



LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH

PERATURAN

LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH

REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 1 TAHUN 2023

TENTANG

TATA CARA PENGADAAN BADAN USAHA MELALUI KERJA SAMA  
PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 24 ayat (2) huruf b dan Pasal 26 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 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, perlu menetapkan Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah tentang Tata Cara Pengadaan Badan Usaha melalui Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha di Ibu Kota Nusantara;

Mengingat : 1. Peraturan Pemerintah Nomor 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 101);

2. Peraturan Presiden Nomor 106 Tahun 2007 tentang Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 93 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 106 Tahun 2007 tentang Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 144);
3. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 103);
4. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 1 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 77);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH TENTANG TATA CARA PENGADAAN BADAN USAHA MELALUI KERJA SAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Lembaga ini yang dimaksud dengan:

1. Ibu Kota Negara adalah Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Ibu Kota Negara bernama Nusantara yang selanjutnya disebut Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara

sebagaimana ditetapkan dan diatur dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara.

3. Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha dalam rangka pendanaan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut KPBU IKN adalah kerja sama antara pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dalam rangka pendanaan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara dengan mengacu pada spesifikasi layanan yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri, Kepala Lembaga, Direksi Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya badan usaha dengan memperhatikan pembagian risiko di antara para pihak.
4. Rencana Induk Ibu Kota Nusantara adalah dokumen perencanaan terpadu dalam melaksanakan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
5. Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama yang selanjutnya disingkat PJKP adalah menteri, kepala lembaga, direksi Badan Usaha Milik Negara dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai penyedia atau penyelenggara infrastruktur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Proyek KPBU Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Proyek KPBU IKN adalah Penyediaan Infrastruktur yang dilakukan melalui Perjanjian KPBU Ibu Kota Nusantara antara PJKP dan Badan Usaha Pelaksana.

7. Perencanaan KPBU Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Perencanaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh PJKP melalui paling kurang identifikasi KPBU IKN, penetapan KPBU IKN, dan penganggaran KPBU IKN.
8. Penyiapan KPBU Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Penyiapan adalah kegiatan yang dilakukan oleh PJKP yang menghasilkan antara lain prastudi kelayakan, rencana Dukungan Pemerintah dan Penjaminan Pemerintah, penetapan tata cara pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana, dan pengadaan tanah untuk KPBU.
9. Transaksi KPBU Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Transaksi adalah kegiatan yang terdiri atas Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dan pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana.
10. Pengadaan adalah Pengadaan Badan Penyiapan dan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.
11. Pengadaan Badan Penyiapan adalah rangkaian kegiatan dalam rangka memilih Badan Usaha dan/atau Lembaga/Organisasi Internasional yang memberikan fasilitasi penyiapan Proyek KPBU IKN melalui Seleksi atau Seleksi Langsung.
12. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana adalah rangkaian kegiatan dalam rangka mendapatkan mitra kerja sama bagi PJKP dalam melaksanakan Proyek KPBU IKN melalui Tender atau Penunjukan Langsung.
13. Panel adalah Panel Badan Penyiapan dan/atau Panel Badan Usaha.
14. Panel Badan Penyiapan adalah suatu Panel yang terdiri Badan Usaha atau Lembaga/Organisasi Internasional yang telah memenuhi kualifikasi untuk memberikan pendampingan pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi yang ditetapkan oleh PJKP.

15. Panel Badan Usaha adalah suatu Panel yang terdiri atas Badan Usaha yang telah memenuhi kualifikasi untuk melaksanakan Proyek KPBU IKN yang ditetapkan oleh PJKP.
16. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa PJKP (*solicited*) adalah rangkaian kegiatan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana yang tahap Penyiapannya diprakarsai oleh PJKP.
17. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) adalah kegiatan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana yang tahap Penyiapannya diprakarsai oleh Badan Usaha.
18. Proyek Prakarsa Badan Usaha yang selanjutnya disebut Proyek Prakarsa adalah Proyek KPBU IKN yang diprakarsai oleh Badan Usaha (*unsolicited*).
19. Badan Usaha adalah badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha milik swasta yang berbentuk perseroan terbatas, dan badan hukum asing, atau koperasi.
20. Badan Penyiapan adalah Badan Usaha atau Lembaga/Organisasi Internasional yang dipilih melalui Seleksi atau Seleksi Langsung untuk melakukan pendampingan pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi Proyek KPBU IKN.
21. Lembaga/Organisasi Internasional adalah organisasi, badan, lembaga, institusi, asosiasi, perhimpunan, forum antar-pemerintah atau non-pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan kerja sama internasional dan dibentuk dengan aturan tertentu atau kesepakatan bersama.
22. Badan Usaha Pelaksana KPBU IKN yang selanjutnya disebut Badan Usaha Pelaksana adalah perseroan terbatas yang didirikan oleh Badan Usaha hasil Pengadaan.

23. 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.
24. 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.
25. Pemberitahuan Informasi Awal adalah pemberian informasi yang tidak mengikat mengenai Proyek KPBU IKN yang diumumkan oleh Panitia KPBU IKN mengenai Proyek KPBU IKN yang akan dimulai proses pengadaannya.
26. Rencana Dokumen Pengadaan adalah usulan Dokumen Pengadaan yang diajukan oleh Calon Pemrakarsa sebagai salah satu syarat untuk ditetapkan sebagai Pemrakarsa.
27. Dokumen Pengadaan adalah dokumen yang terdiri atas Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), dan rancangan perjanjian.
28. Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) adalah dokumen yang disusun dan disampaikan oleh Panitia KPBU IKN kepada Peserta Seleksi Badan Penyiapan atau Pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada tahapan Prakualifikasi untuk menilai kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya.
29. Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) adalah dokumen yang disusun dan disampaikan oleh Panitia KPBU IKN kepada peserta yang lulus Prakualifikasi pada tahapan Seleksi/Tender/Penunjukan langsung untuk menilai penawaran peserta.



30. Dokumen Penawaran adalah dokumen yang disampaikan oleh Peserta Seleksi Badan Penyiapan atau Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sesuai dengan ketentuan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
31. Dokumen Kualifikasi adalah dokumen yang disampaikan oleh Peserta Seleksi Badan Penyiapan atau Pengadaan Badan Usaha Pelaksana untuk memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
32. Dokumen Penawaran Optimalisasi adalah Dokumen Penawaran yang disampaikan oleh Peserta Dialog setelah hasil Dialog Optimalisasi.
33. Persyaratan Minimum adalah persyaratan teknis, finansial dan/atau ketentuan kontraktual pokok yang harus dipenuhi oleh Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dalam Dokumen Penawaran dan dilaksanakan oleh Badan Usaha Pelaksana.
34. Persyaratan Tambahan adalah persyaratan teknis, finansial dan/atau ketentuan kontraktual yang diharapkan dapat dipenuhi oleh Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dalam Dokumen Penawaran dan dilaksanakan oleh Badan Usaha Pelaksana sebagai bagian evaluasi Dokumen Penawaran.
35. Dialog Optimalisasi Penawaran dalam Tender dua tahap yang selanjutnya disebut Dialog Optimalisasi adalah dialog antara Panitia KPBU IKN dengan masing-masing Peserta Dialog untuk mendiskusikan optimalisasi atas Dokumen Penawarannya dengan tujuan menghasilkan penawaran paling bermanfaat bagi PJPB dengan memperhatikan nilai manfaat uang (*value for money*).
36. Kontrak Payung (*framework contract*) adalah perjanjian antara PJPB dengan anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha sehubungan dengan keanggotaan dalam Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.

37. Prakuualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari Peserta Badan Penyiapan/Badan Usaha Pelaksana/Panel Badan Penyiapan/Panel Badan Usaha Pelaksana untuk mengikuti proses pemilihan.
38. Seleksi adalah metode pengadaan Badan Penyiapan dalam rangka penyiapan KPBU IKN dengan mengikutsertakan sebanyak-banyaknya Badan Usaha melalui pengumuman secara luas dan/atau undangan.
39. Seleksi Langsung adalah metode pengadaan Badan Penyiapan dalam rangka penyiapan KPBU melalui negosiasi dengan 1 (satu) Lembaga/Organisasi Internasional.
40. Tender adalah metode pengadaan Badan Usaha Pelaksana dalam rangka pelaksanaan KPBU IKN dengan mengikutsertakan sebanyak-banyaknya peserta melalui pengumuman secara luas atau undangan.
41. *Swiss Challenge* adalah metode pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada Proyek Prakarsa Badan Usaha dengan cara mempertandingkan/mempersaingkan penawaran Pemrakarsa dengan Penantang (*Challenger*) peringkat terbaik.
42. Penunjukan Langsung adalah metode pemilihan Badan Usaha Pelaksana dalam rangka pelaksanaan KPBU melalui negosiasi dengan 1 (satu) peserta.
43. Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN yang selanjutnya disebut Pelaksanaan Perjanjian adalah kegiatan yang dilakukan oleh PJKP dan Badan Usaha Pelaksana yang dimulai sejak pemenuhan pembiayaan sampai dengan penyerahan aset KPBU IKN.
44. Perjanjian KPBU Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Perjanjian KPBU IKN adalah kesepakatan tertulis antara PJKP dengan Badan Usaha Pelaksana untuk Penyediaan Infrastruktur.



45. Perjanjian Badan Penyiapan adalah persetujuan tertulis antara PJKP dengan Badan Penyiapan untuk melakukan pendampingan pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, tahap Penyiapan hingga Transaksi, atau tahap Transaksi Proyek KPBU IKN yang memberikan nilai tambah dalam bentuk pembiayaan terlebih dahulu pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, tahap Penyiapan hingga Transaksi, atau tahap Transaksi Proyek KPBU IKN dan/atau target hasil keluaran berupa kepastian dapat ditransaksikannya Proyek KPBU IKN.
46. Dukungan Pemerintah adalah kontribusi fiskal dan/atau bentuk lainnya yang diberikan oleh menteri, kepala lembaga, kepala daerah, direksi badan usaha milik negara, direksi badan usaha milik daerah, dan/atau Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara, sesuai kewenangan masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam rangka meningkatkan kelayakan finansial dan efektivitas KPBU atau KPBU IKN.
47. Dukungan Kelayakan adalah Dukungan Pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal yang bersifat finansial yang diberikan terhadap Proyek KPBU IKN oleh Menteri Keuangan.
48. Penjaminan Pemerintah adalah jaminan pemerintah untuk Infrastruktur yang dilakukan oleh Badan Usaha Penjaminan Infrastruktur dan/atau Menteri Keuangan.
49. Jaminan Penawaran adalah jaminan yang diterbitkan oleh bank umum/perusahaan penjaminan/perusahaan asuransi/lembaga keuangan khusus yang menjalankan usaha di bidang pembiayaan, penjaminan, dan asuransi untuk mendorong ekspor Indonesia untuk menjamin Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

50. Jaminan Pelaksanaan adalah jaminan yang diterbitkan oleh bank umum/perusahaan penjaminan/perusahaan asuransi/lembaga keuangan khusus yang menjalankan usaha di bidang pembiayaan, penjaminan, dan asuransi untuk mendorong ekspor Indonesia untuk menjamin Badan Usaha Pelaksana akan dapat menyelesaikan pekerjaan yang diberikan oleh PJKP sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diperjanjikan dalam kontrak pekerjaan.
51. Produk Dalam Negeri (PDN) adalah barang/jasa termasuk rancang bangun dan perekayasaan yang diproduksi atau dikerjakan oleh perusahaan yang berinvestasi dan memproduksi di Indonesia, yang menggunakan sebagian tenaga kerja bangsa/warga negara Indonesia, yang prosesnya menggunakan bahan baku/komponen dalam negeri dan/atau sebagian impor.
52. Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) adalah ruang data fisik dan/atau elektronik yang disiapkan oleh PJKP dan dikelola oleh Panitia KPBU IKN, untuk memberikan kemudahan akses dan menjaga keamanan dokumen berkaitan dengan Pengadaan.
53. Surat Kerahasiaan adalah surat pernyataan komitmen dari Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atau Peserta Pengadaan Badan Penyiapan untuk menjaga kerahasiaan informasi selama pelaksanaan Tender atau Seleksi.
54. Imbalan Keberhasilan (*success fee*) adalah biaya yang dibayarkan oleh PJKP kepada Badan Penyiapan yang terlibat dalam pelaksanaan KPBU sampai dengan tercapainya pemenuhan pembiayaan dan dapat dibebankan kepada Badan Usaha Pelaksana.

55. Usaha Mikro dan Kecil (UMK) adalah usaha produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang memenuhi kriteria usaha mikro atau kecil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
56. Biaya Badan Penyiapan KPBU Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disebut Biaya Badan Penyiapan adalah biaya yang dialokasi oleh PJPk untuk menyiapkan Proyek KPBU IKN menggunakan Badan Penyiapan.
57. Panitia KPBU IKN adalah tim/unit yang dibentuk atau ditunjuk oleh menteri/kepala lembaga/direksi badan usaha milik negara/Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara untuk membantu dalam pelaksanaan proses Perencanaan, Persiapan, Transaksi, dan Pelaksanaan Perjanjian kerja sama, serta perumusan kebijakan dan/atau koordinasi yang diperlukan.
58. Penasihat Proses (*Probitiy Advisor*) adalah pihak yang membantu PJPk dan Panitia KPBU IKN dalam rangka memberikan rekomendasi dan panduan terkait kesesuaian proses Proyek KPBU IKN.
59. Calon Pemrakarsa adalah Badan Usaha baik tunggal maupun konsorsium yang mengajukan usulan Proyek Prakarsa kepada PJPk.
60. Pemrakarsa adalah Calon Pemrakarsa yang telah ditetapkan sebagai Pemrakarsa oleh PJPk.
61. Penantang (*Challenger*) adalah Badan Usaha tunggal atau konsorsium yang mengikuti *Swiss Challenge* sebagai peserta untuk menantang Pemrakarsa.
62. Peserta adalah Peserta Pengadaan Badan Penyiapan, Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, Peserta Pemilihan Panel Badan Penyiapan, dan Peserta Pemilihan Panel Badan Usaha.
63. Peserta Pengadaan Badan Penyiapan adalah Badan Usaha atau Lembaga/Organisasi Internasional, yang mengikuti Proses Pengadaan Badan Penyiapan.

64. Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana adalah Badan Usaha yang mengikuti Proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dari tahap pemasukan Dokumen Kualifikasi hingga penetapan pemenang atau penetapan hasil Penunjukan Langsung.
65. Peserta Pemilihan Panel Badan Penyiapan adalah Badan Usaha atau Lembaga/Organisasi Internasional yang mengikuti proses pemilihan Panel Badan Penyiapan.
66. Peserta Pemilihan Panel Badan Usaha adalah badan usaha tunggal atau konsorsium yang mengikuti proses pemilihan Panel Badan Usaha.
67. Peserta Dialog adalah Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana yang diundang Panitia KPBU IKN untuk mengikuti Dialog Optimalisasi.
68. Aparat Pengawas Intern Pemerintah yang selanjutnya disingkat APIP adalah aparat yang melakukan pengawasan melalui audit, reviu, pemantauan, evaluasi, dan kegiatan pengawasan lain terhadap penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah.
69. Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.

## Pasal 2

Kebijakan Pengadaan meliputi:

- a. mendorong penggunaan barang/jasa dalam negeri dan Standar Nasional Indonesia (SNI) dalam Proyek KPBU IKN;
- b. mendukung peningkatan peran serta UMK dan usaha menengah dalam Proyek KPBU IKN;
- c. mendukung kesetaraan Gender, Disabilitas, dan Inklusi Sosial (GEDSI) dalam Proyek KPBU IKN; dan
- d. menggunakan teknologi informasi dan komunikasi, serta transaksi elektronik secara bertahap.

## BAB II PELAKU PENGADAAN

### Pasal 3

Pelaku Pengadaan terdiri atas:

- a. PJKP;
- b. Panitia KPBU IKN; dan
- c. Badan Usaha atau Lembaga/Organisasi Internasional.

### Pasal 4

- (1) PJKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a menyelenggarakan Pengadaan.
- (2) Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b membantu PJKP dalam menyelenggarakan Pengadaan.
- (3) Badan Usaha atau Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c mengikuti penyelenggaraan Pengadaan.

## BAB III PENGADAAN BADAN PENYIAPAN

### Pasal 5

- (1) Penyiapan KPBU dapat difasilitasi oleh Badan Usaha atau Lembaga/Organisasi Internasional berdasarkan kesepakatan dengan PJKP melalui Pengadaan Badan Penyiapan.
- (2) Pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan:
  - a. pada tahap Perencanaan, untuk Badan Penyiapan yang melakukan pendampingan tahap Perencanaan hingga tahap Transaksi;
  - b. sebelum tahap Penyiapan, untuk Badan Penyiapan yang melakukan pendampingan tahap Penyiapan hingga tahap Transaksi; atau

- c. sebelum tahap Transaksi, untuk Badan Penyiapan yang melakukan pendampingan tahap Transaksi.
- (3) Pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a dapat dilakukan dalam hal PJKP telah menetapkan skema pendanaan proyek yang akan dikerjasamakan menggunakan skema KPBU IKN.
- (4) Pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
  - a. persiapan Pengadaan Badan Penyiapan;
  - b. pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan; dan
  - c. persiapan pelaksanaan Perjanjian Badan Penyiapan.
- (5) Pelaksanaan pengadaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b dilakukan melalui:
  - a. Seleksi untuk Badan Penyiapan berbentuk Badan Usaha; dan
  - b. Seleksi Langsung untuk Badan Penyiapan berbentuk Lembaga/Organisasi Internasional.
- (6) Tata Cara Pengadaan Badan Penyiapan melalui Seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Lembaga ini.
- (7) Tata Cara Pengadaan Badan Penyiapan melalui Seleksi Langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Lembaga ini.

#### BAB IV

#### PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA ATAS PRAKARSA PJKP (*SOLICITED*)

#### Pasal 6

- (1) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek KPBU IKN atas Prakarsa PJKP (*solicited*) dilaksanakan oleh PJKP.



- (2) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dilaksanakan dengan memperhatikan dokumen yang dihasilkan dalam tahap Penyiapan KPBU dan peninjauan minat pasar (*market sounding*).
- (3) Pengadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah PJPK menerbitkan surat pernyataan bahwa Proyek KPBU IKN layak secara teknis, ekonomi dan finansial berdasarkan dokumen yang dihasilkan dalam tahap Penyiapan.

#### Pasal 7

- (1) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) meliputi kegiatan:
  - a. persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - b. pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - c. persiapan pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
  - d. persiapan pemenuhan pembiayaan.
- (2) Pelaksanaan pengadaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dilakukan melalui Tender.
- (3) Tender sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan melalui Prakualifikasi.
- (4) PJPK dapat menetapkan Tender sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan bersamaan dengan Prakualifikasi, berdasarkan usulan Panitia KPBU IKN.
- (5) Prakualifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dapat dilakukan melalui Panel Badan Usaha.

#### Pasal 8

- (1) Tender Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), terdiri atas:
  - a. Tender satu tahap;
  - b. Tender dua tahap; atau
  - c. penggabungan Prakualifikasi dan Tender.

- (2) Tender satu tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diterapkan untuk Proyek KPBU IKN yang memiliki karakteristik:
  - a. seluruh persyaratan Penyediaan Infrastruktur dapat dirumuskan dengan jelas; dan
  - b. tidak diperlukan Dialog Optimalisasi untuk mendapatkan penawaran yang paling bermanfaat dengan nilai manfaat uang (*value for money*) yang terbaik.
- (3) Tender dua tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diterapkan untuk Proyek KPBU IKN yang memiliki karakteristik:
  - a. Persyaratan Minimum dari Penyediaan Infrastruktur telah dirumuskan dengan jelas dan tidak dapat diubah; dan
  - b. Persyaratan Tambahan serta Dialog Optimalisasi diperlukan untuk mendapatkan penawaran yang memiliki nilai manfaat uang (*value for money*) yang terbaik.
- (4) Penggabungan Prakualifikasi dan Tender sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat dilakukan oleh PJKP.
- (5) Penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan pertimbangan berdasarkan sifat mendesak dan tidak dapat ditunda sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 9

Tata Cara Pengadaan Badan Usaha Pelaksana untuk Proyek KPBU IKN atas Prakarsa PJKP (*solicited*) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Lembaga ini.

## BAB V

PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA ATAS PRAKARSA  
BADAN USAHA (*UNSOLICITED*)

## Pasal 10

Pengadaan Badan Usaha Pelaksana untuk Proyek KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) dilaksanakan setelah disampaikannya surat pernyataan maksud (*letter of intent*) oleh calon Pemrakarsa kepada PJKP.

## Pasal 11

- (1) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 meliputi kegiatan:
  - a. evaluasi rencana dokumen pengadaan, evaluasi kualifikasi Calon Pemrakarsa, dan evaluasi dokumen penawaran Calon Pemrakarsa;
  - b. penerbitan surat persetujuan Prakarsa;
  - c. persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - d. pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - e. persiapan pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
  - f. persiapan pemenuhan pembiayaan.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan dengan:
  - a. Tender satu tahap melalui Prakuualifikasi;
  - b. penggabungan Prakuualifikasi dan Tender;
  - c. *Swiss Challenge*; atau
  - d. Penunjukan Langsung.
- (3) Evaluasi dokumen penawaran Calon Pemrakarsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a hanya berlaku untuk pelaksanaan Pengadaan yang dilakukan dengan *Swiss Challenge* dan Penunjukan Langsung.
- (4) Dalam hal terdapat Panel Badan Usaha, Prakuualifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b tidak perlu dilakukan.

- (5) Pemrakarsa tidak perlu mengikuti tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b.
- (6) Penunjukan Langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dapat dilakukan sepanjang memenuhi kriteria kondisi tertentu.
- (7) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi:
  - a. pengembangan atas infrastruktur yang telah dibangun dan/atau dioperasikan sebelumnya oleh Badan Usaha Pelaksana yang sama;
  - b. pekerjaan yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya hanya satu-satunya;
  - c. Badan Usaha telah memiliki sebagian besar atau seluruh lahan yang diperlukan untuk melaksanakan KPBU IKN; atau
  - d. Penyediaan Infrastruktur yang dinyatakan prioritas untuk dilaksanakan oleh PJPk.

#### Pasal 12

Ketentuan mengenai karakteristik Tender satu tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) berlaku mutatis mutandis terhadap Tender satu tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a.

#### Pasal 13

Ketentuan mengenai karakteristik Penggabungan Prakualifikasi dan Tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5) berlaku mutatis mutandis terhadap Penggabungan Prakualifikasi dan Tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b.

#### Pasal 14

*Swiss Challenge* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c dilakukan PJPk berdasarkan pertimbangan:

- a. surat persetujuan Prakarsa menyatakan Pemrakarsa diberikan kompensasi hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha Pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*) melalui *Swiss Challenge*; dan
- b. berita acara pelaksanaan konfirmasi atas pemenuhan persyaratan Pemrakarsa menyatakan Pemrakarsa telah memenuhi persyaratan.

#### Pasal 15

Tata Cara Pengadaan Badan Usaha Pelaksana untuk Proyek KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Lembaga ini.

### BAB VI

#### PANEL BADAN PENYIAPAN DAN PANEL BADAN USAHA

##### Bagian Kesatu

##### Pengadaan melalui Panel

#### Pasal 16

- (1) Pengadaan dilakukan melalui Panel, dalam hal:
  - a. berdasarkan hasil identifikasi kebutuhan, telah tersedia Panel yang dapat digunakan oleh PJPK;
  - b. kualifikasi Panel sesuai dengan kebutuhan Proyek KPBU IKN; dan
  - c. telah mendapatkan persetujuan dari pemilik Panel.
- (2) Panel terdiri atas:
  - a. Panel Badan Penyiapan; dan
  - b. Panel Badan Usaha.

Bagian Kedua  
Panel Badan Penyiapan

Pasal 17

- (1) Panel Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf a terdiri atas:
  - a. Panel Badan Penyiapan Badan Usaha; dan
  - b. Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional.
- (2) Panel Badan Penyiapan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibentuk oleh PJKP melalui Prakualifikasi.
- (3) Ketentuan mengenai pembentukan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, mengacu pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
- (4) Dalam hal PJKP menggunakan Panel Badan Penyiapan, Badan Usaha anggota Panel Badan Penyiapan yang telah melalui proses Prakualifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berpartisipasi secara langsung pada proses Seleksi Badan Penyiapan.

Pasal 18

Tata Cara Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel Badan Penyiapan tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Lembaga ini.



Bagian Ketiga  
Panel Badan Usaha

Pasal 19

- (1) PJKP dapat membentuk Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) huruf b melalui Prakualifikasi.
- (2) Dalam hal PJKP menggunakan Panel Badan Usaha, Badan Usaha anggota Panel Badan Usaha yang telah melalui proses Prakualifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpartisipasi secara langsung pada proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

Pasal 20

Tata Cara Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Lembaga ini.

BAB VII

JAMINAN PENGADAAN

Pasal 21

- (1) Jaminan dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana terdiri atas:
  - a. jaminan penawaran; dan
  - b. jaminan pelaksanaan.
- (2) Jaminan dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh bank umum/perusahaan penjaminan/perusahaan asuransi/lembaga keuangan khusus yang menjalankan usaha di bidang pembiayaan, penjaminan, dan asuransi untuk mendorong ekspor Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lembaga pembiayaan ekspor Indonesia.

- (3) Jaminan dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat tanpa syarat (*unconditional*), dapat dicairkan sebesar nilai jaminan, dan dapat dicairkan di Indonesia.

#### Pasal 22

- (1) Jaminan penawaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, diberikan oleh Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada saat memasukkan Dokumen Penawaran.
- (2) Penentuan besaran jaminan penawaran dilakukan dengan memperhatikan karakteristik, kompleksitas dan risiko Proyek KPBU IKN.
- (3) Jaminan penawaran harus dapat dicairkan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja, setelah surat pernyataan wanprestasi dari Panitia KPBU IKN diterima oleh penerbit jaminan.

#### Pasal 23

- (1) Badan Usaha Pelaksana menyerahkan jaminan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b sebagai salah satu persyaratan berlaku efektifnya Perjanjian KPBU IKN.
- (2) Besaran jaminan pelaksanaan paling tinggi 5% (lima persen) dari penawaran nilai investasi atau perkiraan nilai Proyek KPBU IKN.
- (3) Besarnya nilai jaminan pelaksanaan yang dimaksud pada ayat (2) dapat dikurangi secara bertahap sesuai dengan kemajuan Proyek KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Perjanjian KPBU IKN.
- (4) Jaminan pelaksanaan harus dapat dicairkan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah surat pernyataan wanprestasi dari PJKP diterima oleh penerbit jaminan.

- (5) Hal-hal yang mengakibatkan Badan Usaha Pelaksana wanprestasi dituangkan dalam Perjanjian KPBU IKN.

## BAB VIII

### PENGAWASAN, PENGADUAN, DAN PERTENTANGAN KEPENTINGAN

#### Pasal 24

PJPK melakukan pengawasan Pengadaan melalui APIP pada kelembagaan PJPK masing-masing.

#### Pasal 25

Masyarakat dapat menyampaikan pengaduan atas segala bentuk penyimpangan kepada APIP disertai bukti yang faktual, kredibel, dan autentik.

#### Pasal 26

- (1) Semua pihak/pelaku yang terlibat dalam Pengadaan menghindari dan mencegah terjadinya pertentangan kepentingan pihak yang terkait, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang berakibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam Pengadaan.
- (2) Pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi antara lain:
- a. pihak konsultan yang membantu PJPK pada tahap Penyiapan atau Transaksi:
    1. menjadi Peserta atau anggota konsorsium Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada Proyek KPBU IKN yang sama;
    2. menjadi konsultan bagi Peserta atau anggota konsorsium Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana pada Proyek KPBU IKN yang sama;

3. menjadi anggota direksi/dewan komisaris Badan Usaha atau yang disebut dengan istilah lain yang memiliki kewenangan setara;
  4. menjadi pemegang saham yang memiliki kendali pada Peserta baik langsung maupun tidak langsung;
  5. memberikan pembiayaan/pendanaan pada Proyek KPBU IKN yang sama; atau
  6. memberikan penjaminan pada Proyek KPBU IKN yang sama.
- b. pihak yang bertindak selaku konsultan pada lebih dari 1 (satu) Peserta dalam pengadaan yang sama;
  - c. menjadi anggota direksi/dewan komisaris Badan Usaha (atau yang disebut dengan istilah lain yang memiliki kewenangan setara) dan/atau tenaga ahli Badan Usaha pada lebih dari 1 (satu) Peserta dalam pengadaan yang sama;
  - d. anggota Panitia KPBU IKN memiliki kendali pada Peserta baik langsung maupun tidak langsung; dan
  - e. hubungan antara 2 (dua) atau lebih Peserta atau anggota dari konsorsium yang berbeda pada Pengadaan yang sama dikendalikan oleh pihak yang sama, baik langsung maupun tidak langsung.
- (3) PJKP/Panitia KPBU IKN/Badan Usaha atau pihak lain yang terlibat dalam Pengadaan harus menandatangani Pakta Integritas sebagai bentuk komitmen untuk menghindari terjadinya pertentangan kepentingan yang mengakibatkan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Peraturan Lembaga ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Lembaga ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 3 Januari 2023

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,

ttd

HENDRAR PRIHADI

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 4 Januari 2023

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2023 NOMOR 11

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Biro Hukum, Organisasi, dan  
Sumber Daya Manusia LKPP,

Suharti



LAMPIRAN I  
PERATURAN LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 2023  
TENTANG  
TATA CARA PENGADAAN BADAN  
USAHA MELALUI KERJA SAMA  
PEMERINTAH DENGAN BADAN  
USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

**TATA CARA PENGADAAN BADAN PENYIAPAN MELALUI KERJA SAMA  
PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA**

**BAB I  
PENDAHULUAN**

**A. LATAR BELAKANG**

Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan Proyek KPBU IKN yang memenuhi tata kelola Pemerintahan yang baik sehingga dapat bermanfaat untuk memperlancar penyelenggaraan penyediaan infrastruktur melalui skema KPBU IKN, PJKP selaku penyedia atau penyelenggara infrastruktur berdasarkan peraturan perundang-undangan dapat difasilitasi oleh Badan Penyiapan pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi Proyek KPBU IKN. Badan Penyiapan memberikan nilai tambah dalam bentuk pembiayaan terlebih dahulu pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi Proyek KPBU IKN dan/atau dengan target hasil keluaran berupa kepastian dapat ditransaksikannya Proyek KPBU IKN. Berdasarkan hal tersebut, terkait dengan diperlukannya fasilitasi dari Badan Penyiapan maka perlu adanya ketentuan yang lebih rinci mengenai tata cara pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan.



**B. RUANG LINGKUP**

Ruang lingkup Lampiran ini adalah sebagai berikut:

1. Pendahuluan;
2. Pelaku Pengadaan Badan Penyiapan;
3. Persiapan Pengadaan Badan Penyiapan;
4. Pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan; dan
5. Persiapan Pelaksanaan Perjanjian Badan Penyiapan.

## **BAB II**

### **PELAKU PENGADAAN BADAN PENYIAPAN**

Pelaku Pengadaan Badan Penyiapan terdiri atas:

1. PJKP;
2. Panitia KPBU IKN; dan
3. Peserta Pengadaan Badan Penyiapan

Penjelasan mengenai Pelaku Pengadaan tersebut di atas adalah sebagai berikut:

#### **A. PJKP**

1. PJKP dalam Pengadaan Badan Penyiapan memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:
  - a. memastikan ketersediaan anggaran biaya Pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan;
  - b. menugaskan Panitia KPBU IKN;
  - c. memberikan persetujuan Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan Biaya Badan Penyiapan;
  - d. memberikan persetujuan Dokumen Pengadaan dan setiap perubahannya;
  - e. menetapkan pemenang Seleksi;
  - f. menjawab sanggah terhadap hasil evaluasi Dokumen Penawaran;
  - g. menyatakan tahapan Prakualifikasi atau Seleksi gagal;
  - h. menetapkan tindak lanjut dari Prakualifikasi atau Seleksi gagal;
  - i. menerbitkan surat penunjukan pemenang seleksi (*letter of award*); dan
  - j. menandatangani Perjanjian Badan Penyiapan.
2. PJKP dalam menyelenggarakan Pengadaan sebagaimana dimaksud pada angka 1, dibantu oleh Panitia KPBU IKN.
3. Biaya pelaksanaan Pengadaan sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a meliputi:
  - a. biaya pengumuman;
  - b. penggandaan dokumen;
  - c. honorarium Panitia KPBU IKN; dan
  - d. biaya lain yang diperlukan.

**B. Panitia KPBU IKN**

1. Panitia KPBU IKN dalam Pengadaan Badan Penyiapan harus menandatangani Pakta Integritas.
2. Panitia KPBU IKN mengambil keputusan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal keputusan tidak dapat diambil melalui musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan hasil suara terbanyak, dimana masing-masing anggota memiliki 1 (satu) hak suara yang tidak dapat diwakilkan kepada anggota lainnya.
3. Tugas Panitia KPBU IKN
  - a. Panitia KPBU IKN dalam Pengadaan Badan Penyiapan memiliki tugas sebagai berikut:
    - 1) menyusun KAK, Biaya Badan Penyiapan KPBU IKN, dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
    - 2) menetapkan KAK, Biaya Badan Penyiapan KPBU IKN, dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan setelah mendapat persetujuan PJPk;
    - 3) melakukan konfirmasi kepada calon peserta;
    - 4) menyusun Dokumen Pengadaan;
    - 5) menetapkan Dokumen Pengadaan setelah mendapat persetujuan PJPk;
    - 6) menyusun perubahan Dokumen Pengadaan, jika diperlukan;
    - 7) menetapkan perubahan Dokumen Pengadaan setelah mendapatkan persetujuan PJPk, jika ada;
    - 8) mengumumkan pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan;
    - 9) memberikan penjelasan Dokumen Pengadaan;
    - 10) melakukan evaluasi kualifikasi Peserta;
    - 11) menetapkan dan mengumumkan hasil Prakuualifikasi;
    - 12) menjawab sanggah prakuualifikasi;
    - 13) melaporkan kepada PJPk terkait terjadinya hal yang menyebabkan Prakuualifikasi gagal;
    - 14) menyampaikan undangan pemasukan Dokumen Penawaran;
    - 15) melakukan evaluasi Dokumen Penawaran;
    - 16) mengusulkan pemenang Seleksi;

- 17) melaporkan proses pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan kepada PJPK;
  - 18) mempersiapkan penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan; dan
  - 19) menyerahkan dokumen asli Pengadaan Badan Penyiapan kepada PJPK setelah Pengadaan Badan Penyiapan selesai.
- b. Panitia KPBU IKN dalam melaksanakan tugas dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli.

**C. Peserta Pengadaan Badan Penyiapan**

1. Peserta Pengadaan Badan Penyiapan dalam Lampiran I Peraturan Lembaga ini adalah Badan Usaha.
2. Peserta sebagaimana dimaksud angka 1 dapat berbentuk tunggal atau konsorsium.
3. Konsorsium sebagaimana dimaksud angka 2 dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerja sama lain.
4. Dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka Peserta harus memiliki perjanjian konsorsium yang memuat hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing anggota konsorsium.

### **BAB III**

#### **PENGADAAN BADAN PENYIAPAN**

Tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi Proyek KPBU IKN dapat difasilitasi oleh Badan Penyiapan. Pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Lembaga ini dilaksanakan dengan metode Seleksi yang meliputi tahapan Persiapan Pengadaan dan Pelaksanaan Pengadaan.

#### **A. PERSIAPAN PENGADAAN BADAN PENYIAPAN**

1. Persiapan Pengadaan Badan Penyiapan meliputi kegiatan:
  - a. penyusunan Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan Biaya Badan Penyiapan;
  - b. persetujuan KAK dan Biaya Badan Penyiapan;
  - c. penetapan KAK dan Biaya Badan Penyiapan;
  - d. penyusunan Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan;
  - e. persetujuan Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan; dan
  - f. penetapan Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan.
2. Persetujuan KAK dan Biaya Badan Penyiapan KPBU sebagaimana dimaksud pada angka 1. huruf b. serta persetujuan Dokumen Pengadaan sebagaimana dimaksud pada angka 1. huruf e. dapat diajukan secara bersamaan kepada PJPk.
3. Penjelasan masing-masing kegiatan persiapan Pengadaan Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka 1. adalah sebagai berikut:
  - a. penyusunan KAK dan Biaya Badan Penyiapan
    - 1) Panitia KPBU IKN menyusun KAK dan Biaya Badan Penyiapan dengan mempertimbangkan dokumen sebagai berikut:
      - a) Penetapan skema pendanaan proyek yang akan dikerjasamakan menggunakan skema KPBU IKN untuk ruang lingkup Badan Penyiapan pada tahap Perencanaan hingga Transaksi;
      - b) studi pendahuluan untuk ruang lingkup Badan Penyiapan pada tahap Penyiapan hingga Transaksi;

- c) studi pendahuluan dan Prastudi Kelayakan untuk ruang lingkup Badan Penyiapan pada tahap Transaksi Proyek KPBU IKN atas Prakarsa PJPK (*solicited*); atau
  - d) dokumen usulan kepemrakarsaan yang telah disetujui PJPK untuk ruang lingkup Badan Penyiapan pada tahap Penyiapan hingga Transaksi atau Transaksi Proyek KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*).
- 2) KAK Badan Penyiapan paling sedikit memuat:
- a) latar belakang dan deskripsi Proyek KPBU IKN;
  - b) ruang lingkup pekerjaan:
    - (1) Perencanaan hingga Transaksi;
    - (2) Penyiapan hingga Transaksi; atau
    - (3) Transaksi.
  - c) rincian spesifikasi tenaga ahli yang diperlukan, disertai dengan persyaratan minimum keahlian dan pengalaman;
  - d) keluaran (*output*) kegiatan:
    - (1) tahap Perencanaan hingga Transaksi:
      - (a) dokumen studi pendahuluan;
      - (b) dokumen prastudi kelayakan;
      - (c) rencana Dukungan Pemerintah dan Penjaminan Pemerintah;
      - (d) penetapan tata cara pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana;
      - (e) pengadaan tanah untuk Proyek KPBU IKN;
      - (f) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana paling sedikit memuat:
        - I Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
        - II Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
        - III Dokumen Rancangan Perjanjian KPBU.
      - (g) penandatanganan Perjanjian KPBU;
      - (h) pemenuhan pembiayaan (*financial close*); dan



- (i) *output* lain yang diperlukan.
- (2) tahap Penyiapan hingga Transaksi untuk Proyek KPBU IKN atas Prakarsa PJKP (*solicited*):
  - (a) dokumen prastudi kelayakan;
  - (b) rencana Dukungan Pemerintah dan Penjaminan Pemerintah;
  - (c) penetapan tata cara pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana;
  - (d) pengadaan tanah untuk Proyek KPBU IKN;
  - (e) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana paling sedikit memuat:
    - I Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
    - II Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
    - III Dokumen Rancangan Perjanjian KPBU.
  - (f) penandatanganan Perjanjian KPBU;
  - (g) pemenuhan pembiayaan (*financial close*); dan
  - (h) *output* lain yang diperlukan.
- (3) tahap Penyiapan hingga Transaksi untuk Proyek KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*):
  - (a) evaluasi dokumen usulan kepemrakarsaan;
  - (b) rencana Penjaminan Pemerintah;
  - (c) penetapan tata cara pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana;
  - (d) pengadaan tanah untuk Proyek KPBU IKN;
  - (e) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana paling sedikit memuat:
    - I Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
    - II Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan

III Dokumen Rancangan Perjanjian KPBU.

- (f) penandatanganan Perjanjian KPBU;
- (g) pemenuhan pembiayaan (*financial close*); dan
- (h) *output* lain yang diperlukan.

(4) Transaksi:

- (a) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana KPBU paling sedikit memuat:

I Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);

II Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan

III Dokumen Rancangan Perjanjian KPBU.

- (b) penandatanganan Perjanjian KPBU IKN;
  - (c) pemenuhan pembiayaan (*financial close*); dan
  - (d) *output* lain yang diperlukan.
- e) jadwal pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan;
  - f) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan Badan Penyiapan;
  - g) mekanisme pembayaran kepada Badan Penyiapan; dan
  - h) informasi lain sebagaimana diperlukan.
- 3) Biaya Badan Penyiapan disusun dengan metode perhitungan berbasis biaya dan menggunakan data yang dapat dipertanggungjawabkan.
- 4) Biaya Badan Penyiapan yang dapat dibebankan kepada Badan Usaha hasil Pengadaan Badan Usaha Pelaksana meliputi:
- a) biaya penyiapan studi pendahuluan;
  - b) biaya penyiapan prastudi kelayakan;
  - c) biaya evaluasi dokumen usulan kepemrakarsaan untuk Proyek KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*);
  - d) biaya transaksi;

- e) imbalan terhadap Badan Penyiapan yang dibayarkan berdasarkan keberhasilan transaksi KPBU IKN (*success fee*); dan /atau
  - f) biaya lain yang sah.
- 5) Biaya penyiapan prastudi kelayakan dan biaya transaksi sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf a) sampai dengan huruf d):
- a) merupakan biaya riil (*at cost*) dan tidak mencakup margin keuntungan;
  - b) dianggarkan sebagian atau seluruhnya dalam anggaran PJKP sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - c) dapat dibebankan kepada Badan Usaha hasil Pengadaan Badan Usaha Pelaksana baik sebagian atau seluruhnya.
- 6) Badan Penyiapan dapat diberikan imbalan keberhasilan (*success fee*) sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf e) dalam hal tercapainya pemenuhan pembiayaan (*financial close*).
- 7) Besaran imbalan keberhasilan (*success fee*) sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf e) mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
- 8) Batasan sebagaimana dimaksud angka 7) sudah termasuk keuntungan Badan Penyiapan.
- 9) Biaya Badan Penyiapan tidak bersifat rahasia.
- 10) Biaya Badan Penyiapan telah memperhitungkan ketentuan perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan.
- 11) Biaya Badan Penyiapan digunakan sebagai alat untuk menilai kewajaran harga penawaran dan/atau kewajaran harga satuan.
- 12) Biaya Badan Penyiapan tidak menjadi dasar perhitungan besaran kerugian negara.

- b. persetujuan KAK dan Biaya Badan Penyiapan
  - 1) Panitia KPBU IKN mengajukan usulan KAK dan Biaya Badan Penyiapan kepada PJPK.
  - 2) PJPK memberikan persetujuan terhadap usulan KAK dan Biaya Badan Penyiapan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah usulan KAK dan Biaya Badan Penyiapan disampaikan oleh Panitia KPBU IKN.
  - 3) apabila PJPK tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada angka 2) maka PJPK mengembalikan usulan KAK dan Biaya Badan Penyiapan kepada Panitia KPBU IKN untuk dilakukan perbaikan.
- c. penetapan KAK dan Biaya Badan Penyiapan:
  - 1) Panitia KPBU IKN menetapkan KAK dan Biaya Badan Penyiapan setelah mendapatkan persetujuan PJPK;
  - 2) penetapan Biaya Badan Penyiapan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi Badan Penyiapan.
- d. penyusunan Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan:
  - 1) Panitia KPBU IKN menyusun Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan berdasarkan KAK.
  - 2) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) Badan Penyiapan paling sedikit memuat:
    - a) latar belakang dan uraian singkat Proyek KPBU IKN;
    - b) tujuan kegiatan;
    - c) objek dan ruang lingkup;
    - d) perkiraan Biaya Badan Penyiapan;
    - e) informasi penting terkait kegiatan;
    - f) persyaratan kualifikasi Peserta; dan
    - g) uraian proses kualifikasi termasuk jadwal, kriteria dan tata cara penilaian kualifikasi, bentuk dan format pengisian dokumen kualifikasi.
  - 3) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) Badan Penyiapan paling sedikit memuat:
    - a) instruksi kepada Peserta memuat antara lain:
      - (1) umum, meliputi:

- (a) tujuan;
  - (b) ruang Lingkup;
  - (c) keluaran (*output*);
  - (d) jadwal; dan
  - (e) persyaratan yang harus dipenuhi.
- (2) dokumen, meliputi:
- (a) isi dokumen;
  - (b) bahasa; dan
  - (c) ketentuan perubahan dan tambahan waktu pemasukan dokumen penawaran.
- (3) penyiapan dan pemasukan Dokumen Penawaran, meliputi:
- (a) ketentuan pemasukan Dokumen Penawaran;
  - (b) batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran;
  - (c) ketentuan keterlambatan pemasukan Dokumen Penawaran; dan
  - (d) ketentuan perubahan, penambahan, dan/atau penarikan dokumen.
- b) ketentuan pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran, yaitu:
- (1) Proses evaluasi, meliputi:
    - (a) evaluasi dokumen penawaran;
    - (b) kerahasiaan data peserta; dan
    - (c) klarifikasi.
  - (2) Panitia KPBU IKN menetapkan tata cara pembukaan Dokumen Penawaran dan evaluasi Dokumen Penawaran yang didukung dengan kriteria penilaian yang jelas dan terukur.
- c) larangan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme, penipuan, serta pertentangan kepentingan;
- d) dokumen KAK;
- e) perkiraan Biaya Badan Penyiapan;
- f) mekanisme pembayaran termasuk imbalan keberhasilan (*success fee*) (jika ada); dan

- g) hal-hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan dipersyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- 4) rancangan Perjanjian Badan Penyiapan paling sedikit memuat ketentuan mengenai:
- a) lingkup pekerjaan;
  - b) jangka waktu;
  - c) hak dan kewajiban termasuk mitigasi risiko;
  - d) pemutusan atau pengakhiran perjanjian;
  - e) mekanisme penyelesaian sengketa di wilayah hukum Indonesia, serta Bahasa dalam penyelesaian perselisihan;
  - f) mekanisme pembayaran termasuk imbalan keberhasilan (*success fee*);
  - g) keadaan memaksa;
  - h) penggunaan bahasa dalam Perjanjian, yaitu Bahasa Indonesia atau Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris (sebagai padanan atau terjemahan Bahasa Indonesia); dan
  - i) hukum yang berlaku yaitu hukum Indonesia.
- 5) Mekanisme pembayaran sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf f) dapat berupa:
- a) pembayaran secara penuh (*lumpsum*) untuk jangka waktu yang telah disepakati berdasarkan tahapan produk atau keluaran (*output*) yang dihasilkan;
  - b) pembayaran secara berkala (*retainer*);
  - c) gabungan pembayaran secara berkala dan penuh; atau
  - d) pembayaran lainnya yang dimungkinkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- 6) Mekanisme pembayaran secara penuh (*lumpsum*) sebagaimana dimaksud pada angka 5) huruf a) merupakan perjanjian dengan ruang lingkup pekerjaan dan jumlah harga yang pasti dan tetap dalam batas waktu tertentu, dengan ketentuan sebagai berikut:



- a) semua risiko ditanggung oleh Badan Penyiapan, kecuali risiko-risiko tertentu yang ditentukan dalam Perjanjian Badan Penyiapan sebagai risiko PJPK;
  - b) berorientasi kepada keluaran (*output*); dan
  - c) pembayaran didasarkan pada tahapan produk atau keluaran (*output*) yang dihasilkan sesuai dengan Perjanjian Badan Penyiapan.
- 7) Mekanisme pembayaran secara berkala (*retainer*) sebagaimana dimaksud pada angka 5) huruf b) merupakan perjanjian dengan pola pembayaran berkala setiap termin waktu tertentu sebagai kompensasi atas layanan Badan Penyiapan dalam termin waktu tersebut.
  - 8) Mekanisme pembayaran gabungan pembayaran sebagaimana dimaksud pada angka 5) huruf c) merupakan perjanjian gabungan lumsom dan berkala dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan.
  - 9) Mekanisme pembayaran lainnya sebagaimana dimaksud pada angka 5) huruf d) dalam bentuk imbalan keberhasilan (*success fee*) hanya dapat dibayarkan setelah tercapainya pemenuhan pembiayaan (*financial close*).
- e. persetujuan Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan
    - 1) Panitia KPBU IKN mengajukan usulan Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan kepada PJPK;
    - 2) PJPK memberikan persetujuan atas Dokumen Pengadaan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah Dokumen Pengadaan disampaikan oleh Panitia KPBU IKN;
    - 3) apabila PJPK tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada angka 2), maka PJPK mengembalikan Dokumen Pengadaan kepada Panitia KPBU IKN untuk dilakukan perbaikan.
  - f. penetapan Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan  
Panitia KPBU IKN melakukan penetapan Dokumen Pengadaan Badan Penyiapan setelah setelah mendapat persetujuan dari PJPK.

## B. PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN PENYIAPAN

### 1. Prakualifikasi

#### a. Umum

- 1) Penilaian kualifikasi dalam tahapan Prakualifikasi, paling sedikit meliputi:
  - a) pemenuhan syarat administrasi;
  - b) kemampuan teknis; dan
  - c) kemampuan finansial.
- 2) Evaluasi kualifikasi pada tahap Prakualifikasi menggunakan metode sebagai berikut:
  - a) sistem gugur; atau
  - b) sistem pembobotan dengan ambang batas.
- 3) Evaluasi kualifikasi yang menggunakan sistem pembobotan dengan ambang batas sebagaimana dimaksud pada angka 2) huruf b) menghasilkan daftar pendek sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- 4) Daftar pendek sebagaimana diatur pada angka 3) memuat jumlah maksimum Peserta yang dinyatakan lulus tahap Prakualifikasi.
- 5) Persyaratan kualifikasi Peserta antara lain:
  - a) memiliki izin usaha terkait ruang lingkup jasa konsultasi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
  - b) memiliki pengalaman dalam memberikan pendampingan pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau tahap Transaksi dalam penyediaan infrastruktur;
  - c) memiliki kemampuan finansial dalam membiayai tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi Proyek KPBU IKN;
  - d) memenuhi ketentuan perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan;
  - e) tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan;

- f) pengurus yang bertindak untuk dan atas nama calon Badan Penyiapan tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana yang mengganggu pelaksanaan proyek KPBU IKN dan tidak berstatus Aparatur Sipil Negara kecuali yang bersangkutan mengambil cuti di luar tanggungan Negara;
  - g) tidak memiliki pertentangan kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan Lembaga ini; dan
  - h) dalam hal Peserta Badan Penyiapan berbentuk konsorsium harus memiliki perjanjian konsorsium yang memuat kewajiban dan tanggung jawab masing-masing anggota.
- 6) Konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka 5) huruf h) dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerja sama lain.
- 7) Dalam penyusunan persyaratan kualifikasi dilarang mencantumkan persyaratan yang diskriminatif dan mengarah kepada pihak tertentu.
- 8) Prakualifikasi dapat dilakukan melalui Panel Badan Usaha Penyiapan.

**b. Prakualifikasi Badan Penyiapan menggunakan Metode Evaluasi Sistem Gugur**

- 1) Tahapan Prakualifikasi Badan Penyiapan menggunakan metode evaluasi sistem gugur paling sedikit meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
  - b) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
  - c) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - d) pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);

- e) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
  - f) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - g) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi; dan
  - h) sanggah hasil Prakualifikasi.
- 2) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) adalah sebagai berikut:
- a) Pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan
    - (1) Pengumuman disampaikan melalui:
      - (a) undangan kepada calon Peserta potensial;
      - (b) website resmi instansi PJKP;
      - (c) portal pengadaan nasional; dan/atau
      - (d) media lainnya.
    - (2) Pengumuman pada *website* instansi PJKP dan/atau portal pengadaan nasional dilakukan paling sedikit selama 7 (tujuh) hari kalender.
    - (3) Untuk Proyek KPBU IKN yang diperkirakan akan diminati oleh calon Peserta Badan Penyiapan asing, pengumuman dapat dimuat pada media yang memiliki peredaran internasional dan/atau *website* yang menyediakan informasi proyek infrastruktur pada tingkat internasional.
    - (4) Pengumuman antara lain memuat informasi sebagai berikut:
      - (a) nama dan alamat PJKP yang melaksanakan Pengadaan Badan Penyiapan;
      - (b) uraian singkat mengenai ruang lingkup pekerjaan:
        - i. Perencanaan hingga Transaksi;
        - ii. Penyiapan hingga Transaksi; atau
        - iii. Transaksi;
      - (c) syarat calon Peserta;
      - (d) perkiraan Biaya Badan Penyiapan;

- (e) waktu, tempat, dan/atau media untuk mengambil Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
  - (f) dokumen Surat Kerahasiaan.
- b) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
- (1) Badan Usaha yang berminat mendaftar dan menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media pengambilan yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (2) Dokumen Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta.
  - (3) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana diatur dalam pengumuman.
  - (4) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dilakukan oleh calon Peserta atau perwakilan calon Peserta yang memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
  - (5) Pendaftaran Prakualifikasi dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dapat dilakukan secara elektronik.
- c) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan Akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*)
- (1) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada calon Peserta yang telah menyampaikan dokumennn Surat Kerahasiaan

sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.

- (2) Ketentuan mengenai Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sebagaimana dimaksud pada angka (1) mengacu pada BAB III A. 3. d. 2) Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
- (3) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (4) Panitia KPBU IKN harus memberikan waktu yang cukup bagi calon Peserta untuk menyiapkan Dokumen Kualifikasi.
- (5) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dapat dilakukan secara elektronik.

d) Pemberian Penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*)

- (1) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh calon Peserta secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
- (2) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara, yaitu:
  - (a) penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
  - (b) pemberian kesempatan kepada seluruh calon peserta untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.
- (3) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud angka (2) huruf (a) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- (a) pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan;
- (b) Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh calon Peserta;
- (c) calon Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- (d) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
- (e) ketidakhadiran calon Peserta pada rapat pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi;
- (f) Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan kepada calon Peserta antara lain:
  - I. gambaran umum Proyek KPBU IKN yang akan dilaksanakan;
  - II. perkiraan Biaya Badan Penyiapan;
  - III. tahapan Prakualifikasi;
  - IV. isi Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - V. ruang lingkup pekerjaan dan keluaran (*output*) kegiatan:
    - i. pendampingan tahap Perencanaan hingga Transaksi;
    - ii. pendampingan tahap Penyiapan hingga Transaksi; atau
    - iii. pendampingan tahap Transaksi.
  - VI. persyaratan yang ada dalam tahapan Prakualifikasi;



- VII. tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan ke Panitia KPBU IKN;
  - VIII. kriteria dan tata cara evaluasi yang digunakan; dan
  - IX. dokumen yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN;
- (g) pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi; dan
  - (h) Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi disampaikan kepada seluruh calon Peserta.
- (4) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud angka (2) huruf (b) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) calon Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sampai dengan batas akhir penyampaian pertanyaan dan/atau tanggapan sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - (b) Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari calon Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh calon Peserta yang melakukan pendaftaran dan pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
  - (c) seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b) dituangkan dalam

Daftar Pertanyaan dan/atau tanggapan dan Jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi.

- (5) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - (a) Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - (b) Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) kepada seluruh calon Peserta; dan
  - (c) Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b). dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Kualifikasi terlewati.
- (6) Setiap perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (7) Dalam hal ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan pada angka (5) maka ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut dianggap tidak ada, dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sebelumnya.

- (8) Perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sebagaimana dimaksud pada angka (5) harus mendapatkan persetujuan dari PJK. PJK memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
  - (9) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (10) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada angka (9) disampaikan kepada peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (11) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dapat dilakukan secara elektronik.
- e) Pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (1) Calon Peserta menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan surat kuasa terkait kewenangan untuk bertindak mewakili Peserta (jika ada pemberian kuasa) kepada Panitia KPBU IKN sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (2) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) calon Peserta dalam pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (3) Dalam hal terdapat perubahan pemberian kuasa selama proses Pengadaan Badan Penyiapan, Peserta segera menyampaikan pembaruan surat kuasa kepada Panitia KPBU IKN.
  - (4) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi.

- (5) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Kualifikasi Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Kualifikasi.
- (6) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud angka (5), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (7) Dokumen Kualifikasi sebagaimana dimaksud pada angka (1) antara lain memuat:
  - (a) dokumen administrasi yang terdiri atas:
    - I. pakta integritas yang mencakup ketentuan antara lain:
      - i. pertentangan kepentingan;
      - ii. larangan praktek korupsi, kolusi dan/atau nepotisme dan penipuan; dan
      - iii. larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.
    - II. formulir isian kualifikasi, meliputi:
      - i. informasi umum mengenai Peserta, kualifikasi dan pengalaman Peserta dan rincian tenaga ahli yang diusulkan;
      - ii. perizinan sesuai peraturan perundang-undangan;
      - iii. akta pendirian dan anggaran dasarnya, termasuk perubahannya;
      - iv. kewenangan untuk menandatangani Dokumen Kualifikasi;

- v. pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan atau surat pernyataan kesediaan mematuhi ketentuan perpajakan di Indonesia bagi badan usaha asing;
- vi. susunan direksi, dewan komisaris atau yang disebut dengan istilah lain yang memiliki kewenangan setara dan pemegang saham;
- vii. surat pernyataan tidak sedang dipailitkan, kegiatan Badan Usaha tidak sedang dihentikan, dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan pekerjaan;
- viii. dalam hal Peserta/anggota konsorsium berbentuk badan hukum asing melampirkan susunan pengurus/struktur organisasi yang memiliki kewenangan setara sesuai dengan angka iv.;
- ix. Informasi mengenai perselisihan bersifat material (*material dispute*) yang dalam proses dan/atau sudah selesai;
- x. dalam hal Peserta adalah suatu konsorsium maka:
  - (I) menyerahkan perjanjian konsorsium yang di dalamnya terdapat ketentuan mengenai tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota konsorsium tersebut;

(II) persyaratan sebagaimana dimaksud angka i. sampai dengan angka ix. dipenuhi oleh masing-masing anggota konsorsium;

(b) kemampuan teknis:

Peserta harus menunjukkan kemampuan teknis yang memadai sehubungan dengan Proyek KPBU IKN, dengan ketentuan sebagai berikut:

- I. dokumen yang menunjukkan pengalaman Peserta dalam melakukan pendampingan tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi Proyek infrastruktur sejenis dan daftar tenaga ahli yang dipersyaratkan berikut riwayat tenaga ahli tersebut;
- II. jika Badan Usaha yang menjadi Peserta baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun, dan/atau belum memiliki pengalaman dalam melakukan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada angka I., maka harus menyerahkan surat dukungan dari perusahaan induk/pemegang saham/pemilik dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakuifikasi;
- III. dalam hal peserta adalah suatu konsorsium maka persyaratan pengalaman dan kemampuan dalam pelaksanaan pendampingan tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau tahap

Transaksi sebagaimana dimaksud angka I. paling sedikit dipenuhi oleh salah 1 (satu) anggota konsorsium; dan

IV. pengalaman sebagaimana dimaksud angka I, angka II, dan angka III, dapat dipenuhi oleh subkontraktor terhadap Peserta dengan syarat subkontraktor tersebut menandatangani surat dukungan kepada Peserta.

(c) kemampuan finansial:

Peserta harus menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan pembiayaan terlebih dahulu dan kemampuan dalam mendampingi pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga tahap Transaksi, atau Transaksi Penyediaan Infrastruktur dengan ketentuan sebagai berikut:

- I. dokumen yang menunjukkan kemampuan pembiayaan dan pendampingan tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi proyek infrastruktur;
- II. memenuhi kriteria kemampuan finansial sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- III. menyampaikan laporan keuangan tahunan untuk 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Akuntan Publik, dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar dan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum, kecuali untuk Badan Usaha yang berdiri di atas 1 (satu) tahun dan kurang dari 3



(tiga) tahun tetap dapat mengikuti Pengadaan Badan Penyiapan dengan menyampaikan laporan keuangan sejak berdiri;

IV. jika Badan Usaha yang menjadi Peserta baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun dan/atau kemampuan finansialnya tidak mencukupi dari persyaratan kemampuan finansial, maka Peserta tersebut menyerahkan surat dukungan perusahaan induk/pemegang saham dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi; dan

V. dalam hal peserta adalah suatu konsorsium maka:

- i. persyaratan kemampuan pembiayaan terlebih dahulu tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau tahap Transaksi Proyek KPBU sebagaimana dimaksud angka I. dapat dipenuhi secara agregat.
- ii. persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka III. paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium.
- iii. dalam hal kemampuan finansial pimpinan (*lead*) konsorsium belum mencukupi persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka I., maka persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka III. juga berlaku terhadap anggota

konsorsium yang kemampuan finansialnya akan dinilai secara agregat sebagaimana dimaksud angka i..

(d) dokumen lain yang disyaratkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(8) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP.

(9) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (8), PJKP menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III Bagian B. 1. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini.

(10) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (9) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(11) Pemasukan Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

f) Evaluasi Dokumen Kualifikasi

(1) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(2) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.

(3) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup penilaian terhadap pemenuhan persyaratan administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.

(4) Panitia KPBU IKN memeriksa ulang kelengkapan data dan mengevaluasi dokumen administrasi,

kemampuan teknis, dan kemampuan finansial dengan metode sistem gugur.

- (5) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (6) Dalam hal Peserta memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, maka Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Peserta terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.
- (7) Dalam hal Peserta tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud angka (6), maka Peserta tersebut digugurkan.
- (8) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
- (9) Peserta memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.
- (10) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud angka (9) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (11) Jika berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Peserta sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Lembaga ini, maka Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Peserta tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.

- (12) Peserta dengan pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud pada angka (11) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Peserta disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (13) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Peserta yang lulus kualifikasi.
- (14) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah diautentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Peserta tidak bersedia memberikan salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pimpinan (*lead*) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.
- (15) Pelaksanaan evaluasi kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
- (16) Jika proses Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPk.
- (17) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (16), PJPk menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III Bagian B. 1. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
- (18) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (17) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media

yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(19) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

g) Penetapan dan Pengumuman Hasil Prakualifikasi

(1) Panitia KPBU IKN menetapkan hasil Prakualifikasi berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi Peserta.

(2) Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan yang dilampirkan dengan Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi kepada PJPk.

(3) Panitia KPBU IKN menyampaikan hasil Prakualifikasi kepada setiap Peserta dan mengumumkan daftar Peserta yang lulus Prakualifikasi sesuai waktu, tempat, dan/atau media sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(4) penyampaian hasil Prakualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

h) Sanggah Hasil Prakualifikasi.

(1) Peserta yang tidak lulus tahap Prakualifikasi dapat menyampaikan sanggah atas hasil Prakualifikasi kepada Panitia KPBU IKN dengan disertai dokumen pendukung tentang terjadinya penyimpangan/pelanggaran prosedur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau pelaksanaan Prakualifikasi.

(2) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(3) Sanggah tidak menghentikan proses Prakualifikasi.

- (4) Panitia KPBU IKN harus memberikan jawaban tertulis atas semua sanggah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (5) Penyampaian sanggah dari Peserta dan jawaban sanggah dari Panitia KPBU IKN disampaikan secara tertulis melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (6) Apabila sanggah dinyatakan benar, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- (7) Berdasarkan laporan Panitia KPBU IKN, PJPK menyatakan proses Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 1. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
- (8) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (7) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

**c. Prakualifikasi Badan Penyiapan menggunakan Sistem Pembobotan dengan Ambang Batas**

- 1) Tahapan Prakualifikasi Badan Penyiapan menggunakan sistem pembobotan dengan ambang batas, paling sedikit meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
  - b) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
  - c) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);



- d) pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - e) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
  - f) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - g) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi; dan
  - h) sanggah hasil Prakualifikasi.
- 2) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) adalah sebagai berikut:
- a) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) huruf a) sampai dengan huruf e), serta huruf g) sampai dengan huruf h) merujuk pada ketentuan sebagaimana telah dijelaskan pada tahapan Prakualifikasi Badan Penyiapan menggunakan metode evaluasi sistem gugur.
  - b) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) huruf f) adalah sebagai berikut:
    - (1) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
    - (2) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
    - (3) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup penilaian terhadap pemenuhan persyaratan administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.
    - (4) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Kualifikasi dengan cara sebagai berikut:
      - (a) Evaluasi dokumen administrasi dilakukan dengan metode sistem gugur.
      - (b) Untuk evaluasi kemampuan teknis dan kemampuan finansial, Panitia KPBU IKN memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur yang menjadi persyaratan kemampuan teknis dan finansial berdasarkan



kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (c) Masing-masing unsur teknis dan finansial yang ditetapkan sebagai kriteria penilaian diberi bobot dan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen).
- (d) Penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian kombinasi nilai teknis dan nilai finansial, serta di atas nilai ambang batas yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (e) Panitia KPBU IKN dapat menetapkan daftar pendek memuat jumlah maksimum peserta yang dinyatakan lulus tahap Prakualifikasi sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (5) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (6) Dalam hal Peserta memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, maka Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Peserta terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.
- (7) Dalam hal Peserta tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud huruf (6), maka Peserta tersebut digugurkan.
- (8) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.

- (9) Peserta memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari Dokumen Kualifikasi.
- (10) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud angka (9) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (11) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Peserta sebagaimana diatur dalam Peraturan Lembaga ini, maka Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Peserta tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.
- (12) Peserta dengan pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud pada angka (11) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Peserta disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (13) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Peserta yang lulus kualifikasi.
- (14) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah diautentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Peserta tidak bersedia memberikan salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pimpinan

(lead) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.

- (15) Pelaksanaan evaluasi kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
- (16) Jika proses Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- (17) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (16), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 1. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
- (18) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (17) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (19) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

**d. Tindak Lanjut Prakualifikasi Gagal**

- 1) Prakualifikasi gagal dalam hal:
  - a) tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi;
  - b) terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - c) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi;
  - d) Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi;
  - e) seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;

- f) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme, dalam pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan;
  - g) terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi;
  - h) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini; atau
  - i) sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN.
- 2) Dalam hal Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka 1), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - 3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan:

Tabel 1

## Tindak Lanjut Prakualifikasi Gagal

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1	tidak ada Peserta yang memasukkan dokumen kualifikasi	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
2	terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	Prakualifikasi ulang dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ), PJPK dapat mengganti Panitia KPBU IKN
3	terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	evaluasi ulang
4	Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan

5	seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
6.	terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan yang melibatkan Panitia KPBU IKN	Prakualifikasi ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN yang terlibat dan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses pengadaan.
7	terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi	Prakualifikasi ulang dengan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan
8	Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini	melakukan Prakualifikasi ulang dengan terlebih dahulu memperbaiki Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )
9	Sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN yang meliputi:	
	a penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur Peraturan Lembaga ini atau ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	evaluasi ulang atau Prakualifikasi ulang
	b penyalahgunaan wewenang oleh Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan Prakualifikasi.	Prakualifikasi ulang dengan sebelumnya mengganti Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan Badan Penyiapan

## 2. Seleksi

### a. Umum

- 1) Metode evaluasi penawaran dalam Seleksi Badan Penyiapan dilakukan dengan menggunakan:
  - a) metode evaluasi berdasarkan kualitas; atau
  - b) metode evaluasi berdasarkan kualitas dan biaya.
- 2) Metode evaluasi berdasarkan kualitas sebagaimana dimaksud pada angka 1) huruf a), digunakan untuk Proyek KPBU IKN dengan karakteristik sebagai berikut:
  - a) ruang lingkup pekerjaan, jenis tenaga ahli, dan waktu penyelesaian pekerjaan yang tidak dapat diuraikan dengan pasti dalam KAK; dan/atau
  - b) ruang lingkup pekerjaan yang sulit ditetapkan dalam KAK.
- 3) Metode evaluasi berdasarkan kualitas dan biaya sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b), digunakan untuk Proyek KPBU IKN dengan karakteristik sebagai berikut:
  - a) ruang lingkup pekerjaan, keluaran, jenis tenaga ahli, dan waktu penyelesaian pekerjaan yang dapat diuraikan dengan pasti dalam KAK; dan/atau
  - b) besarnya biaya dapat ditentukan dengan jelas dan tepat.
- 4) Dalam evaluasi berdasarkan kualitas dan biaya, pembobotan nilai teknis dan biaya diatur dengan ketentuan:
  - a) bobot penawaran teknis antara 60% (enam puluh persen) sampai 80% (delapan puluh persen); dan
  - b) bobot penawaran biaya antara 20% (dua puluh persen) sampai 40% (empat puluh persen).
- 5) Semua evaluasi penawaran Badan Penyiapan diikuti dengan klarifikasi dan negosiasi terhadap aspek biaya sebagai berikut:
  - a) kesesuaian rencana kerja dengan jenis pengeluaran biaya;



- b) kesesuaian volume kegiatan dengan jenis pengeluaran biaya; dan
- c) biaya satuan dibandingkan dengan biaya yang berlaku di pasar (kewajaran biaya).

**b. Seleksi Badan Penyiapan menggunakan Metode Evaluasi Berdasarkan Kualitas**

- 1) Seleksi Badan Penyiapan dengan menggunakan metode evaluasi berdasarkan kualitas paling sedikit meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a) pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi;
  - b) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
  - c) pemberian penjelasan;
  - d) pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
  - e) penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis);
  - f) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
  - g) penetapan peringkat teknis;
  - h) pemberitahuan dan pengumuman peringkat teknis;
  - i) masa sanggah;
  - j) penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
  - k) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
  - l) undangan negosiasi dan pelaksanaan negosiasi (teknis dan finansial);
  - m) penerbitan Berita Acara Hasil Seleksi;
  - n) persetujuan hasil Seleksi dan penetapan pemenang;
  - o) pengumuman pemenang;
  - p) penunjukan Badan Penyiapan oleh PJPk; dan
  - q) penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan.



- 2) Penjelasan lebih lanjut tahapan Seleksi sebagaimana dimaksud angka 1) adalah sebagai berikut:
  - a) Pengiriman Undangan Kepada Peserta Yang Lulus Tahap Prakualifikasi.
    - (1) Panitia KPBU IKN mengirimkan undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.
    - (2) Pengiriman undangan dapat dilakukan secara elektronik.
  - b) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan Rancangan Perjanjian Badan Penyiapan.
    - (1) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.
    - (2) Ketentuan mengenai:
      - (a) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) sebagaimana dimaksud pada angka (1) mengacu pada BAB III A. 3. d. 3) Lampiran I Peraturan Lembaga ini; dan
      - (b) rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka (1) mengacu pada BAB III A. 3. d. 4) Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
    - (3) Panitia KPBU IKN menambah akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada Peserta yang telah lulus tahap Prakualifikasi dan menonaktifkan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) bagi Peserta yang tidak lulus tahap Prakualifikasi.
    - (4) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan dapat dilakukan secara elektronik.
  - c) Pemberian Penjelasan.

- (1) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
- (2) Perwakilan Peserta yang hadir pada saat pemberian penjelasan menunjukkan tanda pengenal kepada Panitia KPBU IKN.
- (3) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:
  - (a) penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
  - (b) pemberian kesempatan kepada seluruh Peserta untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.
- (4) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud angka (3) huruf (a) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - (a) pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan;
  - (b) Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh Peserta;
  - (c) Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), rancangan Perjanjian Badan Penyiapan, dan/atau Proyek KPBU IKN;
  - (d) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - (e) ketidakhadiran Peserta pada pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan penawaran;
  - (f) Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan secara umum kepada Peserta yang hadir paling sedikit meliputi:

- I. tahapan Seleksi;
  - II. isi Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - III. ketentuan umum;
  - IV. lingkup pekerjaan;
  - V. proses penawaran;
  - VI. tata cara evaluasi Dokumen Penawaran;
  - VII. mekanisme pembayaran termasuk *success fee* (jika ada);
  - VIII. kelengkapan yang harus dilampirkan bersama Dokumen Penawaran;
  - IX. jadwal pemasukan dan pembukaan Dokumen Penawaran;
  - X. hal-hal yang menggugurkan penawaran;
  - XI. rancangan Perjanjian Badan Penyiapan; dan
  - XII. hal-hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan dipersyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (g) pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan; dan
- (h) Berita Acara Penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta.
- (5) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud angka (3) huruf (b) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sampai dengan batas akhir pengajuan pertanyaan dan/atau tanggapan sebagaimana ditetapkan dalam

Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);

- (b) Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh Peserta sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
  - (c) seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b) dituangkan dalam daftar pertanyaan dan/atau tanggapan dan jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan.
- (6) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan, maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
  - (b) Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan kepada seluruh Peserta; dan

- (c) Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud huruf (a) dan huruf (b) dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Penawaran terlewati.
- (7) Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka (6) tidak dapat mengubah, menambah dan/atau mengurangi kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi.
- (8) Setiap perubahan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan.
- (9) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan penting tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan angka (6) maka ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sebelumnya.
- (10) Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) sebagaimana dimaksud pada angka (6) harus mendapatkan persetujuan dari PJKP. PJKP memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
- (11) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan, Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan

waktu batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.

(12) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada angka (11) disampaikan kepada Peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan.

(13) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan dapat dilakukan secara elektronik.

d) Pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II).

(1) Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(2) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran.

(3) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Penawaran Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Penawaran.

(4) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud angka (3), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.

(5) Dokumen Penawaran disampaikan dalam 2 (dua) sampul terdiri atas:

(a) sampul I berisi Dokumen Penawaran administrasi dan teknis; dan

- (b) sampul II berisi Dokumen Penawaran finansial.
- (6) Dokumen Penawaran sampul I dan sampul II disampaikan secara bersamaan dalam sampul tertutup.
- (7) Panitia KPBU IKN menolak Dokumen Penawaran yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (8) Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran sesuai dengan yang disyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), meliputi:
- (a) Dokumen Penawaran administrasi dan teknis. Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran administrasi dan teknis sebagaimana yang disyaratkan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) paling sedikit mencakup:
- I. surat penawaran (*cover letter*) yang mencantumkan masa berlaku dan pernyataan bahwa Dokumen Penawaran adalah sah dan berlaku sebagai dokumen resmi yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta;
  - II. surat kuasa dari pemimpin/direktur utama Badan Usaha kepada penerima kuasa yang namanya tercantum dalam akte pendirian atau perubahannya (apabila dikuasakan);
  - III. surat perjanjian kemitraan/konsorsium (apabila ada);
  - IV. surat persetujuan atas rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
  - V. dokumen penawaran teknis; dan



VI. dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) (apabila ada).

(b) Dokumen Penawaran finansial.

Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran finansial sebagaimana yang disyaratkan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) paling sedikit mencakup:

- I. laporan keuangan tahunan terakhir dari Peserta yang telah diaudit oleh akuntan publik (apabila terdapat pembaharuan dari laporan keuangan yang diajukan pada tahap Prakualifikasi). Dalam hal peserta adalah suatu konsorsium, maka persyaratan laporan keuangan tahunan ini harus dipenuhi paling sedikit oleh pimpinan (*lead*) konsorsium. Jika kemampuan finansial Peserta pada tahap Prakualifikasi dipenuhi secara agregat, maka persyaratan laporan keuangan terakhir ini juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya dinilai secara agregat;
- II. surat penawaran finansial yang di dalamnya tercantum masa berlaku penawaran dan total biaya penawaran;
- III. rekapitulasi penawaran finansial;
- IV. rincian biaya langsung personil (*remuneration*);
- V. rincian biaya langsung non-personil (*direct reimbursable cost*);
- VI. rencana sumber pendanaan; dan
- VII. dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) (apabila ada).

- (9) Peserta yang berbentuk konsorsium dapat diberikan kesempatan oleh Panitia KPBU IKN untuk melakukan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran, sepanjang perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium tersebut tidak menimbulkan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.
- (10) Perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka (9) dilarang mengubah pimpinan (*lead*) konsorsium.
- (11) Ketentuan terkait dengan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka (9) dan angka (10) dicantumkan pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (12) Dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang Seleksi, maka Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran untuk mencakup masa perpanjangan tersebut.
- (13) Dalam hal surat penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada angka (12) maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri.
- (14) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJKP.
- (15) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka (14), PJKP menyatakan Seleksi gagal dan menindaklanjuti dengan merujuk BAB III B. 2. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini.

- (16) Keputusan tindak lanjut Seleksi gagal sebagaimana dimaksud angka (15) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- e) Penyampaian Undangan dan Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis).
- (1) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul I pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (2) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (3) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran sampul I ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
  - (4) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul I tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.
  - (5) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.

- (6) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I didistribusikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- f) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I.
- (1) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul I sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (2) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
  - (3) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran sampul I. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (4) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan yang sama kepada masing-masing Peserta untuk menyampaikan presentasi atas aspek teknis dalam Dokumen Penawaran sampul I.
  - (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka (2) sampai dengan angka (4) dicantumkan dalam Dokumen Penawaran Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (6) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I meliputi:

- (a) Evaluasi administrasi.
- I. Evaluasi terhadap data administrasi hanya dilakukan terhadap hal-hal yang tidak dinilai pada saat penilaian kualifikasi.
  - II. Evaluasi administrasi dilakukan dengan metode sistem gugur.
  - III. Penawaran dinyatakan memenuhi persyaratan administrasi, apabila:
    - i. syarat-syarat substansial yang diminta berdasarkan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dipenuhi/dilengkapi;
    - ii. surat penawaran:
      - (I) ditandatangani oleh:
        - (i) pimpinan badan usaha;
        - (ii) penerima kuasa dari Pimpinan Badan Usaha dalam akte pendirian atau perubahannya; atau
        - (iii) pejabat yang menurut perjanjian kerja sama berhak mewakili Badan Usaha yang bekerja sama.
      - (II) jangka waktu berlakunya surat penawaran tidak kurang dari waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
      - (III) jangka waktu pelaksanaan pekerjaan yang ditawarkan tidak melebihi jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan

- (IV) bertanggal.
- IV. Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi terhadap hal-hal yang kurang jelas dan meragukan.
  - V. Penawaran yang memenuhi persyaratan administrasi dilanjutkan dengan evaluasi teknis.
  - VI. Apabila hanya ada 1 (satu) peserta yang memenuhi persyaratan administrasi, maka evaluasi tetap dilanjutkan dengan evaluasi teknis.
  - VII. Apabila tidak ada peserta yang memenuhi persyaratan administrasi, maka Seleksi dinyatakan gagal.

(b) Evaluasi teknis.

- I. Evaluasi teknis dilakukan terhadap Peserta yang memenuhi persyaratan administrasi.
- II. Unsur-unsur yang dievaluasi harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- III. Evaluasi penawaran teknis dilakukan dengan cara memberikan nilai angka tertentu pada setiap kriteria yang dinilai dan bobot yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), kemudian membandingkan jumlah perolehan nilai dari para Peserta, dengan ketentuan:
  - i. Unsur-unsur pokok yang dinilai adalah: pengalaman, pendekatan dan metodologi, serta kualifikasi tenaga ahli.

ii. Penilaian dilakukan sesuai pembobotan dari masing-masing unsur yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

IV. Penilaian pengalaman Peserta dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

i. Pengalaman peserta. Sub unsur yang dinilai, antara lain:

(I) pengalaman melaksanakan infrastruktur/kegiatan sejenis;

(II) pengalaman manajerial dan fasilitas utama; dan

(III) kapasitas perusahaan dengan memperhatikan jumlah tenaga ahli.

ii. Pengalaman tersebut diuraikan secara jelas dengan mencantumkan informasi: nama pekerjaan yang dilaksanakan, lingkup dan data pekerjaan yang dilaksanakan secara singkat, lokasi, pemberi tugas, nilai, dan waktu pelaksanaan (menyebutkan bulan dan tahun).

iii. Penilaian juga dilakukan terhadap jumlah pekerjaan yang sedang dilaksanakan oleh peserta, disamping untuk mengukur pengalaman juga dapat dipergunakan untuk mengukur kemampuan/kapasitas peserta yang bersangkutan dalam melaksanakan tugasnya.



V. Pendekatan dan metodologi, penilaian dilakukan atas:

i. Pemahaman perusahaan Peserta atas lingkup pekerjaan/jasa layanan yang diminta dalam KAK, pemahaman atas sasaran/tujuan, kualitas metodologi, dan hasil kerja, sub unsur yang dinilai antara lain:

(I) pemahaman atas jasa layanan yang tercantum dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK), penilaian terutama meliputi: pengertian terhadap tujuan proyek/kegiatan, lingkup serta jasa konsultasi yang diperlukan (aspek-aspek utama yang diindikasikan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK)), dan pengenalan lapangan;

(II) kualitas metodologi, penilaian terutama meliputi: ketepatan menganalisis masalah dan langkah pemecahan yang diusulkan dengan tetap mengacu kepada persyaratan Kerangka Acuan kerja (KAK), konsistensi antara metodologi dengan rencana kerja apresiasi terhadap inovasi, tanggapan terhadap Kerangka Acuan Kerja (KAK) khususnya mengenai data yang tersedia, orang bulan (*person month*) tenaga ahli, uraian tugas, jangka waktu pelaksanaan laporan-laporan

yang disyaratkan, jenis keahlian serta jumlah tenaga ahli yang diperlukan, program kerja, jadwal pekerjaan, jadwal penugasan organisasi, kebutuhan jumlah orang bulan, dan kebutuhan fasilitas penunjang;

(III) hasil kerja (*deliverable*); dan

(IV) fasilitas pendukung dalam melaksanakan pekerjaan yang diminta dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK).

ii. Peserta yang mengajukan gagasan baru yang meningkatkan kualitas keluaran yang diinginkan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK) diberikan nilai lebih.

iii. Bobot nilai lebih sebagaimana dimaksud angka ii, ditentukan oleh Panitia KPBU IKN atas persetujuan PJPk yang dituangkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

VI. Kualifikasi tenaga ahli, penilaian dilakukan atas:

i. tenaga ahli yang diusulkan untuk melaksanakan pekerjaan dengan memperhatikan jenis keahlian, persyaratan, serta jumlah tenaga yang telah diindikasikan di dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK); dan

ii. sub unsur yang dinilai pada tenaga ahli, antara lain:

- (I) pengalaman kerja profesional seperti yang disyaratkan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK). Bagi tenaga ahli yang diusulkan sebagai pemimpin/ wakil pemimpin pelaksana pekerjaan dinilai pula pengalaman sebagai pemimpin/ wakil pemimpin tim;
- (II) sertifikat keahlian/profesi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang mengeluarkan, sesuai dengan keahlian/profesi yang disyaratkan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK); dan
- (III) lain-lain: penguasaan bahasa Inggris dan/atau bahasa Indonesia (bagi konsultan asing). Personil yang menguasai/memahami aspek-aspek tersebut di atas dapat diberikan nilai lebih tinggi.

VII. Hasil evaluasi teknis harus melewati ambang batas nilai teknis (*passing grade*) yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

VIII. Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I yang merupakan hasil evaluasi administrasi dan evaluasi teknis.

IX. Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I yang paling sedikit memuat:

- i. nama semua Peserta;
- ii. hasil evaluasi penawaran administrasi dan teknis termasuk alasan ketidakkulusan Peserta;
- iii. nilai evaluasi teknis diurutkan mulai dari nilai tertinggi;
- iv. ambang batas nilai teknis;
- v. jumlah peserta yang lulus dan tidak lulus pada setiap tahapan evaluasi;
- vi. keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu mengenai pelaksanaan Seleksi;
- vii. tanggal dibuatnya Berita Acara; dan
- viii. pernyataan bahwa Seleksi gagal apabila tidak ada penawaran yang memenuhi syarat.

X. Apabila tidak ada Peserta yang lulus evaluasi teknis maka:

- i. Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan hasil evaluasi tersebut kepada PJKP.
- ii. Berdasarkan laporan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka i., PJKP menyatakan Seleksi gagal dan menindaklanjuti dengan merujuk BAB III B. 2. d Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
- iii. Keputusan tindak lanjut Seleksi sebagaimana dimaksud pada angka ii. disampaikan kepada seluruh Peserta.

- (7) Dalam hal hanya terdapat 1 (satu) Peserta yang mengajukan Dokumen Penawaran sampul I, maka evaluasi tetap dilanjutkan dengan ketentuan:
- (a) evaluasi administrasi dilakukan dengan cara dan metode sebagaimana diatur angka (6) huruf (a); dan
  - (b) evaluasi teknis dilakukan dengan cara dan metode sebagaimana diatur angka (6) huruf (b) dan dianggap memenuhi syarat apabila telah melewati ambang batas nilai teknis (*passing grade*) yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- g) Penetapan peringkat teknis.
- (1) PJKK menetapkan urutan peringkat teknis, berdasarkan usulan Panitia KPBU IKN dan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya usulan.
  - (2) Apabila PJKK tidak menyetujui usulan peringkat teknis dari Panitia KPBU IKN, maka PJKK menetapkan evaluasi ulang atau Seleksi gagal.
  - (3) Penetapan peringkat teknis disusun sesuai dengan urutannya dan harus memuat:
    - (a) nama Peserta serta nilai teknis yang diperoleh; dan
    - (b) hasil evaluasi penawaran administrasi dan teknis.
  - (4) Data pendukung yang diperlukan untuk menetapkan peringkat teknis adalah:
    - (a) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) beserta Perubahannya (apabila ada);
    - (b) Berita Acara Penjelasan;

- (c) Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul I; dan
  - (d) Dokumen Penawaran dari Peserta peringkat teknis terbaik, Peserta peringkat teknis terbaik kedua, dan Peserta peringkat teknis terbaik ketiga.
- h) Pemberitahuan dan pengumuman peringkat teknis.
- (1) Panitia KPBU IKN memberitahukan penetapan peringkat teknis kepada seluruh Peserta serta diumumkan di *website* instansi PJKP, yang paling sedikit memuat:
    - (a) nama dan alamat Peserta;
    - (b) hasil evaluasi penawaran administrasi dan teknis (kelulusan/ketidaklulusan);
    - (c) nilai teknis; dan
    - (d) ambang batas nilai teknis.
  - (2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada angka (1) di atas dapat dilakukan secara elektronik.
- i) Masa Sanggah.
- (1) Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran dan tidak menjadi Peserta dengan peringkat teknis terbaik dapat menyampaikan sanggahan secara tertulis atas hasil evaluasi dokumen penawaran kepada PJKP, disertai bukti terjadinya penyimpangan.
  - (2) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (3) PJKP wajib memberikan jawaban tertulis atas semua sanggahan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (4) Dalam hal sanggahan dinyatakan benar oleh PJKP, maka PJKP menyatakan Seleksi gagal sebagaimana lebih lanjut diatur pada BAB III B. 2. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
- (5) Sanggahan yang disampaikan bukan kepada PJKP atau disampaikan di luar masa sanggah, dianggap sebagai pengaduan dan tetap harus ditindaklanjuti.
- (6) Keputusan tindak lanjut Seleksi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (4) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

j) Penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial).

- (1) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta dengan peringkat teknis terbaik untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul II paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pengumuman peringkat teknis diumumkan.
- (2) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta peringkat teknis terbaik pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (3) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran sampul II ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
- (4) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul II tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang



saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.

(5) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.

(6) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Sampul II didistribusikan kepada seluruh Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I, melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

k) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II.

(1) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul II Peserta peringkat teknis terbaik sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(2) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.

(3) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta peringkat teknis terbaik atas Dokumen Penawaran sampul II. Peserta peringkat teknis terbaik menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai

batas waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka (2) dan angka (3) dicantumkan dalam Dokumen Penawaran Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (5) Unsur-unsur yang perlu diteliti dan dinilai dalam evaluasi Dokumen Penawaran finansial dilakukan terhadap:
  - (a) kewajaran finansial pada rincian biaya langsung personil (*remuneration*);
  - (b) kewajaran penugasan tenaga ahli;
  - (c) kewajaran penugasan tenaga pendukung (apabila ada);
  - (d) kewajaran finansial pada rincian biaya langsung non-personil (*direct reimbursable cost*); dan
  - (e) biaya-biaya sebagaimana dimaksud huruf (a) sampai dengan huruf (d) telah memperhitungkan aspek perpajakan
- (6) Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran Peserta peringkat teknis terbaik yang berkaitan dengan inkonsistensi numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.
- (7) Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud pada angka (6), Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta Peserta peringkat teknis terbaik melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran.
- (8) Peserta peringkat teknis terbaik hanya melakukan koreksi terhadap kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.

- (9) Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Peserta peringkat teknis terbaik dengan menyertakan surat yang menyatakan bahwa hasil koreksi adalah sesuai dengan Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran.
- (10) Penawaran Peserta peringkat teknis terbaik akan disesuaikan dengan koreksi atas kesalahan tersebut.
- (11) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia KPBU IKN.
- (12) Panitia KPBU IKN membuat dan menandatangani Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II paling sedikit memuat:
  - (a) nama dan alamat Peserta peringkat teknis terbaik;
  - (b) kelengkapan isi sampul II;
  - (c) besaran usulan biaya dan biaya terkoreksi;
  - (d) kesimpulan tentang kewajaran:
    - I. biaya pada rincian biaya langsung personil (*remuneration*);
    - II. penugasan tenaga ahli;
    - III. penugasan tenaga pendukung; dan
    - IV. biaya pada rincian biaya langsung non-personil (*direct reimbursable cost*).
  - (e) keterangan lain yang dianggap perlu;
  - (f) tanggal pembuatan berita acara; dan
  - (g) tanda tangan anggota Panitia KPBU IKN dan wakil Peserta.
- (13) Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II dilampiri Dokumen Penawaran finansial.
  - 1) Undangan negosiasi dan pelaksanaan negosiasi (teknis dan finansial).

- (1) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta peringkat teknis terbaik untuk menghadiri acara negosiasi teknis dan finansial sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (2) Panitia KPBU IKN melakukan negosiasi teknis dan finansial kepada Peserta peringkat teknis terbaik dengan ketentuan sebagai berikut:
  - (a) Negosiasi teknis dan finansial dilakukan Panitia KPBU IKN dengan:
    - I. direktur utama/pimpinan perusahaan;
    - II. penerima kuasa direktur utama/pimpinan perusahaan; atau
    - III. pejabat/pihak yang menurut perjanjian kerja sama berhak mewakili badan usaha yang bekerja sama.
  - (b) Negosiasi teknis dan finansial dilakukan untuk:
    - I. meyakinkan kejelasan teknis dan finansial, dengan memperhatikan kesesuaian antara bobot pekerjaan dengan tenaga ahli dan/atau tenaga pendukung yang ditugaskan, serta mempertimbangkan kebutuhan perangkat/fasilitas pendukung yang proporsional guna pencapaian hasil kerja yang optimal; dan
    - II. memperoleh kesepakatan finansial yang efisien dan efektif dengan tetap memperhatikan hasil yang ingin dicapai sesuai dengan penawaran teknis yang diajukan peserta.
  - (c) Aspek-aspek teknis yang perlu diklarifikasi dan dinegosiasi terutama:

- I. lingkup dan sasaran jasa Badan Penyiapan;
  - II. cara penanganan pekerjaan dan rencana kerja;
  - III. kualifikasi tenaga ahli;
  - IV. organisasi pelaksanaan;
  - V. jadwal pelaksanaan pekerjaan;
  - VI. jadwal penugasan personil; dan
  - VII. fasilitas penunjang.
- (d) Aspek-aspek finansial yang perlu diklarifikasi dan dinegosiasi terutama:
- I. kesesuaian rencana kerja dengan jenis pengeluaran biaya;
  - II. volume kegiatan dan jenis pengeluaran; dan
  - III. biaya satuan dibandingkan dengan biaya yang berlaku di pasaran.
- (e) Klarifikasi dan negosiasi terhadap biaya tenaga pendukung (tenaga teknik dan penunjang/ administrasi), seperti: tenaga survei, sekretaris, atau manajer kantor, dilakukan berdasarkan harga pasar tenaga pendukung tersebut.
- (f) Negosiasi biaya dilakukan terhadap total penawaran biaya terkoreksi yang melebihi Biaya Badan Penyiapan, agar didapatkan total penawaran biaya hasil negosiasi yang memenuhi Biaya Badan Penyiapan, tanpa mengurangi kualitas penawaran teknis.
- (g) Harga satuan biaya langsung personil dan non personil dapat menyesuaikan harga standar yang berlaku atau sesuai harga Biaya Badan Penyiapan ditetapkan oleh PJPk.

- (h) Hasil negosiasi aspek finansial yang mengakibatkan perubahan total penawaran tidak melebihi Biaya Badan Penyiapan.
- (i) Apabila klarifikasi dan negosiasi dengan Peserta peringkat teknis terbaik tidak menghasilkan kesepakatan, maka Panitia KPBU IKN melanjutkan dengan:
  - I. Mengundang Peserta peringkat teknis kedua (jika ada) untuk melakukan pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial).
  - II. Melakukan pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran sampul II dengan Peserta dengan peringkat teknis terbaik kedua (jika ada).
  - III. Mengundang dan melaksanakan proses klarifikasi dan negosiasi dengan Peserta peringkat teknis terbaik kedua (jika ada).
- (j) Ketentuan mengenai undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul II, evaluasi Dokumen Penawaran sampul II, serta undangan dan pelaksanaan negosiasi dengan Peserta peringkat teknis terbaik kedua merujuk pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Bab III B. 2. b. 2) huruf j) sampai dengan huruf l) Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
- (k) Apabila dalam klarifikasi dan negosiasi dengan Peserta peringkat teknis kedua tidak menghasilkan kesepakatan, ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf (j) Paragraf ini berlaku untuk Peserta peringkat teknis terbaik ketiga.

- (l) Apabila klarifikasi dan negosiasi teknis dan biaya dengan Peserta peringkat teknis terbaik kedua dan Peserta peringkat teknis terbaik ketiga tidak menghasilkan kesepakatan maka Panitia KPBU IKN mencatat hal tersebut dalam Berita Acara Hasil Klarifikasi dan Negosiasi serta melaporkan kepada PJPK.
  - (m) berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (l), PJPK menyatakan Seleksi gagal dan menindaklanjuti sebagaimana diatur dalam BAB III B. 2. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini
  - (n) Dalam hal tercapai kesepakatan, Panitia KPBU IKN mencatat hal tersebut dalam Berita Acara Hasil Klarifikasi dan Negosiasi.
  - (o) Berdasarkan kesepakatan dalam kegiatan negosiasi, Peserta dapat mengajukan pemutakhiran Dokumen Penawaran.
- m) Penerbitan Berita Acara Hasil Seleksi.
- (1) Panitia KPBU IKN membuat Berita Acara Hasil Seleksi.
  - (2) Berita Acara Hasil Seleksi merupakan kesimpulan dari hasil evaluasi administrasi, teknis dan finansial yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
  - (3) Berita Acara Hasil Seleksi bersifat rahasia sampai dengan penunjukan Badan Penyiapan.
  - (4) Berita Acara Hasil Seleksi memuat hal-hal antara lain:
    - (a) nama semua peserta Seleksi yang lulus Prakualifikasi;
    - (b) nama peserta Seleksi yang memasukkan Dokumen Penawaran;
    - (c) hasil evaluasi penawaran sampul I (administrasi dan teknis);



- (d) penawaran finansial dari peserta Seleksi yang lulus evaluasi sampul I (administrasi dan teknis);
- (e) hasil klarifikasi dan negosiasi;
- (f) Biaya Badan Penyiapan beserta imbalan keberhasilan (*success fee*);
- (g) metode evaluasi yang digunakan;
- (h) unsur-unsur yang dievaluasi;
- (i) rumus yang dipergunakan;
- (j) keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu mengenai hal ihwal pelaksanaan seleksi;
- (k) jumlah peserta yang lulus dan tidak lulus pada setiap tahapan evaluasi; dan
- (l) tanggal dibuatnya Berita Acara.

n) Persetujuan hasil Seleksi dan penetapan pemenang.

- (1) Berdasarkan Berita Acara Hasil Seleksi, Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan kepada PJPK untuk menetapkan pemenang.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud angka (1), disertai usulan calon pemenang, calon pemenang cadangan satu, dan calon pemenang cadangan dua (apabila ada).
- (3) Dalam hal PJPK menyetujui usulan Panitia KPBU IKN, maka PJPK menerbitkan surat penetapan pemenang paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterimanya usulan dari Panitia KPBU IKN yang mencantumkan informasi mengenai:
  - (a) pemenang Seleksi;
  - (b) pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (jika ada); dan
  - (c) masa berlaku surat penetapan pemenang.
- (4) Dalam hal PJPK tidak menyetujui usulan Panitia KPBU IKN, maka PJPK membahas hal tersebut dengan Panitia KPBU IKN untuk mengambil keputusan dan kemudian dituangkan ke dalam

Berita Acara yang ditandatangani PJPK dan Panitia KPBU IKN.

- (5) Berita Acara sebagaimana dimaksud pada angka (4) memuat informasi keberatan dan kesepakatan pada saat pembahasan.
  - (6) Keputusan sebagaimana dimaksud angka (4) berupa menyetujui usulan Panitia KPBU IKN atau melakukan evaluasi ulang.
  - (7) Penetapan pemenang Seleksi disusun sesuai dengan urutannya dan paling sedikit harus memuat:
    - (a) nama paket pekerjaan dan nilai paket pekerjaan;
    - (b) nama dan alamat Peserta pemenang Seleksi;
    - (c) penawaran finansial;
    - (d) nilai gabungan penawaran teknis dan penawaran finansial; dan
    - (e) masa berlaku surat penetapan pemenang Seleksi, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (apabila ada).
  - (8) Data pendukung yang diperlukan untuk menetapkan pemenang adalah:
    - (a) Dokumen Pengadaan beserta perubahannya (apabila ada);
    - (b) Berita Acara Pemberian Penjelasan;
    - (c) Berita Acara Evaluasi Penawaran Finansial dan Perhitungan Kombinasi Teknis dan Biaya; dan
    - (d) Dokumen Penawaran dari Peserta peringkat pertama, Peserta peringkat kedua, dan Peserta peringkat ketiga.
- o) Pengumuman pemenang.
- (1) Panitia KPBU IKN mengumumkan penetapan pemenang Seleksi kepada seluruh peserta pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah

ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (2) Pengumuman paling sedikit memuat:
    - (a) nama dan alamat Peserta pemenang Seleksi;
    - (b) penawaran finansial setelah koreksi aritmatik;
    - (c) nilai gabungan penawaran teknis dan penawaran finansial; dan
    - (d) masa berlaku surat penetapan pemenang Seleksi, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (apabila ada).
  - (3) Apabila diperlukan pengumuman sebagaimana dimaksud angka (1) dapat dilakukan melalui portal pengadaan atau media cetak.
- p) Penunjukan Badan Penyiapan oleh PJPK
- (1) Berdasarkan surat penetapan pemenang, PJPK menerbitkan surat penunjukan Badan Penyiapan kepada Peserta pemenang Seleksi.
  - (2) Anggota dan komposisi konsorsium pemenang Seleksi pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Seleksi harus sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap penetapan pemenang.
  - (3) Dalam hal anggota dan komposisi konsorsium pemenang Seleksi pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Seleksi tidak sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap penetapan pemenang, maka pemenang Seleksi tersebut digugurkan.
  - (4) Apabila pemenang yang ditunjuk mengundurkan diri/digugurkan, maka dilakukan proses negosiasi teknis dan finansial kepada pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua sesuai urutannya (apabila ada), selama masa surat penawaran masih berlaku atau sudah diperpanjang masa berlakunya.

- (5) Apabila pemenang, pemenang cadangan satu, dan dua (apabila ada) yang akan ditunjuk sebagai Badan Penyiapan mengundurkan diri, maka seleksi dinyatakan gagal oleh PJPK.
- q) Penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan.
- (1) Berdasarkan surat penunjukan Badan Penyiapan yang diterbitkan, PJPK melakukan persiapan penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan dengan ketentuan:
    - (a) PJPK dan pemenang Seleksi melakukan finalisasi terhadap rancangan Perjanjian Badan Penyiapan; dan
    - (b) dalam proses finalisasi rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud huruf (a), tidak diperkenankan mengubah substansi yang telah dikompertisikan dan/atau disepakati.
  - (2) Perjanjian Badan Penyiapan ditandatangani paling lambat 1 (satu) bulan setelah penerbitan surat penunjukan badan penyiapan.

**c. Seleksi Badan Penyiapan menggunakan Metode Evaluasi Kualitas dan Biaya**

- 1) Seleksi Badan Penyiapan dengan menggunakan metode Kualitas dan Biaya paling sedikit meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a) pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi;
  - b) penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
  - c) pemberian penjelasan;
  - d) pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);

- e) penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis);
  - f) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
  - g) pemberitahuan dan pengumuman peserta lulus ambang batas (beserta nilai);
  - h) penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
  - i) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
  - j) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran;
  - k) sanggah hasil evaluasi;
  - l) undangan negosiasi dan pelaksanaan negosiasi (teknis dan finansial);
  - m) penerbitan Berita Acara Hasil Seleksi;
  - n) persetujuan hasil seleksi dan penetapan pemenang;
  - o) pengumuman pemenang;
  - p) penunjukan Badan Penyiapan oleh PJPK; dan
  - q) penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan.
- 2) Penjelasan lebih lanjut tahapan Seleksi sebagaimana dimaksud angka 1) adalah sebagai berikut:
- a) Pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.
    - (1) Panitia KPBU IKN mengirimkan undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.
    - (2) Pengiriman undangan dapat dilakukan secara elektronik.
  - b) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan.
    - (1) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.
    - (2) Ketentuan mengenai:

- (c) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) sebagaimana dimaksud pada angka (1) mengacu pada BAB III A. 3. d. 3) Lampiran I Peraturan Lembaga ini; dan
  - (d) rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka (1) mengacu pada BAB III A. 3. d. 4) Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
- (3) Panitia KPBU IKN menambah akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada Peserta yang telah lulus tahap Prakualifikasi dan menonaktifkan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) bagi Peserta yang tidak lulus tahap Prakualifikasi.
- (4) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan dapat dilakukan secara elektronik.
- c) Pemberian penjelasan.
- (1) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
  - (2) Perwakilan Peserta yang hadir pada saat pemberian penjelasan menunjukkan tanda pengenal kepada Panitia KPBU IKN.
  - (3) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:
    - (a) penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
    - (b) pemberian kesempatan kepada seluruh Peserta untuk menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis.
  - (4) Rapat pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud angka (3) huruf (a) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - (a) pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan

- dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (b) Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh Peserta;
  - (c) Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), rancangan Perjanjian Badan Penyiapan, dan/atau Proyek KPBU IKN;
  - (d) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - (e) ketidakhadiran Peserta pada pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Penawaran;
  - (f) Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan secara umum kepada Peserta paling sedikit meliputi:
    - I. tahapan Seleksi;
    - II. isi Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
    - III. ketentuan umum;
    - IV. lingkup pekerjaan;
    - V. proses penawaran;
    - VI. tata cara evaluasi Dokumen Penawaran;
    - VII. mekanisme pembayaran termasuk *success fee* (jika ada);
    - VIII. kelengkapan yang harus dilampirkan bersama Dokumen Penawaran;
    - IX. jadwal pemasukan dan pembukaan Dokumen Penawaran;
    - X. hal-hal yang menggugurkan penawaran;
    - XI. rancangan Perjanjian Badan Penyiapan; dan



- XII. hal-hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan dipersyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (g) pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan; dan
  - (h) Berita Acara Penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta.
- (5) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud angka (3) huruf (b) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sampai dengan batas akhir pengajuan pertanyaan dan/atau tanggapan sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - (b) Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh Peserta sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
  - (c) seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b) dituangkan dalam daftar pertanyaan dan/atau tanggapan dan jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan.

- (6) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan, maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
  - (b) Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan kepada seluruh Peserta; dan
  - (c) Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud huruf (a) dan huruf (b) dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Penawaran terlewati.
- (7) Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka (6) tidak memuat perubahan, penambahan, dan/atau pengurangan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi.
- (8) Setiap perubahan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Permintaan Proposal (*Request for*

*Proposal/RfP*), rancangan Perjanjian Badan Penyiapan.

- (9) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan penting tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan angka (6) maka ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sebelumnya.
  - (10) Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) sebagaimana dimaksud pada angka (6) harus mendapatkan persetujuan dari PJK. PJK memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
  - (11) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan, Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran
  - (12) Penambahan waktu sebagaimana dimaksud pada angka (11) disampaikan kepada Peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan.
  - (13) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan dapat dilakukan secara elektronik.
- d) Pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II).
- (1) Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat

dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (2) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran.
- (3) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Penawaran Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Penawaran.
- (4) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud angka (3), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (5) Dokumen Penawaran disampaikan dalam 2 (dua) sampul yang terdiri atas:
  - (a) sampul I berisi Dokumen Penawaran administrasi dan teknis; dan
  - (b) sampul II berisi Dokumen Penawaran finansial.
- (6) Dokumen Penawaran sampul I dan sampul II disampaikan secara bersamaan dalam sampul tertutup.
- (7) Panitia KPBU IKN menolak Dokumen Penawaran yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (8) Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran sesuai dengan yang disyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), meliputi:
  - (a) Dokumen Penawaran administrasi dan teknis. Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran administrasi dan teknis sebagaimana yang

disyaratkan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) paling sedikit mencakup:

- I. surat penawaran (*cover letter*) yang mencantumkan masa berlaku dan pernyataan bahwa Dokumen Penawaran adalah sah dan berlaku sebagai dokumen resmi yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta;
- II. surat kuasa dari pemimpin/direktur utama Badan Usaha kepada penerima kuasa yang namanya tercantum dalam akte pendirian atau perubahannya (apabila dikuasakan);
- III. surat perjanjian kemitraan/konsorsium (apabila ada);
- IV. persetujuan atas rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
- V. Dokumen Penawaran teknis; dan
- VI. dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) (apabila ada).

(b) Dokumen Penawaran finansial.

Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran finansial sebagaimana yang disyaratkan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) paling sedikit mencakup:

- I. laporan keuangan tahunan terakhir dari Peserta yang telah diaudit oleh akuntan publik (apabila terdapat pembaharuan dari laporan keuangan yang diajukan pada tahap Prakualifikasi). Dalam hal peserta adalah suatu konsorsium, maka persyaratan laporan keuangan tahunan

ini harus dipenuhi paling sedikit oleh pimpinan (*lead*) konsorsium. Jika kemampuan finansial Peserta pada tahap Prakualifikasi dipenuhi secara agregat, maka persyaratan laporan keuangan terakhir ini juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya dinilai secara agregat;

- II. surat penawaran finansial yang di dalamnya tercantum masa berlaku penawaran dan total biaya penawaran;
  - III. rekapitulasi penawaran finansial;
  - IV. rincian biaya langsung personil (*remuneration*);
  - V. rincian biaya langsung non-personil (*direct reimbursable cost*);
  - VI. rencana sumber pendanaan; dan
  - VII. dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) (apabila ada).
- (9) Peserta yang berbentuk konsorsium dapat diberikan kesempatan oleh Panitia KPBU IKN untuk melakukan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran, sepanjang perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium tersebut tidak menimbulkan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.
- (10) Perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka (9) dilarang mengubah pimpinan (*lead*) konsorsium.

- (11) Ketentuan terkait dengan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka (9) dan angka (10) dicantumkan pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (12) Dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang Seleksi maka Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran untuk mencakup masa perpanjangan tersebut.
  - (13) Dalam hal surat penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada angka (12), maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri.
  - (14) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran, maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJKP.
  - (15) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka (14), PJKP menyatakan Seleksi gagal dan menindaklanjuti dengan merujuk BAB III B. 2. d Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
  - (16) Keputusan tindak lanjut Seleksi gagal sebagaimana dimaksud angka (15) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- e) Penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis).
- (1) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul I pada waktu, tempat dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).



- (2) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (3) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran sampul I ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
  - (4) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul I tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.
  - (5) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.
  - (6) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I didistribusikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- f) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I.
- (1) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul I sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (2) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau

mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.

- (3) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran sampul I. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (4) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan yang sama kepada masing-masing Peserta untuk menyampaikan presentasi atas aspek teknis dalam Dokumen Penawaran sampul I.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka (2) sampai dengan angka (4) dicantumkan dalam Dokumen Penawaran Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (6) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I yang meliputi:
  - (a) Evaluasi administrasi
    - I. Evaluasi terhadap data administrasi hanya dilakukan terhadap hal-hal yang tidak dinilai pada saat penilaian Kualifikasi.
    - II. Evaluasi administrasi dilakukan dengan metode sistem gugur.
    - III. Penawaran dinyatakan memenuhi persyaratan administrasi, apabila:
      - i. syarat-syarat substansial yang diminta berdasarkan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for*

*Proposal/RfP*) dipenuhi/dilengkapi;  
dan

ii. surat penawaran:

(I) ditandatangani oleh:

(i) pimpinan Badan Usaha;

(ii) penerima kuasa dari  
Pimpinan Badan Usaha  
dalam akte pendirian atau  
perubahannya; atau

(iii) pejabat yang menurut  
perjanjian kerja sama  
berhak mewakili Badan  
Usaha yang bekerja sama.

(II) jangka waktu berlakunya surat  
penawaran tidak kurang dari  
waktu yang ditetapkan dalam  
Dokumen Permintaan Proposal  
(*Request for Proposal/RfP*);

(III) jangka waktu pelaksanaan  
pekerjaan yang ditawarkan  
tidak melebihi jangka waktu  
yang ditetapkan dalam  
Dokumen Permintaan Proposal  
(*Request for Proposal/RfP*); dan

(IV) bertanggal.

IV. Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi terhadap hal-hal yang kurang jelas dan meragukan.

V. Penawaran yang memenuhi persyaratan administrasi dilanjutkan dengan evaluasi teknis.

VI. Apabila hanya ada 1 (satu) Peserta yang memenuhi persyaratan administrasi, maka evaluasi tetap dilanjutkan dengan evaluasi teknis.

VII. Apabila tidak ada Peserta yang memenuhi persyaratan administrasi, maka Seleksi dinyatakan gagal.

(b) Evaluasi teknis.

I. Evaluasi teknis dilakukan terhadap Peserta yang memenuhi persyaratan administrasi.

II. Unsur-unsur yang dievaluasi harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

III. Evaluasi penawaran teknis dilakukan dengan cara memberikan nilai angka tertentu pada setiap kriteria yang dinilai dan bobot yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), kemudian membandingkan jumlah perolehan nilai dari para Peserta, dengan ketentuan:

i. Unsur-unsur pokok yang dinilai adalah: pengalaman, pendekatan dan metodologi, serta kualifikasi tenaga ahli.

ii. Penilaian dilakukan sesuai pembobotan dari masing-masing unsur yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

IV. Penilaian pengalaman Peserta dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

i. Pengalaman peserta. Sub unsur yang dinilai, antara lain:

(I) pengalaman melaksanakan infrastruktur/kegiatan sejenis;

- (II) pengalaman manajerial dan fasilitas utama; dan
  - (III) kapasitas perusahaan dengan memperhatikan jumlah tenaga ahli.
- ii. Pengalaman tersebut diuraikan secara jelas dengan mencantumkan informasi: nama pekerjaan yang dilaksanakan, lingkup dan data pekerjaan yang dilaksanakan secara singkat, lokasi, pemberi tugas, nilai, dan waktu pelaksanaan (menyebutkan bulan dan tahun).
  - iii. Penilaian juga dilakukan terhadap jumlah pekerjaan yang sedang dilaksanakan oleh Peserta, disamping untuk mengukur pengalaman juga dapat dipergunakan untuk mengukur kemampuan/kapasitas Peserta yang bersangkutan dalam melaksanakan tugasnya.
- V. Pendekatan dan metodologi, penilaian dilakukan atas:
- i. Pemahaman perusahaan Peserta atas lingkup pekerjaan/jasa layanan yang diminta dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK), pemahaman atas sasaran/tujuan, kualitas metodologi, dan hasil kerja, sub unsur yang dinilai antara lain:
    - (I) pemahaman atas jasa layanan yang tercantum dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK), penilaian terutama meliputi:

pengertian terhadap tujuan proyek/kegiatan, lingkup serta jasa konsultasi yang diperlukan (aspek-aspek utama yang diindikasikan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK)), dan pengenalan lapangan;

- (II) kualitas metodologi, penilaian terutama meliputi: ketepatan menganalisis masalah dan langkah pemecahan yang diusulkan dengan tetap mengacu kepada persyaratan Kerangka Acuan Kerja (KAK), konsistensi antara metodologi dengan rencana kerja apresiasi terhadap inovasi, tanggapan terhadap Kerangka Acuan Kerja (KAK) khususnya mengenai data yang tersedia, orang bulan (*person month*) tenaga ahli, uraian tugas, jangka waktu pelaksanaan laporan-laporan yang disyaratkan, jenis keahlian serta jumlah tenaga ahli yang diperlukan, program kerja, jadwal pekerjaan, jadwal penugasan organisasi, kebutuhan jumlah orang bulan, dan kebutuhan fasilitas penunjang;
- (III) hasil kerja (*deliverable*); dan
- (IV) fasilitas pendukung dalam melaksanakan pekerjaan yang

diminta dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK).

- ii. Peserta yang mengajukan gagasan baru yang meningkatkan kualitas keluaran yang diinginkan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK) diberikan nilai lebih.
- iii. Bobot nilai lebih sebagaimana dimaksud angka ii. ditentukan oleh Panitia KPBU IKN atas persetujuan PJPk yang dituangkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

VI. Kualifikasi tenaga ahli, penilaian dilakukan atas:

- i. tenaga ahli yang diusulkan untuk melaksanakan pekerjaan dengan memperhatikan jenis keahlian, persyaratan, serta jumlah tenaga yang telah diindikasikan di dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK); dan
- ii. sub unsur yang dinilai pada tenaga ahli, antara lain:
  - (I) pengalaman kerja profesional seperti yang disyaratkan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK). Bagi tenaga ahli yang diusulkan sebagai pemimpin/wakil pemimpin pelaksana pekerjaan dinilai pula pengalaman sebagai pemimpin/wakil pemimpin tim;
  - (II) sertifikat keahlian/profesi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang mengeluarkan,



sesuai dengan keahlian/ profesi yang disyaratkan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK); dan

- (III) lain-lain: penguasaan bahasa Inggris, bahasa Indonesia (bagi konsultan asing). Personil yang menguasai/memahami aspek-aspek tersebut di atas dapat diberikan nilai lebih tinggi.

VIII. Hasil evaluasi teknis harus melewati ambang batas nilai teknis (*passing grade*) yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

IX. Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I yang merupakan hasil evaluasi administrasi dan evaluasi teknis.

X. Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I paling sedikit memuat:

- i. nama semua Peserta;
- ii. hasil evaluasi penawaran administrasi dan teknis termasuk alasan ketidakkulusan peserta;
- iii. nilai evaluasi teknis diurutkan mulai dari nilai tertinggi;
- iv. ambang batas nilai teknis;
- v. jumlah Peserta yang lulus dan tidak lulus pada setiap tahapan evaluasi;
- vi. keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu mengenai pelaksanaan Seleksi;
- vii. tanggal dibuatnya Berita Acara; dan

- viii. pernyataan bahwa Seleksi gagal apabila tidak ada penawaran yang memenuhi syarat.
- XI. Apabila tidak ada Peserta yang lulus evaluasi teknis maka:
  - i. Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan hasil evaluasi tersebut kepada PJPK;
  - ii. berdasarkan laporan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka i, PJPK menyatakan Seleksi gagal dan menindaklanjuti dengan merujuk BAB III B. 2. d Lampiran I Peraturan Lembaga ini; dan
  - iii. keputusan tindak lanjut Seleksi sebagaimana dimaksud pada angka ii. disampaikan kepada seluruh Peserta.
- (7) Dalam hal hanya terdapat 1 (satu) Peserta yang mengajukan Dokumen Penawaran sampul I, maka evaluasi tetap dilanjutkan dengan ketentuan:
  - (a) evaluasi administrasi dilakukan dengan cara dan metode sebagaimana diatur angka (6) huruf (a); dan
  - (b) evaluasi teknis dilakukan dengan cara dan metode sebagaimana diatur angka (6) huruf (b) dan dianggap memenuhi syarat apabila telah melewati ambang batas nilai teknis (*passing grade*) yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- g) Pemberitahuan dan pengumuman Peserta lulus ambang batas (beserta nilai).
  - (1) Panitia KPBU IKN memberitahukan dan mengumumkan Peserta yang lulus ambang batas

kepada setiap Peserta serta diumumkan di *website* instansi PJPk, yang paling sedikit memuat:

- (a) nama dan alamat Peserta;
  - (b) hasil evaluasi penawaran administrasi dan teknis (kelulusan/ketidakkelulusan);
  - (c) nilai teknis; dan
  - (d) ambang batas nilai teknis.
- (2) Pemberitahuan kepada setiap Peserta sebagaimana dimaksud pada angka (1) dapat dilakukan secara elektronik.
- h) Penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial).
- (1) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta yang lulus ambang batas untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul II paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pengumuman peserta lulus ambang batas diumumkan.
  - (2) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta yang lulus ambang batas pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (3) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi yang hadir dari Peserta, maka pembukaan Dokumen Penawaran sampul II ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
  - (4) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul II tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.

- (5) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.
  - (6) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II didistribusikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- i) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II.
- (1) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul II sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (2) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
  - (3) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis atas Dokumen Penawaran sampul II kepada Peserta yang lulus ambang batas teknis. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka (2) dan angka (3) dicantumkan dalam Dokumen Penawaran Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (5) Unsur-unsur yang perlu diteliti dan dinilai dalam evaluasi penawaran finansial dilakukan terhadap:
  - (a) kewajaran finansial pada rincian biaya langsung personil (*remuneration*);
  - (b) kewajaran penugasan tenaga ahli;
  - (c) kewajaran penugasan tenaga pendukung (apabila ada);
  - (d) kewajaran finansial pada rincian biaya langsung non-personil (*direct reimbursable cost*); dan
  - (e) biaya-biaya sebagaimana dimaksud huruf (a) sampai dengan huruf (d) telah memperhitungkan aspek perpajakan.
- (6) Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta yang lulus ambang batas terkait dengan inkonsistensi numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.
- (7) Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud pada angka (6), Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta Peserta yang lulus ambang batas melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran Peserta yang lulus ambang batas.
- (8) Peserta yang lulus ambang batas hanya melakukan koreksi terhadap kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.
- (9) Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Peserta yang lulus ambang batas dengan menyertakan surat yang menyatakan bahwa hasil koreksi adalah sesuai dengan Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran.

- (10) Penawaran Peserta yang lulus ambang batas akan disesuaikan dengan koreksi atas kesalahan tersebut.
- (11) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia KPBU IKN.
- (12) Evaluasi dokumen penawaran menggunakan metode kualitas dan biaya, dilakukan dengan ketentuan:
- (a) Panitia KPBU IKN melakukan perhitungan kombinasi teknis dan biaya, menghitung nilai kombinasi antara nilai penawaran teknis dan nilai penawaran biaya terkoreksi;
  - (b) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia KPBU IKN; dan
  - (c) Panitia KPBU IKN membuat dan menandatangani Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II dan Perhitungan Kombinasi Teknis dan finansial paling sedikit memuat:
    - I. nama dan alamat Peserta yang lulus ambang batas;
    - II. besaran usulan finansial;
    - III. nilai/skor penawaran:
      - i. teknis; dan
      - ii. finansial
    - IV. nilai/skor gabungan penawaran teknis dan penawaran finansial;
    - V. kesimpulan tentang kewajaran:
      - i. biaya pada rincian biaya langsung personil (*remuneration*);
      - ii. penugasan tenaga ahli;

- iii. penugasan tenaga pendukung; dan
- iv. biaya pada rincian biaya langsung non-personil (*direct reimbursable cost*).

- VI. keterangan lain yang dianggap perlu;
- VII. tanggal pembuatan berita acara; dan
- VIII. tanda tangan anggota Panitia KPBU IKN dan wakil Peserta.

(13) Dalam hal hanya terdapat 1 (satu) Dokumen Penawaran sampul II yang dievaluasi, Seleksi tetap dilanjutkan.

(14) Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II dan Perhitungan Kombinasi teknis dan finansial dilampiri Dokumen Penawaran Finansial.

(15) Dalam hal terdapat 2 (dua) atau lebih Peserta yang mendapatkan gabungan penawaran teknis dan penawaran finansial yang sama, penentuan peringkat peserta didasarkan pada perolehan nilai teknis yang lebih tinggi, dan hal ini dicatat dalam Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II.

(16) Panitia KPBU IKN menetapkan Peserta peringkat terbaik.

j) Pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran. Panitia KPBU IKN memberitahukan hasil evaluasi Dokumen Penawaran kepada seluruh Peserta berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II sesuai perhitungan kombinasi teknis dan finansial.

k) Sanggah hasil evaluasi.

(1) Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran dapat menyampaikan sanggahan secara tertulis atas hasil evaluasi Dokumen Penawaran kepada PJPk, disertai bukti terjadinya penyimpangan.



- (2) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (3) PJKP wajib memberikan jawaban tertulis atas semua sanggahan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (4) Dalam hal sanggahan dinyatakan benar oleh PJKP, maka PJKP menyatakan Seleksi gagal sebagaimana lebih lanjut diatur pada BAB III B. 2. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini.
  - (5) Sanggahan yang disampaikan bukan kepada PJKP atau disampaikan di luar masa sanggah, tetap ditanggapi oleh PJKP sebagai pengaduan sesuai peraturan yang berlaku pada masing-masing PJKP.
  - (6) Keputusan tindak lanjut Seleksi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (4) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- 1) Undangan negosiasi dan pelaksanaan negosiasi (teknis dan finansial).
    - (1) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta peringkat terbaik untuk menghadiri acara negosiasi teknis dan finansial setelah masa sanggah selesai.
    - (2) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta peringkat terbaik untuk melakukan negosiasi dengan ketentuan:
      - (a) tidak ada sanggahan dari Peserta;
      - (b) sanggahan terbukti tidak benar; atau
      - (c) masa sanggah berakhir.
    - (3) Dalam melakukan negosiasi, apabila diperlukan Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi.

- (4) Panitia KPBU IKN melakukan negosiasi teknis dan finansial kepada Peserta dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) Negosiasi teknis dan finansial dilakukan Panitia KPBU IKN dengan:
    - I. direktur utama/pimpinan perusahaan;
    - II. penerima kuasa dari pemimpin/direktur utama Badan Usaha kepada penerima kuasa yang namanya tercantum dalam akte pendirian atau perubahannya; atau
    - III. pejabat yang menurut perjanjian kerja sama berhak mewakili perusahaan yang bekerja sama.
  - (b) Negosiasi teknis dan finansial dilakukan untuk:
    - I. meyakinkan kejelasan teknis dan finansial, dengan memperhatikan kesesuaian antara bobot pekerjaan dengan tenaga ahli dan/atau tenaga pendukung yang ditugaskan, serta mempertimbangkan kebutuhan perangkat/fasilitas pendukung yang proporsional guna pencapaian hasil kerja yang optimal; dan
    - II. memperoleh kesepakatan finansial yang efisien dan efektif dengan tetap memperhatikan hasil yang ingin dicapai sesuai dengan penawaran teknis yang diajukan Peserta.
  - (c) Aspek-aspek teknis yang perlu diklarifikasi dan dinegosiasi terutama:
    - I. lingkup dan sasaran jasa Badan Penyiapan;
    - II. cara penanganan pekerjaan dan rencana kerja;

- III. kualifikasi tenaga ahli;
  - IV. organisasi pelaksanaan;
  - V. jadwal pelaksanaan pekerjaan;
  - VI. jadwal penugasan personil; dan
  - VII. fasilitas penunjang.
- (d) Aspek-aspek finansial yang perlu diklarifikasi dan dinegosiasi terutama:
- I. kesesuaian rencana kerja dengan jenis pengeluaran biaya;
  - II. volume kegiatan dan jenis pengeluaran;
  - III. mekanisme pembayaran termasuk *success fee* ( jika ada); dan
  - IV. biaya satuan dibandingkan dengan biaya yang berlaku di pasaran.
- (e) Klarifikasi dan negosiasi terhadap biaya tenaga pendukung (tenaga teknik dan penunjang/administrasi), seperti: tenaga survei, sekretaris, atau manajer kantor, dilakukan berdasarkan harga pasar tenaga pendukung tersebut.
- (f) Negosiasi finansial dilakukan terhadap total penawaran biaya terkoreksi yang melebihi Biaya Badan Penyiapan, agar didapatkan total penawaran biaya hasil negosiasi yang memenuhi Biaya Badan Penyiapan, tanpa mengurangi kualitas penawaran teknis.
- (g) Harga satuan biaya langsung personil dan non personil dapat menyesuaikan harga standar yang berlaku atau sesuai Biaya Badan Penyiapan yang ditetapkan oleh PJPK.
- (h) Hasil negosiasi aspek finansial yang mengakibatkan perubahan total penawaran tidak melebihi Biaya Badan Penyiapan
- (i) Apabila klarifikasi dan negosiasi dengan Peserta peringkat pertama tidak menghasilkan

kesepakatan, maka Panitia KPBU IKN melanjutkan dengan mengundang Peserta peringkat kedua untuk melakukan proses klarifikasi dan negosiasi sebagaimana diatur dalam angka (1) dan seterusnya.

(j) Apabila dalam klarifikasi dan negosiasi dengan Peserta peringkat kedua tidak menghasilkan kesepakatan, maka Panitia KPBU IKN melanjutkan dengan mengundang Peserta peringkat ketiga (jika ada), yang selanjutnya dilakukan proses klarifikasi dan negosiasi sebagaimana diatur dalam angka (1) dan seterusnya.

(k) Apabila klarifikasi dan negosiasi teknis dan biaya dengan Peserta peringkat kedua dan Peserta peringkat ketiga tidak menghasilkan kesepakatan maka Panitia KPBU IKN mencatat hal tersebut dalam Berita Acara Hasil Klarifikasi dan Negosiasi serta melaporkan kepada PJPK.

(l) berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (k), PJPK menyatakan Seleksi gagal dan menindaklanjuti sebagaimana diatur dalam BAB III B. 2. d. Lampiran I Peraturan Lembaga ini.

(m) Dalam hal tercapai kesepakatan, Panitia KPBU IKN mencatat hal tersebut dalam Berita Acara Hasil Klarifikasi dan Negosiasi.

(n) Berdasarkan kesepakatan dalam kegiatan klarifikasi dan negosiasi, Peserta dapat mengajukan pemutakhiran Dokumen Penawaran.

m) Penerbitan Berita Acara Hasil Seleksi.

(1) Panitia KPBU IKN membuat Berita Acara Hasil Seleksi.

- (2) Panitia KPBU IKN menyampaikan hasil seleksi dengan melampirkan Berita Acara Hasil Seleksi kepada PJPk untuk mendapatkan persetujuan.
  - (3) Berita Acara Hasil Seleksi merupakan kesimpulan dari hasil evaluasi administrasi, teknis dan finansial yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
  - (4) Berita Acara Hasil Seleksi bersifat rahasia sampai dengan penunjukan Badan Penyiapan.
  - (5) Berita Acara Hasil Seleksi memuat hal-hal antara lain:
    - (a) nama semua Peserta Seleksi yang lulus Prakualifikasi;
    - (b) nama peserta Seleksi yang memasukkan Dokumen Penawaran;
    - (c) hasil penawaran administrasi dan nilai evaluasi teknis;
    - (d) penawaran finansial dari Peserta Seleksi yang lulus evaluasi administrasi dan teknis;
    - (e) hasil perhitungan kombinasi teknis dan finansial;
    - (f) hasil klarifikasi dan negosiasi;
    - (g) Biaya Badan Penyiapan dan imbalan keberhasilan (*success fee*);
    - (h) metode evaluasi yang digunakan;
    - (i) unsur-unsur yang dievaluasi;
    - (j) rumus yang dipergunakan;
    - (k) keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu mengenai hal ihwal pelaksanaan Seleksi; dan
    - (l) tanggal dibuatnya Berita Acara.
- n) Persetujuan hasil Seleksi dan penetapan pemenang.
- (1) Berdasarkan Berita Acara Hasil Seleksi, Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan kepada PJPk untuk menetapkan pemenang.

- (2) Laporan sebagaimana dimaksud angka (1), disertai usulan calon pemenang, calon pemenang cadangan satu, dan calon pemenang cadangan dua (apabila ada).
- (3) PJKP menerbitkan surat penetapan pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (apabila ada) yang berlaku dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan usulan dari Panitia KPBU IKN paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah usulan diterima yang mencantumkan informasi mengenai:
  - (a) pemenang Seleksi;
  - (b) pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (jika ada); dan
  - (c) masa berlaku surat penetapan pemenang.
- (4) Dalam hal PJKP tidak setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN, maka PJKP membahas hal tersebut dengan Panitia KPBU IKN untuk mengambil keputusan dan kemudian dituangkan ke dalam Berita Acara yang ditandatangani PJKP dan Panitia KPBU IKN.
- (5) Berita Acara sebagaimana dimaksud pada angka (4) memuat informasi keberatan dan kesepakatan pada saat pembahasan.
- (6) Keputusan sebagaimana dimaksud angka (4) berupa menyetujui usulan Panitia KPBU IKN atau melakukan evaluasi ulang.
- (7) Penetapan pemenang Seleksi disusun sesuai dengan urutannya dan paling sedikit harus memuat:
  - (a) nama paket pekerjaan dan nilai paket pekerjaan;
  - (b) nama dan alamat peserta pemenang Seleksi;
  - (c) penawaran finansial setelah negosiasi;

- (d) nilai gabungan penawaran teknis dan penawaran finansial; dan
  - (e) masa berlaku surat penetapan pemenang Seleksi, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (apabila ada).
- (8) Data pendukung yang diperlukan untuk menetapkan pemenang adalah:
- (a) Dokumen Pengadaan beserta perubahannya (apabila ada);
  - (b) Berita Acara Pemberian Penjelasan;
  - (c) Berita Acara Evaluasi Penawaran Finansial dan Perhitungan Kombinasi Teknis dan Biaya; dan
  - (d) Dokumen Penawaran dari peserta peringkat pertama, peringkat kedua dan peringkat ketiga.
- o) Pengumuman pemenang.
- (1) Panitia KPBUIKN mengumumkan penetapan pemenang Seleksi kepada seluruh peserta pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (2) Pengumuman paling sedikit memuat:
    - (a) nama dan alamat peserta pemenang Seleksi;
    - (b) penawaran finansial setelah koreksi aritmatik dan negosiasi;
    - (c) nilai gabungan penawaran teknis dan penawaran finansial; dan
    - (d) masa berlaku surat penetapan pemenang Seleksi, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (apabila ada).
  - (3) Apabila diperlukan pengumuman sebagaimana dimaksud angka (1) dapat dilakukan melalui portal pengadaan atau media cetak.



- p) Penunjukan Badan Penyiapan oleh PJPK.
- (1) Berdasarkan surat penetapan pemenang, PJPK menerbitkan surat penunjukan Badan Penyiapan kepada Peserta pemenang Seleksi.
  - (2) Anggota dan komposisi konsorsium pemenang Seleksi pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Seleksi harus sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap penetapan pemenang.
  - (3) Dalam hal anggota dan komposisi konsorsium pemenang Seleksi pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Seleksi tidak sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap penetapan pemenang, maka pemenang Seleksi tersebut digugurkan.
  - (4) Apabila pemenang yang ditunjuk mengundurkan diri/digugurkan, maka dilakukan proses negosiasi teknis dan finansial kepada pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua sesuai urutannya (apabila ada), selama masa surat penetapan pemenang dan surat penawaran Peserta masih berlaku atau sudah diperpanjang masa berlakunya.
  - (5) Apabila pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (apabila ada) yang akan ditunjuk sebagai Badan Penyiapan mengundurkan diri, maka seleksi dinyatakan gagal oleh PJPK.
- q) Penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan.
- (1) Berdasarkan surat penunjukan Badan Penyiapan yang diterbitkan, PJPK melakukan persiapan penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan dengan ketentuan:
    - (a) PJPK dan pemenang Seleksi melakukan finalisasi terhadap rancangan Perjanjian Badan Penyiapan.

- (b) Dalam proses finalisasi rancangan Perjanjian Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud huruf (a), tidak diperkenankan mengubah substansi yang telah dikompetisikan dan/atau disepakati.
- (2) Perjanjian Badan Penyiapan ditandatangani oleh PJPK dan Badan Penyiapan paling lambat 1 (satu) bulan setelah diterbitkannya surat penunjukan Badan Penyiapan.

#### **d. Tindak Lanjut Seleksi Gagal**

- 1) Seleksi Badan Penyiapan dinyatakan gagal dalam hal:
  - a) tidak ada Peserta yang memasukkan dokumen penawaran setelah ada pemberian waktu perpanjangan;
  - b) terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan dan tata cara evaluasi pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - c) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi;
  - d) tidak ada Peserta yang lulus evaluasi;
  - e) negosiasi biaya pada Seleksi tidak tercapai;
  - f) seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - g) seluruh Peserta terlibat korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme;
  - h) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme yang melibatkan Panitia KPBU IKN;
  - i) terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Seleksi;
  - j) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini; atau
  - k) sanggah terhadap hasil Seleksi dinyatakan benar oleh PJPK.

- 2) Dalam hal Seleksi Badan Penyiapan gagal sebagaimana dimaksud pada angka 1), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP.
- 3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2), PJKP menyatakan Seleksi gagal dan menindaklanjuti dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan:

Tabel 2 Tindak Lanjut Seleksi gagal

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1.	tidak ada Peserta yang memasukkan dokumen penawaran	Seleksi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
2.	terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> )	Seleksi ulang dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> ). PJKP dapat mengganti susunan keanggotaan Panitia KPBU IKN
3.	terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	evaluasi ulang
4.	tidak ada Peserta yang lulus evaluasi	Seleksi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
5.	Negosiasi biaya pada Seleksi tidak mencapai kesepakatan	negosiasi dengan pemenang cadangan (jika ada) atau menghentikan proses Pengadaan
6.	seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat	menghentikan proses Pengadaan
7	seluruh Peserta terlibat korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme	menghentikan proses pengadaan

8	terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) yang melibatkan Panitia KPBU IKN	Seleksi ulang dengan sebelumnya mengganti Panitia KPBU IKN yang terlibat dan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses pengadaan
9	terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Seleksi	Seleksi ulang dengan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan
10	Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> ) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini	Seleksi ulang dengan memperbaiki Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> )
11	sanggah terhadap hasil Seleksi dinyatakan benar oleh PJKK	
	a. penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur Peraturan Lembaga ini dan/atau Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> )	evaluasi ulang atau Seleksi ulang
	b. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan Seleksi.	Seleksi ulang dengan sebelumnya mengganti Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan

### C. PENGAWASAN DAN PENGADUAN

Pengawasan dan pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Lembaga ini, meliputi kegiatan sebagai berikut:

1. Pengawasan
  - a. PJPK melakukan pengawasan Pengadaan melalui aparat pengawasan internal pada kelembagaan masing-masing PJPK.
  - b. Pengawasan Pengadaan dilakukan sejak persiapan dan Pelaksanaan Pengadaan.
  - c. Hasil pengawasan digunakan sebagai alat pengendalian pelaksanaan Pengadaan.
2. Pengaduan
  - a. PJPK memfasilitasi pengaduan masyarakat kepada APIP.
  - b. Pengaduan kepada APIP disertai bukti yang faktual, kredibel, dan autentik.
  - c. APIP sebagaimana dimaksud pada huruf a. dan b. menindaklanjuti pengaduan sesuai kewenangannya.
  - d. APIP melaporkan hasil tindak lanjut pengaduan kepada PJPK.
  - e. PJPK melaporkan kepada instansi yang berwenang, dalam hal terdapat adanya indikasi korupsi, kolusi, dan nepotisme.

#### **BAB IV**

#### **PERSIAPAN PELAKSANAAN PERJANJIAN BADAN PENYIAPAN**

1. Pada tahap Pelaksanaan Perjanjian Badan Penyiapan, PJKK menugaskan Panitia KPBU IKN dalam melakukan pengawasan capaian kinerja Badan Penyiapan sesuai dengan Perjanjian Badan Penyiapan sampai dengan berakhirnya masa Perjanjian Badan Penyiapan.
2. Ketentuan mengenai tahap Pelaksanaan Perjanjian Badan Penyiapan mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,

ttd

HENDRAR PRIHADI

**MEDIA JUSTITIA**  
PT. JUSTITIA GLOBAL MANDIRI

LAMPIRAN II  
PERATURAN LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 2023  
TENTANG  
TATA CARA PENGADAAN BADAN  
USAHA MELALUI KERJA SAMA  
PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA  
DI IBU KOTA NUSANTARA

**TATA CARA PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA MELALUI KERJA  
SAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA  
ATAS PRAKARSA PJKP (*SOLICITED*)**

**BAB I  
PENDAHULUAN**

**A. LATAR BELAKANG**

Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) atas Prakarsa PJKP (*Solicited*) di Ibu Kota Nusantara yang memenuhi tata kelola Pemerintahan yang baik sehingga dapat bermanfaat untuk memperlancar penyelenggaraan penyediaan infrastruktur melalui skema KPBU IKN, perlu adanya ketentuan yang lebih rinci mengenai tata cara pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana KPBU IKN atas Prakarsa PJKP (*solicited*).

**B. RUANG LINGKUP**

Ruang lingkup Lampiran Peraturan Lembaga ini meliputi Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek KPBU atas Prakarsa PJKP (*Solicited*), yang terdiri atas:

1. pendahuluan;
2. Pelaku Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
3. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana; dan
4. persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
5. persiapan pemenuhan pembiayaan.



## **BAB II**

### **PELAKU PENGADAAN**

Pelaku Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Prakarsa PJPk (*solicited*) terdiri atas:

1. PJPk;
2. Panitia KPBU IKN;
3. Penasihat Proses KPBU (*Probity Advisor*); dan
4. Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana

Penjelasan mengenai Pelaku Pengadaan di atas adalah sebagai berikut:

#### **A. PJPk**

1. Tugas dan tanggung jawab.

PJPk dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. menyelenggarakan Pengadaan;
- b. memastikan ketersediaan anggaran biaya Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas prakarsa PJPk (*solicited*);
- c. menugaskan Panitia KPBU IKN;
- d. menerbitkan surat pernyataan Proyek KPBU IKN telah layak secara teknis, ekonomi dan finansial berdasarkan penyelesaian perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap Penyiapan, dengan mempertimbangkan rekomendasi Panitia KPBU IKN;
- e. menyediakan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
- f. memberikan persetujuan Dokumen Pengadaan dan setiap perubahannya;
- g. memberikan persetujuan terkait pelaksanaan Dialog Optimalisasi ulang;
- h. menyatakan proses Prakualifikasi gagal;
- i. menyatakan proses Tender gagal;
- j. menetapkan tindak lanjut dari Prakualifikasi atau Tender gagal;
- k. menetapkan pemenang Tender;
- l. menjawab sanggah hasil Tender;

- m. menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*);
  - n. melakukan penjaminan mutu pelaksanaan Pengadaan;
  - o. memberikan persetujuan terkait perubahan anggota konsorsium dan/atau perubahan komposisi konsorsium setelah penetapan pemenang Tender; dan
  - p. menetapkan dan menandatangani Perjanjian KPBU IKN.
2. PJKP dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada angka 1. dibantu oleh Panitia KPBU IKN.
  3. PJKP dalam rangka melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada angka 1. dapat dibantu oleh Penasihat Proses KPBU (*Probity Advisor*).
  4. Biaya pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b termasuk:
    - a. biaya pengumuman;
    - b. penggandaan dokumen;
    - c. honorarium Panitia KPBU IKN; dan
    - d. biaya lain yang diperlukan.

#### **B. Panitia KPBU IKN**

1. Panitia KPBU IKN dalam pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa PJKP (*solicited*) harus menandatangani Pakta Integritas.
2. Panitia KPBU IKN mengambil keputusan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal keputusan tidak dapat diambil melalui musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan hasil suara terbanyak, dimana masing-masing anggota memiliki 1 (satu) hak suara yang tidak dapat diwakilkan kepada anggota lainnya.
3. Panitia KPBU IKN dalam proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa PJKP (*solicited*) memiliki tugas sebagai berikut:
  - a. memastikan kelengkapan perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap Penyiapan;
  - b. menyusun dan menetapkan Dokumen Pengadaan dan setiap perubahannya setelah mendapat persetujuan PJKP;

- c. mengelola Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - d. melakukan evaluasi kualifikasi Peserta Pengadaan;
  - e. menetapkan dan mengumumkan hasil Prakualifikasi;
  - f. menjawab sanggah Prakualifikasi;
  - g. melakukan evaluasi Dokumen Penawaran;
  - h. menjawab sanggah terhadap hasil evaluasi Dokumen Penawaran pada Tender dua tahap;
  - i. memberikan persetujuan perubahan anggota konsorsium dan/atau perubahan komposisi konsorsium sebelum pemasukan Dokumen Penawaran (apabila ada);
  - j. menetapkan daftar Peserta Dialog Optimalisasi;
  - k. melakukan Dialog Optimalisasi;
  - l. melakukan evaluasi terhadap Dokumen Penawaran Optimalisasi;
  - m. melakukan negosiasi Dokumen Penawaran;
  - n. melaporkan proses pelaksanaan Pengadaan secara berkala kepada PJK;
  - o. menyerahkan dokumen asli proses Pengadaan kepada PJK setelah proses Pengadaan selesai;
  - p. membantu PJK dalam persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
  - q. membantu PJK dalam persiapan Pemenuhan Pembiayaan.
4. Panitia KPBU IKN dalam melaksanakan tugas dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli.

**C. Penasihat Proses KPBU (*Probity Advisor*) (jika diperlukan)**

1. Penasihat Proses KPBU (*Probity Advisor*) memiliki tugas sebagai berikut:
  - a. memberikan rekomendasi kepada PJK mengenai kelengkapan pemenuhan perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - b. memberikan rekomendasi mengenai kepatuhan proses Pengadaan terhadap peraturan Pengadaan dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya;

- c. menyusun penilaian awal mengenai potensi pertentangan kepentingan dan memberikan saran kepada PJKP untuk memitigasi potensi tersebut;
  - d. melakukan penilaian risiko pada proses Pengadaan, memberikan rekomendasi strategis dan mengembangkan cara pengendalian risiko tersebut;
  - e. melakukan investigasi mewakili Panitia KPBU IKN terhadap potensi pelanggaran kepatuhan proses Pengadaan dan laporan atas temuan;
  - f. melakukan pengendalian kepatuhan proses Pengadaan mewakili Panitia KPBU IKN sejak tahapan penyiapan dengan menyusun rencana probiti (*probity plan*);
  - g. menghadiri dan mengamati seluruh rangkaian kegiatan Pengadaan yang dilaksanakan oleh Panitia KPBU IKN;
  - h. meninjau seluruh proses dokumentasi dalam proses Pengadaan; dan
  - i. hal lain yang diperlukan.
2. Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*) sebagaimana dimaksud pada angka 1. menyampaikan laporan kepada PJKP.
  3. Laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2. memuat paling sedikit:
    - a. ruang lingkup pekerjaan Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*);
    - b. mitigasi risiko oleh Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*) dalam pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
    - c. rekomendasi terhadap pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
    - d. informasi yang memuat pernyataan bahwa pelaksanaan dari setiap tahapan KPBU IKN telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
    - e. ringkasan akhir pelaksanaan Proyek KPBU IKN.

#### **D. Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana**

1. Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek KPBU atas prakarsa PJKP (*solicited*) dalam Lampiran II Peraturan Lembaga ini adalah Badan Usaha.

2. Peserta sebagaimana dimaksud angka 1. dapat berbentuk konsorsium.
3. Konsorsium sebagaimana dimaksud angka 2. dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerja sama lain.
4. Dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka Peserta harus memiliki perjanjian konsorsium yang memuat hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing anggota konsorsium, serta ketentuan lainnya sebagaimana diatur Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

### **BAB III**

#### **PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA**

Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek KPBU atas prakarsa PJPK (*solicited*) dilaksanakan melalui tahapan Persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dan tahapan Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana. Dalam Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, metode pemilihan yang digunakan adalah Tender.

#### **A. PERSIAPAN PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA**

1. Panitia KPBU IKN melakukan persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek KPBU atas Prakarsa PJPK (*solicited*) meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a. konfirmasi kesiapan Proyek KPBU IKN;
  - b. penerbitan Pemberitahuan Informasi Awal, jika diperlukan;
  - c. penyusunan jadwal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - d. penyusunan dan penayangan pengumuman;
  - e. penyusunan dan penetapan Dokumen Pengadaan; dan,
  - f. pengelolaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*).
  
2. Penjelasan lebih lanjut tahapan Persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada angka 1. adalah sebagai berikut:
  - a. Konfirmasi kesiapan Proyek KPBU IKN.
    - 1) Panitia KPBU IKN melakukan pemeriksaan (*checklist*) terhadap kelengkapan dokumen/data kesiapan Proyek KPBU IKN termasuk kegiatan pendukung terkait Proyek KPBU IKN.
    - 2) Ketentuan mengenai kelengkapan dokumen/data termasuk kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada angka 1), mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.

- 3) Dalam hal terdapat dokumen/data kesiapan Proyek KPBU IKN termasuk kegiatan pendukung yang belum tersedia, PJKP melalui Panitia KPBU IKN melengkapi dokumen/data dalam bentuk:
  - a) persetujuan Prinsip dari pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b) persetujuan besaran yang bersifat perkiraan/indikatif yang diterbitkan pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
  - c) rencana tindak lanjut yang telah disetujui pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Jangka waktu untuk melengkapi dokumen/data termasuk kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada angka 3) paling lambat sebelum proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dimulai.
- 5) Dalam hal dokumen/data kesiapan Proyek KPBU IKN, termasuk kegiatan pendukung telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 3) dan angka 4), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP.
- 6) Dalam hal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana terdapat Penasihat Proses KPBU (*Probity Advisor*), maka Penasihat Proses KPBU (*Probity Advisor*) memberikan rekomendasi kepada PJKP mengenai pemenuhan perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap Penyiapan.
- 7) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 5), PJKP menerbitkan Surat Pernyataan Proyek KPBU IKN telah layak secara teknis, ekonomi, dan finansial, termasuk penyelesaian perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap Penyiapan.



- b. Penerbitan Pemberitahuan Informasi Awal, jika diperlukan.
- 1) Pemberitahuan Informasi Awal dapat dilakukan untuk memberikan informasi singkat mengenai rencana pelaksanaan Pengadaan.
  - 2) Pemberitahuan Informasi Awal bukan merupakan pengumuman resmi ataupun dianggap sebagai pengumuman resmi dimulainya Pengadaan.
  - 3) Pemberitahuan Informasi Awal berisi antara lain:
    - a) nama PJK;
    - b) nama Proyek KPBU IKN;
    - c) bentuk dan ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
    - d) lokasi Proyek KPBU IKN; dan
    - e) rencana jadwal Pengadaan Proyek KPBU IKN.
  - 4) Pemberitahuan Informasi Awal diterbitkan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum pelaksanaan Pengadaan.
  - 5) Pengumuman Pemberitahuan Informasi Awal dapat dilakukan melalui:
    - a) pemberitahuan kepada calon Peserta potensial;
    - b) website resmi instansi PJK; dan/atau
    - c) media lainnya.
  - 6) Pemberitahuan Informasi Awal dapat dilakukan pada tahap Perencanaan dan/atau Penyiapan KPBU IKN.
- c. Penyusunan jadwal Pengadaan dengan memberikan alokasi waktu yang cukup untuk melakukan semua tahapan Pengadaan.
- d. Penyusunan dan penayangan pengumuman.
- 1) Panitia KPBU IKN menyiapkan pengumuman yang berisi antara lain:
    - a) nama PJK;
    - b) nama Proyek KPBU IKN;
    - c) bentuk dan ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
    - d) perkiraan nilai Proyek KPBU IKN;
    - e) lokasi Proyek KPBU IKN;
    - f) jadwal Pengadaan Proyek KPBU IKN; dan
    - g) dokumen Surat Kerahasiaan.

- 2) Panitia KPBU IKN menentukan media pengumuman yang dapat menjangkau calon Peserta secara luas melalui:
  - a) pemberitahuan kepada calon Peserta potensial;
  - b) website resmi instansi PJPk;
  - c) media cetak; dan/atau
  - d) media lainnya.
- e. Penyusunan dan penetapan Dokumen Pengadaan.
  - 1) Panitia KPBU IKN menyusun Dokumen Pengadaan yang terdiri atas:
    - a) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
    - b) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
    - c) rancangan Perjanjian KPBU IKN.
  - 2) Dokumen Pengadaan disusun berdasarkan:
    - a) hasil Penyiapan;
    - b) peninjauan minat pasar (*market sounding*); dan/atau
    - c) hasil konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*).
  - 3) Panitia KPBU IKN dapat melakukan konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) sebagaimana dimaksud pada angka 2) huruf c) dalam melakukan finalisasi Dokumen Pengadaan untuk memperoleh informasi terkini mengenai minat Badan Usaha terhadap Proyek KPBU IKN.
  - 4) Konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) dapat digunakan sebagai media untuk mendapatkan masukan dan/atau tanggapan terhadap rancangan Dokumen Pengadaan, antara lain dengan meninjau kembali hasil peninjauan minat pasar (*market sounding*).
  - 5) Panitia KPBU IKN dapat melakukan konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan yaitu:
    - a) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
    - b) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;

- c) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - d) investor;
  - e) sponsor; dan/atau
  - f) pihak lainnya yang terkait.
- 6) Konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) dapat dilakukan sejak tahap Penyiapan KPBU IKN.
- 7) Panitia KPBU IKN dapat melakukan konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) melalui diskusi dengan forum Badan Usaha.
- 8) Diskusi dalam forum Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 7), dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a) diskusi dilakukan secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif secara luas kepada Badan Usaha yang berminat;
  - b) diskusi dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan;
  - c) Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh Badan Usaha yang hadir, antara lain:
    - (1) ruang lingkup proyek KPBU IKN;
    - (2) tahapan Pengadaan;
    - (3) isi rancangan Dokumen Pengadaan antara lain:
      - (a) persyaratan yang ada dalam tahapan Pengadaan;
      - (b) kriteria dan tata cara evaluasi yang digunakan; dan/atau
      - (c) isi rancangan dokumen Perjanjian KPBU IKN.
    - (4) informasi nilai perkiraan investasi Proyek KPBU IKN;
    - (5) matriks alokasi risiko Proyek KPBU IKN; dan
    - (6) dokumen lain yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN.
  - d) Badan Usaha yang hadir dapat memberikan masukan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap muatan sebagaimana dimaksud pada huruf c);

- e) ketidakhadiran Badan Usaha pada saat diskusi, tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran;
  - f) Panitia KPBU IKN dapat melakukan diskusi kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan, antara lain:
    - (1) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
    - (2) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
    - (3) badan usaha penjaminan infrastruktur;
    - (4) investor;
    - (5) sponsor; dan/atau
    - (6) pihak lainnya yang terkait.
  - g) pelaksanaan diskusi dituangkan dalam Berita Acara Diskusi Forum Badan Usaha;
  - h) diskusi forum Badan Usaha dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali; dan
  - i) Berita Acara Diskusi Forum Badan Usaha menjadi bahan pertimbangan Panitia KPBU IKN dalam melakukan pemutakhiran Dokumen Pengadaan.
- 9) Panitia KPBU IKN menetapkan Dokumen Pengadaan setelah mendapatkan persetujuan dari PJPk.
- 10) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) antara lain memuat hal sebagai berikut:
- a) latar belakang dan uraian singkat Proyek KPBU IKN;
  - b) tujuan Proyek KPBU IKN;
  - c) ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
  - d) informasi penting terkait Proyek KPBU IKN;
  - e) persyaratan kualifikasi Peserta;
  - f) uraian proses dan tahapan Prakualifikasi; dan
  - g) penyediaan Ruangan Data dan Informasi (*data room*) pada proses Prakualifikasi.
- 11) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), antara lain memuat hal sebagai berikut:
- a) Tender satu tahap:

- (1) penjelasan umum dari Proyek KPBU IKN;
- (2) instruksi kepada Peserta mencakup:
  - (a) instruksi umum, antara lain:
    - I. ketentuan dan struktur konsorsium, termasuk perubahan komposisi konsorsium;
    - II. uji tuntas (*due diligence*);
    - III. jadwal Pengadaan;
    - IV. penyediaan Ruang Data dan Informasi (*data room*) pada proses Tender satu tahap; dan
    - V. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN;
  - (b) petunjuk penyiapan Dokumen Penawaran, antara lain:
    - I. bahasa yang akan digunakan;
    - II. isi Dokumen Penawaran;
    - III. formulir keuangan<sup>1</sup> untuk digunakan pada Dokumen Penawaran finansial;
    - IV. masa berlaku Dokumen Penawaran;
    - V. format surat penawaran; dan
    - VI. pernyataan minat yang harus disampaikan oleh para Peserta;
  - (c) petunjuk pemasukan Dokumen Penawaran, antara lain:
    - I. batas waktu pemasukan Dokumen Penawaran; dan
    - II. perlakuan terhadap pemasukan Dokumen Penawaran yang terlambat;
  - (d) hal terkait kerahasiaan;
  - (e) pertentangan kepentingan, larangan praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) dan penipuan;

---

<sup>1</sup> Dapat berbentuk kertas kerja (spreadsheet) yang dimaksudkan untuk memudahkan perbandingan antara Dokumen Penawaran Finansial

- (f) persyaratan larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - (g) metode komunikasi dengan Panitia KPBU IKN; dan
  - (h) tanggung jawab Peserta;
- (3) pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran, termasuk pembobotan kriteria evaluasi;
  - (4) persyaratan Penyediaan Infrastruktur mencakup antara lain, namun tidak terbatas pada:
    - (a) spesifikasi keluaran (*output based*) disertai dengan penjelasan mengenai parameter pengukuran kinerja secara kuantitatif dan kualitatif;
    - (b) spesifikasi masukan (*input based*), dalam hal penggunaan spesifikasi keluaran tidak efektif atau tidak praktis;
    - (c) spesifikasi yang meliputi kondisi dari aset ketika aset diserahkan kepada PJPK sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN; dan/atau
    - (d) harga dan persyaratan finansial lainnya.
  - (5) matriks alokasi risiko;
  - (6) mekanisme pembayaran atas layanan KPBU IKN yang meliputi pemberian insentif dan penalti;
  - (7) model keuangan termasuk sumber pendanaan;
  - (8) format surat tinjauan (*review*) model keuangan;
  - (9) surat pernyataan maksud (*letter of intent*) penyediaan pembiayaan infrastruktur dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor, yang memuat kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;
  - (10) pemenuhan persyaratan hukum (peraturan perundang-undangan), sosial, dan lingkungan;
  - (11) jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan;

(12) berkas rancangan perjanjian-perjanjian Proyek KPBU IKN terdiri atas:

- (a) rancangan Perjanjian KPBU IKN, termasuk rancangan *consent letter* antara PJKP, Badan Usaha dengan pemberi dana/pemberi pinjaman yang memberikan hak tertentu bagi pemberi pinjaman atas Proyek KPBU IKN;
- (b) rancangan perjanjian pemanfaatan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah sebagaimana diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan (jika menggunakan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah); dan/atau
- (c) rancangan perjanjian penjaminan (jika membutuhkan Penjaminan Pemerintah).

(13) dokumen lain yang diperlukan; dan

(14) hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan disyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

b) Tender dua tahap:

- (1) penjelasan umum dari Proyek KPBU IKN;
- (2) instruksi kepada Peserta Pengadaan yang mencakup:
  - (a) instruksi umum, antara lain:
    - I. ketentuan dan struktur konsorsium, termasuk perubahan komposisi konsorsium;
    - II. uji tuntas (*due diligence*);
    - III. jadwal Pengadaan;
    - IV. penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) pada proses Tender dua tahap; dan
    - V. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN;



- (b) petunjuk penyiapan Dokumen Penawaran, antara lain:
    - I. bahasa yang akan digunakan;
    - II. isi Dokumen Penawaran;
    - III. formulir keuangan<sup>2</sup> untuk digunakan pada Dokumen Penawaran finansial;
    - IV. masa berlaku Dokumen Penawaran;
    - V. format surat penawaran; dan
    - VI. pernyataan minat yang harus disampaikan oleh para Peserta;
  - (c) pemasukan Dokumen Penawaran, antara lain:
    - I. batas waktu pemasukan Dokumen Penawaran; dan
    - II. perlakuan terhadap pemasukan Dokumen Penawaran yang terlambat;
  - (d) hal terkait kerahasiaan;
  - (e) pertentangan kepentingan, larangan praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) dan penipuan;
  - (f) persyaratan larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - (g) metode komunikasi dengan Panitia KPBU IKN; dan
  - (h) tanggung jawab Peserta;
- (3) pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran, termasuk pembobotan kriteria evaluasi;
  - (4) jumlah maksimum Peserta Dialog yang ditetapkan dengan mempertimbangkan kompetisi yang sehat;
  - (5) penjelasan mengenai Dialog Optimalisasi yang mencakup tujuan, ketentuan dan tata cara;

---

<sup>2</sup> Dapat berbentuk kertas kerja (*spreadsheet*) yang dimaksudkan untuk memudahkan perbandingan antara Dokumen Penawaran Finansial

- (6) pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi;
- (7) persyaratan Penyediaan Infrastruktur terdiri atas Persyaratan Minimum dan Persyaratan Tambahan mencakup antara lain:
  - (a) spesifikasi keluaran (*output based*) yang disertai dengan penjelasan mengenai parameter pengukuran kinerja secara kuantitatif dan kualitatif;
  - (b) spesifikasi masukan (*input based*), dalam hal penggunaan spesifikasi keluaran tidak efektif atau tidak praktis;
  - (c) spesifikasi yang meliputi kondisi dari aset ketika aset diserahkan kepada PJPk sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN; dan/atau
  - (d) harga dan persyaratan finansial lainnya;
- (8) matriks alokasi risiko;
- (9) mekanisme pembayaran atas layanan KPBU IKN yang meliputi pemberian insentif dan penalti;
- (10) model keuangan termasuk sumber pendanaan;
- (11) format surat tinjauan (*review*) model keuangan;
- (12) surat pernyataan maksud (*letter of intent*) penyediaan pembiayaan infrastruktur dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor, yang memuat kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;
- (13) pemenuhan persyaratan hukum (peraturan perundang-undangan), sosial, dan lingkungan;
- (14) jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan;
- (15) hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan disyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (16) berkas rancangan perjanjian-perjanjian Proyek KPBU IKN terdiri atas:

- (a) rancangan Perjanjian KPBU IKN, termasuk rancangan *consent letter* antara PJKP, Badan Usaha dengan pemberi dana/pemberi pinjaman yang memberikan hak tertentu bagi pemberi pinjaman atas Proyek KPBU IKN;
  - (b) rancangan perjanjian pemanfaatan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah sebagaimana diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (jika menggunakan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah); dan/atau
  - (c) ketentuan perjanjian penjaminan (jika membutuhkan Penjaminan Pemerintah); dan
- (17) dokumen lain yang diperlukan.
- c) penggabungan Prakualifikasi dan Tender:
- (1) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), antara lain memuat hal sebagai berikut:
    - (a) latar belakang dan uraian singkat Proyek KPBU IKN;
    - (b) tujuan Proyek KPBU IKN;
    - (c) ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
    - (d) informasi penting terkait Proyek KPBU IKN;
    - (e) persyaratan kualifikasi Peserta;
    - (f) uraian proses dan tahapan Prakualifikasi; dan
    - (g) penyediaan Ruang Data dan Informasi (*data room*) pada proses Prakualifikasi;
  - (2) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), antara lain memuat hal sebagai berikut:
    - (a) penjelasan umum dari Proyek KPBU IKN;
    - (b) instruksi kepada Peserta mencakup:
      - I. instruksi umum, antara lain:

- i. ketentuan dan struktur konsorsium, termasuk perubahan komposisi konsorsium;
  - ii. uji tuntas (*due diligence*);
  - iii. jadwal Pengadaan;
  - iv. penyediaan Ruang Data dan Informasi (*data room*) pada proses Tender Satu Tahap; dan
  - v. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN;
- II. petunjuk penyiapan Dokumen Penawaran, antara lain:
  - i. bahasa yang akan digunakan;
  - ii. isi Dokumen Penawaran;
  - iii. formulir keuangan<sup>3</sup> untuk digunakan pada Dokumen Penawaran finansial;
  - iv. masa berlaku Dokumen Penawaran;
  - v. format surat penawaran; dan
  - vi. pernyataan minat yang harus disampaikan oleh para Peserta;
- III. petunjuk pemasukan Dokumen Penawaran, antara lain:
  - i. batas waktu pemasukan Dokumen Penawaran; dan
  - ii. perlakuan terhadap pemasukan Dokumen Penawaran yang terlambat;
- IV. hal terkait kerahasiaan;
- V. pertentangan kepentingan, larangan praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) dan penipuan;

---

<sup>3</sup> Dapat berbentuk kertas kerja (spreadsheet) yang dimaksudkan untuk memudahkan perbandingan antara Dokumen Penawaran Finansial

- VI. persyaratan larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - VII. metode komunikasi dengan Panitia KPBU IKN; dan
  - VIII. tanggung jawab Peserta.
- (c) pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran, termasuk pembobotan kriteria evaluasi;
  - (d) persyaratan Penyediaan Infrastruktur mencakup antara lain, namun tidak terbatas pada:
    - I. spesifikasi keluaran (*output based*) disertai dengan penjelasan mengenai parameter pengukuran kinerja secara kuantitatif dan kualitatif;
    - II. spesifikasi masukan (*input based*), dalam hal penggunaan spesifikasi keluaran tidak efektif atau tidak praktis;
    - III. spesifikasi yang meliputi kondisi dari aset ketika aset diserahkan kepada PJPK sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN; dan/atau
    - IV. harga dan persyaratan finansial lainnya;
  - (e) matriks alokasi risiko;
  - (f) mekanisme pembayaran atas layanan KPBU IKN yang meliputi pemberian insentif dan penalti;
  - (g) model keuangan termasuk sumber pendanaan;
  - (h) format surat tinjauan (*review*) model keuangan;
  - (i) surat pernyataan maksud (*letter of intent*) penyediaan pembiayaan infrastruktur dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau

sponsor, yang memuat kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;

(j) pemenuhan persyaratan hukum (peraturan perundang-undangan), sosial, dan lingkungan;

(k) jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan;

(l) berkas rancangan perjanjian-perjanjian Proyek KPBU IKN terdiri atas:

I. rancangan Perjanjian KPBU IKN, termasuk rancangan *consent letter* antara PJKP, Badan Usaha dengan pemberi dana/pemberi pinjaman yang memberikan hak tertentu bagi pemberi pinjaman atas Proyek KPBU IKN;

II. rancangan perjanjian pemanfaatan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah sebagaimana diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (jika menggunakan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah); dan/atau

III. rancangan perjanjian penjaminan (jika membutuhkan Penjaminan Pemerintah);

(m) dokumen lain yang diperlukan; dan

(n) hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan disyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

f. Pengelolaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*).

1) Peserta dan pihak lain yang telah menyerahkan dokumen Surat Kerahasiaan, diberikan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) sesuai dengan tahapan Pengadaan.

- 2) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada angka 1):
  - a) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - b) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - c) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - d) investor;
  - e) sponsor; dan/atau
  - f) pihak lainnya yang terkait.
- 3) Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) berisi antara lain:
  - a) dokumen yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN;
  - b) Dokumen Pengadaan beserta perubahannya (jika ada); dan
  - c) salinan dokumen terkait Pengadaan yang telah didistribusikan kepada Peserta.

## **B. PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA**

### **1. PRAKUALIFIKASI**

#### **a. Umum**

- 1) Penilaian kualifikasi dalam tahapan Prakualifikasi paling sedikit meliputi:
  - a) pemenuhan syarat administrasi;
  - b) kemampuan teknis; dan
  - c) kemampuan finansial.
- 2) Evaluasi kualifikasi pada tahap Prakualifikasi menggunakan metode sebagai berikut:
  - a) sistem gugur; atau
  - b) sistem pembobotan dengan ambang batas.
- 3) Evaluasi kualifikasi yang menggunakan sistem pembobotan dengan ambang batas sebagaimana dimaksud pada angka 2) huruf b) menghasilkan daftar pendek sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).



- 4) Daftar pendek sebagaimana diatur pada angka 3) memuat jumlah maksimum peserta yang dinyatakan lulus tahap Prakualifikasi.
- 5) Persyaratan kualifikasi peserta antara lain:
  - a) memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatan/usaha;
  - b) memiliki pengalaman dan kemampuan dalam pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur sejenis;
  - c) memiliki pengalaman dan kemampuan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur;
  - d) memenuhi ketentuan perpajakan;
  - e) tidak sedang dipailitkan, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - f) tidak memiliki pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Lembaga ini;
  - g) Peserta dapat berbentuk sebagai Badan Usaha tunggal atau konsorsium;
  - h) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
    - (1) memiliki pengalaman dan kemampuan dalam pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur sejenis paling sedikit yang dimiliki oleh salah satu anggota konsorsium;
    - (2) memiliki pengalaman dan kemampuan pembiayaan dalam Penyediaan Infrastruktur yang dapat dipenuhi secara agregat; dan
    - (3) memiliki perjanjian konsorsium yang memuat paling sedikit:
      - (a) kewajiban dan tanggung jawab masing-masing Badan Usaha. Dalam hal terdapat Badan Usaha anggota konsorsium yang tidak berkewajiban untuk melakukan partisipasi ekuitas di Badan Usaha Pelaksana, maka hal

tersebut harus dituangkan secara tegas dalam perjanjian konsorsium;

- (b) penunjukan pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - (c) kewajiban dan tanggung jawab pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - (d) pimpinan (*lead*) konsorsium harus menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) ekuitas dari Badan Usaha Pelaksana yang dibentuk jika ditetapkan sebagai pemenang atau ditunjuk dalam pemilihan;
  - (e) pimpinan (*lead*) konsorsium dapat lebih dari 1 (satu) Badan Usaha; dan
  - (f) dalam hal pimpinan (*lead*) konsorsium lebih dari 1 (satu) maka salah satunya ditunjuk sebagai perwakilan resmi (*authorized representative*) konsorsium;
    - i) konsorsium sebagaimana dimaksud pada huruf g) dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerjasama lain.
- 6) Dalam penyusunan persyaratan kualifikasi dilarang mencantumkan persyaratan yang diskriminatif dan mengarah kepada pihak tertentu.
- 7) Prakualifikasi dapat dilakukan melalui Panel Badan Usaha.

**b. Prakualifikasi menggunakan Metode Evaluasi Sistem Gugur**

- 1) Tahapan Prakualifikasi menggunakan Metode Evaluasi Sistem Gugur meliputi kegiatan sebagai berikut:
- a) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
  - b) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
  - c) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);

- d) pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - e) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
  - f) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - g) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi; dan
  - h) sanggah hasil Prakualifikasi.
- 2) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) adalah sebagai berikut:
- a) Pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan.
    - (1) Pengumuman disampaikan melalui:
      - (a) undangan kepada calon Peserta potensial;
      - (b) website resmi instansi PJKP;
      - (c) portal pengadaan nasional; dan/atau
      - (d) media lainnya.
    - (2) Pengumuman pada *website* instansi PJKP dan/atau portal pengadaan nasional dilakukan paling sedikit selama 7 (tujuh) hari kalender.
    - (3) Untuk Proyek KPBU IKN yang diperkirakan akan diminati oleh calon Peserta asing, pengumuman dapat dimuat pada media yang memiliki peredaran internasional dan/atau *website* yang menyediakan informasi proyek infrastruktur pada tingkat internasional.
    - (4) Pengumuman memuat antara lain:
      - (a) nama dan alamat PJKP yang melaksanakan Pengadaan;
      - (b) uraian singkat Proyek KPBU IKN meliputi:
        - I. dasar hukum Proyek KPBU IKN;
        - II. maksud dan tujuan Proyek KPBU IKN;
        - III. ruang lingkup Proyek KPBU IKN; dan
        - IV. bentuk Proyek KPBU IKN.
      - (c) perkiraan nilai Proyek KPBU IKN;
      - (d) syarat calon Peserta Pengadaan;

- (e) waktu, tempat, dan/atau media untuk mengambil Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
  - (f) dokumen Surat Kerahasiaan.
- (5) Panitia KPBU IKN dapat mengundang pihak lain yang terkait dengan Pengadaan, yaitu:
- (a) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - (b) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - (c) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - (d) investor;
  - (e) sponsor; dan/atau
  - (f) pihak lainnya yang terkait.
- b) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
- (1) Badan Usaha yang berminat mendaftar dan menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (2) Dokumen Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta.
  - (3) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana diatur dalam pengumuman.
  - (4) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dilakukan oleh calon Peserta atau perwakilan calon Peserta yang memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.

- (5) Pendaftaran Prakualifikasi dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dapat dilakukan secara elektronik.
- c) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*).
- (1) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada calon Peserta yang telah menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (2) Ketentuan mengenai Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sebagaimana dimaksud pada angka (1) mengacu pada BAB III A. 2. e. 10) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
  - (3) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (4) Panitia KPBU IKN harus memberikan waktu yang cukup bagi Peserta untuk menyiapkan Dokumen Kualifikasi.
  - (5) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dapat dilakukan secara elektronik.
- d) Pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (1) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.

- (2) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:
  - (a) penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
  - (b) pemberian kesempatan kepada seluruh calon Peserta untuk menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis.
- (3) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud angka (2) huruf (a) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - (a) Pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - (b) Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh calon Peserta;
  - (c) calon Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau Proyek KPBU IKN;
  - (d) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - (e) ketidakhadiran calon Peserta pada rapat pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi;
  - (f) Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan kepada calon Peserta Pengadaan antara lain meliputi:
    - I. tahapan Prakualifikasi;
    - II. isi Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
    - III. ruang lingkup proyek KPBU IKN;

- IV. perkiraan nilai Proyek KPBU IKN;
  - V. persyaratan yang ada dalam tahapan Prakualifikasi;
  - VI. tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN;
  - VII. kriteria dan tata cara evaluasi yang digunakan; dan
  - VIII. dokumen yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN;
- (g) Pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi; dan
  - (h) Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi disampaikan kepada seluruh calon Peserta.
- (4) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (2) huruf (b) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) calon Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sampai dengan batas akhir penyampaian pertanyaan dan/atau tanggapan sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - (b) Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari calon Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh calon Peserta yang melakukan pendaftaran dan pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang



- ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
- (c) seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b) dituangkan dalam daftar pertanyaan dan/atau tanggapan dan jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi.
- (5) Panitia KPBU IKN dapat melakukan pemberian penjelasan kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan:
- (a) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - (b) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - (c) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - (d) investor;
  - (e) sponsor; dan/atau
  - (f) pihak lainnya yang terkait.
- (6) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - (b) Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) kepada seluruh Peserta; dan

- (c) Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud huruf (a) dan huruf (b) dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Kualifikasi terlewati.
- (7) Setiap perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (8) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan angka (6), maka ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut dianggap tidak ada, dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sebelumnya.
- (9) Perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sebagaimana dimaksud pada angka (6) harus mendapatkan persetujuan dari PJKP. PJKP memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
- (10) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (11) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada angka (10) disampaikan kepada calon Peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (12) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dapat dilakukan secara elektronik.

- e) Pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (1) Calon Peserta menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan surat kuasa terkait kewenangan untuk bertindak mewakili Peserta (jika ada pemberian kuasa) kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (2) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) Peserta Pengadaan dalam pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (3) Dalam hal terdapat perubahan pemberian kuasa selama proses Pengadaan, Peserta segera menyampaikan pembaruan surat kuasa kepada Panitia KPBU IKN.
  - (4) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi.
  - (5) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Kualifikasi Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Kualifikasi.
  - (6) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud angka (5), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (7) Dokumen Kualifikasi sebagaimana dimaksud angka (1) paling sedikit memuat:
    - (a) dokumen administrasi yang terdiri atas:
      - I. Pakta Integritas, yang mencakup ketentuan antara lain:
        - i. pertentangan kepentingan;

- ii. larangan praktek korupsi, kolusi dan/atau nepotisme dan penipuan; dan
- iii. larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.

II. formulir isian kualifikasi, meliputi:

- i. informasi umum mengenai calon Peserta;
- ii. Perizinan sesuai peraturan perundang-undangan;
- iii. akta pendirian dan anggaran dasarnya, termasuk perubahannya;
- iv. kewenangan untuk menandatangani Dokumen Kualifikasi;
- v. pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan atau surat pernyataan kesediaan mematuhi ketentuan perpajakan di Indonesia bagi badan usaha asing;
- vi. dalam hal Peserta berbentuk:
  - (I) Badan Usaha, harus melampirkan susunan direksi dan dewan komisaris atau yang disebut dengan istilah lain yang memiliki kewenangan setara dan pemegang saham; atau
  - (II) Koperasi, harus melampirkan susunan pengurus, dewan pengawas dan anggota koperasi;

- vii. surat pernyataan tidak sedang dipailitkan, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - viii. Informasi mengenai perselisihan bersifat material (*material dispute*) yang dalam proses dan/atau sudah selesai; dan
  - ix. dalam hal Peserta suatu konsorsium:
    - (I) menyerahkan perjanjian konsorsium yang di dalamnya terdapat ketentuan mengenai tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota konsorsium tersebut serta ketentuan lainnya sebagaimana diatur dalam Lampiran II Peraturan Lembaga ini; dan
    - (II) persyaratan sebagaimana dimaksud angka i. sampai dengan angka viii. dipenuhi oleh masing-masing anggota konsorsium.
- (b) kemampuan teknis yang terdiri atas:  
Peserta harus menunjukkan kemampuan teknis yang memadai, dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. dokumen yang menunjukkan pengalaman peserta melakukan Penyediaan Infrastruktur sejenis;

- II. jika Peserta baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun, dan/atau belum memiliki pengalaman dalam melakukan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada angka I., maka Peserta harus menyerahkan surat dukungan dari perusahaan induk/pemegang saham/pemilik dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi; dan
- III. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka I. paling sedikit dimiliki oleh 1 (satu) anggota konsorsium.

(c) kemampuan finansial yang terdiri atas:  
Peserta harus menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan investasi dan memiliki pengalaman untuk membiayai dan/atau mencari sumber pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur, dengan ketentuan sebagai berikut:

- I. dokumen yang menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan investasi dan memiliki pengalaman untuk membiayai dan/atau mencari sumber pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur;
- II. memenuhi kriteria kemampuan finansial sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- III. menyampaikan laporan keuangan tahunan untuk 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Akuntan Publik, dan laporan keuangan tersebut disusun

berdasarkan standar dan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum, kecuali untuk Badan Usaha yang berdiri di atas 1 (satu) tahun dan kurang dari 3 (tiga) tahun tetap dapat mengikuti Pengadaan dengan menyampaikan laporan keuangan sejak berdiri;

- IV. jika Badan Usaha yang menjadi Peserta baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun dan/atau kemampuan finansialnya tidak mencukupi dari persyaratan kemampuan finansial, maka Badan Usaha menyerahkan surat dukungan perusahaan induk/pemegang saham dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi;
- V. dalam hal peserta adalah suatu konsorsium maka:

- i. persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka I. dapat dipenuhi secara agregat;
- ii. persyaratan laporan keuangan tahunan sebagaimana dimaksud angka III. paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium; dan
- iii. dalam hal kemampuan keuangan pimpinan (*lead*) konsorsium belum mencukupi persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka I., maka persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka III. juga berlaku terhadap anggota



konsorsium yang kemampuan finansialnya akan dinilai secara agregat sebagaimana dimaksud angka i.

- (d) dokumen lain yang disyaratkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (8) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- (9) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (8), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 1. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
- (10) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (9) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (11) Pemasukan Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.
- f) Evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (1) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (2) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
- (3) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup penilaian terhadap pemenuhan persyaratan administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.

- (4) Panitia KPBU IKN memeriksa ulang kelengkapan data dan mengevaluasi dokumen administrasi, kemampuan teknis, dan kemampuan finansial dengan metode sistem gugur.
- (5) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (6) Dalam hal Peserta kualifikasi memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, maka Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Peserta terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.
- (7) Dalam hal Peserta tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud angka (6), maka Peserta tersebut digugurkan.
- (8) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
- (9) Peserta memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.
- (10) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud angka (9) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (11) Jika berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Peserta sebagaimana diatur dalam Peraturan Lembaga ini, Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Peserta

- tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.
- (12) Peserta dengan pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud pada angka (11) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Peserta disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
  - (13) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Peserta yang lulus kualifikasi.
  - (14) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah diautentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Peserta tidak bersedia memberikan salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pemimpin (*lead*) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.
  - (15) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
  - (16) Jika proses Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - (17) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (16), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 1. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

- (18) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (17) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (19) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.
- g) Penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi.
- (1) Panitia KPBU IKN menetapkan hasil Prakualifikasi berdasarkan evaluasi Dokumen Kualifikasi Peserta.
  - (2) Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan yang dilampirkan dengan Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi kepada PJPK.
  - (3) Panitia KPBU IKN menyampaikan hasil Prakualifikasi kepada setiap Peserta dan mengumumkan daftar Peserta yang lulus Prakualifikasi sesuai jadwal dan media sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (4) Penyampaian hasil Prakualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.
- h) Sanggah hasil Prakualifikasi.
- (1) Peserta yang tidak lulus tahap Prakualifikasi dapat menyampaikan sanggah atas hasil Prakualifikasi kepada Panitia KPBU IKN dengan disertai dokumen pendukung tentang terjadinya penyimpangan/pelanggaran prosedur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau pelaksanaan Prakualifikasi.
  - (2) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

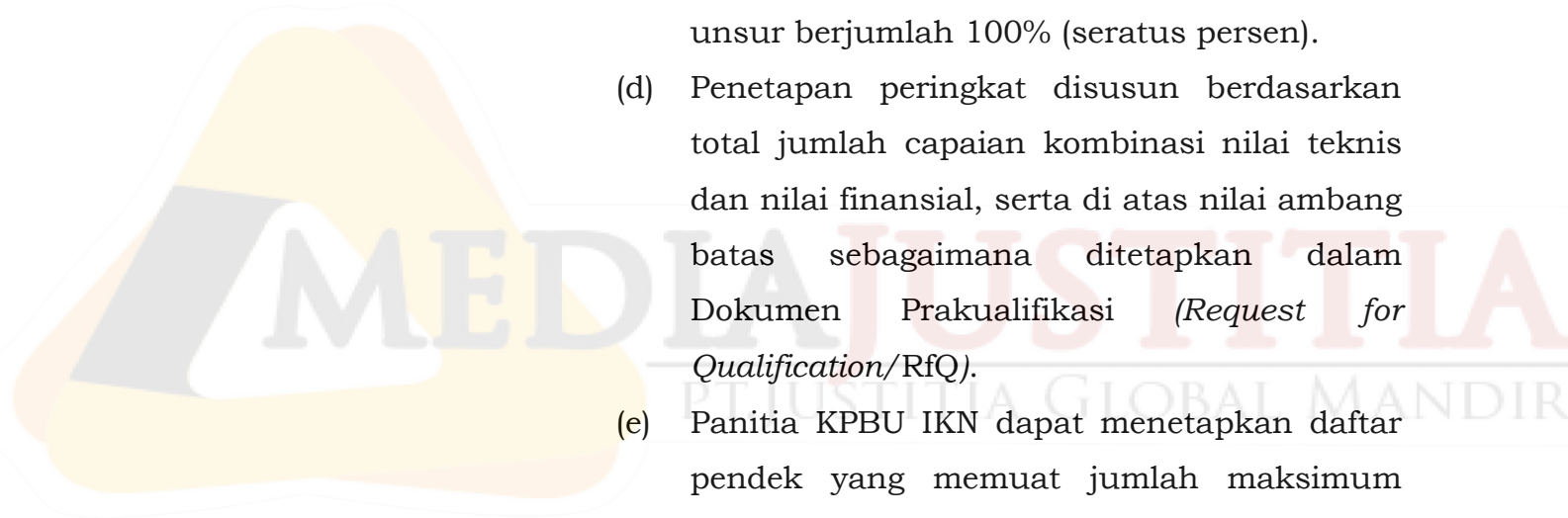
- (3) Sanggah tidak menghentikan proses Prakualifikasi.
- (4) Panitia KPBU IKN harus memberikan jawaban tertulis atas semua sanggah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (5) Penyampaian sanggah dari Peserta dan jawaban sanggah dari Panitia KPBU IKN disampaikan secara tertulis melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (6) Dalam hal sanggah dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- (7) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (6), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 1. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
- (8) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (7) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

**c. Prakualifikasi menggunakan Metode Evaluasi Sistem Pembobotan dengan Ambang Batas**

- 1) Tahapan Prakualifikasi menggunakan metode evaluasi sistem pembobotan dengan ambang batas paling sedikit meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
  - b) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;

- c) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - d) penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - e) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
  - f) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - g) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi; dan
  - h) sanggah hasil Prakualifikasi.
- 2) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) adalah sebagai berikut:
- a) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) huruf a) sampai dengan huruf e), serta huruf g) sampai dengan huruf h), merujuk pada ketentuan sebagaimana telah dijelaskan pada proses Prakualifikasi menggunakan metode evaluasi sistem gugur.
  - b) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) huruf f) adalah sebagai berikut:
    - (1) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
    - (2) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
    - (3) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup penilaian terhadap pemenuhan persyaratan administrasi, kemampuan teknis, dan kemampuan finansial.
    - (4) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Kualifikasi dengan cara sebagai berikut:
      - (a) Evaluasi dokumen administrasi dilakukan dengan metode sistem gugur.



- 
- (b) Panitia KPBU IKN mengevaluasi kemampuan teknis dan kemampuan finansial dengan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur yang menjadi persyaratan kemampuan teknis dan finansial berdasarkan kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (c) Masing-masing unsur teknis dan finansial yang ditetapkan sebagai kriteria penilaian diberi bobot dan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen).
- (d) Penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian kombinasi nilai teknis dan nilai finansial, serta di atas nilai ambang batas sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (e) Panitia KPBU IKN dapat menetapkan daftar pendek yang memuat jumlah maksimum peserta yang dapat dinyatakan lulus tahap Prakualifikasi sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (5) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (6) Dalam hal Peserta kualifikasi memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Peserta terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.



- (7) Dalam hal Peserta tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud angka (6), maka Peserta tersebut digugurkan.
- (8) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
- (9) Peserta memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.
- (10) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud angka (9) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (11) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Peserta sebagaimana diatur dalam Peraturan Lembaga ini, maka Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Peserta tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.
- (12) Peserta dengan pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud pada angka (11) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Peserta disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (13) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Peserta yang lulus kualifikasi.
- (14) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah di autentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia

KPBU IKN. Dalam hal Peserta tidak bersedia memberikan salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pemimpin (*lead*) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.

- (15) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
- (16) Jika proses Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- (17) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (16), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 1. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
- (18) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (17) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (19) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

**d. Tindak Lanjut Prakualifikasi gagal:**

- 1) Prakualifikasi gagal dalam hal:
  - a) tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi;
  - b) terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - c) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi;

- d) Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi Kualifikasi;
  - e) seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - f) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - g) terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi;
  - h) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini; atau
  - i) sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN;
- 2) Dalam hal Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka 1), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - 3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan:

Tabel 1 Tindak Lanjut Prakualifikasi Gagal

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1	tidak ada Peserta yang memasukkan dokumen kualifikasi.	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan.
2	terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	Prakualifikasi ulang dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ), PJPK dapat mengganti Panitia KPBU IKN

3	terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	evaluasi ulang
4	Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi.	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan.
5	seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
6	terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana	Prakualifikasi ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN yang terlibat dan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses pengadaan
7	terdapat indikasi pelanggaran persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi	Prakualifikasi ulang dengan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan
8	Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini.	Prakualifikasi ulang dengan terlebih dahulu memperbaiki Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )
9	Sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN yang meliputi:	

	a. penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur Peraturan Lembaga ini atau ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	evaluasi ulang atau Prakualifikasi ulang
	b. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan Prakualifikasi	Prakualifikasi ulang dengan sebelumnya mengganti Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan

## 2. TENDER

### a. Tender Satu Tahap

#### 1) Umum

- a) Evaluasi Dokumen Penawaran pada Tender satu tahap dilakukan dengan metode evaluasi:
  - (1) sistem penawaran finansial terbaik; atau
  - (2) sistem nilai.
- b) Panitia KPBU IKN melaksanakan tahapan negosiasi Dokumen Penawaran Peserta pada pelaksanaan Tender Satu Tahap dalam hal terdapat kondisi sebagai berikut:
  - (1) tahapan Prakualifikasi hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus kualifikasi;
  - (2) hanya terdapat 1 (satu) Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran pada tahapan Pemasukan Dokumen Penawaran;
  - (3) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I, hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus evaluasi; atau

- (4) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II, hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus evaluasi.
- 2) Tender Satu Tahap dengan Metode Evaluasi Sistem Penawaran Finansial Terbaik.
    - a) Tender satu tahap dengan metode evaluasi sistem penawaran finansial terbaik dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:
      - (1) pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakuualifikasi;
      - (2) penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN;
      - (3) pemberian penjelasan;
      - (4) pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
      - (5) penyampaian Undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (dokumen penawaran administrasi dan dokumen penawaran teknis);
      - (6) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
      - (7) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
      - (8) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
      - (9) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
      - (10) negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB III B. 2. a. 1) b);
      - (11) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
      - (12) penetapan Pemenang;
      - (13) pengumuman hasil Tender;
      - (14) sanggah terhadap hasil Tender; dan
      - (15) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).

- b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Tender satu tahap sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:
- (1) Pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.
    - (a) Panitia KPBU IKN mengirimkan undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.
    - (b) Pengiriman undangan dapat dilakukan secara elektronik.
  - (2) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN.
    - (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN kepada Peserta yang telah lulus tahap Prakualifikasi.
    - (b) Ketentuan mengenai Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (a) mengacu pada BAB III A. 2. e. 11) a) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
    - (c) Panitia KPBU IKN menambah akses Ruangan Data dan Informasi (*Data Room*) kepada Peserta yang telah lulus tahap Prakualifikasi dan menonaktifkan akses Ruangan Data dan Informasi (*Data Room*) bagi Peserta yang tidak lulus tahap Prakualifikasi.
    - (d) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN dapat dilakukan secara elektronik.



- (3) Pemberian penjelasan.
- (a) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
  - (b) Perwakilan Peserta yang hadir pada saat pemberian penjelasan menunjukkan tanda pengenal kepada Panitia KPBU IKN.
  - (c) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:
    - I. penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
    - II. pemberian kesempatan kepada seluruh Peserta Pengadaan untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.
  - (d) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (c) angka I. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - I. pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, media, dan/atau tempat yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
    - II. Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh Peserta;
    - III. Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), rancangan Perjanjian KPBU IKN dan/atau Proyek KPBU IKN;

- IV. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - V. ketidakhadiran Peserta pada pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan penawaran;
  - VI. Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan kepada Peserta paling sedikit meliputi:
    - i. tahapan Tender;
    - ii. isi Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN; dan
    - iii. dokumen lain berkaitan Proyek KPBU IKN;
  - VII. Pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan; dan
  - VIII. Berita Acara Rapat Penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta.
- (e) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (c) angka II. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN sampai dengan batas akhir pengajuan pertanyaan dan/atau tanggapan

- sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- II. Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh Peserta sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
  - III. seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka I. dan angka II. dituangkan dalam daftar pertanyaan dan jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Rapat Pemberian Penjelasan.
    - (f) Jika diperlukan, pemberian penjelasan dilakukan dengan peninjauan lapangan/lokasi.
    - (g) Peninjauan lapangan/lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf (f) dilakukan sebagai berikut:
      - I. seluruh Peserta mengikuti peninjauan lapangan/lokasi sesuai waktu dan tempat yang ditetapkan oleh Panitia KPBU IKN;
      - II. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;

- III. ketidakhadiran Peserta pada peninjauan lapangan/lokasi tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan penawaran;
  - IV. peninjauan lapangan/lokasi dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Peninjauan Lapangan/lokasi; dan
  - V. Berita Acara Pemberian Penjelasan Peninjauan Lapangan/lokasi disampaikan kepada seluruh Peserta;
- (h) Panitia KPBU IKN dapat melakukan pemberian penjelasan kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan:
- I. perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - II. lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - III. badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - IV. investor;
  - V. sponsor; dan/atau
  - VI. pihak lainnya yang terkait.
- (i) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN, maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Permintaan Proposal

- (Request for Proposal/RfP) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN;
- II. Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Permintaan Proposal (Request for Proposal/RfP) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN kepada seluruh Peserta; dan
- III. Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud angka (I) dan angka (II) dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Penawaran terlewati.
- (j) Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (Request for Proposal/RfP) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud huruf (i) tidak dapat mengubah, menambah dan/atau mengurangi kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi.
- (k) Setiap perubahan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (Request for Proposal/RfP) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Permintaan Proposal (Request for Proposal/RfP) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN.
- (l) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan penting tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan huruf (i) maka ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Permintaan

Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN sebelumnya.

- (m) Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud huruf (i) harus mendapatkan persetujuan dari PJKP. PJKP memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
  - (n) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN, Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
  - (o) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada huruf (n) disampaikan kepada Peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN.
  - (p) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN dapat dilakukan secara elektronik.
- (4) Pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II).
- (a) Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (b) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran.
- (c) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Penawaran Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Penawaran.
- (d) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud huruf (c), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (e) Dokumen Penawaran disampaikan dalam 2 (dua) sampul, meliputi:
  - I. sampul I berisi Dokumen Penawaran administrasi dan teknis; dan
  - II. sampul II berisi Dokumen Penawaran finansial;
- (f) Dokumen Penawaran sampul I dan sampul II disampaikan secara bersamaan dalam sampul tertutup.
- (g) Panitia KPBU IKN menolak Dokumen Penawaran yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (h) Penyampaian Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud huruf (a) meliputi:
  - I. Dokumen Penawaran administrasi Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran administrasi sebagaimana yang disyaratkan antara lain:



- i. surat penawaran (*cover letter*) yang mencantumkan masa berlaku dan pernyataan bahwa Dokumen Penawaran adalah sah dan berlaku sebagai dokumen resmi yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta;
- ii. persetujuan peserta atas rancangan Perjanjian KPBU IKN;
- iii. jaminan penawaran yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - (I) nilai nominal jaminan penawaran harus sama dengan yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - (II) nama yang tercantum dalam surat jaminan penawaran harus sama dengan nama Peserta;
  - (III) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium maka jaminan penawaran mencantumkan nama konsorsium sesuai yang tercantum dalam perjanjian konsorsium;
  - (IV) nama Proyek KPBU IKN dalam jaminan penawaran harus sama dengan nama Proyek KPBU IKN yang ditenderkan;
  - (V) masa berlaku jaminan penawaran adalah sejak tanggal pemasukan Dokumen Penawaran sampai dengan tanggal penetapan pemenang

- Tender sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (VI) dalam hal terjadi perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang Tender, maka Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran yang mencakup masa perpanjangan tersebut;
- (VII) dalam hal surat penawaran dan jaminan penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada angka (VI), maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri dan jaminan penawarannya dikembalikan kepada Peserta yang bersangkutan;
- (VIII) Peserta yang telah dinyatakan sebagai pemenang Tender berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*), wajib memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan

- Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (IX) dalam hal pemenang Tender tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka (VIII), maka pemenang Tender tersebut dianggap mengundurkan diri dan jaminan penawarannya dicairkan dan disetorkan ke kas negara;
- (X) dalam hal pemenang Tender mengundurkan diri sebagaimana dimaksud pada angka (IX), Panitia KPBU IKN meminta pemenang cadangan satu (jika ada) untuk memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (XI) dalam hal pemenang cadangan satu tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka (X), maka pemenang cadangan satu tersebut dianggap mengundurkan diri;
- (XII) dalam hal pemenang cadangan satu mengundurkan diri sebagaimana dimaksud pada

angka (XI), Panitia KPBU IKN meminta pemenang cadangan dua (jika ada) untuk memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);

(XIII) dalam hal pemenang cadangan dua tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka (XII), maka pemenang cadangan dua tersebut dianggap mengundurkan diri;

(XIV) jaminan penawaran harus dapat dicairkan tanpa syarat (*unconditional*) paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah surat pernyataan wanprestasi penawaran dari Panitia KPBU IKN diterima oleh penerbit jaminan;

(XV) surat pernyataan wanprestasi penawaran disampaikan kepada penerbit jaminan jika:

- (i) pemenang mengundurkan diri;
- (ii) Peserta menarik kembali Dokumen Penawaran selama masa berlaku penawaran;

- (iii) Dokumen Penawaran Peserta diketahui berisi pernyataan palsu/keterangan tidak benar; atau
- (iv) Badan Usaha Pelaksana tidak menandatangani Perjanjian KPBU IKN dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pembentukan Badan Usaha Pelaksana.
- (XVI) jaminan penawaran yang dicairkan harus disetorkan ke Kas Negara; dan
- iv. surat pernyataan lainnya sebagaimana disyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

II. Dokumen Penawaran teknis

Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran teknis sebagaimana yang disyaratkan, antara lain:

- i. data teknis, yang berisi antara lain:
  - (I) pendekatan dan metodologi untuk memenuhi Persyaratan dan Kriteria yang telah ditetapkan;
  - (II) gambaran umum teknis atau desain dasar (*basic design*);
  - (III) usulan metodologi kinerja termasuk prosedur uji kinerja yang mencakup data dan hasil analisis terkait Proyek KPBU

- IKN dan lingkungan, termasuk asumsi yang digunakan;
- (IV) data operasional dan pemeliharaan termasuk namun tidak terbatas pada rancangan rencana operasi dan pemeliharaan; dan
- (V) rencana pengalihan aset.
- ii. data pendukung;
  - iii. referensi tempat/lokasi yang menggunakan solusi teknis dan/atau prosedur operasional serupa (jika disyaratkan);
  - iv. rencana dan jadwal pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - v. rencana organisasi dan manajemen pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - vi. komitmen penggunaan Produk Dalam Negeri dalam pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - vii. komitmen dukungan output layanan yang dihasilkan terhadap kesetaraan gender, penyandang disabilitas, dan/atau kelompok sosial tertentu;
  - viii. kerangka acuan sub-kontrak yang terdiri atas syarat-syarat umum sub-kontrak konstruksi serta sub-kontrak operasi dan pemeliharaan; dan
  - ix. komitmen upaya pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil dan/atau Koperasi.

### III. Dokumen Penawaran finansial

Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran finansial sebagaimana yang disyaratkan antara lain:

- i. peran dan komposisi partisipasi ekuitas pimpinan (*lead*) konsorsium dan masing-masing anggota konsorsium dalam hal Peserta berbentuk konsorsium;
- ii. laporan keuangan tahunan terakhir dari Peserta yang telah diaudit oleh akuntan publik (apabila terdapat pembaharuan dari laporan keuangan yang diajukan pada tahap Prakualifikasi). Dalam hal peserta adalah suatu konsorsium, maka persyaratan laporan keuangan tahunan terakhir ini harus paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium. Jika kemampuan finansial Peserta pada tahap Prakualifikasi dipenuhi secara agregat, maka persyaratan laporan keuangan terakhir ini juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya dinilai secara agregat;
- iii. rencana sumber pembiayaan Proyek KPBU IKN (penjelasan mengenai metode pemenuhan biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*), surat dukungan dan kerangka acuan dari calon pemberi



- pinjaman, investor, dan/atau sponsor;
- iv. model keuangan yang disertai dengan salinan digital (*softcopy*) yang mencakup antara lain:
- (I) rencana penanaman modal awal;
  - (II) rencana biaya modal (*capital expenditure*);
  - (III) biaya operasi dan pemeliharaan;
  - (IV) rencana sumber pembiayaan;
  - (V) laporan arus kas;
  - (VI) neraca keuangan;
  - (VII) laporan laba rugi;
  - (VIII) tingkat pengembalian modal/analisa arus kas terdiskonto yang menunjukkan tingkat pengembalian investasi Peserta;
  - (IX) rasio keuangan termasuk *debt service coverage ratio (DSCR)* dan rasio profitabilitas;
  - (X) perhitungan tarif dan/atau pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga (jika ada);
  - (XI) *data book* model keuangan yang berisi informasi asumsi yang digunakan dalam menyiapkan model keuangan (yang konsisten dengan asumsi umum dalam penawaran teknis) dan penjelasan mengenai cara penggunaannya; dan

- (XII) rencana kebutuhan Dukungan Pemerintah (jika diperlukan);
- v. surat tinjauan (*review*) model keuangan dalam format yang tercantum dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- vi. formulir keuangan yang harus sesuai dengan model keuangan, berbentuk format yang disediakan oleh PJKP dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*):
  - (I) formulir 1 – perkiraan pengembalian investasi (dalam bentuk pembayaran ketersediaan layanan, biaya pengguna, dan/atau bentuk lainnya);
  - (II) formulir 2 – perkiraan biaya modal (*capital expenditure*);
  - (III) formulir 3 – perkiraan biaya pemeliharaan;
  - (IV) formulir 4 – perkiraan biaya operasional (*operational expenditure*);
  - (V) formulir 5 – pembayaran Dukungan Kelayakan (jika ada);
  - (VI) formulir 6 – rencana pembiayaan;
  - (VII) formulir 7 – analisis penggunaan Sumber Daya Manusia; dan

- (VIII) formulir lainnya sebagaimana dibutuhkan;
  - vii. konfirmasi perlakuan akuntansi yang digunakan;
  - viii. konfirmasi perlakuan perpajakan yang digunakan; dan
  - ix. pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) yang diberikan kepada PJKP (jika ada).
- (i) Peserta yang berbentuk konsorsium dapat diberikan kesempatan oleh Panitia KPBU IKN untuk melakukan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran, sepanjang perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium tersebut tidak menimbulkan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat, serta masih memenuhi persyaratan kualifikasi berdasarkan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (j) Perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud huruf (i) dilarang mengubah pimpinan (*lead*) konsorsium.
  - (k) Ketentuan terkait dengan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada huruf (i) dan huruf (j) dicantumkan pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (l) Dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang Tender, Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat

penawaran dan jaminan penawaran untuk mencakup masa perpanjangan tersebut.

- (m) Dalam hal Surat Penawaran dan Jaminan Penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud huruf (l), Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri.
  - (n) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran, Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJKP.
  - (o) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (n), PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
  - (p) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud huruf (o) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (5) Penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis)
- (a) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul I pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta pada waktu, tempat, dan/atau media

yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (c) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran sampul I ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
  - (d) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul I tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.
  - (e) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.
  - (f) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran didistribusikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (6) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I
- (a) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul I sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding*

adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.

- (c) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran sampul I. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (d) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan yang sama kepada seluruh Peserta untuk menyampaikan presentasi atas aspek teknis dalam Dokumen Penawaran sampul I.
- (e) Ketentuan sebagaimana dimaksud huruf (b) sampai dengan huruf (d) dicantumkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (f) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I meliputi:
- I. Evaluasi administrasi:
    - i. evaluasi administrasi dilakukan dengan sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan administrasi; dan
    - ii. Panitia KPBU IKN hanya menggugurkan hal yang bersifat substantif sebagaimana diatur dalam

Dokumen Permintaan Proposal  
(*Request for Proposal/RfP*).

II. Evaluasi teknis:

- i. evaluasi teknis dilakukan terhadap Peserta yang memenuhi persyaratan administrasi;
- ii. evaluasi teknis dilakukan dengan mempertimbangkan kesesuaian penawaran teknis dengan merujuk pada persyaratan yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- iii. Panitia KPBU IKN akan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur persyaratan teknis sesuai kriteria evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*). Setiap kriteria evaluasi diberi bobot dengan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen);
- iv. Panitia KPBU IKN menyusun peringkat berdasarkan total nilai hasil evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis; dan
- v. penawaran dinyatakan lulus teknis jika nilai untuk setiap pemenuhan unsur persyaratan dan total nilai keseluruhan unsur memenuhi ambang batas yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);



- (g) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I yang merupakan hasil evaluasi administrasi dan evaluasi teknis.
- (h) Dalam hal tidak terdapat Dokumen Penawaran sampul I yang memenuhi kriteria evaluasi maka:
  - I. Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan hasil evaluasi tersebut kepada PJKP.
  - II. Berdasarkan laporan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud angka I., PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
  - III. Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada angka II. disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (7) Pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I.
  - (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I kepada setiap Peserta.
  - (b) Kepada Peserta yang tidak lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I, Panitia KPBU IKN menyampaikan hasil evaluasi disertai dengan alasan ketidاكلulusan.

- (c) Kepada Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I, Pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I sebagaimana dimaksud huruf (a) disertai dengan undangan pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial).
  - (d) Penyampaian hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dapat dilakukan secara elektronik.
- (8) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial)
- (a) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul II pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (c) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran sampul II ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
  - (d) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen

Penawaran sampul II tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.

- (e) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.
- (f) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II didistribusikan kepada seluruh Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I.

(9) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II

- (a) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul II sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (b) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (c) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran sampul II. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang

ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(d) Ketentuan sebagaimana dimaksud huruf (b) dan huruf (c) dicantumkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(e) Evaluasi dilakukan dengan cara sebagai berikut:

I. Peserta yang menjadi pemenang adalah Peserta Pengadaan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I dan berdasarkan ketentuan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) menawarkan:

- i. harga terendah;
- ii. tarif terendah;
- iii. pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*) terendah;
- iv. dukungan kelayakan terendah;
- v. jangka waktu KPBU IKN tersingkat; dan/atau
- vi. penawaran terbaik dalam bentuk nilai moneter lainnya;

II. Jika harga/tarif/pembayaran ketersediaan layanan/nilai moneter lainnya yang ditawarkan sebagaimana dimaksud pada huruf (e) angka I. berbeda pada setiap tahunnya, maka evaluasi sistem penawaran finansial terbaik didasarkan pada nilai uang sekarang (*net present value*) dari biaya yang harus dikeluarkan oleh PJKP dan/atau pengguna sepanjang masa Perjanjian KPBU IKN yang terdiskonto oleh suku bunga sebagaimana

ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

III. Jika *harga/tarif/pembayaran* ketersediaan layanan /nilai moneter lainnya yang ditawarkan sebagaimana dimaksud pada huruf (e) angka I. sama nilainya antar Peserta, maka yang menjadi pemenang adalah Peserta dengan nilai teknis tertinggi.

- (f) Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta yang berkaitan dengan inkonsistensi numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.
- (g) Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud huruf (f), Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta Peserta melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta.
- (h) Peserta hanya melakukan koreksi terhadap kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.
- (i) Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Peserta dengan menyertakan surat yang menyatakan bahwa hasil koreksi adalah sesuai dengan Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran.

- (j) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia KPBU IKN.
- (10) Negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB III B. 2. a. 1) b).
- (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan undangan kepada Peserta yang lulus evaluasi sampul I dan sampul II untuk melakukan negosiasi Dokumen Penawaran.
- (b) Negosiasi dilakukan melalui pertemuan antara Panitia KPBU IKN dengan Peserta yang lulus evaluasi sampul I dan II.
- (c) Negosiasi dilakukan sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (d) Panitia KPBU IKN dapat melakukan negosiasi pada Dokumen Penawaran teknis dan/atau Dokumen Penawaran finansial Peserta yang lulus evaluasi sampul I dan sampul II.
- (e) Panitia KPBU IKN melakukan negosiasi untuk mengupayakan Dokumen Penawaran Peserta yang lebih optimal.
- (f) Peserta menyampaikan optimalisasi Dokumen Penawaran (jika ada) berdasarkan hasil negosiasi.
- (g) Panitia KPBU IKN mengevaluasi optimalisasi Dokumen Penawaran yang disampaikan Peserta sebagaimana dimaksud pada huruf (f).
- (h) Hasil negosiasi beserta dokumen pendukungnya dituangkan ke dalam Berita Acara Hasil Negosiasi.

(11) Penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT)

- (a) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Tender (BAHT).
- (b) BAHT merupakan kesimpulan dari Tender yang dibuat oleh Panitia KPBU IKN dan ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
- (c) BAHT hanya disampaikan kepada PJPK dan bersifat rahasia.
- (d) BAHT harus memuat hal sebagai berikut:
  - I. nama seluruh Peserta;
  - II. metode evaluasi yang digunakan;
  - III. kriteria evaluasi;
  - IV. hasil evaluasi masing-masing Peserta pada setiap tahap;
  - V. total biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*) dari masing-masing Peserta;
  - VI. peringkat para Peserta;
  - VII. hasil negosiasi (jika ada);
  - VIII. keterangan lain yang dianggap perlu mengenai pelaksanaan Tender; dan
  - IX. tanggal dibuatnya berita acara.

(12) Penetapan Pemenang

- (a) Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan yang dilampirkan dengan BAHT kepada PJPK.
- (b) Laporan sebagaimana dimaksud huruf (a), disertai usulan calon Pemenang, calon pemenang cadangan satu, dan calon pemenang cadangan dua (jika ada).
- (c) Dalam hal PJPK setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN, maka PJPK menerbitkan surat penetapan pemenang paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterimanya usulan



dari Panitia KPBU IKN yang mencantumkan informasi mengenai:

- I. pemenang;
  - II. pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (jika ada); dan
  - III. masa berlaku surat penetapan pemenang.
- (d) Dalam hal PJPK tidak setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN, maka PJPK membahas hal tersebut dengan Panitia KPBU IKN untuk mengambil keputusan.
- (e) Hasil pembahasan antara PJPK dengan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (d) dituangkan ke dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh PJPK dan Panitia KPBU IKN. Berita Acara memuat informasi keberatan dan/atau kesepakatan pada saat pembahasan.
- (f) Keputusan dari hasil pembahasan antara PJPK dengan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (e) berupa menyetujui usulan Panitia KPBU IKN atau melakukan evaluasi ulang.
- (g) Dalam hal keputusan dari hasil pembahasan antara PJPK dengan Panitia KPBU IKN berupa menyetujui usulan Panitia KPBU IKN maka PJPK membuat surat penetapan yang mencantumkan informasi mengenai:
- I. pemenang;
  - II. pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (jika ada); dan
  - III. masa berlaku surat penetapan pemenang.

- (h) Dalam hal keputusan dari hasil pembahasan antara PJPk dengan Panitia KPBU IKN berupa evaluasi ulang, maka PJPk meminta Panitia KPBU IKN untuk melakukan evaluasi ulang.
- (i) Dalam hal evaluasi ulang yang dimaksud pada huruf (h) membutuhkan waktu tambahan dari jadwal yang sudah ditetapkan pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), maka Panitia KPBU IKN mengumumkan perubahan jadwal kepada seluruh Peserta dan meminta perpanjangan masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran (jika dibutuhkan).
- (j) Panitia KPBU IKN melaporkan hasil evaluasi ulang kepada PJPk yang meliputi usulan calon pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (jika ada).
- (k) Dalam hal PJPk setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN berdasarkan hasil evaluasi ulang sebagaimana dimaksud pada huruf (j) maka PJPk menerbitkan surat penetapan pemenang yang mencantumkan informasi mengenai:
- I. pemenang;
  - II. pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (jika ada); dan
  - III. masa berlaku surat penetapan pemenang.
- (l) Dalam hal PJPk tidak setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN berdasarkan hasil evaluasi ulang sebagaimana dimaksud huruf (j), maka PJPk menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

(m) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (l) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(13) Pengumuman hasil Tender

(a) Berdasarkan surat penetapan pemenang oleh PJKP, Panitia KPBU IKN:

I. memberitahukan hasil Tender kepada setiap Peserta secara elektronik; dan

II. mengumumkan hasil Tender dengan menayangkan sesuai jadwal di *website* instansi PJKP dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(b) Isi dari pengumuman Tender sebagaimana dimaksud pada huruf (a) angka II. antara lain memuat:

I. nama proyek KPBU IKN;

II. nama PJKP;

III. peringkat berdasarkan hasil evaluasi Penawaran;

IV. nama dan alamat pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (jika ada);

V. masa berlaku surat penetapan pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (apabila ada);

VI. jangka waktu KPBU IKN; dan

VII. nilai biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*) yang akan dilakukan oleh pemenang.

(14) Sanggah terhadap hasil Tender

- (a) Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran dan tidak menjadi pemenang dapat menyampaikan sanggah secara tertulis kepada PJKK atas hasil Tender dengan disertai dokumen pendukung tentang terjadinya penyimpangan atau pelanggaran.
- (b) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (c) PJKK harus memberikan jawaban tertulis atas sanggah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (d) Penyampaian sanggah dari Peserta dan jawaban sanggah dari PJKK disampaikan secara tertulis melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (e) Dalam hal sanggah dinyatakan benar oleh PJKK, maka PJKK menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
- (f) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (e) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(15) Penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).

- (a) PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender dengan ketentuan:
  - I. tidak ada sanggah dari Peserta Tender sampai batas akhir masa sanggah; atau
  - II. sanggah terbukti tidak benar.
- (b) PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah masa sanggah berakhir jika tidak ada kondisi diluar kendali para pihak.
- (c) Anggota dan komposisi konsorsium pemenang Tender pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender harus sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap Penetapan Pemenang.
- (d) Dalam hal anggota dan komposisi konsorsium Pemenang Tender pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender tidak sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap penetapan Pemenang, maka pemenang Tender tersebut digugurkan.
- (e) Pemenang yang digugurkan sebagaimana dimaksud pada huruf (d) atau mengundurkan diri setelah diterbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKP, dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (f) Jika pemenang yang ditetapkan mengundurkan diri atau digugurkan, maka PJKP memerintahkan Panitia KPBK IKN melanjutkan Tender untuk melakukan negosiasi dengan pemenang cadangan satu,

untuk mendapatkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk manfaat nilai uang (*value for money*) tertinggi, dengan ketentuan Dokumen Penawaran dan jaminan penawaran pemenang cadangan satu telah diperpanjang sampai dengan penandatanganan Perjanjian KPBU ditunjukkan dengan surat penawaran (*cover letter*).

- (g) Dalam hal negosiasi sebagaimana dimaksud huruf (f) mencapai kesepakatan, maka pemenang cadangan satu menyampaikan pemutakhiran Dokumen Penawaran berdasarkan hasil negosiasi.
- (h) Setelah menerima pemutakhiran Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud huruf (g), PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender untuk pemenang cadangan satu.
- (i) Dalam hal pemenang cadangan satu mengundurkan diri atau negosiasi pemenang cadangan satu dengan Panitia KPBU IKN tidak menghasilkan kesepakatan, maka PJKP memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melanjutkan Tender dengan melakukan negosiasi kepada pemenang cadangan dua (apabila ada) untuk mendapatkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk manfaat nilai uang (*value for money*) tertinggi, dengan ketentuan Dokumen Penawaran dan jaminan penawaran pemenang cadangan dua telah diperpanjang sampai dengan penandatanganan Perjanjian KPBU ditunjukkan dengan surat penawaran (*cover letter*);

- (j) Dalam hal negosiasi sebagaimana dimaksud pada huruf (i) mencapai kesepakatan, maka pemenang cadangan dua menyampaikan pemutakhiran Dokumen Penawaran berdasarkan hasil negosiasi.
  - (k) Setelah menerima pemutakhiran Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud huruf (j), PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender untuk pemenang cadangan dua.
  - (l) Pemenang yang mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKP dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (m) Jika semua pemenang mengundurkan diri atau tidak tercapai kesepakatan dalam negosiasi dengan para pemenang cadangan, maka PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
  - (n) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (m) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- 3) Tender Satu Tahap dengan Metode Evaluasi Sistem Nilai
- a) Tender satu tahap dengan metode evaluasi sistem nilai dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:
    - (1) pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi;



- (2) penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN;
  - (3) pemberian penjelasan;
  - (4) pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
  - (5) penyampaian Undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (dokumen penawaran administrasi dan dokumen penawaran teknis);
  - (6) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
  - (7) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
  - (8) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
  - (9) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
  - (10) negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada Bab III B. 2. a. 1) b);
  - (11) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
  - (12) penetapan Pemenang;
  - (13) pengumuman hasil Tender;
  - (14) sanggah terhadap hasil Tender; dan
  - (15) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).
- b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Tender satu tahap sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:
- (1) Penjelasan tahapan Tender satu tahap sebagaimana dimaksud huruf a) angka (1) sampai dengan angka (8), serta angka (10) sampai dengan angka (15), merujuk pada ketentuan sebagaimana telah dijelaskan pada proses Tender satu tahap menggunakan metode evaluasi sistem penawaran finansial terbaik.

(2) Penjelasan tahapan Tender satu tahap sebagaimana dimaksud huruf a) angka (9) adalah sebagai berikut:

(a) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul II sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(b) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.

(c) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran sampul II. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(d) Ketentuan sebagaimana dimaksud huruf (b) dan huruf (c) dicantumkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(e) Evaluasi dilakukan dengan cara sebagai berikut:

I. Panitia KPBU IKN memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur yang menjadi persyaratan dalam

- penilaian penawaran teknis dan finansial berdasarkan kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- II. masing-masing unsur teknis dan finansial yang ditetapkan sebagai kriteria penilaian diberi bobot dan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen).
- III. penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian kombinasi nilai teknis dan nilai finansial; dan
- IV. ketentuan mengenai ambang batas nilai diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*). Peserta harus memenuhi ambang batas tersebut.
- (f) Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta yang berkaitan dengan inkonsistensi numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.
- (g) Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf (f), Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta Peserta melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta.

- (h) Peserta hanya melakukan koreksi terhadap kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.
- (i) Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Peserta dengan menyertakan surat yang menyatakan bahwa hasil koreksi adalah sesuai dengan Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran.
- (j) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia KPBU IKN.

**b. TENDER DUA TAHAP**

1) Umum

- a) Evaluasi Dokumen Penawaran dan Evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi pada Tender dua tahap menggunakan metode sebagai berikut:
  - (1) metode evaluasi sistem gugur untuk pemenuhan Persyaratan Minimum; dan
  - (2) metode evaluasi sistem nilai untuk pemenuhan Persyaratan Tambahan.
- b) Persyaratan Tambahan sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka (2) hanya dapat diubah berdasarkan hasil Dialog Optimalisasi.
- c) Peserta Tender menyampaikan Respon terhadap Persyaratan Tambahan sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka (2) melalui:
  - (1) pemasukan Dokumen Penawaran berdasarkan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan

- (2) pemasukan Dokumen Penawaran Optimalisasi berdasarkan hasil Dialog Optimalisasi.
- 2) Pelaksanaan Tender Dua Tahap.
- a) Tender dua tahap dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:
    - (1) pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi;
    - (2) penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN;
    - (3) pemberian penjelasan;
    - (4) pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
    - (5) penyampaian Undangan dan Pembukaan Dokumen Penawaran;
    - (6) evaluasi Dokumen Penawaran;
    - (7) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran;
    - (8) sanggah terhadap hasil Evaluasi Dokumen Penawaran;
    - (9) undangan kepada Peserta Dialog;
    - (10) Dialog Optimalisasi atas hasil evaluasi Dokumen Penawaran;
    - (11) pemasukan Dokumen Penawaran Optimalisasi;
    - (12) pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi;
    - (13) evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi;
    - (14) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
    - (15) penetapan pemenang;
    - (16) pengumuman hasil Tender;
    - (17) sanggah terhadap hasil Tender; dan
    - (18) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*)
  - b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Tender dua tahap sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:

- (1) Pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.

Panitia KPBU IKN mengirimkan undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi. Pengiriman undangan dapat dilakukan secara elektronik.

- (2) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN.

- (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN kepada Peserta yang telah lulus tahap Prakualifikasi.

- (b) Ketentuan mengenai Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (a) mengacu pada BAB III A. 2. e. 11) b) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

- (c) Panitia KPBU IKN menambah akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada Peserta yang telah lulus tahap Prakualifikasi dan menonaktifkan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) bagi Peserta yang tidak lulus tahap Prakualifikasi.

- (d) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN dapat dilakukan secara elektronik.

- (3) Pemberian penjelasan.

Ketentuan mengenai pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud pada pada huruf a) angka (3) dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap Pemberian penjelasan pada Tender satu

tahap dalam BAB III B. 2. a. 2) b) (3) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

(4) Pemasukan Dokumen Penawaran

- (a) Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (b) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran.
- (c) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Penawaran Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Penawaran.
- (d) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud huruf (c), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (e) Dokumen Penawaran berisi Dokumen Penawaran administrasi, teknis, finansial, dan masukan terhadap Rancangan Perjanjian KPBU IKN.
- (f) Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud pada huruf (e) disampaikan secara bersamaan dalam sampul tertutup.
- (g) Panitia KPBU IKN menolak Dokumen Penawaran yang disampaikan setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.



(h) Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran sesuai dengan yang disyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), yang meliputi:

I. Dokumen Penawaran administrasi

Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran administrasi sebagaimana yang disyaratkan, antara lain:

- i. surat penawaran (*cover letter*) yang mencantumkan masa berlaku dan pernyataan bahwa Dokumen Penawaran adalah sah dan berlaku sebagai dokumen resmi yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta;
- ii. konfirmasi persetujuan atas Persyaratan dan Kriteria Minimum;
- iii. jaminan penawaran yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

(I) nilai nominal jaminan penawaran harus sama dengan yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);

(II) nama yang tercantum dalam surat jaminan penawaran harus sama dengan nama Peserta;

(III) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium maka jaminan penawaran mencantumkan nama konsorsium sesuai yang tercantum dalam perjanjian konsorsium;

- (IV) nama proyek KPBU IKN dalam jaminan penawaran harus sama dengan nama proyek KPBU IKN yang ditenderkan;
- (V) masa berlaku jaminan penawaran adalah sejak tanggal pemasukan Dokumen Penawaran sampai dengan tanggal penetapan pemenang Tender sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (VI) dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang Tender, maka Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran untuk mencakup masa perpanjangan tersebut;
- (VII) dalam hal surat penawaran dan jaminan penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada huruf (VI), maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri dan jaminan penawarannya dikembalikan kepada Peserta yang bersangkutan;
- (VIII) Peserta yang telah dinyatakan sebagai pemenang Tender

berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*), wajib memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);

(IX) dalam hal pemenang Tender tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada huruf (VIII), maka pemenang Tender tersebut dianggap mengundurkan diri dan jaminan penawarannya dicairkan dan disetorkan ke kas negara;

(X) dalam hal pemenang Tender mengundurkan diri sebagaimana dimaksud pada huruf (IX), Panitia KPBU IKN meminta pemenang cadangan satu (jika ada) untuk memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);

(XI) dalam hal pemenang cadangan satu tidak memperpanjang

- jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka (X), maka pemenang cadangan satu tersebut dianggap mengundurkan diri;
- (XII) dalam hal pemenang cadangan satu mengundurkan diri sebagaimana dimaksud pada angka (XI), Panitia KPBU IKN meminta pemenang cadangan dua (jika ada) untuk memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (XIII) dalam hal pemenang cadangan dua tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka (XII), maka pemenang cadangan dua tersebut dianggap mengundurkan diri;
- (XIV) jaminan penawaran harus dapat dicairkan tanpa syarat (*unconditional*) paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah surat pernyataan wanprestasi penawaran dari Panitia KPBU IKN diterima oleh penerbit jaminan;

(XV) surat pernyataan wanprestasi penawaran disampaikan kepada penerbit jaminan jika:

(i) pemenang mengundurkan diri;

(ii) Peserta menarik kembali Dokumen Penawaran selama masa berlaku penawaran;

(iii) Dokumen Penawaran Peserta diketahui berisi pernyataan palsu/keterangan tidak benar; atau

(iv) Badan Usaha Pelaksana tidak menandatangani Perjanjian KPBU IKN dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pembentukan Badan Usaha Pelaksana; dan

(XVI) jaminan penawaran yang dicairkan harus disetorkan ke Kas Negara.

iv. surat pernyataan lainnya sebagaimana disyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

II. Dokumen Penawaran teknis

Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran teknis sebagaimana yang disyaratkan, antara lain:

i. data teknis antara lain berisi:

(I) pendekatan dan metodologi untuk memenuhi Persyaratan

- dan Kriteria Minimum, serta Persyaratan dan Kriteria Tambahan;
- (II) gambaran umum teknis atau desain dasar (*basic design*);
- (III) usulan metodologi kinerja termasuk prosedur uji kinerja yang mencakup data dan hasil analisis terkait Proyek KPBU IKN dan lingkungan, termasuk asumsi yang digunakan;
- (IV) data operasional dan pemeliharaan termasuk namun tidak terbatas pada rancangan rencana operasi dan pemeliharaan; dan
- (V) rencana pengalihan aset.
- ii. data pendukung pemenuhan persyaratan teknis.
  - iii. referensi tempat/lokasi yang menggunakan solusi teknis dan/atau prosedur operasional serupa (jika disyaratkan);
  - iv. rencana dan jadwal pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - v. rencana organisasi dan manajemen pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - vi. komitmen penggunaan Produk Dalam Negeri dalam pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - vii. komitmen dukungan output layanan yang dihasilkan terhadap kesetaraan gender, penyandang disabilitas, dan/atau kelompok sosial tertentu;

- viii. kerangka acuan sub-kontrak yang terdiri atas syarat-syarat umum sub-kontrak konstruksi serta sub-kontrak operasi dan pemeliharaan; dan
- ix. komitmen upaya pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil dan/atau Koperasi.

III. Dokumen Penawaran finansial

Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran finansial sebagaimana yang disyaratkan, antara lain:

- i. peran dan komposisi partisipasi ekuitas pimpinan (*lead*) konsorsium dan masing masing anggota konsorsium dalam hal Peserta berbentuk konsorsium;
- ii. laporan keuangan tahunan terakhir dari Peserta yang telah diaudit oleh akuntan publik (apabila terdapat pembaharuan dari laporan keuangan yang diajukan pada tahap Prakualifikasi). Dalam hal peserta adalah suatu konsorsium, maka persyaratan laporan keuangan tahunan terakhir ini harus paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium. Jika kemampuan finansial Peserta pada tahap Prakualifikasi dipenuhi secara agregat, maka persyaratan laporan keuangan terakhir ini juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya dinilai secara agregat;



- iii. rencana sumber pembiayaan Proyek KPBU IKN (penjelasan mengenai metode pemenuhan biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*), surat dukungan dan kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;
- iv. model keuangan yang disertai dengan Salinan digital (*softcopy*) yang mencakup antara lain:
  - (I) rencana penanaman modal awal;
  - (II) rencana biaya modal (*capital expenditure*);
  - (III) biaya operasi dan pemeliharaan;
  - (IV) rencana sumber pembiayaan;
  - (V) laporan arus kas;
  - (VI) neraca keuangan;
  - (VII) laporan laba rugi;
  - (VIII) tingkat pengembalian modal/analisa arus kas terdiskonto yang menunjukkan tingkat pengembalian investasi Peserta;
  - (IX) rasio keuangan termasuk *debt service coverage ratio (DSCR)* dan rasio profitabilitas;
  - (X) perhitungan tarif dan/atau pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga (jika ada);
  - (XI) *data book* model keuangan yang berisi informasi asumsi

yang digunakan dalam penyiapan model keuangan (yang konsisten dengan asumsi umum dalam penawaran teknis) dan penjelasan mengenai cara penggunaannya; dan

- (XII) rencana kebutuhan Dukungan Pemerintah (jika diperlukan);
- v. surat tinjauan (*review*) model keuangan dalam format yang tercantum dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- vi. formulir keuangan yang harus sesuai dengan model keuangan, berbentuk format yang disediakan oleh PJKK dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*):
  - (I) formulir 1 – perkiraan pengembalian investasi (dalam bentuk pembayaran ketersediaan layanan, biaya pengguna dan/atau bentuk lainnya);
  - (II) formulir 2 – perkiraan biaya modal (*capital expenditure*);
  - (III) formulir 3 – perkiraan biaya pemeliharaan;
  - (IV) formulir 4 – perkiraan biaya operasional (*operational expenditure*);

- (V) formulir 5 – pembayaran Dukungan Kelayakan (jika ada);
  - (VI) formulir 6 – rencana pembiayaan;
  - (VII) formulir 7 – analisis penggunaan sumber daya manusia; dan
  - (VIII) formulir lainnya sebagaimana dibutuhkan;
  - vii. konfirmasi perlakuan akuntansi yang digunakan;
  - viii. konfirmasi perlakuan perpajakan yang digunakan; dan
  - ix. pembagian kelebihan keuntungan (*claw back*) yang diberikan kepada pemerintah (jika ada).
- IV. Tanggapan terhadap rancangan Perjanjian KPBU IKN antara lain berisi permintaan klarifikasi dan/atau pemberian masukan terhadap ketentuan dalam rancangan Perjanjian KPBU IKN disertai dengan penjelasan.

- (i) Peserta yang berbentuk konsorsium dapat diberikan kesempatan oleh Panitia KPBU IKN untuk melakukan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium/kerja sama operasi/kemitraan/bentuk kerjasama lain sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran, sepanjang perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium tersebut tidak menimbulkan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dan masih memenuhi syarat kualifikasi

berdasarkan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (j) Perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada huruf (i) dilarang mengubah pimpinan (*lead*) konsorsium.
- (k) Ketentuan terkait dengan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada huruf (i) dan huruf (j) dicantumkan pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (l) Dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang Tender, maka Peserta harus memperpanjang masa berlaku Surat Penawaran dan Jaminan Penawaran untuk mencakup masa perpanjangan tersebut.
- (m) Dalam hal Surat Penawaran dan Jaminan Penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada huruf (l), maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri.
- (n) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran, maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJKP.
- (o) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (n), PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
- (p) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (o) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen

Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (5) Penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran
- (a) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran pada waktu, tempat, dan media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Pembukaan Dokumen Penawaran dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (c) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
  - (d) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.
  - (e) Pembukaan Dokumen Penawaran dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.
  - (f) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran didistribusikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam

Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (6) Evaluasi Dokumen Penawaran.
- (a) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
  - (c) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (d) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan yang sama kepada seluruh Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana untuk menyampaikan presentasi atas aspek teknis dalam Dokumen Penawaran.

- (e) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf (b) sampai huruf (d) dicantumkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (f) Evaluasi Dokumen Penawaran meliputi:
- I. Evaluasi administrasi
    - i. Evaluasi administrasi dilakukan dengan sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan administrasi; dan
    - ii. Panitia KPBU IKN hanya menggugurkan hal yang bersifat substantif sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - II. Evaluasi teknis dan finansial
    - i. Evaluasi teknis dan finansial dilakukan terhadap Dokumen Penawaran dari Peserta yang telah memenuhi persyaratan administratif.
    - ii. Evaluasi teknis dan finansial dilakukan untuk mengetahui apakah Dokumen Penawaran yang disampaikan Peserta telah memenuhi ketentuan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
    - iii. Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta yang berkaitan dengan inkonsistensi



- numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.
- iv. Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud pada angka iii., Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta Peserta melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta.
  - v. Peserta hanya melakukan koreksi terhadap kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.
  - vi. Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Peserta dengan menyertakan surat yang menyatakan bahwa hasil koreksi adalah sesuai dengan Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran.
  - vii. Evaluasi terhadap pemenuhan Persyaratan dan Kriteria Minimum dilakukan oleh Panitia KPBU IKN dengan metode Sistem Gugur.
  - viii. Terhadap Dokumen Penawaran yang dinyatakan memenuhi evaluasi sebagaimana dilakukan pada angka vii., Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi terhadap pemenuhan Persyaratan dan Kriteria Tambahan berdasarkan

kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- ix. Jika harga/tarif/Pembayaran Ketersediaan Layanan/nilai moneter lainnya yang ditawarkan berbeda pada setiap tahunnya, maka evaluasi finansial didasarkan pada nilai uang sekarang (*net present value*) dari biaya yang harus dikeluarkan oleh PJKP sepanjang masa Perjanjian KPBU IKN yang terdiskonto oleh suku bunga sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- x. Masukan terhadap Rancangan Perjanjian KPBU IKN akan dievaluasi dan dampak dari masukan tersebut akan dipertimbangkan sebagai bagian dari evaluasi teknis dan finansial.
- xi. Panitia KPBU IKN menyusun peringkat sesuai dengan total capaian nilai evaluasi terhadap pemenuhan aspek teknis dan finansial dari Persyaratan Tambahan sesuai dengan bobot yang ditetapkan.
- xii. Berdasarkan peringkat sebagaimana dimaksud pada angka xi. Panitia KPBU IKN menetapkan daftar pendek (*shortlist*) Peserta yang akan diundang untuk

mengikuti Dialog Optimalisasi berdasarkan jumlah maksimum Peserta Dialog yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (g) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran yang ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
- (h) Jika terdapat koreksi aritmetika, maka Berita Acara Koreksi Aritmetika menjadi lampiran dari Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran.
- (i) Jika hasil evaluasi Dokumen Penawaran menunjukkan hanya 1 (satu) Peserta yang memenuhi Persyaratan dan Kriteria Minimum, maka proses Tender dua tahap tetap dilanjutkan dengan Dialog Optimalisasi antara Panitia KPBU IKN dan Peserta yang lulus sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini.
- (j) Jika hasil evaluasi menunjukkan bahwa tidak ada Peserta yang memenuhi Persyaratan dan Kriteria Minimum, maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJPK dengan melampirkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran.
- (k) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (j), PJPK menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
- (l) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (k) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen

Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (7) Pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran.
  - (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan pemberitahuan hasil evaluasi kepada masing-masing Peserta.
  - (b) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) tanpa mencantumkan nilai hasil evaluasi Dokumen Penawaran.
  - (c) Kepada Peserta yang tidak lulus evaluasi Dokumen Penawaran, pemberitahuan hasil evaluasi disertai dengan alasan ketidakkulusan.
  - (d) Pemberitahuan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dapat dilakukan secara elektronik.
- (8) Sanggah terhadap Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran.
  - (a) Peserta yang tidak lulus evaluasi Dokumen Penawaran dapat menyampaikan sanggah secara tertulis atas hasil Evaluasi Dokumen Penawaran kepada Panitia KPBU IKN dengan disertai dokumen pendukung tentang terjadinya penyimpangan atau pelanggaran.
  - (b) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (c) Panitia KPBU IKN harus memberikan jawaban tertulis atas semua sanggah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (d) Dalam hal sanggah dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN, Panitia KPBU IKN melaporkan terkait sanggah tersebut kepada PJKP.
  - (e) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (d), PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
  - (f) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (e) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (9) Undangan kepada Peserta Dialog.
- (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan undangan untuk mengikuti Dialog Optimalisasi kepada para Peserta Dialog.
  - (b) Panitia KPBU IKN menyampaikan undangan dengan melampirkan Surat Informasi Proses Dialog Optimalisasi (selanjutnya disebut sebagai Surat Informasi Proses) kepada masing-masing Peserta Dialog dengan menjelaskan hal sebagai berikut:
    - I. syarat dan ketentuan Dialog Optimalisasi;
    - II. tujuan dan topik diskusi;
    - III. waktu, tempat, dan/atau media beserta rincian jadwal pelaksanaan; dan
    - IV. permintaan dokumen tambahan yang dipersyaratkan kepada Peserta Dialog untuk mendukung pelaksanaan Dialog Optimalisasi.

- (c) Penyampaian Undangan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dapat dilakukan secara elektronik.
  - (d) Penyampaian undangan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) tidak disertai informasi mengenai rincian hasil evaluasi masing-masing Peserta.
  - (e) Panitia KPBU IKN dapat meminta Peserta Dialog untuk menyampaikan respons terhadap topik dialog dalam Surat Informasi Proses yang telah disampaikan.
  - (f) Respons sebagaimana dimaksud pada huruf (e) digunakan untuk keperluan Dialog Optimalisasi dan bersifat tidak mengikat, serta tidak dapat diartikan sebagai bagian dari Dokumen Penawaran.
- (10) Dialog Optimalisasi atas hasil evaluasi Dokumen Penawaran
- (a) Dialog Optimalisasi dilakukan melalui pertemuan antara Panitia KPBU IKN dengan masing-masing Peserta Dialog (*one on one*) untuk mendiskusikan optimalisasi penawarannya.
  - (b) Dialog Optimalisasi dilakukan sesuai waktu, tempat, dan/atau media, beserta rincian jadwal pelaksanaan dan topik yang tercantum dalam Surat Informasi Proses.
  - (c) Hasil Dialog Optimalisasi dengan masing-masing Peserta Dialog dituangkan ke dalam Berita Acara Dialog Optimalisasi dan disampaikan kepada masing-masing Peserta Dialog yang bersangkutan.
  - (d) Berita Acara Dialog Optimalisasi serta informasi lainnya yang diperoleh berdasarkan Dialog Optimalisasi bersifat rahasia dan tidak

dapat diungkapkan kepada Peserta Dialog lainnya maupun pihak lain yang dapat mempengaruhi kompetisi.

(e) Berdasarkan Berita Acara Dialog Optimalisasi:

I. jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat mengagendakan tambahan waktu dan topik diskusi dengan melakukan perubahan pada Surat Informasi Proses. Perubahan terhadap Surat Informasi Proses tersebut disampaikan kepada masing-masing Peserta Dialog; atau

II. masing-masing Peserta Dialog diminta untuk melakukan optimalisasi terhadap Dokumen Penawaran dan melakukan penyesuaian dengan menyampaikan Dokumen Penawaran Optimalisasi yang memenuhi Persyaratan Tambahan. Pemenuhan terhadap Persyaratan Tambahan tersebut harus tetap memberikan manfaat terbaik bagi Proyek KPBU IKN dan memperhatikan nilai manfaat uang (*value for money*).

(f) Berdasarkan hasil Dialog Optimalisasi, jika diperlukan Panitia KPBU IKN dapat melakukan penyesuaian terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN setelah mendapatkan persetujuan dari PJKP, dengan syarat tanpa mengubah Persyaratan Minimum. Panitia KPBU IKN melakukan penyesuaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian



KPBU IKN melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- I. Jika terdapat hal baru atau perubahan yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) termasuk perubahan terhadap Rancangan Perjanjian KPBU IKN, Panitia KPBU IKN harus menuangkan hal baru atau perubahan penting tersebut ke dalam Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN.
- II. Panitia KPBU IKN mengajukan usulan perubahan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN untuk mendapatkan persetujuan PJKP setelah Dialog Optimalisasi telah selesai dilaksanakan.
- III. Perubahan sebagaimana dimaksud pada angka II. tidak dapat mengubah, menambah dan/atau mengurangi kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi.
- IV. Pengajuan usulan Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) termasuk perubahan terhadap Rancangan Perjanjian KPBU IKN disampaikan kepada PJKP dengan melampirkan Berita Acara Dialog Optimalisasi.

- V. PJKP memberikan jawaban atas usulan perubahan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka II., paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah menerima usulan dari Panitia KPBU IKN.
- VI. Panitia KPBU IKN menerbitkan Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) termasuk Rancangan Perjanjian KPBU IKN dan menyampaikan kepada Peserta Dialog setelah Surat Persetujuan dari PJKP diterima.
- VII. Setiap perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN.
- VIII. Jika perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN tersebut tidak disampaikan kepada seluruh Peserta Dialog, maka ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN sebelumnya.
- IX. Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan

Perjanjian KPBU IKN, Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Optimalisasi.

- X. Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada angka IX. disampaikan kepada peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN.
- XI. Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN tersebut menjadi dasar bagi Peserta Dialog untuk menyampaikan Dokumen Penawaran Optimalisasi.
- XII. Pemberitahuan dan penyampaian perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN dapat disampaikan secara elektronik.

(11) Pemasukan Dokumen Penawaran Optimalisasi.

- (a) Berdasarkan hasil Dialog Optimalisasi, Peserta Dialog menyampaikan Dokumen Penawaran Optimalisasi kepada Panitia KPBU IKN sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan perubahannya (jika ada).
- (b) Dalam hal Peserta Dialog tidak melakukan optimalisasi Dokumen Penawaran dan tidak menarik Dokumen Penawarannya, maka Peserta Dialog menyampaikan surat

pernyataan bahwa Dokumen Penawaran masih berlaku.

- (c) Terhadap Peserta Dialog yang tidak memasukkan Dokumen Penawaran Optimalisasi dan tidak menyampaikan surat pernyataan bahwa Dokumen Penawaran masih berlaku maka Peserta Dialog tersebut dianggap mengundurkan diri dan dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan perubahannya (jika ada).
- (d) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf (c) harus disampaikan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Optimalisasi.
- (e) Panitia KPBU IKN menolak Dokumen Penawaran Optimalisasi atau surat pernyataan bahwa Dokumen Penawaran masih berlaku yang disampaikan setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Optimalisasi.
- (f) Peserta Dialog menyampaikan Dokumen Penawaran Optimalisasi sesuai dengan ketentuan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan perubahannya, yang meliputi:
  - I. Dokumen Penawaran administrasi antara lain:
    - i. surat penawaran hasil optimalisasi (*cover letter*) yang berisi pernyataan bahwa Dokumen Penawaran Optimalisasi adalah sah dan berlaku, ditandatangani oleh Peserta Dialog atau pihak yang berwenang mewakilinya;

- ii. surat pernyataan bahwa Dokumen Penawaran Optimalisasi yang disampaikan tidak mengurangi pemenuhan terhadap Persyaratan Minimum yang disampaikan dalam Dokumen Penawaran sebelumnya; dan
  - iii. Informasi lain yang diperlukan.
- II. Dokumen Penawaran Optimalisasi teknis antara lain:
- i. data teknis yang melingkupi pembaruan atas data teknis Dokumen Penawaran beserta Data pendukung;
  - ii. rencana dan jadwal pelaksanaan proyek;
  - iii. rencana organisasi dan manajemen pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - iv. rencana penggunaan Produk Dalam Negeri dalam pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - v. kerangka acuan sub-kontrak yang terdiri atas syarat-syarat umum sub-kontrak konstruksi serta sub-kontrak operasi dan pemeliharaan; dan
  - vi. komitmen upaya pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil dan/atau Koperasi.
- III. Dokumen Penawaran Optimalisasi finansial antara lain:
- i. peran dan komposisi partisipasi ekuitas pimpinan (*lead*) konsorsium dan masing-masing anggota

- konsorsium dalam hal Peserta berbentuk konsorsium;
  - ii. rencana pembiayaan terinci (termasuk surat dukungan dan kerangka acuan);
  - iii. pembaruan terhadap model keuangan Dokumen Penawaran finansial;
  - iv. surat tinjauan (*review*) model keuangan dalam format yang tercantum dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - v. pembaruan formulir keuangan (dalam bentuk yang disediakan oleh PJPK dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*));
  - vi. konfirmasi perlakuan akuntansi yang digunakan;
  - vii. konfirmasi perlakuan pajak yang digunakan; dan
  - viii. pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) yang diberikan kepada PJPK (jika ada).
- IV. Tanggapan terhadap Rancangan Perjanjian KPBU IKN antara lain berisi masukan terhadap ketentuan dalam Rancangan Perjanjian KPBU IKN yang merefleksikan aspek teknis dan finansial penawaran Peserta Dialog.
- (g) Panitia KPBU IKN dapat menyatakan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) bahwa Peserta Dialog hanya perlu menyertakan bagian dari Dokumen Penawaran yang berubah sesuai dengan hasil

Dialog Optimalisasi. Dalam hal ini, Peserta Dialog harus menyatakan dalam bentuk surat bahwa perubahan yang dilakukan hanya terhadap bagian yang sesuai dengan hasil Dialog Optimalisasi dan bagian lain dari Dokumen Penawaran tidak berubah serta tetap berlaku sebagaimana mestinya.

- (h) Jika terdapat perbedaan atau inkonsistensi antara informasi dalam Dokumen Penawaran dengan informasi dalam Dokumen Penawaran Optimalisasi, maka yang berlaku adalah informasi yang tercantum dalam Dokumen Penawaran Optimalisasi.
- (i) Peserta Dialog dianggap mengundurkan diri dalam hal:
  - I. Tidak menyampaikan Dokumen Penawaran Optimalisasi atau surat pernyataan bahwa Dokumen Penawaran tetap berlaku; atau
  - II. Dokumen Penawaran Optimalisasi atau surat pernyataan bahwa Dokumen Penawaran tetap berlaku disampaikan melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (j) Dalam hal Peserta Dialog mengundurkan diri dari Tender dua tahap dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKK, maka Peserta Dialog tersebut dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).



(12) Pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi.

- (a) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta Dialog yang memasukkan Dokumen Penawaran Optimalisasi untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (b) Pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta Dialog yang memasukkan Dokumen Penawaran Optimalisasi pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (c) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta Dialog yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta Dialog yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
- (d) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta Dialog yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.
- (e) Pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.

- (f) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Optimalisasi didistribusikan kepada seluruh Peserta Dialog yang memasukkan Dokumen Penawaran Optimalisasi.
- (13) Evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi
- (a) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (b) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (c) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta Dialog atas Dokumen Penawaran Optimalisasi. Peserta Dialog menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (d) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan yang sama kepada masing-masing Peserta Dialog untuk menyampaikan presentasi atas aspek teknis dalam Dokumen Penawaran Optimalisasi.

- (e) Ketentuan sebagaimana dimaksud huruf (b) sampai dengan huruf (d) dicantumkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (f) Evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi meliputi:
  - I. Evaluasi pembaruan dokumen administrasi
    - i. Evaluasi administrasi dilakukan dengan sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan administrasi dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
    - ii. Panitia KPBU IKN hanya menggugurkan hal yang bersifat substantif sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - II. Evaluasi teknis dan finansial
    - i. Evaluasi teknis dan finansial dilakukan terhadap Dokumen Penawaran Optimalisasi yang memenuhi persyaratan administratif.
    - ii. Panitia KPBU IKN memastikan bahwa Dokumen Penawaran Optimalisasi yang disampaikan oleh Peserta Dialog tetap memenuhi ketentuan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- iii. Panitia KPBU IKN memastikan bahwa Dokumen Penawaran Optimalisasi tidak mengubah pemenuhan terhadap Persyaratan Minimum.
- iv. Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi terhadap pemenuhan Persyaratan Tambahan berdasarkan kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- v. Jika harga/tarif/Pembayaran Ketersediaan Layanan/nilai moneter lainnya yang ditawarkan berbeda pada setiap tahunnya, maka evaluasi finansial didasarkan pada nilai uang sekarang (*net present value*) dari biaya yang harus dikeluarkan oleh PJKP atau pengguna sepanjang masa Perjanjian KPBU IKN yang terdiskonto oleh suku bunga sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- vi. Masukan terhadap Rancangan Perjanjian KPBU IKN akan dievaluasi dan dampak dari masukan tersebut akan dipertimbangkan sebagai bagian dari evaluasi teknis dan finansial.
- vii. Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika

dalam Dokumen Penawaran Optimalisasi masing-masing Peserta Dialog yang berkaitan dengan inkonsistensi numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.

- viii. Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud pada angka vii., Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta Peserta Dialog untuk melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran Optimalisasi masing-masing Peserta Dialog.
- ix. Peserta Dialog hanya melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.
- x. Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Peserta Dialog dengan menyertakan surat yang menyatakan bahwa hasil koreksi adalah sesuai dengan hasil Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran Optimalisasi.
- xi. Dari nilai total capaian hasil kombinasi evaluasi teknis dan finansial, Panitia KPBU IKN menyusun peringkat hasil evaluasi. Peserta Dialog dengan total hasil

- perhitungan tertinggi menduduki peringkat pertama.
- xii. Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi.
  - xiii. Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
  - xiv. Dalam hal Evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi belum menghasilkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk manfaat nilai uang (*value for money*) yang dapat dicapai atau belum mencapai tujuan pengadaan yang tertuang dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJPK.
  - xv. Berdasarkan laporan Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi sebagaimana dimaksud pada angka xiv., PJPK dapat memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk mengulang proses Dialog Optimalisasi dimulai dari tahap undangan kepada Peserta Dialog sampai dengan tahap evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi untuk mendapatkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk nilai manfaat uang (*value for money*) tertinggi.

(14) Penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT)

Ketentuan mengenai tahap Penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT) sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka 14) dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap Penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT) pada Tender satu tahap dalam BAB III B. 2. a. 2) b) (11) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

(15) Penetapan pemenang.

Ketentuan mengenai tahap penetapan pemenang sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka (15) dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap penetapan pemenang dalam BAB III B. 2. a. 2) b) (12) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

(16) Pengumuman hasil Tender

Ketentuan mengenai tahap pengumuman hasil Tender sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka (16) dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap pengumuman hasil Tender pada Tender satu tahap dalam BAB III B. 2. a. 2) b) (13) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

(17) Sanggah terhadap hasil Tender

Ketentuan mengenai tahap sanggah terhadap hasil Tender sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka (17) dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap sanggah terhadap hasil Tender pada Tender satu tahap dalam Bab III B. 2. a. 2) b) (14) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

(18) Penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender

- (a) PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender dengan ketentuan:
- I. tidak ada sanggah dari Peserta sampai batas akhir masa sanggah; atau
  - II. sanggah terbukti tidak benar.



- (b) PJKK menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah proses sanggah berakhir, jika tidak ada kondisi di luar kendali para pihak.
- (c) Peserta yang telah dinyatakan sebagai pemenang Tender berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Tender sebagaimana dimaksud pada huruf (b), wajib memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (d) Dalam hal pemenang Tender tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada huruf (c), maka pemenang Tender tersebut dianggap mengundurkan diri dan dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (e) Anggota dan komposisi konsorsium pemenang Tender pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender harus sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap Penetapan Pemenang.
- (f) Dalam hal anggota dan komposisi konsorsium pemenang Tender pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender tidak sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap Penetapan Pemenang, maka pemenang tersebut digugurkan.
- (g) Pemenang yang mengundurkan diri sebagaimana dimaksud pada huruf (d) atau digugurkan sebagaimana dimaksud huruf (f)

setelah diterbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKP, dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (h) Jika pemenang yang ditetapkan mengundurkan diri atau digugurkan, PJKP dapat menugaskan Panitia KPBU IKN untuk melakukan peninjauan kembali (*review*) terhadap hasil evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua.
- (i) PJKP dapat menerbitkan Surat Pemenang Tender kepada pemenang cadangan satu dengan ketentuan:
- I. surat penetapan pemenang masih berlaku;
  - II. hasil peninjauan kembali (*review*) yang dilakukan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (h) menyimpulkan bahwa Dokumen Penawaran Optimalisasi pemenang cadangan satu telah menunjukkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk manfaat nilai uang (*value for money*); dan
  - III. Dokumen Penawaran pemenang cadangan satu masih berlaku sampai dengan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN ditunjukkan dengan surat penawaran (*cover letter*).
- (j) Dalam hal hasil peninjauan kembali (*review*) yang dilakukan oleh Panitia KPBU IKN menyimpulkan bahwa Dokumen Penawaran

Optimalisasi pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua belum menunjukkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk manfaat nilai uang (*value for money*), maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJPk.

- (k) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (j), PJPk dapat menyatakan bahwa diperlukan pengulangan tahap Undangan kepada Peserta Dialog sampai dengan tahap Evaluasi Dokumen Penawaran Optimalisasi untuk mendapatkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk manfaat nilai uang (*value for money*) tertinggi.
- (l) Pengulangan sebagaimana dimaksud pada huruf (k) hanya dilakukan kepada pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua.
- (m) Dalam hal pemenang, pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua mengundurkan diri, Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJPk.
- (n) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (m), PJPk menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
- (o) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (m) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

**c. PENGGABUNGAN PRAKUALIFIKASI DAN TENDER**

## 1) Umum

a) Dalam hal dilakukan penggabungan Prakualifikasi dan Tender, maka:

- (1) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Pengadaan kepada Peserta, yaitu Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), dan rancangan Perjanjian KPBU IKN;
- (2) Peserta Pengadaan memasukkan Dokumen Kualifikasi bersamaan dengan pemasukan Dokumen Penawaran; dan
- (3) Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) bersamaan dengan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN.

b) Panitia KPBU IKN menambah tahapan negosiasi Dokumen Penawaran Peserta pada pelaksanaan Penggabungan Prakualifikasi dan Tender dalam hal terdapat kondisi sebagai berikut:

- (1) hanya terdapat 1 (satu) Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran;
- (2) berdasarkan Berita Acara Hasil Prakuifikasi, hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus kualifikasi;
- (3) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I, hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus evaluasi; atau
- (4) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II, hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus evaluasi.

- 2) Pelaksanaan Penggabungan Prakuualifikasi dan Tender.
  - a) Penggabungan Prakuualifikasi dan Tender dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:
    - (1) pengumuman Pengadaan dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
    - (2) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
    - (3) penyampaian Dokumen Pengadaan dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
    - (4) Pemberian penjelasan;
    - (5) pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
    - (6) penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Kualifikasi;
    - (7) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
    - (8) penetapan dan pengumuman hasil Prakuualifikasi;
    - (9) sanggah hasil Prakuualifikasi;
    - (10) penyampaian Undangan dan Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis);
    - (11) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
    - (12) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
    - (13) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
    - (14) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
    - (15) negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB III B. 2. c. 1) b);
    - (16) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
    - (17) penetapan Pemenang;
    - (18) pengumuman hasil Tender;
    - (19) sanggah terhadap hasil Tender; dan

(20) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).

b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Penggabungan Prakualifikasi dan Tender sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:

(1) Pengumuman Pengadaan dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan

(a) Panitia KPBU IKN melakukan pengumuman tahapan Prakualifikasi dan Tender secara bersamaan.

(b) Ketentuan mengenai tahap pengumuman Pengadaan dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap pengumuman Prakualifikasi dalam BAB III B. 1. b. 2) a) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

(c) Dokumen yang dimaksud dalam muatan pengumuman pada tahapan ini adalah Dokumen Pengadaan, meliputi:

I. Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);

II. Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan

III. rancangan Perjanjian KPBU IKN.

(2) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.

(a) Badan Usaha yang berminat mendaftar dan menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.

(b) Dokumen Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta.

- (c) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana diatur dalam pengumuman.
  - (d) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dilakukan oleh calon Peserta atau perwakilan calon Peserta yang memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
  - (e) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dapat dilakukan secara elektronik.
- (3) Penyampaian Dokumen Pengadaan dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*)
- (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Pengadaan dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada calon Peserta yang telah menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (b) Ketentuan mengenai Dokumen Pengadaan sebagaimana dimaksud pada huruf (a) mengacu pada BAB III A. 2. e. 11) c) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
  - (c) Penyampaian Dokumen Pengadaan dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.



- (d) Panitia KPBU IKN harus memberikan waktu yang cukup bagi Peserta untuk menyiapkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
  - (e) Penyampaian Dokumen Pengadaan dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dapat dilakukan secara elektronik.
- (4) Pemberian Penjelasan.
- (a) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh calon Peserta Pengadaan secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
  - (b) Perwakilan Peserta yang hadir pada saat pemberian penjelasan menunjukkan tanda pengenal kepada Panitia KPBU IKN.
  - (c) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:
    - I. penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
    - II. pemberian kesempatan kepada seluruh calon Peserta untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.
  - (d) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud pada huruf (c) angka I. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - I. pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan;
    - II. Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh calon Peserta;
    - III. calon Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Pengadaan dan/atau Proyek KPBU IKN;

- IV. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
- V. ketidakhadiran calon Peserta pada rapat pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran;
- VI. Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan kepada calon Peserta Pengadaan antara lain meliputi:
  - i. tahapan Pengadaan;
  - ii. isi Dokumen Pengadaan;
  - iii. ruang lingkup proyek KPBU IKN;
  - iv. perkiraan nilai Proyek KPBU IKN;
  - v. persyaratan yang ada dalam tahapan Pengadaan;
  - vi. tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan ke Panitia KPBU IKN;
  - vii. kriteria dan tata cara evaluasi yang digunakan; dan
  - viii. dokumen yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN.
- VII. pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan; dan
- VIII. Berita Acara Pemberian Penjelasan disampaikan kepada seluruh calon Peserta Pengadaan.

- (e) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (c) angka II. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. calon Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Pengadaan sampai dengan batas akhir penyampaian pertanyaan sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan;
  - II. Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari calon Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh calon Peserta yang melakukan pendaftaran dan pengambilan Dokumen Pengadaan sesuai dengan jadwal dan media/tempat yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan; dan
  - III. seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka I. dan angka II. dituangkan dalam Daftar Pertanyaan dan Jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan.
- (f) Jika diperlukan, pemberian penjelasan dilakukan dengan peninjauan lapangan/lokasi.
- (g) Peninjauan lapangan/lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf (e) dilakukan sebagai berikut:
- I. seluruh calon Peserta mengikuti peninjauan lapangan/lokasi sesuai

- waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan;
- II. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - III. ketidakhadiran calon Peserta pada peninjauan lapangan/lokasi tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran;
  - IV. peninjauan lapangan/lokasi dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Peninjauan Lapangan/lokasi; dan
  - V. Berita Acara Pemberian Penjelasan Peninjauan Lapangan/lokasi disampaikan kepada seluruh calon Peserta.
- (h) Panitia KPBU IKN dapat melakukan pemberian penjelasan kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan:
- I. perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan atau investasi infrastruktur;
  - II. lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - III. badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - IV. investor;
  - V. sponsor; dan/atau
  - VI. pihak lainnya yang terkait.
- (i) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Pengadaan, maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- I. Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Pengadaan;
  - II. Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Pengadaan kepada seluruh Peserta; dan
  - III. Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud angka (I) dan angka (II) dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Penawaran terlewati.
- (j) Perubahan Dokumen Pengadaan sebagaimana dimaksud pada huruf (i) tidak dapat mengubah, menambah dan/atau mengurangi kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi.
  - (k) Setiap perubahan Dokumen Pengadaan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Pengadaan.
  - (l) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan huruf (i), maka ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut dianggap tidak ada, dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Pengadaan sebelumnya.
  - (m) Perubahan Dokumen Pengadaan sebagaimana dimaksud pada huruf (i) harus mendapatkan persetujuan dari PJPk. PJPk memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.

- (n) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Pengadaan, Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
  - (o) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada huruf (n) disampaikan kepada calon Peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Pengadaan.
  - (p) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Pengadaan dapat dilakukan secara elektronik.
- (5) Pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II)
- (a) Calon Peserta menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan.
  - (b) Calon Peserta menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran, serta surat kuasa terkait kewenangan untuk bertindak mewakili Peserta (jika ada pemberian kuasa) kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan.
  - (c) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) calon Peserta dalam pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
  - (d) Dalam hal terdapat perubahan pemberian kuasa selama proses Pengadaan, Peserta segera menyampaikan pembaruan surat kuasa kepada Panitia KPBU IKN.

- (e) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (f) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (g) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud huruf (f), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (h) Panitia KPBU IKN menolak Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (i) Ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan pemasukan Dokumen Kualifikasi pada tahapan ini, dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap pemenuhan persyaratan pemasukan Dokumen Kualifikasi dalam BAB III B. 1. b. 2) e) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
- (j) Dokumen Penawaran disampaikan dalam 2 (dua) sampul:
  - I. sampul I berisi Dokumen Penawaran administrasi dan teknis, dan



- II. sampul II berisi Dokumen Penawaran finansial.
- (k) Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran disampaikan secara bersamaan dalam sampul tertutup.
  - (l) Ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan memasukkan Dokumen Penawaran Tender satu tahap pada tahapan ini, dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap pemenuhan persyaratan memasukkan Dokumen Penawaran Tender satu tahap dalam Bab III B. 2. a. 2) b) (4) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
  - (m) Dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang, maka Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran yang mencakup masa perpanjangan tersebut.
  - (n) Dalam hal surat penawaran dan jaminan penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada huruf (m), maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri.
  - (o) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran, Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJKP.
  - (p) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (o), PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III B. 2. d. Lampiran II Peraturan Lembaga ini.
  - (q) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (p)

disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Pengadaan.

(6) Ketentuan selanjutnya terkait pelaksanaan tahapan:

- (a) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - (b) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi; dan
  - (c) sanggah hasil Prakualifikasi;
- mengacu pada BAB III B. 1. b. 2) huruf f) sampai dengan huruf h) Lampiran II Peraturan Lembaga ini;

(7) Ketentuan selanjutnya terkait pelaksanaan tahapan:

- (a) penyampaian Undangan dan Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis);
- (b) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
- (c) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
- (d) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
- (e) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
- (f) negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada Bab III B. 2. c. 1) b);
- (g) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
- (h) penetapan Tender;
- (i) pengumuman hasil Tender;
- (j) sanggah terhadap hasil Tender; dan
- (k) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*);

mengacu pada ketentuan Tender satu tahap sebagaimana diatur dalam BAB III B. 2. a. 2) b)

angka (5) sampai dengan angka (15) Lampiran II Peraturan Lembaga ini.

**d. TINDAK LANJUT TENDER GAGAL**

- 1) Tender dinyatakan gagal dalam hal:
  - a) tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran setelah ada pemberian waktu perpanjangan;
  - b) terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan dan tata cara evaluasi pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - c) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi;
  - d) Tender tidak menghasilkan pemenang;
  - e) seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - f) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme yang melibatkan Panitia KPBU IKN;
  - g) terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Tender;
  - h) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini; atau
  - i) sanggah terhadap hasil Tender dinyatakan benar oleh PJPk.
- 2) Dalam hal Tender gagal sebagaimana dimaksud pada angka 1), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPk.
- 3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2), PJPk menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan:

Tabel 2 Tindak Lanjut Tender Gagal

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1	tidak ada Peserta yang memasukkan dokumen penawaran	Tender ulang atau menghentikan proses Pengadaan
2	terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan dan tata cara evaluasi pada Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> )	Tender ulang, dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> ). PJKP dapat mengganti susunan keanggotaan Panitia KPBU IKN
3	terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	evaluasi ulang
4	Tender tidak menghasilkan pemenang	Tender ulang atau menghentikan proses Pengadaan
5	Seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat	menghentikan proses Pengadaan
6	terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) yang melibatkan Panitia KPBU IKN	Tender ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN yang terlibat dan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses pengadaan
7	terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Tender	Tender ulang dengan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan

8	Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> ) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini	Tender ulang dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> )
9	sanggah terhadap hasil Tender dinyatakan benar oleh PJKP	
	a. penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur Peraturan Lembaga ini dan/atau Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> )	Evaluasi ulang atau Tender ulang
	b. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan Tender	Tender ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan

## II. PENGAWASAN DAN PENGADUAN

Pengawasan dan pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Lembaga ini, meliputi kegiatan sebagai berikut:

1. Pengawasan
  - a. PJKP melakukan pengawasan Pengadaan melalui aparat pengawasan internal pada kelembagaan masing-masing PJKP.
  - b. Pengawasan Pengadaan dilakukan sejak persiapan dan pelaksanaan Pengadaan.
  - c. Hasil pengawasan digunakan sebagai alat pengendalian pelaksanaan Pengadaan.
2. Pengaduan
  - a. PJKP memfasilitasi pengaduan masyarakat kepada APIP.
  - b. Pengaduan kepada APIP disertai bukti yang faktual, kredibel, dan autentik.

- c. APIP sebagaimana dimaksud pada huruf a. dan huruf b. menindaklanjuti pengaduan sesuai kewenangannya.
- d. APIP melaporkan hasil tindak lanjut pengaduan kepada PJPk.
- e. PJPk melaporkan kepada instansi yang berwenang, dalam hal terdapat adanya indikasi korupsi, kolusi, dan nepotisme.



**BAB IV****PERSIAPAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KPBU IKN****A. PERSIAPAN PENANDATANGANAN PERJANJIAN KPBU IKN**

1. Berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang yang diterbitkan, PJPK melakukan persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dengan ketentuan:
  - a. PJPK dan pemenang melakukan finalisasi terhadap rancangan Perjanjian KPBU IKN.
  - b. Dalam proses finalisasi rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud huruf a. tidak diperkenankan mengubah substansi yang telah dikompetisikan.
2. Berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*) yang diterbitkan, pemenang melakukan persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dengan ketentuan:
  - a. Pemenang harus mendirikan Badan Usaha Pelaksana yang akan menandatangani Perjanjian KPBU IKN;
  - b. Badan Usaha Pelaksana harus telah didirikan secara sah paling lambat 2 (dua) bulan sejak dikeluarkannya Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*) oleh PJPK.
  - c. Pemenang harus memperpanjang masa berlaku jaminan penawaran sampai dengan diterimanya jaminan pelaksanaan oleh PJPK.
  - d. Dalam hal pemenang tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada huruf c. dengan alasan yang tidak dapat diterima maka pemenang tersebut dianggap mengundurkan diri, pemenang tersebut dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
3. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 2 huruf a. dan huruf b. dikecualikan dalam hal Badan Usaha Pelaksana sudah didirikan sebelum Pengadaan dimulai.



4. Ketentuan mengenai tahap pembentukan Badan Usaha Pelaksana dan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
5. Perjanjian KPBU IKN ditandatangani oleh PJPK dan Badan Usaha Pelaksana paling lambat 1 (satu) bulan setelah terbentuknya Badan Usaha Pelaksana.
6. Perjanjian KPBU IKN berlaku efektif setelah semua persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam Perjanjian KPBU IKN telah dipenuhi oleh masing-masing pihak.
7. Dalam hal terjadi suatu kondisi yang berada di luar kendali pemenang yang mengakibatkan diperlukannya perubahan anggota konsorsium dan/atau perubahan komposisi ekuitas Badan Usaha Pelaksana pada tahapan persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN, maka pemenang mengajukan permohonan perubahan tersebut kepada PJPK.
8. Dalam hal PJPK menyetujui permohonan perubahan sebagaimana dimaksud pada angka 7, pemenang harus melakukan penyesuaian jaminan penawaran sesuai dengan perubahan konsorsium yang dilakukan.
9. Perubahan anggota konsorsium dan/atau perubahan komposisi sebagaimana dimaksud pada angka 7, dilarang mengubah pimpinan (*lead*) konsorsium.
10. PJPK menyatakan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN gagal dalam hal:
  - a. Pemenang tidak mendirikan Badan Usaha Pelaksana sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan;
  - b. Badan Usaha Pelaksana tidak melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan;
  - c. Pemenang tidak memperpanjang jaminan penawaran sampai dengan diterimanya jaminan pelaksanaan oleh PJPK; atau
  - d. Pemenang atau Badan Usaha Pelaksana yang didirikan Pemenang menyampaikan surat pengunduran diri.

11. Dalam hal penandatanganan Perjanjian KPBU IKN gagal sebagaimana dimaksud pada angka 10., maka PJPK menindaklanjuti dengan melakukan negosiasi kepada pemenang cadangan satu dan/atau pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Surat Penetapan Pemenang masih berlaku; dan
  - b. pemenang cadangan satu atau pemenang cadangan dua sesuai urutan, telah melakukan perpanjangan surat penawaran dan jaminan penawaran.
12. Tata cara dan tahapan negosiasi dengan pemenang cadangan satu dan/atau pemenang cadangan dua (apabila ada), merujuk pada ketentuan yang mengatur perubahan pemenang setelah Penerbitan Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*).
13. Ketentuan tahap persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN berlaku sebagai tahapan selanjutnya sampai dengan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dilakukan.
14. PJPK mengenakan sanksi pencairan jaminan penawaran kepada:
  - a. Pemenang yang gagal melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; atau
  - b. pemenang cadangan satu atau pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, dimana setelah diberikan kesempatan gagal melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN.
15. Dalam hal Badan Usaha Pelaksana bentukan pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua gagal melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN, maka PJPK dapat menindaklanjuti dengan melakukan Pengadaan ulang dimana sebelumnya telah dilakukan evaluasi penyebab kegagalan.
16. Dalam proses persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN, PJPK dibantu oleh Panitia KPBU IKN.

## **B. PERSIAPAN PEMENUHAN PEMBIAYAAN**

1. Pemenuhan pembiayaan (*financial close*) bukan merupakan persyaratan pendahuluan agar Perjanjian KPBU IKN menjadi efektif.

2. Badan Usaha Pelaksana melakukan persiapan penandatanganan perjanjian pembiayaan dan berkoordinasi dengan PJKP dalam persiapan perjanjian pembiayaan tersebut.
3. Berdasarkan Perjanjian KPBU IKN yang ditandatangani, PJKP, Badan Usaha Pelaksana dan pemberi pinjaman menandatangani *consent letter* yang memberikan hak tertentu bagi pemberi pinjaman atas Proyek KPBU IKN.
4. Ketentuan mengenai tahap Pemenuhan Pembiayaan mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
5. PJKP menyatakan Pemenuhan Pembiayaan gagal dalam hal perjanjian KPBU IKN batal demi hukum sesuai dengan ketentuan dalam peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
6. Dalam hal Pemenuhan Pembiayaan gagal sebagaimana dimaksud pada angka 5., PJKP menindaklanjuti dengan melakukan negosiasi kepada pemenang cadangan satu dan/atau pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Surat Penetapan Pemenang masih berlaku; dan
  - b. pemenang cadangan satu atau pemenang cadangan dua sesuai urutan, telah melakukan perpanjangan surat penawaran dan jaminan penawaran.
7. Tata cara dan tahapan negosiasi dengan pemenang cadangan satu dan/atau pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, merujuk pada ketentuan yang mengatur perubahan pemenang setelah Penerbitan Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*).
8. Ketentuan tahap persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN berlaku sebagai tahapan selanjutnya sampai dengan Badan Usaha Pelaksana mencapai tahap Pemenuhan Pembiayaan.
9. PJKP mengenakan sanksi pencairan jaminan pelaksanaan kepada:
  - a. Badan Usaha Pelaksana bentukan Pemenang Tender yang gagal mencapai tahap Pemenuhan Pembiayaan; atau

- b. Badan Usaha Pelaksana bentukan pemenang cadangan satu atau pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, dimana setelah diberikan kesempatan gagal mencapai tahap Pemenuhan Pembiayaan.
10. Dalam hal Badan Usaha Pelaksana bentukan pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua gagal mencapai Pemenuhan Pembiayaan, maka PJKP dapat menindaklanjuti dengan melakukan Pengadaan ulang dimana sebelumnya telah dilakukan evaluasi penyebab kegagalan.
11. Dalam proses persiapan Pemenuhan Pembiayaan, PJKP dibantu oleh Panitia KPBU IKN.

**C. PERSIAPAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KPBU IKN**

1. Pada tahap Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN dalam melakukan pengawasan capaian kinerja Badan Usaha Pelaksana dan standar pelayanan minimum Proyek KPBU IKN sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN sampai dengan berakhirnya masa Perjanjian KPBU IKN.
2. Ketentuan mengenai tahap Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,

ttd

HENDRAR PRIHADI

LAMPIRAN III  
PERATURAN LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 2023  
TENTANG  
TATA CARA PENGADAAN BADAN  
USAHA MELALUI KERJA SAMA  
PEMERINTAH DENGAN BADAN  
USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

**TATA CARA PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA MELALUI KERJA  
SAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA  
ATAS PRAKARSA BADAN USAHA (*UNSOLICITED*)**

**BAB I  
PENDAHULUAN**

**A. LATAR BELAKANG**

Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) di Ibu Kota Nusantara yang memenuhi tata kelola Pemerintahan yang baik sehingga dapat bermanfaat untuk memperlancar penyelenggaraan penyediaan infrastruktur melalui skema KPBU IKN, perlu adanya ketentuan yang lebih rinci mengenai tata cara pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana KPBU di Ibu Kota Nusantara atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*).

**B. RUANG LINGKUP**

Ruang lingkup Lampiran Peraturan Lembaga ini adalah Pengadaan Badan Usaha Pelaksana KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*), yang meliputi:

1. pendahuluan;
2. pelaku Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
3. evaluasi calon Pemrakarsa;
4. pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
5. persiapan pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN; dan
6. persiapan pemenuhan pembiayaan.

## **BAB II**

### **PELAKU PENGADAAN**

Pelaku Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) terdiri atas:

1. PJPK;
2. Panitia KPBU IKN;
3. Penasihat Proses KPBU (*Probity Advisor*); dan
4. Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana

Penjelasan mengenai Pelaku Pengadaan di atas adalah sebagai berikut:

#### **A. PJPK**

1. PJPK pada tahap Penyiapan memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:
  - a. menerima usulan Proyek Prakarsa dari Calon Pemrakarsa berupa surat pernyataan minat (*letter of intent*) beserta lampirannya;
  - b. menugaskan Panitia KPBU IKN;
  - c. menilai usulan Proyek Prakarsa dari Calon Pemrakarsa dengan mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional;
  - d. menolak atau menyetujui usulan Proyek Prakarsa dengan mempertimbangkan rekomendasi dari Panitia KPBU IKN; dan
  - e. menerbitkan Surat Persetujuan Prakarsa dalam hal usulan Proyek Prakarsa disetujui berdasarkan rekomendasi dari Panitia KPBU IKN.
2. PJPK dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) pada tahap Transaksi memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:
  - a. memberikan persetujuan dalam hal terdapat perubahan substansial pada Dokumen Pemrakarsa setelah penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa;
  - b. menyelenggarakan Pengadaan;
  - c. memastikan ketersediaan anggaran biaya Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*);
  - d. menetapkan hasil Penunjukan Langsung;



- e. menerbitkan surat pernyataan Proyek KPBU IKN telah layak secara teknis, ekonomi dan finansial setelah menyelesaikan perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap Penyiapan dengan mempertimbangkan rekomendasi Panitia KPBU IKN;
  - f. menyediakan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - g. memberikan persetujuan Dokumen Pengadaan dan setiap perubahannya;
  - h. menyatakan proses Prakualifikasi gagal;
  - i. menyatakan proses Tender gagal;
  - j. menetapkan tindak lanjut dari Prakualifikasi atau Tender gagal;
  - k. menetapkan pemenang Tender;
  - l. menjawab sanggah hasil Tender;
  - m. menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*);
  - n. melakukan penjaminan mutu pelaksanaan Pengadaan;
  - o. memberikan persetujuan terkait perubahan anggota konsorsium dan/atau perubahan komposisi konsorsium setelah penetapan pemenang Tender; dan
  - p. menetapkan dan menandatangani Perjanjian KPBU IKN.
3. PJKP dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada angka 1. dan angka 2., dibantu oleh Panitia KPBU IKN.
  4. PJKP dalam rangka melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada angka 2. dapat dibantu oleh Penasihat Proses KPBU (*Probity Advisor*).
  5. Biaya pelaksanaan Pengadaan sebagaimana dimaksud pada angka 2. huruf c. termasuk:
    - a. biaya pengumuman;
    - b. penggandaan dokumen;
    - c. honorarium Panitia KPBU IKN; dan
    - d. biaya lain yang diperlukan.

## **B. Panitia KPBU IKN**

1. Panitia KPBU IKN dalam pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) harus menandatangani Pakta Integritas.



2. Panitia KPBU IKN mengambil keputusan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal keputusan tidak dapat diambil melalui musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan hasil suara terbanyak, dimana masing-masing anggota memiliki 1 (satu) hak suara yang tidak dapat diwakilkan kepada anggota lainnya.
3. Panitia KPBU IKN pada tahap penyiapan memiliki tugas:
  - a. melakukan evaluasi dokumen pendukung yang disampaikan calon Pemrakarsa dalam jangka waktu tertentu;
  - b. menginformasikan kepada Calon Pemrakarsa dalam hal berdasarkan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada huruf a. terdapat dokumen usulan Prakarsa yang harus diperbaiki dalam jangka waktu tertentu;
  - c. melakukan evaluasi perbaikan dokumen usulan Prakarsa yang disampaikan Calon Pemrakarsa dalam jangka waktu tertentu; dan
  - d. memberikan rekomendasi kepada PJPK atas hasil evaluasi dokumen usulan Prakarsa dan perbaikannya, sebagai salah satu pertimbangan dalam penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa.
4. Panitia KPBU IKN pada tahap transaksi memiliki tugas sebagai berikut:
  - a. melakukan pemutakhiran dokumen kualifikasi pemrakarsa dalam hal terdapat perubahan substansial setelah penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa yang berdampak pada pemenuhan persyaratan Pemrakarsa;
  - b. menginformasikan kepada Pemrakarsa, dalam hal terdapat perubahan substansial sebagaimana dimaksud huruf a., untuk memperbaiki dokumen usulan Prakarsa dalam jangka waktu tertentu;
  - c. mengevaluasi perbaikan dokumen Pemrakarsa yang disampaikan Pemrakarsa dalam jangka waktu tertentu;
  - d. memastikan kelengkapan perizinan dan/atau persyaratan dokumen pendukung yang dihasilkan dalam tahap Penyiapan;
  - e. menyusun dan menetapkan Dokumen Pengadaan dan setiap perubahannya setelah mendapat persetujuan PJPK;
  - f. mengelola Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - g. melakukan evaluasi kualifikasi Peserta Pengadaan;
  - h. menetapkan dan mengumumkan hasil Prakualifikasi;

- i. menjawab sanggah Prakualifikasi;
  - j. melakukan evaluasi Dokumen Penawaran;
  - k. menginformasikan kepada Pemrakarsa dalam hal berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Penawaran terdapat:
    - 1) Peserta yang menyampaikan dokumen penawaran lebih baik pada metode pemilihan Tender satu tahap atau penggabungan Prakualifikasi dan Tender dengan pilihan kompensasi pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha Pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*); atau
    - 2) Penantang (*challenger*) yang menyampaikan dokumen penawaran lebih baik pada metode Pengadaan *Swiss Challenge*,  
untuk menyampaikan perbaikan Dokumen Penawaran dalam batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Pengadaan;
      - l. memberikan tambahan nilai 10% (sepuluh persen) kepada Pemrakarsa pada saat evaluasi Dokumen Penawaran dalam hal Pemrakarsa menggunakan kompensasi tambahan nilai 10% (sepuluh persen);
  - m. memberikan persetujuan perubahan anggota konsorsium dan/atau perubahan komposisi konsorsium sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran (apabila ada);
  - n. melakukan negosiasi Dokumen Penawaran;
  - o. melaporkan proses pelaksanaan Pengadaan secara berkala kepada PJPK;
  - p. menyerahkan dokumen asli proses Pengadaan kepada PJPK setelah proses Pengadaan selesai;
  - q. membantu PJPK dalam persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; dan
  - r. membantu PJPK dalam persiapan Pemenuhan Pembiayaan.
5. Panitia KPBU IKN dalam melaksanakan tugas dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli.

**C. Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*) (jika diperlukan)**

1. Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*) memiliki tugas sebagai berikut:
  - a. memberikan rekomendasi kepada PJPk mengenai kelengkapan pemenuhan perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - b. memberikan rekomendasi mengenai kepatuhan proses Pengadaan terhadap peraturan Pengadaan dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya;
  - c. menyusun penilaian awal mengenai potensi pertentangan kepentingan dan memberikan saran kepada PJPk untuk memitigasi potensi tersebut;
  - d. melakukan penilaian risiko pada proses Pengadaan, memberikan rekomendasi strategis dan mengembangkan cara pengendalian risiko tersebut;
  - e. melakukan investigasi mewakili Panitia KPBU IKN terhadap potensi pelanggaran kepatuhan proses Pengadaan dan laporan atas temuan;
  - f. melakukan pengendalian kepatuhan proses Pengadaan mewakili Panitia KPBU IKN sejak tahap Penyiapan dengan menyusun *probity plan*;
  - g. menghadiri dan mengamati seluruh rangkaian kegiatan Pengadaan yang dilaksanakan oleh Panitia KPBU IKN;
  - h. meninjau seluruh proses dokumentasi dalam proses Pengadaan; dan
  - i. hal lain yang diperlukan.
2. Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*) sebagaimana dimaksud pada angka 1. menyampaikan laporan kepada PJPk.
3. Laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2. memuat paling sedikit:
  - a. ruang lingkup pekerjaan Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*);
  - b. mitigasi risiko oleh Penasihat Proses KPBU IKN (*Probity Advisor*) dalam pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - c. rekomendasi terhadap pelaksanaan Proyek KPBU IKN;

- d. informasi yang memuat pernyataan bahwa pelaksanaan dari setiap tahapan KPBU IKN telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
- e. ringkasan akhir pelaksanaan Proyek KPBU IKN.

**D. Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana**

1. Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek KPBU atas prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) dalam Lampiran III Peraturan Lembaga ini adalah Badan Usaha.
2. Peserta sebagaimana dimaksud angka 1. dapat berbentuk konsorsium.
3. Konsorsium sebagaimana dimaksud angka 2. dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerja sama lain.
4. Dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka Peserta harus memiliki perjanjian konsorsium yang memuat hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing anggota konsorsium serta ketentuan lainnya sebagaimana diatur dalam Lampiran III Peraturan Lembaga ini.

### BAB III

#### EVALUASI CALON PEMRAKARSA

##### A. UMUM

1. Calon Pemrakarsa mengajukan prakarsa KPBU IKN kepada PJKP disertai dokumen pendukungnya, yang terdiri atas:
  - a. Studi Kelayakan (*Feasibility Study*);
  - b. Rencana Dokumen Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - c. Dokumen Kualifikasi;
  - d. Dokumen Penawaran, dalam hal Pengadaan menggunakan metode *Swiss Challenge* atau Penunjukan Langsung;
  - e. usulan bentuk kompensasi;
  - f. rancang bangun rinci (*detail engineering design*), yang memuat antara lain:
    - 1) hasil pengujian material dasar;
    - 2) rumus-rumus dasar perhitungan;
    - 3) perhitungan;
    - 4) gambar detail yang meliputi dimensi;
    - 5) penjabaran metode pekerjaan;
    - 6) analisis harga satuan pekerjaan;
    - 7) rencana waktu pelaksanaan; dan
    - 8) rencana anggaran biaya.
  - g. dalam hal prakarsa Badan Usaha dilakukan terhadap proyek KPBU IKN yang sudah melaksanakan tahap perencanaan atau penyiapan, maka:
    - 1) perlu mendapatkan persetujuan dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara apabila PJKP adalah Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara; atau
    - 2) perlu mendapatkan pertimbangan dari Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara, apabila PJKP adalah Menteri/Kepala Lembaga/Direksi Badan Usaha Milik Negara.
2. PJKP melakukan evaluasi terhadap prakarsa proyek KPBU IKN serta dokumen pendukungnya.
3. Ketentuan mengenai evaluasi dokumen pendukung sebagaimana dimaksud angka 1. huruf a., dan huruf e. sampai dengan huruf h.

mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.

4. Evaluasi dokumen pendukung usulan prakarsa dalam Lampiran ini meliputi:
  - a. evaluasi rencana Dokumen Pengadaan sebagaimana dimaksud angka 1 huruf b;
  - b. evaluasi Dokumen Kualifikasi calon Pemrakarsa sebagaimana dimaksud angka 1 huruf c; dan
  - c. evaluasi Dokumen Penawaran calon Pemrakarsa sebagaimana dimaksud angka 1 huruf d (dalam hal pada tahap transaksi menggunakan metode *Swiss Challenge* atau penunjukan langsung).

## **B. EVALUASI RENCANA DOKUMEN PENGADAAN**

1. Evaluasi dokumen Pengadaan meliputi kegiatan:
  - a. evaluasi rencana Dokumen Pengadaan;
  - b. penyampaian rekomendasi Panitia Pengadaan kepada PJPK;
  - c. perbaikan rencana Dokumen Pengadaan (apabila diperlukan); dan
  - d. persetujuan rencana Dokumen Pengadaan;
2. Rencana Dokumen Pengadaan paling sedikit terdiri dari:
  - a. rencana Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - b. rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/ RfP*); dan
  - c. rencana Perjanjian KPBU IKN.
3. Rencana Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) antara lain memuat hal sebagai berikut:
  - a. latar belakang dan uraian singkat Proyek KPBU IKN;
  - b. tujuan Proyek KPBU IKN;
  - c. ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
  - d. informasi penting terkait Proyek KPBU IKN;
  - e. informasi mengenai status kepemrakarsaan Proyek KPBU IKN, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
  - f. informasi bahwa Pemrakarsa telah dinyatakan lulus Kualifikasi;
  - g. persyaratan kualifikasi Peserta;
  - h. uraian proses dan tahapan Prakualifikasi; dan



- i. penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*).
4. Rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) untuk, antara lain memuat hal sebagai berikut:
- a. penjelasan umum dari Proyek KPBU IKN;
  - b. informasi keprakarsaan Proyek KPBU IKN, antara lain:
    - 1) status keprakarsaan Proyek KPBU IKN, nama Prakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Prakarsa;
    - 2) informasi bahwa Prakarsa telah dinyatakan lulus evaluasi Dokumen Penawaran, dalam hal Pengadaan menggunakan metode Pengadaan *Swiss Challenge*;
    - 3) informasi mengenai persyaratan teknis dan finansial minimum berdasarkan Dokumen Penawaran Prakarsa, dalam hal Pengadaan menggunakan metode Pengadaan *Swiss Challenge*; dan
    - 4) tata cara penggunaan kompensasi yang dimiliki Prakarsa, dalam hal pengadaan menggunakan metode pemilihan selain Penunjukan Langsung.
  - c. instruksi kepada Peserta mencakup:
    - 1) instruksi umum, antara lain:
      - a) ketentuan dan struktur konsorsium, termasuk perubahan komposisi konsorsium;
      - b) uji tuntas (*due diligence*);
      - c) jadwal Pengadaan;
      - d) penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*); dan
      - e) penandatanganan Perjanjian KPBU IKN.
    - 2) petunjuk penyiapan Dokumen Penawaran, antara lain:
      - a) bahasa yang akan digunakan;
      - b) Dokumen Penawaran;
      - c) formulir keuangan<sup>1</sup> untuk digunakan pada Dokumen Penawaran finansial;
      - d) masa berlaku Dokumen Penawaran;
      - e) format surat penawaran; dan

<sup>1</sup> Dapat berbentuk kertas kerja (spreadsheet) yang dimaksudkan untuk memudahkan perbandingan antara Dokumen Penawaran Finansial



- f) pernyataan minat yang harus disampaikan oleh para Peserta.
- 3) petunjuk pemasukan Dokumen Penawaran, antara lain:
  - a) batas waktu pemasukan Dokumen Penawaran; dan
  - b) perlakuan terhadap pemasukan Dokumen Penawaran yang terlambat.
- 4) hal terkait kerahasiaan;
- 5) pertentangan kepentingan, larangan praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) dan penipuan;
- 6) larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
- 7) metode komunikasi dengan Panitia KPBU IKN; dan
- 8) tanggung jawab Peserta.
- d. pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran, termasuk pembobotan kriteria evaluasi.
- e. persyaratan Penyediaan Infrastruktur mencakup antara lain:
  - 1) spesifikasi keluaran (*output based*) disertai dengan penjelasan mengenai parameter pengukuran kinerja secara kuantitatif dan kualitatif;
  - 2) spesifikasi masukan (*input based*), dalam hal penggunaan spesifikasi keluaran tidak efektif atau tidak praktis;
  - 3) spesifikasi yang meliputi kondisi dari aset ketika aset diserahkan kepada PJPK sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN; dan/atau
  - 4) harga dan persyaratan finansial lainnya.
- f. matriks alokasi risiko;
- g. mekanisme pembayaran atas layanan KPBU IKN yang meliputi pemberian insentif dan penalti;
- h. persyaratan model keuangan termasuk sumber pendanaan;
- i. format surat tinjauan (*review*) model keuangan;
- j. persyaratan untuk melampirkan surat pernyataan maksud (*letter of intent*) penyediaan pembiayaan infrastruktur dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor, yang memuat kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;

- k. persyaratan hukum (peraturan perundang-undangan), sosial, dan lingkungan;
  - l. persyaratan jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan; dan
  - m. hal lain yang dianggap perlu untuk dicantumkan dan disyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
5. Rencana Perjanjian KPBU IKN harus disusun dengan memperhatikan alokasi risiko yang dimuat dalam matriks alokasi risiko sebagaimana dimaksud pada angka 4 huruf f.
  6. Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi terhadap rencana Dokumen Pengadaan.
  7. Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas hasil evaluasi rencana Dokumen Pengadaan kepada calon Pemrakarsa.
  8. Panitia KPBU IKN dapat meminta perbaikan terhadap rencana Dokumen Pengadaan dalam hal terdapat tanggapan dan/atau kekurangan dalam rencana Dokumen Pengadaan.
  9. Panitia KPBU IKN memberikan rekomendasi atas hasil evaluasi rencana Dokumen Pengadaan kepada PJKP untuk menyetujui atau menolak rencana Dokumen Pengadaan.
  10. Persetujuan PJKP terhadap Dokumen Pengadaan dicantumkan dalam Surat Persetujuan Prakarsa.

### **C. EVALUASI DOKUMEN KUALIFIKASI CALON PEMRAKARSA**

1. Evaluasi Dokumen Kualifikasi Calon Pemrakarsa meliputi kegiatan:
  - a. evaluasi Dokumen Kualifikasi Calon Pemrakarsa;
  - b. perbaikan Dokumen Kualifikasi Calon Pemrakarsa (jika diperlukan);
  - c. penyampaian laporan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi Calon Pemrakarsa; dan
  - d. persetujuan pemenuhan kualifikasi Calon Pemrakarsa;
2. Dokumen Kualifikasi paling sedikit meliputi pemenuhan persyaratan:
  - a. dokumen administrasi yang terdiri dari:
    - 1) Pakta Integritas, yang mencakup ketentuan antara lain:
      - a) pertentangan kepentingan;

- b) larangan praktek korupsi, kolusi dan/atau nepotisme dan penipuan; dan
  - c) larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.
- 2) formulir isian kualifikasi, meliputi:
- a) informasi umum mengenai Calon Pemrakarsa (sebagai calon Peserta Pengadaan);
  - 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 di Indonesia bagi badan usaha asing;
  - f) dalam hal Calon Pemrakarsa berbentuk:
    - (1) Badan Usaha, harus melampirkan susunan direksi dan dewan komisaris atau yang disebut dengan istilah lain yang memiliki kewenangan setara dan pemegang saham; atau
    - (2) Koperasi, harus melampirkan susunan pengurus, dewan pengawas dan anggota koperasi.
  - 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 (*material dispute*) yang dalam proses dan/atau sudah selesai;
  - i) dalam hal calon Pemrakarsa merupakan suatu konsorsium:
    - (1) menyerahkan perjanjian konsorsium yang di dalamnya memuat paling sedikit:

- (a) kewajiban dan tanggung jawab masing-masing Badan Usaha. Dalam hal terdapat Badan Usaha anggota konsorsium yang tidak berkewajiban untuk melakukan partisipasi ekuitas di Badan Usaha Pelaksana, maka hal tersebut harus dituangkan secara tegas dalam perjanjian konsorsium;
  - (b) penunjukan pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - (c) kewajiban dan tanggung jawab pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - (d) pimpinan (*lead*) konsorsium harus menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) ekuitas dari Badan Usaha Pelaksana yang dibentuk jika ditetapkan sebagai pemenang atau ditunjuk dalam pemilihan;
  - (e) pimpinan (*lead*) konsorsium dapat lebih dari 1 (satu) Badan Usaha; dan
  - (f) dalam hal pimpinan (*lead*) konsorsium lebih dari 1 (satu) maka salah satunya ditunjuk sebagai perwakilan resmi (*authorized representative*) konsorsium.
- (2) persyaratan sebagaimana dimaksud huruf a) sampai dengan huruf h) dipenuhi oleh masing-masing anggota konsorsium.

b. kemampuan teknis:

Calon Pemrakarsa harus menunjukkan kemampuan teknis yang memadai, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) dokumen yang menunjukkan pengalaman calon Pemrakarsa melakukan Penyediaan Infrastruktur sejenis;
- 2) jika calon Pemrakarsa baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun, dan/atau belum memiliki pengalaman dalam melakukan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada angka 1), maka calon Pemrakarsa harus menyerahkan surat dukungan dari perusahaan induk/pemegang saham/pemilik dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan

dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan

- 3) dalam hal calon Pemrakarsa berbentuk konsorsium, maka pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka 1) paling sedikit dimiliki oleh salah 1 (satu) anggota konsorsium.

c. kemampuan finansial:

Calon Pemrakarsa harus menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan investasi dan memiliki pengalaman untuk membiayai dan/atau mencari sumber pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) dokumen yang menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan investasi dan memiliki pengalaman untuk membiayai dan/atau mencari sumber pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur;
- 2) memenuhi kriteria kemampuan finansial sebagaimana ditetapkan dalam rencana Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- 3) menyampaikan laporan keuangan tahunan untuk 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Akuntan Publik, dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar dan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum, kecuali untuk Badan Usaha yang berdiri di atas 1 (satu) tahun dan kurang dari 3 (tiga) tahun tetap dapat mengikuti Pengadaan dengan menyampaikan laporan keuangan sejak berdiri;
- 4) jika Badan Usaha yang menjadi Calon Pemrakarsa baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun dan/atau kemampuan finansialnya tidak mencukupi dari persyaratan kemampuan finansial, maka Calon Pemrakarsa menyerahkan surat dukungan perusahaan induk/pemegang saham dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi; dan
- 5) dalam hal peserta adalah suatu konsorsium maka:
  - a) persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka 1) dapat dipenuhi secara agregat;

- b) persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka 3) paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium; dan
  - c) dalam hal kemampuan finansial pimpinan (*lead*) konsorsium belum mencukupi persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka 1), maka persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka 3) juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya akan dinilai secara agregat sebagaimana dimaksud huruf a).
  - d. dokumen lain yang disyaratkan dalam rencana Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
3. Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi paling lama 1 (satu) hari kerja setelah diterima.
  4. Evaluasi Dokumen Kualifikasi dilakukan dengan menggunakan metode sistem gugur atau sistem pembobotan dengan ambang batas terhadap pemenuhan persyaratan yang dimuat dalam rencana Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  5. Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup pemenuhan terhadap dokumen administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.
  6. Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi kepada calon Pemrakarsa.
  7. Panitia KPBU IKN dapat meminta perbaikan terhadap Dokumen Kualifikasi dalam hal terdapat tanggapan dan/atau kekurangan dalam Dokumen Kualifikasi.
  8. Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani Panitia KPBU IKN.
  9. Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan yang dilampirkan dengan Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi kepada PJPk.
  10. Dalam hal PJPk menyetujui bahwa hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi menunjukkan calon Pemrakarsa telah memenuhi persyaratan prakualifikasi, maka dalam Surat Persetujuan Prakarsa PJPk menetapkan bahwa Calon Pemrakarsa telah lulus Prakualifikasi.



**D. EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN CALON PEMRAKARSA**

1. Evaluasi Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa pada bagian ini hanya berlaku dalam hal Calon Pemrakarsa mengusulkan metode *Swiss Challenge* atau Penunjukan Langsung di dalam Rencana Dokumen Pengadaan.
2. evaluasi Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa meliputi kegiatan:
  - a. evaluasi Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa;
  - b. negosiasi Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa
  - c. perbaikan Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa (jika diperlukan);
  - d. penyampaian laporan hasil evaluasi dan negosiasi Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa; dan
  - e. persetujuan Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa.
3. Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa paling sedikit meliputi:
  - a. Dokumen Penawaran administrasi Calon Pemrakarsa menyampaikan Dokumen Penawaran administrasi sebagaimana yang disyaratkan antara lain:
    - 1) surat penawaran (*cover letter*) yang mencantumkan masa berlaku dan pernyataan bahwa Dokumen Penawaran adalah sah dan berlaku sebagai dokumen resmi yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Calon Pemrakarsa;
    - 2) jaminan penawaran yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:
      - a) nilai nominal jaminan penawaran harus sama dengan yang ditetapkan dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
      - b) nama Calon Pemrakarsa harus sama dengan nama yang tercantum dalam surat jaminan penawaran. Dalam hal Calon Pemrakarsa berbentuk konsorsium maka jaminan penawaran mencantumkan nama konsorsium sesuai yang tercantum dalam perjanjian konsorsium;
      - c) nama Proyek KPBU IKN dalam jaminan penawaran harus sama dengan nama Proyek KPBU IKN yang diprakarsai Calon Pemrakarsa;



- d) masa berlaku jaminan penawaran adalah sejak tanggal persetujuan prakarsa sampai dengan tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- e) dalam hal terjadi perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penandatanganan Perjanjian KPBU IKN, maka Calon Pemrakarsa harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran untuk mencakup masa perpanjangan tersebut;
- f) dalam hal surat penawaran dan jaminan penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada huruf e), maka Calon Pemrakarsa tersebut dianggap mengundurkan diri dan jaminan penawarannya akan dikembalikan kepada yang bersangkutan;
- g) jaminan penawaran harus dapat dicairkan tanpa syarat (*unconditional*) paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah surat pernyataan wanprestasi penawaran dari Panitia KPBU IKN diterima oleh penerbit jaminan;
- h) surat pernyataan wanprestasi penawaran disampaikan kepada penerbit jaminan jika:
  - (1) Calon Pemrakarsa mengundurkan diri setelah ditetapkan sebagai pemenang;
  - (2) Calon Pemrakarsa menarik kembali Dokumen Penawaran selama masa berlaku Dokumen Penawaran;
  - (3) Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa diketahui berisi pernyataan palsu/keterangan tidak benar; atau
  - (4) Badan Usaha Pelaksana tidak menandatangani Perjanjian KPBU IKN dalam waktu 1 (satu) bulan sejak pembentukan Badan Usaha Pelaksana.
- i) jaminan penawaran yang dicairkan harus disetorkan ke Kas Negara.

3) surat pernyataan lainnya sebagaimana disyaratkan dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

b. Dokumen Penawaran teknis

Calon Pemrakarsa menyampaikan Dokumen Penawaran teknis sebagaimana yang disyaratkan, antara lain:

- 1) data teknis, yang antara lain berisi:
  - a) pendekatan dan metodologi untuk memenuhi persyaratan dan kriteria yang telah ditetapkan;
  - b) gambaran umum teknis atau desain teknis terperinci (*detailed engineering design*);
  - c) usulan metodologi kinerja termasuk prosedur uji kinerja yang mencakup data dan hasil analisis terkait Proyek KPBU IKN dan lingkungan, termasuk asumsi yang digunakan;
  - d) data operasional dan pemeliharaan termasuk namun tidak terbatas pada rancangan rencana operasi dan pemeliharaan; dan
  - e) rencana pengalihan aset.
- 2) data pendukung;
- 3) referensi tempat/lokasi yang menggunakan solusi teknis dan/atau prosedur operasional serupa (jika disyaratkan);
- 4) rencana dan jadwal pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
- 5) rencana organisasi dan manajemen pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
- 6) komitmen penggunaan Produk Dalam Negeri dalam pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
- 7) komitmen dukungan output layanan yang dihasilkan terhadap kesetaraan gender, penyandang disabilitas, dan/atau kelompok sosial tertentu (jika diperlukan);
- 8) kerangka acuan sub-kontrak yang terdiri dari syarat-syarat umum sub-kontrak konstruksi serta sub-kontrak operasi dan pemeliharaan (jika diperlukan); dan
- 9) komitmen upaya pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil dan/atau Koperasi (jika diperlukan).

c. Dokumen Penawaran finansial

Calon Pemrakarsa menyampaikan Dokumen Penawaran finansial sebagaimana yang disyaratkan antara lain:

- 1) peran dan komposisi partisipasi ekuitas pimpinan (*lead*) konsorsium dan masing-masing anggota konsorsium dalam hal Calon Pemrakarsa berbentuk konsorsium;
- 2) laporan keuangan tahunan terakhir dari Calon Pemrakarsa yang telah diaudit oleh akuntan publik (apabila terdapat pembaharuan dari laporan keuangan yang diajukan pada tahap Prakualifikasi). Dalam hal Calon Pemrakarsa adalah suatu konsorsium, maka persyaratan laporan keuangan tahunan terakhir ini paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium. Jika kemampuan finansial Calon Pemrakarsa dalam memenuhi persyaratan Prakualifikasi dilakukan secara agregat, maka persyaratan laporan keuangan terakhir ini juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya dinilai secara agregat;
- 3) rencana sumber pembiayaan Proyek KPBU IKN (penjelasan mengenai metode pemenuhan biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*), surat dukungan dan kerangka acuan);
- 4) model keuangan yang disertai dengan salinan digital (*softcopy*) yang mencakup antara lain:
  - a) rencana penanaman modal awal;
  - b) rencana biaya modal (*capital expenditure*);
  - c) biaya operasi dan pemeliharaan;
  - d) rencana sumber pembiayaan;
  - e) laporan arus kas;
  - f) neraca keuangan;
  - g) laporan laba rugi;
  - h) tingkat pengembalian modal/analisa arus kas terdiskonto yang menunjukkan tingkat pengembalian investasi Peserta;

- i) rasio keuangan termasuk *debt service coverage ratio (DSCR)* dan rasio profitabilitas;
  - j) perhitungan tarif dan/atau pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga (jika ada); dan
  - k) *data book* model keuangan yang berisi informasi asumsi yang digunakan dalam penyiapan model keuangan (yang konsisten dengan asumsi umum dalam penawaran teknis) dan penjelasan mengenai cara penggunaannya.
- 5) surat tinjauan (*review*) model keuangan dalam format yang tercantum dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - 6) formulir keuangan yang harus sesuai dengan model keuangan, berbentuk format yang disediakan dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*):
    - a) formulir 1 – perkiraan pengembalian investasi (misalnya dalam bentuk pembayaran ketersediaan layanan, biaya pengguna, atau bentuk lainnya);
    - b) formulir 2 – perkiraan biaya modal (*capital expenditure*);
    - c) formulir 3 – perkiraan biaya pemeliharaan;
    - d) formulir 4 – perkiraan biaya operasional (*operational expenditure*);
    - e) formulir 5 – rencana pembiayaan;
    - f) formulir 6 – analisis penggunaan Sumber Daya Manusia; dan
    - g) formulir lainnya sebagaimana dibutuhkan.
  - 7) konfirmasi perlakuan akuntansi yang digunakan;
  - 8) konfirmasi perlakuan perpajakan yang digunakan; dan
  - 9) pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) yang diberikan kepada PJPK (jika ada).
4. Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran administrasi, Dokumen Penawaran teknis, dan Dokumen Penawaran finansial sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  5. Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Calon Pemrakarsa atas Dokumen Penawaran. Calon Pemrakarsa

menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

6. Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan kepada Calon Pemrakarsa untuk menyampaikan presentasi atas Dokumen Penawaran, baik aspek teknis maupun aspek finansial.
7. Evaluasi Dokumen Penawaran meliputi:
  - a. Evaluasi administrasi:
    - 1) evaluasi administrasi dilakukan dengan sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan administrasi.
    - 2) Panitia KPBU IKN hanya menggugurkan hal yang bersifat substantif.
    - 3) Panitia KPBU IKN dapat memberikan kesempatan kepada Calon Pemrakarsa untuk melengkapi setiap kekurangan dokumen dalam rangka pemenuhan persyaratan administrasi.
  - b. Evaluasi teknis:
    - 1) evaluasi teknis dilakukan dalam hal Calon Pemrakarsa memenuhi persyaratan administrasi.
    - 2) evaluasi teknis dilakukan dengan mempertimbangkan kesesuaian penawaran teknis dengan merujuk pada persyaratan yang ditetapkan dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
    - 3) Panitia KPBU IKN akan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur persyaratan teknis sesuai kriteria evaluasi yang telah ditetapkan dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*). Setiap kriteria evaluasi diberi bobot dengan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen).
    - 4) penawaran dinyatakan lulus evaluasi teknis jika nilai untuk setiap pemenuhan unsur persyaratan dan total nilai keseluruhan unsur memenuhi ambang batas yang ditetapkan dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

## c. Evaluasi finansial:

- 1) Evaluasi finansial dilakukan terhadap Calon Pemrakarsa yang memenuhi persyaratan administrasi dan lulus evaluasi teknis.
- 2) Evaluasi finansial dilakukan dengan mempertimbangkan kesesuaian penawaran finansial dengan merujuk pada persyaratan yang ditetapkan dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- 3) Panitia KPBU IKN memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur yang menjadi persyaratan dalam penilaian penawaran finansial berdasarkan kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*). Setiap kriteria evaluasi diberi bobot dengan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen).
- 4) Penawaran dinyatakan lulus evaluasi finansial jika nilai untuk setiap pemenuhan unsur persyaratan dan total nilai keseluruhan unsur memenuhi ambang batas yang ditetapkan dalam rencana Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- 5) Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran kepada Calon Pemrakarsa yang berkaitan dengan inkonsistensi numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.
- 6) Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud angka 5), Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta calon Pemrakarsa melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran Finansial yang disampaikan.
- 7) Calon Pemrakarsa hanya melakukan koreksi terhadap kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.
- 8) Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Calon Pemrakarsa dengan menyertakan surat yang menyatakan



bahwa hasil koreksi adalah sesuai dengan Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran.

- 9) Penawaran finansial yang dicantumkan dalam Dokumen Penawaran finansial Calon Pemrakarsa akan mengikat Calon Pemrakarsa selama jangka waktu Dokumen Penawaran.
8. Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi teknis, finansial dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN kepada calon Pemrakarsa;
9. Evaluasi dan klarifikasi sebagaimana dimaksud pada angka 7. dan angka 8. dituangkan dalam Berita Acara Hasil Evaluasi dan Klarifikasi Dokumen Penawaran;
10. Panitia KPBU IKN menginformasikan kepada Calon Pemrakarsa dalam hal berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi dan Klarifikasi terdapat bagian dari Dokumen Penawaran yang harus diperbaiki dalam jangka waktu tertentu;
11. Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi dan klarifikasi atas perbaikan Dokumen Penawaran yang disampaikan Calon Pemrakarsa dalam jangka waktu tertentu;
12. Evaluasi dan klarifikasi atas perbaikan Dokumen Penawaran dituangkan dalam Berita Acara Hasil Evaluasi dan Klarifikasi Perbaikan Dokumen Penawaran;
13. Dalam hal berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi dan Klarifikasi Perbaikan Dokumen Penawaran, Calon Pemrakarsa telah lulus evaluasi teknis dan evaluasi finansial, maka Panitia KPBU IKN melakukan negosiasi terhadap Dokumen Penawaran teknis, Dokumen Penawaran finansial, dan rancangan Perjanjian KPBU IKN dengan Calon Pemrakarsa. Negosiasi dilakukan untuk mengupayakan penawaran yang lebih optimal. Pelaksanaan negosiasi dituangkan dalam Berita Acara Hasil Negosiasi;
14. Dalam hal tercapai kesepakatan dalam negosiasi, Calon Pemrakarsa menyampaikan usulan Prakarsa hasil optimalisasi berdasarkan Berita Acara Hasil Negosiasi;



15. Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi dan klarifikasi Dokumen Penawaran hasil optimalisasi yang disampaikan calon Pemrakarsa. Evaluasi dan klarifikasi Dokumen Penawaran hasil optimalisasi dituangkan ke dalam Berita Acara Hasil Evaluasi dan Klarifikasi Dokumen Penawaran Hasil Optimalisasi;
16. Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan kepada PJPk dengan melampirkan Berita Acara Hasil Evaluasi dan Klarifikasi Dokumen Penawaran, Berita Acara Hasil Evaluasi dan Klarifikasi Perbaikan Dokumen Penawaran (jika ada), Berita Acara Hasil Negosiasi (jika ada), serta Berita Acara Hasil Evaluasi dan Klarifikasi Dokumen Penawaran Hasil Optimalisasi (jika ada).
17. Dalam hal PJPk menyetujui hasil evaluasi dan negosiasi Dokumen Penawaran Calon Pemrakarsa, PJPk mencantumkan persetujuan tersebut dalam Surat Persetujuan Prakarsa.
18. Dalam hal bentuk kompensasi yang ditetapkan oleh PJPk untuk Proyek KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha yang diselenggarakan melalui Tender adalah pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen) atau pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha Pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*) sesuai dengan hasil penilaian dalam proses Tender, maka:
  - a. Badan Usaha Pemrakarsa tetap wajib menyampaikan Dokumen Penawaran sebagaimana disyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - b. seluruh Studi Kelayakan beserta dokumen pendukungnya serta merta beralih menjadi milik PJPk tanpa memperoleh bayaran atau kompensasi dalam bentuk apapun.
19. Dalam hal bentuk kompensasi yang ditetapkan oleh PJPk untuk Proyek KPBU IKN atas Prakarsa Badan Usaha adalah pembelian prakarsa, maka:
  - a. Dokumen Usulan Kepemrakarsaan serta hak kekayaan intelektual yang menyertainya serta merta beralih menjadi milik PJPk.
  - b. Pembayaran kompensasi dilakukan setelah Proyek KPBU IKN mencapai pemenuhan pembiayaan, oleh:
    - 1) Badan Usaha hasil Pengadaan; atau
    - 2) PJPk.

## **BAB IV**

### **PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA**

Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek KPBU atas prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) dilaksanakan melalui tahapan Persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dan tahapan Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana. Dalam Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana, metode Pengadaan yang digunakan adalah Tender satu tahap dengan Prakualifikasi, penggabungan Prakualifikasi dan Tender, *Swiss Challenge*, atau Penunjukan Langsung.

#### **A. PERSIAPAN PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA**

1. Panitia KPBU IKN melakukan persiapan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana Proyek KPBU atas prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a. konfirmasi kesiapan Proyek KPBU IKN;
  - b. penerbitan Pemberitahuan Informasi Awal (jika diperlukan);
  - c. penyusunan jadwal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - d. penyusunan dan penayangan pengumuman;
  - e. penyusunan dan penetapan Dokumen Pengadaan;
  - f. konfirmasi atas pemenuhan persyaratan Pemrakarsa; dan,
  - g. pengelolaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*).
2. Penjelasan lebih lanjut tahapan Persiapan Pengadaan sebagaimana dimaksud pada angka 1. adalah sebagai berikut:
  - a. Konfirmasi kesiapan Proyek KPBU IKN.
    - 1) Panitia KPBU IKN melakukan pemeriksaan (*checklist*) terhadap kelengkapan dokumen/data kesiapan Proyek KPBU IKN termasuk kegiatan pendukung terkait Proyek KPBU IKN.
    - 2) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi ulang:
      - a) Dokumen Kualifikasi Pemrakarsa untuk metode pemilihan Tender atau penggabungan Tender dan Prakualifikasi; atau
      - b) Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran untuk metode Pengadaan *Swiss Challenge*,

berdasarkan Rencana Dokumen Pengadaan yang telah dimutakhirkan dan disampaikan dalam hal terdapat perubahan dokumen setelah penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa.

- 3) Ketentuan mengenai kelengkapan dokumen/data termasuk kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada angka 1), mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
- 4) Dalam hal terdapat dokumen/data kesiapan Proyek KPBU IKN termasuk kegiatan pendukung yang belum tersedia, PJKP melalui Panitia KPBU IKN melengkapi dokumen/data dalam bentuk:
  - a) persetujuan Prinsip dari pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b) persetujuan besaran yang bersifat perkiraan/indikatif yang diterbitkan pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
  - c) rencana tindak lanjut yang telah disetujui pihak yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Jangka waktu untuk melengkapi dokumen/data sebagaimana dimaksud pada angka 4) paling lambat sebelum proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dimulai.
- 6) Dalam hal dokumen/data kesiapan Proyek KPBU IKN, termasuk kegiatan pendukung telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 4) dan angka 5), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP.
- 7) Dalam hal Pengadaan Badan Usaha Pelaksana terdapat Penasihat Proses KPBU IKN (*Probitiy Advisor*), maka Penasihat Proses KPBU IKN (*Probitiy Advisor*) memberikan rekomendasi kepada PJKP mengenai pemenuhan perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap Penyiapan.

- 8) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 6), PJKP menerbitkan Surat Pernyataan Proyek KPBU IKN telah layak secara teknis, ekonomi, dan finansial, termasuk penyelesaian perizinan dan/atau persyaratan berdasarkan dokumen pendukung yang dihasilkan pada tahap Penyiapan.
- b. Penerbitan Pemberitahuan Informasi Awal (jika diperlukan).
- 1) Pemberitahuan Informasi Awal dapat dilakukan untuk memberikan informasi singkat mengenai rencana pelaksanaan Pengadaan.
  - 2) Pemberitahuan Informasi Awal bukan merupakan pengumuman resmi ataupun dianggap sebagai pengumuman resmi dimulainya Pengadaan.
  - 3) Pemberitahuan Informasi Awal berisi antara lain:
    - a) nama PJKP;
    - b) nama Proyek KPBU IKN;
    - c) informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
    - d) informasi mengenai persyaratan teknis dan finansial minimum berdasarkan Dokumen Penawaran Pemrakarsa, dalam hal Pengadaan menggunakan metode Pengadaan *Swiss Challenge*;
    - e) bentuk dan ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
    - f) lokasi Proyek KPBU IKN; dan
    - g) rencana jadwal Pengadaan Proyek KPBU IKN.
  - 4) Pemberitahuan Informasi Awal diterbitkan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum pelaksanaan Pengadaan.
  - 5) Pengumuman Pemberitahuan Informasi Awal dapat dilakukan melalui:
    - a) pemberitahuan kepada calon Peserta potensial;
    - b) *website* resmi instansi PJKP; dan/atau
    - c) media lainnya;
  - 6) Pemberitahuan Informasi Awal dapat dilakukan pada tahap Perencanaan dan/atau Penyiapan Proyek KPBU IKN.

- c. Penyusunan jadwal Pengadaan dengan memberikan alokasi waktu yang cukup untuk melakukan semua tahapan Pengadaan.
- d. Penyusunan dan penayangan pengumuman.
  - 1) Panitia KPBU IKN menyiapkan pengumuman yang berisi antara lain:
    - (a) nama PJKP;
    - (b) nama Proyek KPBU IKN;
    - (c) informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
    - (d) informasi mengenai persyaratan teknis dan finansial minimum berdasarkan Dokumen Penawaran Pemrakarsa, dalam hal Pengadaan menggunakan metode Pengadaan *Swiss Challenge*;
    - (e) bentuk dan ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
    - (f) perkiraan nilai Proyek KPBU IKN;
    - (g) lokasi Proyek KPBU IKN;
    - (h) jadwal Pengadaan Proyek KPBU IKN; dan
    - (i) dokumen Surat Kerahasiaan.
  - 2) Panitia KPBU IKN menentukan media pengumuman yang dapat menjangkau calon Peserta secara luas, melalui:
    - (a) pemberitahuan kepada calon Peserta potensial;
    - (b) *website* resmi instansi PJKP;
    - (c) media cetak; dan/atau
    - (d) media lainnya.
- e. Penyusunan dan penetapan Dokumen Pengadaan.
  - 1) Panitia KPBU IKN menyusun Dokumen Pengadaan yang terdiri atas:
    - a) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
    - b) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
    - c) rancangan Perjanjian KPBU IKN.
  - 2) Dokumen Pengadaan disusun berdasarkan:

- a) rencana Dokumen Pengadaan yang tercantum dalam Surat Persetujuan Prakarsa dan perubahannya (apabila ada) yang telah disetujui PJKP;
  - b) penjajakan minat pasar (*market sounding*); dan/atau
  - c) hasil konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*).
- 3) Panitia KPBU IKN dapat melakukan konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) sebagaimana dimaksud pada angka 2) huruf c) dalam melakukan finalisasi Dokumen Pengadaan untuk memperoleh informasi terkini mengenai minat Badan Usaha terhadap Proyek KPBU IKN.
- 4) konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) dapat digunakan sebagai media untuk mendapatkan masukan dan/atau tanggapan terhadap rancangan Dokumen Pengadaan, antara lain dengan meninjau kembali hasil penjajakan minat pasar (*market sounding*);
- 5) Panitia KPBU IKN dapat melakukan konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan, antara lain:
- a) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - b) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - c) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - d) investor;
  - e) sponsor; dan/atau
  - f) pihak lainnya yang terkait.
- 6) Konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) dapat dilakukan sejak tahap Penyiapan KPBU IKN.
- 7) Panitia KPBU IKN dapat melakukan konfirmasi minat pasar (*market interest confirmation*) melalui diskusi dengan forum Badan Usaha.
- 8) Diskusi dengan forum badan usaha sebagaimana dimaksud pada angka 7), dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:



- a) Diskusi dilakukan secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif secara luas kepada Badan Usaha.
- b) Diskusi dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan.
- c) Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh Badan Usaha yang hadir, antara lain:
  - (1) ruang lingkup proyek KPBU IKN;
  - (2) tahapan Pengadaan;
  - (3) informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
  - (4) isi rancangan Dokumen Pengadaan antara lain:
    - (a) persyaratan yang ada dalam tahapan Pengadaan;
    - (b) kriteria dan tata cara evaluasi yang digunakan;
    - (c) informasi mengenai persyaratan teknis dan finansial minimum berdasarkan Dokumen Penawaran Pemrakarsa, dalam hal Pengadaan menggunakan metode Pengadaan *Swiss Challenge*; dan
    - (d) isi rancangan dokumen Perjanjian KPBU IKN;
  - (5) informasi nilai perkiraan investasi Proyek KPBU IKN;
  - (6) matriks alokasi risiko Proyek KPBU IKN; dan
  - (7) dokumen yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN.
- d) Badan Usaha yang hadir dapat memberikan masukan, pertanyaan, dan/atau tanggapan terhadap penjelasan sebagaimana dimaksud pada huruf c).
- e) Ketidakhadiran Badan Usaha pada saat diskusi, tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran.
- f) Panitia KPBU IKN dapat melakukan diskusi kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan, antara lain:
  - (1) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;



- (2) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - (3) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - (4) investor;
  - (5) sponsor; dan/atau
  - (6) pihak lainnya yang terkait.
- g) Pelaksanaan diskusi dituangkan dalam Berita Acara Diskusi Forum Badan Usaha.
  - h) Diskusi forum Badan Usaha dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali.
  - i) Berita Acara Diskusi Forum Bersama menjadi bahan pertimbangan Panitia KPBU IKN dalam melakukan pemutakhiran Dokumen Pengadaan.
- 9) Panitia KPBU IKN menetapkan Dokumen Pengadaan setelah mendapatkan persetujuan dari PJKP.
  - 10) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) antara lain memuat hal sebagai berikut:
    - a) latar belakang dan uraian singkat Proyek KPBU IKN;
    - b) tujuan Proyek KPBU IKN;
    - c) ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
    - d) informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
    - e) informasi bahwa Pemrakarsa telah dinyatakan lulus Kualifikasi;
    - f) informasi penting terkait Proyek KPBU IKN;
    - g) persyaratan kualifikasi Peserta;
    - h) uraian proses dan tahapan Prakualifikasi; dan
    - i) penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) pada proses Prakualifikasi.
  - 11) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), antara lain memuat hal sebagai berikut:
    - a) Tender satu tahap:
      - (1) penjelasan umum dari Proyek KPBU IKN;

- (2) informasi keprakerjaan Proyek KPBU IKN, paling sedikit memuat:
- (a) status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa; dan
  - (b) tata cara penggunaan kompensasi yang dimiliki Pemrakarsa;
- (3) instruksi kepada Peserta mencakup:
- (a) instruksi umum, antara lain:
    - I. ketentuan dan struktur konsorsium, termasuk perubahan komposisi konsorsium;
    - II. uji tuntas (*due diligence*);
    - III. jadwal Pengadaan;
    - IV. penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*); dan
    - V. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN;
  - (b) petunjuk penyiapan Dokumen Penawaran, antara lain:
    - I. bahasa yang akan digunakan;
    - II. isi Dokumen Penawaran;
    - III. formulir keuangan untuk digunakan pada Dokumen Penawaran finansial;
    - IV. masa berlaku Dokumen Penawaran;
    - V. format surat penawaran; dan
    - VI. pernyataan minat yang harus disampaikan oleh para Peserta;
  - (c) Petunjuk pemasukan Dokumen Penawaran, antara lain:
    - I. batas waktu pemasukan Dokumen Penawaran; dan
    - II. perlakuan terhadap pemasukan Dokumen Penawaran yang terlambat;
  - (d) hal terkait kerahasiaan;

- (e) pertentangan kepentingan, larangan praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) dan penipuan;
  - (f) persyaratan larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - (g) metode komunikasi dengan Panitia KPBU IKN; dan
  - (h) tanggung jawab Peserta;
- (4) pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran, termasuk pembobotan kriteria evaluasi;
- (5) persyaratan Penyediaan Infrastruktur mencakup antara lain:
- (a) spesifikasi keluaran (*output based*) disertai dengan penjelasan mengenai parameter pengukuran kinerja secara kuantitatif dan kualitatif;
  - (b) spesifikasi masukan (*input based*), dalam hal penggunaan spesifikasi keluaran tidak efektif atau tidak praktis;
  - (c) spesifikasi yang meliputi kondisi dari aset ketika aset diserahkan kepada PJPK sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN; dan/atau
  - (d) harga dan persyaratan finansial lainnya.
- (6) matriks alokasi risiko;
- (7) mekanisme pembayaran atas layanan KPBU IKN yang meliputi pemberian insentif dan penalti;
- (8) model keuangan termasuk sumber pendanaan;
- (9) format surat tinjauan (*review*) model keuangan;
- (10) surat pernyataan minat (*letter of intent*) penyediaan pembiayaan infrastruktur dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor, yang memuat kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;

- (11) pemenuhan persyaratan hukum (peraturan perundang-undangan), sosial, dan lingkungan;
- (12) jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan;
- (13) berkas rancangan perjanjian-perjanjian Proyek KPBU IKN terdiri atas:

- (a) rancangan Perjanjian KPBU IKN, termasuk rancangan *consent letter* antara PJPk, Badan Usaha dengan pemberi dana/pemberi pinjaman yang memberikan hak tertentu bagi pemberi pinjaman atas Proyek KPBU IKN;
  - (b) rancangan perjanjian pemanfaatan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah sebagaimana diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan (jika menggunakan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah); dan/atau
  - (c) rancangan perjanjian penjaminan (jika membutuhkan Jaminan Pemerintah);
- (14) dokumen lain yang diperlukan; dan
  - (15) hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan disyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

b) penggabungan Prakualifikasi dan Tender

- (1) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) antara lain memuat hal sebagai berikut:
  - (a) latar belakang dan uraian singkat Proyek KPBU IKN;
  - (b) tujuan Proyek KPBU IKN;
  - (c) ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
  - (d) informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;

- (e) informasi bahwa Pemrakarsa telah dinyatakan lulus Kualifikasi;
  - (f) informasi penting terkait Proyek KPBU IKN;
  - (g) persyaratan kualifikasi Peserta;
  - (h) uraian proses dan tahapan Prakualifikasi; dan
  - (i) penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) pada proses Prakualifikasi.
- (2) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), antara lain memuat hal sebagai berikut:
- (a) penjelasan umum dari Proyek KPBU IKN;
  - (b) informasi kepemrakarsaan Proyek KPBU IKN, paling sedikit memuat:
    - I. status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
    - II. tata cara penggunaan kompensasi yang dimiliki Pemrakarsa;
  - (c) instruksi kepada Peserta mencakup:
    - I. instruksi umum, antara lain:
      - i. ketentuan dan struktur konsorsium, termasuk perubahan komposisi konsorsium;
      - ii. uji tuntas (*due diligence*);
      - iii. jadwal Pengadaan;
      - iv. penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*); dan
      - v. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN.
    - II. petunjuk penyiapan Dokumen Penawaran, antara lain:
      - i. bahasa yang akan digunakan;
      - ii. isi Dokumen Penawaran;
      - iii. formulir keuangan untuk digunakan pada Dokumen Penawaran finansial;

- iv. masa berlaku Dokumen Penawaran;
  - v. format surat penawaran; dan
  - vi. pernyataan minat yang harus disampaikan oleh para Peserta.
- III. petunjuk pemasukan Dokumen Penawaran, antara lain:
- i. batas waktu pemasukan Dokumen Penawaran; dan
  - ii. perlakuan terhadap pemasukan Dokumen Penawaran yang terlambat.
- IV. hal terkait kerahasiaan;
- V. pertentangan kepentingan, larangan praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) dan penipuan;
- VI. persyaratan larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
- VII. metode komunikasi dengan Panitia KPBU IKN; dan
- VIII. tanggung jawab Peserta.
- (d) pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran, termasuk pembobotan kriteria evaluasi:
- (e) persyaratan Penyediaan Infrastruktur mencakup antara lain:
- I. spesifikasi keluaran (*output based*) disertai dengan penjelasan mengenai parameter pengukuran kinerja secara kuantitatif dan kualitatif;
  - II. spesifikasi masukan (*input based*), dalam hal penggunaan spesifikasi keluaran tidak efektif atau tidak praktis;
  - III. spesifikasi yang meliputi kondisi dari aset ketika aset diserahkan kepada PJKP sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN; dan/atau
  - IV. harga dan persyaratan finansial lainnya.

- (f) matriks alokasi risiko;
- (g) mekanisme pembayaran atas layanan KPBU IKN yang meliputi pemberian insentif dan penalti;
- (h) model keuangan termasuk sumber pendanaan;
- (i) format surat tinjauan (*review*) model keuangan;
- (j) surat pernyataan maksud (*letter of intent*) penyediaan pembiayaan infrastruktur dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor, yang memuat kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;
- (k) pemenuhan persyaratan hukum (peraturan perundang-undangan), sosial, dan lingkungan;
- (l) jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan;
- (m) berkas rancangan perjanjian-perjanjian Proyek KPBU IKN terdiri atas:

I. rancangan Perjanjian KPBU IKN, termasuk rancangan *consent letter* antara PJKP, Badan Usaha dengan pemberi dana/pemberi pinjaman yang memberikan hak tertentu bagi pemberi pinjaman atas Proyek KPBU IKN;

II. rancangan perjanjian pemanfaatan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah sebagaimana diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan (jika menggunakan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah); dan/atau

III. rancangan perjanjian penjaminan (jika membutuhkan Penjaminan Pemerintah).

- (n) dokumen lain yang diperlukan; dan
- (o) hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan disyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).



c) *Swiss Challenge*

(1) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) antara lain memuat hal sebagai berikut:

- (a) latar belakang dan uraian singkat Proyek KPBU IKN;
- (b) tujuan Proyek KPBU IKN;
- (c) ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
- (d) informasi penting terkait Proyek KPBU IKN;
- (e) informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
- (f) informasi bahwa Pemrakarsa telah dinyatakan lulus Kualifikasi;
- (g) persyaratan kualifikasi Peserta;
- (h) uraian proses dan tahapan Prakualifikasi; dan
- (i) penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) pada proses Prakualifikasi.

(2) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), antara lain memuat hal sebagai berikut:

- (a) penjelasan umum dari Proyek KPBU IKN;
- (b) informasi kepemrakarsaan Proyek KPBU IKN, paling sedikit memuat:
  - I. status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
  - II. informasi bahwa Pemrakarsa telah dinyatakan lulus evaluasi Dokumen Penawaran;
  - III. informasi mengenai persyaratan teknis dan finansial minimum berdasarkan Dokumen Penawaran Pemrakarsa; dan
  - IV. tata cara penggunaan kompensasi yang dimiliki Pemrakarsa.

(c) instruksi kepada Penantang (*Challenger*) mencakup:

I. instruksi umum, antara lain:

- i. ketentuan dan struktur konsorsium, termasuk perubahan komposisi konsorsium;
- ii. uji tuntas (*due diligence*);
- iii. jadwal Pengadaan;
- iv. penyediaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*); dan
- v. penandatanganan Perjanjian KPBU IKN.

II. petunjuk penyiapan Dokumen Penawaran, antara lain:

- i. bahasa yang akan digunakan;
- ii. isi Dokumen Penawaran;
- iii. formulir keuangan untuk digunakan pada Dokumen Penawaran finansial;
- iv. masa berlaku Dokumen Penawaran;
- v. format surat penawaran; dan
- vi. pernyataan minat yang harus disampaikan oleh para Peserta.

III. petunjuk pemasukan Dokumen Penawaran, antara lain:

- i. batas waktu pemasukan Dokumen Penawaran; dan
- ii. perlakuan terhadap pemasukan Dokumen Penawaran yang terlambat.

IV. hal terkait kerahasiaan;

V. pertentangan kepentingan, larangan praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) dan penipuan;

VI. persyaratan larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;

- VII. metode komunikasi dengan Panitia KPBU IKN; dan
  - VIII. tanggung jawab Peserta.
- (d) pembukaan dan evaluasi Dokumen Penawaran, termasuk pembobotan kriteria evaluasi:
  - (e) persyaratan Penyediaan Infrastruktur mencakup antara lain:
    - I. spesifikasi keluaran (*output based*) disertai dengan penjelasan mengenai parameter pengukuran kinerja secara kuantitatif dan kualitatif;
    - II. spesifikasi masukan (*input based*), dalam hal penggunaan spesifikasi keluaran tidak efektif atau tidak praktis;
    - III. spesifikasi yang meliputi kondisi dari aset ketika aset diserahkan kepada PJKP sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN; dan/atau
    - IV. harga dan persyaratan finansial lainnya.
  - (f) matriks alokasi risiko;
  - (g) mekanisme pembayaran atas layanan KPBU IKN yang meliputi pemberian insentif dan penalti;
  - (h) model keuangan termasuk sumber pendanaan;
  - (i) format surat tinjauan (*review*) model keuangan;
  - (j) surat pernyataan maksud (*letter of intent*) penyediaan pembiayaan infrastruktur dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor, yang memuat kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;
  - (k) pemenuhan persyaratan hukum (peraturan perundang-undangan), sosial, dan lingkungan;
  - (l) jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan;
  - (m) berkas rancangan perjanjian-perjanjian Proyek KPBU IKN terdiri atas:
    - I. rancangan Perjanjian KPBU IKN, termasuk rancangan *consent letter* antara PJKP,

- Badan Usaha dengan pemberi dana/pemberi pinjaman yang memberikan hak tertentu bagi pemberi pinjaman atas Proyek KPBU IKN;
- II. rancangan perjanjian pemanfaatan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah sebagaimana diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan (jika menggunakan Barang Milik Negara dan/atau Barang Milik Daerah); dan/atau
  - III. rancangan perjanjian penjaminan (jika membutuhkan Penjaminan Pemerintah).
- (n) dokumen lain yang diperlukan; dan
  - (o) hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan disyaratkan di dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- f. Konfirmasi atas pemenuhan persyaratan Pemrakarsa.
- 1) Panitia KPBU IKN melakukan konfirmasi atas pemenuhan persyaratan Prakualifikasi dan Dokumen Penawaran Pemrakarsa dalam hal terdapat perubahan dan/atau penambahan Dokumen Pemrakarsa yang bersifat substansial setelah penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa.
  - 2) Perubahan dan/atau penambahan Dokumen Pemrakarsa yang bersifat substansial sebagaimana dimaksud pada angka 1) adalah perubahan dan/atau penambahan dokumen yang berdampak pada pemenuhan persyaratan kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran Pemrakarsa.
  - 3) Perubahan dan/atau penambahan Dokumen Pemrakarsa setelah penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa sebagaimana dimaksud pada angka 1) harus mendapatkan persetujuan dari Pemrakarsa.

- 4) Dalam hal Pemrakarsa menyetujui perubahan dan/atau penambahan Dokumen Pemrakarsa setelah penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa sebagaimana dimaksud pada angka 3), Panitia KPBU IKN melakukan penyesuaian Rencana Dokumen Pengadaan.
- 5) Dalam hal berdasarkan hasil penyesuaian sebagaimana dimaksud pada angka 4) berdampak pada:
  - a) pemenuhan kualifikasi Pemrakarsa untuk Pengadaan dengan metode pemilihan Tender satu tahap atau penggabungan Prakualifikasi dan Tender; atau
  - b) pemenuhan kualifikasi dan persyaratan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) bagi Pemrakarsa untuk Pengadaan dengan metode Pengadaan *Swiss Challenge*;maka Panitia KPBU IKN menginformasikan kepada Pemrakarsa untuk melengkapi dan/atau memperbaiki Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran dalam jangka waktu tertentu.
- 6) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi perbaikan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran yang disampaikan Pemrakarsa.
- 7) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi perbaikan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud pada angka 6) masih terdapat persyaratan yang belum terpenuhi, maka Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan kepada Pemrakarsa untuk melengkapi dan/atau memperbaiki Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran dalam jangka waktu tertentu.
- 8) PJKP dapat memberikan kesempatan kepada Pemrakarsa untuk memperbaiki Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran.
- 9) Batasan Pemberian kesempatan sebagaimana dimaksud pada angka 8), ditentukan PJKP berdasarkan dampak perubahan Dokumen Pemrakarsa setelah penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa terhadap pemenuhan persyaratan Pemrakarsa.

- 10) Berdasarkan hasil evaluasi perbaikan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud pada angka 6), dalam hal persyaratan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran telah terpenuhi, maka Panitia KPBU IKN menyatakan Pemrakarsa telah memenuhi Persyaratan Pengadaan.
  - 11) Pemrakarsa dianggap mengundurkan diri dalam hal:
    - a) Pemrakarsa tidak menyampaikan perbaikan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran sampai batas waktu yang ditentukan;
    - b) Pemrakarsa menyampaikan perbaikan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran melebihi batas waktu yang ditentukan; atau
    - c) Pemrakarsa menyampaikan Surat Pengunduran Diri.
  - 12) Dalam hal Pemrakarsa dianggap mengundurkan diri sebagaimana dimaksud pada angka 11), maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP.
  - 13) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka 12), PJKP dapat menyatakan:
    - a) melanjutkan Pengadaan tanpa keikutsertaan Pemrakarsa; atau
    - b) mengulang proses Pengadaan dengan sebelumnya mengubah status Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) menjadi Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa Pemerintah (*solicited*).
  - 14) Pelaksanaan konfirmasi atas pemenuhan persyaratan Pemrakarsa dituangkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Konfirmasi atas Pemenuhan Persyaratan Pemrakarsa.
- g. Pengelolaan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*)
- 1) Peserta dan pihak lain yang telah menyerahkan dokumen Surat Kerahasiaan, diberikan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) sesuai dengan tahapan Pengadaan.
  - 2) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada angka 1) antara lain:

- a) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - b) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - c) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - d) investor;
  - e) sponsor; dan/atau
  - f) pihak lainnya yang terkait.
- 3) Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) berisi antara lain:
- a) dokumen yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN;
  - b) Dokumen Pengadaan beserta perubahannya (jika ada); dan
  - c) salinan dokumen terkait Pengadaan yang telah didistribusikan kepada Peserta.

## **B. PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA**

### **1. Prakualifikasi**

#### **a. Umum**

- 1) Penilaian kualifikasi dalam tahapan Prakualifikasi paling sedikit meliputi:
  - a) pemenuhan syarat administrasi;
  - b) kemampuan teknis; dan
  - c) kemampuan finansial.
- 2) Evaluasi kualifikasi pada tahap Prakualifikasi menggunakan metode sebagai berikut:
  - a) sistem gugur; atau
  - b) sistem pembobotan dengan ambang batas.
- 3) Evaluasi kualifikasi menggunakan sistem pembobotan dengan ambang batas sebagaimana dimaksud pada angka 2) huruf b) menghasilkan daftar pendek sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- 4) Daftar pendek sebagaimana diatur pada angka 3) memuat jumlah maksimum peserta yang dinyatakan lulus tahap Prakualifikasi.
- 5) Persyaratan kualifikasi Peserta antara lain:



- a) memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatan/usaha;
- b) memiliki pengalaman dan kemampuan dalam pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur sejenis;
- c) memiliki pengalaman dan kemampuan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur;
- d) memenuhi ketentuan perpajakan;
- e) tidak sedang dipailitkan, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
- f) tidak memiliki pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Lembaga ini;
- g) Peserta dapat berbentuk sebagai Badan Usaha tunggal atau konsorsium;
- h) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - (1) memiliki pengalaman dan kemampuan dalam pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur sejenis paling sedikit dimiliki oleh salah satu anggota konsorsium;
  - (2) memiliki pengalaman dan kemampuan pembiayaan dalam Penyediaan Infrastruktur yang dapat dipenuhi secara agregat; dan
  - (3) memiliki perjanjian konsorsium yang memuat paling sedikit:
    - (a) kewajiban dan tanggung jawab masing-masing Badan Usaha. Dalam hal terdapat Badan Usaha anggota konsorsium yang tidak berkewajiban untuk melakukan partisipasi ekuitas di Badan Usaha Pelaksana, maka hal tersebut harus dituangkan secara tegas dalam perjanjian konsorsium;
    - (b) penunjukan pimpinan (*lead*) konsorsium;
    - (c) kewajiban dan tanggung jawab pimpinan (*lead*) konsorsium;

- (d) pimpinan (*lead*) konsorsium harus menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) ekuitas dari Badan Usaha Pelaksana yang dibentuk jika ditetapkan sebagai pemenang atau ditunjuk dalam pemilihan;
  - (e) pimpinan (*lead*) konsorsium dapat lebih dari 1 (satu) Badan Usaha; dan
  - (f) dalam hal pimpinan (*lead*) konsorsium lebih dari 1 (satu) maka salah satunya ditunjuk sebagai perwakilan resmi (*authorized representative*) konsorsium.
- i) konsorsium sebagaimana dimaksud pada huruf h) dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerjasama lain.
- 6) Dalam penyusunan persyaratan kualifikasi dilarang mencantumkan persyaratan yang diskriminatif dan mengarah kepada pihak tertentu.
  - 7) Pemrakarsa yang telah dinyatakan memenuhi persyaratan kualifikasi, tidak perlu mengikuti tahapan Prakualifikasi.
  - 8) Prakualifikasi dapat dilakukan melalui Panel Badan Usaha.

**b. Prakualifikasi menggunakan Metode Evaluasi Sistem Gugur**

- 1) Tahapan Prakualifikasi menggunakan metode evaluasi sistem gugur meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
  - b) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
  - c) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - d) pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - e) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
  - f) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - g) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi; dan

- h) sanggah hasil Prakualifikasi.
- 2) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) adalah sebagai berikut:
- a) Pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan.
- (1) Pengumuman disampaikan melalui:
- (a) undangan kepada Badan Usaha potensial;
  - (b) website resmi instansi PJPk;
  - (c) portal pengadaan nasional; dan/atau
  - (d) media lainnya.
- (2) Pengumuman pada *website* instansi PJPk dan/atau portal pengadaan nasional dilakukan paling sedikit selama 7 (tujuh) hari kalender.
- (3) Untuk Proyek KPBU IKN yang diperkirakan akan diminati oleh calon Peserta asing, pengumuman dapat dimuat pada media yang memiliki peredaran internasional dan/atau *website* yang menyediakan informasi proyek infrastruktur pada tingkat internasional.
- (4) Pengumuman antara lain memuat:
- (a) nama dan alamat PJPk yang melaksanakan Pengadaan;
  - (b) uraian singkat Proyek KPBU IKN meliputi:
    - I. dasar hukum Proyek KPBU IKN;
    - II. maksud dan tujuan Proyek KPBU IKN;
    - III. ruang lingkup Proyek KPBU IKN; dan
    - IV. bentuk Proyek KPBU IKN.
  - (c) perkiraan nilai Proyek KPBU IKN;
  - (d) informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
  - (e) informasi bahwa Pemrakarsa telah dinyatakan lulus Kualifikasi sebagaimana dimaksud pada BAB IV A. 2. f.;
  - (f) syarat calon Peserta Pengadaan;

- (g) waktu, tempat, dan/atau media untuk mengambil Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
  - (h) dokumen Surat Kerahasiaan.
- (5) Panitia KPBU IKN dapat mengundang pihak lain yang terkait dengan Pengadaan, yaitu:
- (a) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - (b) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - (c) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - (d) investor;
  - (e) sponsor; dan/atau
  - (f) pihak lainnya yang terkait.
- b) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
- (1) Badan Usaha yang berminat mendaftar dan menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (2) Dokumen Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta.
  - (3) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana diatur dalam pengumuman.
  - (4) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dilakukan oleh calon Peserta atau perwakilan calon Peserta yang memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
  - (5) Pendaftaran Prakualifikasi dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dapat dilakukan secara elektronik.

- c) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*).
- (1) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada calon Peserta yang telah menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (2) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (3) Panitia KPBU IKN harus memberikan waktu yang cukup bagi Peserta untuk menyiapkan Dokumen Kualifikasi.
  - (4) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dapat dilakukan secara elektronik.
- d) Pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (1) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
  - (2) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:
    - (a) penjelasan tatap muka dalam jaringan (*daring*) dan/atau luar jaringan (*luring*); dan/atau
    - (b) pemberian kesempatan kepada seluruh calon peserta untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.

- (3) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud angka (2) huruf (a) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - (b) Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh calon Peserta;
  - (c) calon Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau Proyek KPBU IKN;
  - (d) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - (e) ketidakhadiran calon Peserta pada rapat pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi;
  - (f) Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan kepada calon Peserta antara lain meliputi:
    - I. tahapan Prakualifikasi;
    - II. isi Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
    - III. ruang lingkup Proyek KPBU IKN;
    - IV. perkiraan nilai Proyek KPBU IKN;
    - V. informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
    - VI. informasi bahwa Pemrakarsa telah dinyatakan lulus Kualifikasi sebagaimana dimaksud BAB IV A. 2. f.;



- VII. persyaratan yang ada dalam tahapan Prakualifikasi;
  - VIII. tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN;
  - IX. kriteria dan tata cara evaluasi yang digunakan; dan
  - X. dokumen yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN.
- (g) pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi; dan
  - (h) Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi disampaikan kepada seluruh calon Peserta.
- (4) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (2) huruf (b) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) calon Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sampai dengan batas akhir penyampaian pertanyaan dan/atau tanggapan sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - (b) Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari calon Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh calon Peserta yang melakukan pendaftaran dan pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan



- (c) seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b) dituangkan dalam daftar pertanyaan dan/atau tanggapan dan jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi.
- (5) Panitia KPBU IKN dapat melakukan pemberian penjelasan kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan:
- (a) perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - (b) lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - (c) badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - (d) sponsor;
  - (e) investor; dan/atau
  - (f) pihak lainnya yang terkait.
- (6) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- (a) Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - (b) Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) kepada seluruh Peserta; dan
  - (c) Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud huruf (a) dan huruf (b) dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Kualifikasi terlewati.

- (7) Setiap perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (8) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan angka (6) maka ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut dianggap tidak ada, dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sebelumnya.
  - (9) Perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sebagaimana dimaksud pada angka (6) harus mendapatkan persetujuan dari PJKP. PJKP memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
  - (10) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (11) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada angka (10) disampaikan kepada calon Peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (12) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dapat dilakukan secara elektronik.
- e) Pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (1) Calon Peserta menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan surat kuasa terkait kewenangan untuk bertindak mewakili Peserta (jika ada pemberian kuasa) kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam

- Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (2) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) Peserta Pengadaan dalam pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (3) Dalam hal terdapat perubahan pemberian kuasa selama proses Pengadaan, Peserta segera menyampaikan pembaruan surat kuasa kepada Panitia KPBU IKN.
  - (4) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi.
  - (5) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Kualifikasi Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Kualifikasi.
  - (6) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud angka (5), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (7) Dokumen Kualifikasi sebagaimana dimaksud angka (1), paling sedikit memuat:
    - (a) Dokumen administrasi yang terdiri dari:
      - I. Pakta Integritas, yang mencakup ketentuan antara lain:
        - i. pertentangan kepentingan;
        - ii. larangan praktek korupsi, kolusi dan/atau nepotisme dan penipuan; dan
        - iii. larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.
      - II. formulir isian kualifikasi, meliputi:

- i. informasi umum mengenai calon Peserta;
- ii. perizinan sesuai peraturan perundang-undangan;
- iii. akta pendirian dan anggaran dasarnya, termasuk perubahannya;
- iv. kewenangan untuk menandatangani Dokumen Kualifikasi;
- v. pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan atau surat pernyataan kesediaan mematuhi ketentuan perpajakan di Indonesia bagi badan usaha asing;
- vi. dalam hal Peserta berbentuk:
  - (I) Badan Usaha, harus melampirkan susunan direksi dan dewan komisaris atau yang disebut dengan istilah lain yang memiliki kewenangan setara dan pemegang saham; atau
  - (II) Koperasi, harus melampirkan susunan pengurus, dewan pengawas dan anggota koperasi.
- vii. surat pernyataan tidak sedang dipailitkan, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
- viii. Informasi mengenai perselisihan bersifat material (*material dispute*) yang dalam proses dan/atau sudah selesai; dan
- ix. dalam hal Peserta suatu konsorsium:

- (I) menyerahkan perjanjian konsorsium yang di dalamnya terdapat ketentuan mengenai tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota konsorsium tersebut serta ketentuan lainnya sebagaimana diatur dalam Lampiran III Peraturan Lembaga ini; dan
- (II) persyaratan sebagaimana dimaksud angka i. sampai dengan angka viii. dipenuhi oleh masing-masing anggota konsorsium.

(b) Kemampuan teknis yang terdiri dari:

Peserta harus menunjukkan kemampuan teknis yang memadai, dengan ketentuan sebagai berikut:

- I. dokumen yang menunjukkan pengalaman peserta melakukan Penyediaan Infrastruktur sejenis;
- II. jika Peserta baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun, dan/atau belum memiliki pengalaman dalam melakukan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada angka I., maka Peserta harus menyerahkan surat dukungan dari perusahaan induk/pemegang saham/pemilik dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi; dan
- III. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka I.

paling sedikit dimiliki oleh 1 (satu) anggota konsorsium.

(c) Kemampuan finansial:

Peserta harus menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan investasi dan memiliki pengalaman untuk membiayai dan/atau mencari sumber pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur, dengan ketentuan sebagai berikut:

- I. dokumen yang menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan investasi dan memiliki pengalaman untuk membiayai dan/atau mencari sumber pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur;
- II. memenuhi kriteria kemampuan finansial sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- III. menyampaikan laporan keuangan tahunan untuk 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Akuntan Publik, dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar dan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum, kecuali untuk Badan Usaha yang berdiri di atas 1 (satu) tahun dan kurang dari 3 (tiga) tahun tetap dapat mengikuti Pengadaan dengan menyampaikan laporan keuangan sejak berdiri; dan
- IV. jika Badan Usaha yang menjadi Peserta baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun dan/atau kemampuan finansialnya tidak mencukupi dari persyaratan kemampuan finansial, maka Badan Usaha menyerahkan surat dukungan perusahaan

induk/pemegang saham dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi; dan

V. dalam hal Peserta adalah suatu konsorsium maka:

- i. persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka I. dapat dipenuhi secara agregat;
- ii. persyaratan laporan keuangan tahunan sebagaimana dimaksud angka III. paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium; dan
- iii. dalam hal kemampuan keuangan pimpinan (*lead*) konsorsium belum mencukupi persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka I., maka persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka III. juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya akan dinilai secara agregat sebagaimana dimaksud angka i.

(d) dokumen lain yang disyaratkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (8) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPk.
- (9) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (8), PJPk menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 1. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.



- (10) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (9) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (11) Pemasukan Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.
- f) Evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (1) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (2) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
  - (3) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup penilaian terhadap pemenuhan persyaratan administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.
  - (4) Panitia KPBU IKN memeriksa ulang kelengkapan data dan mengevaluasi dokumen administrasi, kemampuan teknis, dan kemampuan finansial dengan metode sistem gugur.
  - (5) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (6) Dalam hal Peserta kualifikasi memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, maka Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Peserta terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.

- (7) Dalam hal Peserta tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud angka (6), maka Peserta tersebut digugurkan.
- (8) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
- (9) Peserta memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.
- (10) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud angka (9) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (11) Jika berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Peserta sebagaimana diatur dalam Peraturan Lembaga ini, Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Peserta tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.
- (12) Peserta dengan pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud pada angka (11) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Peserta disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (13) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Peserta yang lulus kualifikasi.
- (14) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah di autentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Peserta tidak bersedia memberikan

salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pemimpin (lead) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.

(15) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.

(16) Jika proses Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPk.

(17) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (16), PJPk menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 1. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.

(18) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (17) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(19) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

g) Penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi.

(1) Panitia KPBU IKN menetapkan hasil Prakualifikasi berdasarkan evaluasi Dokumen Kualifikasi Peserta.

(2) Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan yang dilampirkan dengan Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi kepada PJPk.

(3) Panitia KPBU IKN menyampaikan hasil Prakualifikasi kepada setiap Peserta dan mengumumkan daftar Peserta yang lulus Prakualifikasi sesuai waktu, tempat, dan/atau media

sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (4) Penyampaian hasil Prakualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.
- h) Sanggah hasil Prakualifikasi.
  - (1) Peserta yang tidak lulus tahap Prakualifikasi dapat menyampaikan sanggah atas hasil Prakualifikasi kepada Panitia KPBU IKN dengan disertai dokumen pendukung tentang terjadinya penyimpangan/pelanggaran prosedur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau pelaksanaan Prakualifikasi.
  - (2) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (3) Sanggah tidak menghentikan proses Prakualifikasi.
  - (4) Panitia KPBU IKN harus memberikan jawaban tertulis atas semua sanggah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (5) Penyampaian sanggah dari Peserta dan jawaban sanggah dari Panitia KPBU IKN disampaikan secara tertulis melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (6) Dalam hal sanggah dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - (7) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (6), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 1. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.

(8) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (7) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

**c. Prakualifikasi menggunakan Metode Evaluasi Sistem Pembobotan dengan Ambang Batas**

- 1) Tahapan Prakualifikasi menggunakan metode evaluasi sistem pembobotan dengan ambang batas paling sedikit meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
  - b) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
  - c) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - d) penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - e) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
  - f) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - g) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi; dan
  - h) sanggah hasil Prakualifikasi.
- 2) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) adalah sebagai berikut:
  - a) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) huruf a) sampai dengan huruf e), serta huruf g) sampai dengan huruf h), merujuk pada ketentuan yang sebagaimana telah dijelaskan pada proses Prakualifikasi menggunakan metode evaluasi sistem gugur.
  - b) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud angka 1) huruf f) adalah sebagai berikut:

- (1) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (2) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
- (3) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup penilaian terhadap pemenuhan persyaratan administrasi, kemampuan teknis, dan kemampuan finansial.
- (4) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Kualifikasi dengan cara sebagai berikut:
  - (a) Evaluasi dokumen administrasi dilakukan dengan metode sistem gugur.
  - (b) Panitia KPBU IKN mengevaluasi kemampuan teknis dan kemampuan finansial dengan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur yang menjadi persyaratan kemampuan teknis dan finansial berdasarkan kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (c) Masing-masing unsur teknis dan finansial yang ditetapkan sebagai kriteria penilaian diberi bobot dan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen).
  - (d) Penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian kombinasi nilai teknis dan nilai finansial, serta di atas nilai ambang batas sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (e) Panitia KPBU IKN dapat menetapkan daftar pendek yang memuat jumlah maksimum peserta yang dapat dinyatakan lulus tahap Prakualifikasi sebagaimana diatur dalam



Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (5) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (6) Dalam hal Peserta kualifikasi memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Peserta terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.
- (7) Dalam hal Peserta tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud angka (6), maka Peserta tersebut digugurkan.
- (8) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
- (9) Peserta memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.
- (10) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud angka (9) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (11) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Peserta sebagaimana diatur dalam Peraturan Lembaga ini, maka Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Peserta tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.



- (12) Peserta dengan pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud pada angka (11) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Peserta disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (13) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Peserta yang lulus kualifikasi.
- (14) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah di autentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Peserta tidak bersedia memberikan salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pemimpin (lead) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.
- (15) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
- (16) Jika proses Prakualifikasi tidak menghasilkan Peserta yang memenuhi kualifikasi, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPk.
- (17) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka (16), PJPk menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti Prakualifikasi gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 1. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
- (18) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka (17) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media

yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(19) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

**d. Tindak Lanjut Prakualifikasi gagal**

- 1) Prakualifikasi gagal dalam hal:
  - a) terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - b) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi;
  - c) seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - d) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
  - e) terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi;
  - f) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini; atau
  - g) sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN;
- 2) Dalam hal Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada angka 1), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- 3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan:

Tabel 1 Tindak Lanjut Prakuualifikasi Gagal

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1	terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakuualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	Prakuualifikasi ulang dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Prakuualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ), PJKP dapat mengganti Panitia KPBU IKN
2	terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	evaluasi ulang
3	seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat	Prakuualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
4	terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana	Prakuualifikasi ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN yang terlibat dan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses pengadaan
5	terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakuualifikasi	Prakuualifikasi ulang dengan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan
6	Dokumen Prakuualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini	Prakuualifikasi ulang dengan terlebih dahulu memperbaiki Dokumen Prakuualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )

7	Sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN yang meliputi:	
	a. penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur Peraturan Lembaga ini atau ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	Evaluasi ulang atau Prakualifikasi ulang
	b. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan Prakualifikasi.	Prakualifikasi ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan

## 2. PENGADAAN

### a. Tender satu tahap dengan Prakualifikasi

#### 1) Umum

- a) Evaluasi Dokumen Penawaran pada Tender satu tahap menggunakan metode evaluasi:
  - (1) sistem penawaran finansial terbaik dalam hal Pemrakarsa menggunakan kompensasi pemberian hak untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*) atau pembelian Prakarsa; atau
  - (2) sistem nilai dalam hal Pemrakarsa menggunakan kompensasi tambahan nilai 10% (sepuluh persen) atau pembelian Prakarsa.
- b) Pemrakarsa menjadi Peserta dalam pelaksanaan Tender Satu Tahap.
- c) Panitia KPBU IKN melaksanakan tahapan negosiasi Dokumen Penawaran Peserta pada pelaksanaan Tender satu tahap dalam hal terdapat kondisi sebagai berikut:

- (1) tahapan Prakuualifikasi hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus kualifikasi;
- (2) hanya terdapat 1 (satu) Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran pada tahapan Pemasukan Dokumen Penawaran;
- (3) hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus evaluasi berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul I; atau
- (4) hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus evaluasi berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II.

2) Tender Satu Tahap dengan Metode Evaluasi Sistem Penawaran Finansial Terbaik.

a) Tender satu tahap dengan metode evaluasi sistem penawaran finansial terbaik dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:

- (1) pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakuualifikasi;
- (2) penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN;
- (3) pemberian penjelasan;
- (4) pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
- (5) penyampaian Undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis);
- (6) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
- (7) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
- (8) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
- (9) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;

- (10) negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB IV B. 2. a. 1) c);
  - (11) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
  - (12) penetapan Pemenang;
  - (13) pengumuman hasil Tender;
  - (14) sanggah terhadap hasil Tender; dan
  - (15) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).
- b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Tender Satu Tahap sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:
- (1) Pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi.
    - (a) Panitia KPBU IKN mengirimkan undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi sesuai waktu dan media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
    - (b) Pengiriman undangan dapat dilakukan secara elektronik.
  - (2) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN.
    - (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN kepada Peserta yang telah lulus tahap Prakualifikasi.
    - (b) Ketentuan mengenai Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (a) mengacu pada BAB IV A. 2. e. 11) a) Lampiran H III Peraturan Lembaga ini.

- (c) Panitia KPBU IKN menambah akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada Peserta yang telah lulus tahap Prakuualifikasi dan menonaktifkan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) bagi Peserta yang tidak lulus tahap Prakuualifikasi.
  - (d) Penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN dapat dilakukan secara elektronik.
- (3) Pemberian penjelasan.
- (a) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
  - (b) Perwakilan Peserta yang hadir pada saat pemberian penjelasan menunjukkan tanda pengenal kepada Panitia KPBU IKN.
  - (c) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:
    - I. penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
    - II. pemberian kesempatan kepada seluruh Peserta Pengadaan untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.
  - (d) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (c) angka I. dilakukan sebagai berikut:
    - I. pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
    - II. Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh Peserta;



- III. Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), rancangan Perjanjian KPBU IKN, dan/atau Proyek KPBU IKN;
  - IV. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - V. ketidakhadiran Peserta pada pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan penawaran;
  - VI. Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan kepada Peserta paling sedikit meliputi:
    - i. tahapan Tender;
    - ii. informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;
    - iii. tata cara penggunaan kompensasi Pemrakarsa;
    - iv. isi Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
    - v. dokumen berkaitan Proyek KPBU IKN.
  - VII. pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan; dan
  - VIII. Berita Acara Rapat Penjelasan disampaikan kepada seluruh Peserta.
- (e) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (c) angka II. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan

rancangan Perjanjian KPBU IKN sampai dengan batas akhir pengajuan pertanyaan dan/atau tanggapan sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);

II. Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh Peserta sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan

III. Seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka I. dan angka II. dituangkan dalam daftar pertanyaan dan jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Rapat Pemberian Penjelasan.

(f) Jika diperlukan, pemberian penjelasan dilakukan dengan peninjauan lapangan/lokasi.

(g) Peninjauan lapangan/lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf (f) dilakukan sebagai berikut:

- I. seluruh Peserta mengikuti peninjauan lapangan/lokasi sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- II. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;

- III. ketidakhadiran Peserta pada peninjauan lapangan/lokasi tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan penawaran;
  - IV. peninjauan lapangan/lokasi dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Peninjauan Lapangan/lokasi; dan
  - V. Berita Acara Pemberian Penjelasan Peninjauan Lapangan/lokasi disampaikan kepada seluruh Peserta.
- (h) Panitia KPBU IKN dapat melakukan pemberian penjelasan kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan:
- I. perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dan/atau investasi infrastruktur;
  - II. lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - III. badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - IV. investor;
  - V. sponsor; dan/atau
  - VI. pihak lainnya yang terkait.
- (i) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN, maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN;

- II. Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN kepada seluruh Peserta; dan
  - III. Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud angka (I) dan angka (II) dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Penawaran terlewati.
- (j) Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (i) tidak dapat mengubah, menambah dan/atau mengurangi kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi.
  - (k) Setiap perubahan terhadap Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN.
  - (l) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan penting tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan huruf (i) maka ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN sebelumnya.

- (m) Perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka (9) harus mendapatkan persetujuan dari PJKP. PJKP memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
  - (n) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN, Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
  - (o) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada huruf (n) disampaikan kepada peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN.
  - (p) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau rancangan Perjanjian KPBU IKN dapat dilakukan secara elektronik.
- (4) Pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II).
- (a) Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran.

- (c) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Penawaran Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Penawaran.
- (d) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud huruf (c), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (e) Dokumen Penawaran disampaikan dalam 2 (dua) sampul, meliputi:
  - I. sampul I berisi Dokumen Penawaran administrasi dan teknis, dan
  - II. sampul II berisi Dokumen Penawaran finansial.
- (f) Dokumen Penawaran sampul I dan sampul II disampaikan secara bersamaan dalam sampul tertutup.
- (g) Panitia KPBU IKN menolak Dokumen Penawaran yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- (h) Penyampaian Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud huruf a) meliputi:
  - I. Dokumen Penawaran administrasi Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran administrasi sebagaimana yang disyaratkan antara lain:
    - i. surat penawaran (*cover letter*) yang mencantumkan masa berlaku dan pernyataan bahwa Dokumen Penawaran adalah sah dan berlaku sebagai dokumen resmi yang

- ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta;
- ii. persetujuan peserta atas rencana Perjanjian KPBU IKN;
  - iii. jaminan penawaran yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:
    - (I) nilai nominal jaminan penawaran harus sama dengan yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
    - (II) nama yang tercantum dalam surat jaminan penawaran harus sama dengan nama Peserta;
    - (III) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium maka jaminan penawaran mencantumkan nama konsorsium sesuai yang tercantum dalam perjanjian konsorsium;
    - (IV) nama Proyek KPBU IKN dalam jaminan penawaran harus sama dengan nama Proyek KPBU IKN yang ditenderkan;
    - (V) masa berlaku jaminan penawaran adalah sejak tanggal pemasukan Dokumen Penawaran sampai dengan tanggal penetapan pemenang Tender sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);



- (VI) dalam hal terjadi perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang Tender, maka Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran yang mencakup masa perpanjangan tersebut;
- (VII) dalam hal surat penawaran dan jaminan penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada angka (VI), maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri dan jaminan penawarannya dikembalikan kepada Peserta yang bersangkutan;
- (VIII) Peserta yang telah dinyatakan sebagai pemenang Tender berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*), wajib memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (IX) dalam hal pemenang Tender tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka (VIII),

maka pemenang Tender tersebut dianggap mengundurkan diri dan jaminan penawarannya dicairkan dan disetorkan ke kas negara;

- (X) dalam hal pemenang Tender mengundurkan diri sebagaimana dimaksud pada angka (IX), Panitia KPBU IKN meminta pemenang cadangan satu (jika ada) untuk memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (XI) dalam hal pemenang cadangan satu tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka (X), maka pemenang cadangan satu tersebut dianggap mengundurkan diri;
- (XII) dalam hal pemenang cadangan satu mengundurkan diri sebagaimana dimaksud pada angka (XI), Panitia KPBU IKN meminta pemenang cadangan dua (jika ada) untuk memperpanjang masa jaminan penawaran sampai tanggal ditandatanganinya Perjanjian KPBU IKN sebagaimana diatur

dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);

(XIII) dalam hal pemenang cadangan dua tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka (XII), maka pemenang cadangan dua tersebut dianggap mengundurkan diri;

(XIV) jaminan penawaran harus dapat dicairkan tanpa syarat (*unconditional*) paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah surat pernyataan wanprestasi penawaran dari Panitia KPBU IKN diterima oleh penerbit jaminan;

(XV) surat pernyataan wanprestasi penawaran disampaikan kepada penerbit jaminan jika:

(i) pemenang mengundurkan diri

(ii) Peserta menarik kembali Dokumen Penawaran selama masa berlaku penawaran;

(iii) Dokumen Penawaran Peserta diketahui berisi pernyataan palsu/keterangan tidak benar; atau

(iv) Badan Usaha Pelaksana tidak menandatangani Perjanjian KPBU IKN dalam

waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pembentukan Badan Usaha Pelaksana.

(XVI) jaminan penawaran yang dicairkan harus disetorkan ke Kas Negara.

iv. surat pernyataan lainnya sebagaimana disyaratkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

## II. Dokumen Penawaran teknis

Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran teknis sebagaimana yang disyaratkan, antara lain:

- i. data teknis antara lain berisi:
  - (I) pendekatan dan metodologi untuk memenuhi Persyaratan dan Kriteria yang telah ditetapkan;
  - (II) gambaran umum teknis atau desain dasar (*basic design*);
  - (III) usulan metodologi kinerja termasuk prosedur uji kinerja yang mencakup data dan hasil analisis terkait Proyek KPBU IKN dan lingkungan, termasuk asumsi yang digunakan;
  - (IV) data operasional dan pemeliharaan termasuk namun tidak terbatas pada rancangan rencana operasi dan pemeliharaan; dan
  - (V) rencana pengalihan aset.
- ii. data pendukung;

- iii. referensi tempat/lokasi yang menggunakan solusi teknis dan/atau prosedur operasional serupa (jika disyaratkan);
  - iv. rencana dan jadwal pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - v. rencana organisasi dan manajemen pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - vi. komitmen penggunaan Produk Dalam Negeri dalam pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
  - vii. komitmen dukungan output layanan yang dihasilkan terhadap kesetaraan gender, penyandang disabilitas, dan/atau kelompok sosial tertentu;
  - viii. rancangan awal Sub-Kontrak yang terdiri dari syarat-syarat umum Sub-Kontrak Konstruksi serta Sub-Kontrak Operasi dan Pemeliharaan; dan
  - ix. komitmen upaya pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil dan/atau Koperasi.
- III. Dokumen Penawaran finansial
- Peserta menyampaikan Dokumen Penawaran finansial sebagaimana yang disyaratkan antara lain:
- i. peran dan komposisi partisipasi ekuitas pimpinan (*lead*) konsorsium dan masing-masing anggota konsorsium dalam hal Peserta berbentuk konsorsium;
  - ii. laporan keuangan tahunan terakhir dari Peserta yang telah diaudit oleh akuntan publik (apabila terdapat

pembaharuan dari laporan keuangan yang diajukan pada tahap Prakualifikasi). Dalam hal peserta adalah suatu konsorsium, maka persyaratan laporan keuangan tahunan terakhir ini harus paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium. Jika kemampuan finansial Peserta pada tahap Prakualifikasi dipenuhi secara agregat, maka persyaratan laporan keuangan terakhir ini juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya dinilai secara agregat;

- iii. rencana sumber pembiayaan Proyek KPBU IKN (penjelasan mengenai metode pemenuhan biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*)), surat dukungan dan kerangka acuan dari calon pemberi pinjaman, investor, dan/atau sponsor;
- iv. model keuangan yang disertai dengan salinan digital (*softcopy*) yang mencakup antara lain:
  - (I) rencana penanaman modal awal;
  - (II) rencana biaya modal (*capital expenditure*);
  - (III) biaya operasi dan pemeliharaan;
  - (IV) rencana sumber pembiayaan;
  - (V) laporan arus kas;
  - (VI) neraca keuangan;
  - (VII) laporan laba rugi;

- (VIII) tingkat pengembalian modal/analisa arus kas terdiskonto yang menunjukkan tingkat pengembalian investasi Peserta;
  - (IX) rasio keuangan termasuk *debt service coverage ratio (DSCR)* dan rasio profitabilitas;
  - (X) perhitungan tarif dan/atau pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga (jika ada); dan
  - (XI) *data book* model keuangan yang berisi informasi asumsi yang digunakan dalam penyiapan model keuangan (yang konsisten dengan asumsi umum dalam penawaran teknis) dan penjelasan mengenai cara penggunaannya.
- v. surat tinjauan (*review*) model keuangan dalam format yang tercantum dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - vi. formulir keuangan yang harus sesuai dengan model keuangan, berbentuk format yang disediakan oleh PJKP dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*):
    - (I) formulir 1 - perkiraan pengembalian investasi (dalam bentuk pembayaran ketersediaan layanan, biaya pengguna, dan/atau bentuk lainnya);



- (II) formulir 2 – perkiraan biaya modal (*capital expenditure*);
  - (III) formulir 3 – perkiraan biaya pemeliharaan;
  - (IV) formulir 4 – perkiraan biaya operasional (*operational expenditure*);
  - (V) formulir 5 – rencana pembiayaan;
  - (VI) formulir 6 – analisis penggunaan Sumber Daya Manusia; dan
  - (VII) formulir lainnya sebagaimana dibutuhkan.
- vii. konfirmasi perlakuan akuntansi yang digunakan;
  - viii. konfirmasi perlakuan perpajakan yang digunakan; dan
  - ix. pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) yang diberikan kepada PJPK (jika ada).
- (i) Peserta yang berbentuk konsorsium dapat diberikan kesempatan oleh Panitia KPBU IKN untuk melakukan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran, sepanjang perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium tersebut tidak menimbulkan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat, serta masih memenuhi persyaratan kualifikasi berdasarkan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (j) Perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada huruf (i) tidak boleh mengubah pimpinan (*lead*) konsorsium.
- (k) Ketentuan terkait dengan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada huruf (i) dan huruf (j) dicantumkan pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (l) Dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang Tender, Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran untuk mencakup masa perpanjangan tersebut.
- (m) Dalam hal surat penawaran dan jaminan penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud huruf (l), maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri;
- (n) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran, maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJKP.
- (o) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (n), PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 2. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
- (p) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (o) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (5) Penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis.
  - (a) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul I pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (c) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran sampul I ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
  - (d) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul I tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.
  - (e) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.

- (f) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (6) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I.
- (a) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul I sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - (b) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
  - (c) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran sampul I. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (d) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan yang sama kepada seluruh Peserta untuk menyampaikan presentasi atas aspek teknis dalam Dokumen Penawaran sampul I.

- (e) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf (b) sampai dengan huruf (d) dicantumkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (f) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I meliputi:
- I. Evaluasi administrasi:
    - i. evaluasi administrasi dilakukan dengan sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan administrasi; dan
    - ii. Panitia KPBU IKN hanya menggugurkan hal yang bersifat substantif sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - II. Evaluasi teknis:
    - i. evaluasi teknis dilakukan terhadap Peserta yang memenuhi persyaratan administrasi.
    - ii. evaluasi teknis dilakukan dengan mempertimbangkan kesesuaian penawaran teknis dengan merujuk pada persyaratan yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
    - iii. Panitia KPBU IKN akan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur persyaratan teknis sesuai kriteria evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*). Setiap kriteria evaluasi diberi bobot dengan total

bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen).

iv. Panitia KPBU IKN menyusun peringkat berdasarkan total nilai hasil evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis.

v. penawaran dinyatakan lulus teknis jika nilai untuk setiap pemenuhan unsur persyaratan dan total nilai keseluruhan unsur memenuhi ambang batas yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(g) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I yang merupakan hasil evaluasi administrasi dan evaluasi teknis.

(h) Dalam hal tidak terdapat Dokumen Penawaran sampul I yang memenuhi kriteria evaluasi maka dilakukan hal-hal berikut:

- I. Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan hasil evaluasi tersebut kepada PJKP;
- II. Berdasarkan laporan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka I., PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 2. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini; dan
- III. keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada angka II. disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

- (7) Pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I.
  - (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I kepada setiap Peserta.
  - (b) Kepada Peserta yang tidak lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I, Panitia KPBU IKN menyampaikan hasil evaluasi disertai dengan alasan ketidakkulusan.
  - (c) Kepada Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I, Pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I sebagaimana dimaksud huruf (a) disertai dengan undangan pembukaan Dokumen Penawaran Sampul II (Dokumen Penawaran finansial).
  - (d) Penyampaian hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dapat dilakukan secara elektronik.
- (8) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial).
  - (a) Panitia KPBU IKN mengundang Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I untuk menghadiri acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul II pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dilakukan oleh Panitia KPBU IKN di hadapan Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).



- (c) Panitia KPBU IKN meminta kesediaan wakil dari Peserta yang hadir sebagai saksi. Jika tidak ada saksi dari Peserta yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran sampul II ditunda oleh Panitia KPBU IKN selama 1 (satu) jam.
  - (d) Jika setelah ditunda selama 1 (satu) jam, tidak ada wakil Peserta yang hadir sebagai saksi, acara pembukaan Dokumen Penawaran sampul II tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia KPBU IKN, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia KPBU IKN.
  - (e) Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran sampul II dan ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN yang hadir dan para saksi.
  - (f) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Sampul II disampaikan kepada seluruh Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I.
- (9) Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II.
- (a) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul II sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*)

dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.

(c) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran sampul II. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(d) Ketentuan sebagaimana dimaksud huruf (b) dan huruf (c) dicantumkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(e) Evaluasi dilakukan dengan cara sebagai berikut:

I. Peserta yang menjadi pemenang adalah Peserta yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran sampul I dan berdasarkan ketentuan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) menawarkan:

- i. harga terendah;
- ii. tarif terendah;
- iii. pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*) terendah;
- iv. jangka waktu KPBU IKN tersingkat; dan/atau
- v. penawaran terbaik dalam bentuk nilai moneter lainnya.

II. Jika harga/tarif/pembayaran Ketersediaan Layanan/nilai moneter lainnya yang ditawarkan sebagaimana dimaksud huruf (e) angka I. berbeda pada setiap tahunnya,

maka evaluasi sistem penawaran finansial terbaik didasarkan pada nilai uang sekarang (*net present value*) dari biaya yang harus dikeluarkan oleh PJKP dan/atau pengguna sepanjang masa Perjanjian KPBU IKN yang terdiskonto oleh suku bunga sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

III. Jika harga/tarif/pembayaran Ketersediaan Layanan/nilai moneter lainnya yang ditawarkan sebagaimana dimaksud huruf (e) angka I. sama nilainya antar Peserta, maka yang menjadi pemenang adalah Peserta dengan nilai teknis tertinggi.

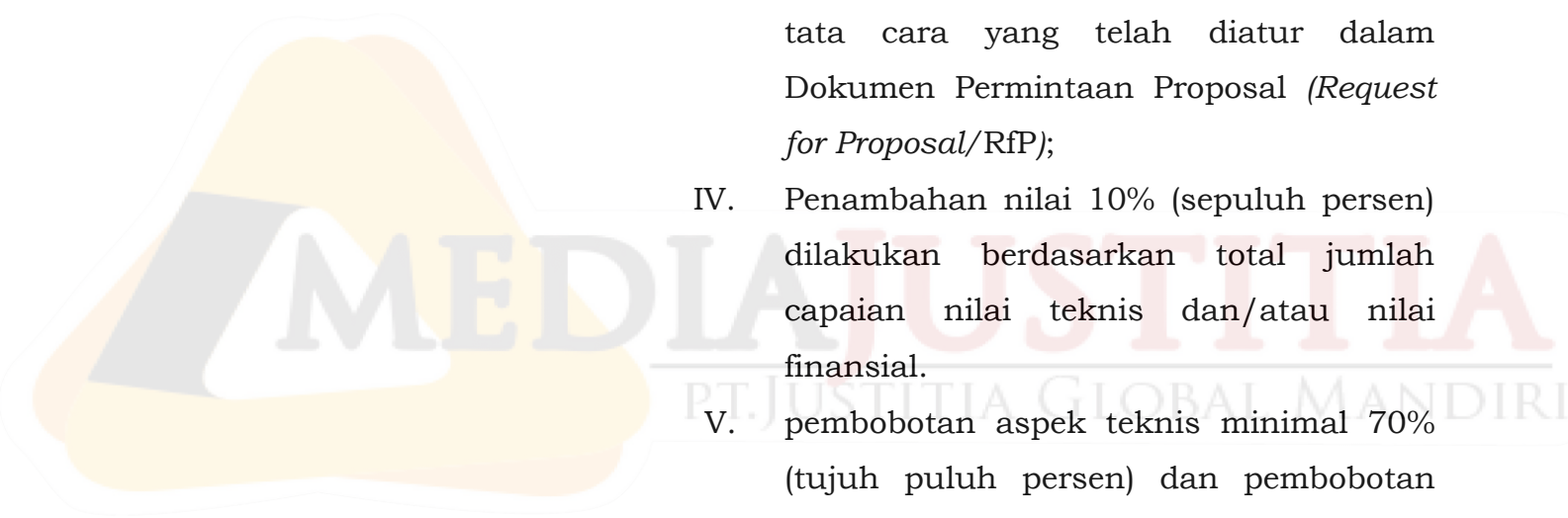
- (f) Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta yang berkaitan dengan inkonsistensi numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.
- (g) Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf (f), Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta Peserta melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta.
- (h) Peserta hanya melakukan koreksi terhadap kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.
- (i) Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Peserta dengan menyertakan surat yang menyatakan bahwa hasil koreksi

adalah sesuai dengan Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran.

- (j) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II dan ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia KPBU IKN.
- (k) Khusus Pengadaan dimana Pemrakarsa menggunakan kompensasi berupa pemberian hak untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*), maka:
  - I. Pemrakarsa menggunakan kompensasi hak menyamakan penawaran dalam hal berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II menyatakan terdapat penawaran Peserta yang lebih baik dan Pemrakarsa tidak sebagai Peserta peringkat pertama;
  - II. Panitia KPBU IKN menyampaikan informasi nilai penawaran finansial Peserta peringkat pertama kepada Pemrakarsa untuk menggunakan hak menyamakan penawaran dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - III. penyampaian informasi kepada Pemrakarsa sebagaimana dimaksud pada angka II., tanpa menyebutkan identitas Peserta peringkat pertama;
  - IV. Pemrakarsa dapat menggunakan hak menyamakan penawaran dengan menyerahkan perbaikan Dokumen Penawaran finansial yang nilainya sama

- atau lebih baik dari penawaran finansial Peserta peringkat pertama;
- V. dalam hal Pemrakarsa menggunakan hak menyamakan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka IV., maka Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi terhadap perbaikan Dokumen Penawaran finansial Pemrakarsa dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - VI. dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Pemrakarsa atas perbaikan Dokumen Penawaran finansial;
  - VII. Pemrakarsa menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN melalui media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
  - VIII. setelah evaluasi sebagaimana dimaksud pada angka VI., Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Final.
    - (l) Kompensasi Pemrakarsa untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*) sebagaimana dimaksud huruf (k) dianggap tidak berlaku, dalam hal:
      - I. berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II sebagaimana dimaksud huruf (j), menyatakan Pemrakarsa sebagai peringkat pertama;

- II. Pemrakarsa menggunakan hak menyamakan penawaran dengan kondisi sebagai berikut:
    - i. Pemrakarsa tidak menyampaikan Dokumen Penawaran finansial setelah batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
    - ii. Pemrakarsa menyerahkan Dokumen Penawaran finansial melebihi batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); atau
    - iii. berdasarkan hasil evaluasi, perbaikan Dokumen Penawaran finansial yang disampaikan Pemrakarsa nilainya tidak sama atau tidak lebih baik dari penawaran finansial terbaik.
  - III. Pemrakarsa menyampaikan surat pernyataan bahwa Pemrakarsa tidak menggunakan hak menyamakan penawaran; atau
  - IV. Pemrakarsa menyampaikan surat pengunduran diri.
- (m) Khusus Pengadaan dimana Pemrakarsa menggunakan kompensasi berupa tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen) maka:
- I. Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) menggunakan sistem nilai;

- 
- II. Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada seluruh Peserta atas Dokumen Penawaran yang disampaikan. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN;
  - III. Panitia KPBU IKN memberikan tambahan nilai 10% (sepuluh persen) terhadap hasil penilaian yang didapatkan oleh Pemrakarsa sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - IV. Penambahan nilai 10% (sepuluh persen) dilakukan berdasarkan total jumlah capaian nilai teknis dan/atau nilai finansial.
  - V. pembobotan aspek teknis minimal 70% (tujuh puluh persen) dan pembobotan aspek finansial maksimal 30% (tiga puluh persen);
  - VI. Penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian nilai teknis dan/atau nilai finansial; dan
  - VII. Panitia KPBU IKN menuangkan hasil penilaian yang telah ditambahkan nilai 10% (sepuluh persen) dalam Berita Acara Hasil Evaluasi.
- (10) Negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB IV B. 2.
- a. 1) c) Lampiran III Peraturan Lembaga ini.



- (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan undangan kepada Peserta yang lulus evaluasi sampul I dan sampul II untuk melakukan negosiasi Dokumen Penawaran.
  - (b) Negosiasi dilakukan melalui pertemuan antara Panitia KPBU IKN dengan Peserta yang lulus evaluasi sampul I dan sampul II.
  - (c) Negosiasi dilakukan sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (d) Panitia KPBU IKN dapat melakukan negosiasi pada Dokumen Penawaran teknis dan/atau Dokumen Penawaran finansial Peserta yang lulus evaluasi sampul I dan sampul II.
  - (e) Panitia KPBU IKN melakukan negosiasi untuk mengupayakan Dokumen Penawaran Peserta yang lebih optimal.
  - (f) Peserta menyampaikan optimalisasi Dokumen Penawaran (jika ada) berdasarkan hasil negosiasi.
  - (g) Panitia KPBU IKN mengevaluasi optimalisasi Dokumen Penawaran yang disampaikan Peserta sebagaimana dimaksud pada huruf (f).
  - (h) Hasil negosiasi beserta dokumen pendukungnya dituangkan ke dalam Berita Acara Hasil Negosiasi.
- (11) Penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT).
- (a) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Tender (BAHT).
  - (b) BAHT merupakan kesimpulan dari Tender yang dibuat oleh Panitia KPBU IKN dan ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
  - (c) BAHT hanya disampaikan kepada PJPk dan bersifat rahasia;

- (d) BAHT harus memuat hal sebagai berikut:
- I. nama seluruh Peserta;
  - II. metode evaluasi yang digunakan;
  - III. kriteria evaluasi;
  - IV. hasil evaluasi masing-masing Peserta pada setiap tahap;
  - V. total biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*) dari masing-masing Peserta;
  - VI. peringkat para Peserta;
  - VII. hasil negosiasi (jika ada);
  - VIII. keterangan lain yang dianggap perlu mengenai pelaksanaan Tender; dan
  - IX. tanggal dibuatnya berita acara.

(12) Penetapan Pemenang.

- (a) Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan yang dilampirkan dengan BAHT kepada PJPK.
- (b) Laporan sebagaimana dimaksud huruf (a), disertai usulan calon Pemenang, calon pemenang cadangan satu, dan calon pemenang cadangan dua (jika ada).
- (c) Dalam hal PJPK setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN, maka PJPK menerbitkan surat penetapan pemenang paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterimanya usulan dari Panitia KPBU IKN yang mencantumkan informasi mengenai:
  - I. pemenang;
  - II. pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (jika ada); dan
  - III. masa berlaku surat penetapan pemenang.

- (d) Dalam hal PJPK tidak setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN, maka PJPK membahas hal tersebut dengan Panitia KPBU IKN untuk mengambil keputusan.
- (e) Hasil pembahasan antara PJPK dengan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada huruf (d) dituangkan ke dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh PJPK dan Panitia KPBU IKN. Berita Acara memuat informasi keberatan dan/atau kesepakatan pada saat pembahasan.
- (f) Keputusan dari hasil pembahasan antara PJPK dengan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud huruf (e) berupa menyetujui usulan Panitia KPBU IKN atau melakukan evaluasi ulang.
- (g) Dalam hal keputusan dari hasil pembahasan antara PJPK dengan Panitia KPBU IKN berupa menyetujui usulan Panitia KPBU IKN, maka PJPK menerbitkan surat penetapan pemenang yang mencantumkan informasi mengenai:
- I. pemenang;
  - II. pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (jika ada); dan
  - III. masa berlaku surat penetapan pemenang.
- (h) Dalam hal keputusan dari hasil pembahasan antara PJPK dengan Panitia KPBU IKN berupa evaluasi ulang, maka PJPK meminta Panitia KPBU IKN untuk melakukan evaluasi ulang.
- (i) Dalam hal evaluasi ulang yang dimaksud pada huruf (h) membutuhkan waktu tambahan dari jadwal yang sudah ditetapkan pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*), maka Panitia KPBU IKN mengumumkan perubahan jadwal kepada

seluruh Peserta dan meminta perpanjangan masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran (jika dibutuhkan).

(j) Panitia KPBU IKN melaporkan hasil evaluasi ulang kepada PJKP yang meliputi usulan calon pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (jika ada).

(k) Dalam hal PJKP setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN berdasarkan hasil evaluasi ulang sebagaimana dimaksud huruf (j), maka PJKP menerbitkan surat penetapan pemenang yang mencantumkan informasi mengenai:

I. pemenang;

II. pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (jika ada); dan

III. masa berlaku surat penetapan pemenang.

(l) Dalam hal PJKP tidak setuju dengan usulan Panitia KPBU IKN berdasarkan hasil evaluasi ulang sebagaimana dimaksud huruf (j), maka PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 2. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.

(m) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (l) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(13) Pengumuman hasil Tender.

(a) Berdasarkan surat penetapan pemenang oleh PJKP, Panitia KPBU IKN:

I. memberitahukan hasil Tender kepada setiap Peserta secara elektronik; dan

II. mengumumkan hasil Tender dengan menayangkan sesuai jadwal di *website* instansi PJPk dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).

(b) Isi dari pengumuman Tender sebagaimana dimaksud pada huruf (a) angka II. antara lain memuat:

I. nama proyek KPBU IKN;

II. nama PJPk;

III. peringkat berdasarkan hasil evaluasi Penawaran;

IV. nama Pemrakarsa dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;

V. nama dan alamat pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (jika ada);

VI. masa berlaku surat penetapan pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua (apabila ada);

VII. jangka waktu KPBU IKN; dan

VIII. nilai biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*) yang akan dilakukan oleh pemenang.

(14) Sanggah terhadap hasil Tender.

(a) Peserta yang memasukkan Dokumen Penawaran dan tidak menjadi pemenang dapat menyampaikan sanggah secara tertulis kepada PJPk atas hasil Tender dengan disertai dokumen pendukung tentang terjadinya penyimpangan atau pelanggaran.

- (b) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (c) PJKP harus memberikan jawaban tertulis atas sanggah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (d) Penyampaian sanggah dari Peserta dan jawaban sanggah dari PJKP disampaikan secara tertulis melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (e) Dalam hal sanggah dinyatakan benar oleh PJKP, maka PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 2. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
  - (f) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (e) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (15) Penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).
- (a) PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender dengan ketentuan:
    - I. tidak ada sanggah dari Peserta Tender sampai batas akhir masa sanggah; atau
    - II. sanggah terbukti tidak benar.
  - (b) PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah masa sanggah berakhir jika tidak ada kondisi diluar kendali para pihak.

- (c) Anggota dan komposisi konsorsium Pemenang Tender pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender harus sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap Penetapan Pemenang.
- (d) Dalam hal anggota dan komposisi konsorsium Pemenang Tender pada saat penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender tidak sama dengan anggota dan komposisi konsorsium pada saat tahap Penetapan Pemenang, maka pemenang Tender tersebut digugurkan.
- (e) Pemenang yang digugurkan sebagaimana dimaksud huruf (d) atau mengundurkan diri setelah diterbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKP, dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (f) Jika pemenang yang ditetapkan mengundurkan diri atau digugurkan, maka PJKP memerintahkan Panitia KPBU IKN melanjutkan Tender untuk melakukan negosiasi dengan pemenang cadangan satu, untuk mendapatkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk manfaat nilai uang (*value for money*) tertinggi, dengan ketentuan Dokumen Penawaran dan jaminan penawaran pemenang cadangan satu telah diperpanjang sampai dengan penandatanganan Perjanjian KPBU ditunjukkan dengan surat penawaran (*cover letter*).



- (g) Dalam hal negosiasi sebagaimana dimaksud huruf (f) mencapai kesepakatan, maka pemenang cadangan satu menyampaikan pemutakhiran Dokumen Penawaran berdasarkan hasil negosiasi.
- (h) Setelah menerima pemutakhiran Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud huruf (g), PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender untuk pemenang cadangan satu.
- (i) Dalam hal pemenang cadangan satu mengundurkan diri atau negosiasi pemenang cadangan satu dengan Panitia KPBU IKN tidak menghasilkan kesepakatan, maka PJKP memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melanjutkan Tender dengan melakukan negosiasi kepada pemenang cadangan dua (apabila ada) untuk mendapatkan penawaran yang paling bermanfaat termasuk manfaat nilai uang (*value for money*) tertinggi, dengan ketentuan Dokumen Penawaran dan jaminan penawaran pemenang cadangan dua telah diperpanjang sampai dengan penandatanganan Perjanjian KPBU ditunjukkan dengan surat penawaran (*cover letter*);
- (j) Dalam hal negosiasi sebagaimana dimaksud pada huruf (i) mencapai kesepakatan, maka pemenang cadangan dua menyampaikan pemutakhiran Dokumen Penawaran berdasarkan hasil negosiasi.
- (k) Setelah menerima pemutakhiran Dokumen Penawaran sebagaimana dimaksud huruf (j), PJKP menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang Tender untuk pemenang cadangan dua.

- (l) Pemenang yang mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKP dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (m) Jika semua pemenang mengundurkan diri atau tidak tercapai kesepakatan dalam negosiasi dengan para pemenang cadangan, maka PJKP menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 2. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
  - (n) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (m) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- 3) Tender Satu Tahap dengan Metode Evaluasi Sistem Nilai.
- a) Tender satu tahap dengan metode evaluasi sistem nilai dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:
    - (1) pengiriman undangan kepada Peserta yang lulus tahap Prakualifikasi;
    - (2) penyampaian Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN;
    - (3) pemberian penjelasan;
    - (4) pemasukan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
    - (5) penyampaian Undangan dan pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis);
    - (6) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
    - (7) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;

- (8) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
- (9) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
- (10) negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB IV B. 2. a. 1) c);
- (11) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
- (12) penetapan Pemenang;
- (13) pengumuman hasil Tender;
- (14) sanggah terhadap hasil Tender; dan
- (15) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).

b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Tender satu tahap sebagaimana dimaksud pada huruf a) adalah sebagai berikut:

- (1) Penjelasan tahapan Tender satu tahap sebagaimana dimaksud huruf a) angka (1) sampai dengan angka (8), serta angka (10) sampai dengan angka (15), merujuk pada ketentuan sebagaimana telah dijelaskan pada proses Tender satu tahap menggunakan metode evaluasi sistem penawaran finansial terbaik.
- (2) Penjelasan tahapan Tender satu tahap sebagaimana dimaksud huruf a) angka (9) adalah sebagai berikut:
  - (a) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sampul II sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - (b) Panitia KPBU IKN dan/atau peserta dilarang melakukan *post bidding* pada setiap tahapan dalam evaluasi penawaran. *Post bidding* adalah tindakan menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen

Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan/atau substansi Dokumen Penawaran setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.

- (c) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Peserta atas Dokumen Penawaran sampul II. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN sesuai batas waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (d) Ketentuan sebagaimana dimaksud huruf (b) dan huruf (c) dicantumkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
- (e) Evaluasi dilakukan dengan cara sebagai berikut:
  - I. Panitia KPBU IKN memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur yang menjadi persyaratan dalam penilaian penawaran teknis dan finansial berdasarkan kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
  - II. masing-masing unsur teknis dan finansial yang ditetapkan sebagai kriteria penilaian diberi bobot dan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus persen).
  - III. Penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian kombinasi nilai teknis dan nilai finansial; dan
  - IV. ketentuan mengenai ambang batas nilai diatur dalam Dokumen Permintaan

Proposal (*Request for Proposal/RfP*). Peserta harus memenuhi ambang batas tersebut.

- (f) Dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat melakukan klarifikasi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta yang berkaitan dengan inkonsistensi numerik, kesalahan perhitungan, penjumlahan, atau sejenisnya.
- (g) Berdasarkan hasil klarifikasi sebagaimana dimaksud huruf (f), Panitia KPBU IKN berdasarkan kewenangannya dapat meminta Peserta melakukan koreksi atas kesalahan aritmetika dalam Dokumen Penawaran masing-masing Peserta.
- (h) Peserta hanya melakukan koreksi terhadap kesalahan aritmetika yang telah diidentifikasi oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Koreksi Aritmetika.
- (i) Hasil koreksi kesalahan aritmetika disampaikan oleh Peserta dengan menyertakan surat yang menyatakan bahwa hasil koreksi adalah sesuai dengan Berita Acara Koreksi Aritmetika. Hasil koreksi tersebut menjadi bagian dari Dokumen Penawaran.
- (j) Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II dan ditandatangani oleh Panitia KPBU IKN.
- (k) Khusus Pengadaan dimana Pemrakarsa menggunakan kompensasi berupa pemberian hak untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*), maka:
  - I. Pemrakarsa menggunakan kompensasi hak menyamakan penawaran dalam hal berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II

- menyatakan terdapat penawaran Peserta yang lebih baik dan Pemrakarsa tidak sebagai Peserta peringkat pertama;
- II. Panitia KPBU IKN menyampaikan informasi nilai penawaran finansial Peserta peringkat pertama kepada Pemrakarsa untuk menggunakan hak menyamakan penawaran dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - III. penyampaian informasi kepada Pemrakarsa sebagaimana dimaksud angka II, tanpa menyebutkan identitas Peserta peringkat pertama;
  - IV. Pemrakarsa dapat menggunakan hak menyamakan penawaran dengan menyerahkan perbaikan Dokumen Penawaran finansial yang nilainya sama atau lebih baik dari penawaran finansial Peserta peringkat pertama;
  - V. dalam hal Pemrakarsa menggunakan hak menyamakan penawaran sebagaimana dimaksud pada angka IV., maka Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi terhadap perbaikan Dokumen Penawaran finansial Pemrakarsa dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - VI. dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Pemrakarsa atas perbaikan Dokumen Penawaran finansial;

- VII. Pemrakarsa menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN melalui media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
- VIII. setelah evaluasi sebagaimana dimaksud angka VI, Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Final.
- (l) Kompensasi Pemrakarsa untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*) sebagaimana dimaksud huruf (k) dianggap tidak berlaku, dalam hal:
- I. berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II sebagaimana dimaksud huruf (j), menyatakan Pemrakarsa sebagai peringkat pertama;
  - II. Pemrakarsa menggunakan hak menyamakan penawaran dengan kondisi sebagai berikut:
    - i. Pemrakarsa tidak menyampaikan Dokumen Penawaran finansial setelah batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
    - ii. Pemrakarsa menyerahkan Dokumen Penawaran finansial melebihi batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); atau
    - iii. berdasarkan hasil evaluasi, perbaikan Dokumen Penawaran finansial yang disampaikan Pemrakarsa nilainya



tidak sama atau tidak lebih baik dari penawaran finansial terbaik.

- III. Pemrakarsa menyampaikan surat pernyataan bahwa Pemrakarsa tidak menggunakan hak menyamakan penawaran; atau
- IV. Pemrakarsa menyampaikan Surat Pengunduran Diri.

(m) Khusus Pengadaan dimana Pemrakarsa menggunakan kompensasi berupa tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh persen) maka:

- I. Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Penawaran sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) menggunakan sistem nilai;
- II. jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada seluruh Peserta atas Dokumen Penawaran yang disampaikan. Peserta menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN;
- III. Panitia KPBU IKN memberikan tambahan nilai 10% (sepuluh persen) terhadap hasil penilaian yang didapatkan oleh Pemrakarsa sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- IV. penambahan nilai 10% (sepuluh persen) dilakukan berdasarkan total jumlah capaian nilai teknis dan/atau nilai finansial.

- V. pembobotan aspek teknis minimal 70% (tujuh puluh persen) dan pembobotan aspek finansial maksimal 30% (tiga puluh persen);
- VI. penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian nilai teknis dan/atau nilai finansial; dan
- VII. Panitia KPBU IKN menuangkan hasil penilaian yang telah ditambahkan nilai 10% (sepuluh persen) dalam Berita Acara Hasil Evaluasi.

#### **b. Penggabungan Prakualifikasi dan Tender**

##### 1) Umum

1) Dalam hal dilakukan penggabungan Prakualifikasi dan Tender, maka dilakukan hal-hal sebagai berikut:

(1) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Pengadaan kepada Peserta, yaitu Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) secara bersamaan.

(2) Peserta Pengadaan memasukkan Dokumen Kualifikasi bersamaan dengan pemasukan Dokumen Penawaran.

(3) Khusus kepada Pemrakarsa:

(a) Pemrakarsa menjadi Peserta dalam pelaksanaan penggabungan Prakualifikasi dan Tender;

(b) Panitia KPBU IKN hanya menyampaikan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN khusus kepada Pemrakarsa sebagai Peserta; dan

(c) Pemrakarsa hanya menyampaikan Dokumen Penawaran sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan.

- (4) Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) bersamaan dengan Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) dan rancangan Perjanjian KPBU IKN.
- (5) Evaluasi Dokumen Penawaran pada penggabungan Prakualifikasi dan Tender menggunakan metode:
  - (a) sistem penawaran finansial terbaik dalam hal Pemrakarsa menggunakan kompensasi pemberian hak untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*) atau pembelian Prakarsa; atau
  - (b) sistem nilai dalam hal Pemrakarsa menggunakan kompensasi tambahan nilai 10% (sepuluh persen) atau pembelian Prakarsa.
- 2) Panitia KPBU IKN melaksanakan tahapan negosiasi Dokumen Penawaran Peserta pada pelaksanaan Penggabungan Prakualifikasi dan Tender dalam hal terdapat kondisi sebagai berikut:
  - (1) hanya terdapat 1 (satu) Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran;
  - (2) berdasarkan Berita Acara Hasil Prakualifikasi, hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus kualifikasi;
  - (3) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul I, hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus evaluasi; atau
  - (4) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II, hanya menghasilkan 1 (satu) Peserta yang lulus evaluasi.
- 2) Pelaksanaan Penggabungan Prakualifikasi dan Tender.
  - a) Penggabungan Prakualifikasi dan Tender meliputi kegiatan sebagai berikut:
    - (1) pengumuman Pengadaan dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;

- (2) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
  - (3) penyampaian Dokumen Pengadaan dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - (4) pemberian penjelasan;
  - (5) pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
  - (6) penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Kualifikasi;
  - (7) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - (8) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi;
  - (9) sanggah hasil Prakualifikasi;
  - (10) penyampaian Undangan dan Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (dokumen penawaran administrasi dan dokumen penawaran teknis);
  - (11) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
  - (12) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
  - (13) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
  - (14) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
  - (15) negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB IV B. 2. b. 1) b);
  - (16) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
  - (17) penetapan Pemenang;
  - (18) pengumuman hasil Tender;
  - (19) sanggah terhadap hasil Tender; dan
  - (20) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).
- b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Penggabungan Prakualifikasi dan Tender sebagai berikut:
- (1) Pengumuman Pengadaan dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan.

- (a) Panitia KPBU IKN melakukan pengumuman tahapan Prakualifikasi dan Tender secara bersamaan.
- (b) Ketentuan mengenai tahap pengumuman Pengadaan dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap pengumuman Prakualifikasi dalam Bab IV B. 1. b. 2) a) Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
- (c) Dokumen yang dimaksud dalam muatan pengumuman pada tahapan ini adalah Dokumen Pengadaan, meliputi:
  - I. Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - II. Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
  - III. rancangan Perjanjian KPBU IKN.
- (2) Pendaftaran dan penyampaian dokumen surat kerahasiaan.
  - (a) Badan Usaha yang berminat mendaftar dan menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (b) Dokumen Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta.
  - (c) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana diatur dalam pengumuman.
  - (d) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dilakukan oleh calon Peserta atau

- perwakilan calon Peserta yang memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
- (e) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dapat dilakukan secara elektronik.
- (3) Penyampaian Dokumen Pengadaan dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*).
- (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Pengadaan dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada calon Peserta yang telah menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
- (b) Penyampaian Dokumen Pengadaan dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (c) Panitia KPBU IKN harus memberikan waktu yang cukup bagi Peserta untuk menyiapkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (d) Penyampaian Dokumen Pengadaan dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dapat dilakukan secara elektronik.
- (4) Pemberian penjelasan.
- (a) Pemberian penjelasan disampaikan kepada seluruh calon Peserta Pengadaan secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
- (b) Perwakilan Peserta yang hadir pada saat pemberian penjelasan menunjukkan tanda pengenal kepada Panitia KPBU IKN.
- (c) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:

- I. penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
  - II. pemberian kesempatan kepada seluruh calon Peserta untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.
- (d) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (c) angka I dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan;
  - II. Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh calon Peserta;
  - III. calon Peserta dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Pengadaan dan/atau Proyek KPBU IKN;
  - IV. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - V. ketidakhadiran calon Peserta pada rapat pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran;
  - VI. Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan kepada calon Peserta Pengadaan antara lain meliputi:
    - i tahapan Pengadaan;
    - ii isi Dokumen Pengadaan;
    - iii ruang lingkup proyek KPBU IKN;
    - iv informasi mengenai status Proyek Prakarsa, nama Pemrakarsa, dan bentuk kompensasi yang diberikan kepada Pemrakarsa;



- v informasi bahwa Pemrakarsa telah dinyatakan lulus Kualifikasi sebagaimana dimaksud BAB IV A. 2. f.;
- vi perkiraan nilai Proyek KPBU IKN;
- vii persyaratan yang ada dalam tahapan Pengadaan;
- viii tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan ke Panitia KPBU IKN;
- ix kriteria dan tata cara evaluasi yang digunakan;
- x tata cara penggunaan kompensasi Pemrakarsa; dan
- xi dokumen yang berkaitan dengan Proyek KPBU IKN.

VII. pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan; dan

VIII. Berita Acara Pemberian Penjelasan disampaikan kepada seluruh calon Peserta Pengadaan.

(e) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (c) angka II. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- I. calon Peserta dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Pengadaan sampai dengan batas akhir pengambilan Dokumen Pengadaan;
- II. Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari calon Peserta dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh calon Peserta yang melakukan pendaftaran dan pengambilan Dokumen

Pengadaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan; dan

III. seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Peserta dan jawaban yang disampaikan oleh Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka I. dan angka II. dituangkan dalam Daftar Pertanyaan dan Jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan.

(f) Jika diperlukan, pemberian penjelasan dilakukan dengan peninjauan lapangan/lokasi.

(g) Peninjauan lapangan/lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf (e) dilakukan sebagai berikut:

I. seluruh calon Peserta mengikuti peninjauan lapangan/lokasi sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan;

II. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;

III. ketidakhadiran calon Peserta pada peninjauan lapangan/lokasi tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi dan/atau Dokumen Penawaran;

IV. Peninjauan lapangan/lokasi dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Peninjauan Lapangan/lokasi; dan

V. Berita Acara Pemberian Penjelasan Peninjauan Lapangan/lokasi disampaikan kepada seluruh Peserta.

- (h) Panitia KPBU IKN dapat melakukan pemberian penjelasan kepada pihak lain yang terkait dengan Pengadaan:
- I. perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan atau investasi infrastruktur;
  - II. lembaga yang bergerak di bidang pengelolaan investasi Pemerintah;
  - III. badan usaha penjaminan infrastruktur;
  - IV. investor;
  - V. sponsor; dan/atau
  - VI. pihak lainnya yang terkait.
- (i) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Pengadaan, maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Pengadaan;
  - II. Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Pengadaan kepada seluruh Peserta; dan
  - III. Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud angka I. dan angka II. dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Penawaran terlewati.
- (j) Perubahan Dokumen Pengadaan sebagaimana dimaksud pada huruf (i) tidak dapat mengubah, menambah dan/atau mengurangi kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi.

- (k) Setiap perubahan Dokumen Pengadaan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Pengadaan.
  - (l) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan huruf (i), maka ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut dianggap tidak ada, dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Pengadaan sebelumnya.
  - (m) Perubahan Dokumen Pengadaan sebagaimana dimaksud pada huruf (i) harus mendapatkan persetujuan dari PJK. PJK memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
  - (n) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Pengadaan, Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
  - (o) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada huruf (n) disampaikan kepada calon Peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Pengadaan.
  - (p) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Pengadaan dapat dilakukan secara elektronik.
- (5) Pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II).
- (a) Calon Peserta menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan.
  - (b) Calon Peserta menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran, serta

surat kuasa terkait kewenangan untuk bertindak mewakili Peserta (jika ada pemberian kuasa) kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan.

- (c) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) calon Peserta dalam pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (d) Dalam hal terdapat perubahan pemberian kuasa selama proses Pengadaan, Peserta segera menyampaikan pembaruan surat kuasa kepada Panitia KPBU IKN.
- (e) Panitia KPBU IKN membuat daftar Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (f) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran Peserta dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Peserta segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (g) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud huruf (f), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.
- (h) Panitia KPBU IKN menolak Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran.

- (i) Ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan pemasukan Dokumen Kualifikasi pada tahapan ini, dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap pemenuhan persyaratan pemasukan Dokumen Kualifikasi dalam Bab IV B. 1. b. 2) e) Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
- (j) Dokumen Penawaran disampaikan dalam 2 (dua) sampul:
  - I. sampul I berisi Dokumen Penawaran administrasi dan teknis; dan
  - II. sampul II berisi Dokumen Penawaran finansial.
- (k) Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran disampaikan secara bersamaan dalam sampul tertutup.
- (l) Ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan pemasukan Dokumen Penawaran Tender satu tahap pada tahapan ini, dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tahap pemenuhan persyaratan pemasukan Dokumen Penawaran Tender satu tahap dalam Bab IV B. 2. a. 2) b) (4) Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
- (m) Dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan pemenang, maka Peserta harus memperpanjang masa berlaku surat penawaran dan jaminan penawaran yang mencakup masa perpanjangan tersebut.
- (n) Dalam hal surat penawaran dan jaminan penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada huruf (m), maka Peserta tersebut dianggap mengundurkan diri.

- (o) Jika tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran, maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJPk.
  - (p) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (o), PJPk menyatakan Tender gagal dan menindaklanjuti Tender gagal sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB IV B. 2. d. Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
  - (q) Keputusan tindak lanjut Tender gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (p) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Pengadaan.
- (6) Ketentuan selanjutnya terkait pelaksanaan tahapan:
- (a) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - (b) penetapan dan pengumuman hasil Prakualifikasi; dan
  - (c) sanggah hasil Prakualifikasi.
- mengacu pada BAB IV B. 1. b. 2) Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
- (7) Ketentuan selanjutnya terkait pelaksanaan tahapan:
- (a) penyampaian Undangan dan Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (Dokumen Penawaran administrasi dan Dokumen Penawaran teknis);
  - (b) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
  - (c) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
  - (d) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
  - (e) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
  - (f) negosiasi Dokumen Penawaran (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB IV B. 2. b. 1) b);



- (g) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
- (h) penetapan Tender;
- (i) pengumuman hasil Tender;
- (j) sanggah terhadap hasil Tender; dan
- (k) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).

mengacu pada ketentuan Tender satu tahap sebagaimana diatur dalam BAB IV B. 2. a. 2) b) Lampiran III Peraturan Lembaga ini.

### c. *Swiss Challenge*

#### 1) Umum

- a) Pengadaan melalui *Swiss Challenge* dapat dilakukan oleh PJPK berdasarkan pertimbangan:

- (1) Surat Persetujuan Prakarsa menyatakan Pemrakarsa mendapatkan kompensasi hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha Pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*) melalui *Swiss Challenge*; dan
- (2) Berita Acara Pelaksanaan Konfirmasi atas Pemenuhan Persyaratan Pemrakarsa sebagaimana dimaksud pada BAB IV A. 2. f. Lampiran III Peraturan Lembaga ini menyatakan Pemrakarsa telah memenuhi persyaratan Pengadaan.

- b) Panitia KPBU IKN melaksanakan tahapan negosiasi Dokumen Penawaran Peserta kepada Pemrakarsa pada pelaksanaan *Swiss Challenge* dalam hal terdapat kondisi sebagai berikut:

- (1) berdasarkan Berita Acara Hasil Prakualifikasi, tidak terdapat Penantang (*Challenger*) yang lulus kualifikasi;
- (2) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul I, tidak menghasilkan Penantang (*Challenger*) yang lulus evaluasi; atau

- (3) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II, tidak menghasilkan Penantang (*Challenger*) yang lulus evaluasi.

2) Pelaksanaan *Swiss Challenge*

- a) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui *Swiss Challenge* meliputi kegiatan sebagai berikut:

- (1) pengumuman Pengadaan dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
- (2) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
- (3) penyampaian Dokumen Pengadaan dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
- (4) pemberian penjelasan;
- (5) pemasukan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran (sampul I dan sampul II);
- (6) penyampaian undangan dan pembukaan Dokumen Kualifikasi;
- (7) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
- (8) penetapan dan pengumuman hasil Prakuualifikasi;
- (9) sanggah hasil Prakuualifikasi;
- (10) penyampaian Undangan dan Pembukaan Dokumen Penawaran sampul I (dokumen penawaran administrasi dan dokumen penawaran teknis);
- (11) evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
- (12) pemberitahuan hasil evaluasi Dokumen Penawaran sampul I;
- (13) pembukaan Dokumen Penawaran sampul II (Dokumen Penawaran finansial);
- (14) evaluasi Dokumen Penawaran sampul II;
- (15) negosiasi Dokumen Penawaran kepada Pemrakarsa (dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud pada BAB IV B. 2. c. 1) b);
- (16) penerbitan Berita Acara Hasil Tender (BAHT);
- (17) penetapan Pemenang;
- (18) pengumuman hasil Tender;

- (19) sanggah terhadap hasil Tender; dan
  - (20) penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender (*letter of award*).
- b) Penjelasan lebih lanjut tahapan *Swiss Challenge* sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:
- (1) Dalam hal Pengadaan dilakukan melalui *Swiss Challenge*, maka tata cara dan ketentuan mengenai pelaksanaan penggabungan Prakualifikasi dan Tender sebagaimana dimaksud pada BAB IV B. 2. b. berlaku terhadap tahapan *Swiss Challenge* ini;
  - (2) Panitia KPBU IKN pada saat penerbitan pengumuman dan pemberian penjelasan menyampaikan informasi ambang batas persyaratan minimum yang harus dipenuhi calon Peserta;
  - (3) Persyaratan minimum sebagaimana dimaksud pada angka (2), disusun berdasarkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran yang tercantum dalam Surat Persetujuan Prakarsa dan perubahannya (apabila ada);
  - (4) Pemrakarsa menjadi Peserta dalam pelaksanaan *Swiss Challenge*, namun tidak perlu memasukkan Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Penawaran; dan
  - (5) Evaluasi Dokumen Penawaran pada *Swiss Challenge* dilakukan dengan metode sistem penawaran finansial terbaik.
  - (6) Dalam hal hasil Evaluasi Dokumen Penawaran sampul II menyatakan bahwa penawaran Penantang (*Challenger*) peringkat pertama lebih baik dari Pemrakarsa, maka:
    - (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan informasi nilai penawaran finansial Penantang (*Challenger*) peringkat pertama kepada Pemrakarsa untuk menggunakan kompensasi hak menyamakan penawaran dalam jangka

- waktu sebagaimana diatur dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
- (b) penyampaian informasi kepada Pemrakarsa sebagaimana dimaksud pada huruf (a), tanpa menyebutkan identitas Penantang (*Challenger*) peringkat pertama;
  - (c) Pemrakarsa dapat menggunakan hak menyamakan penawaran dengan menyerahkan perbaikan Dokumen Penawaran Finansial yang nilainya sama atau lebih baik dari penawaran finansial Penantang (*Challenger*) peringkat pertama;
  - (d) dalam hal Pemrakarsa menggunakan hak menyamakan penawaran sebagaimana dimaksud pada huruf (c), maka Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi terhadap perbaikan Dokumen Penawaran finansial Pemrakarsa dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - (e) dalam melakukan evaluasi, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Pemrakarsa atas perbaikan Dokumen Penawaran Finansial;
  - (f) Pemrakarsa menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN melalui media yang ditetapkan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); dan
  - (g) setelah evaluasi sebagaimana dimaksud huruf (e), Panitia KPBU IKN menyusun Berita Acara Hasil Evaluasi Final.
- (7) Kompensasi Pemrakarsa untuk melakukan penawaran terhadap penawar terbaik (*right to match*)

sebagaimana dimaksud angka (6) huruf (c) dianggap tidak berlaku, dalam hal:

- (a) berdasarkan Berita Acara Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Sampul II sebagaimana dimaksud pada huruf e, tidak menghasilkan Penantang (*Challenger*) dengan Dokumen Penawaran yang lebih baik dari Pemrakarsa;
- (b) Pemrakarsa menggunakan hak menyamakan penawaran dengan kondisi sebagai berikut:
  - I. Pemrakarsa tidak menyampaikan Dokumen Penawaran finansial setelah batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - II. Pemrakarsa menyerahkan Dokumen Penawaran finansial melebihi batas waktu yang ditentukan dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*); atau
  - III. berdasarkan hasil evaluasi, perbaikan Dokumen Penawaran finansial yang disampaikan Pemrakarsa nilainya tidak sama atau tidak lebih baik dari penawaran finansial Penantang (*Challenger*) peringkat pertama.
  - IV. Pemrakarsa menyampaikan surat pernyataan tidak menggunakan hak menyamakan penawaran; atau
  - V. Pemrakarsa menyampaikan Surat Pengunduran Diri.

**d. Tindak Lanjut Tender atau *Swiss Challenge* Gagal.**

- 1) Tender atau *Swiss Challenge* dinyatakan gagal dalam hal:
  - a) tidak ada Peserta termasuk Pemrakarsa yang memasukkan Dokumen Penawaran pada Tender satu tahap dan penggabungan Prakualifikasi dan Tender;
  - b) terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan dan tata cara evaluasi pada Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*);
  - c) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi;
  - d) Tender tidak menghasilkan pemenang;
  - e) seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
  - f) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme yang melibatkan Panitia KPBU IKN;
  - g) terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Tender atau *Swiss Challenge*;
  - h) Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini; atau
  - i) sanggah terhadap hasil Tender atau *Swiss Challenge* dinyatakan benar oleh PJPk.
- 2) Dalam hal Tender atau *Swiss Challenge* gagal sebagaimana dimaksud pada angka 1), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPk.
- 3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2), PJPk menyatakan Tender atau *Swiss Challenge* gagal dan menindaklanjuti dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan:

Tabel 2 Tindak Lanjut Tender atau Swiss Challenge Gagal

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1	Tidak ada Peserta termasuk Pemrakarsa yang memasukkan dokumen penawaran pada Tender satu tahap dan penggabungan Prakualifikasi dan Tender	Melakukan Tender ulang atau menghentikan proses Pengadaan.
2	terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan dan tata cara evaluasi pada Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> )	Tender ulang atau menghentikan proses Pengadaan, dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> ). PJKP dapat mengganti Panitia KPBU IKN
3	Terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	Evaluasi ulang
4	Tender atau <i>Swiss Challenge</i> tidak menghasilkan pemenang	Tender atau <i>Swiss Challenge</i> ulang atau menghentikan proses Pengadaan.
5	Seluruh Peserta terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat	menghentikan proses Pengadaan.
6	Terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) yang melibatkan Panitia KPBU IKN	Tender ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN yang terlibat dan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan



7	Terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Tender atau <i>Swiss Challenge</i>	Tender ulang dengan menggugurkan Peserta yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan
8	Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> ) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini	Tender ulang dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> ).
9	sanggh terhadap hasil Tender atau <i>Swiss Challenge</i> dinyatakan benar oleh PJPK	
	a. Penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur Peraturan Lembaga ini dan/atau Dokumen Permintaan Proposal ( <i>Request for Proposal/RfP</i> )	Evaluasi ulang atau Tender atau <i>Swiss Challenge</i> ulang
	b. Penyalahgunaan wewenang oleh Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan Tender	Tender atau <i>Swiss Challenge</i> ulang dengan sebelumnya mengganti Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan

**e. Penunjukan Langsung**

1) Umum

- a) Pengadaan Badan Usaha Pelaksana atas Prakarsa Badan Usaha (*unsolicited*) melalui Penunjukan Langsung dilakukan pada KPBU IKN kondisi tertentu.

- b) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada huruf a, yaitu:
- (1) pengembangan atas infrastruktur yang telah dibangun dan/atau dioperasikan sebelumnya oleh Badan Usaha Pelaksana yang sama;
  - (2) pekerjaan yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya hanya satu-satunya;
  - (3) Badan Usaha telah memiliki sebagian besar atau seluruh lahan yang diperlukan untuk melaksanakan KPBU IKN; atau
  - (4) Penyediaan Infrastruktur yang dinyatakan prioritas untuk dilaksanakan oleh PJPK.
- c) Badan Usaha yang memenuhi kriteria kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada huruf b) dapat mengajukan usulan Prakarsa kepada PJPK.
- 2) Pelaksanaan Penunjukan Langsung.
- a) Penunjukan Langsung dengan kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b) meliputi kegiatan sebagai berikut:
    - (1) Pengajuan prakarsa;
    - (2) Evaluasi calon Pemrakarsa; dan
    - (3) Penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa dan Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*).
  - b) Penjelasan masing-masing kegiatan Penunjukan Langsung dengan kondisi tertentu sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:
    - (1) Pengajuan prakarsa
      - (a) Badan Usaha yang memenuhi kriteria kondisi tertentu mengajukan Prakarsa kepada PJPK.
      - (b) Pengajuan Prakarsa sebagaimana dimaksud huruf (a) menyertakan dokumen pendukung sebagaimana diatur dalam BAB III Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
    - (2) Evaluasi calon Pemrakarsa

- (a) Panitia KPBU IKN mengevaluasi dokumen pendukung prakarsa Proyek KPBU IKN yang diusulkan calon Pemrakarsa dalam jangka waktu tertentu.
  - (b) Ketentuan dan tata cara evaluasi dokumen pendukung prakarsa Proyek KPBU IKN yang diusulkan calon Pemrakarsa merujuk pada BAB III Lampiran III Peraturan Lembaga ini.
- (3) Penerbitan Surat Persetujuan Prakarsa dan Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*).
- (a) Dalam hal PJPK memberikan persetujuan terhadap prakarsa KPBU IKN serta dokumen pendukung yang diajukan calon Pemrakarsa, maka PJPK menerbitkan Surat Persetujuan Prakarsa yang memuat:
    - I. persetujuan atas studi kelayakan (*feasibility study*);
    - II. penetapan usulan Proyek KPBU IKN sebagai Proyek KPBU IKN atas prakarsa badan usaha;
    - III. persetujuan Dokumen Pengadaan;
    - IV. Penetapan bahwa Pemrakarsa telah lulus Prakuifikasi;
    - V. Persetujuan Dokumen Penawaran Pemrakarsa; dan
    - VI. Penetapan Pemrakarsa sebagai badan usaha hasil pengadaan melalui Penunjukan Langsung.
  - (b) Surat Persetujuan Prakarsa sebagaimana dimaksud huruf (a) dilampiri Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*) yang mencantumkan Pemrakarsa sebagai Badan Usaha hasil pengadaan.

**f. Tindak Lanjut Penunjukan Langsung Gagal**

- 1) Penunjukan Langsung dinyatakan gagal dalam hal:
  - a) berdasarkan hasil evaluasi, calon Pemrakarsa dianggap tidak memenuhi kriteria kondisi tertentu;
  - b) calon Pemrakarsa tidak menyampaikan perbaikan dokumen usulan Prakarsa sampai batas waktu yang telah ditentukan;
  - c) hasil negosiasi tidak mencapai kesepakatan;
  - d) calon Pemrakarsa mengundurkan diri;
  - e) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi; atau
  - f) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme yang melibatkan Panitia KPBU IKN.
- 2) Dalam hal Penunjukan Langsung gagal sebagaimana dimaksud pada angka 1), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- 3) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 2), PJPK menyatakan Penunjukan Langsung gagal dan menindaklanjuti dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan:

*Tabel 3 Tindak Lanjut Penunjukan Langsung Gagal*

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1	berdasarkan hasil evaluasi, calon Pemrakarsa dianggap tidak memenuhi kriteria kondisi tertentu	menghentikan proses Penunjukan Langsung atau mengulang proses Pengadaan dengan sebelumnya mengubah metode pemilihan yang semula Penunjukan Langsung menjadi Tender atau <i>Swiss Challenge</i>
2	calon Pemrakarsa tidak menyampaikan perbaikan dokumen usulan Prakarsa sampai batas waktu yang telah ditentukan	menghentikan proses Penunjukan Langsung

3	hasil negosiasi tidak mencapai kesepakatan	menghentikan proses Penunjukan Langsung
4	calon Pemrakarsa mengundurkan diri	menghentikan proses Penunjukan Langsung
5	terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	menghentikan proses Penunjukan Langsung
6	terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme yang melibatkan Panitia Pengadaan Badan Usaha Pelaksana	menghentikan proses Penunjukan Langsung

### 3. PENGAWASAN, SANKSI, DAN PENGADUAN

Pengawasan, sanksi, dan pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Lembaga ini, meliputi kegiatan sebagai berikut:

#### a. Pengawasan

- 1) PJKK melakukan pengawasan Pengadaan melalui aparat pengawasan internal pada kelembagaan masing-masing PJKK.
- 2) Pengawasan Pengadaan dilakukan sejak persiapan dan pelaksanaan Pengadaan.
- 3) Hasil pengawasan digunakan sebagai alat pengendalian pelaksanaan Pengadaan.

#### b. Pengaduan

- 1) PJKK memfasilitasi pengaduan masyarakat kepada APIP.
- 2) Pengaduan kepada APIP disertai bukti yang faktual, kredibel, dan autentik.
- 3) APIP sebagaimana dimaksud pada angka 1) dan angka 2) menindaklanjuti pengaduan sesuai kewenangannya.
- 4) APIP melaporkan hasil tindak lanjut pengaduan kepada PJKK.
- 5) PJKK melaporkan kepada instansi yang berwenang, dalam hal terdapat adanya indikasi korupsi, kolusi, dan nepotisme.

**BAB V****PERSIAPAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KPBU IKN****A. PERSIAPAN PENANDATANGANAN PERJANJIAN KPBU IKN**

1. Berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang yang diterbitkan, PJKP melakukan persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dengan ketentuan:
  - a. PJKP dan pemenang melakukan finalisasi terhadap rancangan Perjanjian KPBU IKN.
  - b. Dalam proses finalisasi rancangan Perjanjian KPBU IKN sebagaimana dimaksud huruf a. tidak diperkenankan mengubah substansi yang telah dikompetisikan.
2. Berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*) yang diterbitkan, pemenang melakukan persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dengan ketentuan:
  - a. Pemenang harus mendirikan Badan Usaha Pelaksana yang akan menandatangani Perjanjian KPBU IKN;
  - b. Badan Usaha Pelaksana harus telah didirikan secara sah paling lambat 2 (dua) bulan sejak dikeluarkannya Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*) oleh PJKP.
  - c. Pemenang harus memperpanjang masa berlaku jaminan penawaran sampai dengan diterimanya jaminan pelaksanaan oleh PJKP.
  - d. Dalam hal pemenang tidak memperpanjang jaminan penawaran sebagaimana dimaksud pada huruf c) dengan alasan yang tidak dapat diterima maka pemenang tersebut dikenakan sanksi sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Dokumen Permintaan Proposal (*Request for Proposal/RfP*).
3. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 2. huruf a. dan huruf b. dikecualikan dalam hal Badan Usaha Pelaksana sudah didirikan sebelum Pengadaan dimulai.
4. Ketentuan mengenai tahap pembentukan Badan Usaha Pelaksana dan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.



5. Perjanjian KPBU IKN ditandatangani oleh PJPK dan Badan Usaha Pelaksana paling lambat 1 (satu) bulan setelah terbentuknya Badan Usaha Pelaksana.
6. Perjanjian KPBU IKN berlaku efektif setelah semua persyaratan pendahuluan yang ditetapkan dalam Perjanjian KPBU IKN telah dipenuhi oleh masing-masing pihak.
7. Dalam hal terjadi suatu kondisi yang berada di luar kendali pemenang yang mengakibatkan diperlukannya perubahan anggota konsorsium dan/atau perubahan komposisi ekuitas Badan Usaha Pelaksana pada tahapan persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN, maka pemenang mengajukan permohonan perubahan tersebut kepada PJPK.
8. Dalam hal PJPK menyetujui permohonan perubahan sebagaimana dimaksud pada angka 7. pemenang harus melakukan penyesuaian jaminan penawaran sesuai dengan perubahan konsorsium yang dilakukan.
9. Perubahan anggota konsorsium dan/atau perubahan komposisi sebagaimana dimaksud pada angka 7 dilarang mengubah pimpinan (*lead*) konsorsium.
10. PJPK menyatakan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN gagal dalam hal:
  - a. Pemenang tidak mendirikan Badan Usaha Pelaksana sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan;
  - b. Badan Usaha Pelaksana tidak melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan;
  - c. Pemenang tidak memperpanjang jaminan penawaran sampai dengan diterimanya jaminan pelaksanaan oleh PJPK; atau
  - d. Pemenang atau Badan Usaha Pelaksana yang didirikan Pemenang menyampaikan surat pengunduran diri.
11. Dalam hal penandatanganan Perjanjian KPBU IKN gagal sebagaimana dimaksud pada angka 10., maka PJPK menindaklanjuti dengan melakukan negosiasi kepada pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Surat Penetapan Pemenang masih berlaku; dan



- b. pemenang cadangan satu atau pemenang cadangan dua sesuai urutan, telah melakukan perpanjangan surat penawaran dan jaminan penawaran.
12. Tata cara dan tahapan negosiasi dengan pemenang cadangan satu dan/atau pemenang cadangan dua (apabila ada), merujuk pada ketentuan yang mengatur perubahan pemenang setelah penerbitan Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*).
13. Ketentuan tahap persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN berlaku sebagai tahapan selanjutnya sampai dengan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN dilakukan.
14. PJPK mengenakan sanksi pencairan jaminan penawaran kepada:
  - a. Pemenang yang gagal melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN; atau
  - b. pemenang cadangan satu atau pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, dimana setelah diberikan kesempatan gagal melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN.
15. Dalam hal Badan Usaha Pelaksana bentukan pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua gagal melakukan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN, maka PJPK dapat menindaklanjuti dengan melakukan Pengadaan ulang dimana sebelumnya telah dilakukan evaluasi penyebab kegagalan.
16. Dalam proses persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN, PJPK dibantu oleh Panitia KPBU IKN.

## **B. PERSIAPAN PEMENUHAN PEMBIAYAAN**

1. Pemenuhan pembiayaan (*financial close*) bukan merupakan persyaratan pendahuluan agar Perjanjian KPBU IKN menjadi efektif.
2. Badan Usaha Pelaksana melakukan persiapan penandatanganan perjanjian pembiayaan dan berkoordinasi dengan PJPK dalam persiapan perjanjian pembiayaan tersebut.
3. Berdasarkan Perjanjian KPBU IKN yang ditandatangani, PJPK, Badan Usaha Pelaksana dan pemberi pinjaman menandatangani *consent letter* yang memberikan hak tertentu bagi pemberi pinjaman atas Proyek KPBU IKN.

4. Ketentuan mengenai tahap Pemenuhan Pembiayaan mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
5. PJPK menyatakan Pemenuhan Pembiayaan gagal dalam hal perjanjian KPBU IKN batal demi hukum dengan mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
6. Dalam hal Pemenuhan Pembiayaan gagal sebagaimana dimaksud pada angka 5, maka PJPK menindaklanjuti dengan melakukan negosiasi kepada pemenang cadangan satu dan pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Surat Penetapan Pemenang masih berlaku; dan
  - b. pemenang cadangan satu atau pemenang cadangan dua sesuai urutan, telah melakukan perpanjangan surat penawaran dan jaminan penawaran.
7. Tata cara dan tahapan negosiasi dengan pemenang cadangan satu dan/atau pemenang cadangan dua (apabila ada), merujuk pada ketentuan yang mengatur perubahan pemenang setelah Penerbitan Surat Penunjukan Pemenang (*letter of award*).
8. Ketentuan tahap persiapan penandatanganan Perjanjian KPBU IKN berlaku sebagai tahapan selanjutnya sampai dengan Badan Usaha Pelaksana mencapai tahap Pemenuhan Pembiayaan.
9. PJPK mengenakan sanksi pencairan jaminan pelaksanaan kepada:
  - a. Badan Usaha Pelaksana bentukan Pemenang yang gagal mencapai tahap Pemenuhan Pembiayaan; atau
  - b. Badan Usaha Pelaksana bentukan pemenang cadangan satu atau pemenang cadangan dua (apabila ada) sesuai urutan, dimana setelah diberikan kesempatan gagal mencapai tahap Pemenuhan Pembiayaan.
10. Dalam hal Badan Usaha Pelaksana bentukan pemenang, pemenang cadangan satu, dan pemenang cadangan dua gagal mencapai Pemenuhan Pembiayaan, maka PJPK dapat menindaklanjuti dengan melakukan Pengadaan ulang dimana sebelumnya telah dilakukan evaluasi penyebab kegagalan.

11. Dalam proses persiapan Pemenuhan Pembiayaan, PJPk dibantu oleh Panitia KPBU IKN.

**C. PERSIAPAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KPBU IKN**

1. Pada tahap Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN, PJPk menugaskan Panitia KPBU IKN dalam melakukan pengawasan capaian kinerja Badan Usaha Pelaksana dan standar pelayanan minimum Proyek KPBU IKN sesuai dengan Perjanjian KPBU IKN sampai dengan berakhirnya masa Perjanjian KPBU IKN.
2. Ketentuan mengenai tahap Pelaksanaan Perjanjian KPBU IKN mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,

ttd

HENDRAR PRIHADI

LAMPIRAN IV  
PERATURAN LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 2023  
TENTANG  
TATA CARA PENGADAAN BADAN  
USAHA MELALUI KERJA SAMA  
PEMERINTAH DENGAN BADAN  
USAHA DI IBU KOTA NUSANTARA

**PENGADAAN BADAN PENYIAPAN MELALUI PANEL**

**BAB I  
PENDAHULUAN**

**A. LATAR BELAKANG**

Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan Proyek KPBU IKN yang memenuhi tata kelola Pemerintahan yang baik sehingga dapat bermanfaat untuk memperlancar penyelenggaraan penyediaan infrastruktur melalui skema KPBU IKN, PJKP dapat difasilitasi oleh Badan Penyiapan pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi. Badan Penyiapan memberikan nilai tambah dalam bentuk pembiayaan terlebih dahulu pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi dengan target hasil keluaran berupa kepastian dapat ditransaksikannya Proyek KPBU IKN. Atas hal tersebut terkait dengan diperlukannya fasilitas dari Badan Penyiapan maka perlu adanya ketentuan yang lebih rinci mengenai tata cara pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel agar dapat mempercepat proses pengadaan Badan Penyiapan.

**B. RUANG LINGKUP**

Ruang lingkup Lampiran Peraturan Lembaga ini adalah Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel, yang meliputi:

1. pendahuluan;
2. pelaku Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel;
3. pembentukan dan Keanggotaan Panel Badan Penyiapan;
4. pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel; dan
5. evaluasi penyelenggaraan Panel Badan Penyiapan.

## BAB II

### PELAKU PENGADAAN BADAN PENYIAPAN MELALUI PANEL

Pelaku dalam Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel terdiri atas:

- A. PJKP;
- B. Panitia KPBU IKN; dan
- C. Anggota Panel Badan Penyiapan

Penjelasan mengenai Pelaku Pengadaan di atas adalah sebagai berikut:

#### A. PJKP

##### 1. Tugas dan tanggung jawab

PJKP dalam Pengadaan melalui Panel Badan Penyiapan memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. menyelenggarakan Pengadaan;
- b. memastikan ketersediaan anggaran biaya Pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel;
- c. menugaskan Panitia KPBU IKN;
- d. menyediakan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
- e. menyetujui hasil identifikasi kebutuhan Panel Badan Penyiapan;
- f. memberikan persetujuan Dokumen Pengadaan dan setiap perubahannya;
- g. menetapkan daftar Panel Badan Badan Penyiapan;
- h. menetapkan anggota Panel Badan Penyiapan;
- i. menyetujui atau menolak jawaban sanggah dalam Prakuualifikasi yang diusulkan oleh Panitia KPBU IKN;
- j. menyatakan Prakuualifikasi gagal;
- k. menetapkan tindak lanjut dari Prakuualifikasi gagal;
- l. melaksanakan penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*);
- m. mengajukan permohonan persetujuan penggunaan Panel Badan Penyiapan dari PJKP pemilik Panel Badan Penyiapan Badan Usaha lain;
- n. menyetujui atau menolak dalam hal terdapat PJKP Proyek KPBU lain yang mengajukan permohonan penggunaan Panel Badan Penyiapan yang telah dimiliki; dan

- o. mengajukan surat dukungan penggunaan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
2. PJKP dalam menyelenggarakan Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel sebagaimana dimaksud pada angka 1. huruf a. dapat mendelegasikan sebagian tugas dan tanggung jawab kepada pejabat pada unit organisasi di bawahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. PJKP dalam menyelenggarakan Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel sebagaimana dimaksud pada angka 1., dibantu oleh Panitia KPBU IKN.
4. Biaya pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud pada angka 1. huruf b. termasuk:
  - a. biaya pengumuman;
  - b. penggandaan dokumen;
  - c. honorarium Panitia KPBU IKN; dan
  - d. biaya lain yang diperlukan.

## **B. PANITIA KPBU IKN**

1. Panitia KPBU IKN dalam Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel harus menandatangani Pakta Integritas.
2. Panitia KPBU IKN mengambil keputusan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal keputusan tidak dapat diambil melalui musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan hasil suara terbanyak, dimana masing-masing anggota memiliki 1 (satu) hak suara yang tidak dapat diwakilkan kepada anggota lainnya.
3. Tugas Panitia KPBU IKN  
Panitia KPBU IKN dalam melakukan proses Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel memiliki tugas sebagai berikut:
  - a. melakukan identifikasi kebutuhan Panel Badan Penyiapan;
  - b. menyusun dan menetapkan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan setiap perubahannya untuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;

- c. menyusun dan menetapkan Kontrak Payung (*framework contract*) untuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha dan setiap perubahannya;
- d. menjawab sanggah Prakualifikasi untuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
- e. melaksanakan tahapan Prakualifikasi untuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
- f. melakukan evaluasi terhadap anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang terdapat dalam Kontrak Payung (*framework contract*) paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau sewaktu diperlukan selama masa Kontrak Payung (*framework contract*);
- g. menetapkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi;
- h. menyampaikan laporan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi untuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha kepada PJKP;
- i. melaksanakan Seleksi Badan Penyiapan Badan Usaha;
- j. menyerahkan dokumen asli proses penyelenggaraan panel Badan Penyiapan Badan Usaha kepada PJKP setelah Panel Badan Penyiapan Badan Usaha terbentuk;
- k. menyusun dan menyampaikan undangan penjangkauan awal kepada Lembaga/Organisasi Internasional;
- l. menyusun dan menyampaikan kerangka acuan kerja kepada Lembaga/Organisasi Internasional;
- m. memberikan penjelasan kerangka acuan kerja kepada Lembaga/Organisasi Internasional;
- n. melakukan penjangkauan awal kepada Lembaga/Organisasi Internasional;
- o. menyusun dan menyampaikan undangan pemasukan penawaran kepada Lembaga/Organisasi Internasional;
- p. menerima penawaran Lembaga Organisasi/Internasional;
- q. mengevaluasi penawaran Lembaga Organisasi/Internasional;
- r. melakukan negosiasi terhadap penawaran Lembaga Organisasi/Internasional;
- s. melaporkan kepada PJKP atas hasil Seleksi Langsung;



- t. melaporkan proses pelaksanaan Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel secara berkala kepada PJPK; dan
  - u. menyerahkan dokumen asli proses Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel kepada PJPK setelah proses Pengadaan selesai.
4. Panitia KPBU IKN dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli.

### **C. ANGGOTA PANEL BADAN PENYIAPAN**

Anggota Panel Badan Penyiapan terdiri atas:

1. Badan Usaha

Dalam Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, Badan Usaha sebagai peserta memiliki tugas berpartisipasi aktif untuk:

- a. melaksanakan ketentuan dan tahapan yang diatur dalam Peraturan Lembaga ini dan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
- b. memenuhi persyaratan.

2. Lembaga/Organisasi Internasional

Dalam Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional, Lembaga/Organisasi Internasional merupakan Lembaga/Organisasi Internasional yang tercantum dalam Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dibentuk oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.

### BAB III

#### PEMBENTUKAN DAN KEANGGOTAAN PANEL BADAN PENYIAPAN

##### A. PANEL BADAN PENYIAPAN BADAN USAHA

1. Pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha paling sedikit meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a. identifikasi kebutuhan Panel;
  - b. persiapan pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
  - c. konfirmasi pasar;
  - d. penentuan jumlah, bentuk dan masa berlaku;
  - e. penyusunan jadwal pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
  - f. penyusunan dan penetapan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) serta rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
  - g. penetapan dan pengumuman pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
  - h. Prakualifikasi calon anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha; dan
  - i. penayangan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha
2. Penjelasan lebih lanjut tahapan Pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha sebagaimana dimaksud angka 1. adalah sebagai berikut:
  - a. Identifikasi kebutuhan Panel.
    - 1) Dalam pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN untuk melakukan identifikasi kebutuhan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha untuk Proyek KPBU IKN yang akan dilaksanakan.
    - 2) Identifikasi kebutuhan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, sebagaimana dimaksud angka 1), paling sedikit meliputi:
      - a) daftar Proyek KPBU IKN yang akan dilaksanakan dari rencana induk Ibu Kota Negara atau daftar rencana Proyek KPBU yang diterbitkan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional;

- b) jenis Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang akan dibentuk; dan
  - c) sumber daya yang diperlukan dalam pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.
- 3) Dalam melakukan identifikasi kebutuhan Panel, Panitia KPBU IKN dapat dibantu oleh pejabat/pegawai di instansi internal PJKP, konsultan dan/atau tenaga ahli.
- b. Persiapan Pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha
- 1) Dalam melakukan persiapan pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN.
  - 2) Berdasarkan hasil identifikasi kebutuhan yang telah dilakukan, Panitia KPBU IKN selanjutnya menyusun daftar Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.
  - 3) Panitia KPBU IKN melakukan penyusunan usulan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang terdiri atas:
    - a) analisis ketersediaan Badan Penyiapan Badan Usaha;
    - b) analisis ketersediaan Badan Penyiapan Badan Usaha sebagaimana dimaksud huruf a) merupakan pemetaan terhadap jumlah Badan Penyiapan Badan Usaha potensial untuk memberikan fasilitasi tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi pada Proyek KPBU IKN yang akan dilaksanakan;
    - c) ketersediaan Badan Penyiapan Badan Usaha yang dimaksud mencakup Badan Usaha, baik yang berkedudukan di dalam negeri maupun di luar negeri; dan
    - d) dalam melakukan analisis ketersediaan Badan Penyiapan Badan Usaha ini, Panitia KPBU IKN perlu didukung oleh data dan informasi yang memadai.
- c. Konfirmasi Pasar
- 1) Panitia KPBU IKN melakukan konfirmasi minat Badan Penyiapan Badan Usaha yang potensial, setelah dilakukan

- analisis ketersediaan Badan Penyiapan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b. angka 3).
- 2) Bentuk konfirmasi minat sebagaimana dimaksud pada angka 1) dapat dilakukan dalam forum/pertemuan antara Panitia KPBU IKN dengan Badan Usaha atau melalui korespondensi.
  - 3) Pelaksanaan forum/pertemuan antara Panitia KPBU IKN dengan Badan Usaha dapat dilakukan secara tatap muka dalam jaringan (daring) melalui media elektronik dan/atau luar jaringan (luring) melalui tatap muka secara langsung.
  - 4) Hasil dari kegiatan konfirmasi pasar ini berupa:
    - a) jumlah Badan Usaha yang berminat untuk mengikuti Pengadaan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
    - b) bentuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha; dan
    - c) perkiraan jumlah Panel yang akan dibentuk.
  - 5) Dalam hal, Panitia KPBU IKN mendapatkan konfirmasi Badan Usaha yang berminat kurang dari 5 (lima), maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP untuk selanjutnya menjadi pertimbangan keputusan tindak lanjut proses pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.
  - 6) Berdasarkan laporan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud angka 5), PJKP dapat memutuskan untuk:
    - a) melanjutkan proses pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha; atau
    - b) melakukan konfirmasi pasar ulang.
  - 7) Berdasarkan hasil konfirmasi pasar, Panitia KPBU IKN dapat membuat daftar potensial Badan Usaha.
- d. Penentuan jumlah, bentuk, dan masa berlaku
- 1) Berdasarkan hasil konfirmasi pasar, Panitia KPBU IKN menyusun usulan daftar Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.
  - 2) Penyusunan usulan daftar Panel Badan Penyiapan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 1) meliputi:
    - a) jumlah dan bentuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha

- (1) Jumlah dan bentuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha dapat terdiri atas 1 (satu) panel atau beberapa Panel sesuai kebutuhan.
  - (2) Bentuk panel sebagaimana dimaksud angka (1) dapat terbagi atas:
    - (a) Panel sektoral, misalnya, Kementerian Perhubungan memiliki kebutuhan Panel Badan Usaha sektor kereta api dan bandar udara, maka Panitia KPBU IKN menyusun daftar panel untuk sektor kereta api dan sektor bandar udara;
    - (b) Panel berdasarkan bidang, misalnya PJPK memiliki kebutuhan Panel Badan Usaha bidang teknis, pembiayaan, dan/atau operasional dan pemeliharaan, maka Panitia KPBU IKN menyusun daftar Panel Badan Penyiapan untuk bidang teknis, pembiayaan, dan/atau operasional dan pemeliharaan;
    - (c) Panel lain sesuai kebutuhan.
  - (3) Penentuan jumlah dan bentuk Panel Badan Penyiapan Badan Usaha didasarkan kebutuhan masing-masing PJPK dan jumlah Badan Usaha yang akan masuk dalam Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang ada di pasar.
  - (4) Bentuk Badan Usaha yang masuk sebagai anggota Panel Badan Penyiapan dapat berbentuk Badan Usaha tunggal atau konsorsium.
  - (5) Konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka (4) dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerjasama lain.
- b) Jumlah anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha
- (1) Panel Badan Penyiapan Badan Usaha beranggotakan paling sedikit 5 (lima) Badan Penyiapan Badan Usaha.

- (2) Dalam hal Prakualifikasi tidak menghasilkan jumlah anggota panel sebagaimana dimaksud angka (1), PJKP dapat menyelenggarakan Prakualifikasi tambahan.
- (3) Dalam hal Prakualifikasi tambahan tidak menghasilkan jumlah anggota panel sebagaimana dimaksud angka (1), Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel Badan Usaha dapat diselenggarakan dengan menggunakan anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang tersedia.
- (4) PJKP dapat menetapkan jumlah maksimal anggota Panel Badan Penyiapan sesuai dengan kebutuhan.

c) Masa berlaku

- (1) Masa berlaku Panel Badan Penyiapan Badan Usaha paling lama 5 (lima) tahun.
- (2) PJKP dapat menentukan masa berlaku Panel Badan Penyiapan Badan Usaha sesuai kebutuhan, sepanjang tidak melebihi masa berlaku sebagaimana dimaksud pada angka (1).

e. Penyusunan jadwal pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha

Panitia KPBU IKN dalam menyusun jadwal pembentukan Panel Badan Usaha memperhatikan kondisi sebagai berikut:

- 1) memberikan alokasi waktu yang cukup untuk melakukan semua tahapan Pengadaan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha; dan
- 2) menyiapkan pengumuman dan menentukan media pengumuman yang dapat menjangkau Badan Usaha secara luas.

f. Penyusunan dan Penetapan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) serta Kontrak Payung (*Framework Contract*).

Panitia KPBU IKN menyusun Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) serta Kontrak Payung (*Framework Contract*) dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) serta Kontrak Payung (*Framework Contract*) disusun berdasarkan hasil identifikasi kebutuhan dan konfirmasi pasar.
  - 2) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) paling sedikit memuat hal sebagai berikut:
    - a) latar belakang dan uraian singkat mengenai Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang akan dibentuk;
    - b) tujuan kegiatan;
    - c) ruang lingkup Panel Badan Penyiapan;
    - d) informasi penting terkait Panel Badan Penyiapan;
    - e) persyaratan kualifikasi Badan Usaha potensial untuk menjadi anggota Panel Badan Penyiapan; dan
    - f) uraian proses Prakualifikasi termasuk jadwal, kriteria dan tata cara penilaian kualifikasi, termasuk hal yang dapat menggugurkan, bentuk dan format pengisian Dokumen Kualifikasi.
  - 3) Rancangan Kontrak Payung (*framework contract*) sebagaimana dimaksud pada angka 1) paling sedikit memuat ketentuan sebagai berikut:
    - a) para pihak;
    - b) hak dan kewajiban para pihak;
    - c) pertentangan kepentingan;
    - d) masa kontrak;
    - e) penyelesaian sengketa; dan
    - f) pengakhiran kontrak.
  - 4) Panitia KPBU IKN menetapkan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan Kontrak Payung (*Framework Contract*) setelah mendapatkan persetujuan PJPk.
- g. Penetapan dan pengumuman pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha
- 1) Setelah usulan daftar Panel Badan Penyiapan Badan Usaha disusun, Panitia KPBU IKN menyerahkan usulan daftar tersebut kepada PJPk.



- 2) Panitia KPBU IKN mengumumkan daftar Panel Badan Penyiapan Badan Usaha kepada calon Peserta setelah mendapatkan persetujuan dari PJPk.
  - 3) Pengumuman pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha sebagaimana dimaksud angka 2) diumumkan melalui:
    - a) pemberitahuan kepada calon anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha potensial;
    - b) *website* resmi instansi PJPk;
    - c) media cetak; dan/atau
    - d) media lainnya.
  - 4) Kebutuhan Panel yang telah disusun menjadi dasar untuk melaksanakan Prakualifikasi Badan Usaha calon anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.
- h. Prakualifikasi anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha
- 1) Umum
    - a) Penilaian kualifikasi dalam tahapan Prakualifikasi anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, paling sedikit meliputi:
      - (1) pemenuhan syarat administrasi;
      - (2) kemampuan teknis; dan
      - (3) kemampuan finansial.
    - b) Evaluasi kualifikasi pada tahap Prakualifikasi menggunakan metode evaluasi:
      - (1) sistem gugur; atau
      - (2) sistem pembobotan dengan ambang batas.
    - c) Peserta Prakualifikasi Peserta antara lain:
      - (1) memiliki izin usaha terkait ruang lingkup jasa konsultansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
      - (2) memiliki pengalaman dalam pendampingan pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi dalam penyediaan infrastruktur;

- (3) memiliki kemampuan finansial dalam membiayai membiayai tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi Proyek KPBU IKN;
  - (4) memenuhi ketentuan perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan;
  - (5) tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan;
  - (6) pengurus yang bertindak untuk dan atas nama calon anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana yang mengganggu pelaksanaan Proyek KPBU IKN dan tidak berstatus Aparatur Sipil Negara kecuali yang bersangkutan mengambil cuti di luar tanggungan Negara;
  - (7) tidak memiliki pertentangan kepentingan sebagaimana diatur dalam Peraturan Lembaga ini; dan
  - (8) dalam hal Peserta Badan Penyiapan berbentuk konsorsium harus memiliki perjanjian konsorsium yang memuat kewajiban dan tanggung jawab masing-masing anggota.
- d) Konsorsium sebagaimana dimaksud huruf c) angka (8) dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerja sama lain.
  - e) Dalam penyusunan persyaratan kualifikasi dilarang mencantumkan persyaratan yang diskriminatif dan mengarah kepada pihak tertentu.
- 2) Prakualifikasi calon anggota Panel Badan Penyiapan menggunakan Sistem Gugur
    - a) Tahapan Prakualifikasi calon anggota Panel Badan Penyiapan menggunakan Sistem Gugur meliputi kegiatan sebagai berikut:
      - (1) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;

- (2) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
- (3) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
- (4) pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
- (5) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
- (6) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
- (7) penetapan dan pengumuman anggota Panel Badan Penyiapan;
- (8) sanggah hasil Prakualifikasi; dan
- (9) penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*).

b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:

- (1) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan.

Panitia KPBU IKN melakukan pengumuman Prakualifikasi dengan ketentuan sebagai berikut:

- (a) pengumuman disampaikan melalui:
  - I. undangan kepada Badan Usaha potensial;
  - II. *website* resmi PJKP;
  - III. portal pengadaan nasional; dan/atau
  - IV. media lainnya.
- (b) pengumuman dilakukan paling sedikit selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan paling lama selama 60 (enam puluh) hari kalender.
- (c) untuk proyek yang diperkirakan akan diminati oleh Badan Usaha asing, pengumuman dimuat pada media yang memiliki peredaran internasional dan/atau *website* yang

menyediakan informasi proyek infrastruktur pada tingkat internasional.

(d) pengumuman antara lain memuat:

- I. nama dan alamat PJK yang melaksanakan pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
- II. uraian singkat mengenai ruang lingkup pekerjaan meliputi tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi Proyek KPBU IKN;
- III. syarat calon anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
- IV. waktu, tempat, dan/atau media untuk mengambil Dokumen Prakuifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
- V. dokumen Surat Kerahasiaan.

(2) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.

- (a) Badan Usaha yang berminat mendaftar dan menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
- (b) Dokumen Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta.
- (c) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana diatur dalam pengumuman.
- (d) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dilakukan oleh calon Peserta atau perwakilan calon Peserta yang

memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.

- (e) Pendaftaran Prakualifikasi dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dapat dilakukan secara elektronik.
- (3) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*)
- (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada calon Peserta yang telah menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (b) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (c) Panitia KPBU IKN harus memberikan waktu yang cukup bagi Badan Usaha untuk menyiapkan Dokumen Kualifikasi.
  - (d) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dapat dilakukan secara elektronik.

- (4) Pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*).
- (a) Penjelasan disampaikan kepada Badan Usaha calon Peserta Pengadaan Panel Badan Penyiapan secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
  - (b) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara sebagai berikut:
    - I. penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) dan/atau luar jaringan (luring); dan/atau
    - II. pemberian kesempatan kepada seluruh Badan Usaha untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.
  - (c) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (b) angka I. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - I. pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
    - II. Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh Badan Usaha;
    - III. Badan Usaha dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
    - IV. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;

- V. ketidakhadiran Badan Usaha pada rapat pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi;
- VI. Panitia KPBU IKN melaksanakan pemberian penjelasan secara umum kepada Badan Usaha antara lain meliputi:
  - i. tahapan Prakualifikasi;
  - ii. isi Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - iii. ruang lingkup Panel Badan Penyiapan;
  - iv. persyaratan yang ada dalam tahapan Prakualifikasi;
  - v. tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN;
  - vi. kriteria evaluasi yang digunakan dalam evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - vii. rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*); dan
  - viii. hak dan kewajiban anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
- VII. Pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi.
- VIII. Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi disampaikan kepada seluruh Badan Usaha Peserta



pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.

(d) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (b) angka II. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

I. Badan Usaha dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) sampai dengan batas akhir pengajuan pertanyaan dan/atau tanggapan sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);

II. Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari Badan Usaha dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh Badan Usaha yang melakukan pendaftaran dan pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) serta rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan

III. seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Badan Usaha dan jawaban yang disampaikan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka I. dan angka II. dituangkan dalam daftar pertanyaan dan/atau tanggapan dan jawaban yang selanjutnya menjadi

lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi.

- (e) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
- I. Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
  - II. Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) kepada seluruh Badan Usaha; dan
  - III. Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada angka I. dan angka II. dilakukan sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Kualifikasi terlewati.
- (f) Setiap perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*).

- (g) Dalam hal ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan pada huruf (e) maka ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut dianggap tidak ada, dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) sebelumnya.
- (h) Perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) sebagaimana dimaksud pada huruf (e) harus mendapatkan persetujuan dari PJKP. PJKP memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
- (i) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (j) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada huruf (i) disampaikan kepada Badan Usaha bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*).
- (k) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) dapat dilakukan secara elektronik.

- (5) Pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (a) Badan Usaha Peserta pembentukan Panel Badan Penyiapan menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan surat kuasa terkait kewenangan untuk bertindak mewakili Badan Usaha (jika ada pemberian kuasa) kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (b) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) Badan Usaha dalam penyampaian Dokumen Kualifikasi.
  - (c) Dalam hal terdapat perubahan pemberian kuasa selama proses pembentukan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, Badan Usaha segera menyampaikan pembaruan surat kuasa kepada Panitia KPBU IKN sebelum batas akhir penyampaian Dokumen Kualifikasi.
  - (d) Panitia KPBU IKN membuat daftar Badan Usaha yang menyampaikan Dokumen Kualifikasi.
  - (e) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Kualifikasi Badan Usaha dan menyampaikan tanda terima kelengkapan dokumen kepada Badan Usaha segera setelah Panitia Pengadaan Badan Penyiapan menerima Dokumen Kualifikasi.
  - (f) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf (e), hanya

dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.

- (g) Dokumen Kualifikasi disusun sesuai dengan kebutuhan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang akan dibentuk.
- (h) Dokumen Kualifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf (a) paling sedikit memuat:

I. Dokumen administrasi yang terdiri atas:

i. Pakta integritas yang mencakup ketentuan antara lain:

- (I) pertentangan kepentingan;
- (II) larangan praktek korupsi, kolusi, nepotisme dan/atau penipuan; dan
- (III) larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.

ii. Formulir isian kualifikasi, meliputi:

- (I) informasi umum mengenai Badan Usaha, kualifikasi dan pengalaman Badan Usaha dan rincian tenaga ahli yang diusulkan;
- (II) izin usaha atau atau dokumen lain yang menunjukkan legalitas badan usaha dalam melaksanakan kegiatan usaha;
- (III) akta pendirian dan anggaran dasarnya, termasuk perubahannya;
- (IV) kewenangan untuk menandatangani Dokumen Kualifikasi;

- (V) pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan atau surat pernyataan kesediaan mematuhi ketentuan perpajakan di Indonesia bagi badan usaha asing;
- (VI) susunan direksi, dewan komisaris dan pemegang saham untuk Badan Usaha atau yang disebut dengan istilah lain yang memiliki kewenangan setara untuk Badan Usaha asing ;
- (VII) surat pernyataan tidak sedang dipailitkan, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan pekerjaan;
- (VIII) dalam hal Peserta/anggota konsorsium berbentuk badan hukum asing melampirkan susunan pengurus/struktur organisasi yang memiliki kewenangan setara sesuai dengan angka (IV);
- (IX) Informasi mengenai perselisihan material (*material dispute*) yang dalam proses dan/atau sudah selesai;
- (X) dalam hal Badan Usaha berbentuk konsorsium maka:
  - (i) menyerahkan perjanjian konsorsium yang di

- dalamnya terdapat ketentuan mengenai tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota konsorsium tersebut; dan
- (ii) persyaratan sebagaimana dimaksud angka (I) sampai dengan angka (IX) dipenuhi oleh masing-masing anggota konsorsium.

II. Kemampuan teknis yang terdiri atas:

Badan Usaha harus menunjukkan kemampuan teknis yang memadai, dengan ketentuan sebagai berikut

- i. dokumen yang menunjukkan pengalaman Peserta Pengadaan Panel Badan Penyiapan dalam melakukan pendampingan tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi proyek Penyediaan Infrastruktur sejenis dan daftar tenaga ahli yang dipersyaratkan berikut riwayat tenaga ahli tersebut;
- ii. jika Badan Usaha yang menjadi Peserta Pengadaan Panel Badan Penyiapan baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun, dan/atau belum memiliki pengalaman dalam melakukan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada angka i. maka harus menyerahkan surat dukungan dari perusahaan induk/pemegang saham/pemilik dan melampirkan



- persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi;
- iii. dalam hal Peserta Pengadaan Panel Badan Penyiapan adalah suatu konsorsium maka persyaratan pengalaman dan kemampuan dalam pelaksanaan pendampingan tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi proyek Penyediaan Infrastruktur sejenis sebagaimana dimaksud angka i. paling sedikit dimiliki oleh salah 1 (satu) anggota konsorsium; dan
- iv. pengalaman sebagaimana dimaksud dalam angka i. sampai dengan angka iii. dapat dipenuhi oleh subkontraktor terhadap Peserta Pengadaan Panel Badan Penyiapan dengan syarat subkontraktor tersebut menandatangani surat dukungan kepada Peserta Pengadaan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.
- III. Kemampuan finansial yang terdiri atas:  
Badan Usaha harus menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan pembiayaan terlebih dahulu dan kemampuan dalam mendampingi pada tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi proyek Penyediaan Infrastruktur, dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. dokumen yang menunjukkan kemampuan pembiayaan dan pendampingan tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi proyek Penyediaan Infrastruktur;
- ii. memenuhi kriteria kemampuan finansial sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- iii. menyampaikan laporan keuangan tahunan untuk 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Akuntan Publik, dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar dan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum, kecuali untuk Badan Usaha yang berdiri di atas 1 (satu) tahun dan kurang dari 3 (tiga) tahun tetap dapat mengikuti Pengadaan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha dengan menyampaikan laporan keuangan sejak berdiri;
- iv. jika Badan Usaha yang menjadi Peserta Pengadaan Panel Badan Penyiapan baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun dan/atau kemampuan finansialnya tidak mencukupi dari persyaratan kemampuan finansial, maka Peserta Pengadaan Panel Badan Penyiapan menyerahkan surat dukungan perusahaan induk/pemegang saham dan melampirkan persyaratan lainnya

- sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi; dan
- v. dalam hal peserta adalah suatu konsorsium maka:
- (I) persyaratan kemampuan pembiayaan terlebih dahulu tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi proyek Penyediaan Infrastruktur sebagaimana dimaksud angka i. dapat dipenuhi secara agregat.
  - (II) persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka iii. paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (*lead*) konsorsium.
  - (III) dalam hal kemampuan finansial pimpinan (*lead*) konsorsium belum mencukupi persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka (I), maka persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka iii. juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya akan dinilai secara agregat sebagaimana dimaksud angka (I).
- IV. Dokumen lain yang disyaratkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (i) Jika tidak ada Badan Usaha yang memasukkan Dokumen Kualifikasi, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - (j) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (i), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III A. 2. h. 4) Lampiran IV Peraturan Lembaga ini.
  - (k) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (j) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (l) Pemasukan Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.
- (6) Evaluasi Dokumen Kualifikasi;
- (a) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (b) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
  - (c) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup pemenuhan terhadap persyaratan administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.
  - (d) Panitia KPBU IKN memeriksa ulang kelengkapan data dan mengevaluasi dokumen administrasi, kemampuan teknis, dan kemampuan finansial dengan metode sistem gugur.

- (e) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (f) Dalam hal Badan Usaha memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, maka Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Badan Usaha terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.
- (g) Dalam hal Badan Usaha tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud huruf (f), maka Badan Usaha tersebut digugurkan.
- (h) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
- (i) Badan Usaha memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.
- (j) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud huruf (i) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (k) Jika berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Badan Usaha sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Lembaga ini, maka Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan

kepada Badan Usaha tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.

- (l) Badan Usaha yang terlibat dalam pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud pada huruf (k) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Badan Usaha disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (m) Dalam hal ditentukan jumlah maksimal Badan Usaha yang masuk dalam Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, maka Badan Usaha yang dinyatakan lulus kualifikasi merupakan Badan Usaha yang mendapatkan peringkat penilaian terbaik sesuai jumlah maksimal Badan Usaha yang ditentukan.
- (n) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Badan Usaha yang lulus kualifikasi.
- (o) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah diautentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Badan Usaha tidak bersedia memberikan salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pimpinan (*lead*) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.

- (p) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN.
- (q) Dalam hal berdasarkan Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf (p) tidak menghasilkan paling sedikit 5 (lima) Badan Usaha, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- (r) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (q), PJPK menindaklanjuti dengan menugaskan Panitia KPBU IKN:
  - I. melakukan Prakuualifikasi tambahan; atau
  - II. menghentikan pembentukan Panel Badan Penyiapan.
- (s) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

(7) Penetapan dan pengumuman Anggota Panel Badan Penyiapan.

- (a) Panitia KPBU IKN menetapkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (b) Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi sebagai usulan anggota Panel Badan Penyiapan kepada PJPK.
- (c) PJPK dapat melakukan reviu terhadap hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi yang dilaksanakan oleh Panitia KPBU IKN.
- (d) Dalam hal PJPK tidak menyetujui hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi maka PJPK memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan evaluasi ulang.



- (e) Dalam hal PJKP menyetujui hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi, PJKP menetapkan anggota Panel Badan Penyiapan.
  - (f) Anggota Panel Badan Penyiapan yang telah ditetapkan oleh PJKP diumumkan oleh Panitia KPBU IKN.
  - (g) Pengumuman anggota Panel Badan Penyiapan disampaikan kepada setiap Badan Usaha Peserta pembentukan Panel Badan Penyiapan sesuai waktu, tempat, dan/atau media sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (h) Pengumuman anggota Panel Badan Penyiapan dapat dilakukan secara elektronik.
- (8) Sanggah hasil Prakualifikasi.
- (a) Badan Usaha yang tidak lulus Prakualifikasi dapat menyampaikan sanggah atas hasil Prakualifikasi kepada Panitia KPBU IKN dengan disertai dokumen pendukung tentang terjadinya penyimpangan/pelanggaran prosedur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau pelaksanaan Prakualifikasi.
  - (b) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (c) Sanggahan tidak menghentikan proses pembentukan Panel Badan Penyiapan.
  - (d) Panitia KPBU IKN harus memberikan jawaban tertulis atas semua sanggah dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (e) Penyampaian sanggah dari Badan Usaha dan jawaban sanggah dari Panitia KPBU IKN disampaikan secara tertulis melalui media yang

ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (f) Dalam hal sanggah dinyatakan benar, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP.
- (g) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (f), PJKP menyatakan proses Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti sebagaimana diatur lebih lanjut dalam BAB III A. 2. h. 4) Lampiran IV Peraturan Lembaga ini.
- (h) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud huruf (g) disampaikan kepada seluruh Badan Usaha melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

(9) Penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*)

- (a) PJKP dan Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi menandatangani Kontrak Payung (*framework contract*) dengan masa berlaku paling lama 5 (lima) tahun.
- (b) Sebelum penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*), PJKP dan Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi melakukan persiapan penandatanganan. Persiapan penandatanganan dilakukan sebagai berikut:
  - I. pemeriksaan kembali terhadap legalitas dan kewenangan Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi atau pihak yang mewakili yang akan menandatangani Kontrak Payung (*Framework Contract*), dengan tujuan memastikan kelayakan dan kewenangan Badan Usaha dari aspek hukum sebagai subyek hukum dalam perjanjian, jika diperlukan;
  - II. review isi/ketentuan dalam rancangan Kontrak Payung (*framework contract*); dan

- III. penentuan waktu penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*) kepada masing-masing Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi.
- (c) Setelah hal-hal yang perlu dilakukan dalam persiapan penandatanganan dianggap cukup, PJKP dan Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi melakukan penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*).
- 3) Prakualifikasi calon anggota Panel Badan Penyiapan menggunakan Sistem Pembobotan dengan Ambang Batas.
- a) Tahapan Prakualifikasi calon anggota Panel Badan Penyiapan menggunakan Sistem Pembobotan dengan Ambang Batas meliputi kegiatan sebagai berikut:
- (1) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
  - (2) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
  - (3) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
  - (4) pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
  - (5) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
  - (6) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - (7) penetapan dan pengumuman anggota Panel Badan Penyiapan;
  - (8) sanggah hasil Prakualifikasi; dan
  - (9) penandatanganan Kontrak Payung (*Framework Contract*).
- b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:

- (1) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud huruf a) angka (1) sampai dengan angka (5), serta huruf a) angka (7) sampai dengan angka (9) merujuk pada ketentuan yang sebagaimana telah dijelaskan pada proses Prakualifikasi menggunakan metode evaluasi sistem gugur.
- (2) Penjelasan tahap Prakualifikasi sebagaimana dimaksud huruf a) angka (6) adalah sebagai berikut:
  - (a) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (b) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
  - (c) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup pemenuhan terhadap persyaratan administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.
  - (d) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Kualifikasi dengan cara sebagai berikut:
    - I. Evaluasi dokumen administrasi dilakukan dengan metode sistem gugur.
    - II. Untuk evaluasi kemampuan teknis dan kemampuan finansial, Panitia KPBU IKN memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur yang menjadi persyaratan kemampuan teknis dan finansial berdasarkan kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
    - III. Masing-masing unsur teknis dan finansial yang ditetapkan sebagai kriteria penilaian diberi bobot dan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus per seratus).

- IV. Penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian kombinasi nilai teknis dan nilai finansial, serta diatas nilai ambang batas yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (e) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
  - (f) Dalam hal Badan Usaha memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, maka Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Badan Usaha terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.
  - (g) Dalam hal Badan Usaha tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud huruf (f), maka Badan Usaha tersebut digugurkan.
  - (h) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
  - (i) Badan Usaha memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.
  - (j) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud huruf (i) sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (k) Jika berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Badan Usaha sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Lembaga ini,

maka Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Badan Usaha tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.

- (l) Badan Usaha yang terlibat dalam pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud huruf (k) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Badan Usaha disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (m) Dalam hal ditentukan jumlah maksimal Badan Usaha yang masuk dalam Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, maka Badan Usaha yang dinyatakan lulus kualifikasi merupakan Badan Usaha yang mendapatkan peringkat penilaian terbaik sesuai jumlah maksimal Badan Usaha yang ditentukan.
- (n) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Badan Usaha yang lulus kualifikasi.
- (o) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah diautentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Badan Usaha tidak bersedia memberikan salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pimpinan (*lead*) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.
- (p) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN.



- (q) Dalam hal berdasarkan Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi sebagaimana dimaksud huruf (p) tidak menghasilkan paling sedikit 5 (lima) Badan Usaha, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
- (r) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (q), PJPK menindaklanjuti dengan menugaskan Panitia KPBU IKN:
  - I. melakukan Prakualifikasi tambahan; atau
  - II. menghentikan pembentukan Panel Badan Penyiapan.
- (s) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

4) Tindak lanjut Prakualifikasi Gagal

a) Prakualifikasi gagal dalam hal:

- (1) tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi;
- (2) jumlah Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi lebih dari 1 (satu) namun kurang dari 5 (lima) Badan Usaha;
- (3) Prakualifikasi tambahan menghasilkan total Badan Usaha anggota panel kurang dari 5 (lima);
- (4) terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- (5) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi;
- (6) Prakualifikasi tidak menghasilkan Badan Usaha yang lulus kualifikasi;
- (7) seluruh Badan Usaha Peserta Prakualifikasi melalui panel terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
- (8) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Prakualifikasi;



- (9) terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi;
- (10) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini; atau
- (11) sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN;
- b) Dalam hal Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada huruf a), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP.
- c) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf b), PJKP menindaklanjuti Prakualifikasi gagal dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan:

Tabel 1 Tindak Lanjut Prakualifikasi Gagal

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1	tidak ada Badan Usaha yang memasukkan dokumen kualifikasi	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
2	jumlah Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi lebih dari 1 (satu) namun kurang dari 5 (lima) Badan Usaha	melanjutkan dengan Prakualifikasi tambahan atau menghentikan proses Pengadaan
3	Prakualifikasi tambahan menghasilkan total Badan Usaha anggota panel kurang dari 5 (lima)	melanjutkan proses panel dengan Badan Usaha anggota panel yang tersedia atau menghentikan proses pengadaan
4	terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata	Prakualifikasi ulang dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen

	cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ), PJKP dapat mengganti Panitia Pengadaan Panel Badan Penyiapan
5	terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	evaluasi ulang
6	Prakualifikasi tidak menghasilkan Badan Usaha yang memenuhi kualifikasi	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses pengadaan
7	seluruh Badan Usaha terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
8	terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Pengadaan Panel Badan Penyiapan	Prakualifikasi ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN yang terlibat dan menggugurkan Badan Usaha yang terlibat atau menghentikan proses pengadaan
9	terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi	Prakualifikasi ulang dengan menggugurkan Badan Usaha yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan
10	Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini	Prakualifikasi ulang dengan terlebih dahulu memperbaiki Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )

11	Sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN yang meliputi :	
	a. penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur Peraturan Lembaga ini atau ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	evaluasi ulang atau Prakualifikasi ulang
	b. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan Prakualifikasi	Prakualifikasi ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan

i. Penayangan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha

- 1) Panitia KPBU IKN menayangkan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang telah terbentuk selama masa berlaku panel melalui:
  - a) *website* resmi PJPk;
  - b) portal pengadaan nasional; dan/atau
  - c) media lainnya.
- 2) Penayangan sebagaimana dimaksud angka 1) paling sedikit memuat:
  - a) nama Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
  - b) deskripsi Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
  - c) anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha;
  - d) kualifikasi anggota Panel Badan Penyiapan Badan Usaha; dan
  - e) narahubung PJPk.

- 3) Panitia KPBU IKN melakukan pemutakhiran laman penayangan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha dalam hal terjadi perubahan informasi sebagaimana dimaksud angka 2).

**B. PANEL BADAN PENYIAPAN LEMBAGA/ORGANISASI INTERNASIONAL**

Ketentuan mengenai pembentukan dan keanggotaan dalam Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional mengacu peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.



## BAB IV

### PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN PENYIAPAN MELALUI PANEL

#### A. UMUM

1. Dalam hal PJKP telah memiliki Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, maka PJKP melaksanakan Pengadaan Badan Penyiapan melalui Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang telah dibentuk.
2. Dalam hal PJKP pada tahap Perencanaan atau Penyiapan Proyek KPBU IKN belum memiliki Panel Badan Penyiapan Badan Usaha, PJKP dapat menggunakan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha milik PJKP lain apabila:
  - a. Panel Badan Penyiapan Badan Usaha yang dibutuhkan PJKP telah sesuai dengan studi pendahuluan/kebutuhan Proyek KPBU IKN yang akan dilaksanakan; dan
  - b. mendapat persetujuan dari PJKP pemilik Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.
3. Penggunaan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha sebagaimana dimaksud angka 2, dilakukan dengan cara menghubungi narahubung PJKP pada laman penayangan Panel Badan Penyiapan Badan Usaha.

#### B. SELEKSI

1. Tata cara Seleksi Badan Penyiapan sebagaimana diatur dalam BAB III B. 2. Lampiran I Peraturan Lembaga ini berlaku terhadap tata cara Seleksi Badan Penyiapan Badan Usaha melalui Panel.
2. Anggota panel Badan Penyiapan Badan Usaha dapat membentuk konsorsium dengan sesama anggota panel Badan Penyiapan Badan Usaha.
3. Dalam hal hanya terdapat 1 (satu) anggota Panel Badan Penyiapan yang berminat menyampaikan Dokumen Penawaran, PJKP dapat mempertimbangkan waktu dan target pelaksanaan transaksi KPBU sebelum memutuskan:
  - a. melanjutkan Seleksi Badan Penyiapan; atau
  - b. membuka kesempatan kepada Badan Usaha lain di luar Panel Badan Penyiapan Badan Usaha melalui Prakualifikasi tambahan.

**C. SELEKSI LANGSUNG**

1. PJKP dapat melakukan Seleksi Langsung terhadap Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional.
2. PJKP mengajukan surat kebutuhan penggunaan Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
3. Surat kebutuhan penggunaan Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud angka 2. antara lain memuat informasi mengenai:
  - a. nama Proyek KPBU IKN;
  - b. sektor atau jenis infrastruktur yang dikerjasamakan;
  - c. gambaran umum Proyek KPBU IKN bila Proyek KPBU IKN belum melalui tahap Perencanaan atau dokumen identifikasi bila Proyek KPBU IKN telah menyelesaikan tahap perencanaan;
  - d. uraian singkat mengenai ruang lingkup pekerjaan:
    - 1) Perencanaan hingga Transaksi;
    - 2) Penyiapan hingga Transaksi; atau
    - 3) Transaksi;
  - e. perkiraan Biaya Badan Penyiapan.
4. Terhadap surat kebutuhan penggunaan Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud angka 3, menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional menyampaikan daftar Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional yang tersedia kepada PJKP.
5. Daftar Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud pada angka 4. harus diperoleh PJKP sebelum PJKP memulai tahapan Seleksi Langsung terhadap Lembaga/Organisasi Internasional.
6. Seleksi Langsung terhadap Lembaga/Organisasi Internasional, paling sedikit dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut:
  - a. penyampaian undangan peninjauan awal kepada Lembaga/Organisasi Internasional;
  - b. penyampaian minat oleh Lembaga/Organisasi Internasional;

- c. penyampaian kerangka acuan kerja;
  - d. pemberian penjelasan kerangka acuan kerja;
  - e. penyajakan awal;
  - f. penyampaian undangan pemasukan penawaran;
  - g. pemasukan penawaran;
  - h. evaluasi penawaran;
  - i. negosiasi penawaran;
  - j. persetujuan hasil Seleksi Langsung dan penetapan pemenang Seleksi Langsung; dan
  - k. penunjukan Badan Penyiapan dan penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan.
7. Penjelasan lebih lanjut tahapan Seleksi Langsung sebagaimana dimaksud angka 6. adalah sebagai berikut:
- a. Pengiriman undangan penyajakan awal kepada Lembaga/Organisasi Internasional
    - 1) Panitia KPBU IKN menyampaikan undangan penyajakan awal kepada Lembaga/Organisasi Internasional yang tercantum dalam daftar Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional yang disampaikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional.
    - 2) Undangan antara lain memuat:
      - a) nama dan alamat PJKP yang melaksanakan Pengadaan Badan Penyiapan;
      - b) uraian singkat mengenai ruang lingkup pekerjaan:
        - (1) Perencanaan hingga Transaksi,
        - (2) Penyiapan hingga Transaksi; atau
        - (3) Transaksi;
      - c) kriteria calon Lembaga/Organisasi Internasional;
      - d) perkiraan Biaya Badan Penyiapan; dan
      - e) waktu, tempat, dan/atau media untuk penyampaian surat pernyataan minat (*letter of intent*).
    - 3) Penyampaian undangan sebagaimana dimaksud pada angka 1) dapat dilakukan secara elektronik.



- b. Penyampaian minat oleh Lembaga/Organisasi Internasional
- 1) Lembaga/Organisasi Internasional yang berminat dapat menyampaikan surat pernyataan minat (*letter of intent*) kepada Panitia KPBU IKN sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam undangan.
  - 2) Panitia KPBU IKN menyusun daftar Lembaga/Organisasi Internasional yang menyampaikan surat pernyataan minat (*letter of intent*).
  - 3) Penyampaian surat pernyataan minat (*letter of intent*) sebagaimana dimaksud angka 1) dimulai sejak tanggal undangan penjuragan awal sampai dengan batas akhir penyampaian surat pernyataan minat (*letter of intent*) sebagaimana ditentukan dalam undangan.
  - 4) Dalam hal tidak terdapat Lembaga/Organisasi Internasional yang menyampaikan minat, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - 5) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 4), PJPK menindaklanjuti dengan:
    - a) mengulang tahapan Seleksi Langsung dengan terlebih dahulu mengajukan surat kebutuhan penggunaan Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional terlebih dahulu kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional untuk kembali memperoleh daftar Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional; atau
    - b) menghentikan proses Pengadaan Badan Penyiapan.
- c. Penyampaian kerangka acuan kerja.
- Panitia KPBU IKN menyampaikan kerangka acuan kerja kepada Lembaga/Organisasi Internasional sesuai dengan daftar Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 2), sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditentukan dalam undangan.

- d. Pemberian Penjelasan kerangka acuan kerja.
- 1) Panitia KPBU IKN melakukan pemberian penjelasan kepada Lembaga/Organisasi Internasional yang berminat pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam kerangka acuan kerja.
  - 2) Pemberian penjelasan dilakukan kepada masing-masing Lembaga/Organisasi Internasional secara terpisah (*one-on-one meeting*).
  - 3) Panitia KPBU IKN memberikan penjelasan secara umum kepada masing-masing Lembaga/Organisasi Internasional paling sedikit meliputi:
    - a) tahapan Seleksi Langsung;
    - b) isi dokumen kerangka acuan kerja;
    - c) ketentuan umum;
    - d) lingkup pekerjaan;
    - e) proses negosiasi;
    - f) tata cara evaluasi surat penawaran;
    - g) mekanisme pembayaran termasuk *success fee* (jika ada);
    - h) kelengkapan yang harus dilampirkan bersama Dokumen Penawaran;
    - i) jadwal pemasukan dan pembukaan Dokumen Penawaran;
    - j) hal-hal yang menggugurkan surat penawaran;
    - k) rancangan Perjanjian Badan Penyiapan; dan
    - l) hal-hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan dipersyaratkan di dalam kerangka acuan kerja.
  - 4) Lembaga/Organisasi Internasional yang berminat dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis atas dokumen kerangka acuan kerja.
  - 5) Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari Lembaga/Organisasi Internasional yang berminat, dan menyampaikan hasil jawaban secara tertulis kepada seluruh Lembaga/Organisasi Internasional yang

berminat sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam dokumen kerangka acuan kerja tanpa menyebutkan identitas Lembaga/Organisasi Internasional yang mengajukan pertanyaan dan/atau tanggapan.

- 6) Pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan;
- 7) Berita Acara Penjelasan disampaikan kepada seluruh Lembaga/Organisasi Internasional yang berminat.
- 8) Jika berdasarkan Berita Acara Pemberian Penjelasan sebagaimana dimaksud pada angka 6) terdapat ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam dokumen kerangka acuan kerja, maka Panitia KPBU IKN harus menuangkan hal baru dan/atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan dokumen kerangka acuan kerja.
- 9) Setiap perubahan terhadap dokumen kerangka acuan kerja merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dokumen kerangka acuan kerja dan harus disampaikan kepada seluruh Lembaga/Organisasi Internasional yang berminat.
- 10) Jika ketentuan baru dan/atau perubahan penting tersebut tidak dituangkan dalam perubahan dokumen kerangka acuan kerja dan tidak diberitahukan secara tertulis kepada Lembaga/Organisasi Internasional yang berminat, maka ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah dokumen kerangka acuan kerja sebelumnya.
- 11) Perubahan dokumen kerangka acuan kerja sebagaimana dimaksud pada angka 8) harus mendapatkan persetujuan dari PJPk. PJPk memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
- 12) Dalam hal terdapat perubahan atas dokumen kerangka acuan kerja, Panitia KPBU IKN memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan dokumen kerangka

acuan kerja kepada Lembaga/Organisasi Internasional yang berminat.

- 13) Dalam hal terdapat perubahan dokumen kerangka acuan kerja, Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan surat penawaran.
- 14) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada angka 13) disampaikan kepada peserta bersamaan dengan penyampaian perubahan dokumen kerangka acuan kerja.
- 15) Pemberitahuan perubahan atas dokumen kerangka acuan kerja dapat dilakukan secara elektronik.

e. Penjajakan awal.

- 1) Panitia KPBU IKN melakukan penjajakan awal terhadap Lembaga/Organisasi Internasional yang telah menerima dokumen kerangka acuan kerja sebagaimana dimaksud angka 7. huruf c.
- 2) Penjajakan awal dilakukan melalui *one-on-one meeting* antara Panitia KPBU IKN dengan Lembaga/Organisasi Internasional terkait serta bertujuan agar Lembaga/Organisasi Internasional tersebut mendapat gambaran yang cukup atas Proyek KPBU IKN.
- 3) Berdasarkan *one-on-one meeting* sebagaimana dimaksud angka 2), Lembaga/Organisasi Internasional menyampaikan penawaran indikatif kepada Panitia KPBU IKN.
- 4) Penawaran indikatif sebagaimana dimaksud pada angka 3) paling sedikit terdiri atas:
  - a) biaya Badan Penyiapan termasuk *success fee* dan mekanisme pembayaran;
  - b) rencana kerja/metodologi yang akan digunakan; dan
  - c) tenaga ahli yang akan ditugaskan;
- 5) Panitia KPBU IKN mengevaluasi penawaran indikatif dan menyampaikan rekomendasinya kepada PJKP.
- 6) Dalam hal hanya terdapat 1 (satu) Lembaga/Organisasi Internasional yang menyampaikan penawaran indikatif, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN untuk menyampaikan

undangan pemasukan penawaran kepada Lembaga/Organisasi Internasional.

- 7) Dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) Lembaga/Organisasi Internasional yang menyampaikan penawaran indikatif, PJKP menetapkan daftar Lembaga/Organisasi Internasional serta menugaskan Panitia KPBU IKN untuk menyampaikan undangan pemasukan penawaran terlebih dahulu kepada Lembaga/Organisasi Internasional urutan pertama dalam daftar tersebut.
  - 8) Daftar Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud angka 7) disusun oleh PJKP dengan memperhatikan rekomendasi Panitia KPBU IKN berdasarkan penawaran indikatif dengan finansial terbaik sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf a).
  - 9) Dalam hal terdapat Lembaga/Organisasi Internasional menyampaikan penawaran indikatif dengan nilai finansial terbaik yang sama, maka Panitia KPBU IKN dapat mempertimbangkan rencana kerja/metodologi yang akan digunakan sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf b) dan/atau tenaga ahli yang akan ditugaskan sebagaimana dimaksud pada angka 4) huruf c).
- f. Penyampaian undangan pemasukan penawaran
- 1) Panitia KPBU IKN menyampaikan undangan pemasukan penawaran kepada Lembaga/Organisasi Internasional sebagaimana dimaksud pada huruf e. angka 6) atau sebagaimana dimaksud pada huruf e. angka 7).
  - 2) undangan sebagaimana dimaksud pada angka 1), paling sedikit memuat informasi:
    - a) instruksi kepada Lembaga/Organisasi Internasional:
      - (1) umum, meliputi:
        - (a) ruang lingkup;
        - (b) keluaran (*output*);
        - (c) jadwal; dan
        - (d) persyaratan yang harus dipenuhi.
      - (2) dokumen, meliputi:

- (a) isi dokumen;
  - (b) bahasa; dan
  - (c) ketentuan perubahan dan tambahan waktu pemasukan surat penawaran.
- b) penyiapan dan pemasukan surat penawaran, meliputi:
- (1) ketentuan pemasukan surat penawaran;
  - (2) batas akhir pemasukan; dan
  - (3) ketentuan perubahan, penambahan dan/atau penarikan dokumen.
- c) ketentuan pembukaan dan evaluasi surat penawaran, antara lain:
- (1) Proses evaluasi, meliputi:
    - (a) evaluasi surat penawaran;
    - (b) kerahasiaan data peserta; dan
    - (c) klarifikasi (apabila diperlukan).
  - (2) Panitia KPBU IKN menetapkan tata cara pembukaan dan evaluasi surat penawaran yang didukung dengan kriteria penilaian yang jelas dan terukur.
- d) larangan korupsi, kolusi dan/atau nepotisme, penipuan serta pertentangan kepentingan;
- e) perkiraan Biaya Badan Penyiapan KPBU IKN
- f) mekanisme pembayaran termasuk *success fee* (jika ada);
- g) rancangan Perjanjian Badan Penyiapan; dan
- h) hal-hal lain yang dianggap perlu oleh Panitia KPBU IKN untuk dicantumkan dan dipersyaratkan di dalam undangan pemasukan penawaran.
- 3) Dalam hal diperlukan, penyampaian undangan penawaran dapat dilanjutkan dengan pemberian penjelasan kepada Lembaga/Organisasi Internasional.
- g. Pemasukan penawaran
- 1) Lembaga/Organisasi Internasional menyampaikan surat penawaran kepada Panitia KPBU IKN sesuai waktu, tempat,



dan/atau media yang ditetapkan dalam undangan pemasukan penawaran.

2) Penawaran disampaikan secara bersamaan dalam sampul tertutup, meliputi:

- a) penawaran administrasi;
- b) penawaran teknis; dan
- c) penawaran finansial.

3) Lembaga/Organisasi Internasional menyampaikan penawaran sesuai dengan yang disyaratkan dalam undangan pemasukan penawaran, meliputi:

a) penawaran administrasi dan teknis

Lembaga/Organisasi Internasional menyampaikan penawaran administrasi dan teknis sebagaimana yang disyaratkan dalam undangan pemasukan penawaran, paling sedikit mencakup:

- (1) surat penawaran (*cover letter*) yang mencantumkan masa berlaku dan pernyataan bahwa surat penawaran adalah sah dan berlaku sebagai dokumen resmi yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Lembaga/Organisasi Internasional;
- (2) surat kuasa dari pemimpin Lembaga/Organisasi Internasional kepada penerima kuasa yang mewakili Lembaga/Organisasi Internasional dalam Seleksi Langsung (apabila dikuasakan);
- (3) surat otorisasi dari lembaga/organisasi yang menaungi Lembaga/Organisasi Internasional (apabila diperlukan);
- (4) surat perjanjian kemitraan/konsorsium (apabila ada);
- (5) tanggapan atas rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
- (6) penawaran teknis; dan
- (7) dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam undangan pemasukan penawaran (apabila ada).



## b) Penawaran finansial:

- (1) Surat pernyataan kesanggupan memberikan pembiayaan dalam tahap Perencanaan hingga Transaksi, Penyiapan hingga Transaksi, atau Transaksi sebagaimana ditetapkan dalam undangan pemasukan penawaran;
  - (2) surat penawaran finansial yang di dalamnya tercantum masa berlaku penawaran dan total biaya penawaran;
  - (3) rekapitulasi penawaran finansial, termasuk *success fee* (apabila ada);
  - (4) mekanisme pembayaran;
  - (5) rincian biaya langsung personil (*remuneration*);
  - (6) rincian biaya langsung non-personil (*direct reimbursable cost*);
  - (7) rencana sumber pendanaan; dan
  - (8) dalam hal Lembaga/Organisasi adalah suatu konsorsium maka persyaratan kesanggupan memberikan pembiayaan sebagaimana dimaksud angka (1) dapat dipenuhi secara agregat; dan
  - (9) dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam dokumen kerangka acuan kerja (apabila ada).
- 4) Peserta yang berbentuk konsorsium dapat diberikan kesempatan untuk melakukan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebelum batas akhir pemasukan penawaran.
  - 5) Perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka 4) dilarang mengubah pimpinan (*lead*) konsorsium.
  - 6) Ketentuan terkait dengan perubahan komposisi dan/atau anggota konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka 4) dan angka 5) dicantumkan pada undangan pemasukan penawaran.

- 7) Dalam hal terdapat perubahan jadwal yang mengakibatkan mundurnya penetapan Badan Penyiapan, maka Lembaga/Organisasi Internasional harus memperpanjang masa berlaku penawaran untuk mencakup masa perpanjangan tersebut.
- 8) Dalam hal surat penawaran tidak diperpanjang sesuai dengan perubahan jadwal sebagaimana dimaksud pada angka 7), maka Lembaga/Organisasi Internasional tersebut dianggap mengundurkan diri.
- 9) Jika Lembaga/Organisasi Internasional tidak memasukkan surat penawaran sampai batas waktu pemasukan penawaran atau mengundurkan diri, maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJKP.
- 10) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka 9), PJKP menindaklanjuti Seleksi Langsung sebagai berikut:
  - a) dalam hal hanya terdapat 1 (satu) Lembaga/Organisasi Internasional yang menyampaikan penawaran indikatif, PJKP menetapkan tahapan Seleksi Langsung gagal serta menindaklanjuti dengan:
    - (1) mengulang tahapan Seleksi Langsung dengan terlebih dahulu mengajukan surat dukungan penggunaan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional untuk kembali memperoleh daftar Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional; atau
    - (2) menghentikan proses Pengadaan Badan Penyiapan.
  - b) dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) Lembaga/Organisasi Internasional yang menyampaikan penawaran indikatif, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN untuk menyampaikan undangan pemasukan penawaran kepada Lembaga/Organisasi Internasional

urutan selanjutnya dalam daftar Lembaga/Organisasi Internasional yang telah ditetapkan PJPK.

- 11) Dalam hal tindak lanjut Seleksi Langsung sebagaimana dimaksud pada angka 10) huruf b), maka ketentuan selanjutnya merujuk pada huruf f. dan huruf g. angka 1) sampai dengan angka 10) pada tahapan ini.
- 12) Dalam hal tidak terdapat Lembaga/Organisasi yang menyampaikan surat penawaran, maka Panitia KPBU IKN menyampaikan laporan kepada PJPK.
- 13) berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada angka 12), PJPK menyatakan Seleksi Langsung Gagal atau mengulang tahapan Seleksi Langsung.

h. Evaluasi penawaran

- 1) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi penawaran Lembaga/Organisasi Internasional sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah diatur dalam undangan pemasukan penawaran.
- 2) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN dapat meminta klarifikasi tertulis kepada Lembaga/Organisasi Internasional atas penawaran yang disampaikan. Lembaga/Organisasi Internasional menyampaikan jawaban atas permintaan klarifikasi tersebut secara tertulis kepada Panitia KPBU IKN.
- 3) Jika diperlukan, Panitia KPBU IKN memberikan kesempatan kepada Lembaga/Organisasi Internasional untuk menyampaikan presentasi atas penawaran yang disampaikan.
- 4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 2) dan angka 3) dicantumkan dalam undangan pemasukan penawaran.
- 5) Panitia KPBU IKN membuat Berita Acara Hasil Evaluasi, berdasarkan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud angka 1) yang paling sedikit memuat:
  - a) nama Lembaga/Organisasi Internasional;
  - b) hasil evaluasi penawaran administrasi, teknis, dan finansial;

- c) hasil evaluasi tanggapan rancangan Perjanjian Badan Penyiapan;
  - d) informasi penawaran Lembaga/Organisasi Internasional yang belum memenuhi ambang batas sebagaimana dipersyaratkan dalam undangan pemasukan penawaran untuk dinegosiasikan;
  - e) tanggal dibuatnya Berita Acara; dan
  - f) keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu mengenai pelaksanaan Seleksi Langsung.
- i. Negosiasi penawaran.
- 1) Panitia KPBU IKN melakukan negosiasi penawaran dan/atau rancangan Perjanjian Badan Penyiapan yang disampaikan Lembaga/Organisasi Internasional sesuai penugasan dari PJKP.
  - 2) Panitia KPBU IKN membuat Berita Acara Hasil Negosiasi, berdasarkan hasil negosiasi sebagaimana dimaksud angka 1).
  - 3) Dalam hal negosiasi sebagaimana dimaksud angka 1) tidak menghasilkan kesepakatan, maka Panitia KPBU IKN melaporkan hal tersebut kepada PJKP.
  - 4) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka 3), PJKP menindaklanjuti Seleksi Langsung sebagai berikut:
    - a) dalam hal hanya terdapat 1 (satu) Lembaga/Organisasi Internasional yang menyampaikan penawaran indikatif, PJKP menetapkan tahapan Seleksi Langsung gagal serta menindaklanjuti dengan:
      - (1) mengulang tahapan Seleksi Langsung dengan terlebih dahulu mengajukan surat dukungan penggunaan Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional untuk kembali memperoleh daftar Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional; atau

- (2) menghentikan proses Pengadaan Badan Penyiapan.
- b) dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) Lembaga/Organisasi Internasional yang menyampaikan penawaran indikatif, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN untuk menyampaikan undangan pemasukan penawaran kepada Lembaga/Organisasi Internasional urutan selanjutnya dalam daftar Lembaga/Organisasi Internasional yang telah ditetapkan PJKP.
- 5) Dalam hal dilakukan negosiasi sebagaimana dimaksud angka 4) huruf b), maka ketentuan selanjutnya merujuk pada huruf f. sampai dengan huruf h., dan huruf i. angka 1) sampai dengan 4) pada tahapan ini.
- 6) Dalam hal tindak lanjut Seleksi Langsung sebagaimana dimaksud angka 5) telah dilakukan namun tidak menghasilkan kesepakatan dan tidak lagi terdapat Lembaga/Organisasi Internasional urutan selanjutnya dalam daftar Lembaga/Organisasi Internasional yang telah ditetapkan PJKP, maka Panitia KPBU IKN melaporkan hal tersebut kepada PJKP.
- 7) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud angka 6), PJKP menetapkan tahapan Seleksi Langsung gagal serta menindaklanjuti dengan:
- a) mengulang tahapan Seleksi Langsung dengan terlebih dahulu mengajukan surat kebutuhan penggunaan Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional kepada kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional untuk kembali memperoleh daftar Panel Badan Penyiapan Lembaga/Organisasi Internasional; atau
- b) menghentikan proses Pengadaan Badan Penyiapan;
- j. Persetujuan hasil Seleksi Langsung dan penetapan pemenang Seleksi Langsung

- 1) Panitia KPBU IKN melaporkan hasil negosiasi kepada PJPK untuk mendapatkan persetujuan. Laporan tersebut dengan melampirkan Berita Acara Hasil Negosiasi.
  - 2) Dalam hal PJPK menyetujui hasil negosiasi, maka PJPK menerbitkan surat penetapan pemenang Seleksi Langsung.
  - 3) Dalam hal PJPK tidak menyetujui hasil negosiasi, maka PJPK membahas hal tersebut dengan Panitia KPBU IKN untuk mengambil keputusan dan kemudian dituangkan ke dalam Berita Acara yang ditandatangani PJPK dan Panitia KPBU IKN.
  - 4) Berita Acara sebagaimana dimaksud pada angka 3) memuat informasi kesepakatan dan/atau keberatan pada saat pembahasan.
  - 5) Keputusan sebagaimana dimaksud angka 3) berupa:
    - a) menyetujui usulan Panitia KPBU IKN;
    - b) melakukan negosiasi tambahan dengan Lembaga/Organisasi Internasional yang sama;
    - c) mengulang rangkaian Seleksi Langsung untuk mencari Lembaga/Organisasi Internasional lain; atau
    - d) menghentikan proses Pengadaan Badan Penyiapan
- k. Penunjukan Badan Penyiapan dan penandatanganan Perjanjian Badan Penyiapan
- 1) Berdasarkan surat penetapan pemenang, PJPK menerbitkan surat penunjukan Badan Penyiapan kepada Lembaga/Organisasi Internasional pemenang Seleksi Langsung.
  - 2) Perjanjian Badan Penyiapan ditandatangani paling lambat 1 (satu) bulan setelah penerbitan Surat Penunjukan Badan Penyiapan.

#### **D. PENGAWASAN DAN PENGADUAN**

Pengawasan dan pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Lembaga ini, meliputi kegiatan sebagai berikut:

1. Pengawasan

- a. PJKK melakukan pengawasan Pengadaan melalui aparat pengawasan internal pada kelembagaan masing-masing PJKK.
  - b. Pengawasan Pengadaan dilakukan sejak persiapan dan pelaksanaan Pengadaan.
  - c. Hasil pengawasan digunakan sebagai alat pengendalian pelaksanaan Pengadaan.
2. Pengaduan
- a. PJKK memfasilitasi pengaduan masyarakat kepada APIP.
  - b. Pengaduan kepada APIP disertai bukti yang faktual, kredibel, dan autentik.
  - c. APIP sebagaimana dimaksud pada huruf a. dan huruf b. menindaklanjuti pengaduan sesuai kewenangannya.
  - d. APIP melaporkan hasil tindak lanjut pengaduan kepada PJKK.
  - e. PJKK melaporkan kepada instansi yang berwenang, dalam hal terdapat adanya indikasi korupsi, kolusi, dan nepotisme.



## BAB V

### EVALUASI PENYELENGGARAAN PANEL BADAN PENYIAPAN

1. Dalam rangka melakukan evaluasi terhadap penyelenggaraan Panel Badan Penyiapan, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN untuk melakukan evaluasi.
2. Evaluasi terhadap penyelenggaraan Panel Badan Penyiapan dilakukan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau sewaktu diperlukan selama masa Kontrak Payung (*framework contract*).
3. Hasil evaluasi dapat berupa:
  - a. perubahan komposisi anggota konsorsium Badan Usaha dalam Panel Badan Penyiapan;
  - b. penambahan anggota Panel Badan Penyiapan melalui Prakuualifikasi; dan/atau
  - c. pengurangan anggota Panel Badan Penyiapan;
4. Berdasarkan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada angka 3., PJKP dapat menindaklanjuti untuk melakukan penambahan anggota Panel Badan Usaha dengan pertimbangan:
  - a. pengurangan anggota Panel Badan Penyiapan sebagaimana dimaksud pada angka 3. huruf c. menyebabkan jumlah anggota Panel Badan Penyiapan kurang dari 5 (lima); atau
  - b. berdasarkan kebutuhan.

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,

ttd

HENDRAR PRIHADI

LAMPIRAN V  
PERATURAN LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 2023  
TENTANG  
TATA CARA PENGADAAN BADAN USAHA  
MELALUI KERJA SAMA PEMERINTAH  
DENGAN BADAN USAHA DI IBU KOTA  
NUSANTARA

**PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA MELALUI PANEL**

**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**A. LATAR BELAKANG**

Dalam rangka mewujudkan percepatan pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) di Ibu Kota Nusantara (Proyek KPBU IKN) pada proyek-proyek yang dianggap strategis dan memiliki urgensi tinggi untuk dapat dilaksanakan dalam kurun waktu yang singkat, diperlukan kebijakan yang responsif dan berorientasi pada capaian hasil. Oleh sebab itu, dalam kebijakan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dalam proyek dengan skema KPBU IKN dipandang perlu untuk menciptakan terobosan yang dapat mempercepat proses untuk sampai pada tahap pemenuhan pembiayaan (*financial close*). Salah satu upaya yang dilakukan dalam aspek kebijakan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana adalah membentuk Panel Badan Usaha. Dengan adanya Panel Badan Usaha diharapkan PJPk yang akan melaksanakan Proyek KPBU IKN telah memiliki calon Badan Usaha yang potensial yang akan membentuk Badan Usaha Pelaksana. Panel Badan Usaha menjadi salah satu terobosan mempercepat proses pengadaan karena badan usaha yang masuk dalam Panel Badan Usaha telah melalui proses Prakualifikasi.

## **B. RUANG LINGKUP**

Ruang lingkup Lampiran Peraturan Lembaga ini adalah Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha, yang meliputi:

1. pendahuluan;
2. pelaku Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha;
3. pembentukan dan keanggotaan Panel Badan Usaha;
4. pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha; dan
5. evaluasi penyelenggaraan Panel Badan Usaha.

## **BAB II**

### **PELAKU PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA MELALUI PANEL BADAN USAHA**

Pelaku dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha terdiri atas:

- A. PJPk;
- B. Panitia KPBU IKN; dan
- C. Anggota Panel Badan Usaha

Penjelasan mengenai Pelaku Pengadaan di atas adalah sebagai berikut:

#### **A. PJPk**

##### 1. Tugas dan tanggung jawab

PJPk dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut:

- a. menyelenggarakan Pengadaan;
- b. memastikan ketersediaan anggaran biaya Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha;
- c. menugaskan Panitia KPBU IKN;
- d. menyediakan Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
- e. menyetujui hasil identifikasi kebutuhan Panel Badan Usaha;
- f. memberikan persetujuan Dokumen Pengadaan dan setiap perubahannya;
- g. menetapkan daftar Panel Badan Usaha;
- h. menetapkan anggota Panel Badan Usaha;
- i. menyetujui atau menolak jawaban sanggah dalam Prakualifikasi yang diusulkan oleh Panitia KPBU IKN;
- j. menyatakan Prakualifikasi gagal;
- k. menetapkan tindak lanjut dari Prakualifikasi gagal;
- l. melaksanakan penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*);
- m. mengajukan permohonan persetujuan penggunaan Panel Badan Usaha dari pemilik Panel Badan Usaha lain; dan

- n. menyetujui atau menolak dalam hal terdapat PJPK Proyek KPBU lain yang mengajukan permohonan penggunaan Panel Badan Usaha yang telah dimiliki.
2. PJPK dalam menyelenggarakan Pengadaan melalui Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a. dapat mendelegasikan sebagian tugas dan tanggung jawab kepada pejabat pada unit organisasi di bawahnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
3. PJPK dalam menyelenggarakan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 1., dibantu oleh Panitia KPBU IKN.
4. Biaya pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 1. huruf b. termasuk:
  - a. biaya pengumuman;
  - b. penggandaan dokumen;
  - c. honorarium Panitia KPBU IKN; dan
  - d. biaya lain yang diperlukan.

#### **B. PANITIA KPBU IKN**

1. Panitia KPBU IKN dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha harus menandatangani Pakta Integritas.
2. Panitia KPBU IKN mengambil keputusan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal keputusan tidak dapat diambil melalui musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan hasil suara terbanyak, dimana masing-masing anggota memiliki 1 (satu) hak suara yang tidak dapat diwakilkan kepada anggota lainnya.
3. Tugas Panitia KPBU IKN  
Panitia KPBU IKN dalam melakukan proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha memiliki tugas sebagai berikut:
  - a. melakukan identifikasi kebutuhan Panel Badan Usaha;
  - b. menyusun dan menetapkan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan setiap perubahannya;
  - c. menjawab sanggah Prakualifikasi;

- d. melaksanakan tahapan Prakualifikasi;
  - e. melakukan evaluasi terhadap anggota Panel Badan Usaha yang terdapat dalam Kontrak Payung (*framework contract*) paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau sewaktu diperlukan selama masa Kontrak Payung (*framework contract*);
  - f. menetapkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - g. menyampaikan laporan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi kepada PJPK;
  - h. melaporkan proses pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha secara berkala kepada PJPK; dan
  - i. menyerahkan dokumen asli proses Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha kepada PJPK setelah proses Pengadaan selesai.
4. Panitia KPBU IKN dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh konsultan dan/atau tenaga ahli.

### **C. ANGGOTA PANEL BADAN USAHA**

Dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha, Badan Usaha sebagai peserta memiliki tugas berpartisipasi aktif untuk:

1. melaksanakan prosedur dan tahapan yang diatur dalam Peraturan Lembaga ini dan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
2. memenuhi persyaratan.

**BAB III****PEMBENTUKAN DAN KEANGGOTAAN PANEL BADAN USAHA****A. PANEL BADAN USAHA**

1. Pembentukan Panel Badan Usaha paling sedikit meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - a. identifikasi kebutuhan Panel;
  - b. persiapan pembentukan Panel Badan Usaha;
  - c. konfirmasi pasar;
  - d. penentuan jumlah, bentuk dan masa berlaku;
  - e. penyusunan jadwal pembentukan Panel Badan Usaha;
  - f. penyusunan dan penetapan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
  - g. penetapan dan pengumuman pembentukan Panel Badan Usaha;
  - h. Prakualifikasi anggota Panel Badan Usaha; dan
  - i. penayangan Panel Badan Usaha.
2. Penjelasan lebih lanjut tahapan Pembentukan Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud angka 1. adalah sebagai berikut:
  - a. Identifikasi kebutuhan Panel
    - 1) Dalam pembentukan Panel Badan Usaha, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN untuk melakukan identifikasi kebutuhan Panel Badan Usaha untuk Proyek KPBU IKN yang akan dilaksanakan.
    - 2) Identifikasi kebutuhan Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud angka 1), paling sedikit mencakup:
      - a) daftar Proyek KPBU IKN yang akan dilaksanakan dari rencana induk Ibu Kota Negara atau daftar rencana Proyek KPBU yang diterbitkan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional;
      - b) jenis Panel Badan Usaha yang akan dibentuk; dan
      - c) sumber daya yang diperlukan dalam pembentukan Panel Badan Usaha.



- 3) Dalam mengidentifikasi kebutuhan Panel, Panitia KPBU IKN dapat dibantu oleh pejabat/pegawai di instansi internal PJKP, konsultan dan/atau tenaga ahli.
- b. Persiapan pembentukan Panel Badan Usaha.
- 1) Dalam melakukan persiapan pembentukan Panel Badan Usaha, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN.
  - 2) Berdasarkan hasil identifikasi kebutuhan yang telah dilakukan, Panitia KPBU IKN selanjutnya menyusun daftar Panel Badan Usaha.
  - 3) Panitia KPBU IKN melakukan penyusunan usulan Panel Badan Usaha yang terdiri atas:
    - a) analisis ketersediaan Badan Usaha;
    - b) analisis ketersediaan Badan Usaha sebagaimana dimaksud huruf a) merupakan pemetaan terhadap jumlah Badan Usaha potensial;
    - c) ketersediaan Badan Usaha sebagaimana dimaksud huruf a) mencakup Badan Usaha yang berkedudukan di dalam negeri maupun di luar negeri; dan
    - d) dalam melakukan analisis ketersediaan Badan Usaha ini, Panitia KPBU IKN perlu didukung oleh data dan informasi yang memadai.
- c. Konfirmasi pasar.
- 1) Panitia KPBU IKN melakukan konfirmasi minat Badan Usaha yang potensial, setelah dilakukan analisis ketersediaan Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b. angka 3).
  - 2) Bentuk konfirmasi minat sebagaimana dimaksud pada angka 1) dapat dilakukan dalam forum/pertemuan antara Panitia KPBU IKN dengan Badan Usaha atau melalui korespondensi.
  - 3) Pelaksanaan forum/pertemuan antara Panitia dengan para Badan Usaha dapat dilakukan secara tatap muka dalam jaringan (daring) melalui media elektronik dan/atau luar jaringan (luring) melalui tatap muka secara langsung.
  - 4) Hasil dari kegiatan konfirmasi pasar ini berupa:

- a) jumlah Badan Usaha yang berminat untuk mengikuti Pengadaan Panel Badan Usaha;
  - b) bentuk Panel Badan Usaha; dan
  - c) perkiraan jumlah Panel yang akan dibentuk.
- 5) Dalam hal Panitia KPBU IKN mendapatkan konfirmasi Badan Usaha yang berminat kurang dari 5 (lima), maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK untuk selanjutnya menjadi pertimbangan keputusan tindak lanjut proses pembentukan Panel Badan Usaha.
- 6) Berdasarkan laporan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud angka 5) PJPK dapat memutuskan untuk :
- a) melanjutkan proses pembentukan Panel Badan Usaha; atau
  - b) melakukan konfirmasi pasar ulang.
- 7) Berdasarkan hasil konfirmasi pasar, Panitia KPBU IKN dapat membuat daftar Badan Usaha potensial.
- d. Penentuan jumlah, bentuk, dan masa berlaku
- 1) Berdasarkan hasil konfirmasi pasar, Panitia KPBU IKN menyusun usulan daftar Panel Badan Usaha.
  - 2) Penyusunan usulan daftar Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 1) meliputi:
    - a) Jumlah dan Bentuk Panel Badan Usaha
      - (1) Jumlah dan bentuk Panel Badan Usaha dapat terdiri atas 1 (satu) panel atau beberapa panel sesuai kebutuhan.
      - (2) Bentuk panel sebagaimana dimaksud angka (1) dapat terbagi atas:
        - (a) Panel sektoral, misalnya, Kementerian Perhubungan memiliki kebutuhan Panel Badan Usaha sektor kereta api dan bandar udara, maka Panitia KPBU IKN menyusun daftar panel untuk sektor kereta api dan sektor bandar udara;

- (b) Panel berdasarkan bidang, misalnya PJPK memiliki kebutuhan Panel Badan Usaha bidang teknis, pembiayaan, dan/atau operasional dan pemeliharaan, maka Panitia KPBU IKN menyusun daftar Panel Badan Usaha Pelaksana untuk bidang teknis, pembiayaan, dan/atau operasional dan pemeliharaan; dan/atau
  - (c) Panel lain sesuai kebutuhan.
- (3) Penentuan jumlah dan bentuk Panel Badan Usaha didasarkan kebutuhan masing-masing PJPK dan jumlah badan usaha potensial yang akan masuk dalam Panel Badan Usaha yang ada di pasar.
  - (4) Bentuk Badan Usaha yang masuk sebagai anggota Panel Badan Usaha dapat berbentuk Badan Usaha tunggal atau konsorsium.
  - (5) Konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka (4) dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerjasama lain.
- b) Jumlah Anggota Panel Badan Usaha
    - (1) Panel Badan Usaha beranggotakan paling sedikit 5 (lima) Badan Usaha.
    - (2) Dalam hal Prakualifikasi tidak menghasilkan jumlah anggota Panel sebagaimana dimaksud angka (1), PJPK dapat menyelenggarakan Prakualifikasi tambahan.
    - (3) Dalam hal Prakualifikasi tambahan tidak menghasilkan jumlah anggota panel sebagaimana dimaksud angka (1), Pengadaan Panel Badan Usaha dapat diselenggarakan dengan menggunakan anggota panel Badan Usaha yang tersedia.
    - (4) PJPK dapat menentukan batas maksimal jumlah anggota Panel Badan Usaha sesuai kebutuhan.

- c) Masa berlaku
  - (1) Masa berlaku Panel Badan Usaha paling lama 5 (lima) tahun.
  - (2) PJKP dapat menentukan masa berlaku Panel Badan Usaha sesuai kebutuhan, sepanjang tidak melebihi masa berlaku sebagaimana dimaksud pada angka (1).
- e. Penyusunan jadwal pembentukan Panel Badan Usaha.  
Panitia KPBU IKN dalam menyusun jadwal pembentukan Panel Badan Usaha perlu memperhatikan kondisi sebagai berikut:
  - 1) memberikan alokasi waktu yang cukup untuk melakukan semua tahapan Pengadaan Panel Badan Usaha.
  - 2) menyiapkan pengumuman dan menentukan media pengumuman yang dapat menjangkau Badan Usaha secara luas.
- f. Penyusunan dan Penetapan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*)  
Panitia KPBU IKN menyusun Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
  - 1) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) disusun berdasarkan hasil identifikasi kebutuhan dan konfirmasi pasar.
  - 2) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) paling sedikit memuat hal sebagai berikut:
    - a) latar belakang dan uraian singkat mengenai Panel Badan Usaha yang akan dibentuk;
    - b) tujuan kegiatan;
    - c) ruang lingkup Panel Badan Usaha;
    - d) informasi penting terkait Panel Badan Usaha;
    - e) persyaratan kualifikasi Badan Usaha untuk menjadi anggota Panel Badan Usaha; dan

- f) uraian proses Prakualifikasi termasuk jadwal, kriteria dan tata cara penilaian kualifikasi, termasuk hal yang dapat menggugurkan, bentuk dan format pengisian Dokumen Kualifikasi;
- 3) Rancangan Kontrak Payung (*framework contract*) sebagaimana dimaksud pada angka 1) paling sedikit memuat:
  - a) para pihak;
  - b) hak dan kewajiban para pihak;
  - c) pertentangan kepentingan;
  - d) masa kontrak;
  - e) penyelesaian sengketa; dan
  - f) pengakhiran kontrak.
- 4) Panitia KPBU IKN menetapkan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) setelah mendapatkan persetujuan PJKP.
- g. Penetapan dan pengumuman pembentukan Panel Badan Usaha
  - 1) Setelah usulan daftar Panel Badan Usaha disusun, Panitia KPBU IKN menyerahkan usulan daftar tersebut kepada PJKP.
  - 2) Panitia KPBU IKN mengumumkan daftar Panel Badan Usaha kepada calon Peserta setelah mendapatkan persetujuan dari PJKP.
  - 3) Pengumuman pembentukan Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud angka 2) diumumkan melalui:
    - a) pemberitahuan kepada calon anggota Panel Badan Usaha potensial;
    - b) website resmi instansi PJKP;
    - c) media cetak; dan/atau
    - d) media lainnya.
  - 4) Kebutuhan Panel yang telah disusun menjadi dasar untuk melaksanakan Prakualifikasi Badan Usaha calon anggota Panel Badan Usaha.
- h. Prakualifikasi anggota Panel Badan Usaha

- 1) Umum
  - a) Penilaian kualifikasi dalam tahapan Prakualifikasi paling sedikit meliputi:
    - (1) pemenuhan syarat administrasi;
    - (2) kemampuan teknis; dan
    - (3) kemampuan finansial.
  - b) Evaluasi kualifikasi pada tahap Prakualifikasi menggunakan metode sebagai berikut:
    - (1) sistem gugur; atau
    - (2) sistem pembobotan dengan ambang batas.
  - c) Persyaratan kualifikasi Badan Usaha antara lain:
    - (1) memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatan/usaha;
    - (2) memiliki pengalaman dan kemampuan dalam pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur sejenis;
    - (3) memiliki pengalaman dan kemampuan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur;
    - (4) memenuhi ketentuan perpajakan yang berlaku;
    - (5) tidak sedang dipailitkan, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan Proyek KPBU IKN;
    - (6) tidak memiliki pertentangan kepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Peraturan Lembaga ini;
    - (7) Peserta Pengadaan dapat berbentuk sebagai Badan Usaha tunggal atau konsorsium; dan
    - (8) dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
      - (a) memiliki pengalaman dan kemampuan dalam pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur sejenis paling sedikit yang dimiliki oleh salah satu anggota konsorsium;

- (b) memiliki pengalaman dan kemampuan pembiayaan dalam Penyediaan Infrastruktur yang dapat dipenuhi secara agregat;
- (c) memiliki perjanjian konsorsium yang memuat paling sedikit:
  - I. kewajiban dan tanggung jawab masing-masing Badan Usaha. Dalam hal terdapat Badan Usaha anggota konsorsium yang tidak berkewajiban untuk melakukan partisipasi ekuitas di Badan Usaha Pelaksana, maka hal tersebut harus dituangkan secara tegas dalam perjanjian konsorsium;
  - II. penunjukan pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - III. kewajiban dan tanggung jawab pimpinan (*lead*) konsorsium;
  - IV. pimpinan (*lead*) konsorsium harus menguasai lebih dari 50% (lima puluh persen) ekuitas dari Badan Usaha Pelaksana yang dibentuk jika ditetapkan sebagai pemenang atau ditunjuk dalam pemilihan;
  - V. pimpinan (*lead*) konsorsium dapat lebih dari 1 (satu) Badan Usaha; dan
  - VI. dalam hal pimpinan (*lead*) konsorsium lebih dari 1 (satu) maka salah satunya ditunjuk sebagai perwakilan resmi (*authorized representative*) konsorsium.
- (9) Konsorsium sebagaimana dimaksud pada angka (7) dapat berupa kerja sama operasi, kemitraan, atau bentuk kerjasama lain.
- d) Dalam penyusunan persyaratan kualifikasi dilarang mencantumkan persyaratan yang diskriminatif dan mengarah kepada pihak tertentu.



- 2) Prakuualifikasi calon anggota Panel Badan Usaha menggunakan metode evaluasi sistem gugur.
  - a) Tahapan Prakuualifikasi Panel Badan Usaha meliputi kegiatan sebagai berikut:
    - (1) pengumuman Prakuualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
    - (2) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
    - (3) penyampaian Dokumen Prakuualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);
    - (4) pemberian penjelasan Dokumen Prakuualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
    - (5) penyampaian Dokumen Kualifikasi;
    - (6) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
    - (7) penetapan dan pengumuman anggota Panel Badan Usaha;
    - (8) sanggah hasil Prakuualifikasi; dan
    - (9) penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*).
  - b) Penjelasan masing-masing tahapan Prakuualifikasi sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:
    - (1) Pengumuman Prakuualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan  
Panitia KPBU IKN melakukan pengumuman Prakuualifikasi dengan ketentuan sebagai berikut:
      - (a) Pengumuman disampaikan melalui:
        - I. undangan kepada Badan Usaha potensial;
        - II. *website* resmi instansi PJKP;
        - III. portal pengadaan nasional; dan/atau
        - IV. media lainnya.

- (b) Pengumuman dilakukan paling sedikit selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan paling lama selama 60 (enam puluh) hari kalender.
  - (c) Untuk proyek yang diperkirakan akan diminati oleh Badan Usaha asing, pengumuman dimuat pada media yang memiliki peredaran internasional dan/atau *website* yang menyediakan informasi proyek infrastruktur pada tingkat internasional.
  - (d) Pengumuman memuat antara lain:
    - I. nama dan alamat PJPK yang melaksanakan pembentukan Panel Badan Usaha;
    - II. uraian singkat Proyek KPBU IKN meliputi:
      - i. dasar hukum Proyek KPBU IKN;
      - ii. maksud dan tujuan Proyek KPBU IKN;
      - iii. ruang lingkup Proyek KPBU IKN; dan
      - iv. bentuk Proyek KPBU IKN.
    - III. syarat calon anggota Panel Badan Usaha;
    - IV. waktu, tempat dan/atau media untuk mengambil Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan
    - V. dokumen Surat Kerahasiaan.
- (2) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
- (a) Badan Usaha yang berminat mendaftar dan menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.

- (b) Dokumen Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh pihak yang berwenang untuk mewakili Peserta.
  - (c) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan sebagaimana diatur dalam pengumuman.
  - (d) Pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dilakukan oleh calon Peserta atau perwakilan calon Peserta yang memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan.
  - (e) Pendaftaran Prakualifikasi dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan dapat dilakukan secara elektronik.
- (3) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*)
- (a) Panitia KPBU IKN menyampaikan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) kepada calon Peserta yang telah menyampaikan dokumen Surat Kerahasiaan sesuai dengan waktu, tempat, dan/atau media yang ditentukan dalam pengumuman.
  - (b) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan hak akses terhadap Ruang Data dan

Informasi (*Data Room*) dimulai sejak tanggal pengumuman sampai dengan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.

- (c) Panitia KPBU IKN harus memberikan waktu yang cukup bagi Badan Usaha untuk menyiapkan Dokumen Kualifikasi.
  - (d) Penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), dan hak akses terhadap Ruang Data dan Informasi (*Data Room*) dapat dilakukan secara elektronik.
- (4) Pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*)
- (a) Penjelasan disampaikan kepada Badan Usaha calon Peserta Pengadaan Panel Badan Usaha secara terbuka, transparan dan tidak diskriminatif.
  - (b) Pemberian penjelasan dilakukan dengan cara:
    - I. penjelasan tatap muka dalam jaringan (daring) atau luar jaringan (luring); dan/atau
    - II. pemberian kesempatan kepada seluruh Badan Usaha untuk menyampaikan pertanyaan secara tertulis.
  - (c) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (b) angka I. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - I. pemberian penjelasan dilakukan pada waktu, tempat, dan/atau media yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);

- II. Panitia KPBU IKN menyampaikan penjelasan kepada seluruh Badan Usaha;
- III. Badan Usaha dapat memberikan pertanyaan dan/atau tanggapan terhadap Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
- IV. dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, maka diwakili oleh pimpinan (*lead*) konsorsium atau pihak yang diberi kuasa oleh pimpinan (*lead*) konsorsium;
- V. ketidakhadiran Badan Usaha pada rapat pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan Dokumen Kualifikasi;
- VI. Panitia KPBU IKN melaksanakan pemberian penjelasan kepada Badan Usaha antara lain meliputi:
  - i tahapan Prakualifikasi;
  - ii isi Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
  - iii ruang lingkup Panel Badan Usaha;
  - iv persyaratan yang ada dalam tahapan Prakualifikasi;
  - v tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN;

- vi kriteria evaluasi yang digunakan dalam evaluasi Dokumen Kualifikasi;
- vii rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*); dan
- viii hak dan kewajiban anggota Panel Badan Usaha.

VII. pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi; dan

VIII. Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi disampaikan kepada seluruh Badan Usaha peserta pembentukan Panel Badan Usaha.

(d) Pemberian penjelasan sebagaimana dimaksud huruf (b) angka II. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

I. Badan Usaha dapat menyampaikan pertanyaan dan/atau tanggapan secara tertulis sejak pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) sampai dengan batas akhir pengajuan pertanyaan dan/atau tanggapan sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);

II. Panitia KPBU IKN menjawab pertanyaan dan/atau tanggapan dari Badan Usaha dan menyampaikan hasil jawaban kepada seluruh Badan Usaha yang melakukan pendaftaran dan pengambilan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) serta rancangan Kontrak Payung (*Framework*

*Contract*) sesuai dengan jadwal, waktu, dan/atau media yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*); dan

III. seluruh pertanyaan dan/atau tanggapan dari Badan Usaha dan jawaban yang disampaikan Panitia KPBU IKN sebagaimana dimaksud pada angka I. dan angka II. dituangkan dalam daftar pertanyaan dan jawaban yang selanjutnya menjadi lampiran dari Berita Acara Pemberian Penjelasan Prakualifikasi.

(e) Jika terdapat hal/ketentuan baru dan/atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), maka dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- I. Panitia KPBU IKN harus memasukkan hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*);
- II. Panitia KPBU IKN harus memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) kepada seluruh Badan Usaha; dan
- III. Perubahan dan pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada angka I. dan angka II. dilakukan sebelum batas



akhir waktu pemasukan Dokumen Kualifikasi terlewati.

- (f) Setiap perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*).
- (g) Dalam hal ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut tidak dilakukan sebagaimana ketentuan pada huruf (e) maka ketentuan baru dan/atau perubahan tersebut dianggap tidak ada, dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) sebelumnya.
- (h) Perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) sebagaimana dimaksud pada huruf (e) harus mendapatkan persetujuan dari PJKP. PJKP memberikan persetujuan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah perubahan diusulkan oleh Panitia KPBU IKN.
- (i) Dalam hal terdapat perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*), Panitia KPBU IKN dapat memberikan tambahan waktu batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.

- (j) Tambahan waktu sebagaimana dimaksud pada huruf (i) disampaikan kepada Badan Usaha bersamaan dengan penyampaian perubahan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*).
  - (k) Pemberitahuan perubahan atas Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau rancangan Kontrak Payung (*Framework Contract*) dapat dilakukan secara elektronik.
- (5) Pemasukan Dokumen Kualifikasi
- (a) Badan Usaha Peserta pembentukan Panel Badan Usaha menyampaikan Dokumen Kualifikasi dan surat kuasa terkait kewenangan untuk bertindak mewakili Badan Usaha (jika ada pemberian kuasa) kepada Panitia KPBU IKN sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (b) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) Badan Usaha dalam penyampaian Dokumen Kualifikasi.
  - (c) Dalam hal terdapat perubahan pemberian kuasa selama proses pembentukan Panel Badan Usaha, Badan Usaha segera menyampaikan pembaruan surat kuasa kepada Panitia KPBU IKN sebelum batas akhir penyampaian Dokumen Kualifikasi.
  - (d) Panitia KPBU IKN membuat daftar Badan Usaha yang menyampaikan Dokumen Kualifikasi.
  - (e) Panitia KPBU IKN memeriksa kelengkapan Dokumen Kualifikasi Badan Usaha dan menyampaikan tanda terima kelengkapan

dokumen kepada Badan Usaha segera setelah Panitia KPBU IKN menerima Dokumen Kualifikasi.

- (f) Pemasukan, penambahan, penggantian, pengurangan, dan/atau penarikan Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN, termasuk untuk pemenuhan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud huruf (e), hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (g) Dokumen kualifikasi disusun sesuai dengan kebutuhan Panel Badan Usaha yang akan dibentuk.
- (h) Dokumen kualifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf (a) paling sedikit memuat:
  - I. Dokumen administrasi yang terdiri atas:
    - i. Pakta integritas yang mencakup ketentuan antara lain:
      - (I) pertentangan kepentingan;
      - (II) larangan praktek korupsi, kolusi, nepotisme dan/atau penipuan; dan
      - (III) larangan persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat.
    - ii. Formulir isian kualifikasi, meliputi:
      - (I) informasi umum mengenai Badan Usaha, kualifikasi dan pengalaman Badan Usaha;
      - (II) Perizinan sesuai peraturan perundang-undangan;
      - (III) akta pendirian dan anggaran dasarnya termasuk perubahannya;

- (IV) kewenangan untuk menandatangani dokumen kualifikasi;
- (V) pemenuhan kewajiban perpajakan sesuai peraturan perundang-undangan atau surat pernyataan kesediaan mematuhi ketentuan perpajakan di Indonesia bagi badan usaha asing;
- (VI) dalam hal Peserta Pengadaan Badan Usaha Pelaksana berbentuk:
  - (i) Badan Usaha, harus melampirkan susunan direksi dan dewan komisaris atau yang disebut dengan istilah lain yang memiliki kewenangan setara untuk badan usaha asing; atau
  - (ii) Koperasi, harus melampirkan susunan pengurus, dewan pengawas dan anggota koperasi.
- (VII) surat pernyataan tidak sedang dipailitkan, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan/atau tidak sedang menjalani perkara pidana yang berpotensi mengganggu pelaksanaan pekerjaan;

- (VIII) Informasi mengenai perselisihan material (*material dispute*) yang dalam proses dan/atau sudah selesai;
- (IX) dalam hal Badan Usaha adalah suatu konsorsium maka:
  - (i) menyerahkan perjanjian konsorsium yang di dalamnya terdapat ketentuan mengenai tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota konsorsium tersebut serta ketentuan lainnya sebagaimana diatur dalam Lampiran V Peraturan Lembaga ini; dan
  - (ii) persyaratan sebagaimana dimaksud angka (I) sampai dengan angka (VIII) dipenuhi oleh masing-masing anggota konsorsium;

## II. Kemampuan teknis:

Badan Usaha harus menunjukkan kemampuan teknis yang memadai, dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. dokumen yang menunjukkan pengalaman Badan Usaha melakukan Penyediaan Infrastruktur sejenis;
- ii. jika Badan Usaha baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun, dan/atau belum memiliki pengalaman dalam melakukan pekerjaan sebagaimana

dimaksud angka i., maka Badan Usaha harus menyerahkan surat dukungan dari perusahaan induk/pemegang saham/pemilik dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi; dan

- iii. dalam hal Badan Usaha berbentuk konsorsium, maka pemenuhan persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka i., paling sedikit dimiliki oleh 1 (satu) anggota konsorsium.

### III. Kemampuan finansial:

Badan Usaha harus menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan investasi dan memiliki pengalaman untuk membiayai dan/atau mencari sumber pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur, dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. dokumen yang menunjukkan kemampuan finansial untuk melakukan investasi dan memiliki pengalaman untuk membiayai dan/atau mencari sumber pembiayaan untuk Penyediaan Infrastruktur;
- ii. memenuhi kriteria kemampuan finansial sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- iii. menyampaikan laporan keuangan tahunan untuk 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh

akuntan publik, dan laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar dan prinsip akuntansi yang berlaku secara umum, kecuali untuk Badan Usaha yang berdiri di atas 1 (satu) tahun dan kurang dari 3 (tiga) tahun tetap dapat mengikuti Pengadaan Panel Badan Usaha dengan menyampaikan laporan keuangan sejak berdiri;

- iv. jika Badan Usaha yang menjadi Peserta baru berdiri kurang dari 1 (satu) tahun dan/atau kemampuan finansialnya tidak mencukupi dari persyaratan kemampuan finansial, maka Badan Usaha menyerahkan surat dukungan perusahaan induk/pemegang saham dan melampirkan persyaratan lainnya sebagaimana ketentuan dalam persyaratan Prakualifikasi;
- v. dalam hal peserta adalah suatu konsorsium maka:
  - (I) persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka i. dapat dipenuhi secara agregat; dan
  - (II) persyaratan laporan keuangan tahunan sebagaimana dimaksud angka iii. paling sedikit dipenuhi oleh pimpinan (lead) konsorsium; dan
  - (III) dalam hal kemampuan keuangan pimpinan (lead) konsorsium belum mencukupi



persyaratan kemampuan finansial sebagaimana dimaksud angka i., maka persyaratan laporan keuangan sebagaimana dimaksud angka iii. juga berlaku terhadap anggota konsorsium yang kemampuan finansialnya akan dinilai secara agregat sebagaimana dimaksud angka (I).

IV. dokumen lain yang disyaratkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (i) Jika tidak ada Badan Usaha yang memasukkan Dokumen Kualifikasi, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - (j) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (i), PJPK menyatakan Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti sebagaimana diatur lebih lanjut pada BAB III A. 2. h. 4) Lampiran V Peraturan Lembaga ini.
  - (k) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada huruf (j) disampaikan kepada seluruh Peserta melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (l) Pemasukan Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.
- (6) Evaluasi Dokumen Kualifikasi
- (a) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).

- (b) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
- (c) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup pemenuhan terhadap administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.
- (d) Panitia KPBU IKN memeriksa ulang kelengkapan data dan mengevaluasi dokumen administrasi, kemampuan teknis, dan kemampuan finansial dengan metode sistem gugur
- (e) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- (f) dalam hal Badan Usaha memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, maka Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Badan Usaha terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.
- (g) dalam hal Badan Usaha tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud huruf (f), maka Badan Usaha tersebut digugurkan.
- (h) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
- (i) Badan Usaha memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.

- (j) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud huruf (i) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (k) Jika berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Badan Usaha sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Lembaga ini, maka Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Badan Usaha tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.
- (l) Badan Usaha yang terlibat dalam pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud pada huruf (k) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Badan Usaha disertai dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.
- (m) Dalam hal ditentukan jumlah maksimal Badan Usaha yang masuk dalam Panel Badan Usaha, maka Badan Usaha yang lulus kualifikasi merupakan Badan Usaha dengan peringkat penilaian terbaik sesuai jumlah maksimal Badan Usaha yang ditentukan.
- (n) Pembuktian kualifikasi dilakukan terhadap Badan Usaha yang lulus kualifikasi.
- (o) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah diautentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Badan Usaha tidak bersedia memberikan salinannya seperti

kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pimpinan (*lead*) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.

- (p) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN.
  - (q) Dalam hal berdasarkan Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf (p) tidak menghasilkan paling sedikit 5 (lima) Badan Usaha, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - (r) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (q), PJPK menindaklanjuti dengan menugaskan Panitia KPBU IKN:
    - I. melakukan Prakualifikasi tambahan; atau
    - II. menghentikan pembentukan Panel Badan Usaha.
  - (s) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.
- (7) Penetapan anggota Panel Badan Usaha.
- (a) Panitia KPBU IKN menetapkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi Peserta.
  - (b) Panitia KPBU IKN membuat dan menyampaikan laporan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi sebagai usulan anggota Panel Badan Usaha kepada PJPK.
  - (c) PJPK dapat melakukan reviu terhadap hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi yang dilaksanakan oleh Panitia KPBU IKN.

- (d) Dalam hal PJPK tidak menyetujui hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi maka PJPK memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk melakukan evaluasi ulang.
  - (e) Dalam hal PJPK menyetujui hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi, PJPK menetapkan anggota Panel Badan Usaha.
  - (f) Anggota Panel Badan Usaha yang telah ditetapkan oleh PJPK diumumkan oleh Panitia KPBU IKN.
  - (g) Pengumuman anggota Panel Badan Usaha disampaikan kepada setiap Badan Usaha Peserta pembentukan Panel Badan Usaha sesuai waktu, tempat, dan/atau media sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (h) Pengumuman anggota Panel Badan Penyiapan dapat dilakukan secara elektronik.
- (8) Sanggah hasil Prakualifikasi.
- (a) Badan Usaha yang tidak lulus Prakualifikasi dapat menyampaikan sanggah atas hasil Prakualifikasi kepada Panitia KPBU IKN dengan disertai dokumen pendukung tentang terjadinya penyimpangan/pelanggaran prosedur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan/atau pelaksanaan Prakualifikasi.
  - (b) Sanggah hanya dapat disampaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (c) Sanggahan tidak menghentikan proses pembentukan Panel Badan Usaha.

- (d) Panitia KPBU IKN harus memberikan jawaban tertulis atas semua sanggah dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (e) Penyampaian sanggah dari Badan Usaha dan jawaban sanggah dari Panitia KPBU IKN disampaikan secara tertulis melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - (f) Dalam hal sanggah dinyatakan benar, Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPK.
  - (g) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf (f), PJPK menyatakan proses Prakualifikasi gagal dan menindaklanjuti sebagaimana diatur lebih lanjut dalam BAB III A. 2. h. 4) Lampiran V Peraturan Lembaga ini.
  - (h) Keputusan tindak lanjut Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud huruf (g) disampaikan kepada seluruh Badan Usaha melalui media yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (9) Penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*)
- (a) PJPK dan Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi menandatangani Kontrak Payung (*framework contract*) dengan masa berlaku paling lama 5 (lima) tahun.
  - (b) Sebelum penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*), PJPK dan Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi melakukan persiapan penandatanganan. Persiapan penandatanganan dilakukan sebagai berikut:
    - I. pemeriksaan kembali terhadap legalitas dan kewenangan Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi atau pihak yang mewakili

yang akan menandatangani Kontrak Payung (*Framework Contract*), dengan tujuan memastikan kelayakan dan kewenangan Badan Usaha dari aspek hukum sebagai subyek hukum dalam perjanjian, jika diperlukan;

- II. reviu isi/ketentuan dalam rancangan Kontrak Payung (*framework contract*); dan
- III. penentuan waktu penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*) kepada masing-masing Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi.

(c) Setelah hal-hal yang perlu dilakukan dalam persiapan penandatanganan dianggap cukup, PJKP dan Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi (para pihak) melakukan penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*).

3) Prakualifikasi calon anggota Panel Badan Usaha menggunakan Metode Evaluasi Sistem Pembobotan dengan Ambang Batas.

- a) Tahapan Prakualifikasi Panel Badan Usaha menggunakan metode evaluasi sistem pembobotan dengan ambang batas meliputi kegiatan sebagai berikut:
  - (1) pengumuman Prakualifikasi dengan melampirkan dokumen Surat Kerahasiaan;
  - (2) pendaftaran dan penyampaian dokumen Surat Kerahasiaan;
  - (3) penyampaian Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*), rancangan Kontrak Payung (*Framework Agreement*), dan akses Ruang Data dan Informasi (*Data Room*);



- (4) pemberian penjelasan Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) dan rancangan Kontrak Payung (*Framework Agreement*);
  - (5) pemasukan Dokumen Kualifikasi;
  - (6) evaluasi Dokumen Kualifikasi;
  - (7) penetapan dan pengumuman anggota Panel Badan Usaha;
  - (8) sanggah hasil Prakualifikasi; dan
  - (9) penandatanganan Kontrak Payung (*framework contract*).
- b) Penjelasan lebih lanjut tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud huruf a) adalah sebagai berikut:
- (1) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf a) angka (1) sampai dengan angka (5), serta angka (7) sampai dengan (9), merujuk pada ketentuan sebagaimana telah dijelaskan pada proses Prakualifikasi menggunakan metode evaluasi sistem gugur.
  - (2) Penjelasan tahapan Prakualifikasi sebagaimana dimaksud huruf a) angka (6) adalah sebagai berikut:
    - (a) Panitia KPBU IKN segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi sesuai dengan jadwal sebagaimana diatur dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
    - (b) Panitia KPBU IKN dalam melakukan evaluasi hanya menggugurkan hal-hal yang bersifat substantif.
    - (c) Evaluasi Dokumen Kualifikasi mencakup pemenuhan terhadap persyaratan administrasi, kemampuan teknis dan kemampuan finansial.

- (d) Panitia KPBU IKN melakukan evaluasi Dokumen Kualifikasi dengan cara sebagai berikut:
- I. Evaluasi dokumen administrasi dilakukan dengan metode sistem gugur.
  - II. Untuk evaluasi kemampuan teknis dan kemampuan finansial, Panitia KPBU IKN memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur yang menjadi persyaratan kemampuan teknis dan finansial berdasarkan kriteria evaluasi, bobot dan tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakuualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
  - III. Masing-masing unsur teknis dan finansial yang ditetapkan sebagai kriteria penilaian diberi bobot dan total bobot keseluruhan unsur berjumlah 100% (seratus per seratus).
  - IV. Penetapan peringkat disusun berdasarkan total jumlah capaian kombinasi nilai teknis dan nilai finansial, serta diatas nilai ambang batas yang ditetapkan dalam Dokumen Prakuualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (e) Panitia KPBU IKN dilarang menambah, mengurangi, mengganti dan/atau mengubah kriteria evaluasi dan/atau tata cara evaluasi yang telah ditetapkan dalam Dokumen Prakuualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) sejak batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.

- (f) Dalam hal Badan Usaha memberikan data atau informasi yang diindikasikan tidak benar/palsu, maka Panitia KPBU IKN meminta klarifikasi kepada Badan Usaha terkait kebenaran/keaslian data atau informasi tersebut.
- (g) Dalam hal Badan Usaha tidak dapat membuktikan kebenaran/keaslian data atau informasi sebagaimana dimaksud huruf (f), maka Badan Usaha tersebut digugurkan.
- (h) Panitia KPBU IKN dapat meminta konfirmasi dan klarifikasi atas isi Dokumen Kualifikasi.
- (i) Badan Usaha memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia KPBU IKN dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari dokumen kualifikasi.
- (j) Batas waktu penyampaian klarifikasi tertulis sebagaimana dimaksud huruf (i) adalah sesuai yang ditentukan dalam Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*).
- (k) Jika berdasarkan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi diketahui terdapat pertentangan kepentingan antara Badan Usaha sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Lembaga ini, maka Panitia KPBU IKN mengirimkan surat pemberitahuan kepada Badan Usaha tersebut untuk menyelesaikan pertentangan kepentingan.
- (l) Badan Usaha yang terlibat dalam pertentangan kepentingan sebagaimana dimaksud huruf (k) menyampaikan hasil penyelesaian pertentangan kepentingan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak surat pemberitahuan diterima Badan Usaha disertai

dokumen pendukung untuk menjadi pertimbangan bagi Panitia KPBU IKN dalam memutuskan hasil evaluasi Dokumen Kualifikasi.

- (m) Dalam hal ditentukan jumlah maksimal Badan Usaha yang masuk dalam Panel Badan Usaha, maka Badan Usaha yang dinyatakan lulus kualifikasi merupakan Badan Usaha yang mendapatkan peringkat penilaian terbaik sesuai jumlah maksimal Badan Usaha yang ditentukan.
- (n) Pembuktian kualifikasi dilakukan oleh Panitia KPBU IKN terhadap Badan Usaha yang lulus kualifikasi.
- (o) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau salinan yang telah diautentifikasi untuk diserahkan kepada Panitia KPBU IKN. Dalam hal Badan Usaha tidak bersedia memberikan salinannya seperti kontrak-kontrak kerja yang memiliki klausul kerahasiaan atau *Non Disclosure Agreement* (NDA) dapat dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari pimpinan (*lead*) konsorsium atau perusahaan yang bersangkutan.
- (p) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh seluruh Panitia KPBU IKN.
- (q) Dalam hal berdasarkan Berita Acara Evaluasi Dokumen Kualifikasi sebagaimana dimaksud huruf (p) tidak menghasilkan paling sedikit 5 (lima) Badan Usaha, maka Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJPk.

- (r) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud huruf (q), PJKP menindaklanjuti dengan menugaskan Panitia KPBU IKN:
  - I. melakukan Prakualifikasi tambahan; atau
  - II. menghentikan pembentukan Panel Badan Usaha.
- (s) Evaluasi Dokumen Kualifikasi dapat dilakukan secara elektronik.

4) Tindak lanjut Prakualifikasi gagal

a) Prakualifikasi gagal dalam hal:

- (1) tidak ada Peserta yang memasukkan Dokumen Kualifikasi;
- (2) jumlah Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi lebih dari 1 (satu) namun kurang dari 5 (lima) Badan Usaha;
- (3) Prakualifikasi tambahan menghasilkan total Badan Usaha anggota panel kurang dari 5 (lima);
- (4) terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*);
- (5) terdapat kesalahan dalam proses evaluasi;
- (6) Prakualifikasi tidak menghasilkan Badan Usaha yang lulus kualifikasi;
- (7) seluruh Badan Usaha Peserta Prakualifikasi melalui panel terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat;
- (8) terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Prakualifikasi;
- (9) terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi;

- (10) Dokumen Prakualifikasi (*Request for Qualification/RfQ*) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini; atau
- (11) sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN.
- b) Dalam hal Prakualifikasi gagal sebagaimana dimaksud pada huruf a), Panitia KPBU IKN melaporkan kepada PJKP.
- c) Berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf b), PJKP menindaklanjuti Prakualifikasi gagal dengan memerintahkan Panitia KPBU IKN untuk:

Tabel 1 Tindak Lanjut Prakualifikasi Gagal

No	Penyebab	Tindak Lanjut
1	tidak ada Badan Usaha yang memasukkan dokumen kualifikasi	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
2	jumlah Badan Usaha yang lulus Prakualifikasi lebih dari 1 (satu) namun kurang dari 5 (lima) Badan Usaha.	melanjutkan dengan Prakualifikasi tambahan atau menghentikan proses Pengadaan
3	Prakualifikasi tambahan menghasilkan total Badan Usaha anggota panel kurang dari 5 (lima)	melanjutkan proses panel dengan Badan Usaha anggota panel yang tersedia atau menghentikan proses pengadaan
4	terdapat kesalahan perumusan kriteria evaluasi, pembobotan, dan/atau tata cara evaluasi pada Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	Prakualifikasi ulang dengan sebelumnya memperbaiki Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ), PJKP dapat mengganti Panitia KPBU IKN

5	terdapat kesalahan dalam proses evaluasi	evaluasi ulang
6	Prakualifikasi tidak menghasilkan Badan Usaha yang memenuhi kualifikasi	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses pengadaan
7	seluruh Badan Usaha terlibat persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat	Prakualifikasi ulang atau menghentikan proses Pengadaan
8	terdapat dokumen yang menunjukkan dugaan korupsi, kolusi, dan/atau nepotisme dalam pelaksanaan Pengadaan Panel Badan Usaha	Prakualifikasi ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN yang terlibat dan menggugurkan Badan Usaha yang terlibat atau menghentikan proses pengadaan
9	terdapat indikasi persekongkolan, praktik monopoli, dan/atau persaingan usaha tidak sehat dalam pelaksanaan Prakualifikasi	Prakualifikasi ulang dengan menggugurkan Badan Usaha yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan
10	Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> ) tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Lembaga ini	Prakualifikasi ulang dengan terlebih dahulu memperbaiki Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )
11	Sanggah hasil Prakualifikasi dinyatakan benar oleh Panitia KPBU IKN yang meliputi :	



	a. penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur Peraturan Lembaga ini atau ditetapkan dalam Dokumen Prakualifikasi ( <i>Request for Qualification/RfQ</i> )	evaluasi ulang atau Prakualifikasi ulang
	b. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan Prakualifikasi	Prakualifikasi ulang dengan mengganti Panitia KPBU IKN dan/atau pejabat yang berwenang yang terlibat atau menghentikan proses Pengadaan

i. Penayangan Panel Badan Usaha

- 1) Panitia KPBU IKN menayangkan Panel Badan Usaha yang telah terbentuk selama masa berlaku panel melalui:
  - a) website resmi PJPk;
  - b) portal pengadaan nasional; dan/atau
  - c) media lainnya.
- 2) Penayangan sebagaimana dimaksud angka 1) paling sedikit memuat:
  - a) nama Panel Badan Usaha;
  - b) deskripsi Panel Badan Usaha;
  - c) anggota Panel Badan Usaha;
  - d) kualifikasi anggota Panel Badan Usaha; dan
  - e) narahubung PJPk.
- 3) Panitia KPBU IKN melakukan pemutakhiran laman penayangan Panel Badan Usaha dalam hal terjadi perubahan informasi sebagaimana dimaksud angka 2).

## **BAB IV**

### **PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA PELAKSANA MELALUI PANEL BADAN USAHA**

#### **A. UMUM**

Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel dilakukan:

1. Dalam hal PJKP telah memiliki Panel Badan Usaha, maka PJKP melaksanakan Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha yang telah dibentuk.
2. Dalam hal PJKP pada tahap penyiapan belum memiliki Panel Usaha, PJKP dapat menggunakan Panel Badan Usaha milik PJKP lain apabila:
  - a. Panel Badan Usaha yang dibutuhkan PJKP telah sesuai dengan studi pendahuluan/kebutuhan Proyek KPBU IKN yang akan dilaksanakan; dan
  - b. mendapat persetujuan dari PJKP pemilik Panel Badan Usaha.
3. Penggunaan Panel Badan Usaha Pelaksana sebagaimana dimaksud angka 2., dilakukan dengan cara menghubungi narahubung PJKP pada laman penayangan Panel Badan Usaha Pelaksana.

#### **B. TENDER**

1. Ketentuan mengenai Tata Cara Pemilihan Badan Usaha Pelaksana melalui Tender sebagaimana diatur dalam Lampiran II dan Lampiran III Peraturan Lembaga ini berlaku terhadap Pelaksanaan tahapan selanjutnya dalam Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Panel Badan Usaha.
2. Anggota Panel Badan Usaha Pelaksana dapat membentuk konsorsium dengan sesama anggota Panel Badan Usaha Pelaksana.
3. Dalam hal hanya terdapat 1 (satu) anggota Panel Badan Usaha yang berminat menyampaikan Dokumen Penawaran, PJKP dapat mempertimbangkan waktu dan target pelaksanaan transaksi KPBU sebelum memutuskan:
  - a. melanjutkan Tender Badan Usaha Pelaksana; atau
  - b. membuka kesempatan kepada Badan Usaha lain diluar Panel Badan Usaha melalui Prakuifikasi tambahan.

### C. PENGAWASAN DAN PENGADUAN

Pengawasan dan pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Lembaga ini, meliputi kegiatan sebagai berikut:

1. Pengawasan
  - a. PJPK melakukan pengawasan Pengadaan melalui aparat pengawasan internal pada kelembagaan masing-masing PJPK.
  - b. Pengawasan Pengadaan dilakukan sejak persiapan dan pelaksanaan Pengadaan.
  - c. Hasil pengawasan digunakan sebagai alat pengendalian pelaksanaan Pengadaan.
2. Pengaduan
  - a. PJPK memfasilitasi pengaduan masyarakat kepada APIP.
  - b. Pengaduan kepada APIP disertai bukti yang faktual, kredibel, dan autentik.
  - c. APIP sebagaimana dimaksud pada huruf a. dan huruf b. menindaklanjuti pengaduan sesuai kewenangannya.
  - d. APIP melaporkan hasil tindak lanjut pengaduan kepada PJPK.
  - e. PJPK melaporkan kepada instansi yang berwenang, dalam hal terdapat adanya indikasi korupsi, kolusi, dan nepotisme.

## BAB V

### EVALUASI PENYELENGGARAAN PANEL BADAN USAHA

1. Dalam rangka melakukan evaluasi terhadap penyelenggaraan Panel Badan Usaha, PJKP menugaskan Panitia KPBU IKN untuk melakukan evaluasi.
2. Evaluasi terhadap penyelenggaraan Panel Badan Usaha dilakukan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau sewaktu diperlukan selama masa Kontrak Payung (*framework contract*).
3. Hasil evaluasi dapat berupa:
  - a. pengurangan anggota Panel Badan Usaha;
  - b. perubahan komposisi anggota konsorsium Badan Usaha dalam Panel Badan Usaha; dan/atau
  - c. penambahan anggota Panel Badan Usaha melalui Prakuualifikasi.
4. Berdasarkan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada angka 3., PJKP dapat menindaklanjuti untuk melakukan penambahan anggota Panel Badan Usaha dengan pertimbangan:
  - a. pengurangan anggota Panel Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf a menyebabkan jumlah anggota Panel Badan Usaha kurang dari 5 (lima); atau
  - b. berdasarkan kebutuhan.

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,

ttd

HENDRAR PRIHADI