

**Indonesia Geothermal Resource Risk Mitigation (GREM) Project**  
**World Bank and Global Infrastructure Facility Support**

***Konsultansi Hukum untuk Mendukung Proses Transaksi Keuangan***  
***Proyek Eksplorasi Panas Bumi di Rajabasa***

---

## **1. Latar Belakang dan Konteks**

Bank Dunia sedang membantu Pemerintah Indonesia dalam mengembangkan sebuah fasilitas bernama Geothermal Resource Risk Mitigation (GREM) (“Fasilitas”) untuk mendukung pengeboran eksplorasi yang dilakukan oleh pengembang panas bumi sektor publik dan swasta. Tujuan utama dari fasilitas ini adalah untuk meningkatkan investasi pengembangan energi panas bumi di Indonesia. Hal tersebut dilakukan dengan cara menyediakan 375 juta USD ke tahap pengembangan sumber daya di hulu (mis: pengeboran eksplorasi dan delineasi) – yang merupakan tahap yang memiliki risiko paling tinggi didalam proyek pengembangan panas bumi. Dalam proyek yang diusulkan ini akan ada dua *Window*: (i) *Window* untuk Sektor Publik dan (ii) *Window* untuk Sektor Swasta. Fasilitas ini akan dikelola oleh PT Sarana Multi Infrastruktur (PT SMI) yang berperan sebagai financial intermediary.

PT SMI melalui fasilitas ini akan menyediakan para pengembang panas bumi dengan paket pinjaman untuk pengeboran eksplorasi, dengan kemungkinan pinjaman tambahan untuk pengeboran delineasi. Dukungan finansial ini diharapkan untuk mengkonfirmasi keberadaan fluida panas bumi yang memadai baik secara kuantitas maupun kualitas. Setelah sebagian besar dari sumber daya panas bumi yang dicari telah terkonfirmasi, maka pengembang dapat menggunakan pembiayaan proyek untuk pengeboran eksploitasi dan pembangunan pembangkit listrik.

Pada *Window* untuk sektor publik, akan ada komponen de-risking dengan menggunakan sumber dana dari Pemerintah Indonesia yang berlaku saat sumber daya panas bumi yang dicari tidak ditemukan atau tidak terkonfirmasi sebagaimana diatur dalam Pasal 18 – Pasal 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Dana Pembiayaan Infrastruktur Sektor Panas Bumi pada PT SMI (“PMK 62/2017”).

Pada *Window* untuk sektor swasta, komponen paket pinjaman akan dibagi dua antara pendanaan dari Bank Dunia dan instrumen finansial yang didanai dari *Global Climate Fund* (GCF) dan/atau dari *Clean Technology Fund* (CTF). Instrumen Finansial akan didasarkan pada harga pasar dari *Special Purpose Vehicle* saat Sponsor memutuskan untuk membeli kembali instrumen finansial, dimana hal ini menciptakan mekanisme risk-sharing. Untuk informasi yang lebih jelas, dokumen penjelasan tentang Fasilitas GREM sebagaimana terlampir pada ToR ini.

PT SMI dan WB telah mengembangkan keseluruhan struktur Fasilitas dan produk terkait, termasuk pengembangan (i) Manual Operasi Fasilitas (OM) GREM; (ii) Laporan Legal Due Diligence untuk Bank Dunia Terkait dengan Fasilitas Mitigasi Risiko Sumber Daya Panas Bumi (GREM) yang disiapkan pada tahun 2018 (“**Laporan Legal Due Diligence 2018**”)<sup>1</sup>; (iii) Term Sheets untuk *Window* untuk sektor publik dan swasta (“**Term Sheets**”); dan (iv) Model keuangan untuk pengampunan pinjaman dan format dokumentasi pembiayaan untuk *Window* untuk sektor swasta (“**Format Dokumen Pembiayaan**”). PT SMI saat ini sedang mencari dukungan untuk implementasi Fasilitas ini lebih lanjut.

---

<sup>1</sup> Laporan Uji Tuntas Hukum 2018 disiapkan oleh firma hukum Indonesia yang ditunjuk oleh Bank Dunia, yang mencakup berbagai masalah terkait dengan Fasilitas GREM, termasuk: kerangka peraturan, struktur *Window* untuk sektor publik dan swasta, pengaturan mengenai gadai saham yang berlaku di Indonesia.

Sampai saat ini, PT SMI telah mengidentifikasi beberapa proyek eksplorasi panas bumi yang berpotensi menjadi pipeline dari proyek GREM. Saat ini terdapat 3 (tiga) calon peminjam untuk proyek eksplorasi panas bumi yang terbagi menjadi *Window* untuk sektor publik dan *Window* untuk sektor swasta. Pengembang potensial yang akan mengajukan Fasilitas tersebut adalah PT Supreme Energy Rajabasa, PT PLN (Persero), dan PT Geo Dipa Energi (Persero) ("**Calon Peminjam**").

Untuk mengevaluasi proposal proyek (GREM-Projects), PT SMI akan melakukan uji tuntas yang komprehensif dan kegiatan proses transaksi terkait di mana aspek hukum menjadi isu penting. PT SMI akan menggunakan konsultan hukum untuk mendukung Legal Due Diligence dan kegiatan terkait lainnya dalam proses transaksi pembiayaan untuk Proyek-GREM.

## 2. Layanan Konsultasi

PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero) ("**PT SMI**"), dengan dukungan pendanaan dari Bank Dunia akan menyewa Kantor Konsultan Hukum ("**Konsultan**") untuk mendukung proses Legal Due Diligence dan transaksi pembiayaan untuk semua Proyek GREM. PT SMI akan mendapatkan keterampilan khusus yang dibutuhkan untuk membantu semua penilaian terkait hukum untuk Proyek dan Fasilitas, yang meliputi:

- (i) penyempurnaan produk keuangan, termasuk pemutakhiran Laporan Legal Due Diligence 2018 berdasarkan struktur produk akhir;
- (ii) membantu PT SMI dalam pertemuan dengan Calon Peminjam mengenai aspek hukum Fasilitas GREM dan berkoordinasi dengan Penasihat Transaksi GREM,
- (iii) menyusun, melakukan negosiasi, mereviu dan menyelesaikan dokumentasi hukum sehubungan dengan Fasilitas GREM yang diberikan kepada Calon Peminjam.

Konsultan juga akan menguraikan aspek hukum terkait dengan perumusan mekanisme de-risking untuk dana Pembiayaan Infrastruktur untuk Sektor Panas Bumi ("**PISP**") pada *Window* untuk sektor publik berdasarkan PMK 62/2017 dan perubahannya.

Konsultan akan bekerja di bawah supervisi *Legal and Compliance Specialist* di Tim Geothermal SMI dengan melakukan koordinasi intensif dengan Divisi Hukum PT SMI. Saran tersebut harus didasarkan pada "*best practice*" yang berlaku secara internasional yang relevan dan juga sesuai konteks hukum Indonesia.

## 3. Ruang Lingkup Pekerjaan

Tujuan layanan konsultasi adalah untuk mendukung PT SMI dalam bidang hukum terkait pada fase pra-transaksi dan fase transaksi, yang meliputi:

- a. Tahap pra-transaksi: memastikan keberhasilan pengembangan produk Fasilitas GREM khususnya yang terkait dengan aspek hukum termasuk memperbaharui Laporan Legal Due Diligence 2018 tentang implikasi hukum dari produk akhir dan memberikan nasihat hukum lainnya yang berkaitan dengan struktur atau implementasi Fasilitas GREM.
- b. Fase transaksi: melakukan Legal Due Diligence kepada Calon Peminjam dan pemegang saham dan/atau penjamin mereka, dukungan dalam persiapan (termasuk negosiasi) dokumen hukum sehubungan dengan Fasilitas GREM yang diberikan kepada Calon Peminjam.

Dukungan yang diperlukan sebagaimana diuraikan di atas harus dilakukan sesuai dengan Manual Pengoperasian Fasilitas GREM, pedoman internal PT SMI, dan peraturan Pemerintah Republik Indonesia ("**Pemerintah**") yang terkait.

Ruang Lingkup pekerjaan dalam penugasan ini terbagi ke dalam 3 (tiga) tugas sebagai berikut:

**Tugas 1: Mendukung PT SMI dalam fase pra-transaksi *GREM Window* untuk sektor publik dan *Window* untuk sektor swasta, pada struktur, finalisasi dan promosi produk yang relevan. Tugas ini termasuk, namun tidak terbatas pada:**

- 1) Memberikan legal memorandum/analisis hukum dalam penetapan keseluruhan struktur instrumen keuangan.
- 2) Membuat laporan Legal Due Diligence terkait struktur dan implementasi Fasilitas *GREM* di *Window* untuk sektor swasta dan *Window* untuk sektor publik, termasuk pemutakhiran Laporan Uji Tuntas Hukum 2018.
- 3) Membantu PT SMI untuk memastikan kepatuhan instrumen keuangan terhadap peraturan perundang-undangan di Indonesia yang terkait, termasuk namun tidak terbatas pada: persyaratan klasifikasi produk (Surat Jamdatun), POJK 30/2019 tentang Penerbitan Efek Bersifat Utang dan/atau Sukuk yang Dilakukan Tanpa Melalui Penawaran Umum.
- 4) Membantu PT SMI dalam merumuskan mekanisme de-risking Dana PISP pada *GREM* Publik *Window* berdasarkan PMK 62/2017 dan perubahannya.

**Tugas 2: Mendukung PT SMI dalam tahap transaksi terkait proposal pembiayaan yang diajukan oleh Calon Peminjam (PT Supreme Energy Rajabasa, PT PLN (Persero), dan PT Geo Dipa Energi (Persero))**

- 1) Melakukan proses Legal Due Diligence terbatas dan menerbitkan laporan Legal Due Diligence yang mencakup isu "*red flag issue*", ringkasan eksekutif dan ringkasan perusahaan untuk 3 (tiga) proposal Proyek *GREM* yang diajukan.
- 2) Memfasilitasi seluruh tahapan proses transaksi pembiayaan pada aspek hukum yang meliputi penyelenggaraan pertemuan terkait dan membangun komunikasi antara masing-masing Calon Peminjam dengan Divisi yang terkait di PT SMI.
- 3) Penyusunan dan finalisasi dokumen transaksi hukum terkait berdasarkan Term Sheet dan Format Dokumen Pembiayaan untuk 3 (tiga) proposal Proyek *GREM*, dokumen transaksi hukum terkait, termasuk namun tidak terbatas pada:
  - Persetujuan perusahaan dari Peminjam dan Obligor (yang relevan);
  - *Term Sheet*
  - Dokumen pembiayaan transaksi termasuk dokumen jaminan (sesuai dengan standar dokumen pembiayaan di PT SMI);
  - Kondisi *Precedent/Subsequent Checklist & Conditions Precedent/Subsequent Confirmation Letter* (sebagaimana relevan);
  - Pendapat Hukum terkait transaksi tersebut

**4. Rincian Lingkup Pekerjaan**

No	Lingkup Pekerjaan
<b>Tahap Para Transaksi (Tugas 1)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan analisis hukum dalam penentuan struktur keseluruhan Instrumen Keuangan, termasuk pemutakhiran Laporan Legal Due Diligence 2018.</li> <li>• Memberikan nasihat hukum yang berkaitan dengan struktur dan implementasi Fasilitas <i>GREM</i> pada <i>Window</i> untuk sektor swasta dan <i>Window</i> untuk sektor publik</li> <li>• Membantu PT SMI untuk memastikan kepatuhan Instrumen Keuangan terhadap peraturan Pemerintah Indonesia, termasuk persyaratan klasifikasi produk berdasarkan surat</li> </ul>

	<p>Jamdatu), Peraturan OJK 30 Tahun 2019 yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membantu PT SMI dalam merumuskan mekanisme de-risking Dana PISP di GREM untuk <i>Window</i> untuk sektor publik.</li> </ul>
<b>Fase Transaksi (Tugas 2): untuk setiap calon Peminjam.</b>	
1.	<p>Legal Due Diligence:</p> <p>(i) Melakukan legal due diligence atas Fasilitas GREM, termasuk untuk obligor masing-masing peminjam (domestik/asing)</p>
2.	<p>Dokumen Transaksi</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. memberikan nasihat hukum yang relevan terkait dengan transaksi;</li> <li>2. melakukan penyusunan persetujuan korporasi (<i>corporate approvals</i>), <i>spousal consent</i>, <i>corporate certificates &amp; personal statement</i> yang dibutuhkan;</li> <li>3. melakukan penyusunan/<i>drafting</i>, <i>review termsheet</i> Transaksi;</li> <li>4. melakukan penyusunan &amp; finalisasi Perjanjian Fasilitas;</li> <li>5. melakukan penyusunan/mereview &amp; finalisasi perjanjian Escrow;</li> <li>6. melakukan penyusunan &amp; finalisasi dokumen jaminan ("<b>Dokumen Jaminan</b>"): <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) Fidusia mesin/peralatan;</li> <li>(ii) Fidusia atas piutang/tagihan;</li> <li>(iii) Fidusia atas klaim asuransi;</li> <li>(iv) Gadai saham serta disertai dengan surat kuasa yang bersangkutan untuk menjual saham yang akan diberikan oleh pemegang saham;</li> <li>(v) Gadai atas rekening-rekening escrow beserta surat kuasa penarikan dana;</li> <li>(vi) Jaminan Korporasi dari PT ABC dan PT XYZ;</li> <li>(vii) Jaminan Pribadi dari Mr. XXX;</li> <li>(viii) Hal-hal yang bersifat material dari perjanjian; dan</li> <li>(ix) Surat Perjanjian dari sponsor.</li> </ol> </li> <li>7. membantu dalam menegosiasikan draft dokumen transaksi dan memantau pelaksanaan dokumen Transaksi;</li> <li>8. membantu dan mengawasi penyempurnaan Dokumen Jaminan.</li> <li>9. Fase Penutup/Closing: <ul style="list-style-type: none"> <li>• membantu pemenuhan syarat tanda tangan, efektif, penarikan atas Transaksi (CP checklist &amp; CP letter); dan</li> <li>• mengeluarkan pendapat hukum tentang kapasitas, keabsahan, dan keberlakuan Dokumen Transaksi yang diatur sesuai hukum Indonesia.</li> <li>• mengeluarkan pendapat hukum tentang kapasitas, keabsahan, dan keberlakuan Dokumen Transaksi yang diatur sesuai hukum asing (jika ada).</li> </ul> </li> </ol> <p><i>***Harap diperhatikan bahwa beberapa obligor asing mungkin terlibat sehubungan dengan gadai saham, jaminan perusahaan, dan surat perjanjian. Dalam hal ini, opini hukum yang menggunakan hukum asing akan diperlukan.</i></p>

## 5. Keluaran dan Tonggak Pencapaian

Konsultan diharapkan dapat memberikan hasil sebagai berikut:

- 1) Laporan Legal Due Diligence mencakup keseluruhan produk dan struktur Fasilitas GREM termasuk *Window* untuk sektor swasta dan *Window* untuk sektor publik, berdasarkan pembaharuan Laporan Legal Due Diligence 2018 termasuk:
  - a. Analisis hukum atas kepatuhan Fasilitas GREM dengan peraturan pemerintah yang berlaku di Indonesia dan peraturan internal PT SMI;

- b. Saran dan masukan dari sisi hukum untuk final *term sheet* dan struktur keuangan dan komersial serta aspek dari hasil penilaian atas Fasilitas GREM.
- 2) Dokumen hukum untuk transaksi dari setiap Proyek GREM yang diusulkan oleh setiap Calon Peminjam.

Tenggak Pencapaian dari penugasan ini adalah sebagai berikut:

No	Keluaran	Perkiraan Jadwal
1	Laporan Legal Due Diligence mencakup keseluruhan produk dan struktur GREM <i>Window</i> untuk sektor swasta	1 (satu) bulan sejak penandatanganan Kontrak
2	Laporan Legal Due Diligence mencakup keseluruhan produk dan struktur GREM <i>Window</i> untuk sektor publik	1 (satu) bulan sejak penandatanganan Kontrak atau sejak ditetapkannya revisi/perubahan atas PMK 62/2017 (mana yang lebih akhir) <sup>2</sup>
3	Dokumen hukum transaksi, pendapat hukum, CP checklist & CP confirmation letter untuk setiap proyek GREM	4 (empat) bulan sejak pertemuan awal mengenai setiap Proyek GREM.

## 6. Persyaratan Kualifikasi, Kepegawaian dan Pengaturan Kerja

Tim Konsultan diharapkan memiliki rekam jejak yang terbukti dalam memberikan saran serupa, dengan Konsultan Utama memiliki setidaknya 10 (sepuluh) tahun pengalaman yang relevan. Tim Konsultan harus memiliki pengetahuan dan pemahaman terhadap proyek panas bumi dan pembangkit listrik di Indonesia dan global serta setidaknya memiliki kualifikasi sebagai berikut:

- a. Pemahaman yang baik dan pengalaman dalam pekerjaan terkait sebelumnya di sektor listrik dan panas bumi, proses pengembangan proyek, pembiayaan proyek, dan transaksi;
- b. Pengetahuan mendalam tentang aspek hukum, risiko yang terkait komersial;
- c. Pengetahuan mendalam tentang pasar modal dan struktur keuangan;
- d. Memiliki jaringan yang baik dengan pemangku kepentingan terkait dan sub Peminjam yang mungkin diperlukan untuk melakukan konsultasi dan ruang lingkup pekerjaan;
- e. Pengalaman melakukan penelitian dan laporan analisa;
- f. Memiliki afiliasi dengan firma hukum internasional di negara lain (yang relevan).
- g. Keterampilan dalam melakukan presentasi tertulis dan lisan yang baik dalam bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris. Sebagai tambahan, kemampuan bahasa Indonesia yang baik lebih diutamakan; dan
- h. Memiliki pengalaman bekerja dengan Lembaga Pembiayaan Internasional dan bekerja dengan perusahaan sektor swasta dan publik

## 7. Ketentuan terkait Benturan Kepentingan (*Conflict of Interest/COI*)

Konsultan diingatkan tentang ketentuan yang terkait dengan Benturan Kepentingan (COI) dan keunggulan kompetitif dalam peraturan pengadaan Bank Dunia untuk Peminjam IPF, mengenai potensi partisipasi mereka dalam pekerjaan tahap selanjutnya di masa depan yang berpotensi mendapat dukungan dari Bank Dunia.

<sup>2</sup> Pada saat penyusunan Kerangka Acuan (TOR) ini, revisi atau penyesuaian PMK No. 62/2017 masih dalam pembahasan.

## **8. Syarat dan ketentuan lainnya**

Penugasan ini diperkirakan berlangsung sekitar 12 (dua belas) bulan. Perlu dicatat bahwa proses konsultasi bersifat “terbuka” dan merupakan tanggung jawab Konsultan untuk proaktif dalam mengidentifikasi dan melaksanakan tugas tambahan apa pun yang diperlukan untuk memastikan tujuan yang dirinci dalam Bagian 3 terpenuhi. Oleh karena itu, Konsultan harus dapat merespon secara positif kebutuhan akan analisa tambahan yang mungkin diperlukan untuk menyelesaikan tugas yang diberikan. Konsultan juga akan bertanggung jawab untuk mengidentifikasi informasi yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan dengan sukses dan memberikan analisa komprehensif tentang berbagai masalah yang ada dan penyelesaiannya. Hasil kerja yang dihasilkan oleh Konsultan berdasarkan Kerangka Acuan ini dan semua dokumen di dalamnya adalah merupakan hak milik dari PT SMI.

## **9. Dokumentasi dan Sumber Daya yang Tersedia**

- a. Bagian yang relevan dari Dokumen Penilaian Konsep Proyek Bank Dunia;
- b. Panduan internal, *Operations Manual* dan *Developer Manual* yang telah disusun oleh PT SMI;
- c. Panduan internal proses keuangan PT SMI;
- d. Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga PT SMI;
- e. *Draft DFMV financial model*
- f. Term sheet dan format dokumen fasilitas untuk *Window* untuk sektor publik dan *Window* untuk sektor swasta;
- g. Laporan Legal Due Diligence 2018;
- h. Akses komunikasi ke tim WB/GIF dan PT SMI dengan pemberitahuan yang wajar; dan
- i. Dokumen lain yang relevan yang secara wajar diminta dan tersedia