



Penjajakan Minat Pasar

Proyek KPBU

Sektor Perumahan

di Ibu Kota Nusantara

Otorita Ibu Kota Nusantara

7-8 Maret 2023



Disclaimer

Materi Penjajakan Minat Pasar (“Materi”) disusun oleh Otorita Ibu Kota Nusantara selaku Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (“PJPK”) untuk digunakan sehubungan dengan Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam penyediaan Infrastruktur Perumahan di Ibu Kota Nusantara atas Prakarsa Badan Usaha (“Proyek”). Materi ini bersifat informasi dan tidak dapat diberikan kepada, digunakan oleh, atau dijadikan acuan oleh pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari PJPK. PJPK tidak bertanggung jawab atas keputusan apapun yang didasarkan pada Materi ini.

Kegiatan Penjajakan Minat Pasar ini merupakan bagian dari pelaksanaan tahap penyiapan Proyek KPBU IKN oleh PJPK sesuai dengan ketentuan dalam Permen PPN 6/2022 namun bukan merupakan bagian dari proses pengadaan Proyek dan tidak menyiratkan dimulainya proses pengadaan. Partisipasi di dalam kegiatan Penjajakan Minat Pasar ini bersifat sukarela (tidak bersifat wajib) dan bukan merupakan prasyarat untuk ikut serta dalam pengadaan Proyek ini.

PJPK tidak memiliki kewajiban atau tanggung jawab apapun kepada pihak manapun dalam melakukan kegiatan Penjajakan Minat Pasar ini dan berhak penyesuaian terhadap Proyek serta tidak memiliki kewajiban atau tanggung jawab untuk mengikuti hasil kegiatan Penjajakan Minat Pasar ini.

Setiap pembahasan atau tanggapan terhadap Materi ini tidak menghasilkan kesepakatan peserta kegiatan Penjajakan Minat Pasar dengan PJPK. Informasi yang diberikan dalam Materi ini bersifat pendahuluan dan dapat berubah. Oleh sebab itu, sebaiknya tidak bergantung terhadap informasi yang diberikan, dan tidak ada kewajiban atau tanggung jawab yang dibebankan kepada PJPK atau badan pemerintah lainnya.

Ketidakikutsertaan dalam kegiatan Penjajakan Minat Pasar ini tidak akan merugikan pihak manapun untuk berpartisipasi di dalam pengadaan BUP. Namun, calon peserta pengadaan diharapkan untuk memberikan tanggapan atas Materi ini agar saran dan aspirasi dari calon peserta pengadaan dapat dipertimbangkan sebelum dimulainya pengadaan BUP.

Dengan menerima Materi ini, Anda setuju untuk terikat dengan sangkalan ini.

Tujuan Penjajakan Minat Pasar

1. Menyampaikan gambaran Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Ibu Kota Nusantara Sektor Perumahan atas Prakarsa Badan Usaha (“Proyek”) kepada pelaku usaha, investor, dan lembaga keuangan/kreditur.
2. Memperoleh masukan dan tanggapan terhadap pelaksanaan Proyek dari pelaku usaha, investor, dan lembaga keuangan/kreditur.
3. Memperoleh gambaran minat dari pelaku usaha, investor, dan lembaga keuangan/kreditur terhadap Proyek.
4. Mempersiapkan pelaku pasar sebelum pelaksanaan tahap transaksi Proyek.

Agenda

Waktu	Agenda	Keterangan
Forum Panel		
09.00 – 09.05	Pembukaan	
09.05 – 09.15	Sambutan dari Otorita Ibu Kota Nusantara	Deputi Bidang Pendanaan dan Investasi, Otorita Ibu Kota Nusantara
09.15 – 09.25	Sambutan dari Kementerian Keuangan	Direktorat Pengelolaan Dukungan Pemerintah Pembiayaan Infrastruktur, Kementerian Keuangan
09.25 – 09.35	Sambutan dari Perwakilan Kantor Bersama KPBU RI	Direktorat Pengembangan Pendanaan Pembangunan, Bappenas
09.35 – 10.05	Pemaparan Proyek	Direktorat Pembiayaan, Otorita Ibu Kota Nusantara
10.05 – 10.30	Pemaparan Fasilitas Penjaminan Infrastruktur	Direktur, PT PII (Persero)
10.30 – 11.30	Sesi Tanya Jawab	Direktorat Pembiayaan, OIKN dan Panitia KPBU IKN
11.30 – 11.45	Penutupan	Perwakilan PJPK



- 1. Pengenalan Ibu Kota Nusantara**
- 2. Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK**
- 3. Gambaran KPBU dan Struktur Proyek**
- 4. Indikasi Timeline Proyek**
- 5. Indikasi Kriteria Umum Kualifikasi Badan Usaha**

Agenda

- 1. Pengenalan Ibu Kota Nusantara**
2. Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK
3. Gambaran KPBU dan Struktur Proyek
4. Indikasi Timeline Proyek
5. Indikasi Kriteria Umum Kualifikasi Badan Usaha

Ibu Kota Negara Baru: dari Jakarta ke Kalimantan Timur

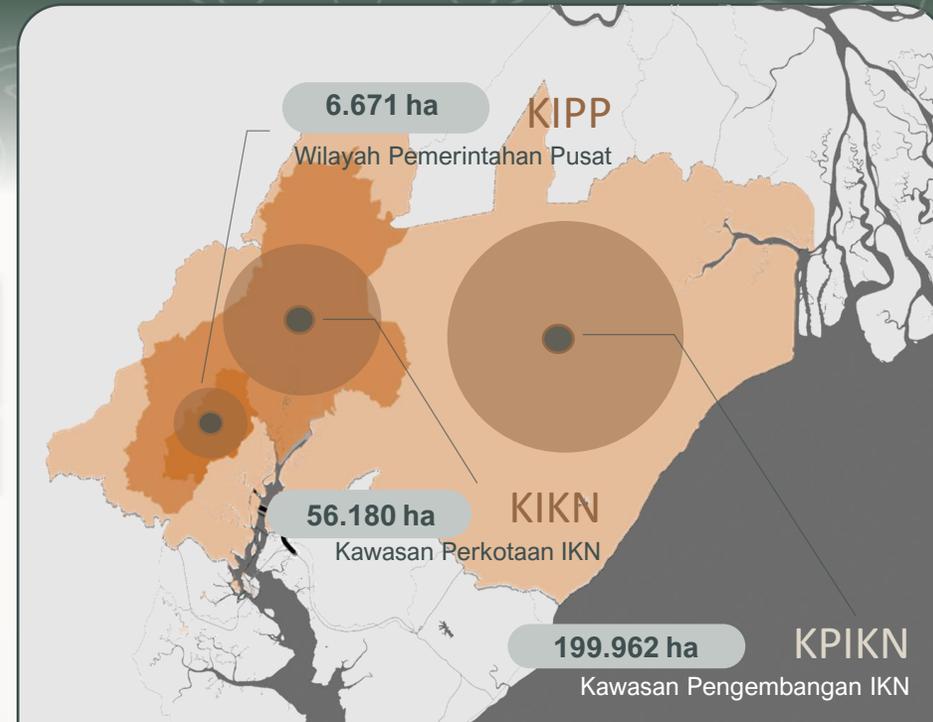


NUSANTARA



“Kawasan ini adalah kawasan istana, Istana Kepresidenan yang saya optimistis tahun depan bulan Agustus insyallah sudah bisa upacara disini. Dari desain, pembuatan, pembangunan semuanya oleh kita sendiri. Bedanya itu, oleh putra-putri bangsa terbaik Indonesia.”

Presiden Joko Widodo, 2023



TOTAL WILAYAH IKN
322.429 Ha

UU no.21/2023

WILAYAH DARAT
252.660 Ha

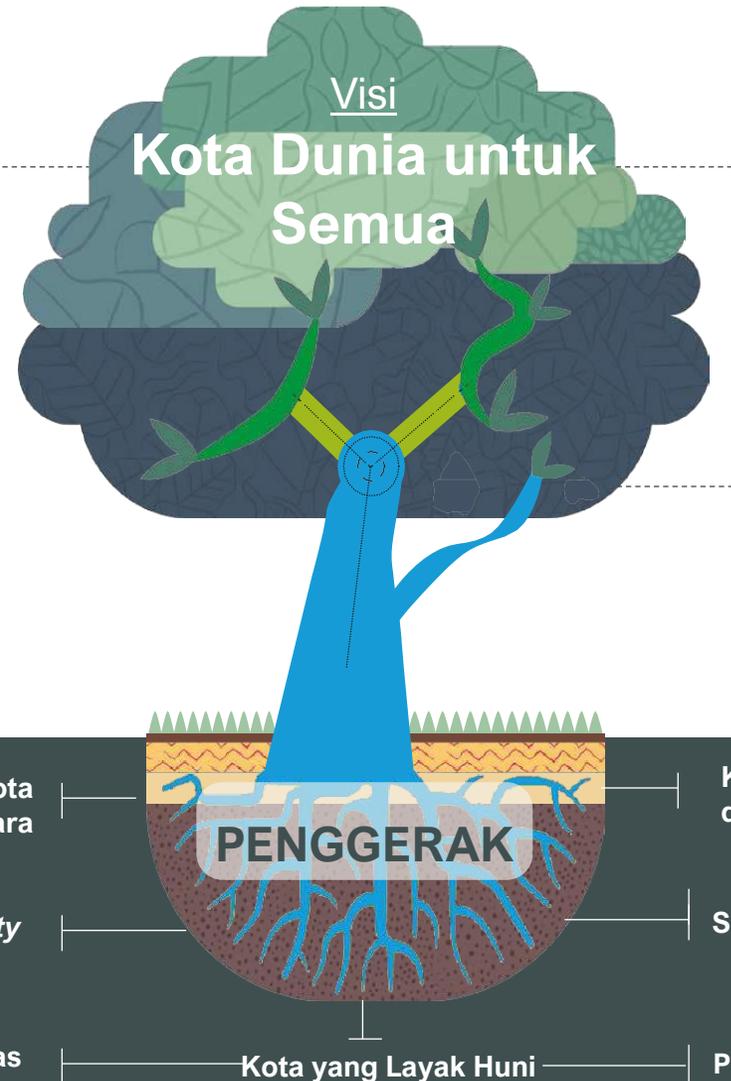
WILAYAH PERAIRAN
69.769 Ha



IKN dibangun untuk menjadi Kota Dunia – menjadi **kota berkelanjutan** dan **episentrum pertumbuhan ekonomi** di Indonesia

01 Kota Berkelanjutan

-  Berkeselamatan dan aksesibel
-  Selaras dengan alam
-  Rendah emisi karbon
-  Sirkuler dan tangguh
-  **Tehubung, aktif dan mudah diakses**



02 Penggerak Ekonomi Indonesia di Masa Depan



Peluang ekonomi yang kuat untuk semua



Kenyamanan dan efisiensi melalui teknologi & inovasi

03 Simbol Identitas Nasional



Keindahan Indonesia – *Bhineka Tunggal Ika*

Infrastruktur cerdas dan konektivitas

Otorita Ibu Kota Nusantara

Kolaborasi *Tri-city*

Kota yang Layak Huni

Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha

Sektor prioritas masa depan

Pemerintah yang efektif dan efisien

12 sektor investasi yang telah diidentifikasi – dengan 6 prioritas utama untuk pengembangan IKN

Sektor prioritas utama (fokus jangka pendek)



Energi Terbarukan



Telekomunikasi



Transportasi



Hunian



Pengolahan Air



Pengolahan Sampah

Sektor prioritas tinggi (fokus jangka panjang)



Kawasan



Teknologi



Fasilitas Kesehatan



Infrastruktur Komersial



Pendidikan



Kawasan Industri

500+ proyek investasi dan kontribusi telah diidentifikasi sampai saat ini di KIPP IKN



RTH

190

22 – 26,5

979,5



Kawasan Campuran

149

46,9 – 65,7

229,8

Detail tersedia



Hunian

72

153,4 – 168,7

648,7



Fasilitas Pendidikan

72

2,5 – 3,7

61,7



Fasilitas Peribadatan

31

0,4 – 0,6

10,5



Fasilitas Kesehatan

17

1,5 – 2,3

38,3



Fasilitas Olahraga & Rekreasi

10

0,2 – 0,3

6,8



Budaya, Seni & Keagamaan

3

1 – 1,5

8,5



Bina Sosial

2

0,04 – 0,1

1,1

Agenda

1. Pengenalan Ibu Kota Nusantara
- 2. Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK**
3. Gambaran KPBU dan Struktur Proyek
4. Indikasi Timeline Proyek
5. Indikasi Kriteria Umum Kualifikasi Badan Usaha

Dasar Peraturan terkait Ibu Kota Nusantara

- a. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2022 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran dalam rangka Persiapan, Pembangunan, dan Pindahan Ibu Kota Negara serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara
- e. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara
- f. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara
- g. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara Tahun 2022-2042
- h. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara
- i. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara
- j. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 53 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Aset Dalam Penguasaan di Ibu Kota Nusantara
- k. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara

Tugas dan Fungsi Otorita Ibu Kota Nusantara



NUSANTARA

- **Otorita Ibu Kota Nusantara (“OIKN”)** sebagai lembaga setingkat Kementerian yang menyelenggarakan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara
- OIKN adalah lembaga setingkat kementerian yang bertanggung jawab pada kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara. OIKN dipimpin oleh Kepala OIKN dan dibantu oleh seorang Wakil Kepala OIKN

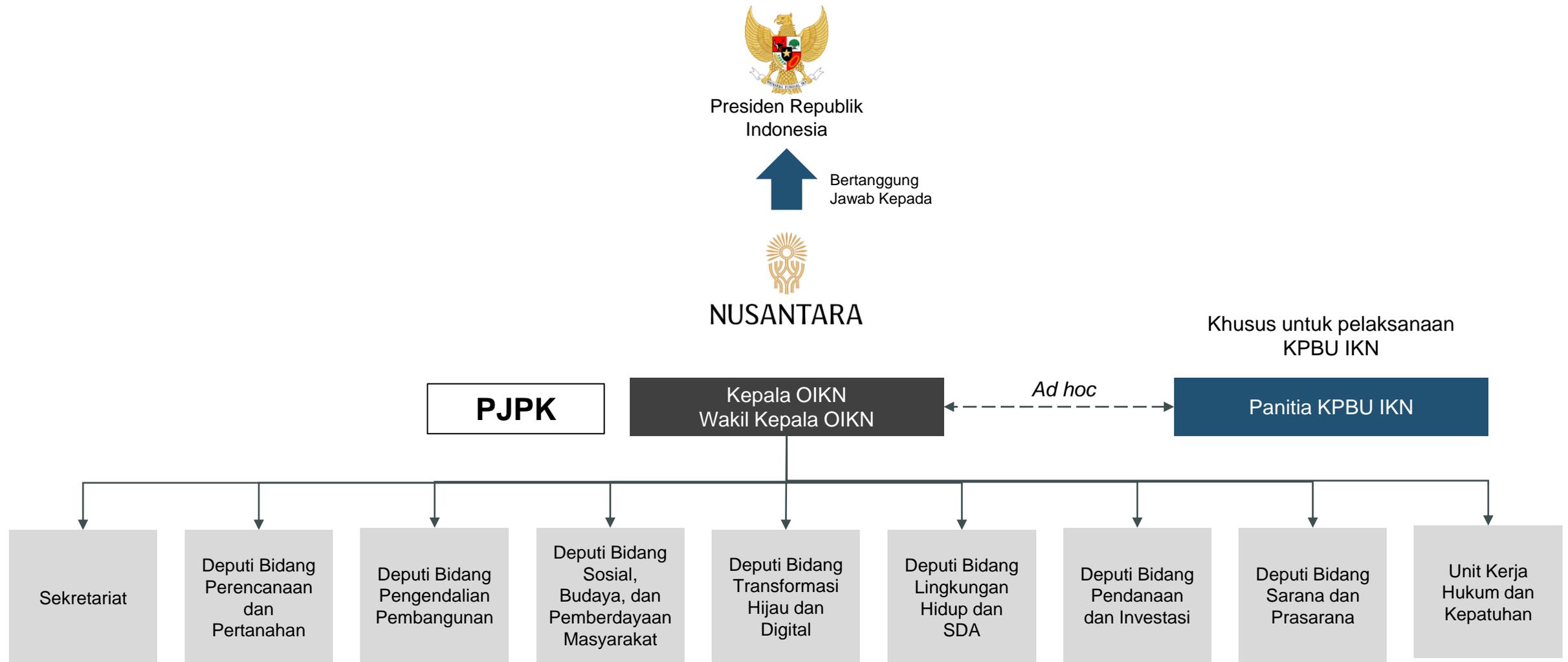
Tugas OIKN

Otorita Ibu Kota Nusantara mempunyai tugas melaksanakan kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara, dan pengembangan Ibu Kota Nusantara serta Daerah Mitra (*Pasal 3 (1) Perpres 62/2022*)

Fungsi OIKN

- 1 Pelaksanaan kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus IKN
- 2 Pemantauan pelaksanaan Rencana Induk IKN
- 3 Penyusunan rencana anggaran pendapatan dan belanja IKN
- 4 Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang IKN
- 5 Pengelolaan tanah IKN

Dalam KPBU IKN, Kepala OIKN bertindak sebagai PJPK dalam rangka persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus IKN. Menteri / kepala lembaga terkait dapat bertindak sebagai PJPK apabila OIKN belum beroperasi. Dalam hal terdapat penjaminan pemerintah untuk proyek KPBU IKN, kewenangan penandatanganan perjanjian regres berada pada Kepala OIKN



Agenda

1. Pengenalan Ibu Kota Nusantara
2. Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK
- 3. Gambaran KPBU dan Struktur Proyek**
4. Indikasi Timeline Proyek
5. Indikasi Kriteria Umum Kualifikasi Badan Usaha

Dasar Hukum Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha

- a. Undang-Undang No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara
- b. Undang-Undang No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara
- c. Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 2022 tentang Pendanaan dan Pengelolaan Anggaran dalam Rangka Persiapan, Pembangunan, dan Pemindahan Ibu Kota Negara serta Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara
- d. Peraturan Presiden No. 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara
- e. Peraturan Presiden No. 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara
- f. Peraturan Menteri Perencanaan dan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional No. 6 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha di Ibu Kota Nusantara
- g. Peraturan Menteri Keuangan No. 220/PMK.08/2022 tentang Dukungan Pemerintah untuk Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha serta Pembiayaan Kreatif dalam Rangka Percepatan Penyediaan Infrastruktur di Ibu Kota Nusantara
- h. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah No. 1 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pengadaan Badan Usaha Melalui Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha di Ibu Kota Nusantara
- i. Keputusan Kepala OIKN No. 4 Tahun 2024 tentang Pembentukan Panitia Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha Ibu Kota Nusantara dalam Rangka Penyediaan Infrastruktur Perumahan pada Ibu Kota Nusantara melalui Skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha Ibu Kota Nusantara

Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha

KPBU IKN adalah kerjasama antara Pemerintah dan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dalam rangka pendanaan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara.

Prinsip

- A **Kemitraan**
- B **Pengendalian & Pengelolaan Resiko**
- C **Kemanfaatan**
- D **Efektif**
- E **Bersaing**
- F **Efisien**

KPBU IKN dibagi menjadi dua, yaitu KPBU IKN *Solicited* and KPBU IKN *Unsolicited*.

1. KPBU IKN *Solicited*

Proyek KPBU yang diprakarsai oleh Pemerintah.

Tahap Pelaksanaan:



2. KPBU IKN *Unsolicited*

Proyek KPBU yang diprakarsai oleh Badan Usaha.

Tahap Pelaksanaan:



Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha *Unsolicited*

Proyek KPBU Sektor Perumahan di Ibu Kota Nusantara adalah proyek yang diusulkan oleh Badan Usaha (*Unsolicited*).

Kriteria KPBU IKN *Unsolicited*:

Tercantum dalam Rencana Induk IKN dan Perincian Rencana Induk IKN

Layak secara ekonomi dan finansial

Memiliki nilai tambah berupa inovasi dan teknologi

Badan Usaha Pemrakarsa memiliki kemampuan keuangan yang memadai

Catatan: Kriteria di atas juga mempertimbangkan dukungan calon pemberi pembiayaan untuk membiayai pelaksanaan penyediaan infrastruktur IKN.

Bentuk Kompensasi:

1. Pemberian tambahan nilai sebesar 10%.
2. *Right to Match*
3. Pembelian Prakarsa

Metode Pengadaan Badan Usaha:

1. Prakuifikasi dan Tender Satu Tahap
2. Penggabungan Prakuifikasi dan Tender
3. *Swiss Challenge*
4. Penunjukan Langsung

Tahapan KPBU IKN *Unsolicited*

Penyiapan

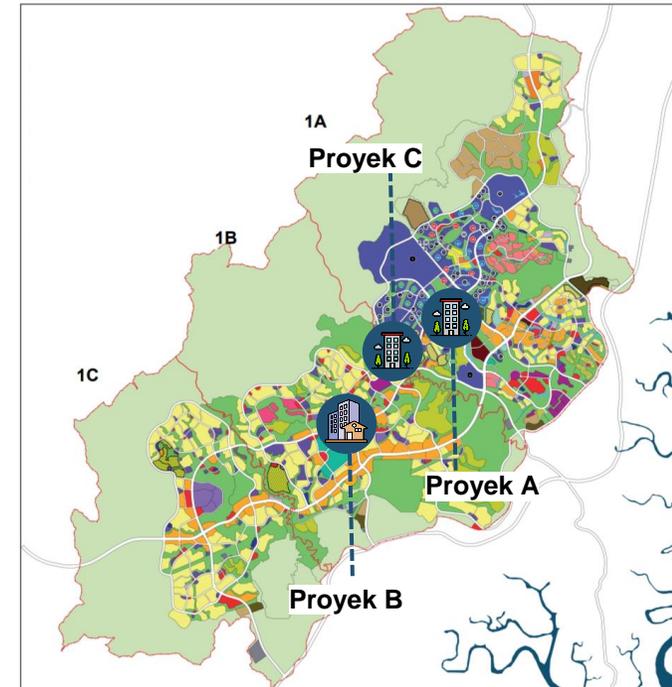
Transaksi

Pelaksanaan Perjanjian

Dalam KPBU IKN, OIKN bertindak sebagai PJPK dalam rangka persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus IKN.

Proyek KPBU Sektor Perumahan di Ibu Kota Nusantara: Ringkasan

Proyek	Proyek A	Proyek B	Proyek C
Deskripsi	8 Tower Rumah Susun (266 Unit)	109 Unit Rumah Tapak ("Landed")	8 Tower Rumah Susun (208 Unit)
Tujuan	Menyediakan hunian untuk pemindahan ASN, TNI, dan Kepolisian ke IKN		
Lokasi	Wilayah Perencanaan ("WP") 1A	WP 1B	WP 1A
Periode Konsesi	11 Tahun 3 Bulan	10 Tahun	16 Tahun 6 Bulan
Periode Konstruksi	1 Tahun 3 Bulan	2 Tahun	1 Tahun 6 Bulan
Periode Operasi	10 Tahun	8 Tahun	15 Tahun
Nilai Capex	~ IDR 2,2 Triliun	~ IDR 2,3 Triliun	~ IDR 2,5 Triliun
Status	Pemutakhiran Studi Kelayakan (<i>Feasibility Study</i>)		
KPBU Proyek			
Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama ("PJKP")	OIKN		
Ruang Lingkup	DBFOMT ¹		
Skema Pengembalian Investasi	AP ²		


Legend


Rumah Susun



Rumah Tapak dan Rumah Susun

¹) *Design – Build – Finance – Operate – Maintain – Transfer* (DBFOMT) adalah skema di mana pihak Badan Usaha merancang, membangun, membiayai, menyediakan layanan operasi dan pemeliharaan di bawah perjanjian jangka panjang, dan kemudian mentransfer aset yang dibangun tersebut kepada Pemerintah pada akhir konsesi.

²) Pembayaran Ketersediaan Layanan / *Availability Payment* ("AP")

Catatan: Proyek pada tabel di atas merupakan proyek yang diusulkan oleh Badan Usaha (*Unsolicited*).

Indikasi Pembagian Ruang Lingkup Tanggung Jawab

No.	Lingkup Pekerjaan	BUP	PJPK	Catatan
A. Desain				
1	Penyediaan Lahan/Akses Lokasi	■	■	
2	Perencanaan Teknis (DED Final)	■		
3	Perolehan Rekomendasi Komite Keselamatan Bangunan Gedung (“KKBG”) dan Rekomendasi Menteri PUPR (Bangunan Lebih dari Delapan Lantai)	■	■	PJPK mengajukan permohonan rekomendasi kepada pemangku kepentingan terkait dengan DED final yang dipersiapkan BUP.
4	Perizinan Pembangunan (PBG, Addendum Persetujuan Lingkungan, dll)	■	■	Pemangku kepentingan terkait menerbitkan perijinan terkait kepada PJPK.
5	Perolehan Sertifikat BGH Utama – Perencanaan	■	■	
6	Perolehan Sertifikat Bangunan Gedung Cerdas	■	■	Pemenuhan sertifikat Bangunan Gedung Cerdas sesuai dengan ketentuan
B. Konstruksi				
1	Persiapan Lahan/Pematangan Lahan	■		
2	Asuransi Konstruksi (all risk)	■		
3	Pelaksanaan Konstruksi	■		
4	<i>Testing dan Commisioning</i>	■		
5	Perolehan SLF	■		
6	Perolehan Sertifikat BGH Utama - Konstruksi	■	■	
C. Operasional				
1	Operasional Fasilitas Gedung Rusun dan Fasilitas Pendukungnya	■		Utilitas air, listrik, sampah, internet, keamanan, dan kebersihan dan fasilitas publik.
2	Pemeliharaan Rutin Gedung Rusun dan Fasilitas Pendukungnya	■		
3	Perawatan Kecil dan Sedang Gedung Rusun dan Fasilitas Pendukungnya	■		

Keterangan:

■ : Penanggung Jawab Utama

■ : Pemberi Dukungan kepada Penanggung Jawab Utama

Indikasi Standar Spesifikasi Teknis



Standar Luas Unit

Standar luas unit rumah tapak dan rumah susun mengacu pada Spesifikasi Rumah Dinas bagi Pejabat Negara, ASN, TNI, dan Polri dalam **UU 3/2022 tentang Ibu Kota Negara (IKN)** Lampiran II sebagai berikut:

No	Peruntukkan	Tipe Rumah	Luas Unit (m ²)
1	Menteri / Pejabat Tinggi Negara	Rumah Tapak	580
2	Pejabat Negara	Rumah Tapak	490
3	JPT Madya / Eselon 1	Rumah Tapak	390
4	JPT Pratama /Eselon 2	Rumah Susun	290
5	Administrator / Eselon 3	Rumah Susun	190
6	Pejabat Fungsional dan staf lainnya	Rumah Susun	98

Sumber: Lampiran II UU 3/2022 tentang Ibu Kota Negara (IKN)

- Rumah tapak yang akan dibangun diperuntukkan bagi Sekretaris Jenderal, Inspektur Jenderal, Direktur Jenderal, Kepala Badan, Deputi, dan Pejabat yang jabatannya setingkat Eselon I atau Pegawai Negeri Sipil Golongan IV/e dan IV/d, dengan luas unit 390 m².
- Adapun rumah susun yang akan dibangun diperuntukkan bagi JPT Pratama/Eselon 2 dengan luas unit 290 m², Administrator/Eselon 3 dengan luas unit 190 m², dan Pejabat Fungsional/Staf lainnya dengan luas unit 98 m²



Standar Bangunan Gedung Negara

Persyaratan teknis rumah tapak dan rumah susun yang merupakan Bangunan Gedung Negara mengacu **Permen PUPR 22/2018 tentang Pedoman Pembangunan Bangunan Gedung Negara**



Standar Bangunan Gedung Hijau

- Standar Bangunan Gedung Hijau rumah tapak dan rumah susun mengacu kepada **Permen PUPR 21/2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (BGH)**.
- IKN sebagai Ibukota negara merupakan **BGH Utama**.



Standar Bangunan Gedung Cerdas

Standar Bangunan Gedung Cerdas IKN untuk rumah tapak dan rumah susun mengacu kepada **SE OIKN No.009/SE/Kepala-Otorita IKN/VIII/2023 tentang Pedoman Pembangunan Bangunan Gedung Cerdas di Ibu Kota Nusantara**.

Indikasi Standar Kinerja / *Service Level Agreement* (1/2)

Standar Kinerja – Rumah Susun

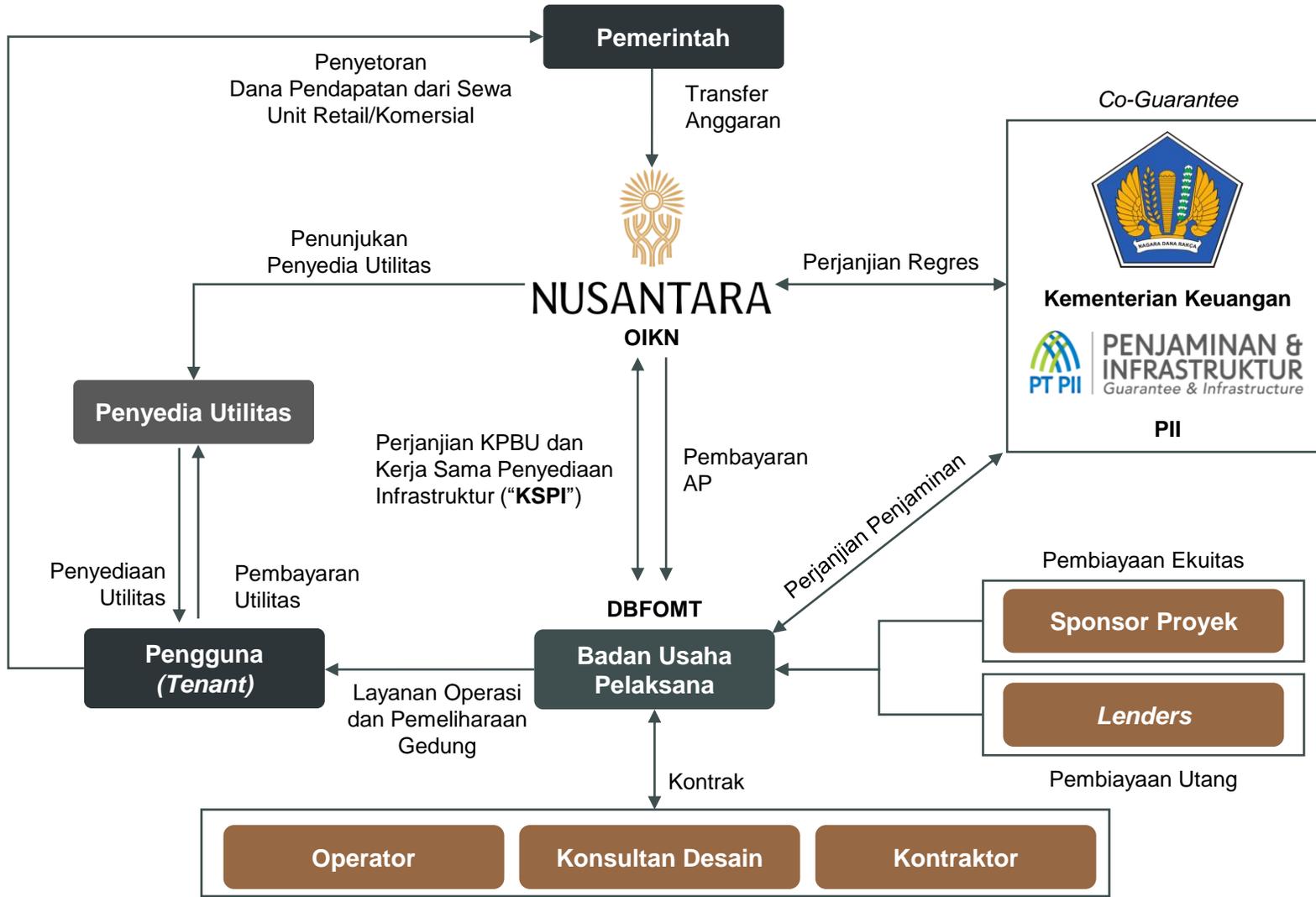
No.	Parameter Monitoring	Deskripsi Parameter
1	Ketersediaan Unit Hunian	Ketersediaan unit hunian yang siap dan layak huni sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
2	Ketersediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial	Ketersediaan fasilitas umum dan sosial yang mendukung bangunan gedung hunian dan laik fungsi sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
3	Ketersediaan Unit Ritel atau Komersial	Ketersediaan unit ritel atau komersial yang mendukung bangunan gedung hunian dan laik fungsi sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
4	Ketersediaan Area Akses Gedung	Ketersediaan sirkulasi atau area akses gedung yang laik fungsi sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
5	Ketersediaan Fasilitas Pengelolaan Sampah	Ketersediaan fasilitas pengelolaan sampah pada bangunan gedung hunian dan kawasan yang laik fungsi dan terhubung dengan fasilitas pengelolaan sampah skala kota kawasan sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
6	Ketersediaan Sistem Keamanan Gedung dan Kawasan	Ketersediaan sistem keamanan bangunan gedung hunian dan kawasan yang handal dan laik fungsi sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
7	Ketersediaan Sistem Keselamatan Gedung dan Kawasan	Ketersediaan sistem keselamatan bangunan gedung hunian dan kawasan yang handal sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
8	Ketersediaan Sistem Pengelolaan Gedung Terpadu	Ketersediaan sistem pengelolaan gedung terpadu yang handal sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
9	Ketersediaan Layanan Pengelolaan Keluhan dan Tanggap Darurat	Ketersediaan layanan pengelolaan keluhan dan tanggap darurat bagi penghuni dan publik yang handal sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
10	Ketersediaan Layanan Pelaporan kepada PJPK	Ketersediaan sistem monitoring pelaporan pengelolaan rumah hunian secara rinci dan mudah diakses oleh PJPK.
11	Ketersediaan Fasilitas Parkir	Ketersediaan fasilitas parkir yang laik fungsi sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
12	Ketersediaan Fasilitas Aksesibilitas Kawasan	Ketersediaan fasilitas aksesibilitas kawasan yang laik fungsi sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
13	Ketersediaan Sistem Transportasi Vertikal Gedung	Ketersediaan sistem transportasi vertikal yang laik fungsi sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
14	Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau	Ketersediaan ruang terbuka hijau sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.

Indikasi Standar Kinerja / *Service Level Agreement* (2/2)

Standar Kinerja – Rumah Tapak

No.	Parameter <i>Monitoring</i>	Deskripsi Parameter
1	Ketersediaan Unit Hunian	Ketersediaan unit hunian yang siap dan layak huni sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
2	Ketersediaan Fasilitas Umum Fasilitas Sosial	Ketersediaan fasilitas umum dan sosial yang mendukung bangunan gedung hunian dan laik fungsi sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
3	Ketersedian Akses Jalan dan Sirkulasi	Ketersediaan akses jalan dan sirkulasi yang layak fungsi sesuai perencanaan.
4	Ketersedian Fasilitas Sampah	Ketersediaan fasilitas pengelolaan sampah yang layak fungsi dan yang terhubung dengan fasilitas persampahan kawasan sesuai dengan standar peraturan perundangan dan perencanaan.
5	Ketersedian Sistem Keamanan Hunian dan Kawasan	Ketersediaan sistem keamanan yang handal dan mencakup sumber daya manusia (" SDM "), perangkat, dan <i>Standard Operating Procedure</i> (" SOP ") sesuai perencanaan.
6	Ketersediaan Sistem Keselamatan	Ketersediaan dan keberfungsian sistem keselamatan yang handal dan mencakup SDM, perangkat, dan SOP sesuai perencanaan.
7	Ketersedian Sistem Pengelolaan Gedung Terpadu	Ketersediaan dan keberfungsian sistem pengelolaan gedung terpadu di rumah hunian yang handal.
8	Ketersedian Pengelolaan Keluhan dan Tanggap Darurat Penghuni	Ketersediaan sistem pengelolaan layanan keluhan dan tanggap darurat kepada penghuni yang handal.
9	Ketersedian Ruang Terbuka Hijau	Ketersediaan ruang terbuka hijau sesuai perencanaan dan spesifikasi teknis.
10	Ketersedian Pelaporan Kepada PJPK	Ketersediaan sistem <i>monitoring</i> pelaporan pengelolaan rumah hunian secara rinci dan mudah diakses oleh PJPK.

Indikasi Struktur Proyek



Ruang Lingkup KPBU Proyek: DBFOMT (Design – Build – Finance – Operate – Maintain – Transfer).

DBFOMT adalah skema dimana pihak Badan Usaha merancang, membangun, membiayai, menyediakan layanan operasi dan pemeliharaan di bawah perjanjian jangka panjang, dan kemudian mentransfer aset yang dibangun tersebut kepada Pemerintah pada akhir konsesi.

Tanggung Jawab dan Dukungan Pemerintah terhadap Proyek:

- Penyediaan Lahan (PJKP)
- Pengelolaan Keuangan Pembayaran Biaya Sewa
- Pembayaran Ketersediaan Layanan
- Fasilitas Penjaminan (Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur (“BUPI”))
- Perizinan Terkait

No.	Risiko	Alokasi Risiko
1	Penyediaan Lahan	PJKP
2	Demand Pengguna	PJKP
3	Konstruksi dan Operasi	Badan Usaha Pelaksana

Keterangan: struktur kerjasama proyek merupakan identifikasi awal dan memerlukan diskusi dan review lebih lanjut.

Struktur Pendapatan

Definisi Pembayaran Ketersediaan Layanan / Availability payment ("AP")

AP adalah pembayaran secara berkala oleh PJPK, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara ("APBN"), kepada Badan Usaha Pelaksana ("BUP") atas tersedianya layanan infrastruktur yang sesuai dengan kualitas dan/atau kriteria sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian KPBU IKN.

- 1 **BUP merancang, melakukan konstruksi, membiayai, serta menyediakan layanan operasi dan pemeliharaan.**
- 2 **Pembayaran AP dimulai ketika layanan telah tersedia.** BUP tidak menerima pembayaran selama masa konstruksi.
- 3 **Pembayaran AP harus disesuaikan dengan pencapaian SLA** yang telah disepakati pada Perjanjian KPBU IKN.
- 4 **Pembayaran kepada BUP dilakukan oleh OIKN.**

$$\text{AP} = \text{Biaya Investasi} + \text{Biaya Operasional dan Pemeliharaan} + \text{Biaya Modal (Pinjaman dan Ekuitas)}$$

Keterangan:

- o Biaya Investasi = Biaya untuk melakukan konstruksi.
- o Biaya Operasional dan Pemeliharaan = Biaya untuk menyediakan layanan sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN.
- o Biaya Modal = Biaya untuk memperoleh pendanaan dalam bentuk pinjaman dan ekuitas.
- o Penalti dapat dikenakan pada pembayaran AP dalam hal terdapat ketidakterediaan layanan dan/atau kinerja layanan tidak memenuhi SLA.

¹⁾ dst. = dan seterusnya, ²⁾ PDB = Produk Domestik Bruto.

Sumber: Permen PPN No.6/2022, KMK No. 77/KMK.08/2023

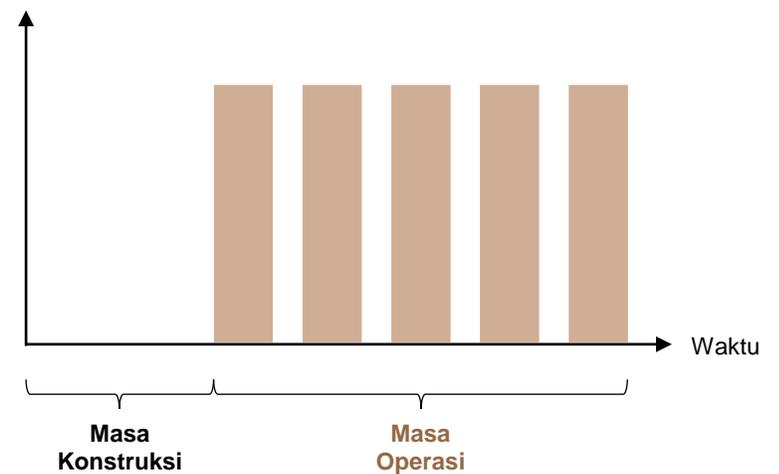
Skema Pembayaran AP

ILUSTRASI

Pembayaran AP

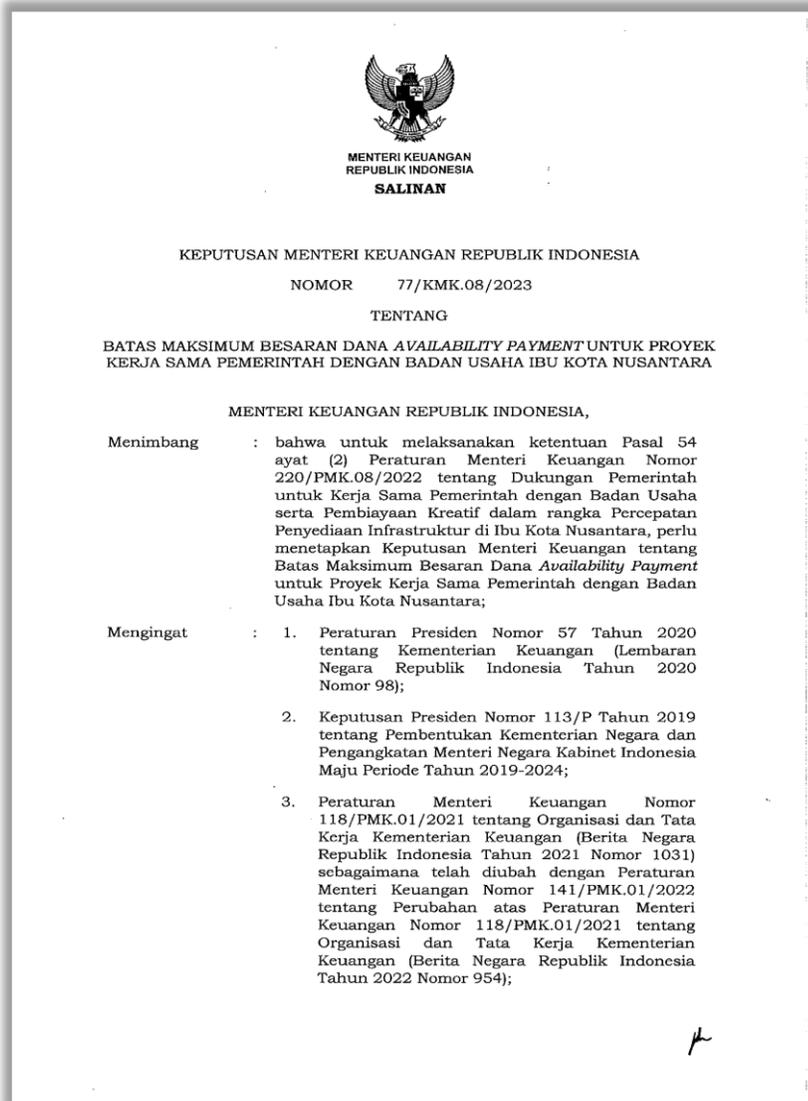
Setiap Tahun, dalam IDR

Pembayaran AP



Kelebihan Skema AP

1. Tidak menanggung risiko permintaan (*demand risk*)
2. Kepastian pengembalian investasi
3. Kelayakan finansial terjamin



Kementerian Keuangan berkomitmen untuk memastikan ketersediaan anggaran *Availability Payment* pada tahap awal pembangunan IKN melalui konfirmasi final AP sebagaimana diatur dalam PMK 220/2022.

Kementerian Keuangan telah menerbitkan KMK 77/KMK.08/2023 tentang Batas Maksimum Besaran Dana Availability Payment untuk Proyek KPBU IKN tanggal 28 Februari 2023 sebagai ruang fiskal penganggaran pembayaran *Availability Payment*.

Tahun	Ruang Fiskal
2024 – 2029	0,10% dari PDB tahun berjalan
2030 – ...	0,15% dari PDB tahun berjalan

Indikasi Alokasi Risiko Proyek (1/6)

No.	Kategori Risiko dan Peristiwa Risiko	PJKP	BU	Bersama
Risiko Lokasi				
1	Lahan tidak dapat digunakan setelah dibebaskan			■
2	Kesulitan pada kondisi lokasi yang tak terduga			■
3	Keterbatasan ruang kerja/ <i>working space</i> konstruksi		■	
4	Kerusakan artefak dan barang kuno pada lokasi		■	
5	Risiko status tanah	■		
6	Kontaminasi polusi ke lingkungan lokasi		■	
7	Terganggunya kenyamanan masyarakat yang berbeda di sekitar area proyek		■	
Risiko Desain, Konstruksi, dan Uji Operasi				
1	Ketidakjelasan spesifikasi output		■	
2	Gagal menjaga keamanan dan keselamatan dalam lokasi		■	
3	Kenaikan biaya konstruksi		■	
4	Kinerja kontraktor/subkontraktor yang buruk		■	
5	<i>Default</i> kontraktor/subkontraktor		■	
6	Kesalahan desain		■	
7	Terlambatnya penyelesaian konstruksi		■	

Sumber : Acuan Alokasi Risiko 2023, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia

Indikasi Alokasi Risiko Proyek (2/6)

No.	Kategori Risiko dan Peristiwa Risiko	PJKP	BU	Bersama
8	Risiko uji operasi (<i>testing & commissioning</i>)		■	
9	Perubahan lingkup pekerjaan paska penandatanganan kontrak			■
Risiko Sponsor				
1	<i>Default</i> BU		■	
2	<i>Default</i> sponsor proyek		■	
3	Kegagalan/ keterlambatan pembentukan BUP		■	
4	<i>Default lender</i> proyek		■	
Risiko Finansial				
1	Kegagalan mencapai <i>financial close</i>		■	
2	Risiko keterlambatan dukungan fiskal pemerintah (insentif, subsidi, dll) dan/ atau dukungan sebagian konstruksi	■		
3	Risiko nilai tukar mata uang		■	
4	Risiko tingkat inflasi dan suku bunga		■	
5	Risiko asuransi		■	

Sumber : Acuan Alokasi Risiko 2023, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia

Indikasi Alokasi Risiko Proyek (3/6)

No.	Kategori Risiko dan Peristiwa Risiko	PJK	BU	Bersama
Risiko Operasi				
1	Ketersediaan fasilitas internal kawasan/persil		■	
2	Buruk atau tidak tersedianya layanan		■	
3	Kegagalan manajemen proyek		■	
4	Kegagalan kontrol dan <i>monitoring</i> proyek			■
5	Kenaikan biaya O&M		■	
6	Kesalahan estimasi biaya <i>life cycle</i>		■	
7	Kenaikan biaya energi karena inefisiensi unit		■	
8	Tidak teraturnya ketersediaan utilitas		■	
9	Risiko kegagalan teknologi		■	
10	Risiko keusangan teknologi (<i>technology obsolescence</i>)		■	
11	Risiko keamanan dan keselamatan		■	

Sumber : Acuan Alokasi Risiko 2023, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia

Indikasi Alokasi Risiko Proyek (4/6)

No.	Kategori Risiko dan Peristiwa Risiko	PJK	BU	Bersama
Risiko Pendapatan				
1	Perubahan proyeksi volume permintaan	■		
2	Kesalahan estimasi dari model sebelumnya	■		
3	Kebocoran memungut pembayaran tarif	■		
4	Kegagalan pembayaran AP secara tepat waktu	■		
5	Kesalahan perhitungan estimasi tarif	■		
Risiko Konektivitas Jaringan				
1	Risiko konektivitas jaringan jalan, transportasi, dan utilitas	■		
2	Risiko kelancaran sistem transportasi	■		
3	Risiko fasilitas pesaing/kompetitor	■		

Sumber : Acuan Alokasi Risiko 2023, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia

Indikasi Alokasi Risiko Proyek (5/6)

No.	Kategori Risiko dan Peristiwa Risiko	PJKP	BU	Bersama
Risiko Interface				
1	Risiko ketimpangan waktu dari kualitas pekerjaan			■
2	Risiko perbedaan standar/ metode layanan		■	
3	Risiko relasi			■
Risiko Politik				
1	Mata uang asing tidak dapat dikonversi	■		
2	Mata uang asing tidak dapat direpatriasi	■		
3	Risiko ekspropriasi	■		
4	Perubahan regulasi (dan pajak) yang umum		■	
5	Perubahan regulasi (dan pajak) yang diskriminatif dan spesifik	■		
6	Keterlambatan perolehan persetujuan perencanaan	■		
7	Gagal/ terlambatnya perolehan persetujuan & perizinan	■		
8	Keterlambatan perolehan akses ke lokasi proyek	■		
9	Risiko parastatal	■		

Sumber : Acuan Alokasi Risiko 2023, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia

Indikasi Alokasi Risiko Proyek (6/6)

No.	Kategori Risiko dan Peristiwa Risiko	PJK	BU	Bersama
Risiko Force Majeure				
1	Bencana alam			■
2	Force majeure politis			■
3	Cuaca ekstrim			■
4	Force majeure berkepanjangan			■
Risiko Kepemilikan Aset				
1	Risiko nilai aset turun		■	
2	Transfer aset setelah kontrak KPBU berakhir		■	

Sumber : Acuan Alokasi Risiko 2023, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia

Ketentuan Partisipasi Investor Asing

1. Mempertimbangkan ruang lingkup Proyek menggunakan skema KPBU, telah distrukturkan bahwa BUP akan menggunakan sub-kontraktor dalam melakukan konstruksi.
2. Merujuk pada ketentuan dalam Perpres 10/2021 serta Peraturan BPS 2/2020, Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (“**KBLI**”) yang relevan untuk dimiliki oleh BUP adalah sebagai berikut:

Bidang Usaha	KBLI	Uraian	Persyaratan
Real Estat yang Dimiliki Sendiri atau Disewa	68111	Kelompok ini mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa, seperti bangunan apartemen, bangunan hunian dan bangunan non hunian (seperti fasilitas penyimpanan/gudang, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya) serta penyediaan rumah dan flat atau apartemen dengan atau tanpa perabotan untuk digunakan secara permanen, baik dalam bulanan atau tahunan. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri (untuk penyewaan ruang-ruang di gedung tersebut), pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan hunian untuk rumah yang bisa dipindah-pindah.	Terbuka 100% (seratus persen) untuk PMA



Dengan demikian, setiap investor asing yang ingin berpartisipasi dalam Proyek dapat mendirikan perusahaan Penanaman Modal Asing dalam bentuk Perseroan Terbatas di Indonesia.

Agenda

1. Pengenalan Ibu Kota Nusantara
2. Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK
3. Gambaran KPBU dan Struktur Proyek
- 4. Indikasi Timeline Proyek**
5. Indikasi Kriteria Umum Kualifikasi Badan Usaha

Indikasi *Timeline* Proyek

No.	Kegiatan	2024										2025				2026	2027	2028 dst.
		Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agu	Sep	Okt	Nov	Des	Q1	Q2	Q3	Q4			
Tahap Penyiapan																		
1	Market Sounding	★																
2	Persiapan transaksi																	
Tahap Transaksi*																		
3	Pengumuman Pengadaan																	
4	Pelaksanaan Prakuilifikasi dan Pelelangan																	
5	Pengumuman & Penetapan Pemenang Lelang																	
6	Pembentukan BUP																	
7	Penandatanganan Perjanjian KPBU dan Perjanjian Lain																	
8	Pelaksanaan <i>Financial Close</i> – <i>4 bulan sejak penandatanganan Perjanjian KPBU</i>																	
Tahap Konstruksi dan Operasi																		
9	Ground Breaking																	
10	Pelaksanaan Pra Konstruksi (Desain Final/Izin)																	
11	Pelaksanaan Konstruksi																	
12	Pelaksanaan Operasi																	

*Pelaksanaan Transaksi KPBU IKN merujuk pada ketentuan dalam Peraturan LKPP Nomor 1 Tahun 2023

★ Status saat ini

Agenda

1. Pengenalan Ibu Kota Nusantara
2. Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai PJPK
3. Gambaran Industri Properti
4. Gambaran KPBU dan Struktur Proyek
- 5. Indikasi Kriteria Umum Kualifikasi Badan Usaha**

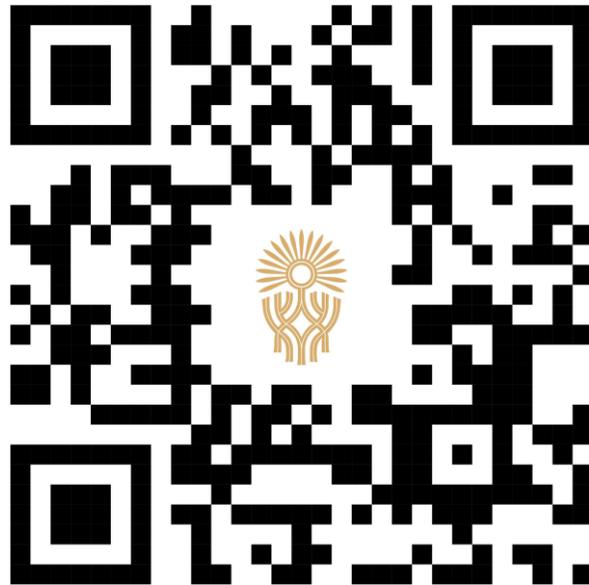
Indikator Pemenuhan Kualifikasi

Aspek	Definisi
Persyaratan Administrasi	Pakta Integritas <ol style="list-style-type: none"> a. Pertentangan kepentingan b. Larangan praktik korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dan penipuan c. Larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat
	Formulir isian kualifikasi <ol style="list-style-type: none"> a. Informasi umum b. Perizinan sesuai peraturan perundang-undangan c. Akta pendirian dan anggaran dasarnya, termasuk perubahannya d. Kewenangan untuk menandatangani dokumen kualifikasi e. Pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan atau surat pernyataan kesediaan mematuhi ketentuan perpajakan f. Komposisi pemegang saham, susunan direksi dan dewan komisaris g. Surat pernyataan tidak sedang dipailitkan, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan Proyek KPBU IKN h. Informasi mengenai perselisihan bersifat material (<i>material dispute</i>) yang dalam proses dan/atau sudah selesai i. Perjanjian konsorsium (dalam hal konsorsium)
Persyaratan Teknis	Pengalaman dan kemampuan dalam proyek penyediaan proyek sejenis <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengalaman konstruksi bangunan hunian vertikal 2. Pengalaman operasional/pengelolaan bangunan hunian vertikal
Persyaratan Finansial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rekam jejak performa keuangan yang baik mencakup: <ol style="list-style-type: none"> a. Rasio Lancar b. Arus Kas Operasi c. Total Aset d. Kekayaan Bersih e. Laba Bersih f. Lainnya. 2. Pengalaman sukses melakukan pembiayaan dan/atau memperoleh pembiayaan untuk proyek sejenis

**Kebutuhan Masukan dan/atau Tanggapan
dari Pelaku Pasar dan Lembaga Keuangan/Kreditur**

Tanggapan/Masukan, Materi MS dan Form Letter of Interest

<https://linktr.ee/msiknhousing>



Formulir *Letter of Interest* yang sudah diisi dalam format PDF (*softcopy*) dapat disampaikan melalui email:
dbpi@ikn.go.id

Daftar Pertanyaan *One-on-One Meeting*

Pelaku Usaha/Investor

No	Deskripsi	Masukan dan/atau Tanggapan
1	Informasi pengalaman pembiayaan pada pelaksanaan proyek sejenis (properti), baik di Indonesia maupun di luar Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada: a. Nama Proyek b. Pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung Hijau (" BGH ") dan/atau penerapan Bangunan Gedung Cerdas (" BGC " atau <i>Smart Building</i>)? c. Periode Konstruksi dan Operasi Proyek d. Peran Pelaku Pasar pada Proyek (misal, kontraktor, investor, <i>developer</i> , <i>lender</i> , dan lain sebagainya) e. Jenis Pembiayaan Proyek	
2	Masukan/tanggapan terhadap mengenai lingkup Proyek? a. Lingkup pembangunan, pengoperasian dan pemeliharaan (termasuk pemeliharaan interior/furniture/mebel air/tekstil pada unit hunian) b. Jangka waktu konstruksi c. Jangka waktu Kerjasama	
3	Masukan/tanggapan terhadap mengenai pemenuhan persyaratan BGH dan penerapan BGC/smart building ?	
4	Masukan/tanggapan terhadap potensi isu pelaksanaan konstruksi di wilayah IKN ? termasuk ketersediaan sumber daya/vendor dan peningkatan biaya konstruksi dan operasi	
5	Masukan/tanggapan terhadap Standar Kinerja Utama dan penerapan SLA pada Proyek ? termasuk penyesuaian AP dengan memperhatikan pencapaian kinerja	
6	Masukan/tanggapan terhadap alokasi risiko ?	
7	Masukan/tanggapan terhadap estimasi tingkat suku bunga utang pada proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti? <i>Dengan perspektif bahwa skema pengembalian investasi melalui pembayaran ketersediaan layanan/AP dimana BUP tidak menanggung risiko demand</i> <i>Dengan perspektif bahwa proyek melakukan penerapan prinsip ESG, keberlanjutan/sustainability, dan bangunan hijau.</i>	
8	Masukan/tanggapan terhadap estimasi tingkat pengembalian ekuitas <i>Equity Internal Rate of Return</i> (EIRR) pada proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti <i>Dengan perspektif bahwa skema pengembalian investasi melalui pembayaran ketersediaan layanan/AP dimana BUP tidak menanggung risiko demand</i>	
9	Masukan/tanggapan terhadap fasilitas penjaminan pada proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti? Termasuk kebutuhan dan ruang lingkup penjaminan, serta besaran imbal jasa penjaminan	
10	Masukan/tanggapan metode pengadaan dan jadwal indikatif proyek pelaksanaan transaksi ?	

Daftar Pertanyaan *One-on-One Meeting*

Pelaku Usaha/Investor

No	Deskripsi	Masukan dan/atau Tanggapan
11	Masukan/tanggapan terhadap skema pengembalian investasi melalui pembayaran ketersediaan layanan/AP? Termasuk penjadwalan pembayaran AP yang diharapkan (bulanan, 3 bulanan, 6 bulanan dan tahunan)	
12	Masukan/tanggapan terhadap estimasi besaran jaminan pelaksanaan sebagai salah satu persyaratan berlaku efektifnya Perjanjian KPBU IKN? Mempertimbangkan nilai investasi proyek yang relatif besar	
13	Masukan/tanggapan terhadap skema kerja sama apabila menerapkan skema konsesi dimana aset akan dicatatkan terlebih dahulu atas nama Pemerintah?	
14	Masukan/tanggapan terhadap jangka waktu perolehan pembiayaan (<i>financial close</i>) selama 4 bulan untuk proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti?	
15	Masukan/tanggapan atas aspek lainnya dari Proyek? a. Mitigasi risiko konstruksi dan operasi lain b. Mitigasi risiko hukum lain c. Fasilitas penanaman modal yang diharapkan d. Faktor kunci keterlibatan dalam pelaksanaan investasi proyek infrastruktur di IKN	

Daftar Pertanyaan *One-on-One Meeting*

Lembaga Keuangan/Kreditur

No	Deskripsi	Masukan dan/atau Tanggapan
1	Informasi pengalaman pembiayaan pada pelaksanaan proyek sejenis (properti), baik di Indonesia maupun di luar Indonesia, termasuk tetapi tidak terbatas pada: a. Nama Proyek b. Periode Konstruksi dan Operasi Proyek c. Skema Pembiayaan Proyek	
2	Masukan/tanggapan terhadap alokasi risiko Proyek?	
3	Masukan/tanggapan terhadap struktur pembiayaan utang dan ekuitas pada proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti?	
4	Masukan/tanggapan terhadap estimasi tingkat suku bunga utang pada proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti? <i>Dengan perspektif bahwa skema pengembalian investasi melalui pembayaran ketersediaan layanan/AP dimana BUP tidak menanggung risiko demand</i> <i>Dengan perspektif bahwa proyek melakukan penerapan prinsip ESG, keberlanjutan/sustainability, dan bangunan hijau.</i>	
5	Masukan/tanggapan terhadap skema pengembalian investasi melalui pembayaran ketersediaan layanan/AP? termasuk penjadwalan pembayaran AP yang diharapkan (bulanan, 3 bulanan, 6 bulanan dan tahunan)	
6	Masukan/tanggapan terhadap fasilitas penjaminan pada proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti?	
7	Masukan/tanggapan terhadap kriteria kualifikasi rekam jejak keuangan badan usaha dalam perolehan pembiayaan utang untuk proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti? Termasuk indikator rasio keuangan yang dipergunakan untuk penilaian kemampuan finansial badan usaha.	
8	Masukan/tanggapan terhadap pengaturan bahwa untuk menjaga <i>bankability</i> Proyek, yang dapat dijamin dari Proyek adalah hak konsesi yang dimiliki oleh BUP, dimana terdapat mekanisme <i>step-in rights</i> yang dimiliki oleh pemberi pinjaman	
9	Masukan/tanggapan terhadap skema kerja sama apabila menerapkan skema konsesi dimana aset akan dicatatkan terlebih dahulu atas nama Pemerintah?	
10	Masukan/tanggapan terhadap kesediaan melakukan komitmen pembiayaan kepada badan usaha peserta pengadaan/pemrakarsa pada tahap transaksi sebelum penetapan pemenang lelang?	
11	Masukan/tanggapan terhadap jangka waktu perolehan pembiayaan (<i>financial close</i>) selama 4 bulan untuk proyek infrastruktur atau proyek sejenis/properti?	
12	Masukan/tanggapan atas aspek komersial dan finansial lain dari Proyek? a. Mitigasi risiko hukum lain b. Faktor kunci keterlibatan dalam pembiayaan proyek infrastruktur di IKN	



NUSANTARA
Capital City of Indonesia

**Nusantara National Capital Authority – Jakarta Office
Menara Mandiri Tower II, Floor 27**

Jl. Jend. Sudirman Kav 54-55, RT.5/RW.3, Senayan,
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190, Indonesia

**Nusantara National Capital Authority – Balikpapan Office
Pantai Mentari Compound**

Jl. Mulawarman 6, Manggar, Kec. Balikpapan Timur
Kota Balikpapan 76116, Kalimantan Timur

Office +62 21 27099100
Email investasi@ikn.go.id
sekretariat@ikn.go.id

Website ikn.go.id
Youtube IKN Indonesia
Instagram @ikn_id
Twitter @ikn_id
Facebook IKN Indonesia