan pembiayaan syariah pada proyek KPBU

Gambar 1: *Milestone* terkait Program Kerja KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah yang dikoordinasikan oleh KNEKS

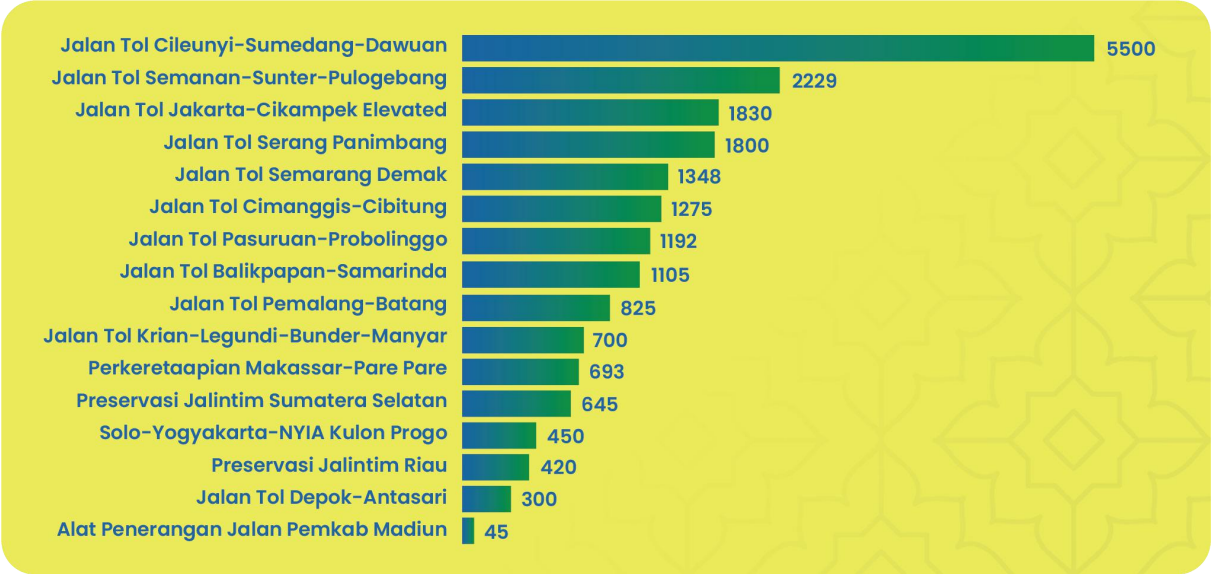
Sejak tahun 2021, untuk mendorong peningkatan pembiayaan syariah pada proyek KPBU, KNEKS bersama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Bank Indonesia melakukan serangkaian *business matching* kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan Badan Usaha Pelaksana KPBU. Selain itu, KNEKS juga aktif mengadvokasi implementasi KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah kepada Pemerintah Daerah diantaranya kepada Pemerintah Provinsi Jawa Timur, Jawa Barat, Riau, dan Sumatera Barat. Pada Rapat Pleno ke-1 KNEKS di bulan November 2021, Wakil Presiden K.H Ma'ruf Amin selaku Ketua Harian KNEKS telah menetapkan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah sebagai salah satu Program Strategis KNEKS.

Penyusunan pedoman implementasi KPBU dengan prinsip syariah merupakan salah satu fokus pengembangan ekosistem jasa keuangan syariah dalam arahan Wakil Presiden pada rapat pleno ke 3 yang tercantum dalam Surat Menteri Keuangan Nomor S-17/MK/2023 pada Januari 2023. Penyusunan panduan pelaksanaan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah merupakan salah satu aksi utama yang ditetapkan dalam Rencana Kerja KNEKS untuk mendorong optimalisasi penerapan regulasi yang telah berlaku guna meningkatkan kapasitas Lembaga Keuangan Syariah untuk membiayai proyek KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah.

Pada Juli 2022, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mengusulkan KPBU sektor Sumber Daya Air, yaitu KPBU Daerah Irigasi Komering di Provinsi Sumatera Selatan dan Saluran Interkoneksi Antar Daerah Aliran Sungai/ *High Level Diversion* Wilayah Sungai Pulau Lombok di Provinsi Nusa Tenggara Barat sebagai *pilot project* KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah bidang PUPR melalui Surat Nomor PB 0201-Mn/1338 kepada Menteri Keuangan selaku Sekretaris KNEKS. Proyek KPBU tersebut telah mendapat

pernyataan kesesuaian syariah dari DSN-MUI. Pemerintah Kota Ternate juga menyampaikan akan melakukan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah untuk proyek Rumah Sakit Umum Daerah Kota Ternate. Pada tahun 2023, DSN-MUI menerbitkan fatwa 156/DSN-MUI/V/2023 tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penyediaan Infrastruktur melalui Skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha Berdasarkan Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*). Fatwa tersebut menjadi rujukan atas inkorporasi prinsip syariah dalam pelaksanaan KPBU.

Hingga tahun 2024 terdapat 16 proyek KPBU dari Kementerian PUPR, Kementerian Perhubungan, dan Pemerintah Kabupaten Madiun yang telah dibiayai oleh Lembaga Keuangan Syariah dengan total pembiayaan Rp 20,35 triliun. Hingga panduan ini dibuat, Proyek KPBU Jalan Tol Cileunyi Sumedang Dawuan (Cisumdawu) merupakan proyek dengan total nilai pembiayaan syariah terbesar, dengan nilai Rp5,5 triliun yang seluruhnya dibiayai oleh Lembaga Keuangan Syariah.




Gambar 2: Kontribusi Lembaga Keuangan Syariah pada Proyek KPBU ( dalam miliar rupiah)

Integrasi keuangan syariah ke dalam strategi nasional akan membantu pemerintah mencapai tujuan pembangunan dengan menarik investasi asing untuk membiayai proyek-proyek infrastruktur yang diperlukan. Proyeksi aset keuangan syariah global tahun 2025 berdasarkan *State of the Global Islamic Economy Report* 2023-2024 mencapai USD 5,96 triliun. Indonesia merupakan salah satu negara pelaku potensial untuk aktivitas ekonomi syariah terbesar di dunia, termasuk pembiayaan pembangunan. Investor

yang berpotensi termasuk investor dari negara-negara Gulf Cooperation Council (GCC) yang mencari produk investasi syariah berkualitas, investor lokal maupun internasional yang mencari produk investasi yang bertanggung jawab secara etis dan sosial, serta investor lain yang berminat untuk memperluas diversifikasi portofolio investasi mereka. Terdapat beberapa lembaga multilateral seperti Islamic Development Bank, Asian Development Bank, dan World Bank yang dapat mendukung KPBU. Selain itu, terdapat sumber potensial investor dari Badan Pengelola Keuangan Haji (BPKH) yang dapat mendukung pembiayaan pengadaan infrastruktur melalui KPBU di Indonesia.

KPBU dengan prinsip syariah dapat memperoleh sumber dana dari pembiayaan bank syariah, lembaga pembiayaan syariah, atau penerbitan efek-efek syariah pasar modal. Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 Pengembangan dan Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, pembiayaan infrastruktur dapat melalui skema *investment account* melalui bank syariah. Investor cenderung tertarik untuk berinvestasi dalam proyek KPBU sebagai *underlying asset* karena didukung oleh persiapan dan jaminan pemerintah, sehingga risikonya lebih terkendali. Penerapan KPBU yang transparan dan adil sesuai dengan prinsip-prinsip syariah berpotensi untuk mendukung pertumbuhan pasar keuangan syariah dengan lebih banyak proyek pemerintah yang didanai oleh industri keuangan syariah.

## II. Tujuan dan Ruang Lingkup

Panduan ini akan menjelaskan bagaimana prinsip-prinsip Syariah diintegrasikan ke dalam tahapan proses KPBU, mulai dari perencanaan, penyiapan, transaksi, hingga manajemen. Panduan ini juga memaparkan tahapan proses KPBU yang dapat diikuti untuk menjalankan proyek KPBU dengan prinsip syariah meliputi prosedur yang harus dipatuhi, dokumen yang perlu disiapkan, serta pihak yang perlu dikoordinasikan untuk memperoleh pernyataan kesesuaian syariah.

Selanjutnya, panduan ini juga diharapkan dapat mengakomodasi kebutuhan pelaksanaan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah di Aceh yang telah memberlakukan Qanun Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan aspirasi dari PJPK yang menginginkan pelaksanaan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah, serta memberikan penjelasan kepada pemangku kepentingan untuk dapat lebih mudah memahami ketentuan terkait KPBU yang diatur

pada peraturan perundang-undangan serta ketentuan terkait prinsip syariah yang ada dalam Fatwa DSN-MUI No: 156/DSN-MUI/V/2023. Sehubungan dengan fatwa yang berfokus pada penyediaan infrastruktur berdasarkan skema pengembalian investasi ketersediaan layanan (*availability payment*), maka proyek KPBU yang pengembalian investasinya bukan berasal dari *availability payment*, tetap dapat mengimplementasikan prinsip syariah dalam KPBU.

Proses mendapatkan Pernyataan Kesesuaian Syariah dapat dibantu oleh Ahli Syariah dari DSN MUI yang telah ditunjuk dalam proyek KPBU. Implementasi Prinsip Syariah selaras dengan bisnis proses KPBU yang ada saat ini dan tidak dimaksudkan untuk menciptakan proses bisnis baru.

# Pengertian KPBU

## Pengertian KPBU

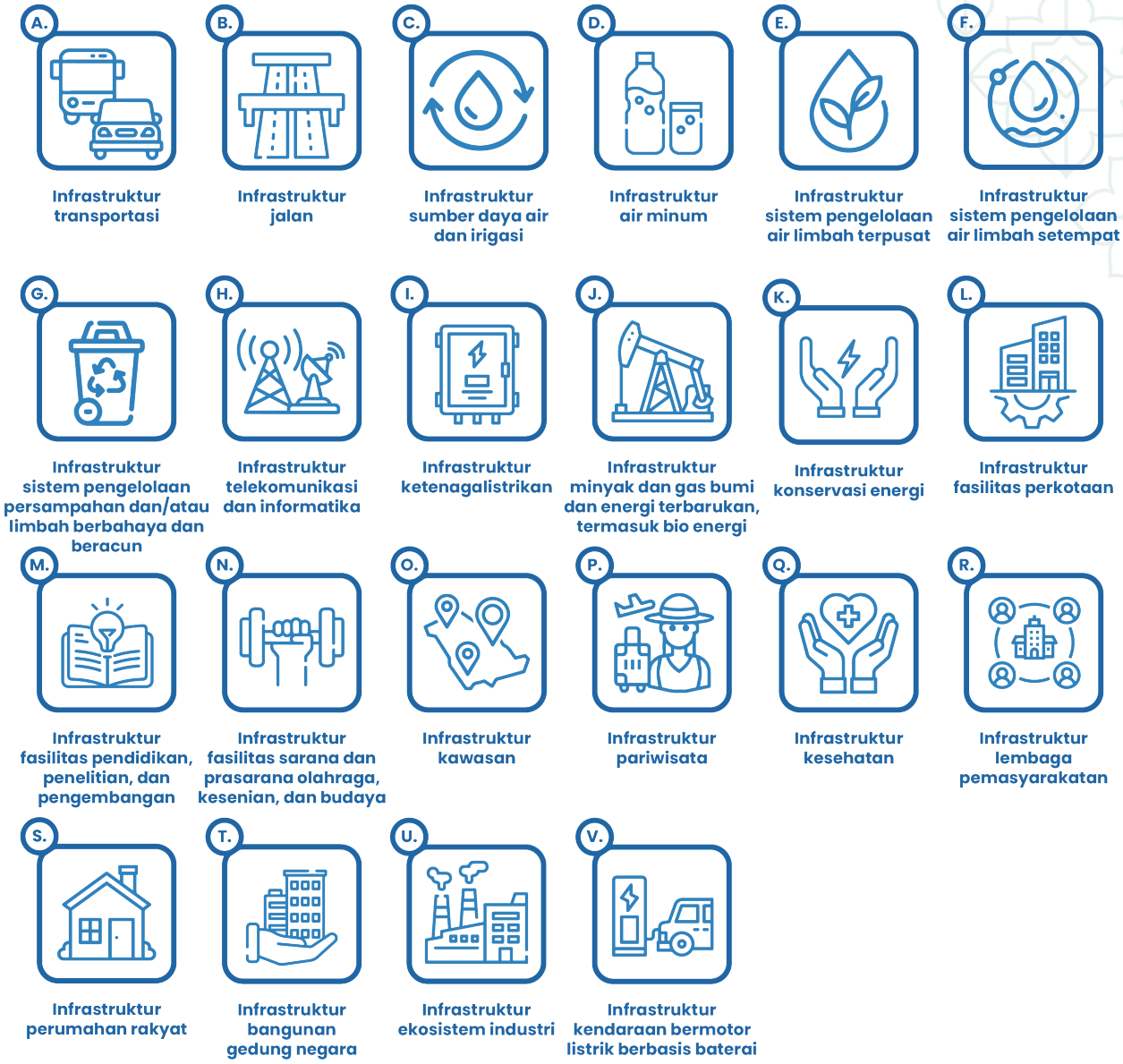
KPBU adalah kerja sama antara pemerintah dan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko di antara para pihak. KPBU terdiri dari KPBU Atas Prakarsa Pemerintah dan KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha. Bentuk KPBU mencakup sebagian atau seluruh proses kegiatan KPBU, yang meliputi[1]:

A. **Pembiayaan;**
B. **Perancangan;**
C. **Konstruksi untuk membangun;**
D. **Pengoperasian;**
E. **Pengembangan;**
F. **Revitalisasi;**
G. **Pemeliharaan/perawatan;**
H. **Penyerahan aset Infrastruktur; dan/atau**
I. **Penyerahan pengelolaan aset sesuai Perjanjian KPBU.**

Penentuan Bentuk KPBU memperhatikan kebutuhan proyek sebagai suatu keseluruhan siklus hidup proyek dan alokasi risiko yang tepat. Bentuk KPBU ditentukan pada tahapan penyusunan studi pendahuluan pada KPBU Atas Prakarsa Pemerintah atau saat pada tahapan penyiapan melalui dokumen pendukung pada KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha.

Infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dalam KPBU berdasarkan Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/ Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2023 adalah infrastruktur ekonomi dan infrastruktur sosial. Berikut Jenis Infrastruktur yang dapat disediakan melalui KPBU, yaitu mencakup:

1 Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional No.07 Tahun 2023




Gambar 3: Jenis-jenis Infrastruktur yang dapat disediakan melalui KPBU

Penyelenggaraan KPBU pada Infrastruktur dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang sektor. KPBU dapat merupakan penyediaan infrastruktur uang merupakan gabungan dari 2 (dia) atau lebih jenis infrastruktur. PJPK dapat merupakan gabungan yang terdiri atas:

A. gabungan dari 2 (dua) atau lebih PJPK untuk 1 (satu) jenis Infrastruktur; atau
B. gabungan dari 2 (dua) atau lebih PJPK untuk 2 (dua) atau lebih jenis Infrastruktur

Detail terkait pengaturan PJPK gabungan dimuat dalam Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2023 Infrastruktur yang disediakan KPBU dengan implementasi prinsip syariah tidak boleh terdapat kegiatan yang menyalahi ketentuan ketentuan syariah, yakni harus terhindar dari riba, gharar, maysir, tadlis, zhulm, risywah, dharar, objek haram dan perbuatan terlarang lainnya.

# Dasar Hukum Implementasi KPBU

## Dasar Hukum Implementasi KPBU

**A. Tata Cara Pelaksanaan KPBU (Panduan Umum)**

1. Peraturan Presiden No. 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
2. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional No. 07 Tahun 2023.

**B. Tata Cara Pengadaan Badan Usaha**

1. Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 19 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.
2. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 29 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Penyediaan Infrastruktur Melalui Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Atas Prakarsa Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah.

**C. Penjaminan Pemerintah**

1. Peraturan Presiden Nomor 78 Tahun 2010 tentang Penjaminan Infrastruktur Dalam Proyek Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Yang Dilakukan Melalui Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur.
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 08 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 260 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penjaminan Infrastruktur dalam Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha.

**D. Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availibility Payment*)**

1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 260 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembayaran Ketersediaan Layanan Pada Proyek Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Rangka Penyediaan Infrastruktur.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 96 Tahun 2016 tentang Pembayaran Ketersediaan Layanan Dalam Rangka Kerjasama Pemerintah Daerah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur Di Daerah.

**E. Dukungan Kelayakan (*Viability Gap Fund*)**

1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 223 Tahun 2012 tentang Pemberian Dukungan Kelayakan Atas Sebagian Biaya Konstruksi Pada Proyek Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 143 Tahun 2013 tentang Panduan Pemberian Dukungan Kelayakan Atas Sebagian Biaya Konstruksi Pada Proyek Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.

**F. Pengadaan tanah dalam implementasi KPBU**

1. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
3. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
4. Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

## G. Fasilitas Penyiapan & Transaksi (*Project Development Fund*)

- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 180 Tahun 2020 tentang Fasilitas untuk Penyiapan dan Pelaksanaan Transaksi Proyek Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

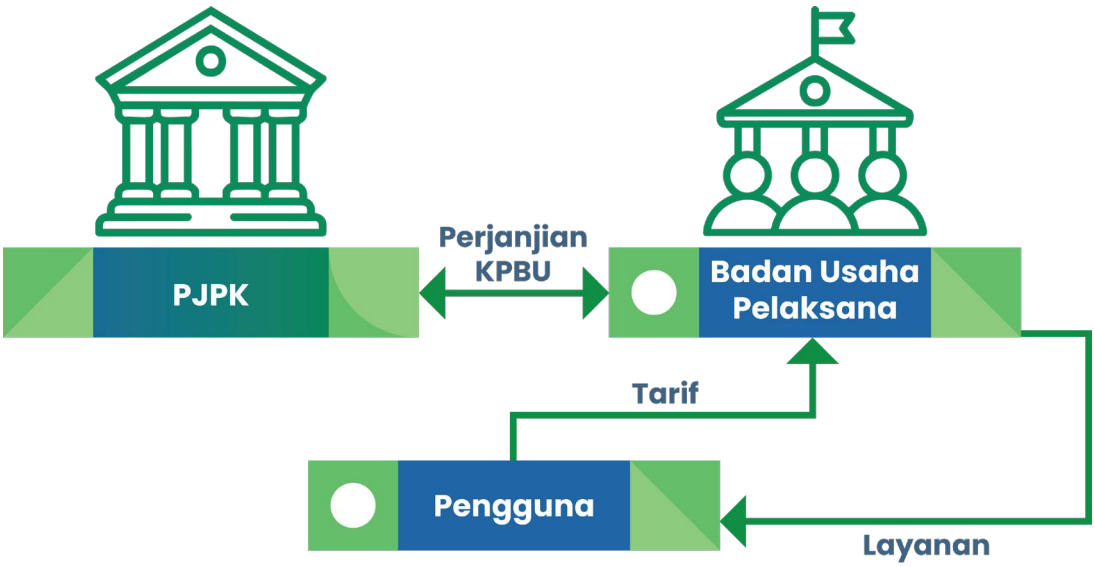
# Skema Pengembalian Investasi Dalam KPBU

## Skema Pengembalian Investasi Dalam KPBU

Pada implementasinya terdapat 3 (tiga) bentuk skema pengembalian investasi pada proyek KPBU, yaitu: i. pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif; ii. pembayaran Ketersediaan Layanan; iii. bentuk lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

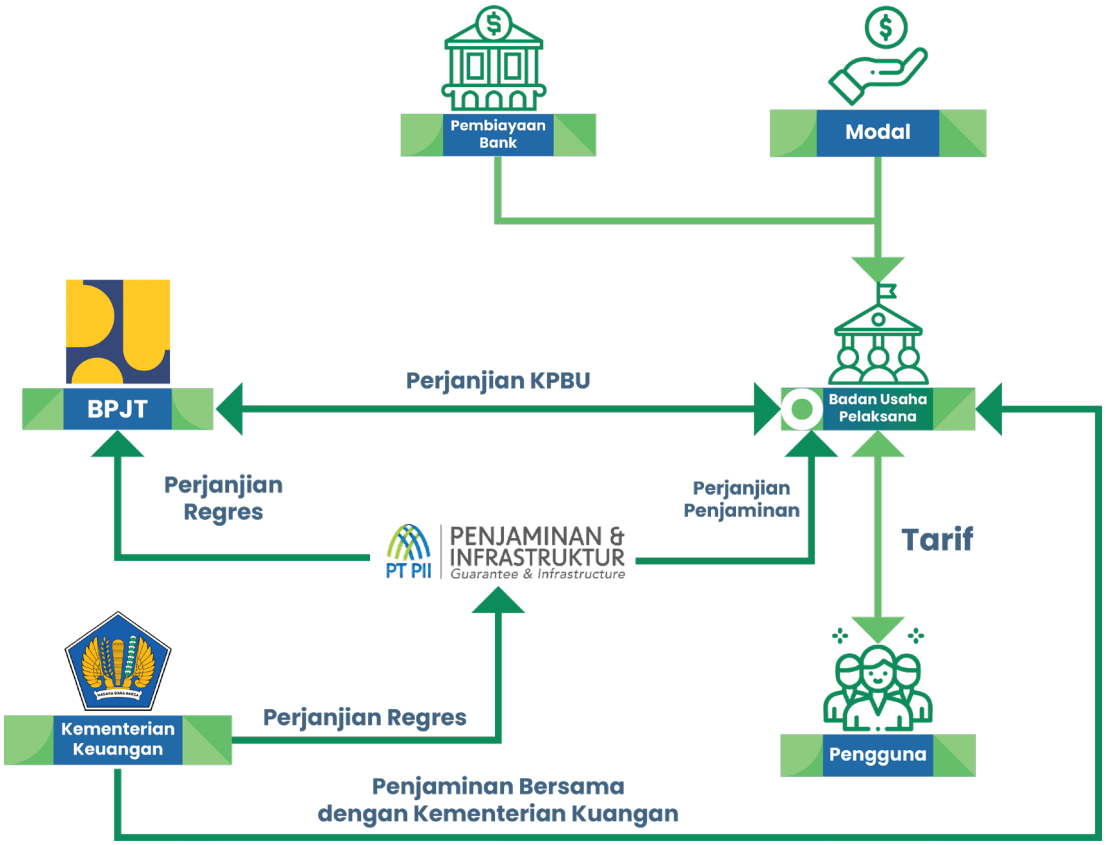
### i. Pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif

Tarif Pengguna merupakan bentuk pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif dengan konsesi yang diberikan kepada Badan Usaha Pelaksana berdasarkan perjanjian KPBU untuk memberikan layanan infrastruktur di mana Badan Usaha Pelaksana memberikan layanan kepada pengguna dan Badan Usaha Pelaksana menerima pembayaran langsung dari pengguna atas layanan yang diberikan.




Gambar 4: Skema Pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif

Salah satu proyek KPBU yang menggunakan skema pengembalian investasi user pay di Indonesia adalah proyek KPBU Jalan Tol Semarang-Demak dengan ilustrasi sebagai berikut.

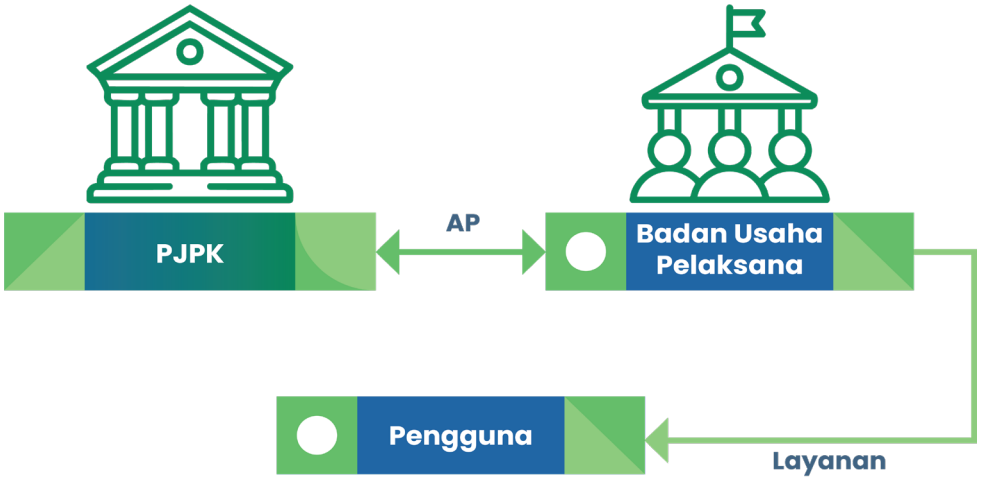



Gambar 5: Struktur Proyek KPBU Jalan Tol Semarang-Demak
sumber: PPP Book 2024 Bappenas (diolah oleh KNEKS)

## ii. Ketersediaan Layanan/*Availability Payment* (AP)

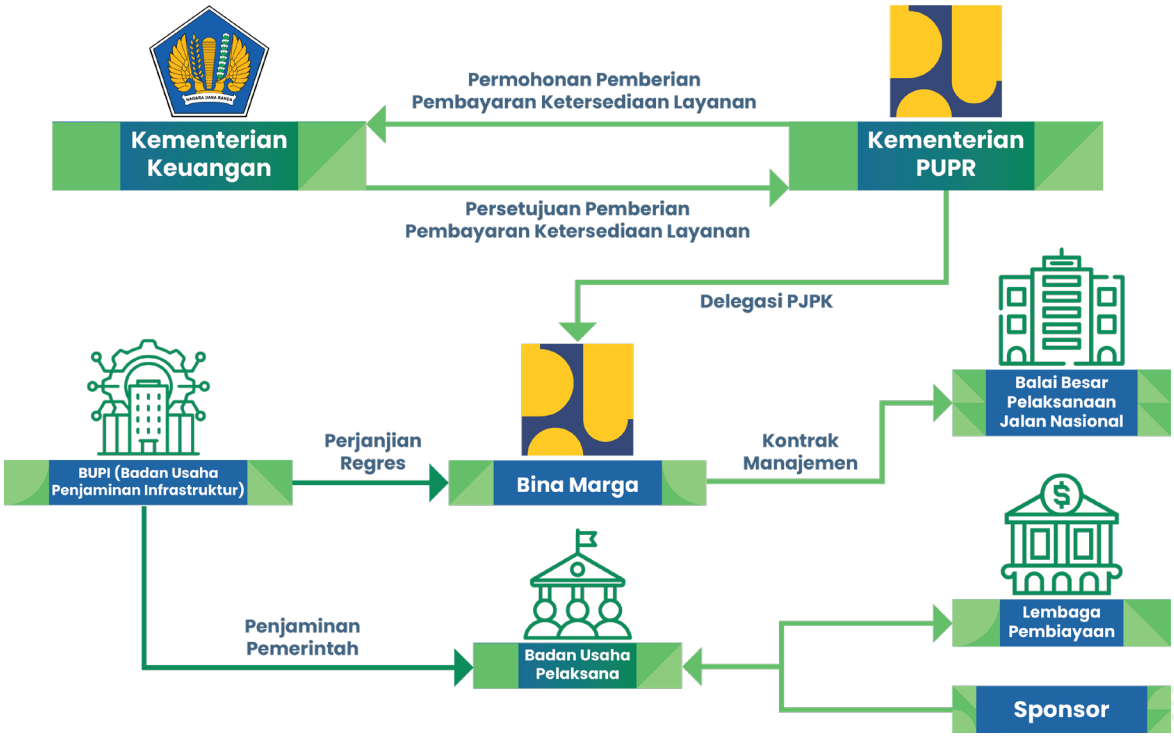
Ketersediaan Layanan/*Availability Payment (AP)* adalah konsesi yang diberikan kepada Badan Usaha Pelaksana berdasarkan perjanjian KPBU untuk memberikan layanan infrastruktur yang sesuai dengan kualitas dan/atau kriteria sebagaimana ditentukan dalam perjanjian KPBU, di mana PJPK melakukan pembayaran secara berkala kepada Badan Usaha Pelaksana atas tersedianya layanan tersebut, dan pengguna jasa/layanan/user membayar kepada PJPK.

PJPK akan melakukan pembayaran penuh (100%) jika Badan Usaha Pelaksana memberikan output layanan yang sesuai dengan Standar Pelayanan Minimum (SPM) yang telah disepakati dalam perjanjian KPBU. Skema KPBU-AP dapat dilihat pada skema di bawah ini.




Gambar 6: Skema KPBU AP

Salah satu proyek KPBU yang menggunakan skema pengembalian investasi AP di Indonesia adalah proyek KPBU Preservasi Jalan Nasional Lintas Timur Sumatera di Provinsi Riau dengan ilustrasi sebagai berikut.




Gambar 7: Struktur Proyek KPBU Preservasi Jalan Nasional Lintas Timur Sumatera di Provinsi Riau
Sumber: Bappenas- PPP BOOK 2024 (diolah oleh KNEKS)

**iii. Bentuk lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.**

# Inkorporasi Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan KPBU

## I. Prinsip Syariah dalam KPBU

Realisasi pembangunan negara tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan pendanaan yang tidak hanya dapat mengandalkan satu sumber seperti APBN/APBD, pendanaan pihak swasta, dan BUMN. Diperlukan suatu pengembangan inovasi pembiayaan atau sinergi instrumen pembiayaan *existing* dalam optimalisasi pemenuhan pendanaan seperti penerbitan obligasi atau sukuk, pinjaman daerah, dan KPBU. Konsep KPBU selaras dengan konsep dalam praktik ekonomi Islam. Ekonomi islam yang berfokus pada penekanan pembagian risiko bersama dan struktur keuangan syariah yang berbasis aset secara alamiah cocok dengan konsep KPBU. Nilai-nilai kerja sama dan keadilan yang terdapat dalam KPBU merupakan hal fundamental dalam ekonomi Islam.

Konsep KPBU mewakili gagasan tentang kolaborasi yang melibatkan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan antara sektor publik dan swasta. Kerja sama antara lembaga pemerintah dan pihak swasta dalam inisiatif ini menunjukkan pentingnya kerja sama dalam pelaksanaannya. Keadilan merupakan nilai yang sangat penting dalam ekonomi Islam yang tercermin dalam struktur transaksi yang berbasis pembagian keuntungan dan kerugian. Dalam mendorong peningkatan implementasi KPBU dalam penyediaan infrastruktur, pengembangan KPBU dengan prinsip syariah

diharapkan dapat memperkuat ekosistem ekonomi dan keuangan syariah. Penerapan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah diharapkan dapat mendorong pemenuhan prinsip syariah, yakni:

A. **kepemilikan yang amanah;**
B. **berusaha dengan keadilan;**
C. **berkerja sama dalam kebaikan;**
D. **pertumbuhan yang seimbang dan berkelanjutan; dan**
E. **kebermanfaatan bagi semua.**

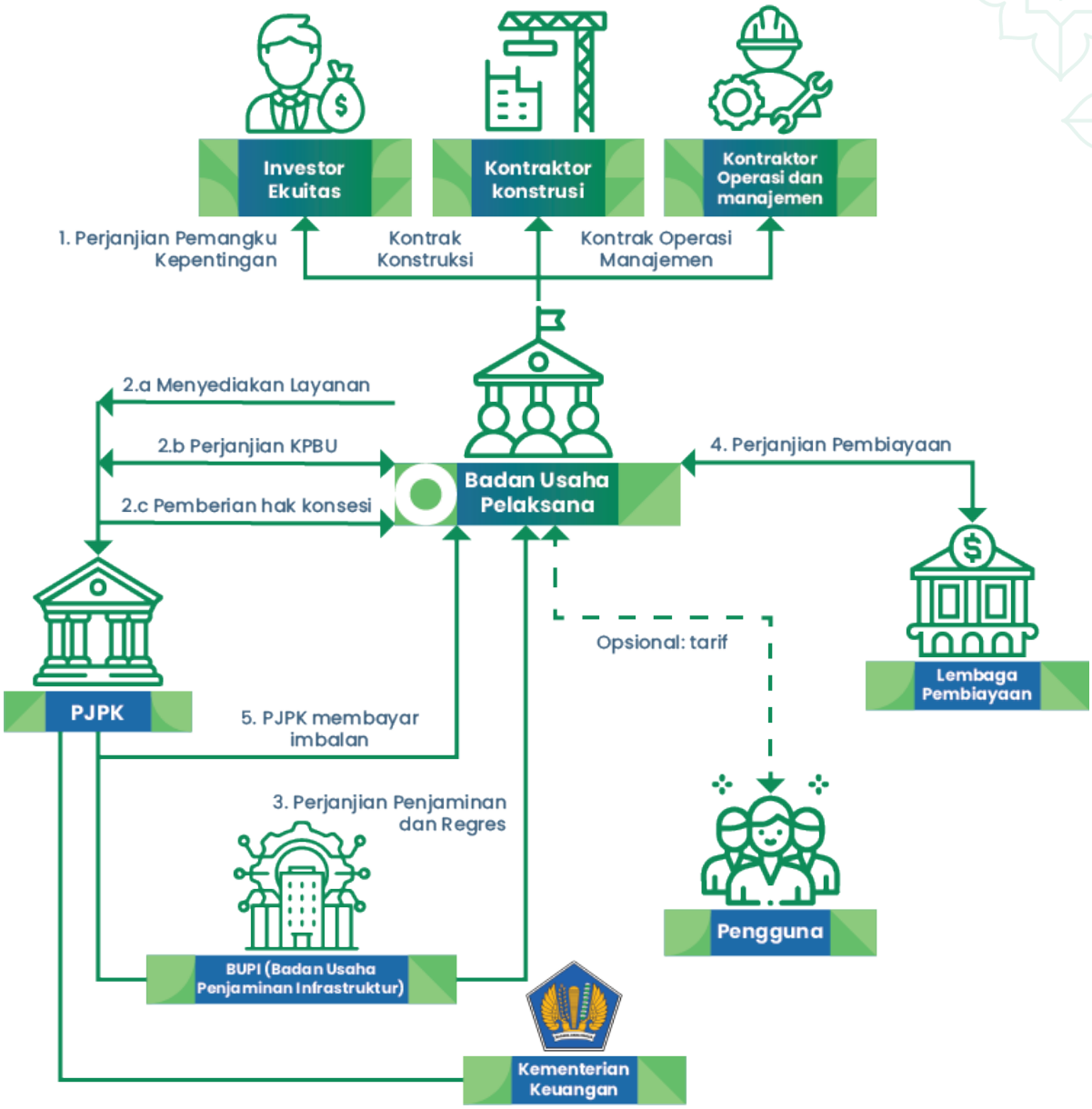
Prinsip syariah tersebut bersumber dari Al-Quran, Sunnah, dan Maqashid Al-Syariah. Upaya mendorong implementasi prinsip syariah dalam KPBU dapat dilakukan di sepanjang tahapan skema KPBU. Prinsip Syariah pada pelaksanaan KPBU diharapkan dapat menjaga dari riba, gharar, maysir, tadlis, zhulm, risywah, dharar, objek haram dan perbuatan terlarang lainnya. Pelaksanaan prinsip syariah pada pelaksanaan KPBU diatur dalam ketentuan

yang dimuat pada Fatwa DSN-MUI No: 156/DSN-MUI/V/2023. Ketentuan atas pelaksanaan prinsip syariah pada pelaksanaan KPBU juga dimuat dalam fatwa-fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait antara lain yang dalam tabel sebagai berikut.

Tabel 1: Fatwa-fatwa DSN-MUI

| No | Fatwa DSN-MUI | Tentang |
|---|---|---|
| 1 | 85/DSN-MUI/XII/2012 | Janji (Wa'd) dalam Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah |
| 2 | 114/DSN-MUI/IX/2017 | Akad Syirkah |
| 3 | 06/DSN-MUI/IV/2000 | Jual Beli Istishna' |
| 4 | 112/DSN-MUI/IX/2017 | Akad Ijarah |
| 5 | 101/DSN-MUI/X/2016 | al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah |
| 6 | 11/DSN-MUI/IV/2000 | Kafalah |
| 7 | 135/DSN-MUI/V/2020 | Saham |
| 8 | 43/DSN-MUI/VIII/2004 | Ganti rugi (Ta'Widh) |
| 9 | 21/DSN-MUI/X/2001 | Pedoman Umum Asuransi Syariah |
| 10 | 17/DSN-MUI/IX/2000 | Sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran |
| 11 | 132/DSN-MUI/X/2019 | Perjumpaan utang (Muqashshah) berdasarkan prinsip syariah |
| 12 | 220/DSN-MUI/IX/2017 | Akad Jual Beli |
| 13 | 74/DSN-MUI/I/2009 | Penjaminan Syariah |
| 14 | 129/DSN-MUI/VII/2019 | Biaya Rill sebagai Ta'Widh akibat Wanprestasi (At-Takalif Al-Fi'liyyah An-Nasyi'ah'an-nukul) |
| 15 | 27/DSN-MUI/III/2003 | Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik |
| 16 | 101/DSN-MUI/X/2016 | Akad Ijarah Maushufah Fi al-dzimmah |

Berikut adalah skema secara umum pelaksanaan KPBU dengan implementasi prinsip syariah:




Gambar 8: Skema secara umum pelaksanaan KPBU dengan implementasi prinsip syariah

1. Pembentukan Badan usaha Pelaksana dengan menggunakan Akad Syirkah Musahamah apabila terdiri proyek KPBU akan dilaksanakan beberapa badan usaha.
2. Muwa'adah:

   2.a. Badan Usaha Pelaksana dan PJPK saling berjanji (muwa'dah) untuk melaksanakan layanan Infrastruktur KPBU;

   2.b. Badan Usaha Pelaksana berjanji kepada PJPK untuk menghibahkan mahall al-manfa'ah dalam akad IMBT;

   2.c. Badan Usaha Pelaksana berjanji kepada PJPK untuk

mengembalikan aset milik PJPK yang dipinjampakaikan (i'arah). Pada saat periode yang disepakati akan berakhir, maka Badan Usaha Pelaksana menghibahkan mahall al-manfa'ah dalam akad IMBT kepada PJPK dan BUP mengembalikan aset milik PJPK yang dipinjampakaikan.

3. PJPK dan Badan Usaha Pelaksana berjanji dengan BUPI (Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur) dengan menggunakan akad kafalah bil ujrah dan perjanjian hak regres (dayn kafalah).
4. Badan Usaha Pelaksana mencari investor untuk melaksanakan layanan Infrastruktur KPBU dengan MMBT, MMQ (termasuk IMFDz), Istishna', dan akad lainnya sesuai syariah.
5. Badan Usaha Pelaksana memberikan layanan infrastruktur antara lain meliputi rehabilitasi, desain, pembangunan, operasi & pemeliharaan, serta memberikan layanan kepada publik. PJPK membayar imbalan berdasarkan perjanjian kepada BUP.

## II. Pendampingan Tim Ahli Syariah dalam Proses KPBU

Pelaksanaan proyek KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah perlu mendapatkan pernyataan kesesuaian syariah atas KPBU dari Tim Ahli Syariah. Tim Ahli Syariah adalah tim yang bertanggung jawab terhadap kesesuaian syariah atas pelaksanaan KPBU.

### A. Tugas, Tanggung Jawab dan Wewenang Tim Ahli Syariah

1. Menelaah pemenuhan prinsip syariah atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam KPBU.
2. Memberikan pendapat dan memberikan pernyataan kesesuaian syariah terhadap KPBU dengan implementasi prinsip syariah.
3. Meminta data dan informasi kepada pemrakarsa proyek KPBU dan pihak lain yang terkait dalam rangka memberikan pernyataan kesesuaian syariah.

### B. Hal-hal yang diperhatikan dalam menelaah prinsip syariah pada penerbitan KPBU

Pemrakarsa dan pihak lain yang terkait perlu menyampaikan draf dokumen-dokumen yang perlu disusun dalam pelaksanaan KPBU untuk dilakukan reviu yang meliputi:

1. Dokumen Pengadaan Badan Usaha Pelaksana
2. Dokumen Penandatanganan Perjanjian KPBU termasuk Perjanjian Penjaminan pada Proyek KPBU

3. Dokumen perjanjian pembiayaan dari investor

Tim ahli syariah dapat memberikan catatan-catatan perbaikan draf dokumen jika ditemukan adanya ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip syariah dalam proyek KPBU. Jika masih belum ada kesepakatan terkait isu-isu syariah yang menjadi *concern* tim ahli syariah, dimungkinkan diadakan beberapa kali pembahasan antara tim ahli syariah dengan pihak-pihak terkait. Tim ahli syariah dapat memberikan pernyataan kesesuaian setelah catatan-catatan perbaikan dalam draf dokumen KPBU telah diperbaiki oleh pihak-pihak terkait. Tim Ahli Syariah dinyatakan selesai bertugas apabila proyek KPBU telah mendapatkan pemenuhan pembiayaan penyediaan infrastruktur berdasarkan prinsip syariah.

## III. Tahapan Proses KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah

KPBU terdiri atas dua jenis, yaitu KPBU atas Prakarsa Pemerintah dan KPBU atas Prakarsa Badan Usaha. Untuk KPBU atas Prakarsa Pemerintah, tahapan pelaksanaan KPBU dibagi menjadi 4 tahap, yakni Perencanaan, Penyiapan, Transaksi, dan Manajemen. Berikut adalah rincian aktivitas yang dilakukan pada masing-masing tahapan.

### KPBU Atas Prakarsa Pemerintah

**Tahap I: Perencanaan**

A. Identifikasi KPBU
B. Permohonan Tim Ahli Syariah Pada Proyek KPBU (untuk Pemda Aceh)
C. Penyusunan Rencana Anggaran
D. Penetapan Skema Pendanaan

Juga dilaksanakan

E. Konsultasi Publik
F. Pengusulan Proyek KPBU ke dalam daftar rencana KPBU
G. Penyusunan daftar rencana KPBU

**Tahap II: Penyiapan**

A. Penyusunan prastudi kelayakan
B. Permohonan Tim Ahli Syariah pada Proyek KPBU
C. Pelaksanaan kegiatan pendukung
D. Penjajakan minat pasar

Juga dilaksanakan

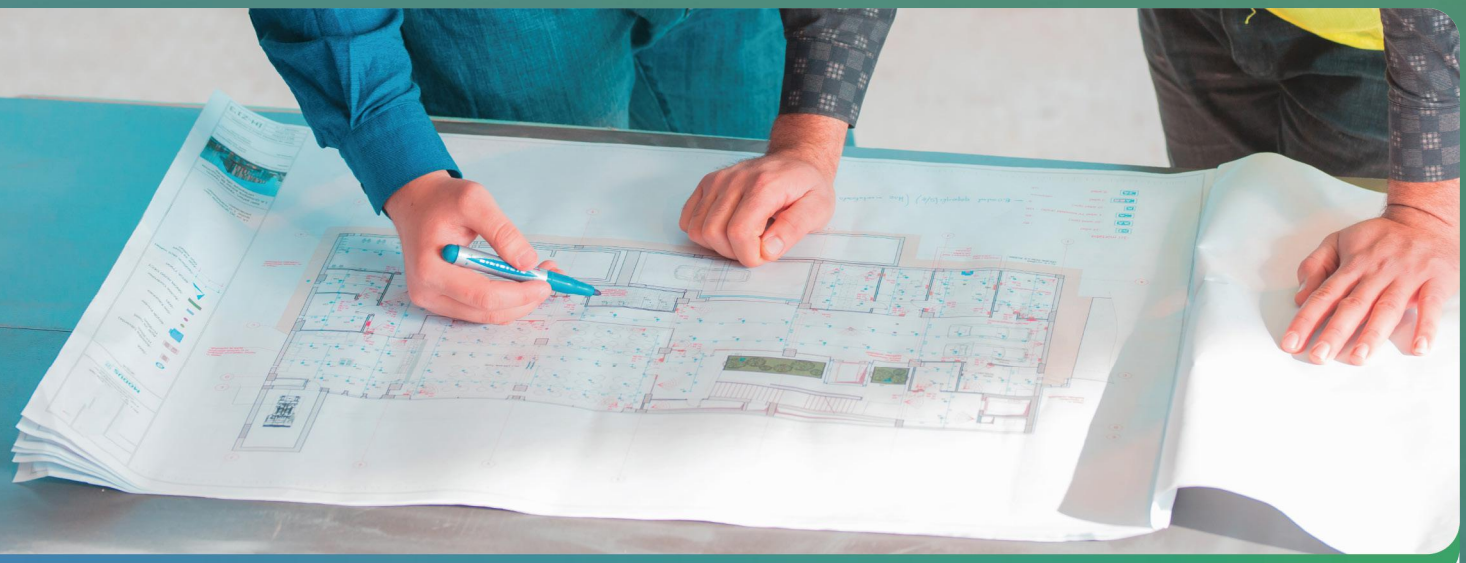
E. Konsultasi Publik

**Tahap III: Transaksi**

A. Penetapan lokasi KPBU
B. Pemerolehan Pernyataan Kesesuaian Syariah
C. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana
D. Penandatanganan Perjanjian KPBU
E. Pemenuhan Pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana

**Tahap IV: Manajemen**

A. Persiapan Manajemen KPBU
B. Pengendalian Pelaksanaan Perjanjian KPBU



## Tahap I: Perencanaan

### A. Identifikasi KPBU

Pada tahapan Identifikasi KPBU, menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara melakukan identifikasi kebutuhan pelaksanaan rencana Penyediaan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha dengan menyusun studi pendahuluan dan melakukan konsultasi publik. Pedoman studi pendahuluan tercantum dalam Permen Bappenas Nomor 7 Tahun 2023. Studi pendahuluan yang dimaksud memuat kajian strategis yang menghasilkan konfirmasi konteks strategis dan kajian inisiatif Penyediaan Infrastruktur yang menghasilkan:

1. rencana bentuk KPBU;
2. rencana skema pembiayaan KPBU dan sumber dananya; dan
3. rencana penawaran KPBU yang mencakup jadwal, proses, dan cara penilaian.

### B. Permohonan Tim Ahli Syariah pada Proyek KPBU (untuk Pemda Aceh)

Dalam hal pelaksanaan KPBU oleh Pemerintah Daerah (Pemda) Aceh yang memberlakukan Qanun Lembaga Keuangan Syariah, Kepala Daerah Pemda Aceh sebagai PJPK perlu untuk mengajukan permohonan kepada DSN-MUI agar dapat menunjuk Ahli Syariah untuk mendampingi proses implementasi KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah. Ahli Syariah perlu mendampingi proses KPBU sejak tahap Perencanaan KPBU sejak studi pendahuluan dalam tahap perencanaan. Pemda Aceh perlu mengalokasikan anggaran atas pendampingan Tim Ahli Syariah pada proyek KPBU.

## C. Penyusunan rencana anggaran

Penyusunan rencana anggaran KPBU meliputi setiap tahapan KPBU yang bersumber dari:

1. anggaran pendapatan belanja negara;
2. anggaran pendapatan belanja daerah; dan/atau
3. sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

## D. Penetapan skema pendanaan

Menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara menetapkan skema pendanaan untuk rencana Penyediaan Infrastruktur berdasarkan hasil studi pendahuluan dan konsultasi publik yang telah dilakukan. Apabila menteri/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara telah menetapkan bahwa rencana Penyediaan Infrastruktur ditindaklanjuti melalui skema KPBU, maka menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara menyusun daftar usulan rencana KPBU untuk disampaikan kepada Menteri Perencanaan.

## E. Konsultasi Publik

Konsultasi publik dilakukan untuk memperoleh tanggapan dari pemangku kepentingan yang dituangkan dalam berita acara Hasil Konsultasi Publik yang paling sedikit memuat:

1. daftar peserta Konsultasi Publik;
2. notulensi pembahasan rencana Penyediaan Infrastruktur; dan
3. kesimpulan dan rencana tindak lanjut.

Evaluasi terhadap hasil Konsultasi Publik, dijadikan sebagai bahan pertimbangan pelaksanaan rencana Penyediaan Infrastruktur. Hasil Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dilampirkan dalam studi pendahuluan.

## F. Pengusulan Proyek KPBU ke dalam daftar rencana KPBU

Selanjutnya, menteri/kepala/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara memastikan daftar usulan rencana KPBU diintegrasikan dalam proses dan dokumen perencanaan Pembangunan dan berkoordinasi dengan kantor bersama KPBU untuk mendapatkan masukan terkait daftar usulan rencana KPBU. Menteri/kepala/kepala daerah/direksi Badan Usaha

Milik Negara menyampaikan daftar usulan rencana KPBU dilengkapi dengan dokumen pendukung untuk usulan KPBU yang terdiri atas studi pendahuluan KPBU dan lembar ringkasan dari studi pendahuluan KPBU.

## G. Penyusunan daftar rencana KPBU

Menteri Perencanaan menyusun daftar rencana KPBU yang berasal dari:

1. hasil penilaian kesesuaian terhadap usulan menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara yang diindikasikan membutuhkan
   a. Dukungan Pemerintah; dan/atau
   b. Jaminan Pemerintah, dan/atau
2. hasil identifikasi terhadap prioritas pembangunan nasional.

Penilaian kesesuaian terhadap usulan menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara dilakukan oleh Menteri Perencanaan. Menteri Perencanaan melakukan penilaian kesesuaian terhadap daftar usulan rencana KPBU yang diusulkan PJPK dengan mempertimbangkan dokumen pendukung. Berdasarkan hasil penilaian kesesuaian dan/atau identifikasi, Menteri Perencanaan menetapkan daftar rencana KPBU. Daftar rencana KPBU sebagaimana dimaksud terdiri atas proyek KPBU

dalam proses penyiapan dan proyek KPBU siap ditawarkan.

Daftar rencana KPBU menjadi pertimbangan dalam:

1. penyusunan dokumen perencanaan pembangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. pemberian Dukungan Pemerintah dan Jaminan Pemerintah; dan
3. pemberian persetujuan Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*) oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara atau menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri.

Menteri dapat memberikan fasilitasi kepada menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara dalam penyusunan studi pendahuluan sesuai dengan kewenangannya. Fasilitasi dapat berupa konsultasi, asistensi, dan/atau pendampingan dalam penyusunan studi pendahuluan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian fasilitasi dalam penyusunan studi pendahuluan dikoordinasikan oleh Menteri Perencanaan. Pemberian fasilitasi sebagaimana dimaksud tidak menghilangkan tanggung jawab menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara dalam penyusunan studi pendahuluan.

PJPK menyampaikan informasi perkembangan KPBU kepada Menteri Perencanaan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun. Jangka waktu pencantuman proyek KPBU dalam daftar rencana KPBU paling lama 2 (dua) tahun. Menteri Perencanaan melakukan evaluasi berkala atas perkembangan proyek KPBU.

Daftar rencana KPBU menjadi bahan pertimbangan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara dan menteri yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang dalam negeri dalam memberikan pertimbangan Pembayaran (*Availability Payment*). Menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara melaporkan informasi perkembangan KPBU kepada Menteri Perencanaan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun. Jangka waktu pencantuman KPBU dalam proses penyiapan dan KPBU siap ditawarkan dalam daftar rencana KPBU paling lama 2 (dua) tahun. Jika dalam jangka waktu tersebut tidak terdapat perkembangan maka proyek KPBU tersebut dievaluasi oleh Menteri Perencanaan.

## Tahap II: Penyiapan

### A. Prastudi Kelayakan

PJPK menyusun prastudi kelayakan atas infrastruktur yang akan dikerjasamakan. Prastudi kelayakan memuat:

1. kajian strategis;
2. kajian ekonomi;
3. kajian komersial;
4. kajian finansial; dan
5. kajian manajemen.

Dalam penyusunan prastudi kelayakan, PJPK dapat meminta masukan dari perusahaan dan/atau Lembaga yang bergerak dibidang pembiayaan. Pedoman prastudi kelayakan tercantum dalam lampiran dalam Permen Bappenas Nomor 7 Tahun 2023.

Agar pelaksanaan KPBU dapat dijalankan dengan implementasi prinsip syariah, maka dalam dokumen prastudi kelayakan kegiatan KPBU harus ditegaskan bahwa KPBU dijalankan berdasarkan prinsip syariah yang memuat sekurang-kurangnya mengenai:

1. manfaat yang dapat diterima oleh pengguna;
2. jumlah imbalan atas manfaat yang diterima;
3. pihak yang bertanggung jawab untuk membayar imbalan;
4. alokasi risiko antara PJPK dan Badan Usaha Pelaksana;
5. struktur transaksi/akad yang dijalankan; dan
6. komitmen pemenuhan ketentuan prinsip syariah.

### B. Permohonan Tim Ahli Syariah oleh PJPK selain Pemda Aceh

Dalam hal pelaksanaan KPBU oleh selain Pemda Aceh, menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara sebagai PJPK yang akan menjalankan KPBU dengan prinsip syariah perlu untuk mengajukan permohonan kepada DSN-MUI agar dapat menunjuk Ahli Syariah untuk mendampingi proses pelaksanaan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah. Penunjukan Tim Ahli Syariah perlu paling lambat dilakukan sebelum tahap penyusunan dokumen prakualifikasi. PJPK perlu mengalokasikan anggaran atas pendampingan Tim Ahli Syariah pada proyek KPBU.

## C. Pelaksanaan Kegiatan Pendukung

Sebelum melaksanakan proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, PJPK dapat memulai pelaksanaan kegiatan pendukung meliputi:

1. perencanaan dan pelaksanaan pengadaan tanah;
2. perolehan Persetujuan Lingkungan;
3. permohonan persetujuan pemanfaatan barang milik negara/barang milik daerah;
4. permohonan pemberian Dukungan Pemerintah;
5. permohonan pemberian Jaminan Pemerintah;
6. pengajuan penerbitan konfirmasi Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*) yang bersifat final untuk kementerian/lembaga;
7. pengajuan pertimbangan KPBU untuk Pemerintah Daerah; dan
8. kegiatan lainnya dan perolehan perizinan yang dibutuhkan untuk pelaksanaan proyek KPBU yang harus dipenuhi oleh PJPK sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sektor.

Kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dapat dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan proyek KPBU dan ketentuan perundang-undangan.

## D. Penjajakan Minat Pasar

Penjajakan minat pasar dapat dilakukan melalui:

1. kegiatan pertemuan dua pihak; dan/atau
2. promosi KPBU dengan calon investor, lembaga jasa keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya yang memiliki keterkaitan terhadap proyek KPBU.

PJPK dapat melaksanakan penjajakan minat pasar lebih dari 1 (satu) kali apabila diperlukan. Pada tahap penyiapan KPBU, PJPK dapat melaksanakan Konsultasi Publik. Menteri dapat memberikan fasilitas kepada PJPK dalam tahap penyiapan KPBU sesuai kewenangannya. Fasilitasi dapat berupa konsultasi, asistensi, dan/atau pendampingan dalam penyusunan prastudi kelayakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian Fasilitasi dapat berupa konsultasi, asistensi, dan/atau pendampingan dalam penyusunan studi pendahuluan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dikoordinasikan oleh Menteri Perencanaan. Pemberian fasilitasi oleh Menteri Perencanaan tidak menghilangkan tanggung jawab menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik pada tahap penyiapan.

## Tahap III: Transaksi

PJPK dapat memulai tahap transaksi KPBU dengan ketentuan prastudi kelayakan sudah dilaksanakan; dan sedang melaksanakan atau sudah menyelesaikan kegiatan pendukung. Kegiatan pendukung yang sedang dilaksanakan atau sudah diselesaikan oleh PJPK dibuktikan dengan dokumen sebagaimana ditentukan dalam ketentuan peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

## A. Penetapan lokasi

Penetapan lokasi dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## B. Pemerolehan Pernyataan Kesesuaian Syariah

PJPK perlu untuk memperoleh Pernyataan Kesesuaian Syariah atas proyek KPBU dari Tim Ahli Syariah yang telah ditunjuk sebelum tahap Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha.

## C. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana

Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dilaksanakan oleh panitia pengadaan yang terdiri atas kegiatan:

1. Persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Dalam melaksanakan Persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, PJPK menetapkan dokumen pengadaan yang didahului dengan melakukan penjajakan minat pasar. Penjajakan minat pasar yang dimaksud adalah melalui kegiatan pertemuan dua pihak.
2. Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana
   Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana meliputi:
   a. pelelangan; atau
   b. penunjukan langsung.

   Pelelangan dapat dilakukan melalui:
   a. pelelangan satu tahap;
   b. pelelangan dua tahap; atau
   c. penggabungan prakualifikasi dan pelelangan satu tahap.

Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana menghasilkan pemenang Badan Usaha Pelaksana yang ditetapkan oleh PJPK. Tata cara pengadaan Badan Usaha Pelaksana mengacu pada peraturan Lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah. Pada tahap pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana yang memerlukan penyusunan dokumen prakualifikasi dan dokumen penawaran, perlu ditegaskan bahwa proyek KPBU yang dijalankan akan menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam pelaksanaannya.

Prinsip-prinsip tersebut diterapkan pada aspek antara lain:

a. pada Perjanjian KPBU;
b. pada Perjanjian Penjaminan;
c. pada Perjanjian Regres;
d. perjanjian Pembiayaan dengan investor; dan
e. penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa wajib dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku: a. Melalui musyawarah mufakat; dan b. Melalui lembaga penyelesaian sengketa, antara lain melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (BASYARNAS-MUI) atau Pengadilan Agama apabila musyawarah mufakat tidak tercapai.

## D. Persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU

Dalam melakukan persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU, PJPK dan pemenang Badan Usaha Pelaksana melakukan finalisasi terhadap rancangan Perjanjian KPBU. Pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana membentuk Badan Usaha Pelaksana yang didirikan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sejak dikeluarkannya surat penunjukan pemenang oleh PJPK.

Pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dapat menetapkan perseroan terbatas yang telah berdiri sebelum Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dimulai untuk bertindak sebagai Badan Usaha Pelaksana. Perseroan terbatas berupa:

1. perseroan terbatas pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
2. perseroan terbatas salah satu anggota konsorsium pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana; atau
3. perseroan terbatas terafiliasi dengan pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

Perseroan terbatas perlu memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. hanya diperuntukkan menjadi mitra kerja sama bagi PJPK dalam melaksanakan proyek KPBU yang akan dikerjasamakan;
2. terbebas dari gugatan, sengketa hukum, dan/atau sengketa transaksi sebelumnya;
3. tidak memiliki kewajiban/liabilitas dalam bentuk utang atau bentuk lainnya pada saat penandatanganan Perjanjian KPBU; dan
4. memenuhi ketentuan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

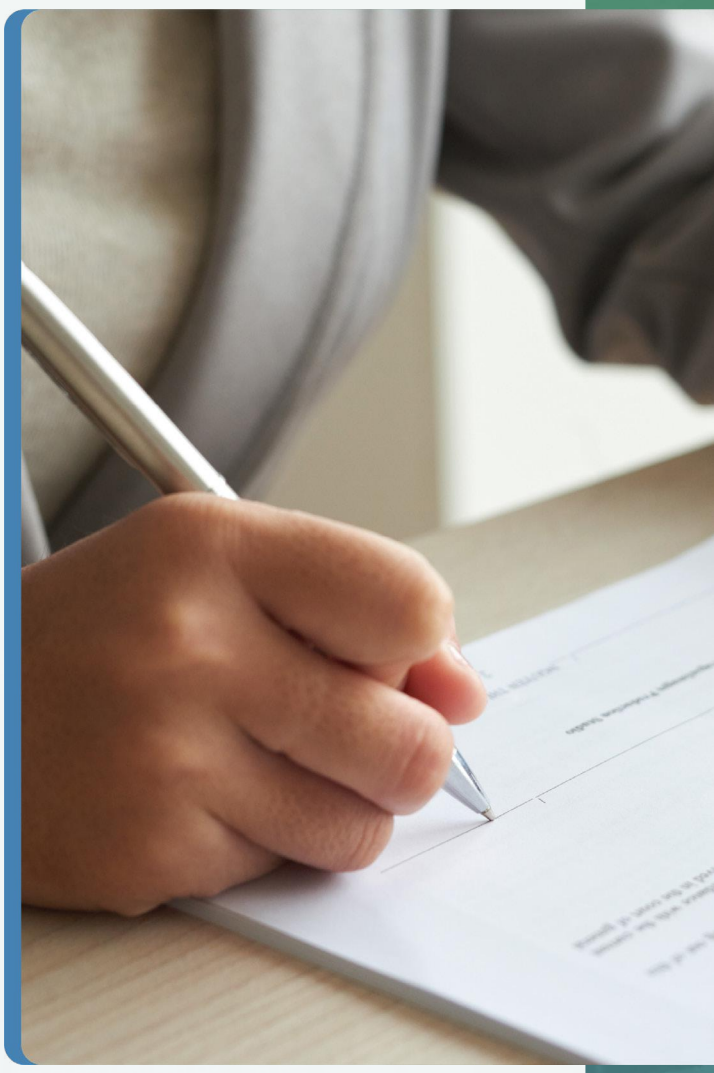
Pemenuhan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia dilakukan dengan mempertimbangkan:

1. perseroan terbatas yang didirikan sebelum Pengadaan Badan Usaha Pelaksana memiliki maksud dan tujuan yang sama dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan; atau
2. perseroan terbatas yang didirikan sebelum Pengadaan Badan Usaha Pelaksana memiliki maksud dan tujuan yang selaras dengan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia atas Infrastruktur yang akan dikerja samakan jika belum terdapat klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia yang tepat atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan. Ketentuan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana mengacu pada ketentuan peraturan lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Dalam menjalankan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah yang merujuk pada Fatwa DSN-MUI Nomor 156/DSN-MUI/V/2023, pembentukan Badan Usaha Pelaksana menggunakan Akad Syirkah Musahamah di mana kepemilikan porsi modal para mitra atau pemodal berdasarkan Modal

Disetor yang dibuktikan dengan Saham.

Pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana menyusun studi kelayakan dan rancang bangun rinci untuk diserahkan kepada PJPK. Penyelesaian studi kelayakan dan rancang bangun rinci dialihkan dari pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana kepada Badan Usaha Pelaksana. Studi kelayakan paling sedikit memuat ringkasan kesepakatan KPBU hasil Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.



## E. Penandatanganan Perjanjian KPBU

Dalam hal Badan Usaha Pelaksana telah dibentuk, maka Perjanjian KPBU ditandatangani oleh PJPK dan Badan Usaha Pelaksana, paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah terbentuknya Badan Usaha Pelaksana. Dalam hal Badan Usaha Pelaksana merupakan perseroan terbatas, Perjanjian KPBU ditandatangani oleh PJPK dan Badan Usaha Pelaksana, paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah dikeluarkannya surat penunjukan pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

Perjanjian KPBU mengatur ketentuan mengenai pelaksanaan KPBU yang paling sedikit memuat:

1. lingkup pekerjaan;
2. jangka waktu;
3. jaminan pelaksanaan;
4. pengembalian investasi dan mekanisme penyesuaiannya;
5. hak dan kewajiban termasuk alokasi risiko;
6. hak kekayaan intelektual;
7. standar kinerja pelayanan;
8. pengalihan saham sebelum KPBU beroperasi secara komersial;

9. sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan perjanjian;
10. pemutusan atau pengakhiran Perjanjian KPBU;
11. status kepemilikan aset;
12. mekanisme penyelesaian sengketa, yang dapat dilakukan melalui dewan sengketa atau dilakukan secara berjenjang melalui musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/pengadilan;
13. mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha Pelaksana dalam melaksanakan pengadaan;
14. mekanisme perubahan pekerjaan dan/atau layanan;
15. mekanisme hak pengambilalihan oleh pemerintah dan pemberi pinjaman;
16. penggunaan dan kepemilikan aset Infrastruktur dan/atau pengelolaan aset kepada PJPK;
17. pengembalian aset Infrastruktur dan/atau pengelolaan aset kepada PJPK;
18. keadaan kahar;
19. pernyataan dan jaminan para pihak bahwa Perjanjian KPBU sah dan mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
20. penggunaan bahasa dalam perjanjian, yaitu Bahasa Indonesia atau apabila diperlukan dapat dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris (sebagai terjemahan resmi), serta menggunakan Bahasa Indonesia dalam penyelesaian perselisihan di wilayah hukum Indonesia;
21. sifat kerahasiaan pelaksanaan KPBU;
22. perubahan Perjanjian KPBU;
23. manajemen Perjanjian KPBU; dan
24. hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia.

Dalam hal diperlukan, Perjanjian KPBU juga dapat memuat bentuk Dukungan Pemerintah yang diperlukan. Pengalihan saham Badan Usaha Pelaksana sebelum Penyediaan Infrastruktur beroperasi secara komersial sebagaimana hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dan berdasarkan kriteria yang ditetapkan PJPK. Pengalihan saham tidak boleh menunda jadwal mulai beroperasinya KPBU. Besaran jaminan pelaksanaan, paling banyak sebesar 5% (lima persen) dari nilai investasi KPBU yang tertuang dalam Perjanjian KPBU.

Perjanjian KPBU berlaku efektif apabila:

1. persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam Perjanjian KPBU telah dipenuhi atau dikesampingkan oleh masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan; atau
2. PJPK dan Badan Usaha Pelaksana menyepakati bahwa Perjanjian KPBU berlaku efektif sejak tanggal penandatanganan Perjanjian KPBU tanpa membutuhkan persyaratan pendahuluan.

Pemenuhan pembiayaan bukan merupakan persyaratan pendahuluan untuk Perjanjian KPBU berlaku efektif. Dalam hal Perjanjian KPBU disepakati berlaku efektif, PJPK menerbitkan berita acara dan disampaikan kepada Badan Usaha Pelaksana. Persyaratan pendahuluan paling sedikit memuat perizinan yang diperlukan oleh Badan Usaha Pelaksana untuk melaksanakan bidang usahanya. Dalam hal diperlukan, Perjanjian KPBU dapat dilakukan perubahan setelah ditandatangani sesuai dengan ketentuan Permen Bappenas No 7 Tahun 2023.

Dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian KPBU, Badan Usaha Pelaksana harus telah memperoleh pemenuhan pembiayaan. Dalam hal Badan Usaha Pelaksana belum memperoleh pemenuhan pembiayaan selama jangka waktu ditentukan, Badan Usaha Pelaksana dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu pemenuhan pembiayaan kepada PJPK. PJPK melakukan verifikasi terhadap pengajuan perpanjangan jangka waktu oleh Badan Usaha Pelaksana. Ketentuan detail pemenuhan pembiayaan dimuat

dalam Permen Bappenas No Tahun 2023.

Dalam hal bentuk pengembalian investasi menggunakan Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*), dilakukan dengan mempertimbangkan konfirmasi Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*) yang bersifat final yang diterbitkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara atau pertimbangan KPBU untuk Pemerintah Daerah yang dikeluarkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan di bidang pemerintahan dalam negeri atau kepala daerah sesuai kewenangannya. Pembuktian dituangkan dalam bentuk berita acara.

Sesuai ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 156/DSN-MUI/V/2023 terkait dengan pemenuhan aspek syariah pada perjanjian KPBU, dokumen sekurang-kurangnya berisi tentang:

1. Saling berjanji (muwa'dah) antara Badan Usaha Pelaksana dan PJPK untuk melaksanakan Layanan Infrastruktur KPBU. Dalam penggunaan barang milik PJPK, Badan Usaha Pelaksana melakukan Akad I'arah terkait penggunaan barang milik PJPK.
2. Janji (wa'd) dari Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK untuk menghibahkan barang sewa (mahall al-manfa'ah) dalam akad IMBT, dalam hal PJPK dan Badan Usaha Pelaksana melakukan akad IMBT dan mahall al-manfa'ah pada akad IMBT belum wujud dan akan diwujudkan pada waktu dan kriteria yang disepakati, Badan Usaha Pelaksana dan PJPK melakukan akad IMBT dengan skema IMFZ;
3. janji (wa'd) dari Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK untuk mengembalikan barang milik PJPK yang dipinjampakaikan.

## F. Pemenuhan Pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana

Badan Usaha Pelaksana harus telah memperoleh pemenuhan pembiayaan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian KPBU. Badan Usaha Pelaksana yang belum memperoleh pemenuhan pembiayaan selama jangka waktu tersebut dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu pemenuhan pembiayaan kepada PJPK. Detail atas mekanisme verifikasi terhadap pengajuan perpanjangan waktu dan kegagalan pemenuhan pembiayaan dimuat dalam ketentuan Permen Bappenas No 7 Tahun 2023. Pemerolehan pemenuhan pembiayaan antara

Badan Usaha Pelaksana dan Lembaga Keuangan dapat dilakukan dengan akad MMBT, MMQ, Bai' al-istishna' IMBT, atau akad lain yang sesuai dengan syariah.

Menteri/kepala lembaga sesuai tugas dan fungsinya dapat memberikan fasilitasi kepada PJPK dalam tahap transaksi KPBU. Pemberian Fasilitasi dapat berupa konsultasi, asistensi, dan/atau pendampingan dalam persiapan dan pelaksanaan tahap transaksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dikoordinasikan oleh Menteri Perencanaan. Fasilitasi sebagaimana dimaksud tidak menghilangkan tanggung jawab PJPK dalam tahap transaksi KPBU.

## Tahapan IV: Manajemen

Tahapan manajemen KPBU dilaksanakan setelah Badan Usaha Pelaksana dinyatakan telah memperoleh pemenuhan pembiayaan. Dalam melaksanakan tahap manajemen KPBU, PJPK melakukan kegiatan:

### A. Persiapan manajemen KPBU

### B. Pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU

Pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU meliputi kegiatan:

1. konstruksi untuk membangun;
2. penyediaan Layanan; dan
3. persiapan berakhirnya Perjanjian KPBU.

Pengendalian pelaksanaan Perjanjian KPBU pada kegiatan penyediaan layanan dilakukan paling sedikit terhadap pencapaian ketersediaan layanan yang telah disepakati. Dalam hal pengembalian investasi yang digunakan merupakan Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*), Badan Usaha Pelaksana melaporkan pencapaian ketersediaan Layanan kepada PJPK. Selanjutnya, dalam hal terdapat Dukungan Kelayakan dari Dukungan Pemerintah, Badan Usaha Pelaksana melaporkan pengelolaan Dukungan Kelayakan kepada PJPK.

Penyerahan aset dan/ atau pengelolaan aset kepada PJPK dari Badan Usaha Pelaksana dilakukan sesuai Perjanjian KPBU. Penyerahan aset dan/ atau pengelolaan aset dalam perjanjian KPBU, paling sedikit memuat

ketentuan:

1. kondisi dan fungsi aset yang dialihkan;
2. tata cara pengalihan aset dan/atau pengelolaan aset;
3. status aset yang bebas dari segala bentuk jaminan kebendaan, pembebanan, komitmen dan/atau perikatan dalam bentuk apa pun pada saat aset diserahkan kepada PJPK;
4. status aset yang bebas dari tuntutan pihak ketiga; dan
5. pembebasan PJPK dari segala tuntutan yang timbul setelah penyerahan aset dan/atau pengelolaan aset sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melakukan penilaian kondisi dan fungsi aset, PJPK dan Badan Usaha Pelaksana dapat menyepakati pihak yang ditunjuk untuk melakukan penilaian. Dalam hal Layanan Infrastruktur KPBU akan diakhiri, Badan Usaha Pelaksana wajib melaksanakan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian KPBU.

Tabel 2: indikasi lini masa waktu tahapan pelaksanaan KPBU atas Prakarsa Pemerintah

| KPBU Atas Prakarsa Pemerintah | Indikasi Waktu Pelaksanaan |
|---|---|
| Penyusunan Studi Pendahuluan | 1-4 Bulan |
| Penyiapan Dokumen Prastudi kelayakan dan Permohonan Ahli Syariah* | 5-8 Bulan |
| Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana | 2-8 Bulan* |
| Pembentukan Badan Usaha Pelaksana dan Penandatanganan Perjanjian KPBU | 1-3 Bulan |
| Total Waktu Perencanaan, Penyiapan dan Transaksi adalah 9 s.d 23 bulan | |
| Pemenuhan Pembiayaan (*Financial Close*) | 12 Bulan** |

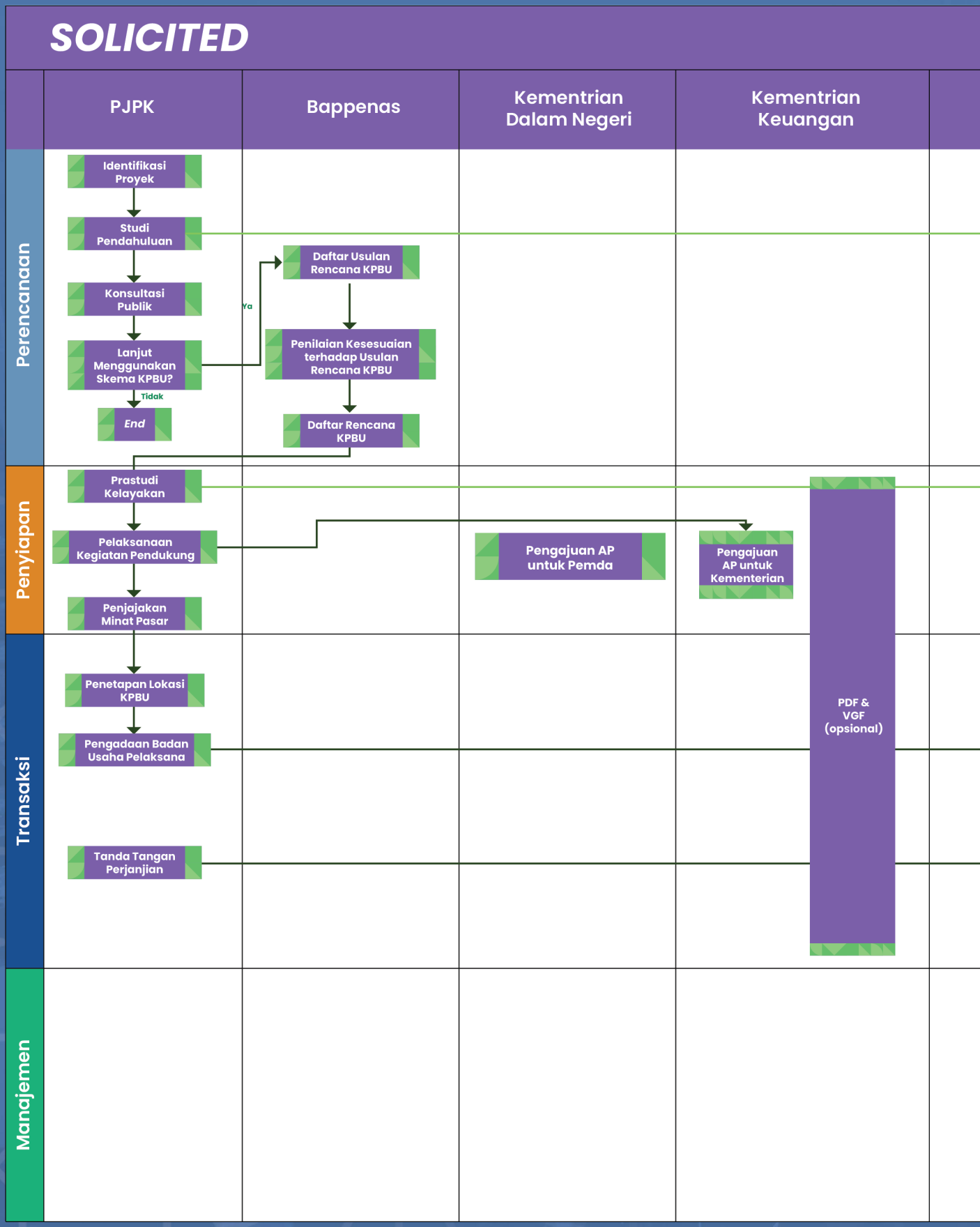
Keterangan:

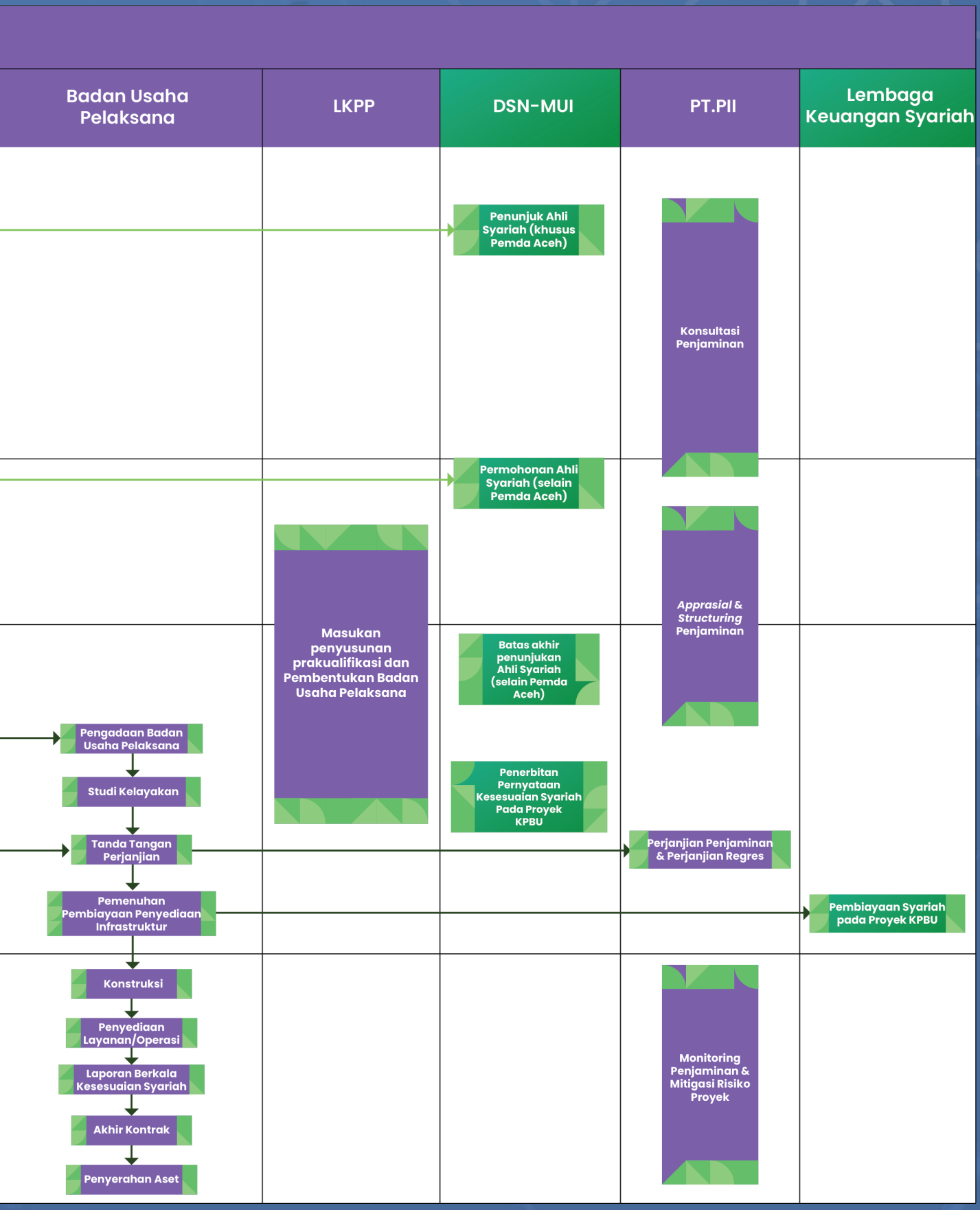
* Indikasi lini waktu hanya bersifat sebagai ilustrasi dan dapat berubah sesuai dengan kondisi dan kebutuhan dalam pelaksanaan.

*Pengadaan dengan jangka waktu 2-8 bulan dapat terlaksana sepanjang dokumen penyiapan dan dokumen pendukung sudah siap terkonfirmasi

**Pemenuhan pembiayaan dapat diperpanjang maksimal 2 kali dan setiap perpanjangan dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan.

Gambar 9: *Flow Chart* KPBU Atas Prakarsa Pemerintah




Badan Usaha Pelaksana
LKPP
DSN-MUI
PT.PII
Lembaga Keuangan Syariah
Penunjuk Ahli Syariah (khusus Pemda Aceh)
Konsultasi Penjaminan
Permohonan Ahli Syariah (selain Pemda Aceh)
Masukan penyusunan prakualifikasi dan Pembentukan Badan Usaha Pelaksana
Apprasial & Structuring Penjaminan
Batas akhir penunjukan Ahli Syariah (selain Pemda Aceh)
Pengadaan Badan Usaha Pelaksana
Studi Kelayakan
Penerbitan Pernyataan Kesesuaian Syariah Pada Proyek KPBU
Tanda Tangan Perjanjian
Perjanjian Penjaminan & Perjanjian Regres
Pemenuhan Pembiayaan Penyediaan Infrastruktur
Pembiayaan Syariah pada Proyek KPBU
Konstruksi
Penyediaan Layanan/Operasi
Laporan Berkala Kesesuaian Syariah
Akhir Kontrak
Penyerahan Aset
Monitoring Penjaminan & Mitigasi Risiko Proyek

## KPBU atas Prakarsa Badan Usaha

Untuk KPBU atas Prakarsa Badan Usaha , tahapan pelaksanaan KPBU dibagi menjadi 3 (tiga) tahap, yakni Penyiapan, Transaksi, dan Manajemen. Berikut adalah rincian aktivitas yang dilakukan pada masing-masing tahapan.

### Tahap 1: Penyiapan

A. Penyampaian prakarsa oleh Calon Pemrakarsa
B. Penilaian atas surat pernyataan maksud dan dokumen pendukung (*Letter of Intent*) yang disampaikan Calon Pemrakarsa
C. Penerbitan surat persetujuan untuk melanjutkan proses
D. Permohonan Tim Ahli Syariah (untuk Pemda Aceh)
E. Penyusunan studi kelayakan dan dokumen pendukung oleh Calon Pemrakarsa;
F. Permohonan Tim Ahli Syariah oleh Badan Usaha Pemrakarsa dengan PJPK selain Pemda Aceh
G. Pelaksanaan Konsultasi Publik dan Penjajakan Minat Pasar;
H. Penilaian studi kelayakan dan dokumen pendukung yang disampaikan Calon Pemrakarsa; dan
I. Penerbitan surat persetujuan prakarsa.

### Tahap 2: Transaksi

A. Penetapan lokasi KPBU
B. Pemerolehan Pernyataan Kesesuaian Syariah
C. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana
D. Penandatanganan Perjanjian KPBU;
E. Pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana

### Tahap 3: Manajemen

A. Persiapan Manajemen KPBU
B. Pengendalian Pelaksanaan Perjanjian KPBU

## Tahapan I: Penyiapan

### A. Penyampaian Prakarsa oleh Calon Pemrakarsa

Pada pelaksanaan KPBU atas Prakarsa Badan Usaha, terdapat simplifikasi proses di mana pada awal proses *Unsolicited* tidak diperlukan lagi penyusunan prastudi kelayakan namun diperlukan penyampaian *Letter of Intent (LoI)* disertai dokumen pendukung. Kemudian setelah adanya persetujuan proses dilanjutkan dengan pengajuan prakarsa yang disertai Studi Kelayakan (*Feasibility Study/FS*). Isi dokumen pendukung yang diserahkan bersama LoI, yaitu:

1. konfirmasi kesesuaian dengan rencana induk sektor yang bersangkutan, dokumen perencanaan pemerintah, rencana tata ruang wilayah, dan rencana detail tata ruang;
2. konfirmasi adanya indikasi kebutuhan Penyediaan Infrastruktur; tinjauan awal rencana proyek;

3. konfirmasi kemampuan finansial dan pengalaman teknis yang memadai;
4. dan identifikasi awal kelembagaan PJPK.

## B. Penilaian atas surat pernyataan maksud dan dokumen pendukung yang disampaikan Calon Pemrakarsa

Menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara melakukan evaluasi terhadap dokumen pendukung atas usulan Badan Usaha paling lama 15 (lima belas) hari kerja. Apabila dalam jangka waktu yang sama terdapat Badan Usaha lain yang mengajukan prakarsa untuk Infrastruktur KPBU yang sama, menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara dapat melakukan evaluasi atas pengajuan prakarsa yang disampaikan oleh Badan Usaha lain tersebut. Menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara dapat menyampaikan pemberitahuan kepada Badan Usaha apabila dibutuhkan waktu tambahan untuk melakukan evaluasi disertai alasan dan batas waktu yang dibutuhkan.

## C. Penerbitan surat persetujuan untuk melanjutkan proses

Berdasarkan hasil evaluasi, menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara dapat memberikan persetujuan atas usulan KPBU yang diajukan Badan Usaha atau menolak usulan KPBU yang diajukan Badan Usaha.

Menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara menerbitkan surat persetujuan untuk melanjutkan proses usulan proyek KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha yang memuat:

1. Kewajiban Calon Pemrakarsa untuk menyiapkan studi kelayakan dan dokumen pendukung dalam jangka waktu yang ditentukan oleh menteri/kepala Lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara
2. Pernyataan bahwa menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara tidak akan menerima usulan prakarsa dari Badan Usaha lain selama Calon Pemrakarsa menyelesaikan kewajiban (pemberian hak eksklusif)
3. Penetapan sebagai PJPK
4. Kewajiban Calon Pemrakarsa untuk menyampaikan usulan bentuk kompensasi.

Menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara menerbitkan surat pemberitahuan kepada Badan Usaha apabila usulan badan usaha ditolak. PJPK menyampaikan surat persetujuan atau surat pemberitahuan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah dilakukan evaluasi.

## D. Permohonan Tim Ahli Syariah (untuk Pemda Aceh)

Dalam hal pelaksanaan KPBU oleh Pemerintah Daerah (Pemda) Aceh yang memberlakukan Qanun Lembaga Keuangan Syariah, Badan Usaha Pemrakarsa perlu untuk mengajukan permohonan kepada DSN-MUI agar dapat menunjuk Ahli Syariah untuk mendampingi proses pelaksanaan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah sejak tahap penyusunan studi kelayakan. Badan usaha pemrakarsa perlu mengalokasikan anggaran atas pendampingan Tim Ahli Syariah pada proyek KPBU.

## E. Penyusunan studi kelayakan dan dokumen pendukung oleh Calon Pemrakarsa

Calon Pemrakarsa perlu menyusun studi kelayakan yang memuat:

1. kajian strategis;
2. kajian ekonomi;
3. kajian komersial;
4. kajian finansial; dan
5. kajian manajemen

Selanjutnya, Calon Pemrakarsa perlu membuat dokumen pendukung paling sedikit memuat:

1. rencana dokumen Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
2. dokumen pemenuhan persyaratan kualifikasi Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
3. usulan bentuk kompensasi jika pengadaan yang diusulkan menggunakan metode pelelangan;
4. rancang bangun rinci, yang paling sedikit memuat:
   a. hasil perhitungan material dasar;
   b. rumus dasar perhitungan;
   c. perhitungan
   d. gambar detail yang meliputi dimensi;
   e. penjabaran metode pekerjaan;
   f. analisis harga satuan pekerjaan;
   g. rencana waktu pelaksanaan; dan
   h. rencana anggaran biaya, yang disusun sesuai dengan kebutuhan dan pengaturan pada bidang dan sektor KPBU yang dikerjasamakan.

Agar pelaksanaan KPBU dapat dijalankan dengan implementasi prinsip syariah, maka dalam dokumen studi kelayakan kegiatan KPBU harus ditegaskan bahwa KPBU dijalankan berdasarkan prinsip syariah, yang memuat sekurang-kurangnya mengenai:

1. manfaat yang dapat diterima oleh pengguna;
2. jumlah imbalan atas manfaat yang diterima;
3. pihak yang bertanggung jawab untuk membayar imbalan;
4. alokasi risiko antara PJPK dan Badan Usaha Pelaksana;
5. struktur transaksi/akad yang dijalankan; dan
6. komitmen pemenuhan ketentuan prinsip syariah.

Apabila akan melaksanakan metode penunjukan langsung atau pelelangan dengan *swiss challenge*, maka Calon Pemrakarsa harus menyampaikan dokumen lain. Dalam Menyusun studi kelayakan, Badan Usaha dapat mempertimbangkan kebutuhan Dukungan Pemerintah sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri PPN/ Bappenas Nomor 7 Tahun 2023. Calon Pemrakarsa perlu untuk melakukan komunikasi dan koordinasi intensif dengan PJPK dalam penyusunan studi kelayakan dan dokumen pendukung.

## F. Permohonan Tim Ahli Syariah oleh Badan Usaha Pemrakarsa dengan PJPK

Dalam hal pelaksanaan KPBU dengan PJPK selain Pemda Aceh, Badan usaha Pemrakarsa yang akan menjalankan KPBU dengan prinsip syariah berdasarkan aspirasi dan persetujuan PJPK perlu untuk mengajukan permohonan kepada DSN-MUI agar dapat menunjuk Tim Ahli Syariah untuk mendampingi pelaksanaan KPBU dengan implementasi prinsip syariah. Penunjukan Ahli Syariah perlu paling lambat dilakukan sebelum tahap penyusunan dokumen prakualifikasi. Badan usaha pemrakarsa perlu mengalokasikan anggaran atas pendampingan Tim Ahli Syariah pada proyek KPBU.

## G. Pelaksanaan Konsultasi Publik dan Penjajakan Minat Pasar

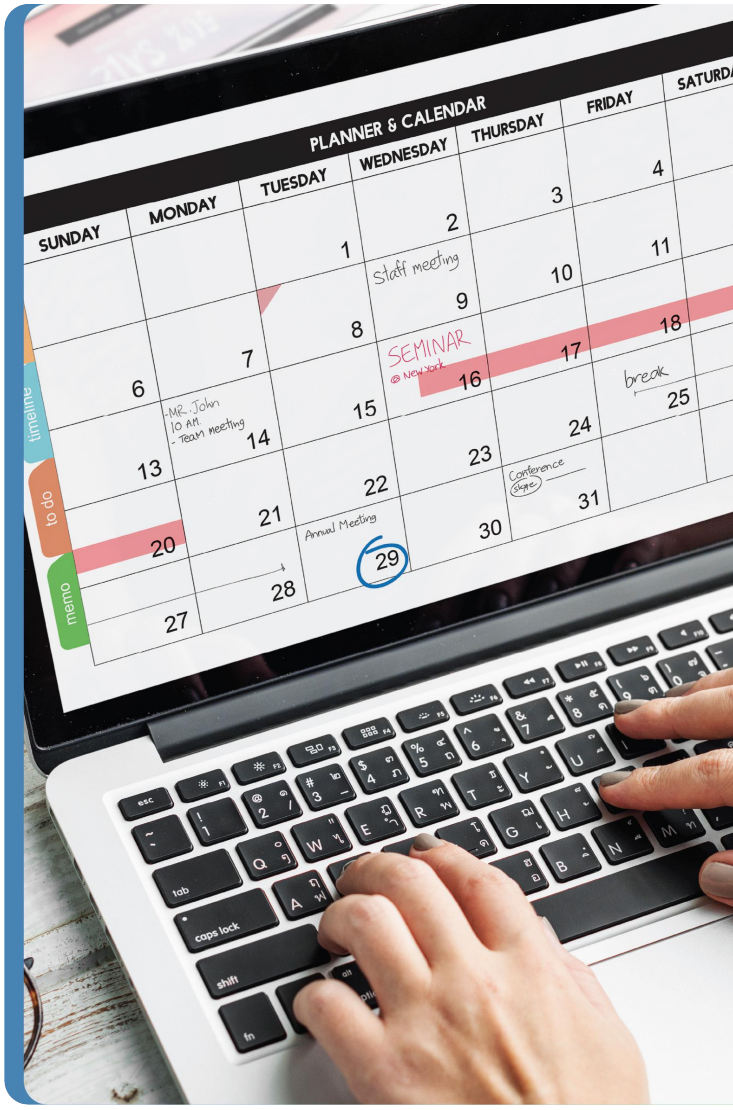
Selain melakukan evaluasi atas Prakarsa Badan Usaha, PJPK perlu untuk melakukan Penjajakan Minat Pasar dan Konsultasi Publik. Penjajakan Minat Pasar dan Konsultasi Publik menjadi bahan pertimbangan atas keputusan untuk memberikan persetujuan atau menolak Prakarsa KPBU yang diajukan oleh Calon Pemrakarsa.

## H. Penilaian studi kelayakan dan dokumen pendukung yang disampaikan Calon Pemrakarsa

PJPK melakukan evaluasi atas Prakarsa Badan Usaha melalui penilaian terhadap studi kelayakan dan dokumen pendukung dengan mempertimbangkan:

1. kesesuaian dengan kriteria penyediaan infrastruktur sebagai berikut:
   a. terintegrasi secara teknis dengan rencana induk pada sektor yang bersangkutan
   b. layak secara ekonomi dan finansial
   c. Badan Usaha yang mengajukan prakarsa KPBU memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur.
2. kelengkapan studi kelayakan
3. kelengkapan dokumen pendukung

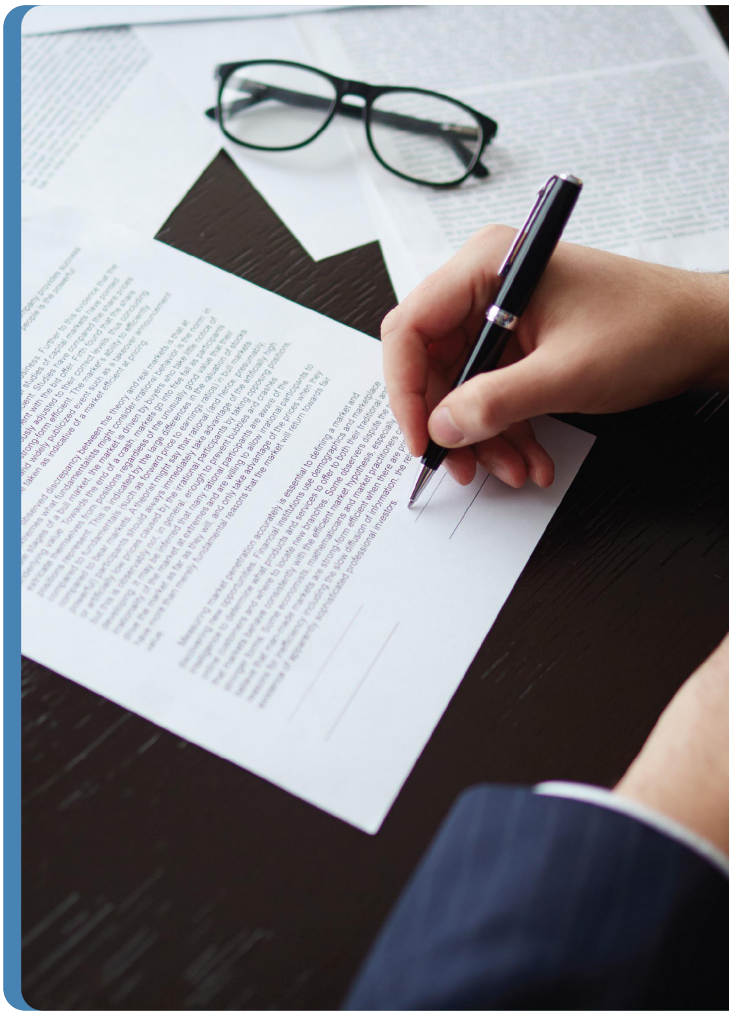
Penilaian dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender dan PJPK dapat melakukan perpanjangan waktu apabila diperlukan dengan menyampaikan informasi perpanjangan waktu disertai dengan alasan kepada Badan Usaha. PJPK dapat memberikan kesempatan kepada Calon Pemrakarsa untuk melakukan penyempurnaan studi kelayakan dan dokumen pendukung dalam jangkauan waktu tertentu dengan mempertimbangkan target pelaksanaan proyek.




## I. Penerbitan surat persetujuan prakarsa

Apabila PJPK memberikan persetujuan terhadap Prakarsa KPBU yang diajukan Calon Pemrakarsa, maka PJPK menerbitkan surat persetujuan Prakarsa yang memuat:

1. persetujuan atas studi kelayakan
2. persetujuan atas dokumen pendukung
3. penetapan usulan proyek KPBU sebagai proyek KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha
4. penetapan bahwa Calon Pemrakarsa telah memenuhi persyaratan prakualifikasi Pengadaan Badan Usaha Pelaksana
5. penetapan Calon Pemrakarsa sebagai Pemrakarsa
6. penetapan bentuk kompensasi
7. pernyataan bahwa seluruh studi kelayakan dan dokumen pendukung sebagai kelengkapan prakarsa Badan Usaha, termasuk hak kekayaan intelektual yang menyertainya beralih menjadi milik PJPK.



Surat persetujuan juga dapat memuat:

1. persetujuan dokumen penawaran pemrakarsa, dalam hal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana menggunakan pelelangan dengan swiss challenge
2. penetapan proyek merupakan peralihan prakarsa, dalam hal proyek merupakan hasil peralihan KPBU Atas Prakarsa Pemerintah menjadi KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha

Dalam hal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana menggunakan metode penunjukan langsung, PJPK menerbitkan surat persetujuan prakarsa yang memuat:

1. persetujuan atas dokumen pembuktian kondisi tertentu;
2. persetujuan atas studi kelayakan dan dokumen pendukung;
3. penetapan usulan proyek KPBU sebagai proyek KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha;
4. persetujuan dokumen Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
5. penetapan bahwa Calon Pemrakarsa telah lulus prakualifikasi Pengadaan

Badan Usaha Pelaksana;

6. persetujuan dokumen penawaran Pemrakarsa;
7. penetapan Calon Pemrakarsa sebagai Pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui penunjukan langsung.

Apabila PJPK menolak Prakarsa KPBU oleh Badan Usaha, maka PJPK perlu menyampaikan surat penolakan kepada Calon Pemrakarsa. Dalam hal hasil studi kelayakan menyatakan perlunya Jaminan Pemerintah pada proyek KPBU, Pemrakarsa menyatakan secara tertulis kesediaan untuk berbagi informasi dan dokumen dengan PJPK dan Badan Usaha Pelaksana. Setelah penerbitan surat persetujuan Prakarsa, PJPK dapat mengubah dan/atau melakukan penambahan terhadap studi kelayakan dan dokumen pendukung.

Menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara mengajukan proyek KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha sebagai usulan rencana KPBU kepada Menteri Perencanaan. Menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara mengajukan usulan kepada Menteri Perencanaan dengan dilengkapi dokumen pendukung untuk usulan KPBU dalam proses penyiapan terdiri atas:

1. surat pernyataan maksud beserta dokumen pendukungnya; dan
2. surat persetujuan untuk melanjutkan proses.

dokumen pendukung untuk usulan KPBU siap ditawarkan terdiri atas:
1. studi kelayakan;
2. lembar ringkasan dari studi kelayakan;
3. surat pernyataan persetujuan Jaminan Pemerintah, apabila diperlukan; dan surat persetujuan prakarsa.

## Tahap II: Transaksi

Tahap transaksi KPBU atas Prakarsa Badan Usaha dilaksanakan dengan pemenuhan ketentuan bahwa PJPK telah mengeluarkan surat persetujuan Prakasa dan PJPK sedang melaksanakan atau sudah menyelesaikan kegiatan pendukung sebagaimana telah dijelaskan pada penjelasan subbab tahapan KPBU atas Prakarsa Pemerintah. Tahap transaksi KPBU dilakukan oleh PJPK dengan kegiatan meliputi:

### A. Penetapan lokasi KPBU

Penetapan lokasi dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan peraturan perundang-undangan

### B. Pemerolehan Pernyataan Kesesuaian Syariah

PJPK perlu untuk memperoleh Pernyataan Kesesuaian Syariah atas proyek KPBU dari Ahli Syariah yang telah ditunjuk sebelum tahap pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha.

### C. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana

Pengadaan Badan Usaha Pelaksana terdiri atas pelelangan atau penunjukan langsung. Pelelangan terdiri atas:
1. pelelangan satu tahap;
2. penggabungan prakualifikasi dan pelelangan satu tahap; atau *swiss challenge.*

Pelaksanaan pengadaan Badan Usaha Pelaksana menghasilkan pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana yang ditetapkan oleh PJPK. Tata cara pengadaan Badan Usaha Pelaksana mengacu pada peraturan Lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

Pada tahap pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana yang memerlukan penyusunan dokumen prakualifikasi dan dokumen penawaran, perlu ditegaskan bahwa proyek KPBU yang dijalankan akan menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam pelaksanaannya. Prinsip-prinsip tersebut diterapkan pada aspek antara lain:

1. pada Perjanjian KPBU;
2. pada Perjanjian Penjaminan;
3. pada Perjanjian Regres;
4. perjanjian Pembiayaan dengan *lender* atau investor; dan
5. penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa wajib dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku: a. Melalui musyawarah mufakat; dan b. Melalui lembaga penyelesaian sengketa, antara lain melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (BASYARNAS-MUI) atau Pengadilan Agama apabila musyawarah mufakat tidak tercapai.

Setelah penetapan pemenang Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, pemenang Pengadaan badan Usaha Pelaksana melakukan penyempurnaan studi kelayakan dan rancang bangun rinci.

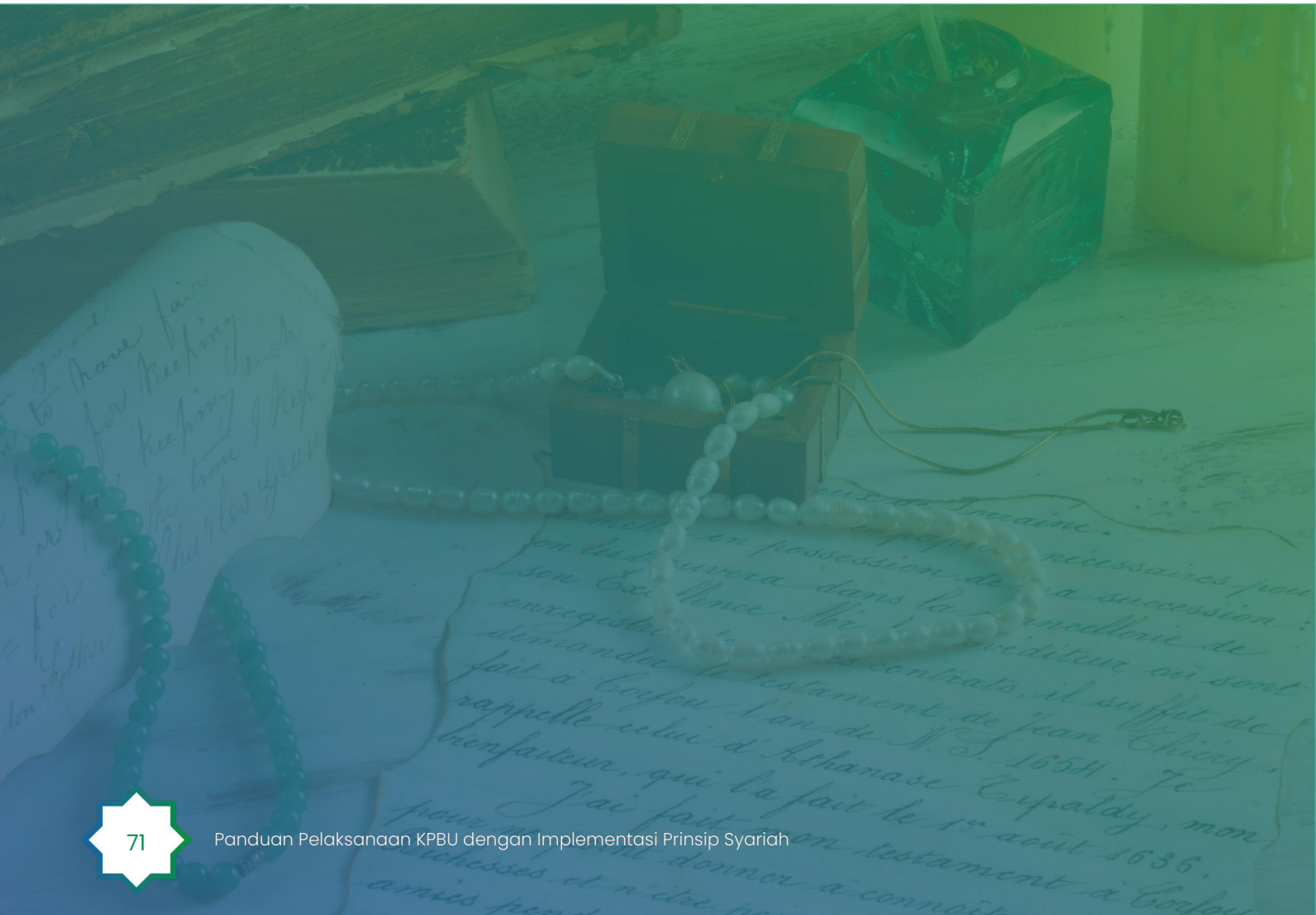
Dalam hal Badan Usaha Pelaksana telah terbentuk atau ditetapkan, penyempurnaan studi kelayakan dan rancangan bangun rinci dialihkan dari pemenang Pengadaan badan Usaha Pelaksana kepada Badan usaha Pelaksana. Penyempurnaan studi kelayakan paling sedikit memuat ringkasan kesepakatan/kerja sama KPBU hasil Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

## D. Penandatanganan Perjanjian KPBU

Ketentuan penandatanganan Perjanjian KPBU pada Pelaksanaan KPBU atas Prakarsa Pemerintah berlaku secara *mutatis mutandis* untuk tahapan KPBU atas Prakarsa Badan Usaha.

## E. Pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana

Ketentuan Pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana pada Pelaksanaan KPBU atas Prakarsa Pemerintah berlaku secara *mutatis mutandis* untuk tahapan KPBU atas Prakarsa badan Usaha.



## Tahap III: Manajemen

### A. Persiapan Manajemen KPBU

### B. Pengendalian Pelaksanaan Perjanjian KPBU

Ketentuan mengenai tahapan Manajemen KPBU atas Prakarsa Pemerintah berlaku secara *mutatis mutandis* untuk tahap manajemen KPBU atas Prakarsa Badan usaha.

Tabel 3: Tahapan KPBU Atas Prakarsa Badan Usaha

| KPBU Atas Prakarsa Pemerintah | Indikasi Waktu Pelaksanaan |
|---|---|
| Total Waktu Perencanaan, Penyiapan dan Transaksi adalah 9 s.d 23 bulan | |
| Evaluasi menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara atau surat pernyataan maksud dan dokumen pendukung | 15 Hari Kerja** |
| Penyusunan studi kelayakan dan permohonan Ahli Syariah | |
| Penilaian dokumen Badan Usaha Pemrakasa | 1 Bulan*** |
| Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana | 2-8 Bulan**** |
| Pembentukan Badan Usaha Pelaksana dan Penandatanganan Perjanjian KPBU | 1-3 Bulan |
| Total Waktu Evaluasi Prakarsa s.d Transaksi adalah 4 Bulan s.d 12 Bulan dan 15 Hari kerja | |
| Pemenuhan Pembiayaan | 12 Bulan***** |

Keterangan:

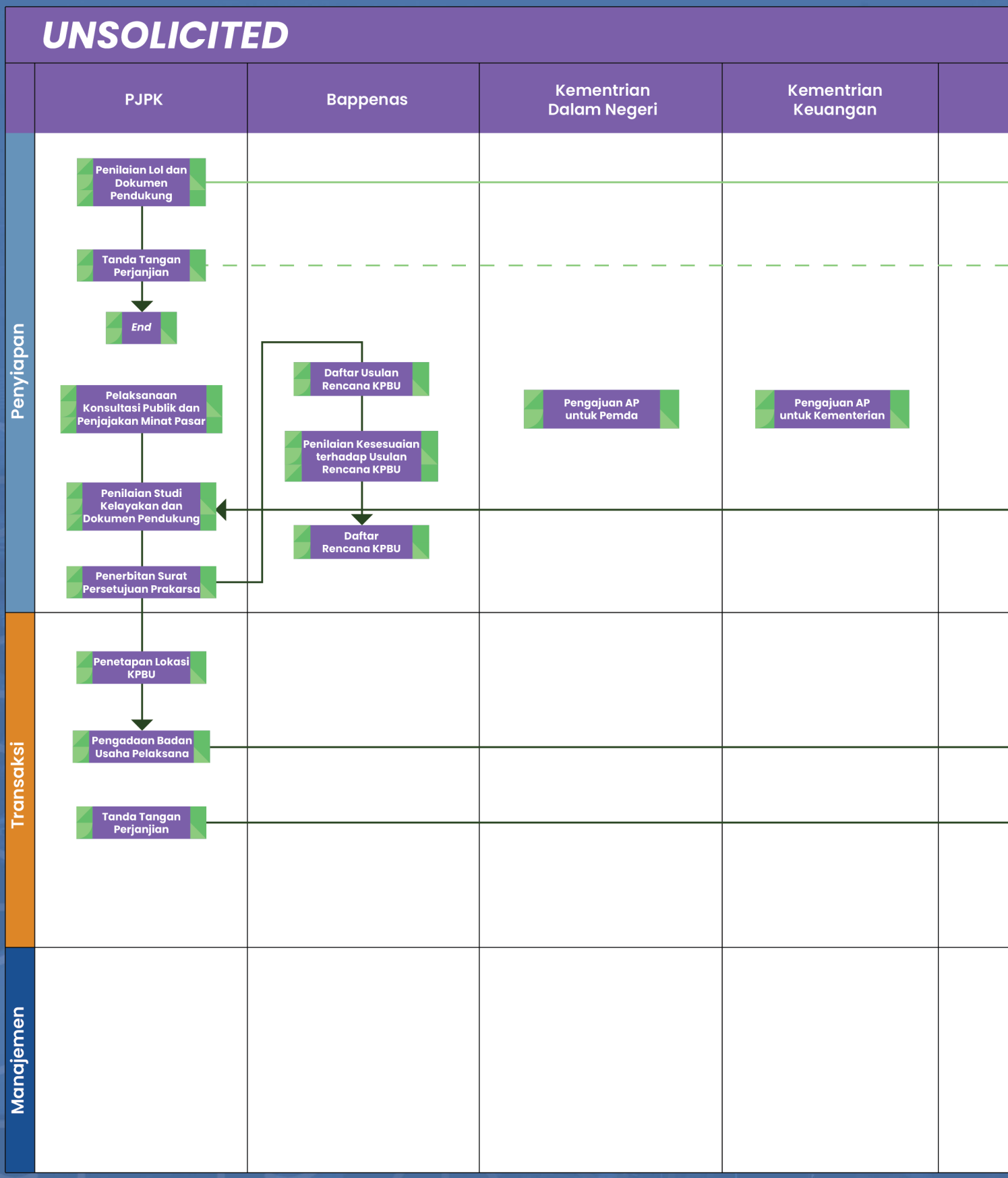
**Evaluasi dapat diperpanjang apabila dibutuhkan

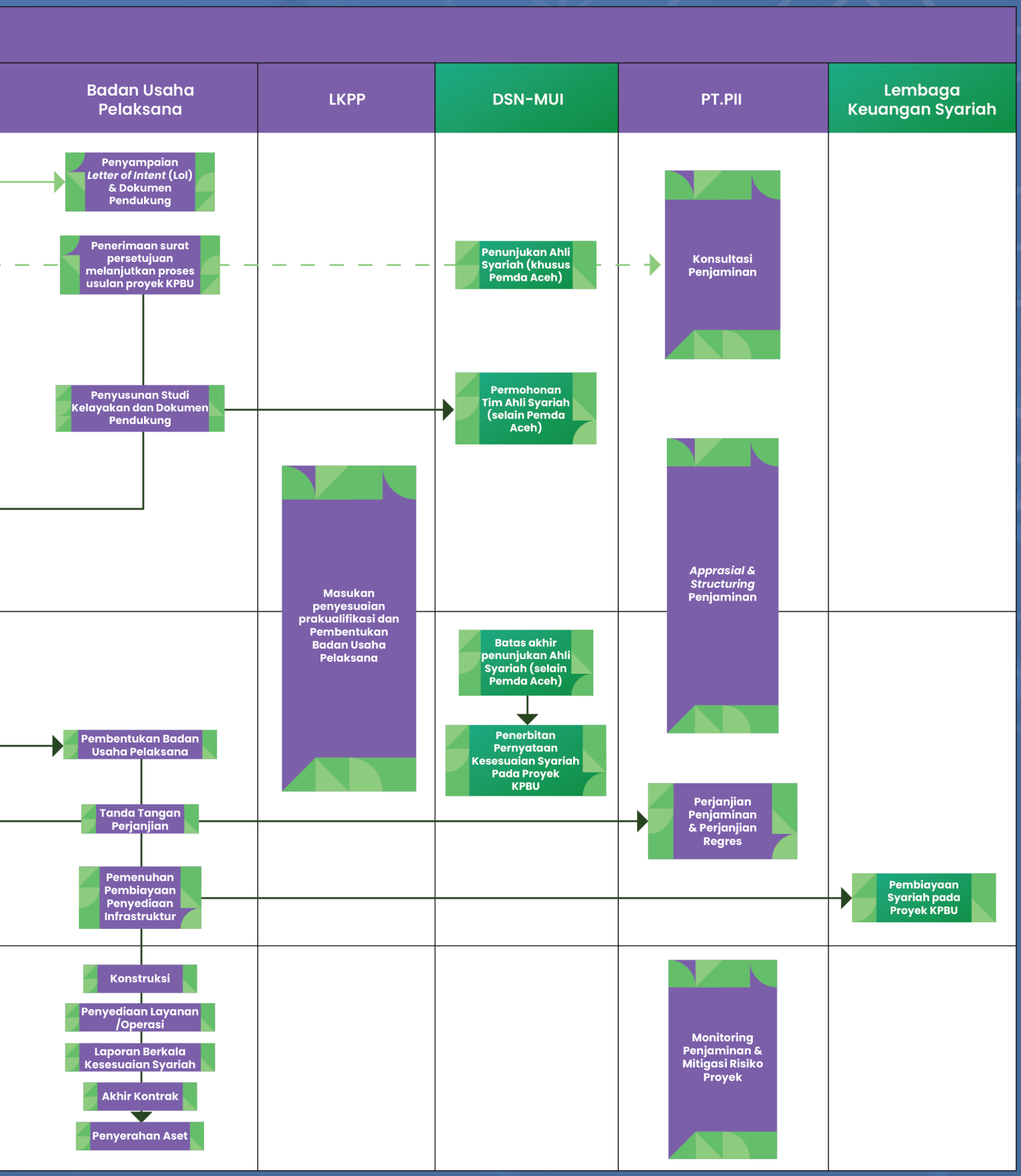
*** Penilaian dokumen Calon Pemrakarsa dapat diperpanjang jika dibutuhkan

**** Pengadaan dengan jangka waktu 2-8 bulan dapat terlaksana selama dokumen penyiapan dan dokumen pendukung sudah siap terkonfirmasi

***** Pemenuhan pembiayaan dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dan setiap perpanjangan dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan.

Gambar 10: *Flow Chart* KPBU atas Prakarsa Badan Usaha




Badan Usaha Pelaksana
LKPP
DSN-MUI
PT.PII
Lembaga Keuangan Syariah
Penyampaian Letter of Intent (LoI) & Dokumen Pendukung
Penerimaan surat persetujuan melanjutkan proses usulan proyek KPBU
Penunjukan Ahli Syariah (khusus Pemda Aceh)
Konsultasi Penjaminan
Penyusunan Studi Kelayakan dan Dokumen Pendukung
Permohonan Tim Ahli Syariah (selain Pemda Aceh)
Masukan penyesuaian prakualifikasi dan Pembentukan Badan Usaha Pelaksana
Appraisal & Structuring Penjaminan
Batas akhir penunjukan Ahli Syariah (selain Pemda Aceh)
Pembentukan Badan Usaha Pelaksana
Penerbitan Pernyataan Kesesuaian Syariah Pada Proyek KPBU
Tanda Tangan Perjanjian
Perjanjian Penjaminan & Perjanjian Regres
Pemenuhan Pembiayaan Penyediaan Infrastruktur
Pembiayaan Syariah pada Proyek KPBU
Konstruksi
Penyediaan Layanan /Operasi
Laporan Berkala Kesesuaian Syariah
Akhir Kontrak
Penyerahan Aset
Monitoring Penjaminan & Mitigasi Risiko Proyek

## Kerja Sama Pemerintah Dan Badan Usaha Kecil (KPBU Skala Kecil)

KPBU Skala Kecil merupakan proyek KPBU yang membawa manfaat ekonomi bagi Masyarakat dengan struktur/ruang lingkup yang relatif sederhana. KPBU Skala kecil dapat diterapkan pada Infrastruktur yang memenuhi kriteria:

1. rencana Penyediaan Infrastruktur dengan struktur dan/atau ruang lingkup yang relatif sederhana.
2. solusi teknis yang direncanakan menggunakan teknologi yang telah terbukti dan/atau yang pernah diterapkan pada proyek sejenis.
3. diutamakan pada proyek yang tidak membutuhkan Dukungan Kelayakan.
4. penerapan KPBU Skala Kecil pada Pemerintah Daerah perlu memenuhi kriteria jangka waktu KPBU paling lama 10 (sepuluh) tahun.

Tahapan pelaksanaan KPBU Skala Kecil dilakukan setelah dilakukan analisis terhadap pemenuhan kriteria yang ditetapkan oleh:

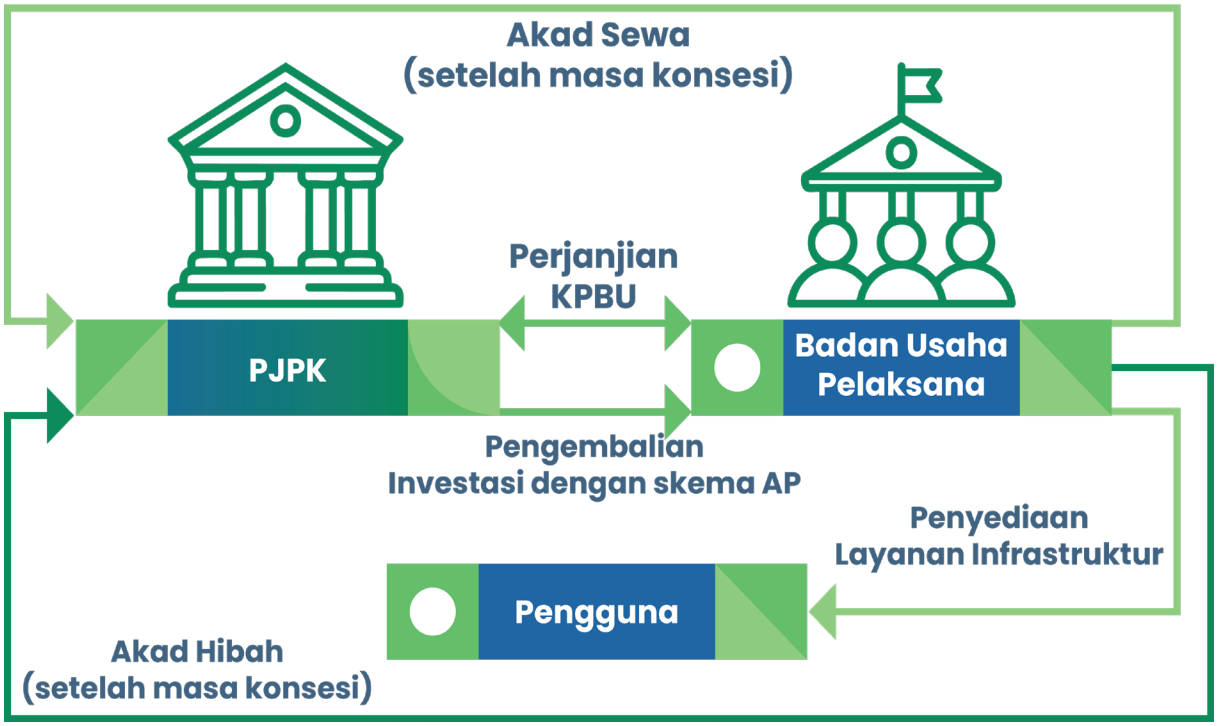
1. menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara pada studi pendahuluan pada KPBU Skala Kecil atas prakarsa pemerintah; atau
2. menteri/kepala lembaga/kepala daerah/direksi Badan Usaha Milik Negara pada surat persetujuan untuk melanjutkan proses berdasarkan penyampaian dokumen surat pernyataan maksud dan dokumen pendukung oleh Badan Usaha pada KPBU Skala Kecil atas prakarsa Badan Usaha.

Petunjuk pelaksanaan KPBU Skala kecil diatur dalam peraturan pejabat tinggi madya di lingkungan Kementerian Perencanaan. Pelaksanaan pengadaan KPBU Skala Kecil mengikuti ketentuan peraturan Lembaga yang melaksanakan tugas pemerintah di bidang kebijakan pengadaan barang/jasa pemerintah.

## IV. Skema Pengembalian investasi dengan Prinsip Syariah

### A. Ketersediaan Layanan/*Availability Payment* (AP) dengan Prinsip Syariah

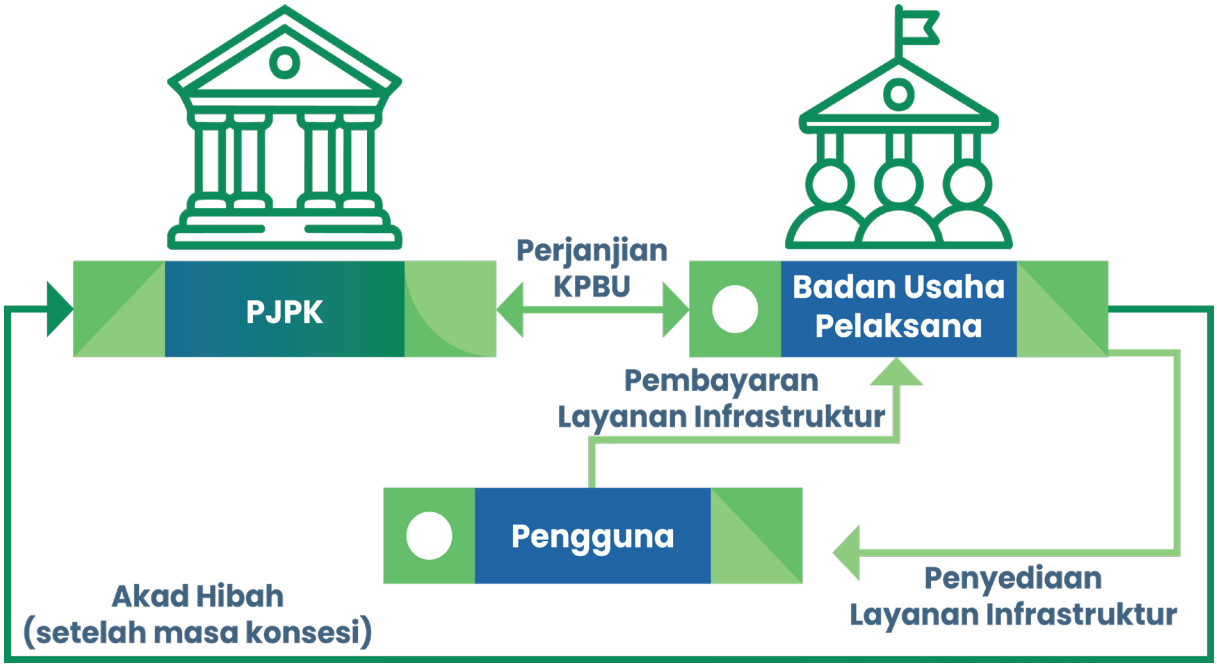
Pada skema AP akad yang dapat diterapkan adalah Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT). IMBT merupakan akad sewa beli di mana Badan Usaha Pelaksana akan menyewakan proyek tersebut kepada PJPK. Selanjutnya, PJPK akan membayar biaya sewa atas proyek dengan skema *Availbility Payment*. Pada akhir periode sewa, terdapat opsi untuk mentransfer kepemilikan dari Badan Usaha Pelaksana kepada PJPK melalui akad hibah.




Gambar 11: Skema pembayaran AP melalui akad hibah.

## B. Skema pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif dengan prinsip syariah

Pada skema pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif akad yang diterapkan adalah akad hibah. Akad hibah akan diterapkan pada saat berakhirnya perjanjian KPBU. Skema akad hibah yang dapat diterapkan dalam skema ini adalah sebagai berikut:




Gambar 12: Skema pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif dengan prinsip Syariah

## C. Bentuk lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prinsip syariah.

## V. Dukungan Pemerintah Untuk KPBU

Dalam Upaya mendukung KPBU, Kementerian Keuangan menyediakan fasilitas untuk proyek-proyek dengan skema KPBU, mulai dari fasilitas penyiapan proyek, dukungan kelayakan atas sebagian biaya konstruksi proyek KPBU, dan penjaminan infrastruktur. Direktorat Pengelolaan Dukungan Pemerintah dan Pembiayaan Infrastruktur atau PDPPI ditugaskan oleh Menteri Keuangan untuk memproses penyediaan fasilitas dan dukungan fiskal. Dukungan pemerintah atas untuk KPBU antara lain:

### A. Fasilitas Penyiapan Proyek

Fasilitas Penyiapan Proyek atau *Project Development Facility (PDF)* adalah fasilitas yang disediakan oleh Kementerian Keuangan untuk membantu PJPK menyusun kajian akhir prastudi kelayakan, dokumen lelang, dan mendampingi PJPK dalam transaksi proyek KPBU hingga memperoleh pemenuhan pembiayaan dari lembaga pembiayaan.

Pada tahapan penyiapan, terdapat dua jenis fasilitas, yakni Penyiapan Kajian Akhir Prastudi Kelayakan dan Penyiapan kajian dan/ atau dokumen pendukung untuk Kajian Akhir Prastudi Kelayakan. Selanjutnya, PJPK mendapatkan Fasilitas Pendampingan Transaksi meliputi:

1. pelaksanaan pengadaan Badan Usaha;
2. pelaksanaan penandatanganan Perjanjian KPBU;
3. perolehan pembiayaan untuk proyek KPBU (*financial close*), selama masih menjadi bagian dari tanggung jawab yang dialokasikan kepada PJPK berdasarkan perjanjian.

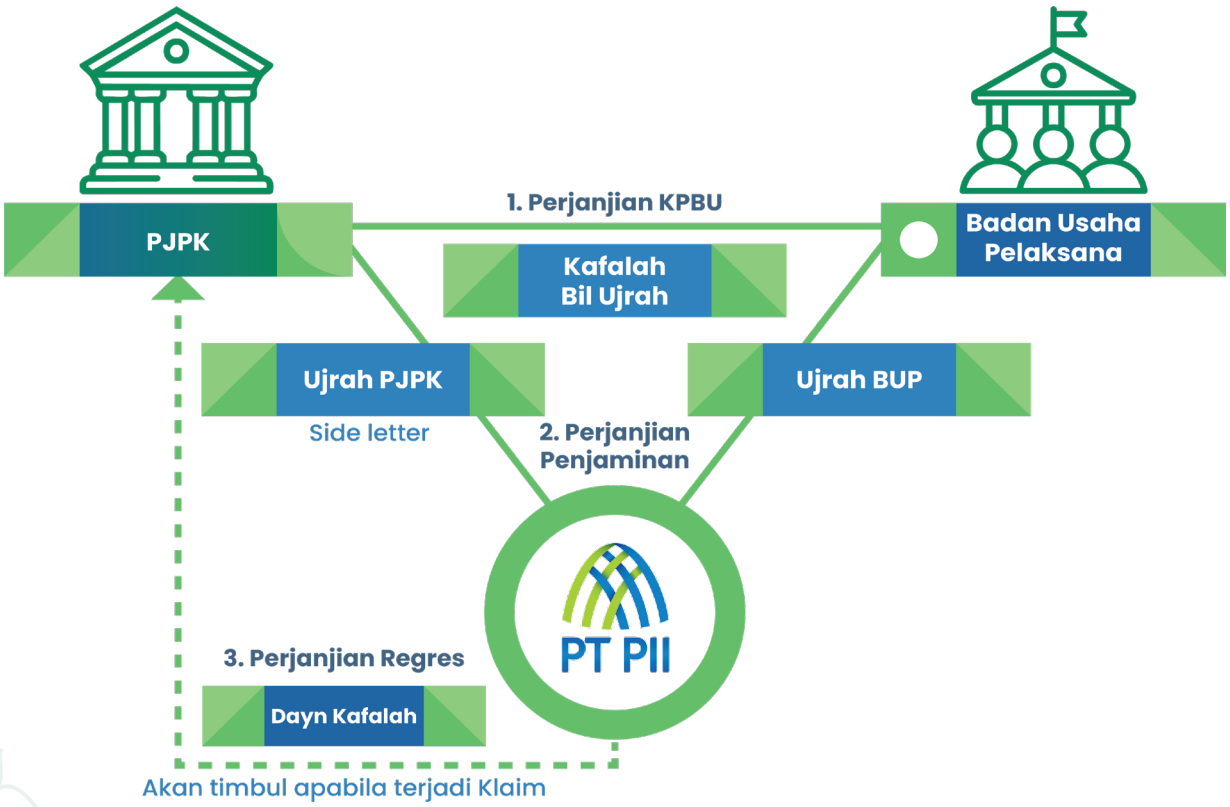
### B. Dukungan Kelayakan

Dukungan Kelayakan atau *Viability Gap Fund (VGF)* adalah Dukungan Pemerintah dalam bentuk kontribusi sebagian biaya konstruksi yang diberikan secara tunai pada proyek KPBU yang sudah memiliki kelayakan ekonomi namun belum memiliki kelayakan finansial. Dukungan kelayakan dapat diberikan setelah tidak terdapat lagi alternatif lain untuk membuat Proyek Kerja Sama layak secara finansial. Pemerintah Daerah dapat berkontribusi atas pemberian dukungan ini setelah memperoleh persetujuan dari DPRD.

## C. Penjaminan Infrastruktur

Penjaminan infrastruktur adalah pemberian jaminan atas kewajiban finansial PJPK untuk membayar kompensasi kepada Badan Usaha saat terjadi risiko infrastruktur sesuai dengan alokasi yang disepakati dalam perjanjian KPBU yang menjadi tanggung jawab PJPK. Penjaminan infrastruktur dilaksanakan oleh PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (PT PII) sebagai *single window policy.* Apabila cakupan kebutuhan penjaminan melewati kapasitas PT PII, maka akan dilakukan penjaminan bersama antara Kementerian Keuangan dengan PT PII.

Pelaksanaan perjanjian penjaminan dalam KPBU dengan prinsip syariah menggunakan akad kafalah bil ujrah yang terdiri dari tiga pihak yakni PT. PII sebagai penjamin, Badan Usaha Pelaksana sebagai penerima jaminan, dan PJPK sebagai terjamin. Berikut diagram atas Struktur Penjaminan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah.




Gambar 13: Struktur Penjaminan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah

1. Pembayaran Ujrah PJPK
   a. PJPK membayar Ujrah kepada PT PII sebagai pihak terjamin dalam hal PT PII melakukan pembayaran Klaim.
   b. Seluruh kewajiban Ujrah PJPK akan terus berlaku sampai kewajiban regres diselesaikan oleh PJPK, meskipun penjaminan PT PII kepada Badan Usaha Pelaksana telah berakhir.

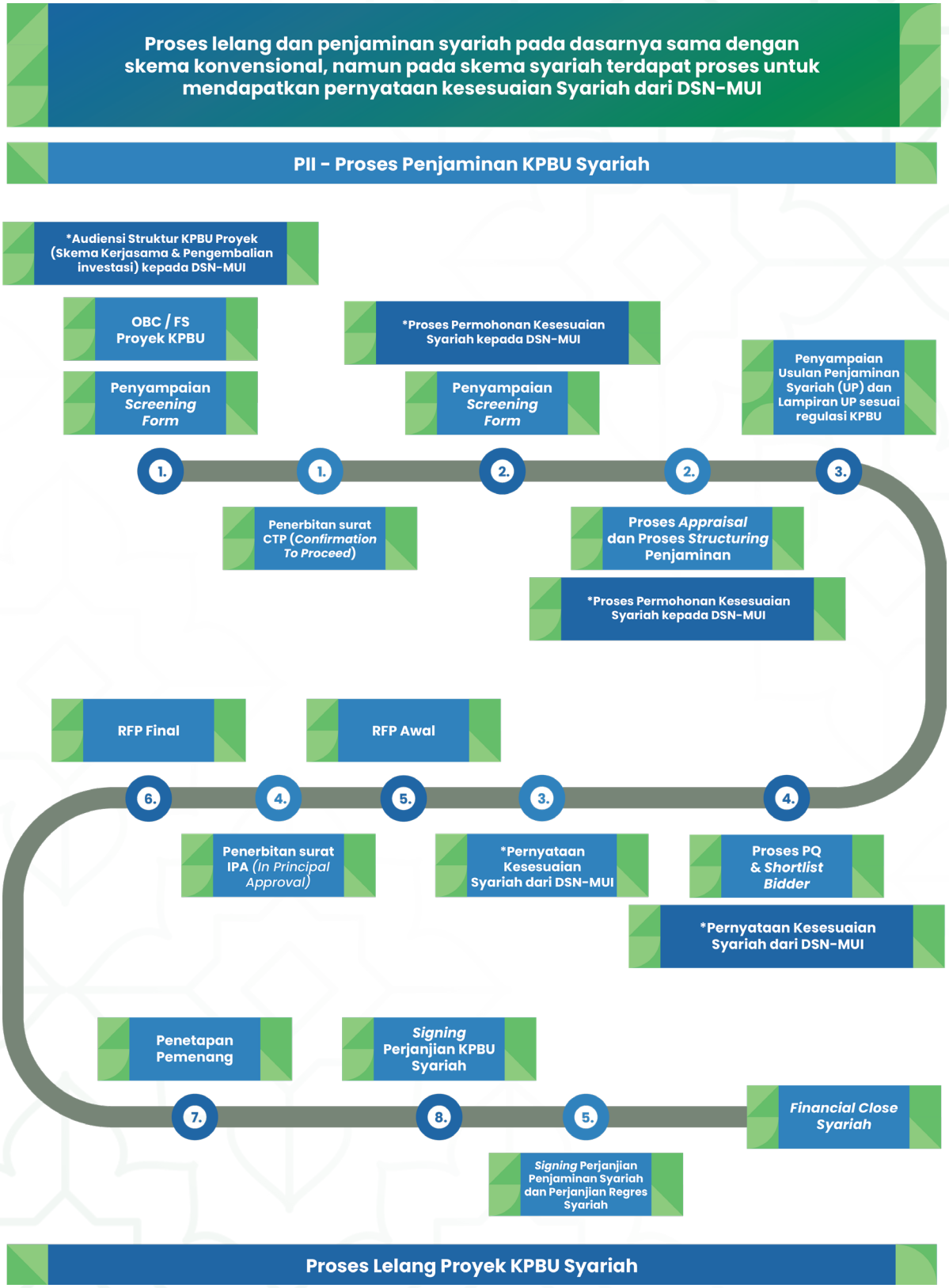
2. Pembayaran Ujrah Badan Usaha Pelaksana
   a. Badan Usaha Pelaksana membayar Ujrah kepada PT PII sebagai pihak penerima penjaminan sesuai dengan Perjanjian Penjaminan (Kafalah Bil Ujrah).
   b. Badan Usaha Pelaksana membayar Ujrah secara rutin selama masa penjaminan.

3. Perjanjian Regres

Perjanjian regres dilaksanakan dengan Akad Dayn Kafalah, yakni merupakan kewajiban bayar (dayn) dari PJPK kepada PT PII sebagai konsekuensi dari pembayaran kewajiban oleh PT PII kepada Badan Usaha Pelaksana sehubungan dengan penjaminan/kafalah yang timbul apabila terjadi klaim. Jumlah yang harus dibayarkan oleh PJPK kepada PT PII adalah sebesar jumlah yang ditetapkan di awal (*tiering*) oleh PT PII kepada Badan Usaha Pelaksana.

Seluruh kewajiban Dayn Kafalah akan terus berlaku sampai dengan diselesaikannya kewajiban hutang PJPK kepada PT PII, meskipun penjaminan PT PII dalam Akad Kafalah Bil Ujrah telah berakhir.

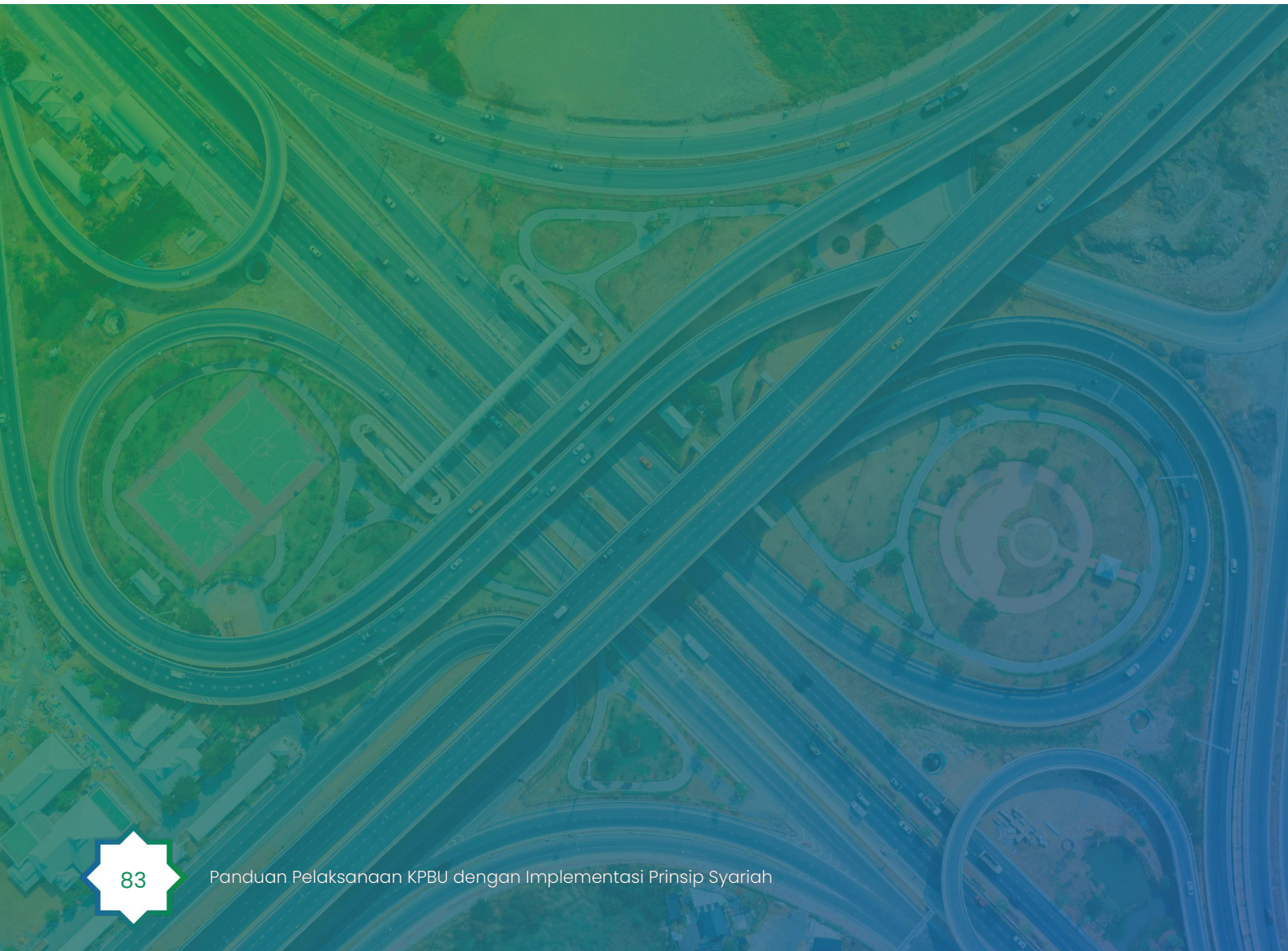
Di bawah ini merupakan ilustrasi Skema Proses Lelang dan Penjaminan Proyek KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah.




Gambar 14: Skema Proses Lelang dan Penjaminan Proyek KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah

Untuk melaksanakan proses KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah, PJPK perlu untuk melakukan audiensi kepada DSN-MUI pada saat menyusun dokumen kajian studi Proyek KPBU terkait struktur proyek dan skema pengembalian investasi yang akan digunakan dalam proyek KPBU. Berdasarkan audiensi tersebut PJPK akan mengajukan proses permohonan kesesuaian Syariah atas struktur dan skema proyek KPBU.

Selanjutnya PJPK setelah diperoleh pernyataan kesesuaian Syariah atas proyek KPBU, PJPK dapat menyampaikan Usulan Penjaminan proyek KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah kepada PT PII. Pada proses evaluasi penjaminan oleh PT PII, PT PII juga akan melakukan audiensi terkait struktur dan skema penjaminan Syariah kepada DSN-MUI dan dilanjutkan dengan proses permohonan pernyataan kesesuaian syariah kepada DSN-MUI dalam tahapan proses *Appraisal* dan Proses *Structuring*. Diharapkan sebelum proyek KPBU memasukkan tahapan transaksi (Prakualifikasi/PQ) telah diperoleh surat pernyataan kesesuaian syariah baik dari sisi struktur dan skema proyek (PJPK) maupun skema penjaminan (PT PII).



## Penutup

Panduan Pelaksanaan KPBU dengan Implementasi Prinsip Syariah merupakan langkah strategis dalam mengoptimalkan peran ekonomi dan keuangan syariah dalam pembangunan infrastruktur nasional dan daerah. Panduan ini menjembatani kebutuhan akan panduan teknis yang komprehensif dalam mengintegrasikan prinsip-prinsip syariah ke dalam kerangka KPBU yang telah ada.

Meskipun demikian, perlu disadari bahwa panduan ini memiliki beberapa keterbatasan. Pertama, mengingat dinamika perkembangan regulasi dan praktik KPBU, beberapa informasi mungkin memerlukan pembaruan seiring waktu. Kedua, meskipun panduan telah mencakup pembahasan berbagai aspek implementasi KPBU dengan prinsip syariah, penerapan praktisnya mungkin memerlukan penyesuaian berdasarkan karakteristik spesifik setiap proyek. Oleh karena itu, disarankan untuk selalu merujuk pada peraturan terkini dan berkonsultasi dengan ahli syariah serta pihak berwenang yang relevan dalam implementasi KPBU dengan prinsip syariah.

Panduan diharapkan dapat menjadi katalis bagi peningkatan partisipasi keuangan syariah dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia. Melalui KPBU dengan implementasi prinsip syariah yang transparan dan adil, diharapkan dapat tercipta sinergi yang optimal antara pemerintah, badan usaha, dan investor syariah untuk menjadi bagian dari langkah penting mewujudkan visi Indonesia sebagai pusat ekonomi dan keuangan syariah global.

KNEKS
Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah

Ekonomi Syariah
Kebaikan Untuk Semua