



## Progres Persiapan Proyek KPBU Jalan Tol Samarinda – Bontang

**D**itjen Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI) melalui Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Infrastruktur Jalan dan Jembatan mengadakan Rapat Persiapan Proyek KPBU Jalan Tol Samarinda – Bontang. Rapat dipimpin oleh Direktur Pelaksanaan Pembiayaan Infrastruktur Jalan dan Jembatan, Rabu (12/6) lalu. Hadir dalam acara tersebut Direktur Perumusan Kebijakan dan Evaluasi DJPI, Kepala Bappeda Provinsi Kalimantan Timur, Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, dan Perumahan Rakyat Provinsi Kalimantan Timur, perwakilan dari beberapa unit organisasi di lingkungan PUPR, perwakilan dari beberapa unit Bappeda, serta perwakilan dari Unit Kerja Daerah Provinsi Kalimantan Timur.

Beberapa hal penting yang dibahas dalam rapat ini antara lain mengenai pembangunan jalan tol Samarinda – Bontang yang memiliki peran dalam mendukung fasilitas pelabuhan dan bandara di Samarinda. Rencana pembangunan tersebut akan dibangun ruas jalan tol sejauh 94 km dengan 2 atau 6 jalur dengan pembangunan 3 buah simpang susun dan 1 jembatan. Estimasi biaya pengadaan lahan sebesar 1,1 Triliun sedangkan estimasi untuk konstruksi mencapai 11 Triliun rupiah. Selain itu, *Readiness criteria* proyek jalan tol Samarinda – Bontang harus disiapkan secara teknis dan finansial bersama kementerian PUPR agar menjadi proyek yang strategis. Pada aspek teknis, desain, rute, sampai dengan jenis jembatan yang diperlukan harus segera dilaksanakan pembuatannya oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur, sehingga untuk pembebasan lahan dapat dimulai lebih cepat. Adapun persiapan finansial ataupun pembiayaan jalan tol Samarinda – Bontang akan dibahas lebih lanjut Pemerintah Daerah Provinsi Kalimantan Timur dengan DJPI. Namun demikian, disarankan dalam pembiayaan konstruksi ruas jalan tol tersebut adalah *hybrid financing*. Diharapkan teknis proyek jalan tol ini disusun sedemikian rupa hingga mencapai *Capex (Capital Expenditure)* yang rendah, namun jika di waktu tertentu *demand* semakin tinggi, maka dapat dilakukan penambahan jalur atau lajur.

Adapun tindak lanjut dari kegiatan tersebut adalah penyusunan rencana aksi persiapan proyek jalan tol Samarinda – Bontang oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur. Serta perlunya *review* dan penyempurnaan atas dokumen OBC yang mencakup studi kelayakan, DED, dokumen AMDAL, dokumen rencana pengadaan tanah, serta *Real Demand Survey (RDS)* yang diselesaikan dalam tiga sampai lima bulan ke depan dengan sumber pendanaan APBD Provinsi. Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur juga akan menyelesaikan permasalahan aspek sosial, lingkungan, dan lahan. Sedangkan pemilihan skema pendanaan akan ditentukan oleh Pemerintah pusat. Rapat pembahasan proyek jalan tol Samarinda – Bontang akan dilakukan menunggu kesiapan dokumen proyek.

### DAFTAR ISI

Progres Persiapan Proyek KPBU Jalan Tol Samarinda – Bontang.....	1.
Pemerintah Bahas Proyek Pembangunan Instalasi Pengolahan Sampah menjadi Energi Listrik (PSEL).....	2.
DJPI adakan <i>Workshop Uji Coba Aplikasi Project Screening</i> KPBU.....	3.
Dirjen Pembiayaan Infrastruktur Usulkan Proyek KPBU Perumahan di lahan BMN Kementerian PUPR.....	4.

### DARI REDAKSI

Puji syukur kami panjatkan atas terbitnya Buletin Edisi Juni 2019 yang diharapkan dapat menjadi media informasi internal Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI). Buletin ini menyajikan informasi berbagai kegiatan yang telah dilakukan masing-masing unit kerja di DJPI pada bulan Juni 2019 antara lain Progres Persiapan Proyek KPBU Jalan Tol Samarinda – Bontang, Pemerintah Bahas Proyek Pembangunan Instalasi Pengolahan Sampah menjadi Energi Listrik (PSEL), DJPI adakan *Workshop Uji Coba Aplikasi Project Screening* KPBU serta Dirjen Pembiayaan Infrastruktur Usulkan Proyek KPBU Perumahan di lahan BMN Kementerian PUPR. Akhirnya, kami mengucapkan selamat membaca buletin bulanan ini.

# Pemerintah Bahas Proyek Pembangunan Instalasi Pengolahan Sampah menjadi Energi Listrik (PSEL)

**D**irektur Pelaksanaan Pembiayaan Infrastruktur Permukiman, menghadiri Rapat Koordinasi Proyek Pembangunan Instalasi Pengolahan Sampah menjadi Energi Listrik (PSEL) pada Senin (17/6) di ruang rapat Sekretaris Daerah Kota Semarang. Rapat dibuka Wakil Walikota Semarang Ir. Hj. Hevearita G. Rahayu, adapun tujuan dari rapat ini adalah untuk membahas Proyek Pembangunan Instalasi PSEL.

Dalam acara tersebut disampaikan beberapa point penting antara lain mengenai kegiatan site visit oleh rombongan delegasi DFAT (*Department of Foreign Affairs and Trade Australia*), KIAT (Kemitraan Indonesia Australia untuk Infrastruktur), Bappeda, PTSP, Tim *PriceWaterhouseCooper* (PWC), Pemkot Semarang, DLH, Bappenas, PUPR dan PT. PII dengan mengunjungi TPA Jatibarang yang didampingi oleh Tim dari Pemerintah Kota Semarang sebelum pelaksanaan kegiatan rapat. *Site visit* ini bertujuan untuk meninjau langsung pengajuan rencana lokasi PSEL TPA Jatibarang oleh Pemkot Semarang. Pada peninjauan ini ada dua penawaran alternatif rencana lokasi PSEL TPA yaitu Area atas dekat dengan gerbang masuk TPA Jatibarang dan dekat dengan area instalasi

pengomposan atau di Area bawah, area berkontur curam dengan luas 10,89 Ha.

Seusai melakukan *site visit* Rapat dimulai dengan pemaparan oleh *PricewaterhouseCoopers* (PWC) dengan agenda pembahasan mengenai *Progress Project, Key issues and Potential Mitigation, Payment Mechanism Option Analysis*. Selain itu, ada 5 Opsi Skema pengembalian investasi. Pada skema pertama *Tipping Fee treated as Availability Payment* membahas mengenai kendala pada salah satu Pasal dalam Permendagri Nomor 96 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa Badan Usaha tidak dapat memperoleh pendapatan dari pendapatan lain, khususnya untuk project PLTSa (Pembangkit Listrik Tenaga Sampah) perlu adanya perubahan pasal atau dengan adanya Surat Edaran, karena Badan Usaha seharusnya dapat memperoleh pemasukan dari listrik, sehingga investor mendapat *Tipping Fee* dari daerah dan PLN serta listrik. Skema kedua *Tipping fee treated as User Charge by Tariff*, *Tipping Fee* dianggap sebagai *User Charge* dan pihak swasta dapat menerima pembayaran dalam proses *budgeting*, namun tidak ada jaminan proyek ini dalam waktu 20 tahun. Sehingga perlu adanya perubahan mata

anggaran, dan pihak swasta bisa menerima pembayaran dari tarif dan penjualan listrik. *Project Split* merupakan skema ketiga yang terdapat dua cara pengembalian serta memerlukan subsidi silang dari satu dan lainnya serta membutuhkan lahan lebih besar. Pada skema ke empat *involvement of Regional Owned Enterprise (BUMD) as Paying Agent* Menggunakan BUMD sebagai opsi pembayaran. Sedangkan skema terakhir atau skema kelima *Change of Project Scope/ Open Technology yang menggunakan opsi teknologi dan pemerintah harus membayar tipping fee* sehingga resikonya terkena oleh pihak PJKP karena swasta hanya beroperasi mengelola sampah.

Adapun tindak lanjut dari kegiatan rapat ini adalah *PricewaterhouseCoopers* (PWC) selaku konsultan dalam proyek ini menetapkan kajian *Waste Composition* yang ditargetkan selesai pada kurun waktu 17-24 Juni 2019, hingga pelaksanaan *Market Sounding* dapat dilaksanakan pada 24 Juni 2019. Akan tetapi perihal ini masih didiskusikan lebih lanjut, dan Finalisasi OBC akan dilaksanakan pada akhir Juni sampai awal Agustus. Begitupun dengan Bappenas dan Pemkot Semarang akan mengirim surat kepada Kemendagri berkaitan dengan pengajuan perubahan salah satu Pasal yang terdapat dalam Permendagri 96 Tahun 2016.

## LISTRIK RAMAH LINGKUNGAN DARI SAMPAH

Pada 12 April 2018, Presiden Joko Widodo menandatangani Peraturan Presiden (Perpres) nomor 35 tahun 2018 tentang Percepatan Pembangunan Instalasi Pengelolaan Sampah Menjadi Energi Listrik Berbasis Teknologi Ramah Lingkungan.

### TUJUAN DARI PERPRES NO. 35 TAHUN 2018

1. Meningkatkan kesehatan masyarakat dan kualitas lingkungan

2. Mengurangi volume sampah secara signifikan demi kebersihan dan keindahan kota

3. Menjadikan sampah menjadi sumber daya seperti dikelola menjadi energi listrik ramah lingkungan

Pengelolaan sampah dilakukan secara terintegrasi dari hulu ke hilir melalui pengurangan sampah dan penanganan sampah.

Sumber : <https://indonesiabaik.id/infografis/listrik-ramah-lingkungan-dari-sampah>

## DJPI adakan *Workshop Uji Coba Aplikasi Project Screening* KPBU

**K**ementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI) mengadakan acara *Workshop Uji Coba Aplikasi Project Screening* KPBU, pada Rabu (26/6) di Hotel Park Regis, Jakarta Selatan. Acara tersebut dipimpin oleh Kepala Subdirektorat Kebijakan dan Strategi Pembiayaan. Tujuan dari *Workshop* tersebut untuk melakukan uji coba keandalan aplikasi *Project Screening* KPBU yang dikembangkan untuk memudahkan pelaksanaan identifikasi dan seleksi proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, serta untuk meningkatkan efektivitas perencanaan proyek KPBU.

Dalam kesempatan tersebut disampaikan bahwa tahapan yang dikembangkan pada Aplikasi *Screening Project* KPBU merupakan tahapan perencanaan, yang diaplikasikan sebelum tahapan penyusunan Studi Pendahuluan. Pada Aplikasi *Project Screening* KPBU ada beberapa kriteria dalam penentuan penyaringan proyek, antara lain skala proyek (biaya modal proyek), indikasi pengembalian investasi, kompleksitas proyek, jangka waktu pelaksanaan proyek, dan hal lainnya, yang mengacu pada PT. Penjaminan Infrastruktur Indonesia, PPP Canada dan *World Bank*. Kriteria tersebut telah ditentukan pada pertemuan sebelumnya yakni pada forum *Focus Group Discussion* (FGD) bulan lalu yang juga membahas mengenai kriteria penyaringan yang harus dikembangkan secara spesifik pada setiap infrastruktur subsektor PUPR sesuai dengan saran Unit Organisasi dan Unit Kerja.

Pada prosesnya, Interpretasi hasil *screening* KPBU mengeluarkan 3 kriteria nilai, untuk nilai skala 0 - 5 hasil *screening* menyatakan tidak layak berada pada proyek KPBU, dan dapat dialihkan menjadi proyek APBN, sedangkan nilai skala 5 - 7,5 tidak sepenuhnya layak KPBU dan proyek butuh kajian lebih

lanjut, dan apabila nilai berada pada skala lebih dari 7,5 proyek tersebut memenuhi syarat proyek KPBU (*eligible*). Dalam *project screening* KPBU perlu adanya integrasi dengan sistem perencanaan Kementerian PUPR, dan dimasukkan ke dalam proses bisnis Kementerian PUPR, sehingga ke depannya akan lebih relevan dengan proses penyusunan RPJMN dan Renstra PUPR. Namun, apabila hasil proyek yang telah di *screening* mengalami kemandekan perlu adanya persiapan mekanisme alternatif, dengan adanya pengalihan pada perencanaan yang lain.

Dalam *workshop* juga disampaikan beberapa saran terkait penyempurnaan kriteria *project screening* KPBU. Untuk sektor SPAM misalnya, kriteria yang paling relevan adalah besar tarif rata-rata, cakupan pelayanan PDAM, keandalan air baku serta kapasitas fiskal daerah, dan terkait dengan keandalan air baku, keandalan air baku sebaiknya meningkat menjadi 25%. Sedangkan pada sektor persampahan penyempurnaan kriteria berada pada kapasitas fiskal daerah. Adapun untuk sektor preservasi jalan, kriteria panjang jalan sebaiknya dilakukan dengan skema AP 200-300 kilometer (berupa koridor jalan). Pada sektor rumah susun, penyempurnaan kriteria terletak pada kriteria *backlog* rumah per Kabupaten/Kota dan juga kriteria status lahan. Sedangkan kriteria untuk mendukung Kawasan Strategis Pariwisata Nasional merupakan kriteria *supporting*. Sedangkan untuk sektor jembatan belum adanya kriteria yang disiapkan, untuk itu perlu adanya kajian lebih lanjut.

Hadir dalam acara tersebut Kasubdit SPAM Wilayah III, Direktorat Pengembangan SPAM, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Perwakilan Direktorat Pengembangan Jaringan Jalan Direktorat Jenderal Bina Marga, Perwakilan Direktorat Rumah Susun Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, Perwakilan Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Infrastruktur Jalan dan Jembatan DJPI, Perwakilan Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan DJPI, Perwakilan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Provinsi DKI Jakarta (PAM Jaya) dan Perwakilan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kabupaten Tangerang.

*Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai salah satu simpul Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha*

# KPBU

*Bentuk perjanjian jangka panjang antara pemerintah baik pusat maupun daerah dengan mitra swasta*

Sumber : <http://lintas.pu.go.id/id>

## Dirjen Pembiayaan Infrastruktur Usulkan Proyek KPBU Perumahan di lahan BMN Kementerian PUPR

**D**irektur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan mengusulkan Proyek KPBU Perumahan di lahan BMN Kementerian PUPR kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Usulan mengenai persiapan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) Perumahan ini perlu strategi yang harus dilaksanakan dengan mengoptimalkan pemanfaatan aset Barang Milik Negara (BMN) dan Badan Milik Daerah (BMD). Maka dari itu Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan melakukan koordinasi dengan Biro Pengelolaan BMN Kementerian PUPR serta Pemerintah Daerah untuk mengidentifikasi aset BMN dan BMD yang potensial untuk dibangun perumahan melalui skema KPBU.

Usulan proyek pembangunan KPBU Perumahan di lahan BMN Kementerian PUPR direncanakan ada 4 lokasi pembangunan proyek KPBU, antara lain lokasi pertama yang direncanakan adalah pembangunan Rumah Susun Ciumbeuleuit, di Kota Bandung dengan luas lahan 0.9 Ha yang status lahannya merupakan BMN PUPR (Balitbang, Pusjatan), kemudian lokasi kedua Proyek KPBU Rumah Susun Ujung Berung, Kota Bandung dengan luas 3,3 Ha dengan status lahan merupakan BMN PUPR. Untuk lokasi yang ketiga, proyek KPBU Rumah Susun Lemah Abang berlokasi di Cikarang Kabupaten Bekasi, dengan luas lahan 17.7 Ha yang status lahannya merupakan BMN PUPR (DJCK, Sesditjen) dan untuk lokasi yang terakhir Proyek KPBU Rumah Susun Blok Tikusan yang berlokasi di Jakarta Barat, dengan luas lahan 3,9 Ha dan statusnya lahannya merupakan BMN PUPR (DJCK, Dit.PLP). Empat lokasi tersebut layak untuk dilaksanakan KPBU. Selain empat usulan lokasi proyek KPBU tadi, DJPI juga mengusulkan proyek KPBU yang merupakan BMD, yaitu pembangunan Rusun PALDAM yang merupakan BMD Kota Bandung, dengan luas lahan 1,1 ha, dengan pembangunan 3 Tower 1134 unit hunian dengan total perkiraan biaya sebesar 419 Milyar. Sampai saat ini usulan hasil identifikasi proyek KPBU Perumahan di lahan BMN Kementerian PUPR masih menunggu tindakan lanjut dari Menteri PUPR.

Dilarang mengutip,  
mempublikasikan  
atau mereproduksi  
konten buletin ini  
dalam bentuk apapun  
tanpa izin dari  
penerbit.  
Hak Cipta dilindungi  
undang-undang.

### PELINDUNG

Dr. Ir. Eko D Herpoerwanto, MCP

### PENASEHAT

Ir. Irma Yanti, MT

### PENGARAH

- Ir. Herry Trisaputra Zuna, SE, MT
- Ir. Arvi Argyantoro, MA
- Reni Ahiantini, ST, M.Sc
- Adang Sutara, SE, M.Si
- R. Haryo Bekti Martoyoedo, ST, M.Sc

### PEMIMPIN REDAKSI

- Dedy S. Budisusetyo, SH, MT

### REDAKTUR PELAKSANA

- Indah Pratiwi, S.Sos. M.Si

### REDAKSI

- Fenty Meilisya Syafril, S.Sos, M.Si

### EDITOR

- Anggoro Widyastika, SH, MH
- Putrawan, SH

### DESAINER

- Fahmi Nurhuda S.Ds
- Michael Adha

### FOTOGRAFER

- Komarudin
- Dwi Cristianto

### REPORTER

- Medika Yogi P, S.I. Kom
- Riyan Aditya P, S.I. Kom
- Shara Vadya, S.I. Kom

### SEKRETARIAT DAN SIRKULASI

- Rubi Esti Aprillia, SH, MH
- Dony Triastomo, SE, M.Si
- Yudhistira Adinugroho, SH