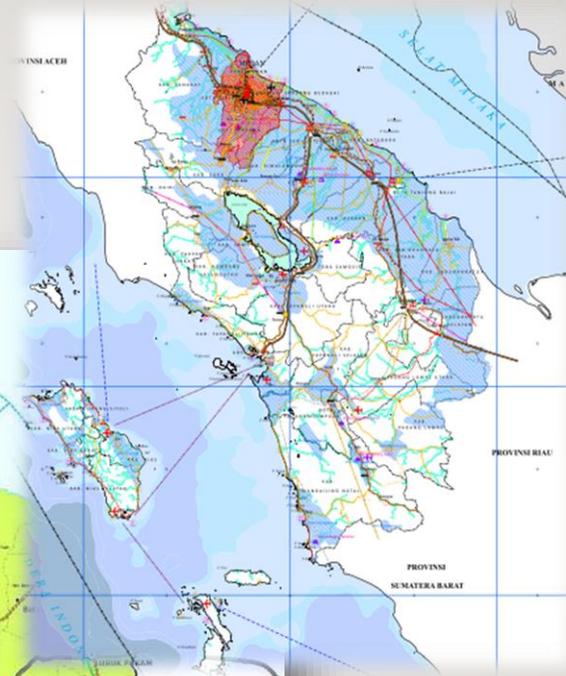
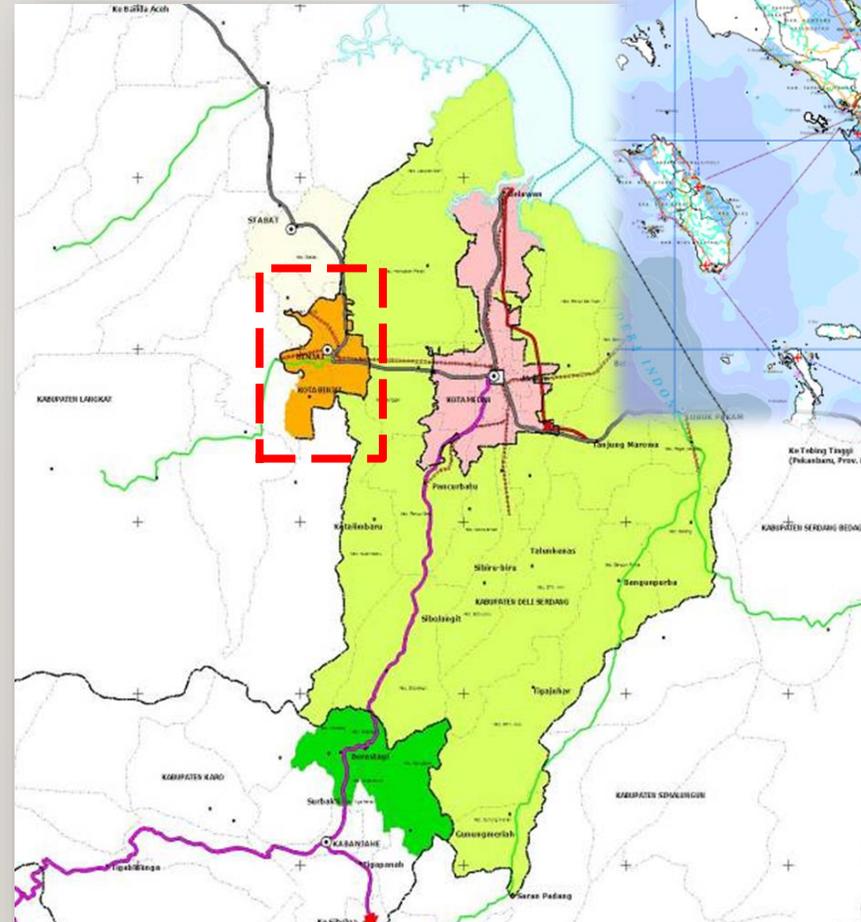


Orientasi Lokasi

 KOTA
BINJAI



PEMBANGUNAN SISTEM PENYEDIAAN AIR MINUM (SPAM) KOTA BINJAI

PEMERINTAH KOTA BINJAI

BADAN PERENCANAN PEMBANGUNAN DAERAH

Jl. Gatot Subroto No. 98 Binjai

LATAR BELAKANG

- ▶ Tujuan Pembangunan Meningkatkan Akses dan Kualitas Pelayanan Publik dan Daya Saing Daerah

Sektor Infrastruktur Air Minum

Target Sasaran Kerja Pemerintah

Pembangunan SPAM Regional Mebidang

100 % hunian dengan akses air minum layak (akses aman 15%)

Akses air minum aman dan layak indikator rumah layak huni

Menyelenggarakan urusan wajib Pemerintah Daerah



Sumber air minum rumah tangga,
Air Kemasan (6,27 %)
Air isi ulang (59,65 %);
leding (3,81 %)
Sumur Bor (18,69 %); dan
Sumur Terlindungi (11,36 %)
Air Permukaan (0,22 %)

Investasi Pembangunan SPAM Kota Binjai



PROFIL DAERAH

► Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara ► Fisik Geografis ► Kependudukan

3°31'40"-3°40'2" LU dan 98°27'3"-98°32'32" BT

Luas 9.023 Ha/90,23 Km²

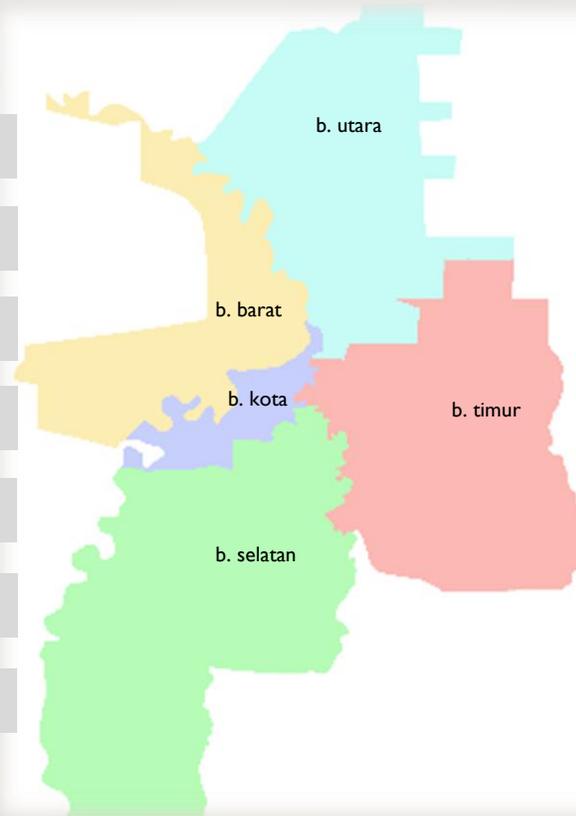
5 Kecamatan, 37 Kelurahan, 284 Lingkungan

Topografi Datar

Beriklim Tropis

Sungai Bingai, Sungai Bangkatan, Sungai Mencirim

Kemampuan Lahan, kemampuan pengembangan Sangat Tinggi



Jumlah Penduduk 279.302 Jiwa

Jumlah Rumah Tangga 64.677

Kepadatan Penduduk 31 jiwa/ha

Pertumbuhan Penduduk 1,45 %

PERKEMBANGAN SPAM

- ▶ Kondisi Eksisting
- ▶ Perkembangan Pelayanan

Lembaga Pengelola PDAM Tirtasari

Sumber air baku Sungai Bingei dan Sumur Bor Air Dalam

Fasilitas Produksi IPA kapasitas terpasang 190 L/detik

Reservoir IPA 2600 m³

Jumlah Sambungan tahun 2020 berjumlah 12.852

Jumlah sambungan tumbuh rata-rata berkisar ± 1 % per tahun

Upaya Peningkatan Cakupan Pelayanan 63,28 %



Prioritas Investasi

No	Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah Pelanggan (sambungan)	Jumlah Penduduk Terlayani (jiwa)	Cakupan Pelayanan (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	2016	267.901	12.121	72.726	27,14
2	2017	270.926	12.201	73.206	27,02
3	2018	273.892	12.142	72.852	26,59
4	2019	276.597	12.589	75.534	27,30
5	2020	279.302	12.852	77.112	27,60

Sumber Air Minum Rumah Tangga Air Isi Ulang 59,65 %

ANALISA KEBUTUHAN

► Kebutuhan Infrastruktur Air Minum

Kota Binjai bagian PKN Kawasan Perkotaan Mebidangro

Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan

Pengembangan Sistem Kawasan Peruntukan Budidaya

Mebutuhkan Kesiapan Infrastruktur Air Minum



Harus Tersedia dan Menjadi Kebutuhan Penting

Mendukung Sistem Sosial Masyarakat

Mendukung Sistem Kegiatan Wilayah yang Berkembang

Mendukung Peningkatan Sektor Lain



ekpektasi kategori kondisi sehat

No	Uraian Variabel	Capaian Kebutuhan SPAM		
		Eksisting 2020	Target Capaian 2023/2024	Target Kinerja SPAM
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Cakupan Pelayanan	23,34 %	63, 28 %	39,94 %
2	Kapasitas Instalasi Terpasang	190 L/detik	325 L/detik	135 L/detik
3	Jumlah Sambungan rumah/domestic	10.868 SR	16.330 SR	5.462 SR
4	Jumlah Penduduk Terlayani	65.208 jiwa	110.652 jiwa	45.447 jiwa
5	Konsumsi Pemakaian	15,2 m ³ /bulan	19,7 m ³ /bulan	4,5 m ³ /bulan

FAKTOR PENDUKUNG

► Kesiapan Pembangunan

Memiliki Ketersediaan Air Baku Sungai Bingei

Memiliki Lembaga Pengelola yaitu PDAM Tirtasari

Potensi Perkembangan Sistem Kewilayahan

Tahun 2022 Pembangunan SPAM Regional Mebidang selesai

Rencana Pembangunan SPAM Regional Mebidang Tahap II



Dukungan Penguatan Pembiayaan Skema KPBU

Dukungan Pemerintah Pusat

Dukungan Pemerintah Daerah

ANALISA KEPATUHAN

► **Kesesuain Peraturan Perundangan**

UU No. 23 Th. 2014 - Perpres No. 38 Th 2015

► **Kesesuain RPJMN, RPJMD**

Perpres No. 18 Th. 2020 - Rancangan Akhir

► **Kesesuain RTRW**

Perda No. 5 Th. 2020

Keterbatasan Kemampuan Pembiayaan Pembangunan

Kerjasama Daerah dalam Penyediaan Pelayanan Publik

Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU)

SPAM menjadi Proyek Prioritas Strategis RPJMN 2020-2024

Akses Air Minum Kota menjadi Indikator Sasaran dan Tujuan Pada Misi 2 RPJMD 2021-2026



Indikasi Program Utama RTRW

Perwujudan Jaringan Sistem Prasarana RTRW,

pembangunan, rehabilitasi, serta operasi dan pemeliharaan intake dan jaringan air baku untuk air bersih pada sungai bingei

Pengembangan SPAM di Wilayah Kota Binjai

Arahan Pengembangan Sistem Kewilayahan Konteks Kota dan Regional memungkinkan terjadinya keterkaitan sektor infrastruktur wilayah

ANALISA VALUE for MONEY

▶ APBD

▶ KPBU

No.	Penentu Nilai	APBD	KPBU	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Hasil pembangunan proyek dan kepuasan masyarakat	√	√√	Hasil konstruksi KPBU dirancang lebih baik dengan safety dan teknologi terupdate/tepat guna untuk jangka panjang. Hasil konstruksi konvensional/APBD hanya membangun sesuai kebutuhan cenderung jangka pendek;
2	Inovasi desain dan atau praktik konstruksi dapat memberikan nilai jangka panjang dalam hal desain produk yang lebih baik, atau biaya operasional dan perawatan yang lebih rendah	√	√√	Hasil desain cenderung lebih inovatif dengan skema KPBU sehingga memudahkan dalam pengembangannya. Pada skema konvensional/APBD, hanya terpaku pada desain yang sudah ada sehingga desain pengembangan relatif terbatas;
3	Fleksibilitas atas perubahan spesifikasi kontrak	√√	√	Perubahan spesifikasi dalam kontrak melalui transaksi KPBU lebih prosedural sehingga cenderung rumit dan skema konvensional/APBD cenderung dapat lebih fleksibel;
4	Kemampuan menggalang dana/kemudahan untuk mendapatkan pembiayaan	√	√√	Skema konvensional terbatas pada kemampuan pembiayaan melalui APBD Kota. Skema KPBU menjadi alternatif sumber pembiayaan karena juga sudah diatur regulasinya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5	Waktu penyelesaian proyek secara menyeluruh	√	√√	Penyelesaian proyek oleh KPBU umumnya tepat waktu

No.	Penentu Nilai	APBD	KPBU	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
				karena badan usaha akan menghindari kerugian biaya dan waktu. Penyelesaian proyek konvensional/APBD bisa lebih lama karena bergantung pada kesiapan rencana kerja pemerintah daerah dan kemampuan APBD;
6	Pendekatan seluruh biaya selama periode pelaksanaan proyek	√	√√	Biaya proyek skema KPBU, didorong untuk menerapkan jaminan biaya yang komprehensif selama periode pelaksanaan proyek, guna memperhitungkan desain, konstruksi, perawatan, dan operasional. Biaya proyek skema konvensional/ APBD tidak mendukung penerapan jaminan biaya dengan opsi komprehensif;
7	Perhitungan <i>product-life-cycle</i> untuk menekan biaya	√	√√	Badan Usaha mengoptimalkan biaya konstruksi, pemeliharaan dan operasi untuk seluruh jangka waktu periode kerjasama. Skema APBD hanya menunggu masa waktu pemeliharaan konstruksi selesai.
8	Alokasi resiko			
	Konstruksi dan desain	√	√√	Pada skema KPBU Resiko kerusakan konstruksi, dibebankan kepada pihak yang paling efisien dan mampu mengelolanya sebagai bentuk

No.	Penentu Nilai	APBD	KPBU	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Keterlambatan konstruksi dan desain	√√	√√	penyelesaian, berbeda dengan skema konvensional /APBD; Skema konvensional/APBD, harga proyek yang relatif kecil berarti mudah dikerjakan dan waktu penyelesaiannya cepat. Skema KPBU, proyek yang lebih besar/rumit dengan resiko keterlambatan konstruksi besar lebih baik dilakukan dengan badan usaha swasta karena memiliki pengalaman mengelola resiko dan pencapaian target kerja;
9.	Kecepatan terwujudnya proyek	√√	√	Opsi pengadaan konvensional /APBD umumnya cenderung lebih cepat prosesnya. Opsi pengadaan skema KPBU cenderung lebih banyak membutuhkan perhatian sehingga lebih lama prosesnya;
10.	Spesifikasi keluaran	√	√√	Potensi terpenuhinya standar minimal spesifikasi keluaran pada skema KPBU lebih baik dibandingkan pada skema konvensional/APBD, dikarenakan KPBU menerapkan quality control keluaran;
11.	Kemudahan mendapatkan pendapatan	√	√√	Skema KPBU potensi pendapatan besar, dari user fee atau lainnya, diasumsikan lebih memuaskan dibandingkan skema konvensional/APBD jika

ANALISA VALUE for MONEY

▶ APBD

▶ KPBU

No.	Penentu Nilai	APBD	KPBU	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
				tidak ada pendapatan, cenderung pelayanan tidak memuaskan
12.	Kontrak jangka panjang sektor terkait	√√	√√	Skema konvensional/APBD akan menyesuaikan dengan kondisi keuangan daerah untuk dipastikan dalam APBD sehingga tidak memiliki kontrak jangka panjang karena ada dinamika keuangan daerah. Skema KPBU dengan sistem pengembalian dengan <i>availability payment</i> maupun <i>user charge</i> memiliki kontak jangka panjang sehingga disatu sisi alokasi anggaran untuk pembangunan jelas dan terukur, namun disisi lainnya sistem keuangan daerah menjadi statis atau tersandera;
13.	Pendekatan Biaya Siklus Hidup	√√	√	Pada skema KPBU biaya konstruksi dan operasi selama masa konsesi/kerjasama lebih besar karena proses dan volume pekerjaan lebih banyak. Pada skema konvensional/APBD biaya konstruksi dan operasi hanya memerlukan waktu yang relatif singkat karena keterbatasan keuangan untuk menentukan volume pekerjaan yang akan dibelanjakan dalam APBD.
14.	Pengelolaan anggaran, manajemen dan pendapatan	√	√√	Pada skema KPBU pengelolaan anggaran, manajemen dan

No.	Penentu Nilai	APBD	KPBU	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
				pendapatan lebih baik karena pelaksanaannya sudah terjadwal dan terencana sehingga relatif tidak mengganggu. Pada skema konvensional/APBD pengelolaan anggaran, manajemen dan pendapatan tetap terjadwal namun akan butuh proses penyesuaian dengan proses yang lainnya.
15.	Peluang kerjasama sektor	√	√√	Skema KPBU lebih memungkinkan menjalin kerjasama dengan pihak luar karena sudah ada konsensus/konsesi yang dijalankan. Skema konvensional/APBD peluang kerja sama antar sektor akan membutuhkan perhitungan ulang sehingga ada penundaan investasi.
16.	Minat pasar pada sektor terkait	√√	√√	Skema konvensional/APBD memiliki minat pasar pada pengadaan proyek lebih tinggi karena lebih luas dan mudah untuk mengakses informasi. Skema KPBU, minat pasar rendah karena adanya/terdapat regulasi yang ketat dan informasi yang tidak luas.

Faktor Penentu Nilai Manfaat Uang

Skema KPBU Kategori relatif Sedang

VS

Skema APBD Kategori relatif Kecil

=

Skema KPBU Lebih Efisien

ANALISA PENDAPATAN

- ▶ Kemampuan Keungan Daerah
- ▶ Potensi Pendapatan Lainnya

Struktur APBD yaitu Pendapatan, Belanja, dan Pembiayaan

Rata-Rata Pertumbuhan Realisasi Pendapatan 0,35 %

Rata-Rata Pertumbuhan Realisasi PAD 16,35 %

Rata-Rata Pertumbuhan Realisasi Belanja -0,59 %

Rata-Rata Pertumbuhan Realisasi Pembiayaan 6,28 %



Potensi Perizinan Pembangunan Perumahan

Potensi Peningkatan Zona Nilai Tanah

Potensi Kenaikan Jumlah SR Akses Air Minum

Potensi Pendapatan Pajak dan Retribusi

Potensi Peluang Investasi Telekomunikasi

REKOMENDASI

- ▶ Rekomendasi Bentuk KPBU
- ▶ Rencana Tindak Lanjut

design-build-finance-operate (DBFO)

Design-Badan Usaha

Build-Badan Usaha

Finance-Badan Usaha

Operate-Badan Usaha

Pihak yang Dibayar-Badan Usaha

Pihak yang Membayar-Pemerintah

Kepemilikan-Pemerintah



No.	Tahapan Kegiatan	Waktu Pelaksanaan
(1)	(2)	(3)
1	Identifikasi Proyek	Mei 2021
2	Studi Pendahuluan	Juni-juli-Agustus-September-Oktober 2021
3	Kajian Awal Pra-Studi Kelayakan (OBC)	Pebruari-Maret-April-Mei 2022
4	Penjajakan Minat Pasar (Market Sounding)	Juni 2022
5	Review Kajian Awal Pra-Studi Kelayakan (OBC)	Juni-Juli 2022
6	Kajian Akhir Pra-Studi Kelayakan (FBC)	Juli-Agustus 2022
7	Pra Kualifikasi	September-Oktober-November 2022
8	Permohonan Profosal	Desember 2022
9	Penunjukan Pemenang Lelang	Januari 2022
10	Penandatanganan Perjanjian KPBU	Pebruari 2022
11	Pemenuhan Pembiyaan	Maret 2022
12	Pembangunan	April 2023

KOTA BINJAI

PROVINSI SUMATERA UTARA



TERIMA KASIH

