

Figur Inspirasi

Ikhlas dalam Bertugas

Dulu Kini Nanti

Air Minum dari Mata Air Premium

Sudut Pandang

Upaya Pemerintah dalam Percepatan
Pembangunan Infrastruktur Melalui KPBU

SPAM Regional Jatiluhur I: Entas Kekurangan Air Minum Lintas Provinsi



Skema *Blended Financing*: Masa Depan Pembiayaan Air Bersih?

Air bersih merupakan kebutuhan dasar manusia dan ketersediannya merupakan kunci dari pembangunan yang berkelanjutan. Keberhasilan dari pengelolaan air akan menjadi dasar dari tercapainya 17 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB) atau *Sustainable Development Goals* (SDGs). Khususnya pada Tujuan 6, yaitu memastikan masyarakat mencapai akses universal air bersih dan sanitasi.

Dalam menerjemahkan tujuan tersebut, Pemerintah Indonesia mencanangkan program 10 juta Sambungan Rumah (SR) pada 2024. Pada tahun 2018, sebanyak 73% rumah tangga di Indonesia memiliki akses terhadap air minum. Kondisi ini jauh lebih baik dibanding tahun 1994, saat itu hanya sekitar 38% dari penduduk di Indonesia yang telah memiliki akses air minum. Namun, jika dibandingkan dengan Republik Rakyat Tiongkok, Filipina, Vietnam, Thailand, dan Malaysia Indonesia masih tertinggal.

Oleh karena itu, perlu diterapkan skema *blended financing* atau dikenal dengan pembiayaan campuran. Pada skema ini sumber dana berasal dari dana Pemerintah maupun swasta. Dana yang terkumpul pun juga melibatkan filantropi. Pada pembiayaan campuran, skema KPBU merupakan salah satu mekanisme yang menjadi andalan.

Namun dalam hal pembiayaan air minum untuk mencapai akses universal, sumber dana lain dengan berbagai instrumen juga harus dapat dimanfaatkan. Beberapa negara di dunia, seperti di Amerika Latin, telah membentuk setidaknya 24 *water funds* dengan satu tujuan *pooling* pendanaan baik dari Pemerintah, swasta, maupun masyarakat sipil. Tidak menutup kemungkinan di masa mendatang, terdapat bentuk platform pembiayaan campuran lainnya. ■

SUSUNAN REDAKSI

PELINDUNG

Dr. Ir. Eko D. Heripoerwanto, MCP

PENASIHAT

Ir. Irma Yanti, MT

PENGARAH

Ir. Herry Trisaputra Zuna, SE, MT

Ir. Arvi Argyantoro, MA

Reni Ahiantini, ST, M.Sc

Meike Kencanawulan Martawidjaja, S.T, MDM

R. Haryo Bakti Martoyoedo, ST, M.Sc

PEMIMPIN REDAKSI

Dedy S. Budisusetyo, SH, MT

REDAKTUR PELAKSANA

Fenty Mellisya Syafri, S.Sos, M.Si

EDITOR

Anggoro Widyastika, SH, MH

Putrawan, SH

TIM REDAKSI

Shara Vadya, S.Ikom

Stephanes M. Anugerah R, S.Kom

Sopan Sopian, S.Sn

Sisiana Noer Pradita, SIP

REPORTER

Komarudin

Dwi Cristanto

DESAINER

Fahmi Nurhuda, S.Ds.

Michael Adha

Wildan Ilham Mahibuddin, S.Sn.

SEKRETARIAT & SIRKULASI

Ruby Esti Aprilia, SH, MH

Yudhistira Adi Nugroho, SH

Dony Triastomo, SE, MM

ALAMAT REDAKSI

Bagian Hukum dan Komunikasi Publik
Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur
Pekerjaan Umum dan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Jalan Raden Patah 1 No.1, Kebayoran Baru,
Jakarta Selatan, 12110

Telepon/Fax : (021) 7200793

Email: redaksivfm@pu.go.id

DITERBITKAN OLEH

Bagian Hukum dan Komunikasi Publik
Sekretariat Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur
Pekerjaan Umum dan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Tumpeng,
Miniatur Harmoni
Permukiman

■
Dari
Redaksi

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Kualitas dari gabungan beberapa perumahan tersebut menjadi salah satu perhatian besar Kementerian PUPR di dalam bidang infrastruktur. Pasalnya, kualitas permukiman yang baik dapat menciptakan lingkungan hidup yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Apa tujuan akhirnya? Tentu saja meningkatkan produktivitas masyarakat yang tinggal di perumahan yang ada di dalamnya.

Salah satu yang paling menarik dari permukiman dan diulas pada edisi kali ini adalah prasarana. Prasarana seperti Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) merupakan salah satu elemen penting di dalam permukiman. Keberadaan prasarana ini memberikan akses air bersih layak minum kepada masyarakat. Membuat masyarakat dapat hidup dengan lebih sehat. Terlebih karena air minum merupakan kebutuhan primer manusia untuk bertahan hidup.



Hal inilah yang menginspirasi ide sampul VFM kali ini. Kami merepresentasikan permukiman dalam bentuk analogi sebuah tumpeng. Nasi kuning berundak dengan lauk pauknya mencerminkan permukiman. Lalu, kacang panjang yang mengelilingi tumpeng tersebut menjadi analogi SPAM sebagai sumber daya air bersih dan mengalir keseluruh permukiman. Secara keseluruhan dapat dilihat bahwa elemen satu dan lainnya saling terkait untuk mencapai keharmonisan dalam hidup masyarakatnya. Persis seperti definisi permukiman yang ada di kalimat awal.

Masih banyak sekali hal menarik di dalam permukiman. Lebih lengkapnya bisa kita baca di edisi kali ini. Selamat menjelajah di dunia infrastruktur permukiman, ya!■



■
FIGUR INSPIRASI
Ikhlaskan dalam Bertugas

hal 6

■
LIPUTAN 1
Fleksibilitas KPBU Tunjang
Capaian Infrastruktur

hal 10

■
LIPUTAN 2
KPBU Genjot Target 100%
Urban Smart Living 2030

hal 12

■
DULU KINI NANTI
Air Minum dari
Mata Air Premium

hal 14

■
GORESAN INFRASTRUKTUR

hal 21

■
SIMPUL KPBU
Kawal Pembangunan
dengan Pendampingan dan
Inovasi Pembiayaan

hal 28

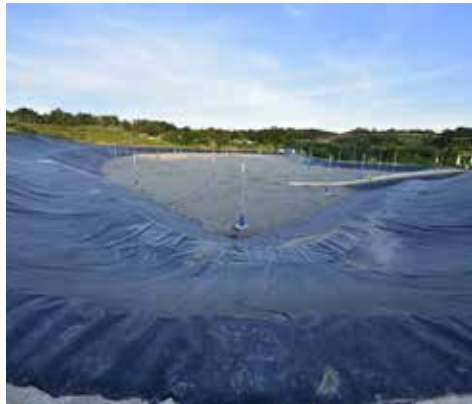


■
SUDUT Pandang
Upaya Pemerintah dalam
Percepatan Pembangunan
Infrastruktur Melalui KPBU

hal 34

■
CERITA MEREKA
Air Keruh di Bandar
Lampung Tinggal Cerita

hal 38



■
JELAJAH
TPAS Manggar, Tumpukan
Sampah untuk Eduwisata

hal 40

■
SALING BICARA
Apakah Boleh Takeover
KPR Bersubsidi?

hal 44

■
INFOGRAFIS
Manfaat Skema KPBU

hal 46

■
LAPORAN UTAMA
SPAM Regional Jatiluhur I:
Entas Kekurangan
Air Minum Lintas Provinsi

hal 22



FIGUR INSPIRASI:

Ir. Diana Kusumastuti, MT
Direktur Jenderal Cipta Karya, Kementerian PUPR

Ikhlas dalam Bertugas

Bagi Diana Kusumastuti, kesibukan dalam pekerjaan dianggap sebagai kontribusi untuk menciptakan kemudahan pelayanan bagi masyarakat. Bertepatan dengan Hari Ibu pada Desember 2020 lalu, sembari menggarap 11 Pos Lintas Batas Negara Indonesia (PLBN) dan arena olahraga Pekan Olahraga Nasional (PON) Papua, wanita kelahiran Surakarta ini tetap mencurahkan waktu untuk keluarga.



Perjalanan karier Diana cukup konsisten di sektor Cipta Karya. Ia pernah menjabat mulai dari Kepala Seksi Program Air Minum dan Penyehatan Lingkungan Subdit Program dan Anggaran, Direktorat Bina Program, Kepala Sub Direktorat (Kasubdit) Perencanaan Teknis Direktorat Bina Penataan Bangunan, hingga Direktur Bina Penataan Bangunan. Selain itu, ia juga pernah menjabat sebagai Kepala Bidang Kajian Kebijakan dan Program Badan Peningkatan Penyelenggaraan Sistem Penyediaan Air Minum (BPPSPAM).

Tim VFM berbincang dengan Diana Kusumastuti di kantornya pada Jum'at (20/08/2021). Sudut pandangnya sebagai arsitek kental terasa dalam obrolan tentang tugas-tugas yang ia laksanakan.

Bagaimana refleksi perjalanan karier Ibu sejauh ini?
Alhamdulillah, pekerjaan saya sesuai dengan keilmuan Teknik Arsitektur yang saya timba di Universitas Diponegoro (UNDIP) tahun 1991. Tahun 2004, saya melanjutkan kuliah S2 Studi Pembangunan di Institut Teknologi Bandung (ITB) lewat beasiswa Asian Development Bank (ADB).

Pengalaman saya di Direktorat Penataan Bangunan yaitu bergelut dengan Peraturan Pemerintah (PP) dan Peraturan Menteri (Permen) yang diturunkan dari Undang-undang (UU). Semisal ketika UU Cipta Kerja terbit, saya ikut menangani perubahan PP Bangunan Gedung seperti Tim Ahli Bangunan Gedung menjadi Tenaga Profesi Ahli (TPA) serta prosedur dan ketentuan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dari sebelumnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kemudian, saya juga mengurus perubahan PP Arsitek seperti syarat dan tata cara penerbitan Surat Tanda Registrasi Arsitek (STRA) beserta sanksinya.

Apa pandangan Ibu terhadap bangunan di Indonesia?
Menurut saya, bangunan di Indonesia idealnya menampilkan kearifan lokal daerah. Sebagaimana Bali yang kental mempertahankan keaslian rumah tradisionalnya dengan filosofi "Asta Kosala Kosali". Ada lagi rumah joglo di Jawa Tengah yang terbuat dari elemen kayu jati, atau rumah gadang di Kabupaten Solok Selatan, Sumatera Barat, dengan atap runcingnya yang mencolok. Beragam adat dan budaya Indonesia bisa direpresentasikan lewat arsitektur bangunan. Upaya ini selayaknya tanggung jawab kita demi melestarikan warisan budaya setempat.

Nah, rumah adat tradisional biasanya terbuka dan mengandalkan sirkulasi udara alami. Maka dari itu, justru rumah adat yang menerapkan kriteria bangunan hijau karena ramah lingkungan dan efisien terhadap energi. Selain itu, bangunan yang eksis selama bertahun-tahun terbilang tahan terhadap bencana alam seperti gempa bumi. Malah saya dengar, yang hancur ditimpa peristiwa gempa bumi di beberapa daerah itu rumah beton akibat jumlah tulangnya tidak memenuhi kelayakan.

Semestinya, bangunan harus andal agar kita merasa yakin dengan keamanan, kenyamanan, dan keselamatannya. Inilah yang UU Cipta Kerja dan PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung mulai usahakan untuk menyediakan berbagai kemudahan dalam proses Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sampai Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Dengan begitu, bangunan terbilang aman karena memenuhi standar *building code* yang berlaku.

“Semestinya, bangunan harus andal agar kita merasa yakin dengan Keamanan, Kenyamanan, Keselamatan, dan Kemudahannya (4K). Inilah yang dimulai UU Cipta Kerja dan PP Bangunan Gedung yang berusaha menyediakan berbagai kemudahan untuk proses Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sampai sertifikat laik fungsi. Dengan begitu, bangunan terbilang aman karena memenuhi standar *building code* yang berlaku.”

Bagi Ibu, apakah penataan bangunan adalah fokus utama?

Tidak juga. Selain penataan bangunan, air minum dan sanitasi juga diperhatikan karena sama-sama dinaungi Ditjen Cipta Karya. Terlebih target 100% akses air minum dan sanitasi layak menuju *Sustainable Development Goals* (SDGs) tahun 2030 ketercapaiannya baru sebesar 82% air minum dan 74% sanitasi.

Masih banyak daerah di Indonesia yang mengalami krisis air semisal Nusa Tenggara Timur (NTT) dan beberapa wilayah lain. Mengebor tanah pun belum tentu membuahkan hasil. Bagaimana solusinya? Melalui metode penyaringan air *reverse osmosis* yang membutuhkan bendungan agar airnya bisa diolah menjadi sumber air minum.

Di Jakarta saja beberapa area belum pakai Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) karena masih mengandalkan air tanah. Padahal eksploitasi air tanah berpotensi mengakibatkan penurunan muka tanah. Daripada pasokan air memakai Sungai Ciliwung, kita ingin mengambil manfaat dari Waduk Jatiluhur di Purwakarta dan SPAM Karian Serpong. Nantinya, sumber air itu tidak hanya bermanfaat untuk DKI Jakarta, tetapi juga daerah di sekitarnya seperti Bekasi, Karawang, Tangerang, dan Tangerang Selatan. Jangan sampai kekhawatiran kita soal prediksi Presiden Amerika Serikat, Joe Biden, bahwa Jakarta akan tenggelam menjadi kenyataan karena ancaman dari kandungan air tanah.

Adakah tantangan lainnya selain terkait air minum?

Kebocoran PDAM baik fisik maupun non fisik. PDAM harus sehat supaya dapat mengaliri air yang sehat dan lancar sehingga membawa kebaikan untuk masyarakat dan PDAM secara bisnis. Kemudian belum meratanya sambungan pipa ke rumah penduduk akibat terkendala permasalahan teknis seperti jalur, lahan, dan perizinan wilayah. Ada juga persoalan pengelolaan air limbah domestik dan pengelolaan persampahan. Belum lagi pembangunan sekolah, Perguruan Tinggi Negeri (PTN) dan Perguruan Tinggi Keagamaan Islam Negeri (PTKIN) yang mangkrak harus dibenahi.

Menurut Ibu, bagaimana pandangan Ibu mengenai Skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) khususnya di sektor Permukiman?

KPBU itu alternatif pendanaan yang solutif mengingat keterbatasan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Indonesia (APBN). Akan tetapi, ada beberapa hal yang perlu dievaluasi, misalnya waktu yang cukup lama karena tuntutan prosedurnya dan pihak yang tidak menepati perjanjian. Kemarin sempat ada *offtaker* atau Pemerintah Daerah (Pemda) yang berbuat demikian sehingga APBN harus diturunkan lagi. Ke depan, seluruh pihak yang terlibat dalam skema KPBU diharapkan lebih disiplin dan berkomitmen.

Ibu dinobatkan sebagai Aparatur Sipil Negara (ASN) Teladan, apa rahasianya?

Alhamdulillah, berkat kerja tim yang solid dan suportif. Sedari awal saya bersyukur saat ditunjuk menjadi Kabid di BPPSPAM, ditambah latar belakang saya bukan teknik air minum. Kemudian, setelah itu saya ditugaskan menjadi Direktur Bina Penataan Bangunan hingga akhirnya dipercaya menjadi Direktur Jenderal Cipta Karya. *Alhamdulillah*, kalau dipercaya menjalankan amanah, saya harus melaksanakan dengan baik.

Selain ikhlas bertugas, saya juga harus berbakti kepada keluarga sebagai tim yang ibu. Akhir pekan saya dedikasikan untuk keluarga mengingat saya tidak pernah bisa pulang cepat dari kantor. Saya juga punya impian mengajak anak-anak kelak keliling Indonesia. Yang lucu, sambil tamasya bersama keluarga, bisa sekalian mampir ke proyek yang lagi dibangun.

Selama menjabat Dirjen Cipta Karya, proyek apa yang paling berkesan?

Renovasi Masjid Istiqlal, sebagai cagar budaya, bangunan ini tidak boleh dirombak untuk menjaga orisinalitasnya. Bangunan ini pun sepatutnya dipelihara dengan baik setelah diperbaiki supaya tidak kembali kumuh.■

LIPUTAN 1

Fleksibilitas KPBU Tunjang Capaian Infrastruktur

Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI) mendorong penerapan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) dalam mendukung percepatan penyediaan permukiman layak huni dan aman menuju terwujudnya *Smart Living* dalam gelaran daring *Coffee Morning* pada Jumat (6/8) silam.

Indonesia saat ini mengejar visium Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan (PUPR) 2030 “100% *Urban Smart Living*”. Tidak kalah dengan India yang membidik target “*Housing for all by 2022*” melalui program Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY). Keduanya bercita-cita membangun permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.

Sayangnya, keterbatasan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) menjadikan percepatan pencapaian pembangunan menjadi sulit tercapai. Maka alternatif pembiayaan seperti KPBU secara masif bisa menjadi sebuah gebrakan. Poin tersebut ditekankan Herry Trisaputra Zuna, Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur PU dan Perumahan, Kementerian PUPR.

“Kita punya kesempatan mengejar percepatan lewat KPBU. Skema ini sangat fleksibel karena bisa berinovasi lebih luas melalui penyusunan struktur pembiayaannya. Dengan anggaran Rp.27 triliun dalam setahun, katakanlah, pembangunan infrastruktur dengan pembiayaan Rp.500-an triliun selama 20 tahun dapat dikerjakan sekarang,” ujar Herry. “Jadi, mari perbaiki pola pikir kita demi mengoptimalkan KPBU. Pembahasan ini jangan berakhir di seminar saja.”

Berbeda dengan jalan tol yang mengandalkan tarif, infrastruktur sosial seperti permukiman yang tidak mendapat penerimaan (*revenue*) bisa dilakukan dengan cara skema pengembalian investasi melalui *Availability Payment* (AP) berdasarkan Permendagri Nomor 96 Tahun 2016 tentang Pembayaran Ketersediaan Layanan dalam Rangka Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur di Daerah dan PMK 190/PMK.08/2015 mengenai Pembayaran Ketersediaan Layanan. Fasilitas pemerintah itu memungkinkan skema pembayaran ketersediaan layanan secara berkala. Pembayaran tersebut diproses setelah Badan Usaha Pelaksana (BUP) menyelesaikan infrastruktur layanan yang dapat dibiayai dari utang dan ekuitas, baik berupa modal dari perusahaan sponsor atau pinjaman dari bank.

“Pengembalian investasi melalui Skema AP dapat dilakukan apabila prasyarat seperti *Commercial Operation Date* (COD) dan pengoperasian layanan sudah bisa dicapai. Bilamana indikator kinerja BUP tidak terpenuhi, maka dikenakan pengurangan. Dari situ, seluruh pihak dari BUP, konsultan, operator, sampai pemerintah sebagai Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK) akan terdorong disiplin untuk mendedikasikan layanan yang baik,” tutur Herry.



Foto Ilustrasi Oleh:
Troy Mortier

Sambil melakukan penataan permukiman, PJPK juga mencari potensi yang diidentifikasi lewat kebutuhan penghuni. Contohnya, kebutuhan air minum, pusat perbelanjaan, ruko, rumah sakit, dan sebagainya. Potensi inilah yang dirancang lewat skema KPBU secara fleksibel, baik parsial atau tergabung dalam KPBU permukimannya. Kemudian, potensi tersebut “dijual” pada BUP.

Masyarakat tidak berperan sebagai penerima manfaat saja melainkan dapat berlaku sebagai mitra. Istilah ini disebut Kerjasama Pemerintah, Badan Usaha, dan Masyarakat (KPBUM). Lingkupnya bisa terdiri dari komunitas lokal, media, lembaga swadaya masyarakat, organisasi profesional, institusi akademik, dan lain-lain. KPBUM membantu mengatasi permasalahan yang kompleks seperti pembebasan lahan serta permasalahan masyarakat yang terdampak oleh proyek terkait.

“Mekanisme hubungan kerja antara BUP dengan masyarakat bisa dibuat. Bila perlu bahkan dibangun badan usahanya. Jadi, masyarakat selaku pemilik tanah tak lagi terpinggirkan setelah jual beli lahan karena melalui KPBUM, masyarakat bisa berperan lebih dan mendapat keuntungan melalui lahan mereka yang telah dikerjakan,” kata Herry.

“Pilot project menjadi wadah belajar bersama karena berbagai keahlian saling berkolaborasi, di antaranya keuangan, hukum, teknik, dan lainnya.”

Herry berpesan, jangan takut mencoba hal baru atau membuat preseden. Ia pernah mengalami kendala sewaktu menggandeng PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (PT PII) sebagai pihak eksternal dalam skema KPBU dengan Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT). Kini, industri proyek jalan tol lewat penjaminan PT PII malah semakin baik. Ia juga menghadapi DJPI yang dulu “masih hijau” menangani KPBU hingga DJPI sudah handal melelang proyek. Oleh sebab itu, menurutnya kekurangan kompetensi dalam pengerjaan KPBU bukan masalah selama ada kemauan memulai *pilot project*.

“Pilot project menjadi wadah belajar bersama karena berbagai keahlian saling berkolaborasi, di antaranya keuangan, hukum, teknik, dan lainnya. Terlebih, KPBUM dengan pola kolaborasi antara Ditjen Cipta Karya dalam penanganan kawasan kumuh, Ditjen Perumahan dalam pembangunan rusun atau tapak, serta DJPI yang menyiapkan alternatif skema pembiayaan untuk dapat mendukung pembangunan permukiman untuk masyarakat yang tinggal di kawasan kumuh perkotaan. Program itu akan mendorong percepatan permukiman layak huni dan aman seperti program unggulan PMAY di India,” terang Herry. ■

LIPUTAN 2

KPBU Genjot Target 100% *Urban Smart Living* 2030

Penanganan kawasan kumuh merupakan salah satu prioritas nasional sesuai Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Nasional Tahun 2005–2025. Kriteria permukiman kumuh mencakup bangunan gedung, jalan lingkungan, penyediaan air minum, drainase lingkungan, pengelolaan air limbah, pengelolaan persampahan, dan proteksi kebakaran. Salah satu penawar dari masalah tersebut adalah peremajaan perkotaan.

Skema KPBU diharapkan dapat menggenjot kegiatan peremajaan kota menjelang target “100% *Urban Smart Living*” yang tertuang dalam visium Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan (PUPR) 2030. “Permukiman tanpa kumuh membutuhkan infrastruktur berkualitas, tetapi secara ekonomi dan finansial terbatas sehingga tidak bisa mengandalkan pendekatan *business as usual*. Skema a Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) atau Skema Kerjasama Pemerintah, Badan Usaha, dan Masyarakat (KPBUM) diharapkan menjadi solusi efektif,” tutur Agus Sulaeman selaku Direktur Pengembangan Sistem dan Strategi penyelenggaraan Pembiayaan, Ditjen Pembiayaan Infrastruktur PU dan Perumahan (DJPI) Kementerian PUPR. Penuturan tersebut disampaikan dalam kegiatan daring *Coffee Morning* bertema “Skema KPBU Dukung Percepatan Pencapaian Permukiman Layak Huni dan Aman Menuju Terwujudnya *Smart Living*”.

Enam kawasan kumuh di sekitar Jabodetabek diajukan untuk peremajaan dengan skema KPBU. Kota Tangerang mendapat pembenahan di tiga wilayah, yaitu Panunggangan Barat dan Batuceper untuk pengembangan rusunawa serta pemanfaatan lahan kosong dekat Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Rawa Kucing. Di wilayah Jakarta, rusunawa diajukan untuk dibangun di Muara Angke, Jalan Laksamana Yos Sudarso, dan Cipinang Besar Selatan. Berdasarkan daerah yang disebutkan, Muara Angke dan Cipinang Besar Selatan menjadi daerah yang cukup menarik. Pasalnya Muara Angke adalah sentra nelayan nasional. Sementara, Cipinang Besar Selatan merupakan wilayah padat penduduk di tengah kota.



Foto Ilustrasi Oleh:
Afif Kusuma

Untuk merencanakan proyek peremajaan kota, Ari Rahman Wahyudi, Sub Koordinator Pelaksana Tugas Manajemen Risiko dan Kepatuhan Internal Direktorat Pengembangan Sistem dan Strategi penyelenggaraan Pembiayaan menjelaskan DJPI dapat memakai strategi model bisnis kanvas. Kerangka tersebut menjabarkan konsep perencanaan bisnis dari nilai yang ditawarkan (*value proposition*), segmentasi pelanggan (*customer segment*), sarana interaksi (*channel*), hubungan konsumen (*customer relationship*), sumber pendapatan (*revenue streams*), aktivitas kunci (*key activities*), partner kunci (*key partner*), sumber daya kunci (*key resources*), dan biaya yang dikeluarkan (*cost structure*).

“Contohnya, *value proposition* “100% *Urban Smart Living*” diturunkan menjadi nilai keberlanjutan (*sustainable*). Dari situ kita dapat menentukan aktivitas kunci semisal pengelolaan *green water* yang terpadu. Karena pemeliharaan dan pengoperasian irigasi saja tidak menguntungkan, kita bisa mencari aliran pendapatan (*revenue stream*) melalui sarana mikro hidro sehingga bisa mengimbangi beban yang kesulitan mendapat untung,” jelas Ari.

Aliran pendapatan dalam pengembalian pembiayaan KPBU juga digarisbawahi Koentjahjo Pamboedi selaku anggota Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) unsur profesi. Terdapat 2 mekanisme aliran pendapatan, yaitu tarif dari pengguna (*user pay*) dan pembayaran ketersediaan layanan (*availability payment*). Rasio utang modal yang disyaratkan bisa 70% porsi utang dan 30% ekuitas, baik berupa modal dari perusahaan Badan Usaha Pelaksana (BUP) atau sponsor.

Melalui mekanisme tersebut, biaya modal rata-rata tertimbang (*weighted average cost of capital*) dapat dihitung dan menjadi acuan bagi BUP untuk mengetahui berapa tingkat pengembalian minimum yang harus diperolehnya.

“KPBU infrastruktur lainnya yang menggunakan mekanisme *user pay* atau bentuk lain sesuai aturan perundang-undangan juga harus merumuskan penghitungan tarif layanan awalnya bila diperlukan,” tambah Koentjahjo.

Menurut Koentjahjo, penerapan KPBU lebih banyak pada proyek jalan tol. Contohnya, Plaza Senayan dan Senayan City yang dibangun atas tanah milik Kementerian Sekretariat Negara sehingga pengembangnya membayar setoran berkala kepada pemerintah. Waskita Rajawali Tower di Kampung Melayu, Jakarta Timur juga memanfaatkan tanah milik PT Rajawali Nusantara Indonesia (PT. RNI) yang notabene Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan model *business to business* (B2B). PT RNI mendapat hak kelola sekitar 15 lantai di luar dari hak kelola milik Waskita Rajawali Tower sekitar 10 lantai. Jadi, keduanya memperoleh pendapatan dari investasinya masing-masing.■

“KPBU infrastruktur lainnya yang menggunakan mekanisme *user pay* atau bentuk lain sesuai aturan perundang-undangan juga harus merumuskan penghitungan tarif layanan awalnya bila diperlukan.”

DULU KINI NANTI

Air Minum dari Mata Air Premium

Mata air Umbulan itu sesakral kehidupan. Ia mengalirkan kehidupan yang jernih dari kaki Gunung Bromo ke sebagian besar tanah Jawa Timur. Dengan deras 4.000 liter setiap detik, mata air ini adalah salah satu yang terbesar di Pulau Jawa. Menurut penelitian Pusat Litbang Sumber Daya Air tahun 2015, sumber air Umbulan pun berkualitas baik seperti tertera pada Permenkes No. 416 Tahun 1990. Sekarang ini, sumber mata air Umbulan di Kecamatan Winongan, Kabupaten Pasuruan telah berfungsi menjadi Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) Umbulan melalui Skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU).

Cerita mata air Umbulan bermula sejak awal 1900-an ketika beberapa rumah Eropa di Pasuruan terhubung ke mata air tersebut. Dalam catatan *A World of Water: Rain, Rivers and Seas in Southeast Asia*, Belanda membangun pipa yang masih ada sampai sekarang untuk memasok air ke warga Eropa di Surabaya, menambah tambahan 110 liter/detik untuk pasokan air kota. Sisanya digunakan oleh kota kabupaten tetangga, dan bermuara ke sistem sungai yang menyediakan irigasi untuk padi basah, dan air tawar untuk kolam budidaya dan tambak.

Mulai di tahun 1940, pemerintahan Belanda menyerahkan otoritas pengelolaan mata air Umbulan ke pemerintah daerah Pasuruan. Otoritas ini berlanjut hingga pasca Perang Dunia II. Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) Umbulan termasuk salah satu program sarana air bersih yang dirancang di era Presiden Soeharto. Sayangnya setelah diinisiasi tahun 1973, proyek tersebut malah mangkrak sampai berganti beberapa pemerintahan berikutnya. Tahun 1982, artikel *Surabaya Post* mencatat rencana pengembangan pipa distribusi ke wilayah provinsi Jawa Timur belum berhasil akibat kendala finansial. Tidak hanya itu, penanganan kolam yang elevasinya hanya 26 meter di atas permukaan laut juga membuat pengelolaan semakin sulit.



Mangkrak selama sekitar 43 tahun, tidak lantas megaprojek ini pupus. Akhirnya, proyek SPAM Umbulan mendapatkan pembiayaan pada Desember 2016. Titik cerah semakin jelas saat PT Indonesia Infrastructure Finance (IIF) dan PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero) (SMI) menandatangani perjanjian pembiayaan sindikasi. Megaprojek SPAM Umbulan menyandang Proyek Strategis Nasional (PSN) dengan masa konstruksi selama 3 tahun dari 2017 sampai 2020. Total investasinya mencapai Rp2,58 triliun, nilai yang fantastis untuk pipanisasi tingkat provinsi. Bukan hanya menguntungkan secara bisnis, nilai dan reputasi PT Meta Adhya Tirta Umbulan selaku Badan Usaha Pelaksana (BUP) juga akan terangkat. PT Meta Adhya Tirta Umbulan adalah *Special Purpose Vehicle* (SPV) untuk investasi proyek SPAM Umbulan. Dibentuk oleh konsorsium dari PT Medco Gas Indonesia dan PT Bangun Cipta Kontraktor selaku pemenang lelang Proyek KPBU SPAM Umbulan. ■



SPAM Umbulan merupakan proyek skema KPBU yang pertama kali memperoleh dukungan kelayakan *Viability Gap Fund* (VGF) penuh dari pemerintah pusat. Dukungan kelayakan atas sebagian biaya konstruksi diberikan sebesar Rp818 miliar guna memecut percepatan pembangunan proyek SPAM terbesar di Indonesia itu. Skema VGF membuat proyek SPAM Umbulan menjadi layak secara komersial. Dalam prosesnya, VGF dicairkan dalam 5 tahapan selama masa konstruksi.

Tidak berhenti di dukungan VGF, pemerintah pusat menambahkan dukungannya melalui penempatan pipa dan pembebasan biaya sewa lahan di jalan tol yang dilalui. Penempatan pipa melintasi ruas jalan tol Pasuruan–Gempol, Gempol–Pandaan, Surabaya–Gempol, Surabaya–Mojokerto dan Surabaya–Gresik. Izin dari Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) sangat meringankan. Bagaimana tidak, pipa sepanjang kurang lebih 60 km sebagian besar melewati rumija (ruang milik jalan) tol. Biaya sewa ditaksir mencapai Rp400 miliar. Angka yang bisa bikin Badan Usaha gelagapan.

Terbentur Perizinan dan Pembebasan Lahan

Megaprojek skala provinsi dengan punya tantangan pada perizinan. Dari 20 pihak perizinan yang tertera di dalam kontrak nyatanya malah beranak pinak menjadi lebih dari 250 pihak. Pipa yang melintasi ruang milik jalan tol harus seizin Dinas Pekerjaan Umum (PU) Daerah. Selanjutnya, ketika masuk wilayah irigasi, giliran Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral (ESDM) Daerah yang berwenang. Hal lain, penggunaan ruang kabel harus seizin Perusahaan Listrik Negara (PLN). Begitu pula saat menggunakan jalur pipa gas yang harus berada di bawah wewenang Perusahaan Gas Negara (PGN).

Strategi perizinan dengan masyarakat tentunya berbeda dengan kantor industri. Biasanya, perizinan kantor industri bersifat teknis, sedangkan perizinan masyarakat dibutuhkan keahlian non-teknis seperti negosiasi. Belum lagi politisasi proyek kerap terjadi lewat masa pemilu atau pilkada. Di kota santri seperti Pasuruan dan sebagainya, para kyai justru mendorong masyarakat setempat untuk mendukung pembangunan air minum. Dari seluruh proses perizinan, prosedur dengan pengembang perumahan adalah yang paling menantang. Bahkan jika ada kerusakan, proses perbaikannya harus dilakukan dengan kontraktor yang direkomendasikan atau dikerjakan sendiri oleh si pengembang perumahan. Kuncinya, BUP harus tetap profesional dan kooperatif.

Setelah terbentur banyaknya perizinan, proses konstruksi lalu tersandung soal pembebasan lahan yang menjadi kewajiban pemerintah. Enggan berlama-lama dengan birokrasi, Badan Usaha Pelaksana (BUP) memutuskan untuk membayarkan pembebasan lahan terlebih dulu. Lantas pembayaran tersebut dilaporkan kepada pemerintah dan dikompensasikan berupa penambahan masa konsesi. Konstruksi akhirnya selesai di tahun 2020 dan diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada 22 Maret 2021.

Bagi badan usaha, penyerapan air minum oleh pengguna sangat krusial. Tarif pada pengguna lah yang menjadi sumber pengembalian modal. Sudah semestinya penguatan modal Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) menjadi perhatian khusus sejak perencanaan proyek supaya komitmen pengembalian pinjaman berlangsung secara baik. Badan Usaha harus menombok jika penyerapan tidak sesuai rencana dan bank tidak bisa dinegosiasi. Imbasnya, PT Air Bersih Jawa Timur (PTAB Jatim) yang harus memenuhi biaya kapasitas 4.000 liter/detik dengan mekanisme *Take or Pay*. Semacam buah simalakama.

Dinikmati 1,3 Juta Jiwa

Kini, pasokan air minum Umbulan bisa dinikmati sekitar 1,3 juta jiwa masyarakat Jawa Timur di Kabupaten Pasuruan, Kota Pasuruan, Kabupaten Sidoarjo, Kota Surabaya, dan Kabupaten Gresik melalui PDAM setempat. Tidak ada teknik pengolahan khusus dalam prosesnya karena kualitas air yang baik. Air hanya perlu diberi desinfektan untuk mengusir bakteri *E. Coli* yang timbul akibat ulah manusia atau biota alami dalam air. Air pun tidak disuling agar kandungan mineral alami tidak hilang. Kualitasnya relatif sama setiap keran di 5 kabupaten kota.

Sayangnya, para ahli telah memprediksi mata air Umbulan berkurang 1% setiap tahunnya. Apabila debitnya mencapai 4.000 liter/detik pada tahun 2010, maka kapasitasnya berkurang 10% menjadi 3.600 liter/detik di tahun 2020. Hal tersebut ditindaklanjuti Pemerintah Provinsi Jawa Timur selaku Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK) SPAM Umbulan dengan mengeluarkan Peraturan Gubernur No. 2 Tahun 2019 tentang Konservasi Mata Air Umbulan Provinsi Jawa Timur. Utamanya dengan mengamankan Daerah Aliran Sungai Umbulan yang berasal dari kaldera Gunung Bromo. Edukasi dan sosialisasi harus terus digalakkan pada masyarakat. Contohnya, melarang pengeboran air di wilayah sekitar mata air agar kapasitas dan kualitas air tetap prima.■



Selamat Menempuh Perjalanan Menuju Keabadian

DEDY SLAMET BUDISUSETYO, SH, MH

Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

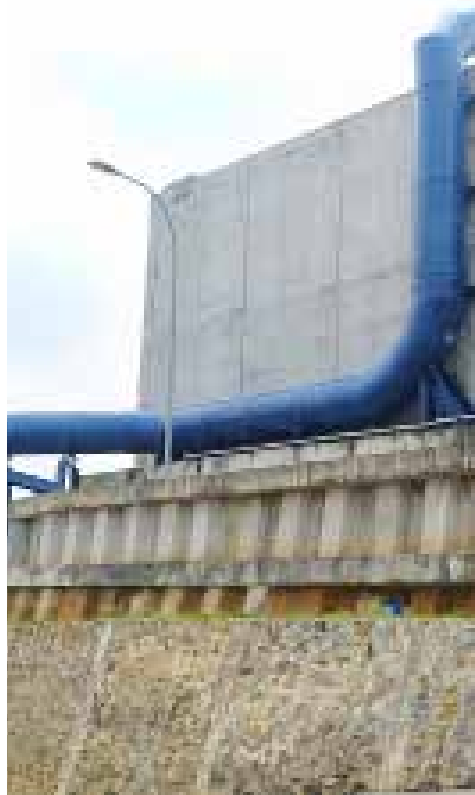
*Duka cita yang mendalam kami ucapkan atas kepergian Pimpinan Redaksi Majalah VFM. Apresiasi
yang setinggi-tingginya kami berikan atas jasa dan bimbingannya.*

Semoga semua kebaikannya diterima di sisi-Nya dan setiap langkahnya dimudahkan.

Keluarga Besar

Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan





■ SPAM Bandar Lampung,
(Bandar Lampung-Lampung)

SPAM Bandar Lampung memasok air minum sebanyak 750 liter/detik ke PDAM Way Rilau yang kemudian disalurkan ke 60 ribu Sambungan Rumah Tangga(SRT) atau 300 ribu jiwa penduduk Kota Bandar Lampung.



■ SPAM Bandar Lampung,
(Bandar Lampung-Lampung)

Sumber air SPAM Bandar Lampung berasal dari Sungai Way Sekampung, sungai yang terbesar disekitar Kota Bandar Lampung. Menurut testimoni pelanggan, aliran air yang sampai ke rumah cukup deras meskipun saat musim kemarau.

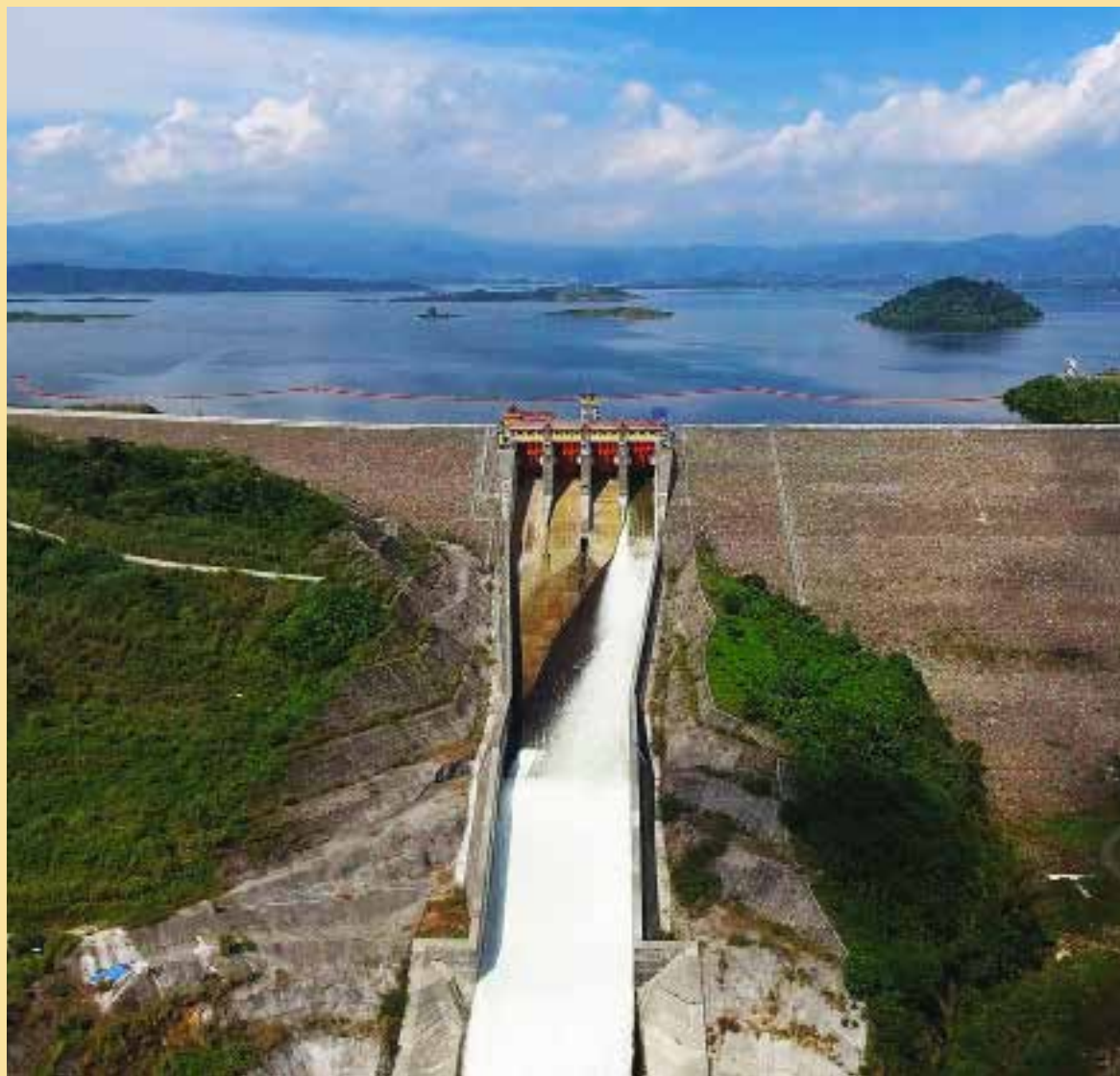
■ TPAS Manggar,
(Balikpapan-Kalimantan Timur)

TPAS Manggar menerapkan teknologi *sanitary landfill*. Pada teknologi ini, sampah ditumpuk di satu lokasi yang cekung. Lokasi yang dipilih berupa lapisan tanah liat sehingga limbah air lindi tidak rembes dan mencemari tanah. Kemudian sampah dipadatkan dan ditumpuk kembali dengan tanah. Di kasus TPAS Manggar, penutupan sampah juga dimodifikasi dengan menggunakan terpal karena sulit mendapatkan tanah urukan.



LAPORAN UTAMA

SPAM Regional Jatiluhur I: Entas Kekurangan Air Minum Lintas Provinsi



Panorama alam yang memesona, sarana Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA), penyediaan air irigasi, dan lokasi budidaya perikanan melengkapi predikat Waduk Jatiluhur sebagai “waduk serbaguna”. Kontribusi Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) Regional Jatiluhur 1 sebagai sumber pasokan air baku akan menambah manfaatnya. Berangkat dari amanat Pemerintah guna melayani kebutuhan dasar masyarakat, proyek Skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) SPAM Regional Jatiluhur 1 merupakan upaya menjembatani potensi Waduk Jatiluhur dengan kebutuhan air minum di Provinsi DKI Jakarta yang masih menyisakan *gap* sebesar 11.000 liter/detik, beserta 3 wilayah sekitarnya yang dilintasi Saluran Tarum Barat (STB).

“Jika SPAM Umbulan berada di bawah naungan Pemerintah Provinsi Jawa Timur karena pengelolaannya melibatkan 5 wilayah administrasi Provinsi Jawa Timur, maka pengelolaan SPAM Regional Jatiluhur 1 secara hierarki menjadi kewenangan pusat karena di dalamnya terdapat 2 provinsi, yaitu Jawa Barat dan DKI Jakarta. Seluruhnya diatur dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.”

Kendati sempat mandek sejak tahun 2017, proyek tersebut akhirnya kembali hidup di tahun 2021 berkat skema *unsolicited* melalui prakarsa konsorsium PT Wika Tirta Jaya Jatiluhur selaku Badan Usaha Pelaksana (BUP). Layanan SPAM Regional Jatiluhur 1 yang berkapasitas 4.750 liter/detik akan mengaliri air minum ke 4 wilayah administrasi, antara lain Kabupaten Karawang sebesar 350 liter/detik, Kabupaten Bekasi sebesar 100 liter/detik, Kota Bekasi sebesar 300 liter/detik, dan DKI Jakarta sebesar 4.000 liter/detik.

“Akibat ketidakmerataan sumber air baku, dua atau lebih wilayah administrasi memanfaatkan sumber air baku di sebuah kawasan yang dikelola menjadi SPAM. Itulah yang dimaksud SPAM Regional,” ujar Mieku selaku Direktur Pelaksanaan Pembiayaan Permukiman Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI Kementerian PUPR) saat diwawancarai tim VFM, Kamis lalu (23/8).

Pengelolaan SPAM mencakup hulu—untuk air baku dan produksi, dan hilir—untuk distribusi dan pelayanan. Unit Air Baku meliputi serangkaian proses yang berkenaan dengan sumber air baku, bangunan intake, dan jaringan perpipaan. Sedangkan Unit Produksi merupakan sejumlah proses pada Instalasi Pengolahan Air (IPA), *reservoir*, dan jaringan distribusi utama. Proyek SPAM Jatiluhur 1 mengembangkan produksi air olahan yang siap didistribusikan ke hilir untuk dikelola oleh Pemerintah Daerah masing-masing. Secara hierarki penanggung jawab, proyek ini berbeda dengan SPAM Umbulan di Jawa Timur.

“Jika SPAM Umbulan berada di bawah naungan Pemerintah Provinsi Jawa Timur karena pengelolaannya melibatkan 5 wilayah administrasi Provinsi Jawa Timur, maka pengelolaan SPAM Regional Jatiluhur 1 secara hierarki menjadi kewenangan pusat karena di dalamnya terdapat 2 provinsi, yaitu Jawa Barat dan DKI Jakarta. Seluruhnya diatur dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah,” tambah Meike.



Proyek KPBU SPAM Regional Jatiluhur 1 menelan investasi sebesar 17 triliun dengan masa konsesi selama 30 tahun. Apa saja yang menarik minat investor? Pertama, tingkat pengembalian investasi proyek atau *Internal Rate of Return* (IRR) mencapai 12,46%. Kedua, selisih nilai arus kas masuk dan arus kas keluar pada periode tertentu atau *Net Present Value* (NPV) terhitung positif hingga 370 miliar. Ketiga, dengan skema KPBU, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (PT PII) menambah keyakinan dan kenyamanan para investor atas jaminan risiko politik dari Kementerian PUPR selaku Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK).

Di samping menguntungkan dari sisi ekonomi, kelayakan proyek, serta dukungan iklim investasi yang kondusif, proyek infrastruktur SPAM di masa mendatang sangat potensial. Hal tersebut seiring dengan tingginya laju permintaan kebutuhan dasar air minum. Pencapaian akses air minum di angka 85% pada layanan tersebut dinilai masih bisa ditingkatkan melalui Jaringan Perpipaan (JP) sebanyak 15% hingga tahun 2024. SPAM Regional Jatiluhur 1 dijadwalkan beroperasi pada Mei 2024 setelah masa konstruksi selama 2,5 tahun.

“Usai penandatanganan KPBU di 19 Februari 2021, kini PJPK dan BUP melaksanakan proses pemulihan persyaratan pendahuluan (*condition precedence*) yang akan diserahkan di tanggal efektif yang dijadwalkan selambat-lambatnya pada 19 Nov 2021. Persyaratan PJPK, di antaranya penyediaan lahan, melengkapi dokumen perjanjian dengan *offtaker* (Pemerintah Daerah), dan perizinan air baku,” terang Meike.



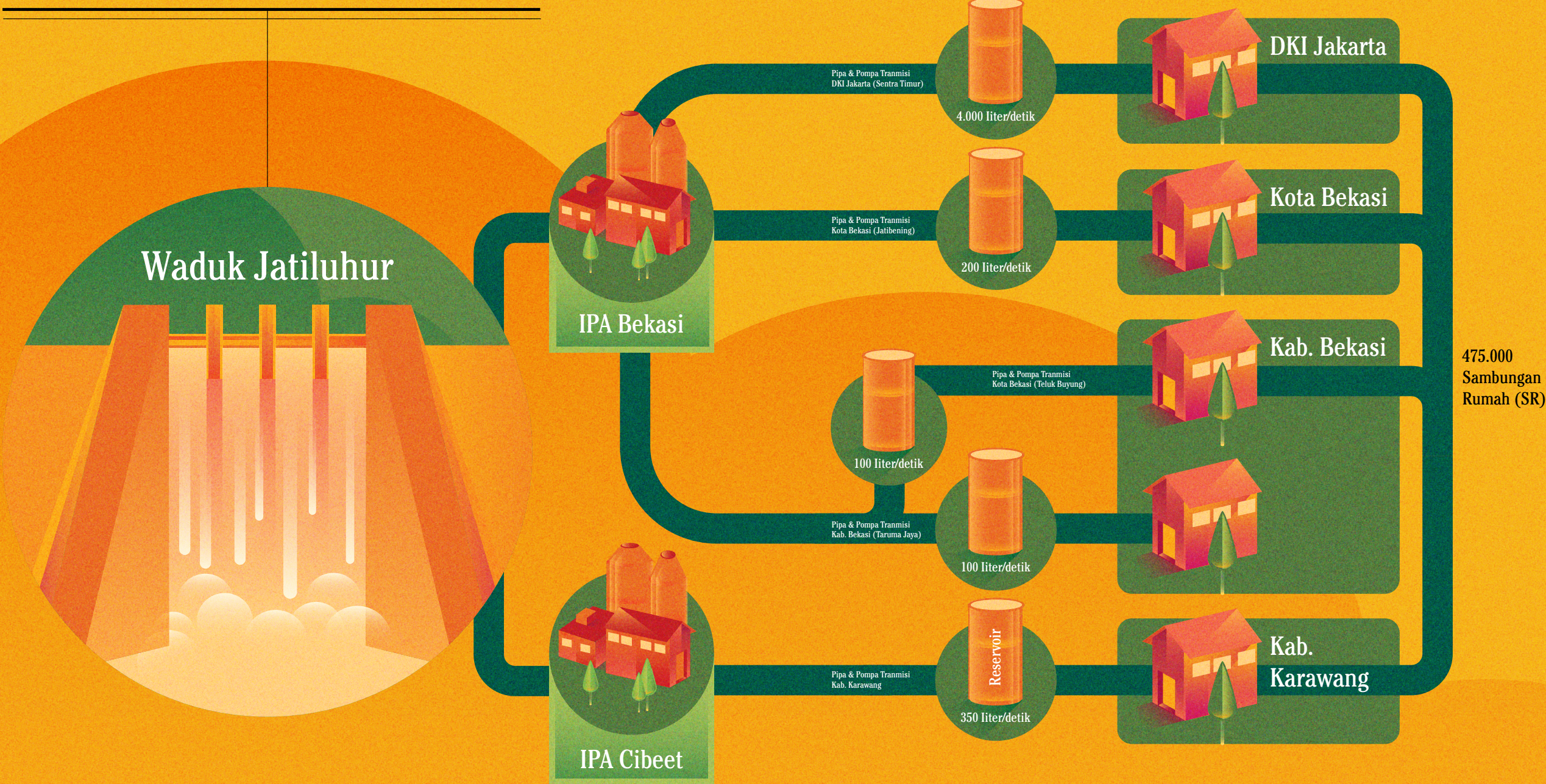
Saat ini, nota kesepahaman pengelolaan hulu dan hilir dengan *offtaker*/Pemerintah Daerah masih dalam tahap proses. Nota tersebut menjelaskan hak serta kewajiban berdasarkan kewenangan pusat dan daerah sesuai skema KPBU.

“Jadi, Pemerintah Pusat menjembatani proses KPBU di hulu dengan BUP sekaligus mengawal nota kesepahaman di hilir dengan Pemerintah Daerah. Prinsip utamanya yaitu komitmen bersama yang berorientasi pada pelayanan air minum masyarakat,” jelas Meike.

Penyelenggaraan proyek KPBU SPAM Regional Jatiluhur 1 belajar banyak dari proyek KPBU SPAM Umbulan beserta proyek-proyek SPAM sebelumnya. Sebagai salah satu pelopor, proyek KPBU SPAM Regional Jatiluhur 1 diharapkan dapat menginspirasi Pemerintah Daerah untuk mengadaptasi pola KPBU SPAM Regional dalam mengatasi keterbatasan air baku. Proyek tersebut juga menjadi momentum untuk mendorong minat para investor supaya berpartisipasi dalam mengembangkan infrastruktur air minum di Indonesia.

“Proyek ini bukti bahwa negara hadir untuk memenuhi kebutuhan air minum masyarakat. Terima kasih kepada seluruh rekan Kementerian PUPR, Pemerintah Pusat, BUP, Pemerintah Daerah sebagai *offtaker*, beserta pihak lainnya yang berkontribusi mulai dari proses penyiapan, pengadaan, hingga Pemenuhan Persyaratan Pendahuluan yang bergulir sampai detik ini. Semoga infrastruktur SPAM Regional Jatiluhur 1 dapat terselenggara sesuai dengan harapan,” tutup Meike. ■

Lingkup Proyek KPBU SPAM Jatiluhur



SIMPUL KPBU

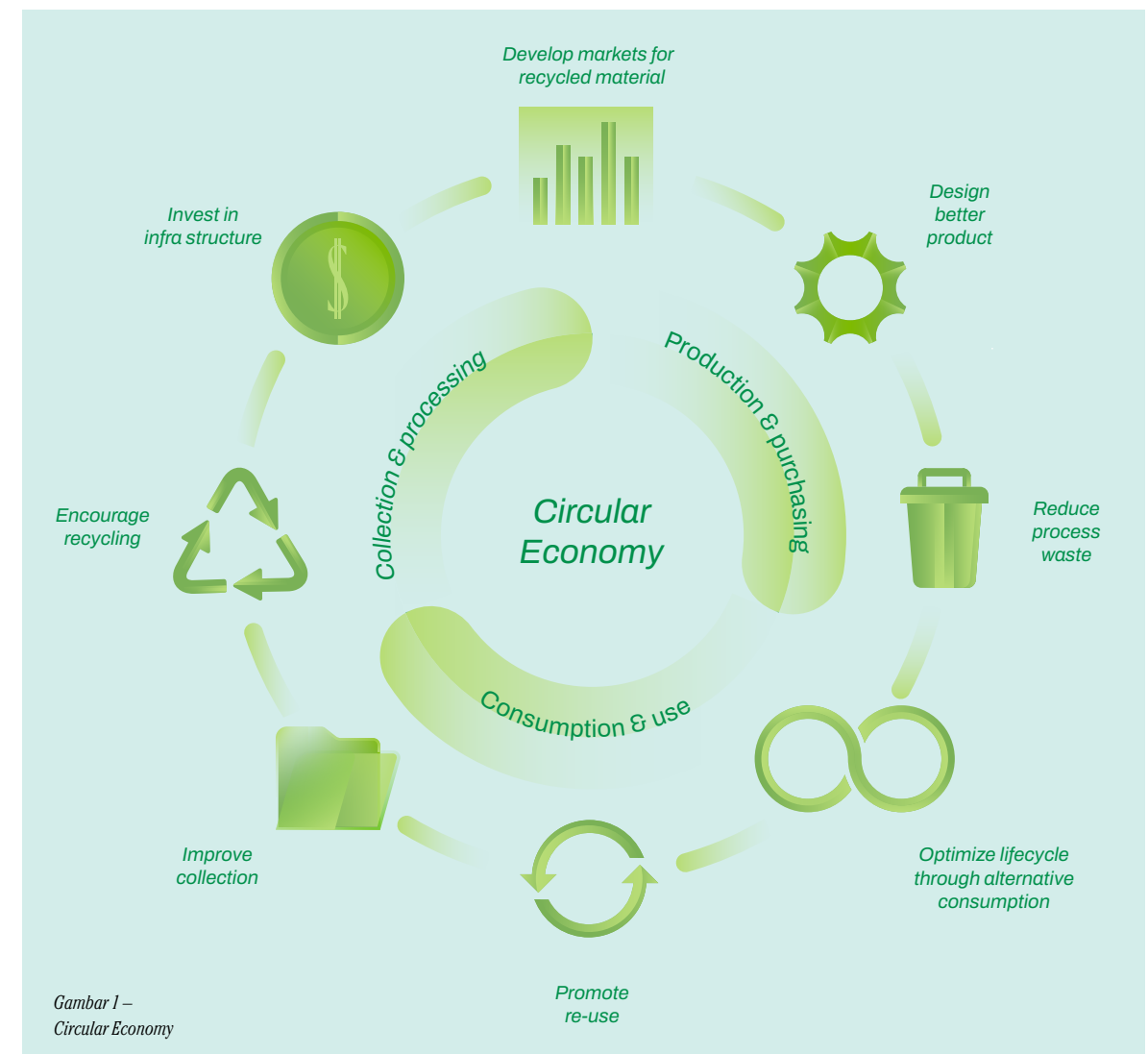
Kawal Pembangunan Dengan Pendampingan dan Inovasi Pembiayaan

Pemerintah telah berkomitmen untuk menggenjot proyek infrastruktur melalui skema Kerja sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Dengan menggunakan skema KPBU, diharapkan pembiayaan infrastruktur tidak lagi bergantung pada ketersediaan dana APBN, sehingga pembangunan terus berjalan. Dalam perjalanannya, Kementerian PUPR terus mendorong dan mendukung pemerintah daerah agar terlibat. Khususnya, pada KPBU sektor permukiman yang banyak melibatkan pemerintah daerah, pendampingan terus diupayakan agar proyek berjalan sesuai rencana.

Terdapat banyak peluang proyek di sektor permukiman yang pembiayaannya dapat menggunakan skema KPBU. Saat ini, beberapa proyek Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) dan pengolahan sampah telah dilaksanakan melalui skema KPBU. Harapannya, hal ini dapat mengejar target 100% rumah tangga dengan akses air minum layak dan sampah yang terkelola baik di Perkotaan. Kedua jenis proyek tersebut, menurut Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI), Herry Trisaputra Zuna, sudah menunjukkan hasil dan peningkatan yang signifikan, terutama proyek SPAM.

“Nah, dalam sektor permukiman ini sudah berhasil melakukan dua transaksi proyek SPAM Regional dengan PJPK Menteri PUPR. *Goal*-nya proyek ini sudah merupakan awalan yang baik, *it's possible* dan kita bisa. Kedepannya, akan terus ada peningkatan,” jelas Herry pada sesi wawancara bersama VFM pada Jumat (20/8).

Lebih lanjut, Herry mengungkapkan tantangan dalam proyek SPAM, salah satunya, penyesuaian antara pembangunan di hulu (sumber air) dan hilir (penerima). Dengan belajar pada pelaksanaan proyek-proyek SPAM sebelumnya, seperti SPAM Regional Jatiluhur I dan SPAM Umbulan, bisnis model SPAM dapat dikembangkan lebih efektif.



“Dalam proyek (SPAM Regional) Djuanda yang sedang kita laksanakan ini, kita menawarkan untuk membangun hulu dan hilir seluruhnya cukup dari tarif. Harapannya, ini bisa jadi contoh untuk proyek selanjutnya. Kalau berhasil, ini luar biasa,” ungkapnya.

Tantangan lainnya dalam proyek KPBU SPAM terletak di proses pendampingan pada pemerintah daerah. Baik dalam proyek lintas provinsi dengan penanggung jawab proyek kerja sama (PJPK) Kementerian PUPR, ataupun lingkup provinsi atau kabupaten/kota dengan PJPK pemerintah daerah, pemerintah daerah akan selalu terlibat.

Dalam konteks SPAM, Herry mencontohkan, dalam proyek 10 juta sambungan air minum ke rumah, perlu adanya pendampingan untuk PDAM. Pendampingan ini wajib dilakukan semenjak proses persiapan, penyusunan studi, transaksi, hingga pelaksanaan proyek.

“Kita berupaya membina PDAM dalam pelaksanaan KPBU, misalnya bagaimana dia menurunkan *non-revenue water* (selisih volume suplai air dan air yang terdistribusikan). Kalau secara finansial masih kurang, bagaimana kita bantu. Misalnya, di PT Sarana Multi Infrastruktur (SMI) ada fasilitas pinjaman untuk pemerintah daerah dengan bunga murah,” terangnya.

Selain dari segi finansial, PT SMI juga dapat membantu pengembangan proyek. Kemudian, dari segi penjaminan, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (PII) dapat memberikan penjaminan atas risiko proyek.

“PT SMI bisa membantu agar penyiapan proyek lebih baik dengan penugasan oleh Kementerian Keuangan. Pendampingannya bisa dalam bentuk penyediaan *resource*, atau menyusun studi. Nanti, PT SMI akan berkoordinasi dengan kita (Kementerian PUPR) sebagai penanggung jawab sektor,” jelas Herry.

Bukan hanya dalam proyek SPAM, proyek KPBU persampahan juga perlu banyak peningkatan dalam pelaksanaannya. Sejauh ini, penggunaan skema KPBU dalam proyek persampahan baru sebatas pengolahan sampah, belum mencakup penanganan sampah secara keseluruhan. Dalam hal ini, Herry merujuk pada prinsip *circular economy* dalam menyusun proyek KPBU sektor persampahan. Harapannya, penanganan sampah dapat dilakukan secara menyeluruh, mulai dari pengaturan produksi sampah (domestik dan non-domestik), pemilahan, pengumpulan, pengolahan berdasarkan jenis sampah, serta pemanfaatan kembali sampah dengan nilai jual. Namun, agar dapat dilakukan dengan skema KPBU, hal ini harus distrukturkan lebih lanjut, termasuk proses pendampingan pada pemerintah daerah.

Cita-cita pembangunan sektor permukiman tidak sebatas pengelolaan air dan persampahan, Herry juga mulai merancang pemanfaatan skema KPBU untuk peningkatan kualitas permukiman kumuh, atau *slum upgrading*. Harapannya, penanganan masalah permukiman kumuh tidak terpisah dengan masalah perumahan layak huni sehingga lebih efektif. Lahan yang telah tersedia merupakan potensi untuk dikembangkan sehingga nilai lahan meningkat, termasuk dimanfaatkan sebagai rumah susun perkotaan dengan kegiatan usaha dan infrastruktur permukiman pendukung. Nantinya, perlu disusun pendekatan untuk *bundling* sektor permukiman dan perumahan yang dapat menguntungkan.

Salah satu skema yang ditawarkan adalah Kerja sama Pemerintah, Badan usaha, dan Masyarakat (KPBUM) atau *Public-Private-People Partnership*. Melalui skema ini, masyarakat juga akan dilibatkan secara aktif, bukan hanya sebagai penerima, sehingga masyarakat lebih memahami proses yang berlangsung dan transparansi pemanfaatan lahan mereka. “Tapi, karena sistem yang lama masyarakat jadi marginal. Nah, ini yang harus kita coba dengan cara (KPBUM) tadi, orang-orang diberdayakan. Merekalah pemiliknya, *ownership* ada di mereka,” kata Herry mencontohkan.



Menurut Herry, KPBU harus mampu menciptakan nilai tambah pada suatu proyek, sehingga nilai tambah tersebut dapat digunakan untuk pembangunan lainnya serta dinikmati oleh masyarakat. “Ini menciptakan nilai, dengan adanya nilai, ada keuntungan yang bisa mereka *capture*. Setelah dikurangi dengan kebutuhan (finansial) untuk konstruksi dan lain-lain, sisanya dapat kembali ke mereka,” pungkasnya.

Seluruh rencana dalam sektor permukiman tersebut, apabila dilaksanakan dengan efektif, akan berkontribusi dalam realisasi program “Gerakan 100-0-100”, yaitu 100% akses air minum, 0% permukiman kumuh, dan 100% akses sanitasi layak. Dalam rangka mencapai tujuan besar tersebut, keran inovasi dalam pembiayaan pembangunan harus terus dibuka dan dikawal bersama. ■

SUDUT PANDANG

Upaya Pemerintah dalam Percepatan Pembangunan Infrastruktur Melalui KPBU

PT Sarana Multi Infrastruktur (Persero) (PT SMI) dimandatkan Kementerian Keuangan sebagai *Special Mission Vehicle* (SMV) sebagai katalis dalam percepatan pembangunan infrastruktur Indonesia. PT SMI mendukung penyiapan proyek dengan skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) bersama Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK) berdasarkan penugasan dari Kementerian Keuangan serta dapat berperan dalam memberikan pembiayaan bagi proyek KPBU.

■ Foto Ilustrasi Oleh:
Gabriel

Pasca krisis moneter yang melanda Indonesia pada 1997-1998, pemerintah fokus pada pemulihan sektor keuangan dan jaring pengaman sosial. Prioritas tersebut menyebabkan pembangunan infrastruktur terkendala. Padahal menurut berbagai penelitian, infrastruktur adalah kunci percepatan pertumbuhan ekonomi. Pembangunan infrastruktur yang menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) memiliki keterbatasan dan membutuhkan pembiayaan jangka panjang yang dapat diisi oleh industri keuangan.

Alhasil, PT SMI dihadirkan oleh Kementerian Keuangan sebagai *fiscal tools* Pemerintah sebagai katalis pembangunan infrastruktur melalui pembiayaan. *Fiscal tools* tersebut diperlukan pada pembangunan infrastruktur, mengingat dibutuhkan pembiayaan yang memiliki tenor panjang sesuai dengan karakteristik proyeknya. Selain mendukung pembiayaan proyek untuk pembangunan infrastruktur, Pemerintah juga mendorong skema alternatif pembiayaan pembangunan infrastruktur yang berasal dari anggaran non-APBN melalui Kerjasama Pemerintah dan Swasta (KPS) yang pada perkembangannya menjadi Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) melalui Peraturan Presiden No. 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

“Ada 3 aliansi strategis yang dibentuk demi mendukung skema KPBU. Pertama, PT SMI yang bergerak di bidang pembiayaan dan penyiapan proyek infrastruktur. Kedua, PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (PT PII) yang bertugas meningkatkan pengelolaan risiko melalui penjaminan infrastruktur, kemudian Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPIIP) sebagai pusat koordinasi dalam menetapkan regulasi penyediaan infrastruktur prioritas,” ujar Direktur PT SMI, Darwin Trisna Djajawinata.



Dalam pembiayaan KPBU, PT SMI berperan sebagai anggota sindikasi kredit di antaranya proyek Palapa Ring, Perkeretaapian Makassar-Pare-Pare, Jalan Lintas Timur (Jalintim) Sumatera Selatan, dan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) Regional Umbulan. Untuk penyiapan proyek KPBU, PT SMI telah mendampingi 18 proyek KPBU dengan fasilitas *Project Development Facility* (PDF) atas penugasan Kementerian Keuangan.

Untuk akses air minum, PT SMI ditugaskan dalam pendampingan proyek SPAM Regional Umbulan, Kota Bandar Lampung, Kota Semarang Barat, Kota Pekanbaru, Regional Kamijoro, dan Regional Jatigede. Empat diantaranya telah mencapai *financial closing* atau pemenuhan pembiayaan.

“Sekarang ini, fokus pemerintah antara lain proyek KPBU transportasi perkotaan, penyediaan air minum, pengelolaan sampah, jaringan perpipaan gas bumi, serta infrastruktur perumahan,” kata Darwin.



PT SMI dihadirkan sebagai fiscal tools dari Kementerian Keuangan untuk mendukung percepatan pembangunan melalui pembiayaan infrastruktur.

Menurut Darwin, kendala pada pelaksanaan KPBU sektor air minum biasanya terletak pada komitmen daerah. Kapasitas fiskal untuk pembayaran tarif dan integrasi antara hulu dan hilir adalah hambatan bagi pemerintah daerah. Kedua hambatan tersebut dimitigasi melalui proses *Real Demand Survey* dan kajian hilir secara menyeluruh dalam proses persiapannya. Hasil survei dan kajian akan menunjukkan kebutuhan air minum masyarakat di suatu wilayah dan kemampuan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dalam serapan atau konsumsi air.

Pelaksanaan skema KPBU bisa jadi berbeda antara skala regional dan skala kabupaten/kota. Contohnya, proyek SPAM perkotaan seperti Semarang Barat cenderung ringkas dalam struktur *stakeholder*-nya karena dapat berinteraksi langsung dengan Wali Kota Semarang. Sedangkan SPAM regional contohnya Umbulan lebih kompleks karena melibatkan lima PDAM kabupaten/kota dan lima Pemerintah Daerah yang secara struktur proyek tidak berhubungan langsung dengan Pemerintah Provinsi Jawa Timur sebagai PJPK dan PT Air Bersih sebagai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik provinsi. Oleh karena itu, PT SMI mendorong adanya kerjasama antara Gubernur Jawa Timur dengan bupati/ wali kota serta PDAM tiap daerah dengan PT Air Bersih.

“Tingkat pemahaman yang tidak merata dari Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK) baru dan kebutuhan masyarakat akan pasokan air minum juga harus diperhatikan untuk meningkatkan kesuksesan proyek. Bagi internal PJPK, level pengambil keputusan sampai level teknis harus punya wawasan yang memadai. Kemudian, perlu diperhatikan apakah kebutuhan masyarakat atas air minum telah terpenuhi melalui sumber air *existing* seperti air tanah dan penyedia air minum lainnya yang dapat mempengaruhi tingkat kesuksesan proyek.” imbuh Darwin.

Dari berbagai pengalaman, Darwin mencatat beberapa poin perbaikan untuk pelaksanaan skema KPBU yang lebih optimal. Proses perencanaan dan persiapan proyek harus matang dan komprehensif, di antaranya dengan memastikan ketersediaan regulasi kebijakan; menggiatkan *capacity building* untuk menyamakan pemahaman PJPK dan pihak lainnya yang terlibat; memperkuat *champion* dalam PJPK; dan mengkaji penguatan kapasitas fiskal PJPK.



“Sejak awal tahun 2021, PT SMI telah bergandengan dengan Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI) dalam penyiapan proyek, yaitu pengembangan kapasitas, *pilot project* penyiapan proyek KPBU bendungan multifungsi, dukungan penyiapan proyek SPAM daerah, dan identifikasi dukungan penyiapan proyek di sektor permukiman, perumahan, sumber daya air, serta jalan dan jembatan. Kami pun kerap berbagi masukan dan pengalaman dalam forum diskusi yang digelar DJPI,” tutup Darwin.■

CERITA MEREKA

Air Keruh di Bandar Lampung Tinggal Cerita

Kualitas air memang tidak bisa ditawar. Air sumur bor mungkin lebih mudah diakses awalnya. Tapi saat sumur bor jumlah berlipat, kualitas dan jumlah air tanah pun berkurang. Disinilah Sistem Penyediaan Air Minum berperan mengantarkan air bersih ke setiap rumah.

Tuti Haryati, warga yang tinggal di Jalan Danau Towuti, Kedaton, Bandar Lampung tak lagi khawatir kekurangan air bersih kala menghadapi musim penghujan dan kemarau. Kebutuhan akan air bersih kini bisa diperoleh kapan pun saat diperlukan. Alih-alih menampung air galian sumur terlebih dulu sebelum digunakan, Tuti sekarang tinggal memutar keran untuk mengakses air yang jernih. Ia bercerita, beberapa tahun silam, musim penghujan tampak menjadi momok baginya karena kerap kali air sumur menjadi berbau dan kemerahan. Kondisi tersebut menyulitkan bagi Tuti. Bahkan, tak jarang dirinya harus meminta air bersih kepada tetangga yang memiliki tandon.

“Itu biasanya terjadi setelah hujan. Kalau tidak hujan, dia (air) memang suka berbau, dan baunya itu tajam banget. Jadi kita suka minta air ke tetangga yang menggunakan tower,” jelasnya saat diwawancarai Agustus lalu (31/8). Wajah Tuti sumringah saat menyatakan kebahagiaannya perihal pasokan air bersih yang memadai dan mencukupi kebutuhannya sehari-hari. Hal tersebut karena keberadaan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) Bandar Lampung menjawab kegundahan Tuti soal air bersih.

Dia berujar, pembangunan SPAM Bandar Lampung memberi dampak positif pada pemenuhan kebutuhan air bersih dan layak konsumsi. Sejak menggunakan pelayanan air tersebut, Tuti tak lagi khawatir air di rumahnya keruh bila terjadi hujan.

“Dulu itu kalau habis hujan air pasti keruh, berwarna merah. Jadi kalau mau digunakan untuk minum harus diendapkan dulu di ember. Sekarang ini sudah tidak, jauh berbeda, air itu lancar dan bersih,” ucapnya.

SPAM Bandar Lampung merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang tuntas digarap pada Agustus 2020. Pembangunan SPAM Bandar Lampung dilakukan dengan skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU), yakni antara PDAM Way Rilau sebagai Penanggung Jawab Proyek Kerja Sama (PJPK) dengan PT Adhya Tirta Lampung selaku Badan Usaha yang merupakan konsorsium dari PT Bangun Cipta Kontraktor dan PT Bangun Tjipta Sarana.

Proyek yang bernilai Rp1,3 triliun itu mampu mengolah air baku dari Sungai Way Sekampung sebanyak 825 liter/detik dan Instalasi Pengolahan Air (IPA) dengan kapasitas produksi 750 liter/detik. Jumlah itu ditargetkan mampu memenuhi kebutuhan 60 ribu rumah tangga atau 300 ribu jiwa penduduk Kota Bandar Lampung yang tersebar di 8 kecamatan.

Delapan kecamatan tersebut yaitu Kecamatan Rajabasa; Tanjung Senang; Kedaton; Labuhan Ratu; Way Halim; Kedamaian; Sukarama; dan Sukabumi. Dengan pelayanan air minum di kecamatan-kecamatan tersebut, PDAM Way Rilau dapat meningkatkan cakupan layanan dari 30% menjadi 60% di 2024 mendatang.

“Ini lebih deras dan lebih bersih dari pada air sumur itu. Waktu kemarau ini tetap lancar airnya, berbeda dengan yang lama itu kadang hidup kadang tidak. Sekarang saya tidak khawatir akan kehabisan air,”

Resmanto (36) punya cerita serupa dengan Tuti. Pria yang sudah 15 tahun tinggal di wilayah Kedaton, Bandar Lampung tersebut kini tak lagi risau air bersih dan layak konsumsi. Dulu, ia mengandalkan air sumur bor untuk kebutuhan sehari-hari yang kadang berkurang debitnya saat kemarau. Akhir 2019, Resmanto beralih ke air dari SPAM Bandar Lampung.

Kehadiran SPAM di Bandar Lampung telah mengubah narasi pilu menjadi suka cita. Baik musim penghujan maupun kemarau, Resmanto tak khawatir. Keran di rumahnya tetap deras mengalirkan air.

“Ini lebih deras dan lebih bersih dari pada air sumur itu. Waktu kemarau ini tetap lancar airnya, berbeda dengan yang lama itu kadang hidup kadang tidak. Sekarang saya tidak khawatir akan kehabisan air,” tuturnya lugas saat diwawancarai VFM, Sabtu (25/9).

Saat ini, SPAM Bandar Lampung tengah dikembangkan guna meningkatkan suplai air bersih kepada warga sekitar. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono berharap proyek pengembangan yang dimulai pada November 2020 itu dapat rampung pada 2022.

Pengembangan SPAM Bandar Lampung juga ditargetkan akan menambah pelanggan baru sebanyak 52.733 Sambungan Langsung (SL) dan melayani pelanggan terdaftar sebanyak 8.148 SL di 8 kecamatan pelayanan PDAM Way Rilau. “Semoga SPAM ini bisa cepat selesai sesuai target, atau bahkan bisa lebih cepat lagi,” harap Menteri Basuki.■



JELAJAH

TPAS Manggar, Tumpukan Sampah untuk Eduwisata

Kumuh, kotor, dan berbau tak sedap kerap melekat pada lokasi Tempat Pemrosesan Akhir Sampah (TPAS). Namun hal tersebut dipatahkan ketika menengok TPAS Manggar, Balikpapan, Kalimantan Timur. Tanah seluas ± 45 hektare itu tak melulu berisi tumpukan sampah, tapi juga menyajikan pengetahuan lingkungan melalui wisata edukasi.

T

PAS Manggar patut berbangga usai dinobatkan sebagai TPAS terbaik di Indonesia oleh Presiden Joko Widodo pada 18 Desember 2019 lalu. Pengelolaan sarana dan prasarana TPAS Manggar diarahkan untuk melihat lebih jauh mengenai pentingnya pengelolaan sampah yang baik dan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat setempat.

Tak hanya mengolah sampah sesuai standar, TPAS Manggar pun berkomitmen menciptakan lingkungan TPAS bersih, sehat, dan terjaganya kesinambungan ekologis.

TPAS pun melihat pentingnya peningkatan kualitas sumber daya manusia (SDM) di lingkungan sekitar, meningkatkan sarana dan prasarana TPAS Manggar, dan meningkatkan kerja sama lintas sektor dan swasta. Kepala Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) TPAS Manggar Dinas Lingkungan Hidup Kota Balikpapan Tonny Hartono mengatakan TPAS Manggar berinovasi menjadi tempat wisata dan pendidikan yang dapat menunjang wisata kota di Balikpapan. Ia menyebut fasilitas wisata yang dimiliki TPAS Manggar mulai dari *flying fox*, *All Terrain Vehicle* (ATV), kolam ikan, rumah sauna, perpustakaan, taman, hingga rumah pembibitan.

“Kami menunjukkan TPAS kami itu indah, hijau, tidak berbau, penataan bagus, itu yang kita tunjukkan ke masyarakat umum, Pengelolaan TPAS Manggar itu bisa menjadi daya tarik ke masyarakat sambil berwisata,” ujarnya dalam sesi wawancara virtual dengan VFM, Senin (30/8).

Tonny mengatakan, TPAS Manggar kerap dikunjungi oleh instansi pemerintahan, instansi swasta, instansi pendidikan (TK, SD, SMP, SMA, Universitas) dan lain-lain untuk mendapatkan informasi dan pengetahuan pengelolaan sampah yang baik dan ramah lingkungan. Sebelum pandemi Covid-19 merebak di Indonesia, lanjutnya, rerata jumlah kunjungan mencapai 20 kunjungan dalam sepekan.

Konsep eduwisata yang diusung tersebut menjadi salah satu alasan TPAS Manggar menjadi yang terbaik di Indonesia. Bahkan, TPAS Manggar dijadikan sebagai proyek percontohan TPA nasional oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Kontribusi pada Kegiatan Ekonomi

Pemanfaatan sampah di TPAS Manggar terbukti berdampak positif bagi masyarakat sekitar. Pasalnya, TPAS Manggar mampu mengolah sampah hingga 350–400 ton/hari dengan teknologi sanitary *landfill*. Melalui metode tersebut, TPAS Manggar mampu menghasilkan gas metana secara cuma-cuma bagi 200 rumah tangga. Gas metana itu bersumber dari 4 model penangkapan gas bio (*output* air lindi di *landfill*, IPL bak anaerob, ventilasi gas zona non aktif dan ventilasi gas zona aktif).

TPAS Manggar menerapkan sistem pengelolaan sampah dengan *Sanitary landfill*, dengan cara membuang dan menumpuk sampah ke lahan cekung, menata, memadatkan, lalu menutup tumpukan sampah dengan tanah. Lahan cekung dilapisi dari lapisan geomembran sehingga air lindi tidak tembus mencemari tanah.

Tonny menyebut penutupan sampah dimodifikasi dengan menggunakan terpal. “Penutupan terpal itu menjadi solusi kalau posisi kami hujan, memang di TPAS Manggar ini pengambilan tanah agak jauh dan bila terjadi hujan itu sulit dikendalikan. Dan terpal ini menjadi solusi kami,” terang Tonny.

Dampak ekonomi dari TPAS Manggar, kata Tonny, dapat dirasakan masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung. Sebab, pengelolaan TPAS Manggar menciptakan ekonomi sirkular melalui penciptaan lapangan kerja yang berasal dari lingkungan sekitar.

Saat ini TPAS Manggar tengah berupaya meningkatkan kapasitasnya melalui skema Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Peran KPBU akan meliputi perancangan dan pembangunan pengolahan serta zona landfill, pembiayaan, dan memasarkan produk olahan seperti *Refused Derived Fuel* (RDF), *Solid Recovered Fuel* (SRF), *biochart*, biogas, *biofuel*, listrik, kompos, *digestate* dan material lainnya.



Tentu pengembangan TPAS Manggar tidak lepas dari dukungan pemerintah Kota Balikpapan. Pemkot akan mendukung pada penyediaan lahan, pembatasan sampah pada volume tertentu, pembayaran *tipping fee*, dukungan infrastruktur dan perizinan, jaminan pembiayaan dan monitoring pelaksanaan.

Beberapa investor telah menunjukkan minatnya untuk ikut serta dalam KPBU TPAS Manggar. “Kami di Balikpapan mendukung KPBU ini, kemarin kita tawarkan ke investor. Kalau di jalur saya, ada sekitar 5–6 orang perusahaan atau investor,” imbuh Tonny.

RDF, SRF, dan *Bio-Charge* menjadi arah utama produksi yang ingin dicapai dari skema KPBU TPAS Manggar. Itu berarti, ke depan TPAS Manggar tak hanya memproduksi gas metana untuk kompor gas, tapi juga bisa dimanfaatkan untuk menghasilkan bahan bakar listrik.■

SALING BICARA

Apakah Boleh *Takeover* KPR Bersubsidi?

Asep Edi Mulyadi

Selamat Siang, saya mau bertanya mengenai perumahan subsidi. Saya berniat membeli KPR Bersubsidi. Saya berniat beli rumah dengan KPR Komersial, namun Bank BTN Syariah menolak dengan alasan KPR subsidi sebelum 5 Tahun tidak boleh diperjualbelikan. Padahal saya ingin membeli, bagaimana mengenai hal tersebut? Mohon informasinya, terima Kasih.



Terima kasih atas pertanyaan yang telah disampaikan, mengenai permasalahan yang saudara hadapi sesuai dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 dalam Pasal 29 Ayat 4 huruf c dijelaskan bahwa pada saat kelompok sasaran (debitur) mengajukan permohonan KPR Sejahtera ke Bank Pelaksana, debitur diminta melengkapi dokumen persyaratan, salah satunya mengisi surat pernyataan yang ditandatangani debitur dan bermaterai yang menyatakan bahwa tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali : a) pewarisan; b) penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah umum tapak; c) perikatan kepemilikan telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah susun umum; atau d) pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik.

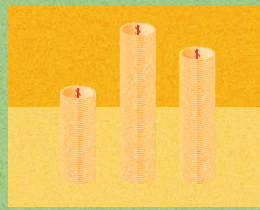
Untuk itu, berdasarkan penjelasan tersebut kami sarankan Bapak untuk tidak membeli rumah bersubsidi tersebut, di karenakan jika dialihkan kepemilikannya sebelum lima tahun akan melanggar aturan sebagaimana dimaksud diatas,

Demikian, terima Kasih.■



Manfaat KPBU

1



Potensi Investasi

Menjadi pintu masuk investasi bagi swasta.



Pembiayaan Proyek

Special Purpose Vehicle (SPV) dapat menggunakan pembiayaan proyek.

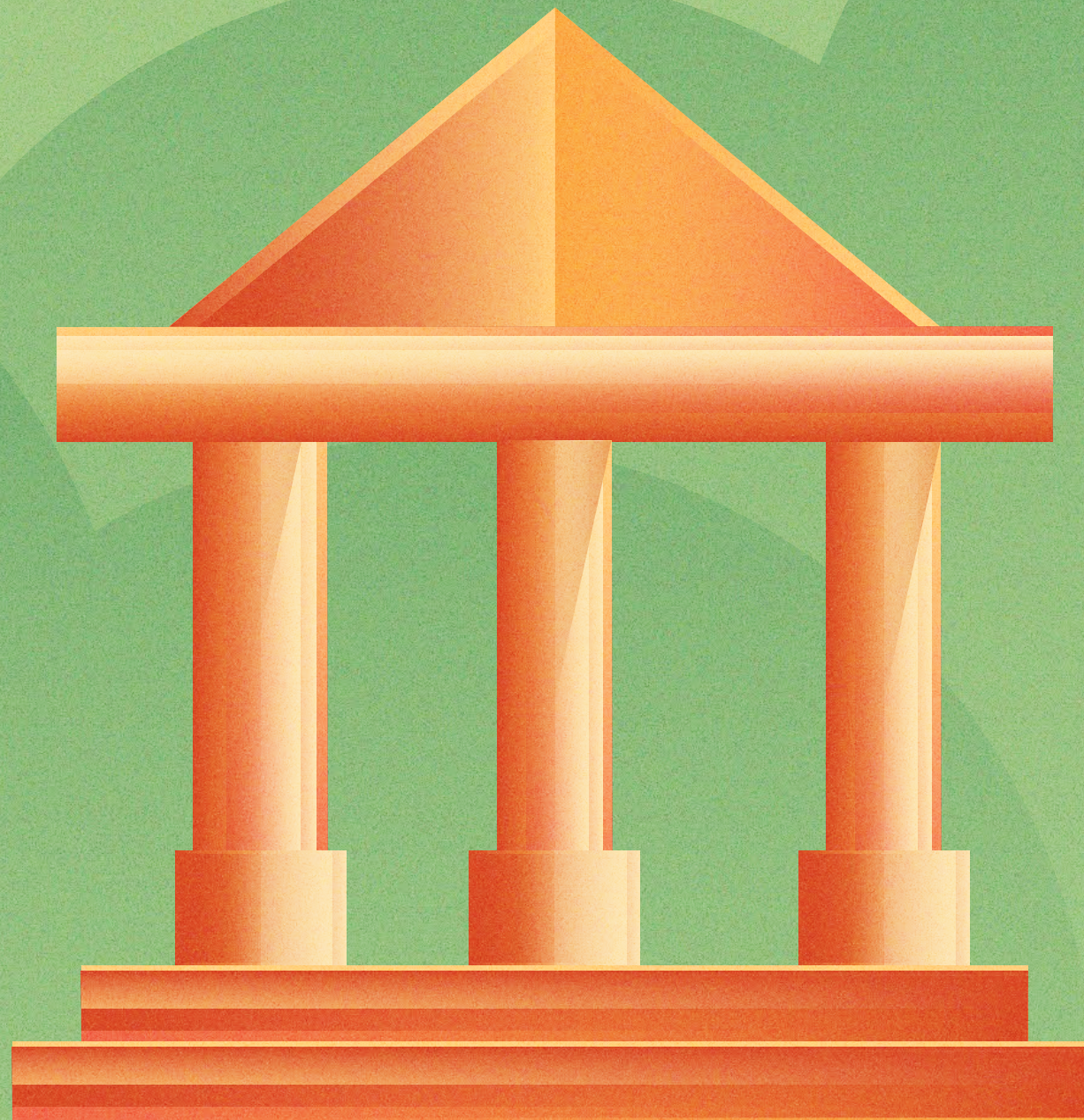
2



Pengembalian Investasi

Adanya kepastian pengembalian investasi melalui pembayaran secara berkala oleh Pemerintah.

3



4



Fiskal Negara

Menjaga keberlangsungan fiskal negara.



Infrastruktur Berkualitas

Dikerjakan oleh pihak ahli (pihak yang memiliki kapasitas untuk mengembangkan fasilitas).

5

6



Risk Sharing

Pembagian risiko antara Pemerintah & Swasta. pembagian risiko ini dapat meningkatkan keaktifan risiko.



Project Delivery

Adanya ketepatan target penyelesaian.

7



VFM

Edisi 3 Juli–September 2021

Website
pembiayaan.pu.go.id

Twitter
[@Pemb_InfraPUPR](https://twitter.com/Pemb_InfraPUPR)

Facebook
Djpi Pupr

Instagram
[@Pembiayaan_Infrastruktur](https://www.instagram.com/Pembiayaan_Infrastruktur)

YouTube
Pembiayaan Infrastruktur PUPR