

DIKLAT RENCANA TERPADU DAN PROGRAM INVESTASI
INFRASTRUKTUR PADA KAWASAN PERKOTAAN

MODUL

PENYUSUNAN PROGRAM
DAN INVESTASI INFRASTRUKTUR
2015



BADAN PENGEMBANGAN SUMBER DAYA MANUSIA
PUSDIKLAT JALAN, PERUMAHAN, PERMUKIMAN,
DAN PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR WILAYAH

MODUL 3

PENYUSUNAN PROGRAM INVESTASI INFRASTRUKTUR

2015

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang dengan selesainya penyusunan Modul Penyusunan Program Investasi Infrastruktur untuk kawasan perkotaan. Modul ini disusun untuk memenuhi kebutuhan peserta pendidikan dan pelatihan di bidang pengembangan infrastruktur wilayah yang berasal dari kalangan pegawai pemerintah daerah dan Aparatur Sipil Negara (ASN).

Modul Penyusunan Program Investasi Infrastruktur ini disusun dalam 6 (enam) bab yang terdiri dari Pendahuluan, Materi Pokok, dan Penutup. Penyusunan Modul yang sistematis diharapkan mampu mempermudah peserta pelatihan dalam memahami segala kebutuhan terkait pengembangan infrastruktur. Penekanan orientasi pembelajaran pada pedoman ini diisi oleh adanya pergeseran aktivitas peserta latih dan pelatih yakni dengan menonjolkan peran serta aktif peserta latih.

Akhirnya, ucapan terima kasih dan penghargaan kami sampaikan kepada tim penyusun atas tenaga dan pikiran yang dicurahkan untuk mewujudkan pedoman ini. Penyempurnaan maupun perubahan pedoman di masa mendatang senantiasa terbuka dan dimungkinkan mengingat akan perkembangan situasi, kebijakan dan peraturan yang terus menerus terjadi. Harapan kami tidak lain pedoman ini dapat memberikan manfaat.

Kepala Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan,
Permukiman, dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR.....	v
DAFTAR LAMPIRAN	vii
PETUNJUK PENGGUNAAN MODUL.....	viii
A. Deskripsi.....	viii
B. Persyaratan	viii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Deskripsi Singkat	2
1.3. Standar Kompetensi.....	2
1.4. Kompetensi dasar	2
1.5. Materi Pokok dan Sub Materi Pokok	2
1.6. Estimasi Waktu.....	3
BAB 2 KEGIATAN BELAJAR 1.....	4
HAKEKAT PENYUSUNAN PROGRAM PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR KAWASAN PERKOTAAN.....	4
Indikator Keberhasilan	4
2.1. Pengertian Program Pembangunan Infrastruktur	4
2.2. Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional	6
2.3. Prinsip Penyusunan Program	11
2.4. Rangkuman	12
2.5. Latihan.....	12
BAB 3 KEGIATAN BELAJAR 2.....	13
PENYUSUNAN PROGRAM PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR KAWASAN PERKOTAAN	13
Indikator Keberhasilan	13
3.1. Prinsip Penyusunan Program Pembangunan Infrastruktur Perkotaan.....	13
3.2. Prinsip Perencanaan Infrastruktur Perkotaan	17
BAB 4.....	62

KEGIATAN BELAJAR 3 ANALISIS PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR	62
Indikator Keberhasilan	62
4.1. Analisis Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Kawasan Perkotaan	62
4.1.1. Pembagian kewenangan pengembangan jaringan jalan	63
4.2.2. Pembagian kewenangan pengembangan SPAM	64
4.3.3. Pembagian kewenangan pengembangan air limbah.....	64
4.3.4. Pembagian kewenangan pengembangan drainase	65
4.3.5. Pembagian kewenangan pengembangan persampahan.....	66
4.3.6. Pembagian kewenangan pengembangan perumahan	67
4.2. Latihan.....	69
4.3. Rangkuman	69
BAB 5.....	70
KEGIATAN BELAJAR 4 ANALISIS PRIORITAS PROGRAM PEMBANGUNAN	
INFRASTRUKTUR PERKOTAAN	70
Indikator Keberhasilan	70
5.1. Analisis Prioritas.....	70
5.1.1. Penetapan kriteria/acuan pertimbangan penentuan prioritas	70
5.1.2. Pelaksanaan penyusunan prioritas	71
5.2. Rangkuman	72
5.3. Latihan.....	72
BAB 6 PENUTUP	73
6.1. Simpulan	73
6.2. Tindak Lanjut.....	74
DAFTAR PUSTAKA	75
GLOSARI	77
LAMPIRAN.....	78

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Persyaratan Teknis Minimum Jaringan Jalan	21
Tabel 2 Kebutuhan Air Bersih	25
Tabel 3 Jarak Minimum Sumur dari Sumber Pencemaran Potensial.....	27
Tabel 4 Perkembangan Skema Bantuan Pembiayaan Perumahan.....	49
Tabel 5 Kebijakan dan Strategi Pembiayaan Perumahan Tahun 2015-2019.....	50
Tabel 6 Target Bantuan Subsidi dan Pembiayaan Perumahan Tahun 2015-2019	52
Tabel 7 Realisasi Penyaluran Pembiayaan Perumahan Program FLPP Tahun 2015 (status 31 Agustus 2015)	54
Tabel 8 Sepuluh Peraturan Terkait Program Satu Juta Rumah MBR yang Memerlukan Perubahan.....	57
Tabel 9 Persyaratan KPR FLPP Tahun 2015.....	80
Tabel 10 Batasan Harga Jual Rumah Sederhana Tapak Bebas PPN (dalam Rupiah) Sesuai dengan PMK 113/PMK.03/2014 dan KEPMEN PUPR Nomor 425/KPTS/M/2015	81
Tabel 11 Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak Tahun 2015 Sesuai dengan KEPMEN PUPR Nomor 425/KPTS/M/2015	81
Tabel 12 Penurunan Suku Bunga	84
Tabel 13 Bank Pelaksana Penyalur KPR FLPP Tahun 2015.....	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (UU No.25/2004)	7
Gambar 2 Alur Perencanaan dan Penganggaran.....	10
Gambar 3 Masterplan/Rencana Umum Jaringan Jalan Berdasarkan Permen PU No.02/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Umum Jaringan Jalan	17
Gambar 4 Sistem Jaringan Jalan Sekunder	20
Gambar 5 Proses Penyusunan Program Pembangunan Jaringan Jalan Kawasan Perkotaan.....	23
Gambar 6 Skema Sistem Penyediaan Air Minum	24
Gambar 7 Proses Penyusunan Program Pembangunan Jaringan Air Minum Kawasan Perkotaan.....	28
Gambar 8 Sistem Jaringan Air Limbah	29
Gambar 9 Diagram Sistem Sanitasi: Air Limbah Domestik (Sistem Terpusat/Off-Site System)	30
Gambar 10 Diagram Sistem Sanitasi: Air Limbah Domestik (Sistem Setempat/On-Site System)	31
Gambar 11 Sistem Pengelolaan Air Limbah di Kawasan Industri	32
Gambar 12 Pengelolaan Air Limbah Sistem Terpusat di DKI Jakarta	32
Gambar 13 Proses Penyusunan Program Pembangunan Jaringan Air Limbah Kawasan Perkotaan.....	33
Gambar 14 Skema Sistem Drainase Perkotaan	34
Gambar 15 Proses Penyusunan Program Pembangunan Pengendalian Bajor dan Drainase Kawasan Perkotaan	35
Gambar 16 Sistem Persampahan Domestik	38
Gambar 17 Jarak Subzona di Kawasan Sekitar TPA Sampah dengan Sistem LUT (Lahan Urug Terkendali)	39
Gambar 18 Proses Penyusunan Program Pembangunan Manajemen Persampahan Kawasan Perkotaan.....	40
Gambar 19 Pengertian RP3KP	43
Gambar 20 Sistem Penyediaan Rumah (<i>Housing Delivery System</i>)	45
Gambar 21 Intervensi Pemerintah untuk Sektor Perumahan.....	46
Gambar 22 Permasalahan Kemampuan Beli MBR.....	47
Gambar 23 Permasalahan Aksesibilitas Perumahan	47
Gambar 24 Permasalahan Ketersediaan Perumahan	48
Gambar 25 Target Sejuta Rumah Tahun 2015	55
Gambar 26 Gambaran Umum Pembiayaan Program Sejuta Rumah Tahun 2015.....	56
Gambar 27 Kinerja Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Tahun 2015 dalam Mendukung Program Sejuta Rumah	60

Gambar 28 Pembiayaan SPAM.....	64
Gambar 29 Pembiayaan Sistem Pengolahan Air Limbah	65
Gambar 30 Pembiayaan Drainase Perkotaan	66
Gambar 31 Pembiayaan Sistem Pengelolaan Sampah.....	67
Gambar 32 Dasar Kebijakan KPR FLPP	79
Gambar 33 Skema Pembiayaan KPR FLPP	80
Gambar 34 Skema Pembiayaan KPR Subsidi Selisih Bunga (SSB)	85
Gambar 35 Skema Bantuan Uang Muka (BUM)	85

DAFTAR LAMPIRAN

A.	Skema, Mekanisme, dan Persyaratan Bantuan Pembiayaan Perumahan	78
B.	Analisis Pembiayaan.....	86
C.	Sistem perkotaan	88
D.	Kawasan Strategis	88

PETUNJUK PENGGUNAAN MODUL

A. Deskripsi

Modul Penyusunan Program Investasi Infrastruktur untuk kawasan perkotaan ini terdiri dari empat kegiatan belajar mengajar. Kegiatan belajar pertama membahas hakekat penyusunan program pembangunan infrastruktur dengan sumbateri: pengertian program pembangunan infrastruktur, sistem perencanaan pembangunan nasional, dan prinsip penyusunan program. Kegiatan belajar kedua membahas penyusunan program pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan, dengan submateri: prinsip penyusunan program pembangunan infrastruktur perkotaan dan prinsip perencanaan infrastruktur perkotaan. Kegiatan belajar ketiga, yaitu analisis pembiayaan pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan yang membahas pembagian kewenangan dalam pengembangan infrastruktur perkotaan. Kegiatan belajar keempat adalah analisis prioritas program pembangunan infrastruktur perkotaan.

Peserta diklat mempelajari keseluruhan modul ini dengan cara yang berurutan. Pemahaman setiap materi pada modul ini sangat diperlukan karena materi ini menjadi dasar pemahaman sebelum mengikuti pembelajaran modul-modul berikutnya. Hal ini diperlukan karena masing-masing modul saling berkaitan. Setiap kegiatan belajar dilengkapi dengan latihan atau evaluasi. Latihan atau evaluasi ini menjadi alat ukur tingkat penguasaan peserta diklat setelah mempelajari materi dalam modul ini.

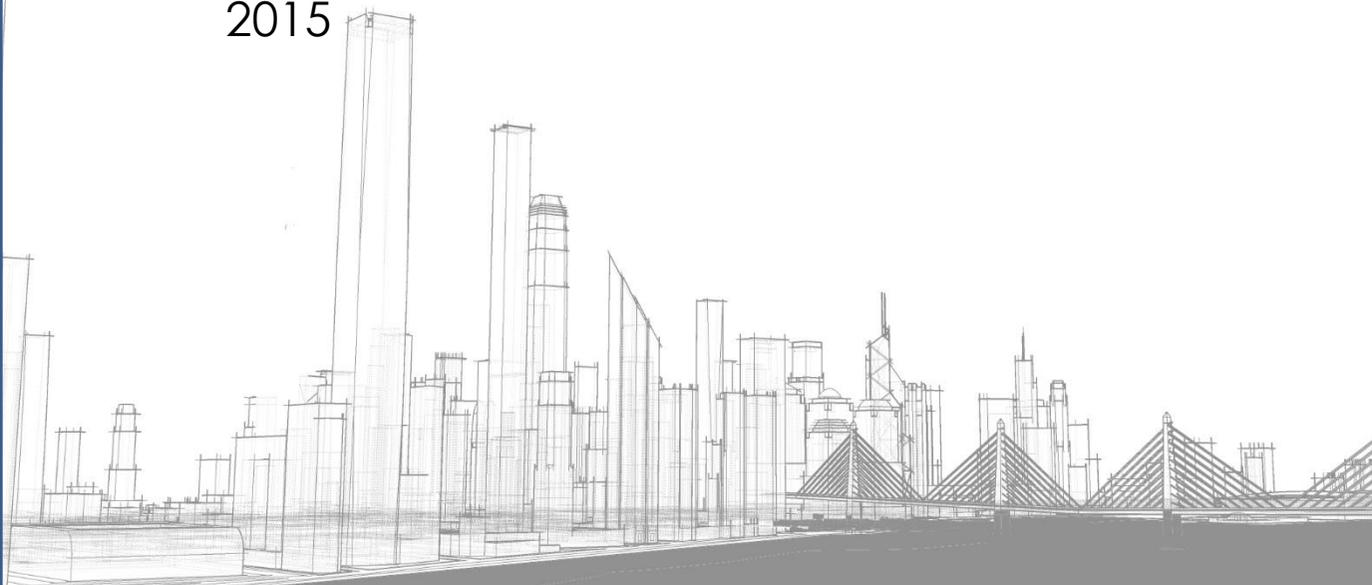
B. Persyaratan

Dalam mempelajari modul ini peserta diklat dilengkapi dengan peraturan perundangan yang terkait dengan materi dalam modul ini, yang terkait dengan penataan ruang antara lain Undang Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, dan Perpres No 2 tahun 2015 tentang RPJMN 2015-2019.

MODUL 3

PENYUSUNAN PROGRAM INVESTASI INFRASTRUKTUR
DIKLAT RENCANA TERPADU DAN PROGRAM
INVESTASI INFRASTRUKTUR PADA KAWASAN
PERKOTAAN

2015



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kawasan perkotaan merupakan pusat kegiatan ekonomi wilayah. Kawasan perkotaan mempunyai peran penting dalam meningkatkan perekonomian wilayah. Untuk meningkatkan produktifitas kawasan perkotaan, maka kawasan perkotaan perlu didukung infrastruktur yang memadai. Rencana kebutuhan infrastruktur kawasan perkotaan yang dibuat berdasarkan pengembangan kawasan perkotaan perlu direalisasikan dalam bentuk pembangunan infrastruktur. Agar pembangunan infrastruktur perkotaan dapat efisien dan efektif, diperlukan pembangunan infrastruktur yang terpadu baik dalam perencanaan maupun program.

Agar rencana kebutuhan infrastruktur dapat direalisasikan ke dalam pembangunan perlu dijabarkan dalam bentuk sebagai berikut:

1. Besaran dan jenis infrastruktur
2. Lokasi infrastruktur
3. Rencana waktu pelaksanaan
4. Besaran biaya pembangunan
5. Sumber biaya pembangunan
6. Target output dan benefit

Item-item tersebut merupakan bentuk dari program pembangunan infrastruktur. Berdasarkan rencana kebutuhan infrastruktur perlu dilakukan penyusunan program pembangunan infrastruktur pada kawasan perkotaan.

Manfaat dari penyusunan program pembangunan infrastruktur pada kawasan perkotaan adalah:

1. Alat keterpaduan pembangunan Infrastruktur
2. Alat koordinasi rencana pembangunan Infrastruktur jangka pendek dan menengah
3. Alat pengendalian kegiatan pembangunan Infrastruktur

Program pembangunan infrastruktur dibagi dalam 3 tahapan, yaitu program pembangunan jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Program

Pembangunan Jangka Panjang Infrastruktur kawasan perkotaan merupakan rencana kegiatan pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan diatas 10 tahun. Program Pembangunan Jangka menengah merupakan rencana kegiatan pembangunan infrastruktur 5 tahun. Program pembangunan jangka pendek berisi rencana kegiatan pembngnan dalam 1 tahun.

1.2. Deskripsi Singkat

Modul Penyusunan Program Investasi Infrastruktur Kawasan Perkotaan ini merupakan bagian dari Diklat Penyusunan Rencana Terpadu dan Program Investasi Infrastruktur pada Kawasan Perkotaan. Penyusunan program pembangunan infrastruktur dibatasi pada bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai salah satu usaha perwujudan pemanfaatan ruang kawasan perkotaan, mencakup Peraturan Perundangan, pengertian, prinsip dasar, dasar pertimbangan, strategi pemrograman, analisis teknik dan analisis keuangan.

1.3. Standar Kompetensi

Yang menjadi tujuan dari pembelajaran penyusunan program investasi infrastruktur adalah agar peserta pelatihan memahami dasar-dasar dan beberapa aspek berkaitan penyusunan program investasi infrastruktur dalam rangka pengembangan kawasan perkotaan.

1.4. Kompetensi dasar

Dalam proses pembelajaran, diharapkan peserta mendapatkan:

1. Pembelajaran prinsip penyusunan program infrastruktur bidang Ke PUPR an.
2. Pembelajaran analisis pembiayaan pembngnan Infrastruktur.
3. Pembelajaran analisa Prioritas pembngnan infrastruktur.

1.5. Materi Pokok dan Sub Materi Pokok

Materi dalam modul ini adalah:

1. Hakekat penyusunan program pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan
 - a. Pengertian program pembngnan infrastruktur terpadu

- b. Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
 - c. Prinsip dasar penyusunan program terpadu
2. Analisa Penyusunan program pembangunan infrastruktur
 - a. Sistem jaringan jalan
 - b. Sistem penyediaan air minum
 - c. Sistem pengendalian banjir dan drainase
 - d. Sistem pengelolaan air limbah/sanitasi
 - e. Sistem pengelolaan persampahan
 - f. Penyediaan perumahan
 3. Analisis pembiayaan program pembangunan infrastruktur
 - a. Sistem jaringan jalan
 - b. Sistem penyediaan air minum
 - c. Sistem pengendalian banjir dan drainase
 - d. Sistem pengelolaan air limbah/sanitasi
 - e. Sistem pengelolaan persampahan
 - f. Penyediaan perumahan
 4. Analisis prioritas program pembangunan infrastruktur.
 - a. Penetapan kriteria/acuan pertimbangan penentuan prioritas
 - b. Pelaksanaan penyusunan prioritas

1.6. Estimasi Waktu

Alokasi waktu yang diberikan untuk pelaksanaan kegiatan belajar mengajar untuk mata diklat “Penyusunan Program Investasi Infrastruktur Kawasan Perkotaan” pada peserta adalah 8 (delapan) jam pelajaran.

BAB 2

KEGIATAN BELAJAR 1

HAKEKAT PENYUSUNAN PROGRAM PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR KAWASAN PERKOTAAN

Indikator Keberhasilan

Paparan pada bab ini difokuskan pada hakekat penyusunan program pembangunan infrastruktur terpadu. Setelah mengkaji seluruh materi yang disajikan pada Bab ini, diharapkan Saudara dapat:

1. Menjelaskan pengertian program pembangunan infrastruktur
2. Menjelaskan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
3. Menielaskan Prinsip Penvusunan Program

2.1. Pengertian Program Pembangunan Infrastruktur

Program adalah instrumen kebijakan yang berisi satu atau lebih kegiatan yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah/lembaga untuk mencapai sasaran dan tujuan serta alokasi anggaran, atau kegiatan masyarakat yang dikoordinasikan oleh instansi pemerintah. Program Kementerian/Lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah adalah sekumpulan rencana kerja suatu Kementerian/Lembaga atau Satuan Kerja Perangkat Daerah. Program Lintas Kementerian/Lembaga/Satuan Kerja Perangkat Daerah adalah sekumpulan rencana kerja beberapa Kementerian/Lembaga atau Satuan Kerja Perangkat Daerah. Program Kewilayahan dan Lintas Wilayah adalah sekumpulan rencana kerja Terpadu antar Kementerian/Lembaga atau Satuan Kerja Perangkat Daerah mengenai suatu atau beberapa wilayah, daerah, dan kawasan.

Program investasi infrastruktur adalah sekumpulan rencana kerja pembangunan prasarana dan sarana bidang Ke-PU Pera-an yang berisikan kegiatan, alokasi anggaran, dan sumber dana, serta tujuan dan sasaran. Program investasi

pembangunan infrastruktur dibagi dalam 3 tahap, yaitu program jangka panjang, program jangka menengah, dan program jangka pendek. Sebagai upaya mewujudkan rencana terpadu dilakukan upaya mengintegrasikan prioritas program pembangunan infrastruktur ke-PU Perencanaan sesuai arahan spasial pengembangan wilayah.

Ronal Hudson (1997:3) menyatakan bahwa keberhasilan dan masyarakat tergantung pada infrastruktur fisik untuk pendistribusian sumber daya dan pelayanan publik. Kualitas dan efisiensi infrastruktur mempengaruhi kualitas hidup kesehatan sistem sosial dan keberlanjutan kegiatan perekonomian dan bisnis. Infrastruktur telah dinyatakan dengan berbagai definisi. Grigg (1988) dalam Hudson menyebutkan infrastruktur adalah semua fasilitas fisik yang sering disebut dengan pekerjaan umum. Berikut adalah pengertian infrastruktur berdasarkan para ahli.

Tabel 1 Pengertian Infrastruktur

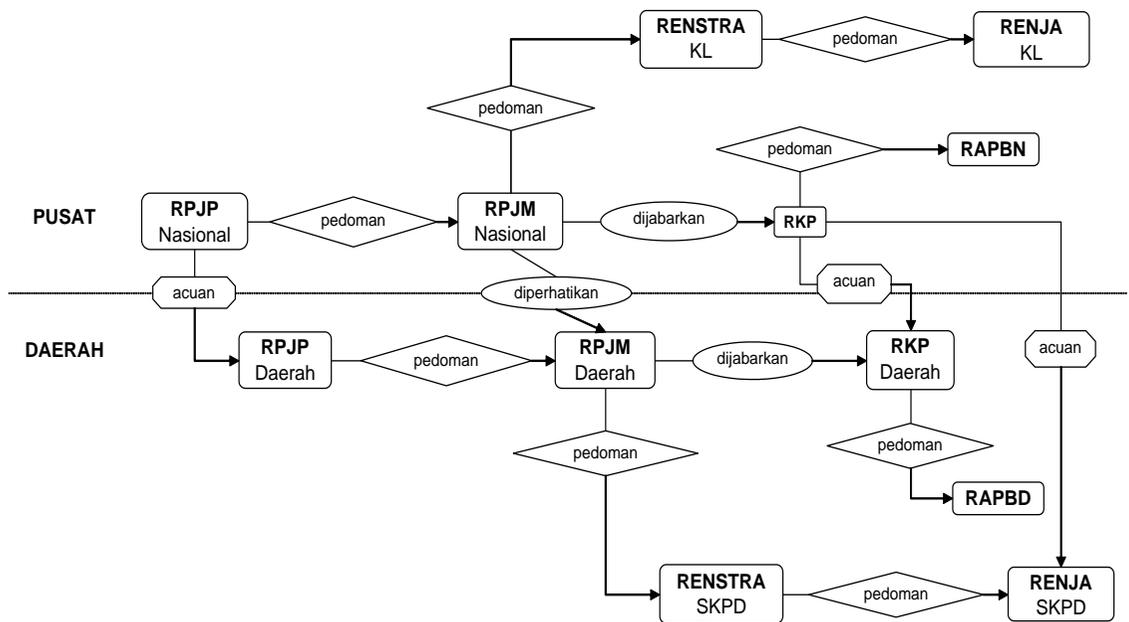
Infrastruktur						
P3KT (2003)	Hudson (1997)	Grigg & Fontane (1988)	Kodoatie (2003)	Suripin (2003)	Chaplin (1995)	Pekerjaan Umum (2006)
	Transportasi	Transportasi		Sarana transportasi		
Jaringan jalan			Jalan dan pelayanan transportasi	Jalan raya, jalan kota, dan jembatan	Infrastruktur	Jaringan jalan
		Pelayanan transportasi				
Air bersih		Keairan	Infrastruktur keairan			Air bersih
Air limbah	Air bersih dan air kotor	Pengelolaan limbah	Limbah	Pengelolaan limbah		Air limbah
Drainase	Pengelolaan sampah					Drainase

Infrastruktur						
P3KT (2003)	Hudson (1997)	Grigg& Fontane (1988)	Kodoatie (2003)	Suripin (2003)	Chaplin (1995)	Pekerjaan Umum (2006)
Sampah						Sampah
Jaringan listrik	Produksi dan distribusi energi	Distribusi dan produksi energi	Energi	Energi		Jaringan listrik
Jaringan telepon		Komunikasi	Komunikasi	Telekomunikasi		Jaringan telepon
Fasilitas umum	Bangunan	Bangunan	Bangunan gedung dan lingkungannya	Bangunan kota		Fasilitas umum

Sumber: Soufyan dan Morimura dalam Retno Tri Nalarsih, 2007.

2.2. Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional menurut UU No.25 tahun 2004 menjelaskan keterkaitan rencana dan program pembangunan di pusat dan daerah sebagai berikut:



Gambar 1 Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (UU No.25/2004)

Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Nasional merupakan penjabaran dari tujuan dibentuknya pemerintah Negara Indonesia yang tercantum dalam pembukaan UUD Negara RI Tahun 1945, dalam bentuk visi, misi, dan arah pembangunan Nasional. Muatan RPJP Nasional (UU No 17 tahun 2007) adalah visi dan misi pembangunan nasional serta arah, tahapan, dan prioritas pembangunan jangka panjang

Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Daerah memuat visi, misi, dan arah pembangunan Daerah yang mengacu pada RPJP Nasional. Muatan RPJP Daerah (Permendagri No 54/2010) adalah visi dan misi pembangunan daerah serta arah, tahapan, dan prioritas pembangunan daerah jangka panjang

Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional merupakan penjabaran dari visi, misi, dan program Presiden yang penyusunannya berpedoman pada RPJP Nasional yang memuat Strategi pembangunan Nasional, kebijakan umum, program kementerian/lembaga dan lintas

kementerian/lembaga, kewilayahan dan lintas kewilayahan. Muatan RPJM Nasional (Perpres No 5 tahun 2010):

- a. Strategi Pembangunan Nasional
- b. Kebijakan Umum Pembangunan Nasional
- c. Program Kementerian/Lembaga dan Lintas Kementerian/Lembaga
- d. Program Kewilayahan dan Lintas Kewilayahan
- e. Kerangka Ekonomi Makro

Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Daerah merupakan penjabaran dari visi, misi, dan program Kepala Daerah yang penyusunannya berpedoman pada RPJP Daerah dan memperhatikan RPJM Nasional, memuat arah kebijakan keuangan daerah, Strategi pembangunan Daerah, kebijakan umum, Program Satuan Kerja Perangkat Daerah, lintas Satker Perangkat Daerah, program Kewilayahan. Muatan RPJM Daerah (Permendagri No 54/2010):

- a. Visi, Misi, Program Kepala Daerah;
- b. Arah Kebijakan Keuangan Daerah;
- c. Strategi Pembangunan Daerah;
- d. Kebijakan Umum Pembangunan Daerah;
- e. Program SKPD;
- f. Program Lintas SKPD;
- g. Program Kewilayahan;
- h. Renja dalam kerangka regulasi yang bersifat indikatif;
- i. Renja dalam kerangka pendanaan yang bersifat indikatif.

Rencana Kerja Pemerintah (RKP) merupakan penjabaran dari RPJM Nasional. RKP ini juga akan menjadi pedoman dalam perumusan RAPBN (Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara). Muatan RKP:

- a. Prioritas Pembangunan dan Kerangka Ekonomi Makro
- b. Program Kementerian/Lembaga, Lintas Kementerian/Lembaga, dan Kewilayahan (1 tahun)

Rencana Kerja Pemerintah Daerah merupakan penjabaran RPJM Daerah dan dibuat dengan mengacu pada RKP. RKP Daerah ini akan menjadi pedoman dalam perumusan Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (RAPBD). Muatan RKP Daerah (Permengri No 54/2010):

- a. Rancangan Kerangka Ekonomi Daerah
- b. Program Prioritas Pembangunan; dan
- c. Rencana kerja, Pendanaan dan Prakiraan Maju

Rencana Strategis Kementerian/Lembaga (Renstra-KL) dibuat dengan berpedoman pada RPJM Nasional. Muatan Renstra-KL:

- a. Visi dan Misi Pembangunan Kementerian/Lembaga
- b. Tujuan, Strategi, dan Kebijakan Pembangunan Kementerian/Lembaga
- c. Program dan Kegiatan Pembangunan Kementerian/Lembaga (5 tahun)

Rencana Kerja Kementerian/Lembaga (Renja-KL) dibuat dengan berpedoman pada Renstra-KL. Muatan Renja-KL:

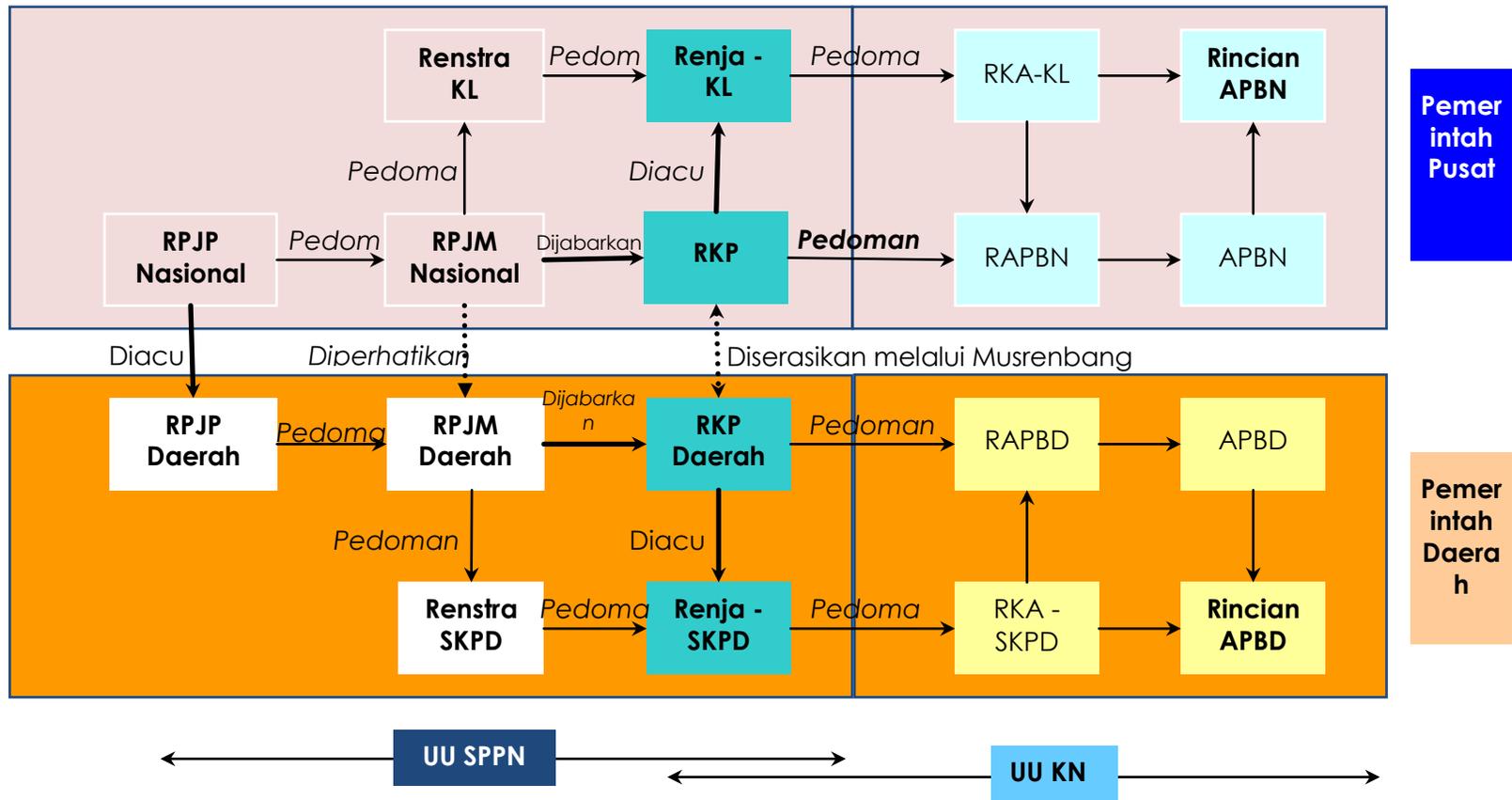
- a. Kebijakan Pembangunan Kementerian/Lembaga (1 tahun)
- b. Program dan Kegiatan Pembangunan Kementerian/Lembaga (1 tahun)

Rencana Strategis Satuan Kerja Pembangunan Daerah (Renstra SKPD) merupakan rencana yang dibuat dengan berpedoman pada RPJM. Muatan Renstra-SKPD (Permendagri No 54/2010):

- a. Visi dan Misi Pembangunan Satuan Kerja Pembangunan Daerah (SKPD)
- b. Tujuan, Strategi, dan Kebijakan Pembangunan SKPD
- c. Program dan Kegiatan Pembangunan SKPD (5 tahun)

Rencana Kerja Satuan Kerja Pembangunan Daerah (Renja SKPD) dibuat dengan berpedoman pada Renstra SKPD serta mengacu pada RKP. Muatan Renja-SKPD (Permendagri No 54/2010):

- a. Program dan Kegiatan Pembangunan SKPD (1 tahun)
- b. Lokasi Pembangunan SKPD (1 tahun)
- c. Indikator Kinerja
 - Kelompok Sasaran; dan
 - Pagu Indikatif dan Prakiraan Maju



Gambar 2 Alur Perencanaan dan Penganggaran

2.3. Prinsip Penyusunan Program

Dalam menyusun program, prinsip dasar yang perlu diperhatikan antara lain:

1. Kewilayahan
 - a. Proteksi lingkungan
 - b. Penetapan kualitas permukiman dan sarana penunjangnya
 - c. Perlindungan tempat unik/peninggalan budaya
 - d. Alokasi ruang kebutuhan masa depan
 - e. DII
 - f. (gunakan RTRW yang berlaku)
2. Keberlanjutan

pendekatan dalam menyusun program memperhatikan rencana jangka pendek, menengah, dan panjang dengan mempertimbangkan aspek fisik, kemampuan keuangan, kondisi sosial-ekonomi, dan lingkungan.
3. Koordinasi

Keterlibatan seluruh pemangku kepentingan yang berasal dari instansi penanggung jawab infrastruktur yang akan dibangun.
4. Keterpaduan

Integrasi rencana dan sinkronisasi program setiap infrastruktur yang akan dibangun dengan mempertimbangkan rencana pengembangan kawasan baik jangka menengah maupun jangka panjang.
5. Optimasi sumber daya

Pendekatan dengan memperhatikan dan memanfaatkan potensi wilayah dan sumber-sumber daya yang dimiliki baik diwilayah sendiri dan wilayah sekitar dengan tetap mempertimbangkan keberlanjutan pembangunan
6. Optimasi manfaat

Program Pembangunan harus cepat memberikan manfaat kepada masyarakat sesuai kebutuhan yang benar-benar diperlukan

2.4. Rangkuman

Berdasarkan rencana tata ruang, Pengembangan kawasan perkotaan perlu didukung dengan pembangunan infrastruktur terpadu agar kawasan perkotaan menjadi kawasan yang produktif dan berkelanjutan. Berdasarkan rencana pengembangan kawasan perkotaan dalam rencana tata ruang maka dibuat rencana kebutuhan infrastruktur dalam menunjang perkembangan kawasan perkotaan.

Berdasarkan kebutuhan infrastruktur tersebut perlu dibuat rencana pembangunan infrastruktur terpadu. Untuk mewujudkan rencana tersebut perlu dibuat program pembangunan infrastruktur yang terdiri dari program jangka panjang, menengah, dan pendek. Program pembangunan infrastruktur merupakan bagian dari sistem perencanaan pembangunan nasional karena sebagian besar biaya pembangunan infrastruktur berasal dari pemerintah.

2.5. Latihan

- 1 Diskusikan dalam kelompok mengenai apakah visi dan misi pimpinan walikota akan mempengaruhi rencana pembangunan jangka menengah daerah kota, berilah contohnya
- 2 Bila kawasan perkotaan meliputi beberapa kabupaten dan kota, apa peran rencana pembangunan jangka menengah pada kabupaten dan kota dalam program pembangunan infrastruktur terpadu dikawasan perkotaan. Diskusikan dalam kelompok
- 3 Apa yang dimaksud dengan RESTRA KL, dan apa muatan dari RESTRA KL?
- 4 Apa yang dimaksud infrastruktur menurut P3KT (Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu)?
- 5 Bagaimana prinsip penyusunan program pembangunan terpadu?

BAB 3

KEGIATAN BELAJAR 2

PENYUSUNAN PROGRAM

PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR

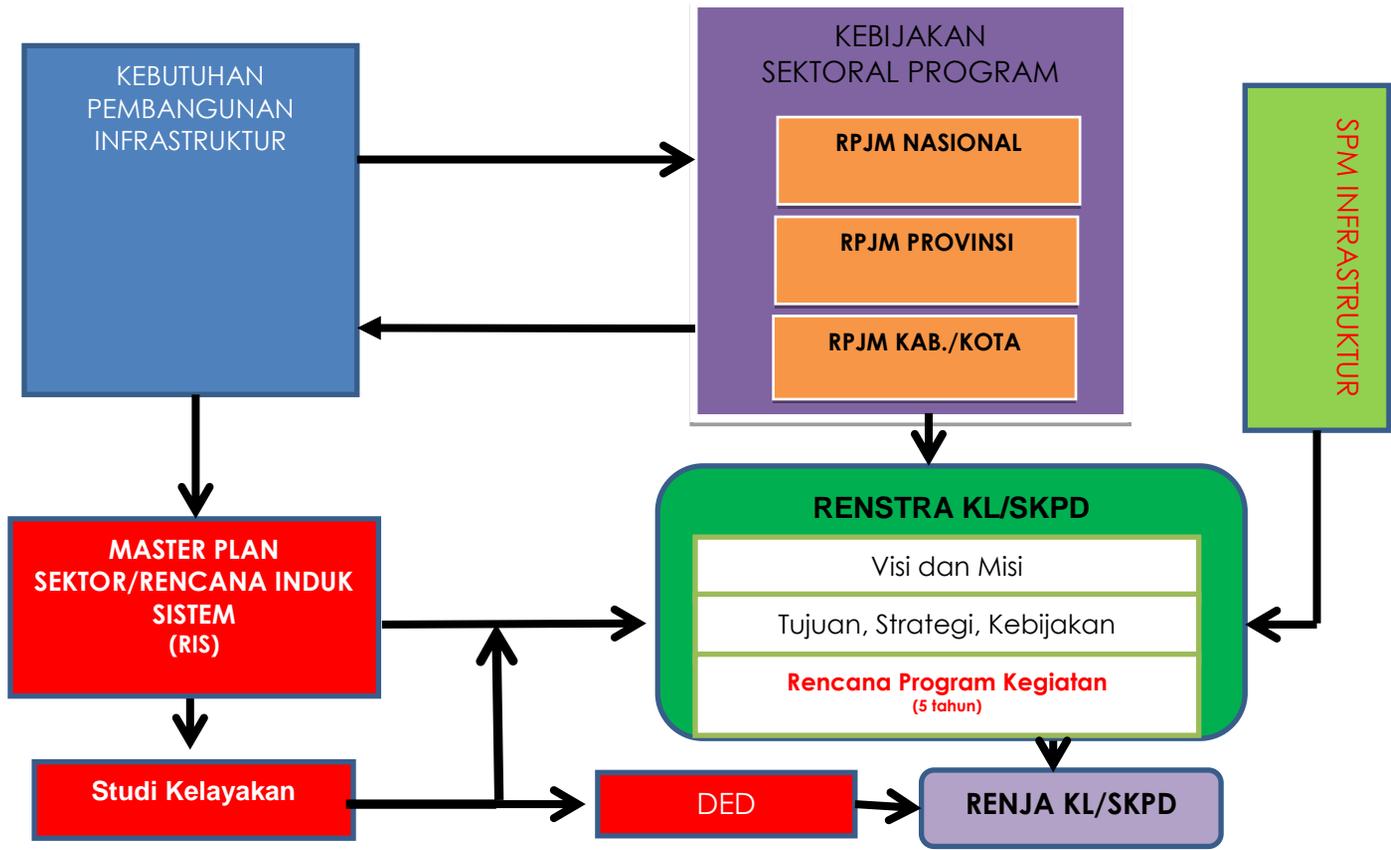
KAWASAN PERKOTAAN

Indikator Keberhasilan

- a. Menjelaskan prinsip penyusunan program pembangunan
- b. Menjelaskan analisis penyusunan program pembangunan
- c. Menjelaskan analisis perencanaan pembangunan jalan, air minum, air limbah, persampahan, pengendalian banjir, serta permukiman dan perumahan

3.1. Prinsip Penyusunan Program Pembangunan Infrastruktur Perkotaan

Dalam menyusun program seperti program pembangunan infrastruktur di kawasan perkotaan, diperlukan analisis yang mempertimbangkan kebutuhan pembangunan infrastruktur dan rencana-rencana yang telah dibuat.



3.1.1. Dasar Pertimbangan Penyusunan Program Pembangunan Infrastruktur

Yang perlu menjadi pertimbangan dalam menyusun program pembangunan infrastruktur antara lain:

- a. Arah pemanfaatan ruang dan pengembangan kawasan perkotaan
- b. Hasil perhitungan kebutuhan kapasitas yang perlu dibangun berdasarkan Rencana Induk Sistem (RIS) kalau sudah ada, dan *feasibility study*, termasuk studi Amdal.
- c. Ketersediaan dana berdasarkan analisis kemampuan keuangan yang ada
- d. Pentahapan pembangunan sektor/sarana perkotaan yang perlu didukung oleh infrastruktur
- e. Pilihan teknologi yang akan dibangun
- f. Pembagian kewenangan pembiayaan pembangunan infrastruktur
- g. Kondisi eksisting pelayanan infrastruktur perkotaan

3.1.2. Jenis Analisis dalam Program Pembangunan Infrastruktur

Terdapat berbagai analisis untuk program pembangunan infrastruktur, antara lain: analisis spasial, analisis ekonomi, analisis sosial, analisis institusi, dan analisis lingkungan yang mana dapat dilakukan pada studi kelayakan.

a. Analisis spasial

Analisis ini diperlukan sebagai basis untuk mendesain kerangka pembangunan wilayah atau kawasan yang sesuai dengan prinsip-prinsip pembangunan dan berbagai regulasi yang berlaku. Aspek utama yang perlu diperhatikan dalam analisis ini adalah daya dukung dan daya tampung wilayah atau kawasan.

Tujuan dari analisis spasial adalah untuk menjamin bahwa rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang berdasarkan pada kesadaran akan: kendala ruang, masalah, peluang, trend, dan pola ruang; sesuai kebutuhan akan pengaturan kembali akan ruang; memperhatikan *land reform*; dan dimensi ruang dan isu-isu pembangunan.

Dalam melakukan analisis spasial minimal dilakukan pemetaan ruang dengan berbagai tema sesuai kebutuhan wilayah/kawasan, misalnya pemetaan kawasan rawan bencana, pemetaan sumber-sumber air/cadangan air tanah atau sumber-sumber alam lainnya, migrasi burung, dan lain-lain sesuai dengan tema, visi, dan misi wilayah atau kawasan.

b. Analisis ekonomi

Fokus dari analisis ini utamanya adalah pada pertumbuhan ekonomi wilayah atau kawasan. Analisis ini dibutuhkan sebagai basis untuk menyusun strategi pembangunan terkait kebijakan pemerintah dalam pembangunan ekonomi.

Tujuan dari analisis ekonomi ini adalah untuk menjamin agar strategi pembangunan dan proyek-proyek yang akan dibangun sesuai dengan potensi ekonomi saat ini dan berbagai kendala menjadi pertimbangan.

Untuk melakukan analisis ekonomi, diperlukan data dan informasi sebagai bahan dasar untuk dibahas, jika diperlukan, pembahasan dapat dilakukan pada level pembuat keputusan pada tingkat wilayah atau kawasan. Data dan informasi yang dibutuhkan antara lain: data ekonomi yang mendasar, seperti tenaga kerja; *trend* ekonomi, seperti pertumbuhan pendapatan perkapita; potensi ekomi, seperti besaran sumber alam; dan kendala-kendala pembangunan ekonomi.

c. Analisis sosial

Fokus utama dari analisis ini adalah pada kondisi sosial yang menjadi masalah, seperti kemiskinan, kesehatan, dan masyarakat. Analisis sosial dibutuhkan agar pembangunan wilayah atau kawasan dapat mengurangi tingkat kemiskinan dan kesehatan masyarakat. Tujuan dari analisis sosial adalah untuk menjamin strategi pembangunan dapat menjawab berbagai permasalahan sosial, seperti kemiskinan dan kesehatan masyarakat.

Persyaratan minimal untuk melakukan analisis sosial adalah data sosial yang mendasar seperti IPM, tingkat kriminalitas, isu persamaan gender, isu terkait perilaku masyarakat, dan lain-lain.

d. Analisis institusi

Tujuan dari analisis kelembagaan adalah untuk menjamin keterpaduan pembangunan infrastruktur dari perencanaan dan pelaksanaan pembangunan. Analisis institusi ini memberi gambaran bentuk kelembagaan yang ideal yang akan dikembangkan untuk mewujudkan pembangunan infrastruktur secara terpadu pada kawasan perdesaan. uraian analisis ini dijabarkan lebih lanjut pada modul analisis kelembagaan dan koordinasi.

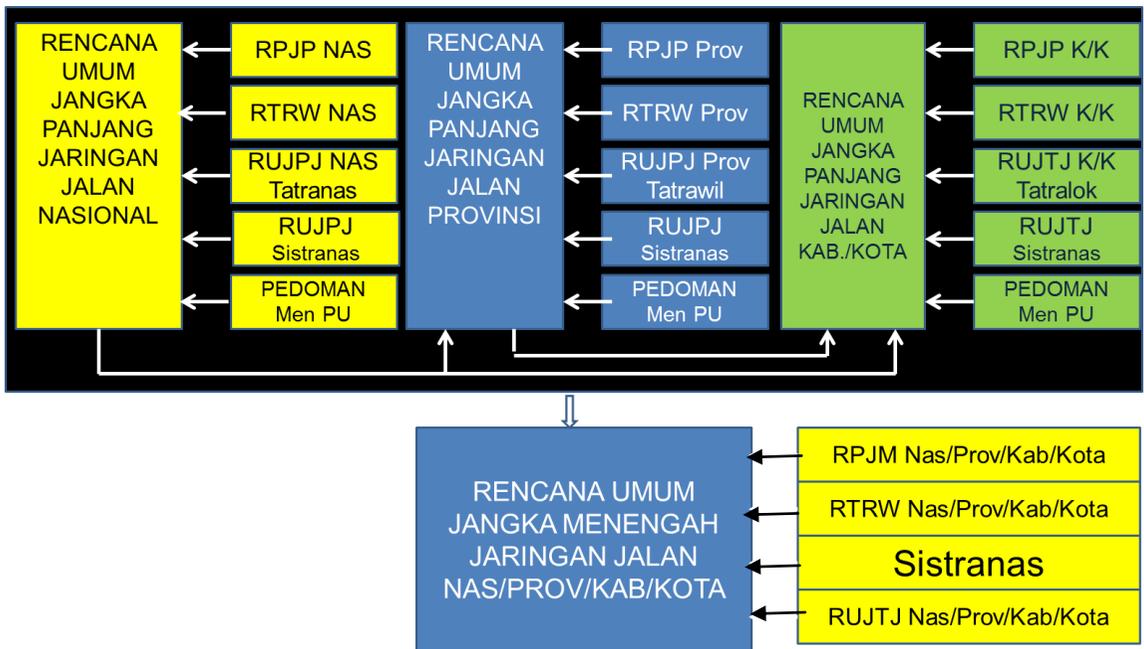
e. Analisis lingkungan

Tujuan dari analisis lingkungan adalah untuk menjamin bahwa program dan proyek memperhatikan masalah-masalah lingkungan dan memperhitungkan asset alam yang harus dilindungi atau dilakukan pengendalian lingkungan secara ketat. Untuk melakukan analisis lingkungan, diperlukan data mengenai masalah lingkungan yang ada saat ini (lengkap dengan deskripsi ringkas untuk setiap masalah, lokasinya, berapa yang terpapar, *magnitude* masalah, dan penyebab masalah). Data-data tersebut merupakan informasi krusial dan mendasar bagi pembahasan pada tingkat wilayah atau kawasan.

3.2. Prinsip Perencanaan Infrastruktur Perkotaan

3.2.1. Infrastruktur Jalan

Berdasarkan skala pelayanannya, terdapat tiga rencana umum jangka panjang untuk jaringan jalan, yaitu rencana umum jangka panjang jaringan jalan nasional, jalan provinsi, dan jalan kabupaten/kota.

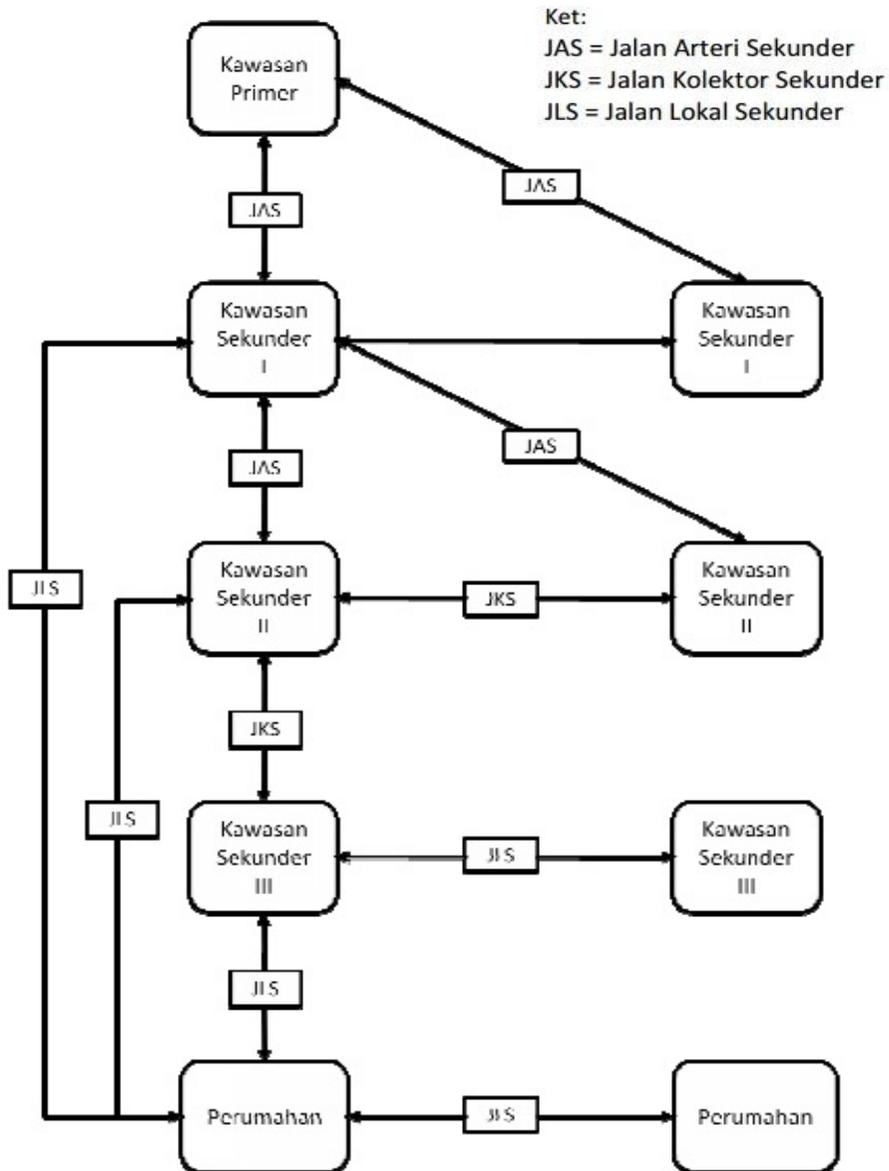


Gambar 3 Masterplan/Rencana Umum Jaringan Jalan Berdasarkan Permen PU No.02/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Umum Jaringan Jalan

Rencana jaringan jalan nasional dibuat dengan berpedoman pada PRJP Nasional, RTRW Nasional, RUPJ Nasional Tartranas, RUJJP Sistranas, dan Pedoman Kementerian PU. Rencana jaringan jalan nasional ini akan menjadi acuan dalam membuat rencana jaringan jalan provinsi dan jalan kabupaten/kota. Rencana jaringan jalan provinsi dibuat berdasarkan RPJP Provinsi, RTRW Provinsi, RUJJP Provinsi Tatrawil, RUJJP Sistranas, dan Pedoman Kementerian PU. Rencana jaringan jalan provinsi ini akan menjadi acuan dalam membuat rencana jaringan jalan kabupaten dan kota. Rencana jaringan jalan kabupaten/kota dibuat berdasarkan RPJP K/K, RTRW K/K, RUJTJ K/K Tatalok, RUJTJ Sistranas, dan Permodan Kementerian PU.

Rencana umum jangka menengah jaringan jalan nasional/provinsi/kabupaten/kota dibuat dengan berpedoman pada rencana jangka panjang dari jaringan jalan nasional/provinsi/kabupaten/kota yang ada. Rencana umum jangka menengah jaringan jalan nasional/provinsi/kabupaten/kota juga perlu memperhatikan RPJM Nasional/Provinsi/Kabupaten/Kota, RTRW Nasional/Provinsi/Kabupaten/Kota, Sistranas, serta RUJTJ Nasional/Provinsi/Kabupaten/Kota.

Menurut PP No. 34/2006 tentang Jalan, sistem jaringan jalan primer dibagi menjadi jalan arteri primer, jalan kolektor primer, jalan lokal primer, jalan strategis nasional, jalan strategis provinsi, dan jalan strategis kabupaten. Masing-masing jenis jalan menghubungkan kawasan-kawasan yang memiliki skala pelayanan yang berbeda-beda (**Error! Reference source not found.**). Sementara itu, jaringan jalan sekunder terdiri dari jalan arteri sekunder, jalan kolektor sekunder, dan jalan lokal sekunder (Gambar 4).



Gambar 4 Sistem Jaringan Jalan Sekunder
 Sumber: PP Nomor 34/2006 tentang Jalan

Program pembangunan jalan harus disesuaikan dengan kemampuan pendanaan yang ada. Dengan demikian, perlu diperhatikan alokasi pendanaan yang tepat untuk pembangunan jalan agar pembangunan jalan menjadi upaya yang efektif dan efisien serta dengan cepat dapat memberikan manfaat kepada masyarakat.

Pembangunan jalan yang baru perlu disinkronkan dengan jaringan jalan yang ada serta pembangunan infrastruktur lainnya, seperti infrastruktur pelabuhan, industri, perumahan, dll. dalam rangka pengembangan wilayah. Hal ini diperlukan agar penyediaan jalan dapat memberikan manfaat yang optimal, termasuk pada infrastruktur yang ditunjangnya.

Pembangunan jalan harus memenuhi standar teknis yang ditetapkan seperti standar keamanan dan standar lingkungan. PU sendiri telah memiliki standar pelayanan minimal dalam Permen PU No.14 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang. Dengan adanya peraturan tersebut, diharapkan program pembangunan jalan yang dibuat dapat meningkatkan kinerja pelayanan jalan atau minimal dapat memberikan pelayanan sesuai standar pelayanan minimal.

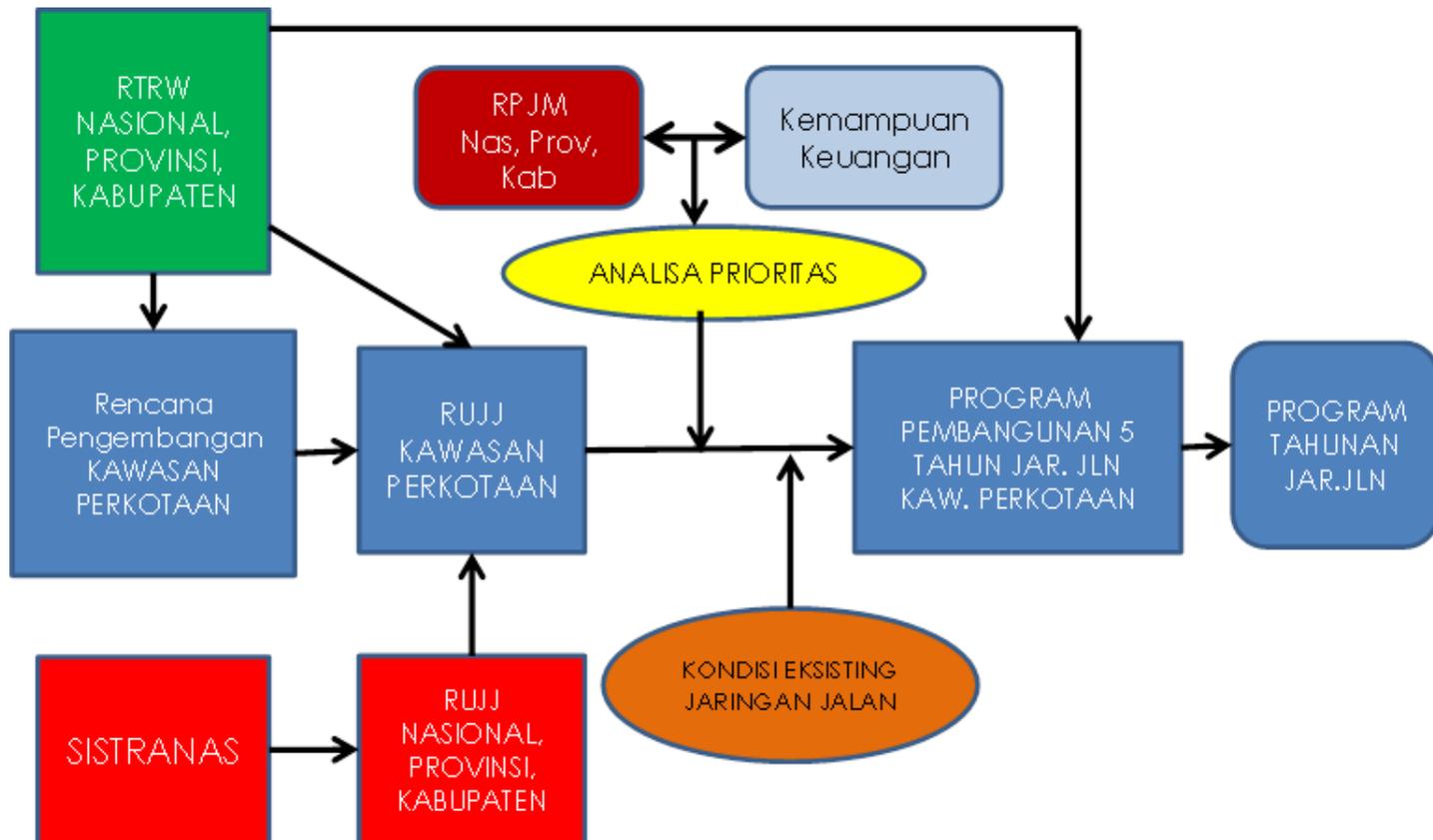
Pembangunan jalan harus disesuaikan dengan fungsi dan kelas jalan. Kelas jalan dan persyaratan teknis minimumnya dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 Persyaratan Teknis Minimum Jaringan Jalan

Kelas jalan	Persyaratan Teknis Minimum
Jalan arteri primer	<ul style="list-style-type: none"> • Kecepatan >60 km/jam • Lebar badan jalan > 11 meter • Kapasitas > volume lalu lintas rata-rata
Jalan lokal primer	<ul style="list-style-type: none"> • Kecepatan > 20 km/jam • Lebar badan jalan > 7.5 meter
Jalan arteri sekunder	<ul style="list-style-type: none"> • Kecepatan > 30 km/jam • Lebar badan jalan > 11 meter • Kapasitas > volume lalu lintas rata-rata
Jalan lokal sekunder	<ul style="list-style-type: none"> • Kecepatan > 10 km/jam • Lebar badan jalan > 7.5 meter
Jalan kolektor primer	<ul style="list-style-type: none"> • Kecepatan > 40 km/jam • Lebar badan jalan > 9m • Kapasitas > volume lalu lintas rata-rata
Jalan lingkungan primer	<ul style="list-style-type: none"> • Kecepatan > 15 km/jam • Lebar badan jalan > 6.5 meter
Jalan kolektor sekunder	<ul style="list-style-type: none"> • Kecepatan > 20 km/jam • Lebar badan jalan > 9m • Kapasitas > volume lalu lintas rata-rata
Jalan lingkungan sekunder	<ul style="list-style-type: none"> • Kecepatan > 10 km/jam • Lebar badan jalan > 6.5 meter

Jenis program jalan antara lain program pemeliharaan, program pengembangan kapasitas jalan, dan program pembangunan jalan baru. Program pemeliharaan antara lain pemeliharaan rutir, pemeliharaan berkala, dan perbaikan rehabilitas. Program pengembangan kapasitas jalan antara lain pelebaran jalan dan peningkatan kapasitas beban jalan. Program pembangunan jalan baru seperti jalan perintisan, jalan tol, jalan nasional, jalan propinsi, jalan kabupaten, jalan kota, jalan perbatasan, dan jalan inspeksi.

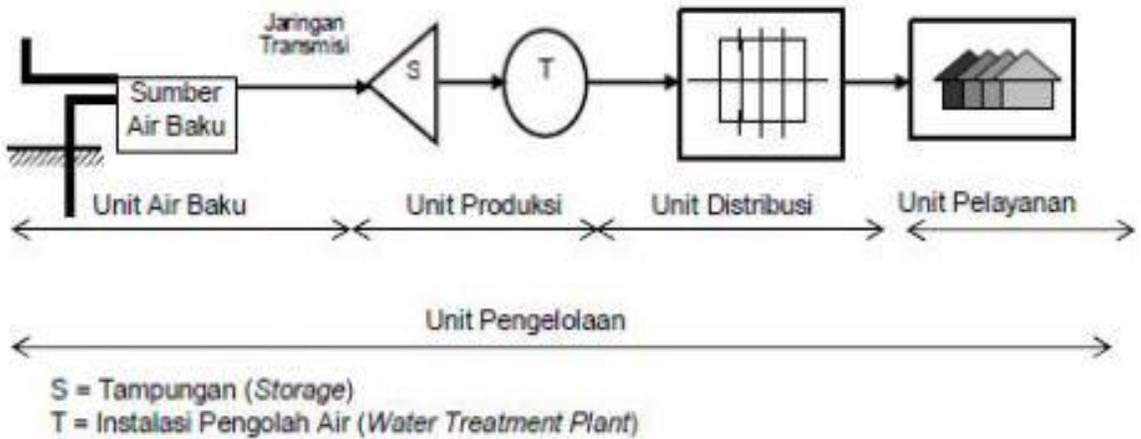
Dalam penyusunan program jalan, terdapat permasalahan-permasalahan yang sering muncul, seperti masalah ketersediaan dan pembebasan tanah, sinkronisasi antara program jalan nasional, jalan propinsi dan jalan kabupaten, masalah *timing* masuknya program jalan dalam konteks pengembangan wilayah; serta masalah sinkronisasi program jalan dengan investasi swasta (jalan tol dan jalan tambang).



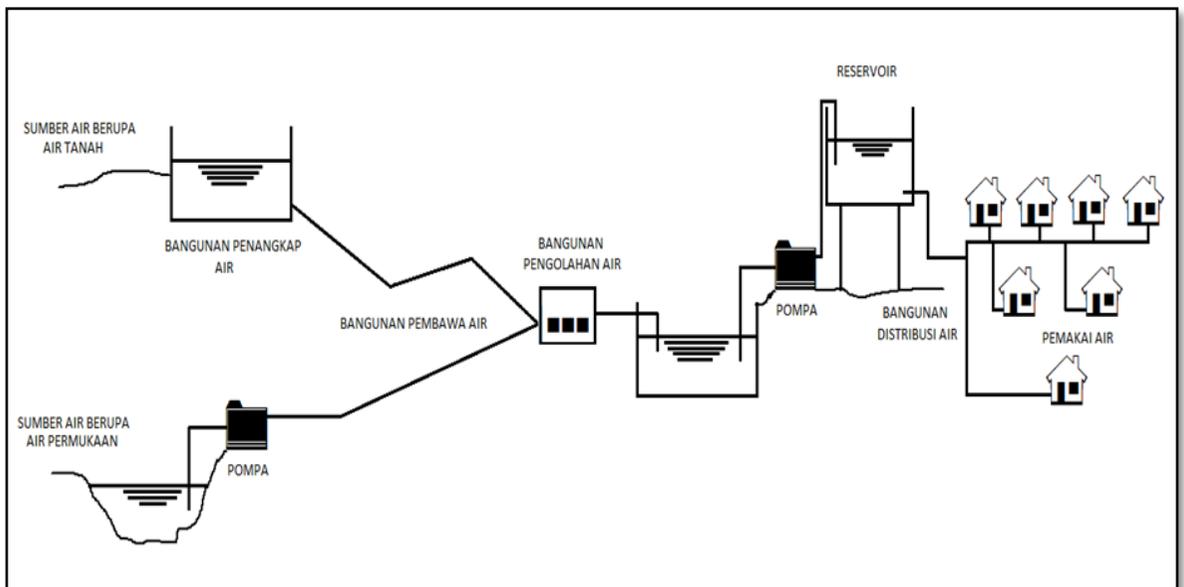
Gambar 5 Proses Penyusunan Program Pembangunan Jaringan Jalan Kawasan Perkotaan

3.2.2. Infrastruktur Air Minum

Untuk sampai ke rumah, air minum dikelola mulai dari sumber air baku, unit produksi yang terdiri dari tampungan (*storage*) dan instalasi pengolah air (*water treatment plant*), dan unit distribusi.



Gambar 6 Skema Sistem Penyediaan Air Minum



Unit air baku dapat terdiri dari bangunan penampungan air, bangunan pengambilan/penyadapan alat pengukur dan peralatan pemantauan, sistem pemompaan dan/atau bangunan sara pembawa serta

perlengkapannya. Unit air baku merupakan sarana pengambilan dan/atau penyediaan air baku. Air baku wajib memenuhi baku mutu yang ditetapkan untuk penyediaan air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Unit produksi merupakan prasarana dan sarana yang dapat digunakan untuk mengolah air baku menjadi air minum melalui proses fisik, kimiawi, dan/atau biologi. Unit produksi dapat terdiri dari bangunan pengolahan dan perlengkapannya, perangkat operasional, alat pengukur dan peralatan pemantauan, serta bangunan penampungan air minum.

Unit distribusi terdiri dari sistem perpomapaan, jaringan distribusi, bangunan penampungan, alat ukur dan peralatan pemantauan. Unit distribusi wajib memberikan kepastian kuantitas, kualitas air, dan kontinuitas pengaliran yang memberikan jaminan pengaliran 24 jam per hari (termasuk mobil tangki).

Unit pelayanan terdiri dari sambungan rumah, hidran umum, dan hidran kebakaran. Untuk mengukur besaran pelayanan pada sambungan rumah, hidran umum harus dipasang alat ukur berupa meteran air. Untuk menjamin keakurasiannya, meteran air wajib ditera secara berkala oleh instansi yang berwenang.

Untuk mengetahui kebutuhan air bersih, perlu diperhatikan kegiatan dalam wilayah yang akan dilayani dan jumlah populasi dalam wilayah tersebut. Data dan analisis terkait kondisi topografi dan geografi kawasan penting untuk diperhatikan agar dapat ditentukan bagaimana cara melayani air minum di kawasan tersebut, kawasan mana yang dilayani dengan sistem terpusat (jaringan perpipaan) dan mana yang dilayani secara setempat.

Kinerja pelayanan harus memenuhi standar pelayanan minimal dan standar teknis yang ada dan menggunakan sistem pelayanan yang paling efektif dan efisien.

Tabel 3 Kebutuhan Air Bersih

NO	Uraian	Satuan	Kota Metropolitan	Kota Besar	Kota Sedang	Kota Kecil	Desa
1.	Domestik SB K U	(l/jiwa/hari)	250 30	150 30	150 30	150 30	100 30
2.	Non Domestik						

NO	Uraian	Satuan	Kota Metro-politan	Kota Besar	Kota Sedang	Kota Kecil	Desa
	Industri	(l/det/ha)	0,4 – 1	0,4 – 1	0,4 – 1	0,4 – 1	0,4 – 1
	Hotel	(l/jiwa/hari)	90	90	90	90	90
	Pelabuhan Udara	(l/png/hari)	10 – 20	10 – 20	10 – 20	10 – 20	10 – 20
	Pelabuhan Laut	(l/png/hr)	10	10	10	10	10
	Terminal	(l/png/hr)	3	3	3	3	3
	Rumah Sakit	(unit/L/hr)	300	300	300	300	300
	Kantor	(l/peg/hr)	10	10	10	10	10
	Sekolah	(l/mrd/hr)	10	10	10	10	10
3.	Pertanian						
	Irigasi	(l/ha/dt)	1	1	1	1	1
	Tambak Sederhana	(l/ha/dt)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
	Tambak Semi	(l/ha/dt)	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
	Intensif	(l/ha/dt)	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
	Tambak Intensif	(l/ekor/hr)	38 - 40	38 - 40	38 - 40	38 - 40	38 - 40
	Peternakan						

Sumber: SNI 19-6728.1-2002

Menurut UNESCO, kebutuhan air bersih perorang adalah 60 liter/hari. Sementara itu, menurut Cipta Karya, kebutuhan air bersih di perdesaan adalah 60 liter/orang/hari, untuk kota kecil 90 l/orang/hari, untuk kota sedang 110 l/org/hari, untuk kota besar 130 l/org/hari, dan untuk metropolitan 150 l/org/hari.

Disimpulkan setiap jiwa harus mengkonsumsi air minym yang layak sebanyak minimal 60 liter per hari. Target terkait air bersih dalam RPJMN adalah tersedianya akses air minum yang aman melalui Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) dengan jaringan perpiaan dan bukan jaringan perpipaan yang terlindung. Dalam penyusunan program pembangunan infrastruktur air bersih, perlu juga diperhatikan potensi-potensi pencemar air, misalnya tempat pembuangan sampah atau WC. Berikut adalah sumber pencemaran air potensial serta jarak minimumnya dari sumur:

Tabel 4 Jarak Minimum Sumur dari Sumber Pencemaran Potensial

JARAK (m)	Sumber Pencemaran Potensial
100	Tempat pembuangan sampah, bengkel, pompa bensin, Industri yang menghasilkan zat pencemar, penyimpanan bahan B3, dll
59	Sumur peresapan air limbah
30	WC cubluk, kandang ternak, sawah atau tegal
15	Tangki Septik, badan air (sungai, rawa, danau, embung)
7	Saluran drainase, selokan atau rumah

Sumber: Pedoman Desain Penyediaan Air Bersih

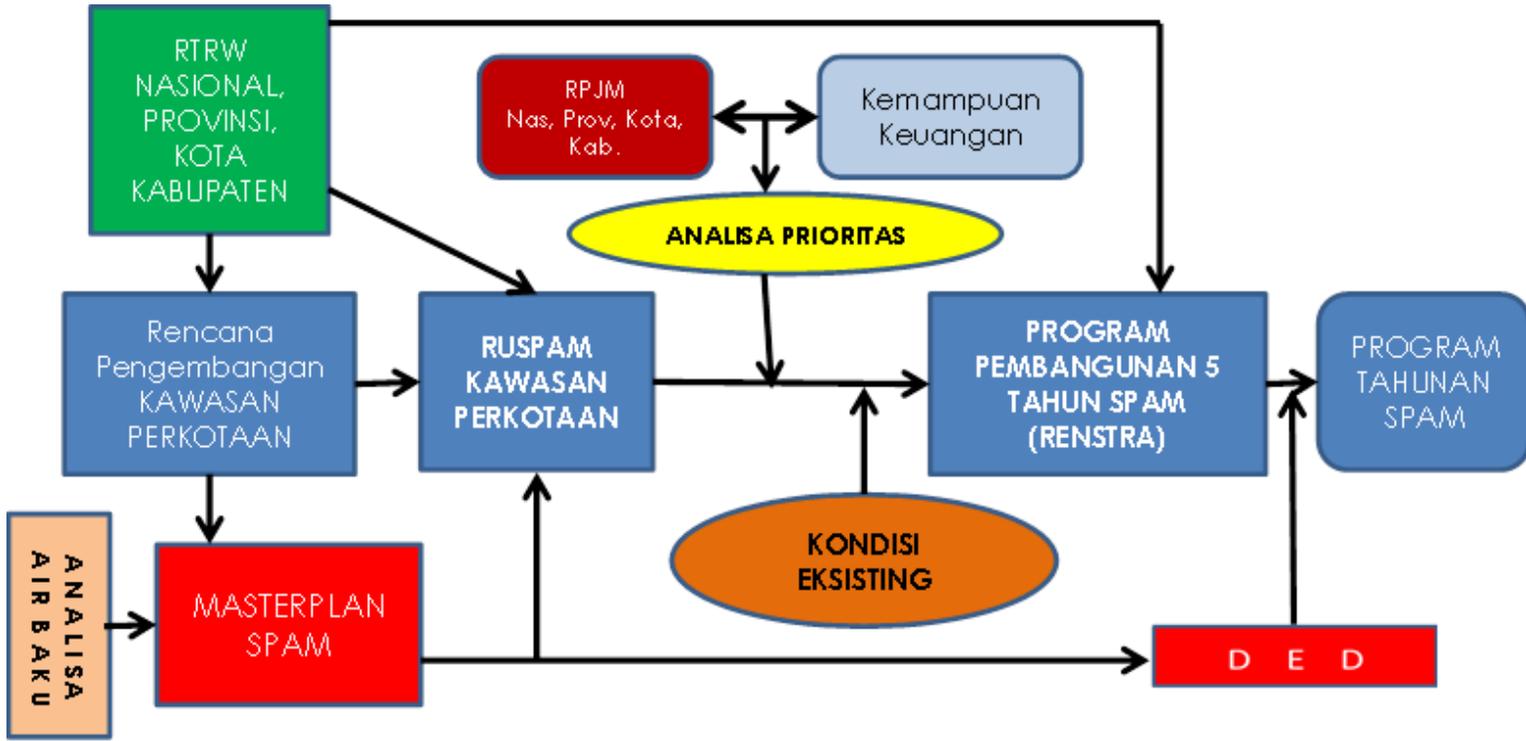
Pentahapan pembangunan memperhatikan pentahapan pembangunan sektor yang didukung pada kawasan perkotaan.

Mengingat air minum dapat menghasilkan pendapatan, maka pembangunan air minum dapat melibatkan investasi swasta.

Untuk program pembangunan sistem terpusat (perpipaan) urutan prioritas programnya adalah sebagai berikut:

- a. Program menurunkan kebocoran air baik teknis maupun non teknis.
- b. Program memanfaatkan kapasitas terpasang.
- c. Program Meningkatkan Kapasitas air minum (kapasitas produksi).
- d. Program Pembangunan baru (air baku, transmisi air baku , produksi pengolahan, transmisi dan distribusi air minum).

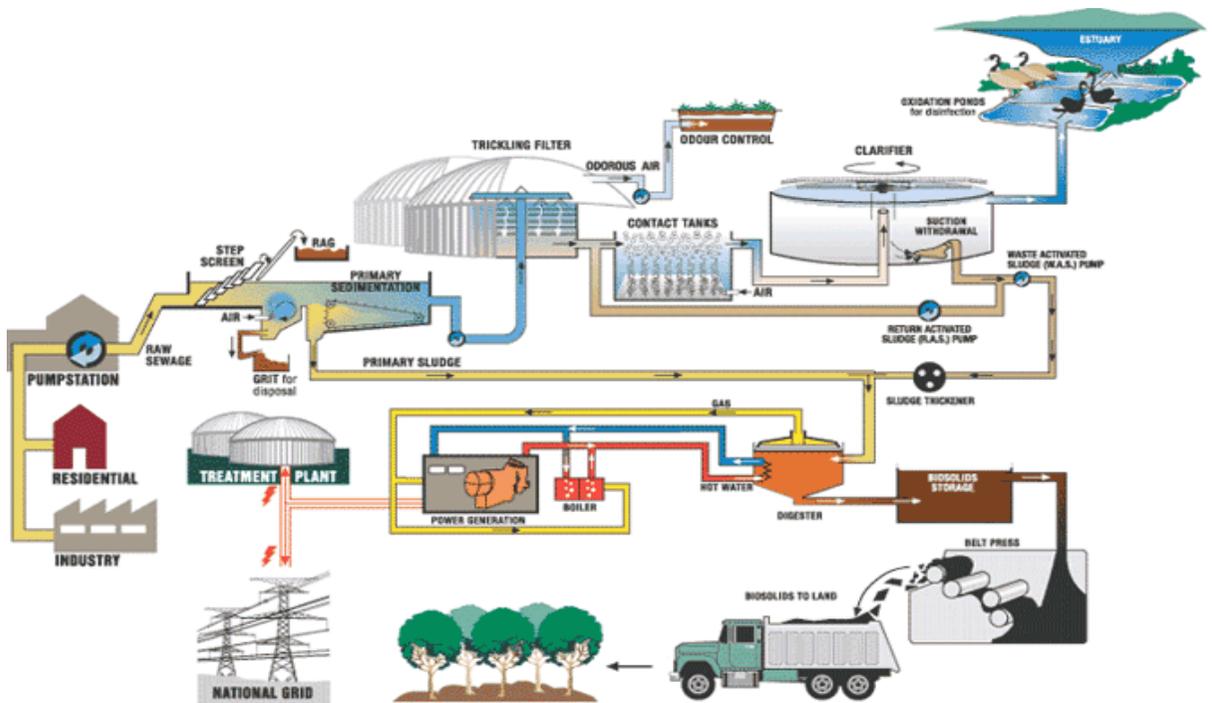
Permasalahan yang sering terjadi terkait program air minym antara lain banyaknya kendala teknis dan nonteknis dalam menurunkan kebocoran air; masalah kelayakan institusi terutama untuk pelayanan setempat air minum; masih banyak kota yang belum bisa memberikan pelayanan 24 jam/hari; serta masalah ketersediaan air baku dan sinkronisasi dengan program air baku untuk pertanian.



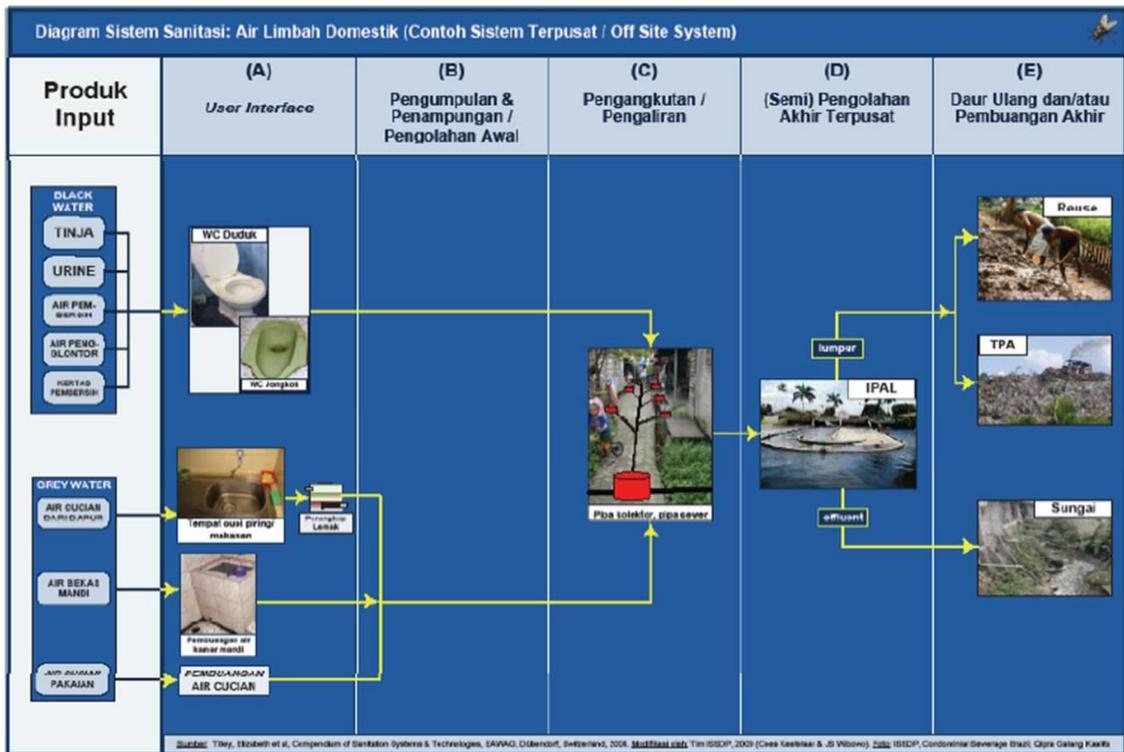
Gambar 7 Proses Penyusunan Program Pembangunan Jaringan Air Minum Kawasan Perkotaan

3.2.3. Infrastruktur Air Limbah

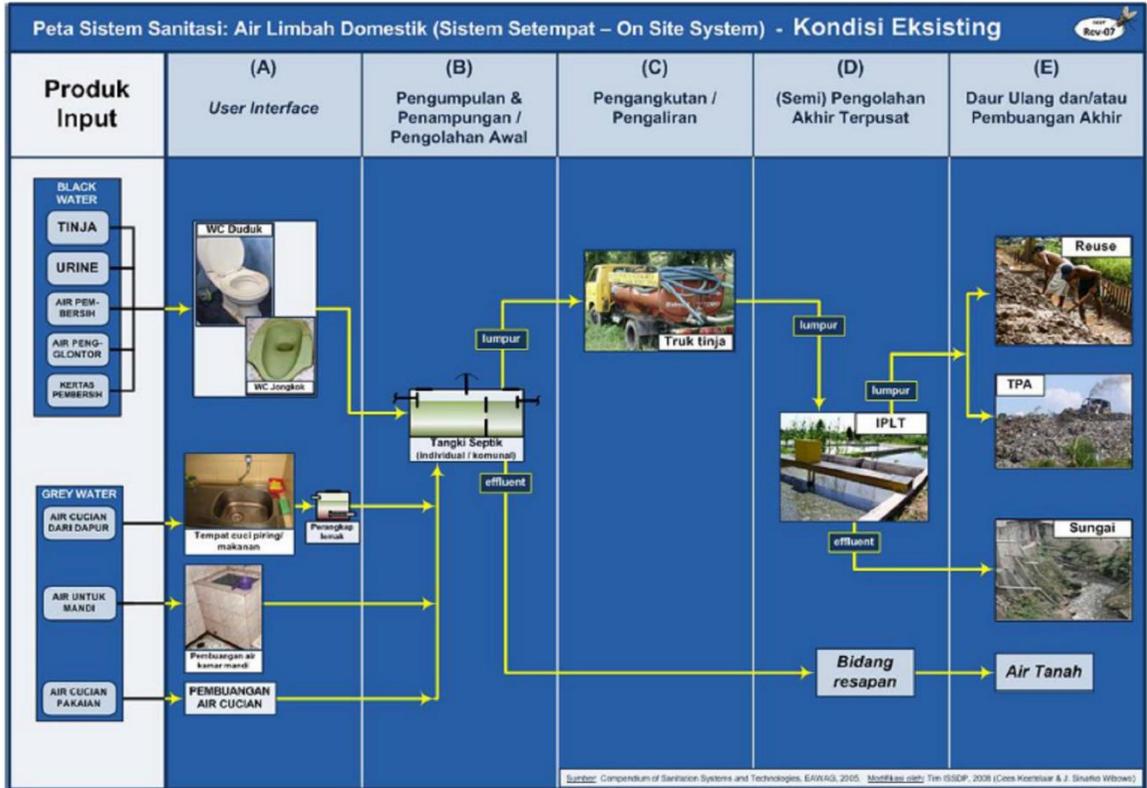
Terdapat dua sistem pelayanan air limbah yaitu, sistem air limbah setempat dan sistem air limbah skala komunitas/kawasan/kota. Untuk sistem air limbah setempat, standar pelayanan minimal adalah tersedia pelayanan sistem air limbah setempat yang memadai sebesar 60%. Untuk sistem air limbah skala komunitas/kawasan/kota, standar pelayanan minimalnya 5%. Dalam RPJM, target untuk penyediaan infrastruktur air limbah adalah tersedianya sistem air limbah sistem setempat dan skala komunitas/kawasan sebesar 100%.



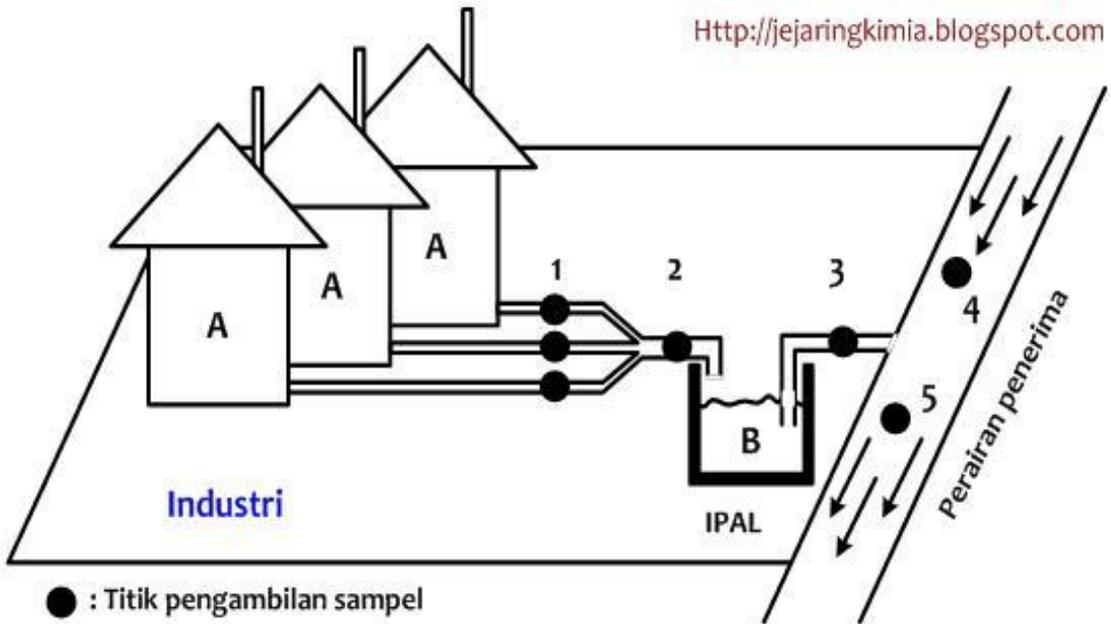
Gambar 8 Sistem Jaringan Air Limbah



Gambar 9 Diagram Sistem Sanitasi: Air Limbah Domestik (Sistem Terpusat/Off-Site System)



Gambar 10 Diagram Sistem Sanitasi: Air Limbah Domestik (Sistem Setempat/On-Site System)

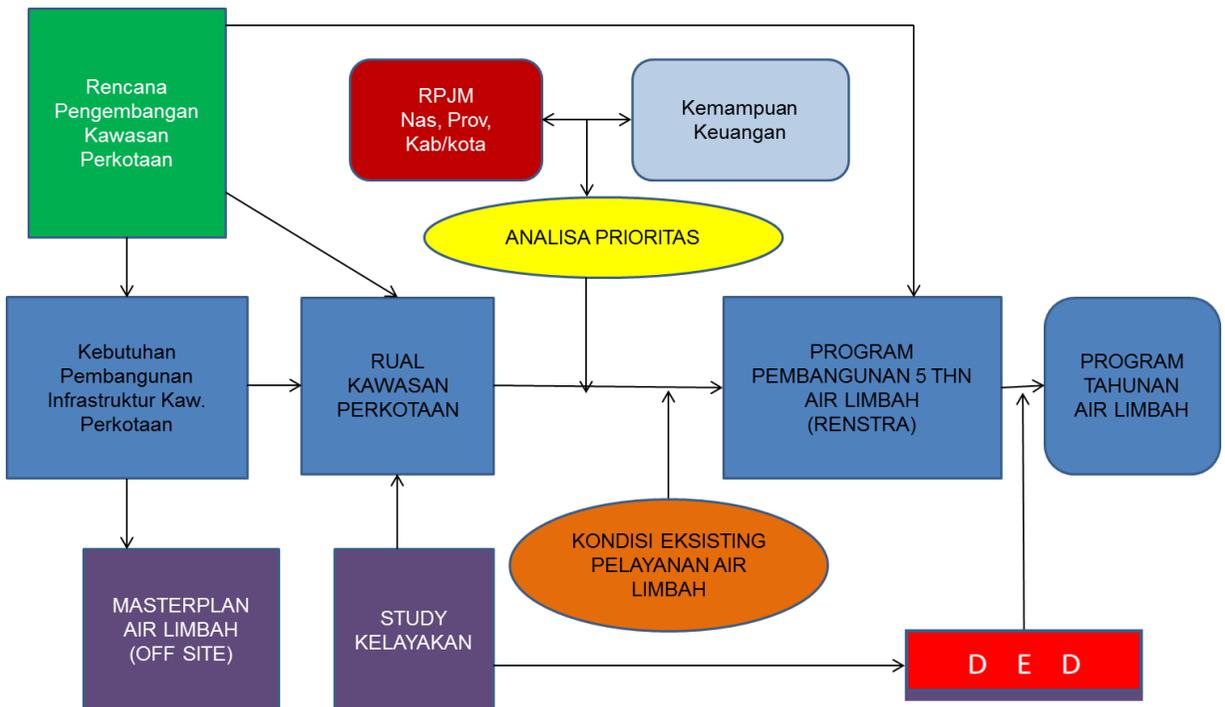


Gambar 11 Sistem Pengelolaan Air Limbah di Kawasan Industri



Gambar 12 Pengelolaan Air Limbah Sistem Terpusat di DKI Jakarta

Sumber: PT Pal Jaya



Gambar 13 Proses Penyusunan Program Pembangunan Jaringan Air Limbah Kawasan Perkotaan

Kebutuhan pelayanan air limbah perlu diklasifikasikan berdasarkan jenisnya, yaitu pelayanan limbah domestik dan limbah nondomestik (mengandung B3). Pelayanan limbah domestik pada skala kota dapat dilayani secara *on-site* (setempat) atau *on-site* (terpusat). Pengelolaan air limbah khusus domestik dan nondomestik terpusat dapat memberikan pendapatan, maka investasi pembangunannya dapat melibatkan peran swasta.

Yang menjadi prioritas pembangunan air limbah antara lain:

1. Pembangunan sarana pengolahan air limbah nondomestik
2. Pembangunan sarana air limbah domestik untuk melayani kawasan kota yang padat penduduk dan padat bangunan
3. Pelayanan pada kawasan yang kurang padat dengan pelayanan setempat.

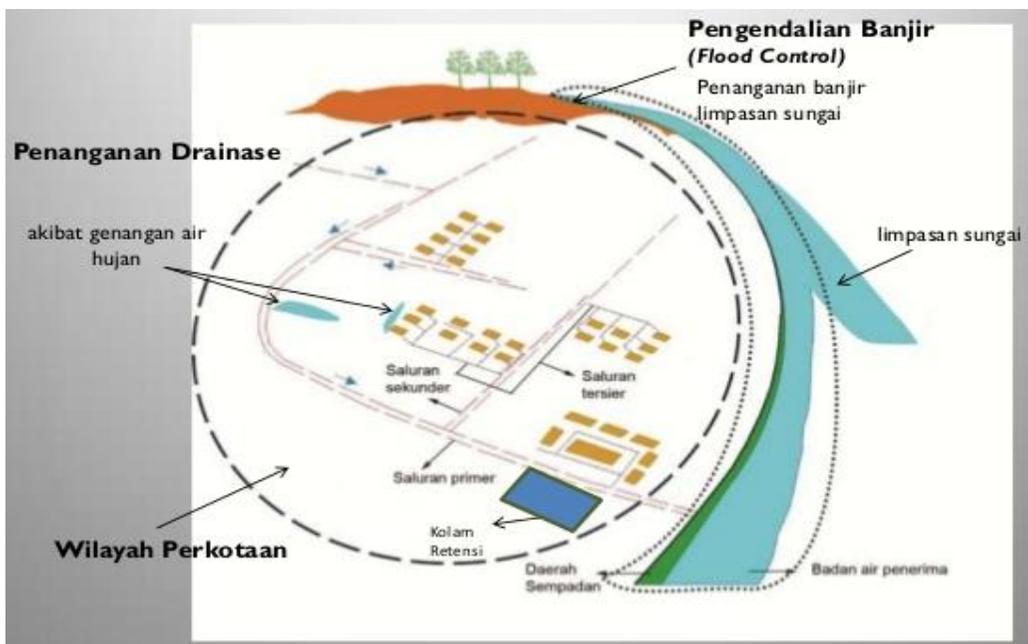
Permasalahan yang ada terkait program pembangunan air limbah antara lain:

- a. Masih kurangnya kesadaran masyarakat akan kebersihan lingkungan sehingga *willingness to pay* (kebersediaan untuk membayar) masih rendah

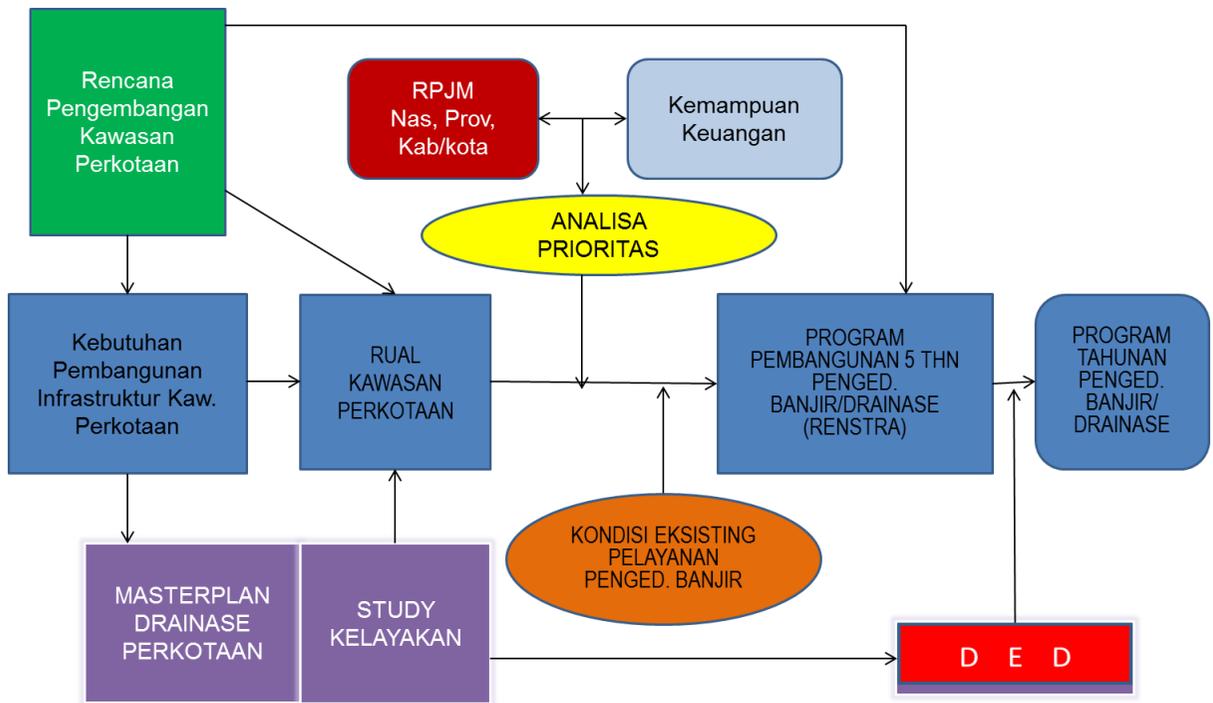
- b. Sulitnya pengadaan tanah untuk unit pengolahan air limbah karena masalah pencemaran (bau, gas, dan sebagainya)
- c. Kontrol dari pemerintah terkait pencemaran lingkungan masih belum efektif
- d. Biaya operasi untuk pelayanan terpusat tinggi karena sulitnya menerapkan metode gravitasi sehingga harus dengan perpompaan.

3.2.4. Pengendalian Banjir dan Drainase

Standar pelayanan minum drainase adalah: tersedianya pelayanan sistem jaringan drainase skala kawasan dan skala kota (SPM 50%) dan tersedianya pelayanan pada daerah genangan (SPM 50%). Dalam RPJM, target terkait drainase adalah pengurangan genangan seluas 22.500 hektar dan akses penduduk terhadap pelayanan drainase sebesar 100%.



Gambar 14 Skema Sistem Drainase Perkotaan



Gambar 15 Proses Penyusunan Program Pembangunan Pengendalian Bujur dan Drainase Kawasan Perkotaan

Penanganan banjir dan genangan di kawasan perkotaan perlu dilakukan dengan terlebih dahulu mengklasifikasikan penyebabnya, apakah terjadi akibat hujan atau adanya kiriman banjir dari hulu. Hal ini akan mempengaruhi program penanganan yang tepat. Penanganan banjir/genangan diprioritaskan untuk bisa memenuhi standar pelayanan minimal, baik dari segi luasan genangan yang dilayani dan dari segi kecepatan mengatasi genangan. Sistem terpusat atau sistem setempat dalam pengendalian genangan/banjir digunakan sesuai dengan analisis topografi kawasan.

Keterangan Banjir di Jakarta



Program pelayanan genangan ini perlu disinkronisasikan dengan program pengendalian banjir suang maupun program pengamanan pantai. Program penanganan genangan/banjir kota dilakukan secara bertahap sesuai kemampuan pendanaan. Penanganan banjir dan genangan diprioritaskan pada pemanfaatan prasarana yang telah ada secara optimal dengan program operasi dan pemeliharaan prasarana tersebut.

Prioritas program penanganan banjir/genangan kota antara lain:

1. Penanganan pada kawasan strategis kota, seperti pusat pemerintahan, pusat bisnis, kawasan militer, dsb
2. Penanganan pada kawasan permukiman kota diprioritaskan pada kawasan yang padat penduduknya
3. Pemanfaatan dan pemeliharaan situ-situ kota sebagai penampung air hujan
4. Pemeliharaan dan peningkatan kapasitas saluran drainase yang ada
5. Pembangunan baru saluran drainase dan kolam retensi yang disinkronkan dengan program ruang terbuka hijau

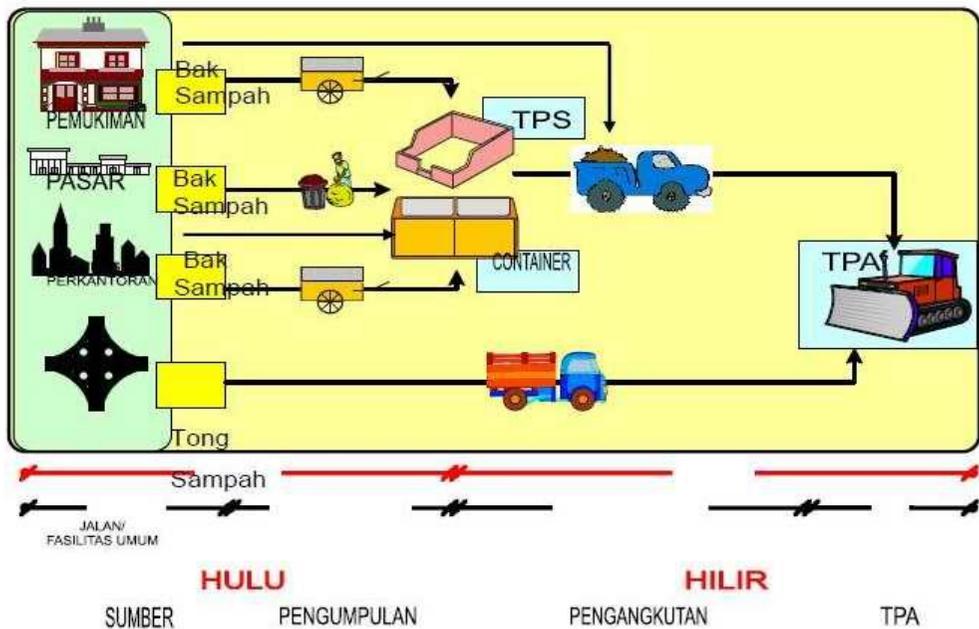
Permasalahan terkait penanganan genangan/banjir kota, antara lain:

1. Biaya pemeliharaan saluran drainase tinggi karena erosi mempercepat terjadinya enpan, oleh sebab itu perlu dilakukan sinkronisasi dengan program pemeliharaan taman kota
2. Kesadaran masyarakat untuk membuang sampah pada tempatnya masih rendah, masih banyak masyarakat yang membuang sampah di saluran drainase
3. Kurangnya koordinasi program penanganan banjir kota dengan program pembangunan pada daerah hulu sungai
4. Keandalan sistem perpompaan masih belum efektif, terutama hubungannya dengan sistem kelistrikan.

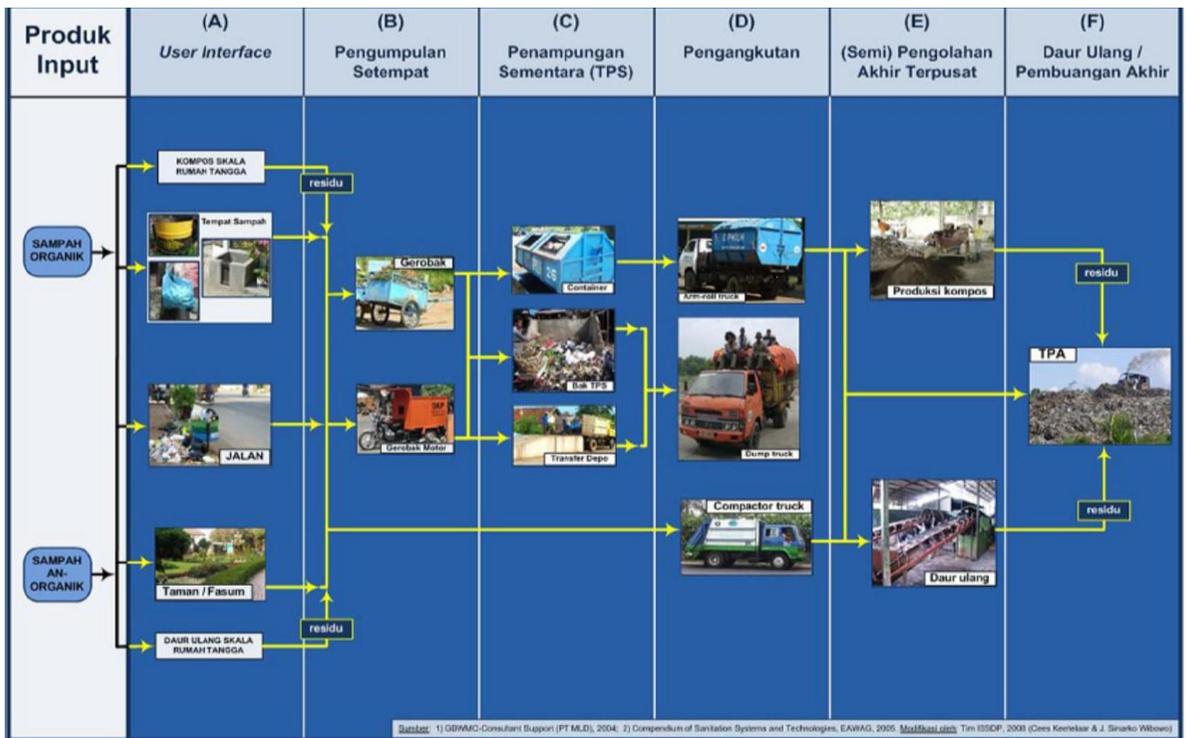
3.2.5. Persampahan

Pengelolaan sampah dimulai dengan mengumpulkan sampah dari permukiman, pasar, perkantoran, dan jalan yang merupakan sumber dari sampah. Sampah yang dikumpulkan dari permukiman, pasar, dan perkantoran dibawa dari bak sampah ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) atau kontainer yang tersedia. Dari TPS dan jalan, sampah diangkut

menuju Tempat Pembuangan Akhir (TPA) yang merupakan hilir dari proses pengelolaan sampah.

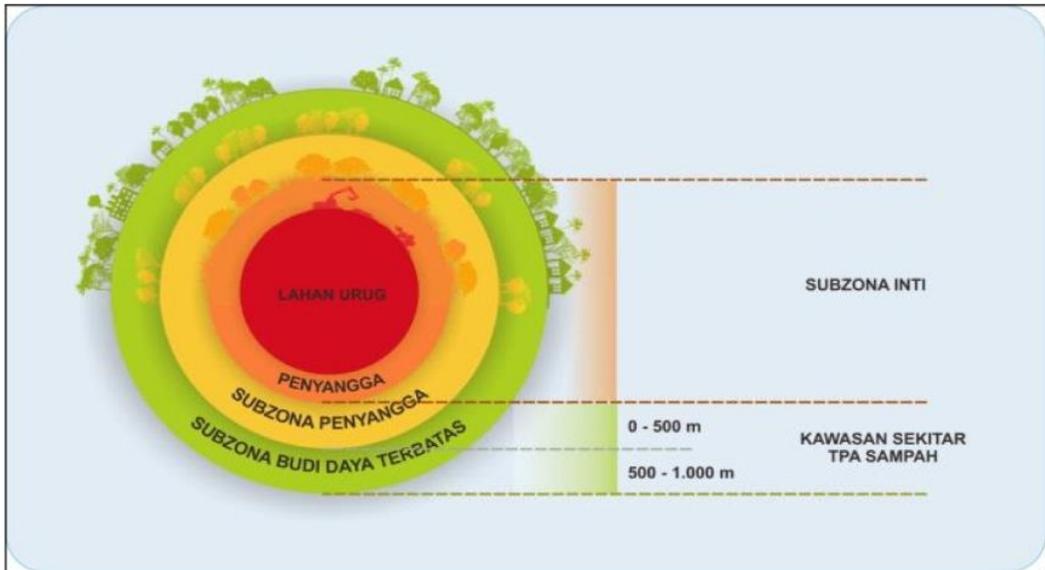


Prinsipnya, penanganan sampah adalah menghilangkan sampah pada sumbernya atau mengurangi timbulan sampah. Dalam penanganannya, sampah kota dapat dibedakan menjadi sampah domestik dan sampah nondomestik. Penanganan sampah nondomestik khusus (B3) memerlukan pengawasan yang ketat. Pelayanan persampahan dilakukan secara simultan antara sistem terpusat dan sistem setempat. Prioritas pelayanan sampah kota secara terpusat ditekankan pada kawasan strategis kota seperti pusat pemerintahan, pusat bisnis, dan kawasan padat penduduk.



Gambar 16 Sistem Persampahan Domestik

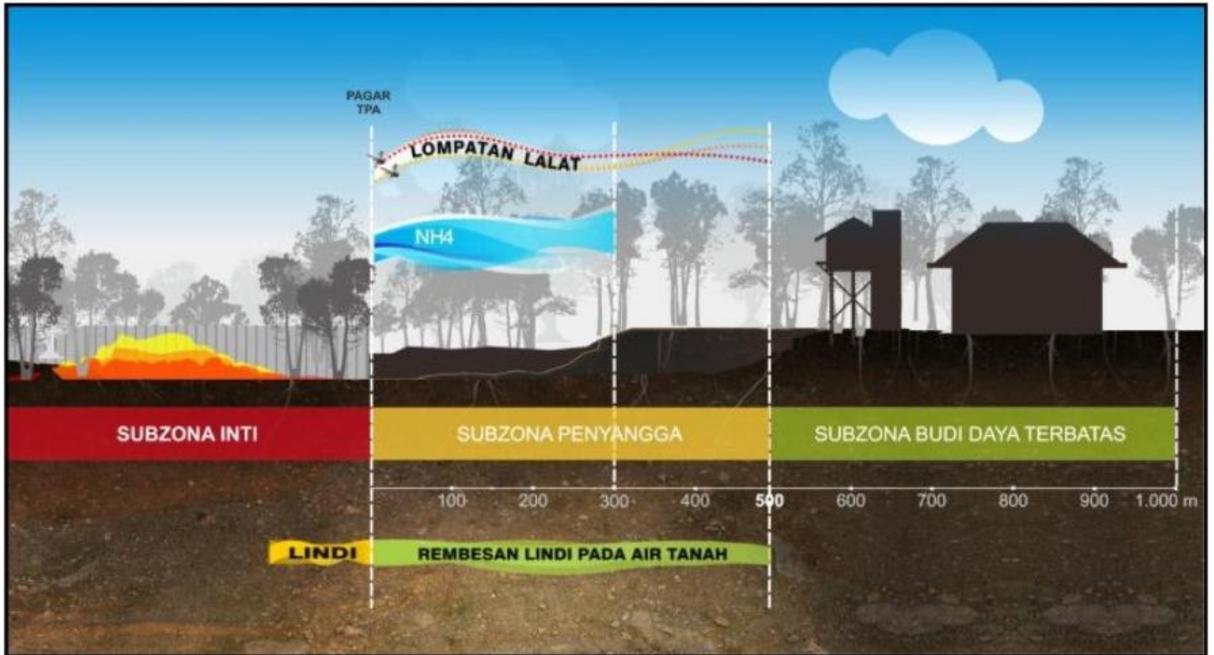
Dalam sistem persampahan domestik, sampah organik dan anorganik dikumpulkan dari tempat sampah, jalan, dan taman atau fasilitas umum. Pada tahap ini sebagian sampah organik telah diolah dalam skala rumah tangga menjadi kompos dan sampah sebagian sampah anorganik diolah menjadi barang-barang daur ulang. Sampah-sampah lain diangkut menggunakan gerobak atau gerobak motor menuju TPS. Sampah organik akan diolah menjadi kompos dan sampah anorganik akan didaur ulang, sementara sisanya dibuang ke TPA.



Gambar 17 Jarak Subzona di Kawasan Sekitar TPA Sampah dengan Sistem LUT (Lahan Urug Terkendali)

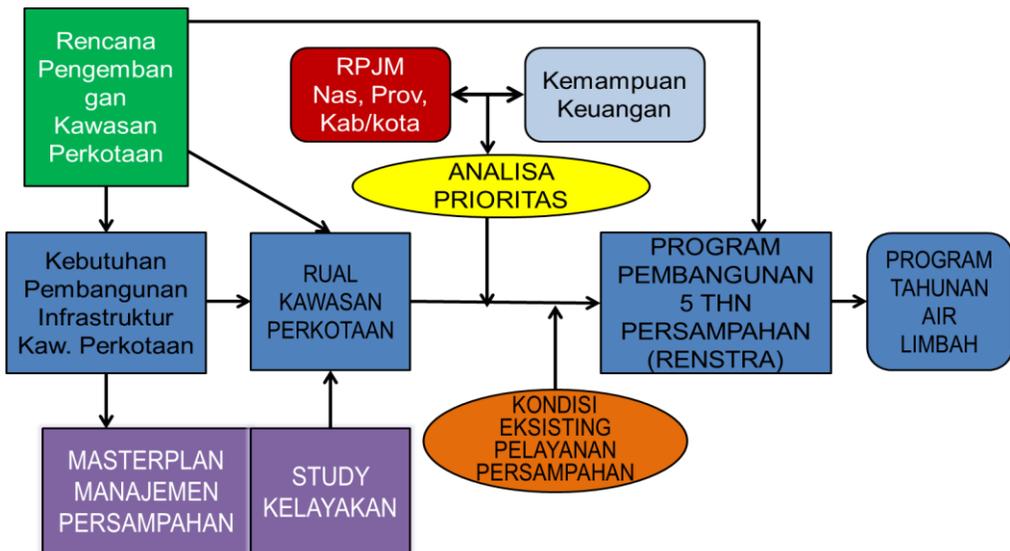
Sumber: Permen PU No.19/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Sekitar TPA

Untuk mencapai kenyamanan dan kesehatan masyarakat sekitar lahan urug yang menjadi Tempat Pembuangan Akhir (TPA), maka perlu diberikan ruang antara TPA (zona inti) dan kawasan budidaya. Menurut Permen PU No.19/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Sekitar TPA, perlu disediakan jarak sebesar 0-500 meter dari zona inti yang terdiri dari lahan urug dan penyangga menuju subzona budidaya yang sifatnya masih terbatas. Lebar dari subzona terbatas ini adalah 500-1000 meter dari subzona inti. Ketentuan ini dibuat berdasarkan pertimbangan rembesan lindi pada air tanah, lompatan lalat, dan adanya gas NH_4 yang dapat mengganggu dan membahayakan manusia di sekitarnya.



Sumber: Permen PU No 19/PRT/M/2012 tentang, Pedomanan Penataan Ruang Kaw. Sekitar TPA

Menurut RPJM, target terkait persampahan adalah akses penduduk terhadap pelayanan persampahan sebesar 100%.



Gambar 18 Proses Penyusunan Program Pembangunan Manajemen Persampahan Kawasan Perkotaan

Dalam menangani sampah kota, perlu dilakukan kerja sama dengan daerah sekitar, terutama untuk pembangunan tempat pembuangan akhir. Pembangunan sarana dan prasarana persampahan perlu disinergikan dengan manajemen pelayanan persampahan dan program pemberdayaan masyarakat. Pembangunan sarana dan prasarana persampahan, termasuk manajemen pengelolaan sampah, dapat dilakukan dengan bekerja sama bersama investor swasta.

Terdapat beberapa jenis program penanganan sampah, antara lain:

1. Program pembangunan sarana dan prasarana persampahan, seperti pembangunan TPA dan TPS, pengadaan peralatan perwadhahan dan pengangkutan
2. Program pemberdayaan masyarakat, seperti sosialisasi peningkatan kesadaran masyarakat terkait pengelolaan sampah, serta pendidikan dan pelatihan pengolahan sampah
3. Program pengaturan, meliputi penyusunan peraturan, sosialisasi, dan pengendalian pelaksanaan peraturan.

Dalam praktik penanganan sampah di perkotaan, terdapat beberapa masalah, yaitu:

1. Kesadaran dan kepedulian masyarakat akan kebersihan lingkungan relatif masih rendah
2. Sulitnya pengadaan tanah untuk tempat pembuangan akhir, khususnya di kota-kota metropolitan dan di kota besar
3. Pengawasan terhadap penerapan standar teknis pelayanan masih lemah sehingga masih terdapat banyak pelanggaran
4. Biaya operasi dan pemeliharaan yang tinggi dan banyaknya kebocoran pembiayaan
5. Pembinaan institusi penanganan sampah masih belum memadai, termasuk bantuan manajemen persampahan.

3.2.6. Perumahan

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang, pangan, kesehatan, dan pendidikan. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi untuk tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.

Menurut undang-undang, rumah berdasarkan hubungan atau keterkaitan antarbangunan dapat dibedakan menjadi tiga bentuk:

- a. Rumah tunggal: rumah yang mempunyai kavling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kavling
- b. Rumah deret: beberapa rumah yang satu atau lebih sisi bangunannya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kavling sendiri
- c. Rumah susun: bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.



Keterangan: Rumah Susun Sederhana Sewa di Padang

Sementara jika dilihat dari pelaku pembangunan dan penghuni, rumah dapat dibedakan menjadi:

- a. Rumah komersial: Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan
- b. Rumah umum: Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- c. Rumah swadaya: Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat (baik secara sendiri maupun berkelompok)
- d. Rumah khusus: Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat (baik secara sendiri maupun berkelompok)
- e. Rumah negara: Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat (baik secara sendiri maupun berkelompok)

3.2.7. Rencana Pembangunan dan Pengembangan PKP (RP3KP)

Dasar hukum dari RP3KP adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang PKP, yang menyatakan: tugas **pemerintah provinsi** adalah

menyusun rencana pembangunan dan pengembangan PKP (RP3KP) lintas kabupaten/kota (Pasal 14 huruf e) dan tugas **pemerintah kabupaten/kota**, huruf e. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan PKP (RP3KP) di tingkat kabupaten/kota (pasal 15 huruf e). Landasan hukum penunjang antara lain: UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pasal 97 ayat (1) huruf f tentang program pembangunan sektoral dan Pasal 98. Telah terdapat pedoman penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan PKP daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota yang diatur dalam Permenpera No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan PKP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. Menurut Permenpera No. 12 Tahun 2014, RP3KP adalah Dokumen perencanaan umum penyelenggaraan PKP yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif. Lingkup wilayah RP3KP sendiri antara lain: RP3KP Nasional; RP3KP Provinsi; RP3KP Kota; dan RP3KP Kabupaten.



Gambar 19 Pengertian RP3KP

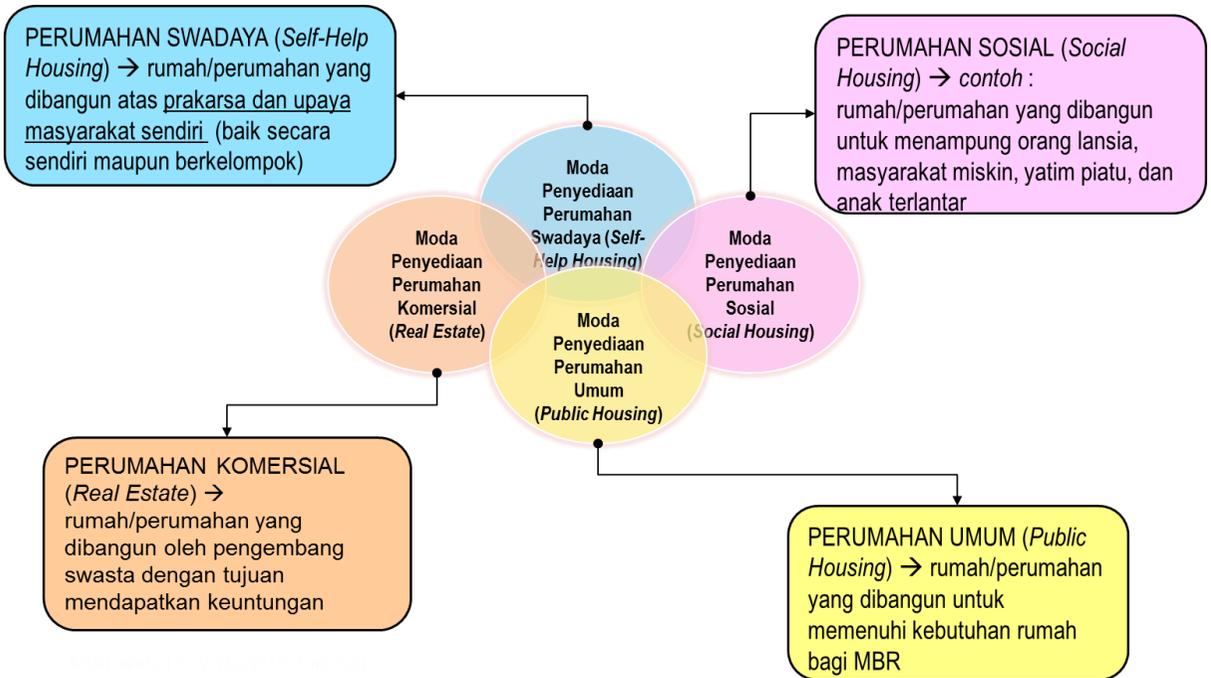
Keterangan:

* RPJP : Rencana Pembangunan Jangka Panjang

- ** RPJM : Rencana Pembangunan Jangka Menengah
- *** RTRW : Rencana Tata Ruang Wilayah
- ****PKP : Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dalam menyusun RP3KP, pola pikir yang digunakan adalah:

1. Masalah perumahan, antara lain:
 - a. Backlog : Lokasi, Jumlah KK vs Jumlah rumah
 - b. Kondisi rumah : baik/sedang/buruk, permanen/non permanen dan kondisi PSU
 - c. Kawasan kumuh : Lokasi, Luas, Jumlah KK vs Jumlah Rumah, kondisi PSU
 - d. Squatter : Lokasi, Luas, Jumlah KK
2. Jumlah kebutuhan rumah dan kebutuhan lahan
 - a. Kebutuhan saat ini
 - b. Kebutuhan karena pertumbuhan penduduk (alami, migrasi, adanya pusat kegiatan baru/ekonomi)
 - c. Kebutuhan tipe rumah (Rumah Mewah/Menengah/Sederhana, Rumah Milik/Sewa, Rumah Tapak/Rusun)
3. Ketersediaan lahan:
 - a. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang
 - b. Kepemilikan tanah, Kondisi Lahan, Negative List
4. Program yang sedang berjalan:
 - a. Rencana pembangunan oleh Pemerintah (Kasiba/Lisiba BS, rusunami/ wa), Pengembang/Developer, dan masyarakat (swadaya)
5. Indikasi program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman (kedalaman data: Lokasi Kecamatan/Kelurahan, termasuk kebutuhan PSU-nya):
 - a. Pembangunan Baru : Pemerintah (Kasiba/Lisiba BS, rusunami/wa), pengembang, swadaya oleh masyarakat
 - b. Peningkatan kualitas permukiman : perbaikan atau pemugaran, peremajaan, pengelolaan dan pemeliharaan.
 - c. Perumahan Kawasan Khusus : Nelayan, Industri, Perkebunan, dll.



Gambar 20 Sistem Penyediaan Rumah (*Housing Delivery System*)

Sumber: Jehansyah Siregar

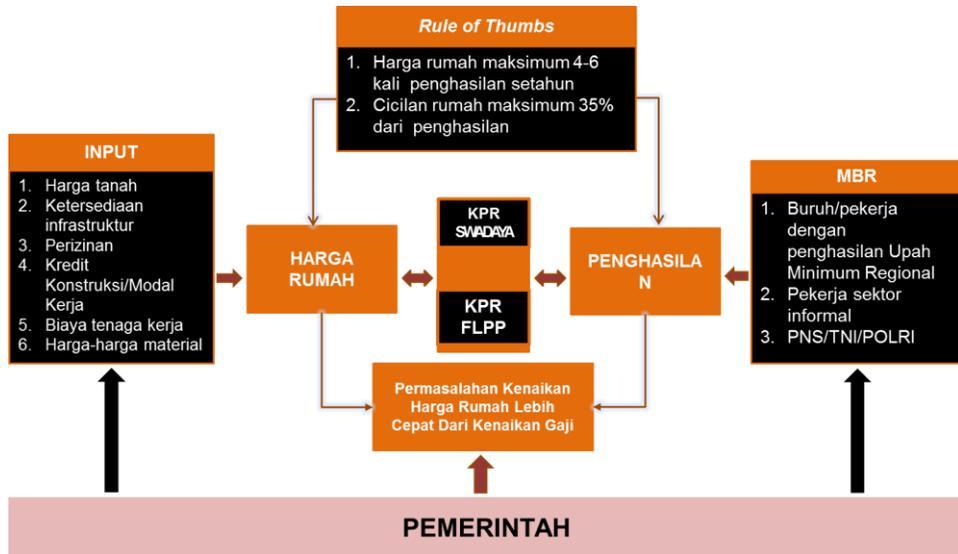


Gambar 21 Intervensi Pemerintah untuk Sektor Perumahan

Yang menjadi tantangan dalam permasalahan perumahan antara lain adanya rumah tidak layak huni sebanyak 3.4 juta dan *backlog* dimana kepemilikan rumah sebesar 13.5 juta dan penghunian sebesar 7.6 juta, sementara kebutuhan baru 800.000 unit rumah per tahun.

Yang menjadi permasalahan pembiayaan perumahan antara lain:

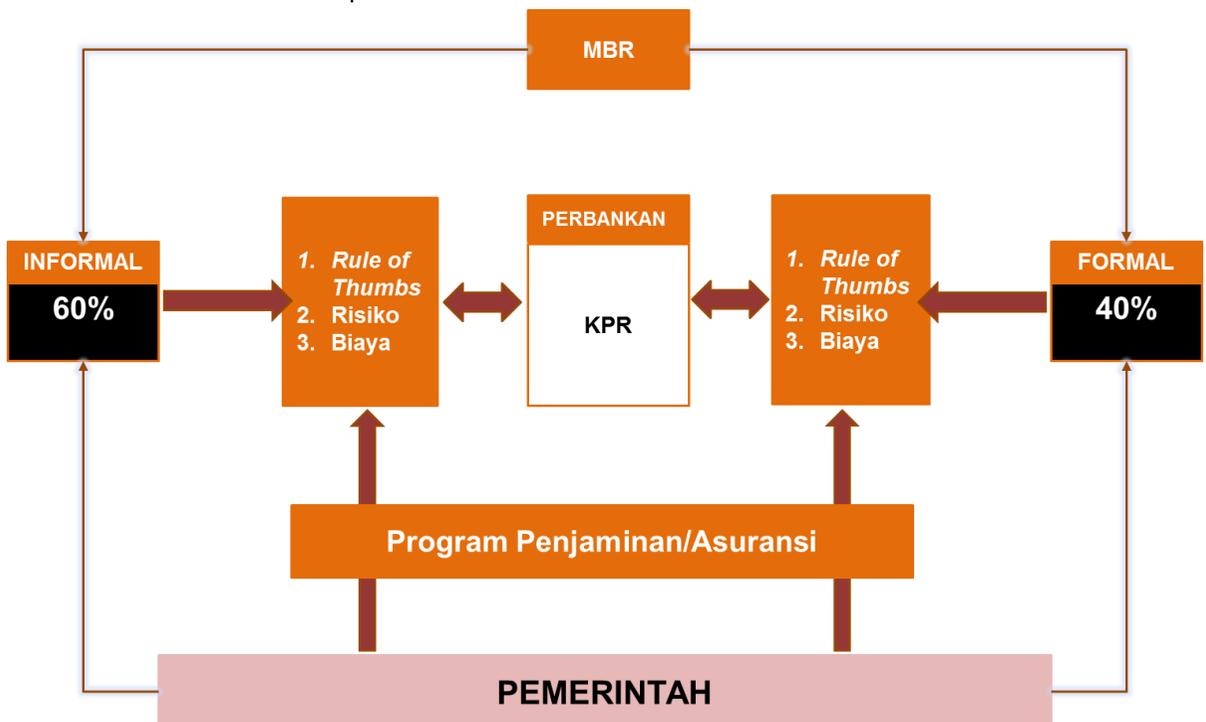
1. *Affordability* atau kemampuan beli MBR
Kemampuan/daya beli MBR untuk kebutuhan rumah masih rendah, baik membeli dari pengembang, membangun secara swadaya maupun meningkatkan kualitas rumah yang tidak layak huni.



Gambar 22 Permasalahan Kemampuan Beli MBR

2. *Accessibility* atau aksesibilitas

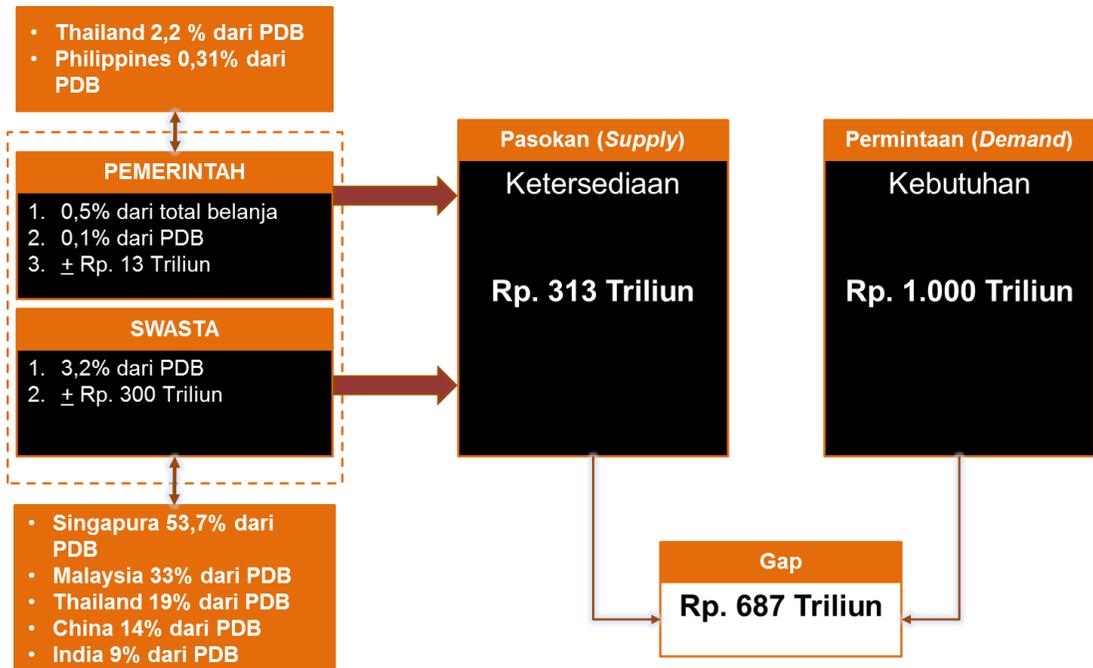
Akses MBR ke sumber pembiayaan perumahan (lembaga keuangan) untuk mendapat KPR masih terbatas.



Gambar 23 Permasalahan Aksesibilitas Perumahan

3. *Availability* atau ketersediaan

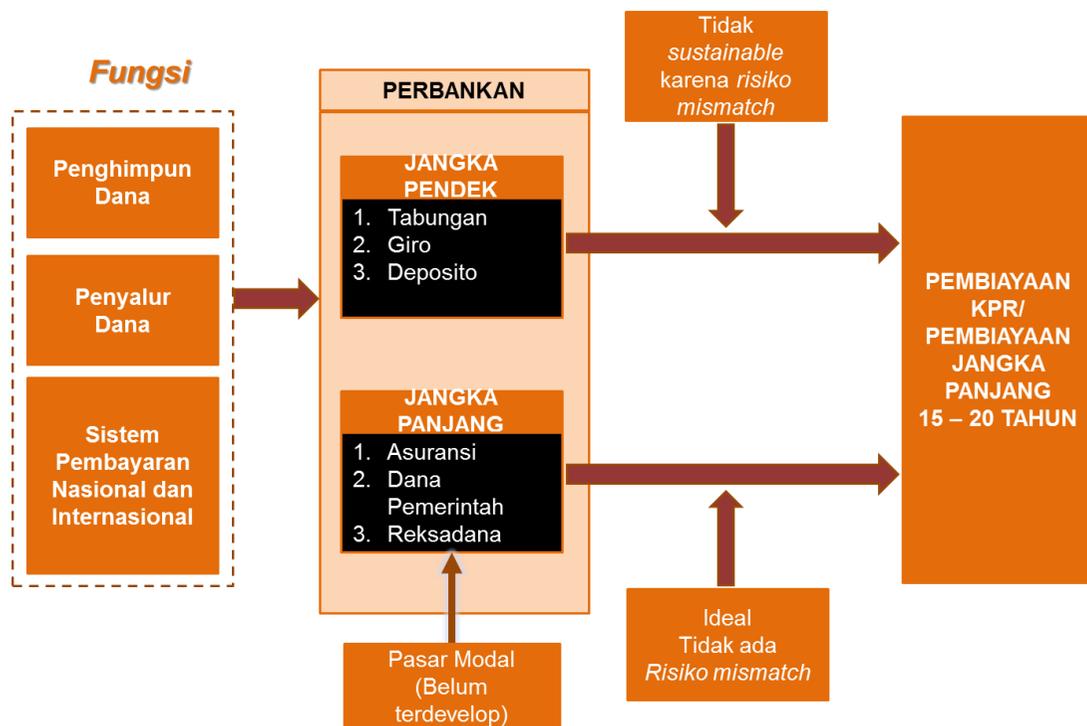
Ketersediaan dana maupun pola/skema untuk bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR masih terbatas.



Gambar 24 Permasalahan Ketersediaan Perumahan

4. *Sustainability* atau keberlanjutan

Sumber dana pembiayaan perumahan masih bersifat jangka pendek sehingga tidak dapat berkelanjutan untuk KPR yang bersifat jangka panjang (*missmatch*).



Perkembangan skema bantuan pembiayaan perumahan yang sejak tahun 1976-2015 dapat dilihat pada table berikut:

Tabel 5 Perkembangan Skema Bantuan Pembiayaan Perumahan

PERIODE		JENIS KPR BERSUBSIDI	SUMBER PEMBIAYAAN					
PELITA	TAHUN		PMP	BANK DUNIA	KLBI	RDI	BANK PELAKSANA	APBN
II/III	1976-1986	Perumnas & Non Perumnas	✓		✓		✓	
III/IV/V	1986-1991	Perumnas & Non Perumnas	✓	✓	✓		✓	
V/VI	1991-1999	Subsidi Bunga (SB)			✓	✓	✓	
	1999-2000	SB			✓	✓	✓	
	2000-2001	SB				✓	✓	
	2002	Subsidi Selisih Bunga (SSB)					✓	✓
	2003-2010	SSB & Bantuan Uang Muka (BUM)					✓	✓

PERIODE		JENIS KPR BERSUBSIDI	SUMBER PEMBIAYAAN					
PELITA	TAHUN		PMP	BANK DUNIA	KLBI	RD	BANK PELAKSANA	APBN
	2010-2014	FLPP					√	√
	2015 →	FLPP, SSB & BUM					√	√

Sementara kebijakan dan strategi dibuat untuk mengatasi permasalahan perumahan yang ada. kebijakan dan strategi pembiayaan perumahan tahun 2015-2019 antara lain:

Tabel 6 Kebijakan dan Strategi Pembiayaan Perumahan Tahun 2015-2019

NO	KEBIJAKAN	STRATEGI
1	Pengembangan Regulasi Dan Kebijakan Untuk Menciptakan Iklim Yang Kondusif	<ol style="list-style-type: none"> 1) Penyusunan RUU Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) atau mengintegrasikan Tapera dalam sistem SJSN; 2) Penyusunan RPP dan Raperpres turunan RUU Tapera; 3) Penyusunan RPP turunan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; 4) Penyusunan Peraturan Menteri terkait fasilitasi bantuan pembiayaan perumahan.
2	Peningkatan Peran Bank BTN yang lebih besar dalam penyaluran bantuan pembiayaan perumahan	<ol style="list-style-type: none"> 1) Fasilitasi penerbitan peraturan yang dapat mendorong Bank BTN menjadi Bank yang focus dalam pembiayaan perumahan; 2) Mendorong penempatan dana Taperum PNS, dana TWP TNI/Polri di Bank BTN; 3) Mendorong penempatan dana Haji, Dana Pensiun, Dana Asuransi dan Dana BPJS di Bank BTN.
3	Peningkatan peran perusahaan pembiayaan sekunder perumahan (PT.SMF)	<ol style="list-style-type: none"> 1) Peningkatan kerjasama dengan PT SMF dalam rangka peningkatan kapasitas stakeholders pembiayaan perumahan; 2) Mendorong revisi PerPres No. 1 tahun 2008 juncto 19/2005.
4	Penyiapan infrastruktur operasionalisasi Tapera atau integrasi tabungan perumahan rakyat ke dalam SJSN	<ol style="list-style-type: none"> 1) Pembentukan Badan Pengelola Tapera atau mendorong amandemen UU SJSN dan UU BPJS; 2) Pengembangan pemanfaatan dana Tapera untuk memfasilitasi MBR sektor informal, penyediaan uang muka dan penyediaan lahan.
5	Penempatan dana jangka panjang pada instrumen keuangan yang mendukung pembiayaan perumahan	<ol style="list-style-type: none"> 1) Fasilitasi penerbitan peraturan yang dapat mendorong penempatan dana Haji, Dana Pensiun, Dana Asuransi, dan Dana BPJS dalam instrumen keuangan yang mendukung pembiayaan perumahan; 2) Mendorong penempatan dana Taperum-PNS, dan Dana TWP TNI/POLRI di Bank BTN.
6	Peningkatan Jumlah	1) Penyaluran bantuan pembiayaan perumahan untuk

NO	KEBIJAKAN	STRATEGI
	Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Yang Menghuni Rumah Layak Melalui Fasilitas Bantuan Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP)	<p>memfasilitasi pembangunan 900.000 unit rumah umum (rumah tapak, sarusunami, dan sewa beli);</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) Penyaluran bantuan pembiayaan perumahan untuk memfasilitasi pembangunan 450.000 unit rumah swadaya; 3) Perluasan kerjasama dengan Lembaga Jasa Keuangan dan instansi terkait untuk meningkatkan penerbitan KPR FLPP; 4) Pengembangan skema pembiayaan perumahan baik dari sisi <i>demand</i> maupun <i>supply</i> (kredit konstruksi); 5) Pengembangan skema bantuan pembiayaan perumahan untuk MBR sektor informal; 6) Pengembangan skema dan pemberian bantuan uang muka sebanyak 476.000 unit untuk kelompok MBR tertentu; 7) Mendorong pembentukan lembaga Multifinance khusus KPR program; 8) Peningkatan kegiatan bimbingan teknis, khususnya kepada Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) dan Badan Usaha (Pengembang); 9) Pengembangan kelembagaan yang mendukung bantuan pembiayaan perumahan untuk MBR sektor informal; 10) Pengembangan skema penjaminan KPR-FLPP Rumah Swadaya; 11) Fasilitasi linkage program antara Lembaga Keuangan Bank / Bukan Bank (LKB/LKBB); 12) Pemberdayaan LKB/LKBB.
7	Peningkatan peran serta pemda dalam pembiayaan perumahan	<ol style="list-style-type: none"> 1) Peningkatan kegiatan bimbingan teknis kepada Pemda Provinsi, Pemda Kabupaten dan Pemda Kota; 2) Kerjasama dengan beberapa Kota Metropolitan dan Kota Besar dalam rangka penyiapan penerbitan obligasi daerah dan penerapan Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) pembiayaan perumahan; 3) Fasilitasi Pemda dalam identifikasi proyek perumahan yang feasible dibiayai melalui obligasi daerah; 4) Fasilitasi penyiapan penerapan BLUD pembiayaan perumahan khususnya di kota/ kabupaten yang mempunyai kapasitas fiskal yang memadai. 5)

Tabel 7 Target Bantuan Subsidi dan Pembiayaan Perumahan Tahun 2015-2019

JENIS BANTUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN		SATUAN	TARGET DAN ANGGARAN							
			2015		2016		2017	2018	2019	TOTAL
			Renstra	Rencana	Renstra	Pagu Anggaran (**)				
1.	Bantuan Uang Muka dan SSB bagi MBR*									
	- Jumlah rumah tangga yang mendapatkan Bantuan Uang Muka (BUM)	Rumah Tangga	55,000	55,000	106,500	306,000	124,250	124,370	65,880	476,000
	<i>Anggaran (x Rp 1 jt)</i>	<i>Rupiah</i>	<i>220,000</i>	<i>220,000</i>	<i>479,250</i>	<i>1,224,000</i>	<i>621,250</i>	<i>684,035</i>	<i>395,280</i>	<i>2,399,815</i>
	- Jumlah rumah tangga yang mendapatkan Subsidi Selisih Bunga (SSB)	Rumah Tangga	-	75,000	-	450,000	-	-	-	-
	<i>Anggaran penerbitan 2016 (x Rp 1 jt)</i>	<i>Rupiah</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,514,400</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Anggaran Th 1 penerbitan 2015 (x Rp 1 jt)</i>	<i>Rupiah</i>	<i>-</i>	<i>291,667</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Anggaran Th 2 penerbitan 2015 (x Rp 1 jt)</i>	<i>Rupiah</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>525,000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
2.	Bantuan Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) bagi MBR									
	- Jumlah rumah tangga yang mendapatkan bantuan pembiayaan perumahan KPR sejahtera tapak	Rumah Tangga	130,000	65,821	150,000	100,000	175,000	173,500	91,500	720,000
	- Jumlah rumah tangga yang mendapatkan bantuan pembiayaan perumahan KPR sarusun	Rumah Tangga	-		25,000		50,000	75,000	26,500	176,500
	- Jumlah rumah tangga yang mendapatkan bantuan pembiayaan perumahan KPR sewa beli sarusun	Rumah Tangga	-		-		-	1,500	2,000	3,500
	- Jumlah unit rumah yang mendapatkan fasilitas	Unit	-		1,000		1,500	2,000	1,500	6,000

JENIS BANTUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN	SATUAN	TARGET DAN ANGGARAN							
		2015		2016		2017	2018	2019	TOTAL
		Renstra	Rencana	Renstra	Pagu Anggaran * *)				
bantuan pembiayaan Kredit Konstruksi	Rumah								
- Jumlah rumah tangga yang mendapatkan bantuan pembiayaan perumahan KPR Swadaya	Rumah Tangga	-		50,000		150,000	200,000	50,000	450,000
<i>Anggaran (x Rp 1 jt)</i>	<i>Rupiah</i>	<i>10,115,391</i>	<i>5,106,330</i>	<i>25,070,893</i>	<i>9,227,000</i>	<i>42,738,884</i>	<i>58,136,629</i>	<i>26,030,835</i>	<i>162,092,632</i>
ANGGARAN KEBIJAKAN (BA 033.08)		220,000	220,000	479,250	224,171	621,250	684,035	395,280	2,399,815
ANGGARAN FLPP (BA 999.03 + BA 999.07)		10,115,391	5,106,330	25,070,893	12,490,000	42,738,884	58,136,629	26,030,835	162,092,632
TOTAL ANGGARAN (BA 033,08 + BA 999.03 + 999.07)		10,335,391	5,326,330	25,550,143	12,714,171	43,360,134	58,820,664	26,426,115	164,492,447

Catatan:

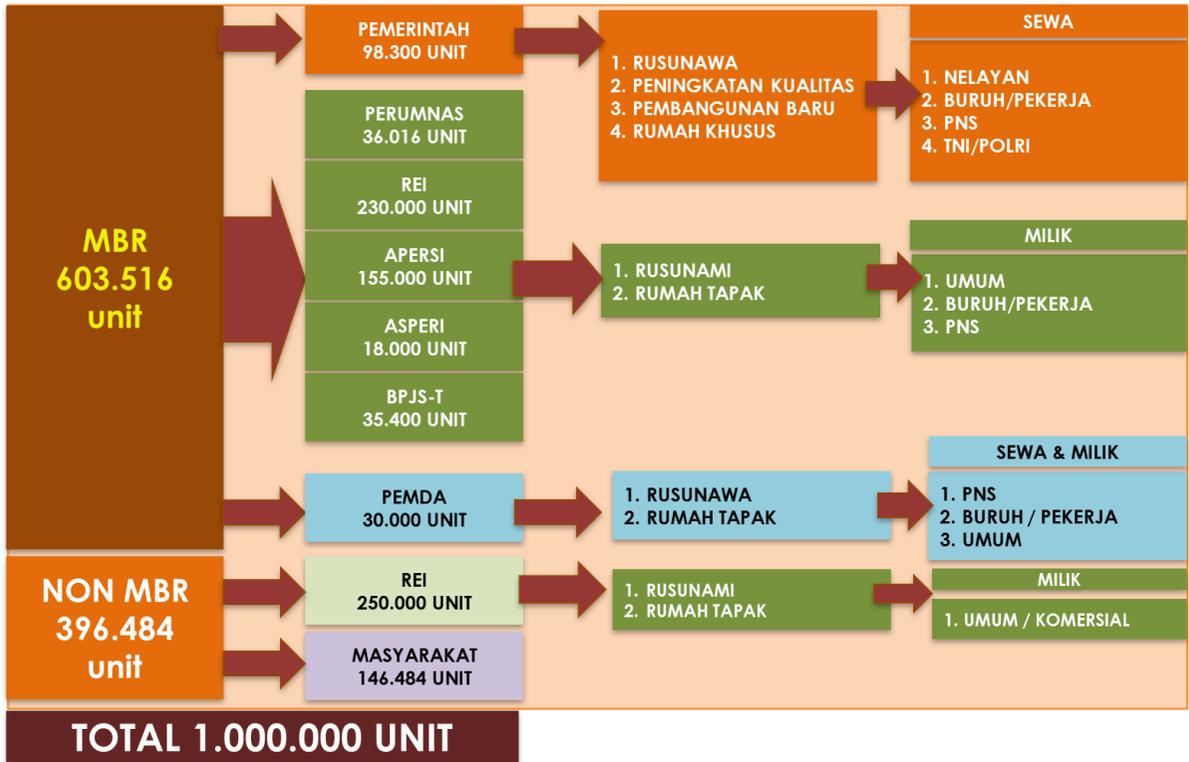
- *) TA. 2015 dibiayai melalui bansos (BA 033), mulai TA. 2016 dialokasikan melalui BA. 999.07.
- * *) Sesuai dengan Surat Menteri PU-PR Nomor: KU.01.01-Mn/512 tanggal 29 Juni 2015 Perihal Usulan Pagu Indikatif Dana FLPP, Dana SSB, Dan Dana BUM Tahun 2016.

Tabel 8 Realisasi Penyaluran Pembiayaan Perumahan Program FLPP Tahun 2015 (status 31 Agustus 2015)

NO	PROVINSI	2015	
		Unit	FLPP (Rp)
1	Nanggroe Aceh Darusalam	259	21.704.500.000
2	Sumatera Utara	2.680	192.905.859.500
3	Sumatera Barat	887	65.798.895.000
4	Riau	3.724	262.972.495.500
5	Jambi	1.251	93.346.879.650
6	Sumatera Selatan	3.619	262.913.108.800
7	Bengkulu	1.046	82.206.851.750
8	Lampung	492	34.517.025.000
9	Kepulauan Bangka Belitung	526	41.804.352.000
10	Kepulauan Riau	1.347	103.047.832.000
11	DKI Jakarta	6	603.750.000
12	Jawa Barat	25.490	2.142.269.433.340
13	Jawa Tengah	3.579	257.019.982.250
14	Banten	6.825	552.186.623.250
15	Jawa Timur	3.271	231.537.842.330
16	DI Yogyakarta	66	4.412.601.000
17	Bali	45	3.420.450.000
18	Nusa Tenggara Barat	73	7.728.247.500
19	Nusa Tenggara Timur	117	9.761.600.000
20	Kalimantan Barat	2.011	156.374.342.500
21	Kalimantan Tengah	1.475	120.980.097.000
22	Kalimantan Selatan	4.717	393.596.937.500
23	Kalimantan Timur	235	19.228.965.000
24	Kalimantan Utara	5	351.000.000
25	Sulawesi Utara	833	66.718.639.900
26	Sulawesi Tengah	522	37.460.201.250
27	Sulawesi Selatan	2.093	162.108.227.800
28	Sulawesi Tenggara	505	40.175.132.100
29	Gorontalo	284	19.880.110.000
30	Sulawesi Barat	251	18.087.555.000
31	Maluku	-	-
32	Maluku Utara	20	1.572.645.000

33	Papua	391	46.481.825.000
34	Papua Barat	142	15.571.650.000
Jumlah		68.787	5.468.745.656.920

3.2.8. Program sejuta rumah



Gambar 25 Target Sejuta Rumah Tahun 2015

Kebutuhan Dana	Potensi Pembiayaan Program Sejuta Rumah			
Uang Muka	NO	LEMBAGA/INSTANSI	POTENSI PEMBIAYAAN	PERUNTUKAN
Paling Banyak Rp 1,85 T	1	BPJS KETENAGAKERJAAN	Rp. 48,5 T	Anggota BPJS Ketenagakerjaan ¹⁾
Dana Penyerahan Bank	2	BAPERTARUM-PNS	Rp. 3,1 T	PNS
Paling Banyak Rp 6,2 T	3	PT. TASPEN	Rp. 2,0 T	PNS
FLPP	4	PERUM PERUMNAS	Rp. 1,0 T	Umum
Paling Banyak Rp 56 T	5	FLPP	Rp. 5,1 T ²⁾	Umum
	6	APBN KEMEN PUPR	Rp. 8,1 T	Umum
TOTAL : 64.5 T	GRAND TOTAL		Rp. 67,8 T	

Gambar 26 Gambaran Umum Pembiayaan Program Sejuta Rumah Tahun 2015

Catatan:

- 1) Diperlukan Revisi PP No.99 Tahun 2013 yaitu perubahan penempatan dana investasi properti dari 5% menjadi 30%;
- 2) Kementerian PUPR telah mengajukan tambahan dana FLPP untuk tahun 2015 sebesar 5 T ke Kementerian Keuangan melalui surat
- No.KU.01.05-Mn/08 Tanggal 07 Januari 2015 namun tidak terakomodir dalam APBN-P 2015;
- Potensi pembiayaan lainnya adalah pinjaman langsung sebesar US.\$ 1,5 Milyar dari World Bank, IFC dan ADB ke Bank BTN. Untuk itu diperlukan negosiasi antara Bank BTN dengan World Bank, IFC dan ADB serta pemberian penjaminan dari Pemerintah RI;
- Ketersediaan dana uang muka TA 2015 sebesar Rp. 220 Miliar ;
- Kebutuhan pembiayaan tersebut telah memperhitungkan penurunan suku bunga KPR FLPP dari 7,25% menjadi 5%, dan penurunan uang muka menjadi 1%*.

Tabel 9 Sepuluh Peraturan Terkait Program Satu Juta Rumah MBR yang Memerlukan Perubahan

No	Peraturan Yang Diubah	Penyelesaian Oleh	Vocal Point (Penanggung Jawab)	Kemajuan sampai dengan saat ini
1	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian IMB , agar mewajibkan pemerintah Kabupaten/Kota memberikan keringanan retribusi IMB untuk bangunan hunian bagi MBR	Menteri Dalam Negeri/Dirjen. Pemerintahan Umum	Dirjen. Penyediaan Perumahan, Kementerian PUPR	1. Mendagri telah memutuskan IMB bagi MBR diberi keringanan 95 % 2. Akan diterbitkan dalam bentuk Inpres
2	Meningkatkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang	Menteri PUPR/Dirjen. Penyediaan Perumahan	Dirjen. Penyediaan Perumahan, Kementerian PUPR	Draft RPP sudah dibahas di Setneg, namun karena Ampres belum ada maka materi RPP ini sementara digabung dalam RPP Penyelenggaraan PKP.
3	Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 99 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Aset Jaminan Sosial Ketenagakerjaan, agar dapat meningkatkan investasi berupa tanah, bangunan, atau tanah dengan bangunan seluruhnya dari paling tinggi 5 persen menjadi paling tinggi 30 persen.	Mennakertrans/Dirjen. PHI dan Jamsostek	Direktur BPJS	Selesai. Telah terbit PP 55 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas PP 99 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Aset Jamiman Sosial Ketenagakerjaan, diundangkan 4 Agustus 2015. 1. Pasal 37 ayat (1) huruf i, Investasi berupa tanah, bangunan, atau tanah dengan bangunan, seluruhnya paling

No	Peraturan Yang Diubah	Penyelesaian Oleh	Vocal Point (Penanggung Jawab)	Kemajuan sampai dengan saat ini
				<p>tinggi 10 % (sepuluh persen) dari jumlah investasi.</p> <p>2. Pada Pasal 37A, Pengembangan Dana Jaminan So-sial Hari Tua pada instrumen investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, Passal 36, dan Pasal 37 dapat digunakan untuk mendukung program penyediaan perumahan bagi peserta paling banyak 30 % dari total Dana Jaminan Sosial Hari Tua.</p>
4	<p>Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, untuk meningkatkan iuran yang semula berdasarkan golongan menjadi 2,5 persen dari pendapatan untuk semua golongan guna meningkatkan kemampuan pelayanan dan daya beli bagi PNS dalam memiliki rumah.</p>	Menteri PUPR	Dirut Bapertarum, Kemen. PUPR	<p>1. Draft Raperpres sudah di Kemenko Perekonomian</p> <p>2. Menunggu undangan dari Kemenko Perekonomian untuk pembahasan.</p>
5	<p>Keputusan Menteri Keuangan Nomor 290/PMK.05/2010 tentang Penetapan Pusat Pembiayaan Perumahan pada</p>	Menteri Keuangan	Dirjen. Pembiayaan Perumahan, Kementeria	Sudah di drop karena isu pengadaan lahan akan ditangangani oleh bank tanah.

No	Peraturan Yang Diubah	Penyelesaian Oleh	Vocal Point (Penanggung Jawab)	Kemajuan sampai dengan saat ini
	Kemenpera sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan pola Pengelolaan Keuangan BLU Menjadi BLU Perumahan, dengan usulan memperluas tugas memfasilitasi pembiayaan pengadaan lahan.		n PUPR	
6	Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 15 Tahun 2004 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional diusulkan memperluas fungsi Perumnas dengan memberi kewenangan dalam membangun perumahan murah untuk rakyat sebagai badan pengelola perumahan.	Menteri BUMN/Sekretaris Kementerian BUMN	Dirut. Perum Perumnas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Telah selesai finalisasi di Kemenko Perekonomian. 2. Menunggu penandatanganan oleh Bapak Presiden RI.
7	PP Nomor 31 tentang Perubahan Keempat atas PP Nomor 12 Tahun 2001 tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis yang dibebaskan dari PPN. Usulan perubahan ini sesuai Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 tentang FLPP dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera bagi MBR.	Menteri Keuangan/Kepala BKF	Dirjen. Pembiayaan Perumahan, Kemen. PUPR	Menkeu sudah mengirim kepada Presiden.
8	Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 jo Nomor 19 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, dengan	Menteri Keuangan/Kepala BKF	Dirjen. Pembiayaan Perumahan, Kemen. PUPR	Target selesai akhir 2015. Telah ditandatangani Kepmen. Nomor 264.1/KPTS/M/2015 tentang Pembentukan

No	Peraturan Yang Diubah	Penyelesaian Oleh	Vocal Point (Penanggung Jawab)	Kemajuan sampai dengan saat ini
	usulan agar pemberian fasilitas pinjaman tidak dibatasi.			Keanggotaan Panitia Antar Kementerian (PAK).
9	Peraturan OJK untuk mengubah SE BI No. 13/6/DPNP tgl 18 Februari 2011 mengenai Pedoman Perhitungan ATMR untuk KPR Program Pemerintah (KPR Subsidi) yang memungkinkan Bank Pelaksana dapat menyalurkan kredit lebih besar.	Ketua OJK/Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I.	BTN	Selesai. Sudah terbit Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 tentang Rasio Loan to Value atau Rasio Financing to Value untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan kendaraan bermotor.
10	Peraturan Presiden mengenai Jaminan Pemerintah untuk Direct Lending bagi BUMN yang mendapatkan Penugasan dari Pemerintah (PSO)	Menteri Keuangan	Dirjen. Pengelolaan Pembiayaan dan Resiko, Kementerian Keuangan	Telah ditandatangani Peraturan Presiden RI Nomor 82 Tahun 2015 Tentang Jaminan Pemerintah Pusat atas Pembiayaan Infrastruktur melalui Pinjaman Langsung dari Lembaga Keuangan Internasional kepada Badan Usaha Milik Negara.



Gambar 27 Kinerja Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Tahun 2015 dalam Mendukung Program Sejuta Rumah

* Dari total DIPA 2015 Rp 5,1 Triliun telah digunakan sebanyak Rp. 4,8 Triliun untuk membiayai KPR FLPP sebanyak 59.682 unit. Selain itu ada juga realisasi penerbitan KPR FLPP sebanyak 7.731 Unit yang dibiayai dari pengembalian dana KPR FLPP Tahun 2010 s/d 2014 sebesar Rp 523.1 Milyar.

Untuk menjaga keberlangsungan program bantuan pembiayaan perumahan dan memberikan manfaat suku bunga KPR 5% pada kepada MBR, maka KPR subsidi selisih bunga seharusnya mulai untuk digulirkan pada akhir bulan Agustus – Desember 2015.

3.2.9. Rangkuman

Pentahapan penyusunan program pembangunan infrastruktur PUPR di kawasan perkotaan adalah sebagai berikut:

1. Penyusunan kebutuhan infrastruktur untuk mendukung pengembangan kawasan perkotaan dilakukan dengan berdasarkan rencana pengembangan kawasan perkotaan sesuai rencana tata ruang pada kawasan tersebut.
2. Berdasarkan kebutuhan infrastruktur tersebut dibuat Rencana Umum infrastruktur (*masterplan*) dan dilakukan analisa kelayakandi kawasan perkotaan

Rencana Umum infrastruktur ini menjadi acuan dalam penyusunan program pembangunan jangka menengah infrastruktur kawasan perkotaan. Disamping itu, dalam penyusunan program jangka menengah dilakukan analisis prioritas

3.2.10. Latihan

1. Bagaimana saudara menyusun program pembangunan infrastruktur secara terpadu pada kawasan perkotaan metropolitan, diskusikan!
2. Bagaimana saudara menyusun program pembangunan jaringan jalan dalam mendukung kawasan strategis ekonomi di Kota Saudara, diskusikan
3. Bagaimana saudara menyusun program penyediaan pengelolaan di Kota Saudara, diskusikan?
4. Apa yang menjadi dasar pertimbangan penyusunan program pembangunan infrastruktur?
5. Apa dasar pertimbangan program pembangunan jalan?
6. Sebutkan unit-unit sistem jaringan air minum?

BAB 4

KEGIATAN BELAJAR 3

ANALISIS PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR

Indikator Keberhasilan

Fokus bahasan yang dipaparkan pada Bab ini adalah analisis pembiayaan pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan. Setelah mengkaji seluruh materi pada Bab ini, diharapkan Saudara dapat:

- a. Memahami kewenangan pembiayaan program pembangunan jaringan jalan
- b. Memahami kewenangan pembiayaan program pembangunan SPAM
- c. Memahami kewenangan pembiayaan program pembangunan pengendalian banjir dan drainase
- d. Memahami kewenangan pembiayaan program pembangunan pengelola persampahan
- e. Memahami kewenangan pembiayaan program pembangunan air limbah
- f. Memahami kewenangan pembiayaan program pembangunan perumahan

4.1. Analisis Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Kawasan Perkotaan

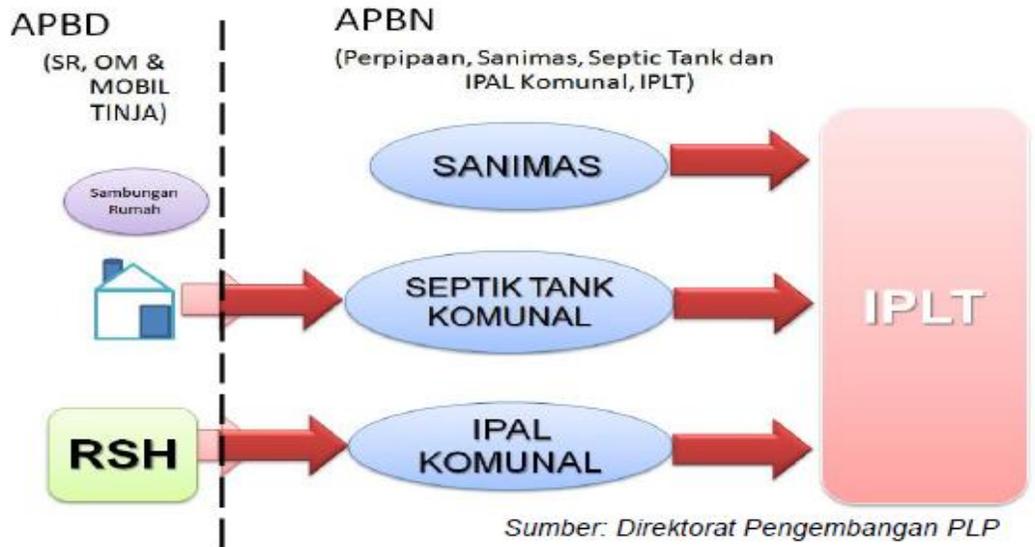
Salah satu tahap yang paling kritis dalam pembangunan infrastruktur terpadu adalah tahap *budgeting* atau pendanaan proyek. Ada beberapa sumber dana dalam pelaksanaan suatu program dan kegiatan, sumber daya tersebut antara lain APBN, APBD Provinsi, APBD Kabupaten/Kota, pinjaman luar negeri, retribusi, cukai bensin untuk membangun jalan, dll. Pendanaan dibebankan kepada pemerintah, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota sesuai kewenangannya. Namun demikian, seringkali program yang disusun terlalu ambisius sehingga tidak terjangkau (*unaffordable*) oleh kemampuan keuangan pemerintah.

Untuk menjamin keterpaduan infrastruktur yang akan dibangun, disusun dokumen yang berisikan keseluruhan program infrastruktur bagi seluruh kawasan/wilayah. Besaran dana ditetapkan berdasarkan volume dari *unit cost* setiap infrastruktur yang akan dibangun.

4.1.1. Pembagian kewenangan pengembangan jaringan jalan

Klasifikasi jalan menurut wewenang pembinaan:

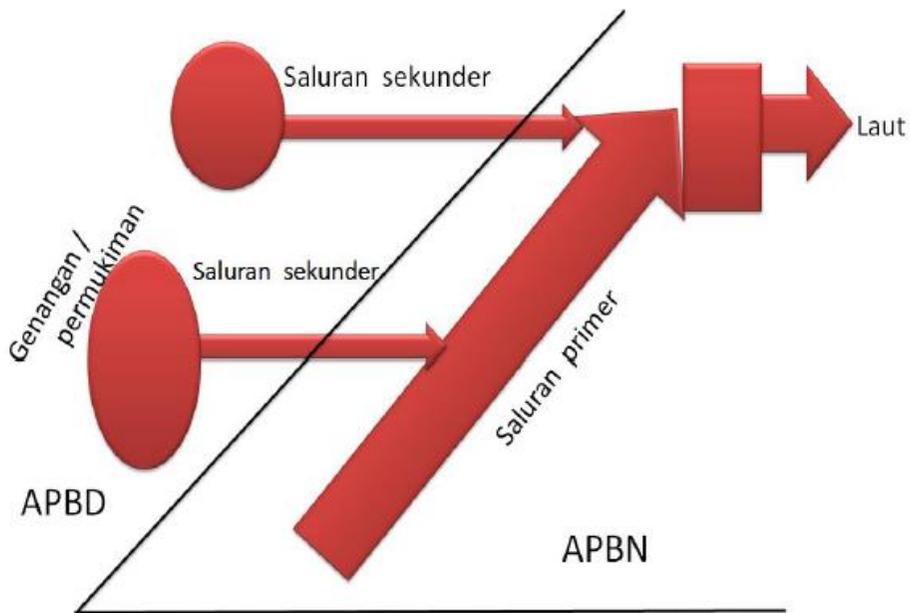
1. Jalan Nasional
 - a. Jalan Arteri Primer
 - b. Jalan Kolektor Primer yang menghubungkan antar ibukota propinsi
 - c. Jalan selain dari yang termasuk arteri / kolektor primer , yang mempunyai nilai strategis terhadap kepentingan nasional, yakni jalan yang tidak dominan terhadap pengembangan ekonomi, tetapi mempunyai peranan jaminan kesatuan dan keutuhan nasional, yakni melayani daerah – daerah yang rawan dan lain – lain
 2. Jalan provinsi
 - a. Jalan Kolektor Primer, yang menghubungkan ibukota propinsi dengan ibukota Kabupaten/Kotamadya.
 - b. Jalan kolektor primer yang menghubungkan antar ibukota kabupaten / kotamadya.
 - c. Jalan selain dari yang disebut di atas, mempunyai nilai strategis terhadap kepentingan propinsi, yakni jalan biarpun tidak dominan terhadap perkembangan ekonomi, tetapi mempunyai peranan tertentu dalam menjamin terselenggaranya dalam pemerintah daerah
 - d. Jalan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, kecuali jalan yang termasuk Jalan Nasional
 3. Jalan kabupaten
 - a. Jalan Kolektor Primer, yang tidak termasuk dalam kelompok jalan Nasional dan Kelompok Propinsi
 - b. Jalan Lokal Primer
 - c. Jalan selain yang disebutkan diatas, mempunyai nilai strategis terhadap kepentingan kabupaten/Kota yakni jalan yang walaupun tidak dominan terhadap pengembangan ekonomi, tetapi mempunyai peranan tertentu dalam menjamin terselenggaranya pemerintahan dalam pemerintah daerah
 4. Jalan kotamadya: jaringan jalan sekunder dalam kotamadya
 5. Jalan desa: jaringan jalan sekunder dalam desa yang merupakan hasil swadaya masyarakat baik yang ada di desa maupun di kelurahan
 6. Jalan khusus: jalan yang dibangun dan dipelihara oleh instansi/badan hukum/perorangan untuk melayani kepentingan masing-masing.
-



Gambar 29 Pembiayaan Sistem Pengolahan Air Limbah

4.3.4. Pembagian kewenangan pengembangan drainase

Penyediaan drainase di perkotaan menggunakan APBN untuk penyediaan saluran primer, dan menggunakan dana dari APBD untuk penyediaan saluran sekundernya.

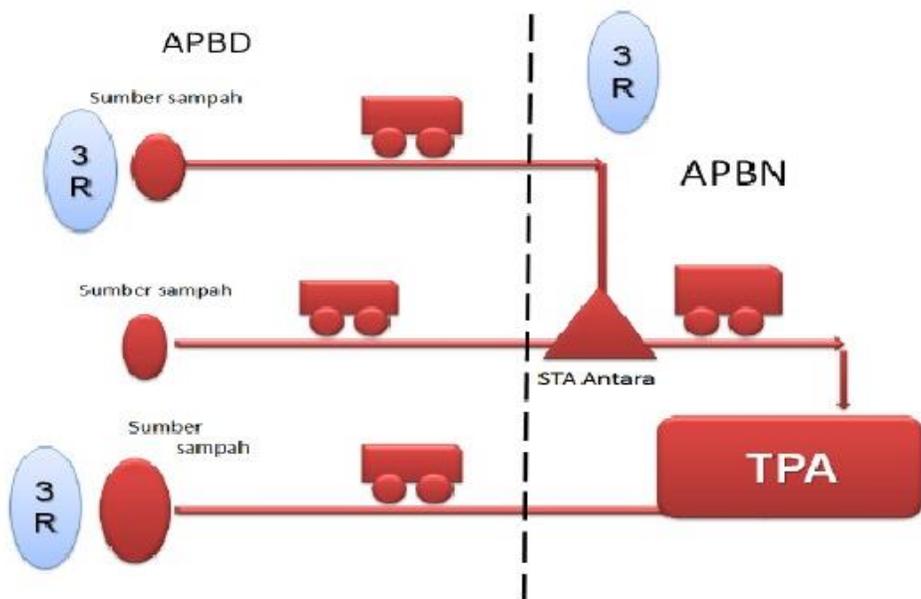


Sumber: Direktorat Pengembangan PLP

Gambar 30 Pembiayaan Drainase Perkotaan

4.3.5. Pembagian kewenangan pengembangan persampahan

Untuk pengelolaan persampahan, APBD digunakan untuk mengelola sampah dari sumber sampah hingga diangkut, sedangkan APBN digunakan untuk mengelola sampah dari STA antara hingga Tempat Pembuangan Akhir (TPA).



Sumber: Direktorat Pengembangan PLP

Gambar 31 Pembiayaan Sistem Pengelolaan Sampah

4.3.6. Pembagian kewenangan pengembangan perumahan

No.	Pusat	Provinsi	Kabupaten/Kota
Sub Urusan: Perumahan			
1	Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).		
2	Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional.	Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi.	Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota.
3	Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat.	Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi.	Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
4	Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR.		
5			Penerbitan izin dan pembangunan dan

No.	Pusat	Provinsi	Kabupaten/Kota
			pengembangan perumahan.
6			Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
Sub Urusan: kawasan permukiman			
1	Penetapan sistem kawasan permukiman.		
2			Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.
3	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih.	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) ha.	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.
Sub Urusan: perumahan dan kawasan permukiman kumuh			
1			Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
Sub Urusan: prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU)			
1	Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman.	Penyelenggaraan PSU permukiman.	Penyelenggaraan PSU perumahan.
Sub Urusan: Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman			
	Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan besar	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

4.2. Latihan

1. Diskusikan dalam kelompok, setelah Anda merinci kegiatan-kegiatan pengembangan jaringan pengendalian banjir kawasan perkotaan pada daerah Anda, bagikan kewenangan-kewenangan setiap kegiatan-kegiatan tersebut?
2. Diskusikan dalam kelompok, pembagian kewenangan dalam penyediaan perumahan di kawasan perkotaan di kota Saudara?
3. Program peningkatan jaringan jalan sekunder menjadi wewenang siapa?
4. Program pemeliharaan bangunan pintu air pada jaringan drainase primer menjadi tanggung jawab siapa?

4.3. Rangkuman

Pembiayaan pembangunan infrastruktur tergantung pada wewenang yang ada pada infrastruktur, seperti sebagai berikut:

1. Jaringan jalan nasional adalah wewenang pemerintah, maka baik program pembangunan, peningkatan, pemelihara menjadi tanggung jawab Pemerintah. Jaringan jalan provinsi menjadi wewenang pemerintah provinsi baik pembangunan baru, peningkatan, rehabilitasi, dan pemeliharaan.
2. Penyediaan air minum pada prinsipnya menjadi tanggung jawab pemerintah kabupaten terutama penyediaan pada unit distribusi. Pemerintah dan pemerintah provinsi dalam pembiayaan unit air baku dan unit transmisi.
3. Pengendalian banjir tetap tanggung jawab pemerintah, sedangkan sistem drainase tanggung jawab pemerintah daerah.
4. Penyediaan persampahan, air limbah, dan perumahan adalah tanggung jawab pemerintah kabupaten. Pemerintah dan pemerintah provinsi hanya membantu.

BAB 5

KEGIATAN BELAJAR 4

ANALISIS PRIORITAS PROGRAM

PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR

PERKOTAAN

Indikator Keberhasilan

Fokus bahasan yang dipaparkan pada bab ini adalah analisis pembiayaan pembangunan infrastruktur kawasan perdesaan. Setelah mengkaji seluruh materi pada Bab ini, diharapkan Saudara dapat memahami analisis prioritas program.

5.1. Analisis Prioritas

5.1.1. Penetapan kriteria/acuan pertimbangan penentuan prioritas

Analisis prioritas perlu dilakukan mengingat adanya keterbatasan dalam pendanaan, sumber daya manusia, dan waktu dalam mencapai suatu hasil dalam program. Tujuan dari analisis prioritas program ini adalah untuk mengoptimalkan pemanfaatan dana pembangunan untuk penyediaan infrastruktur terpadu sehingga sasaran pembangunan dapat tercapai.

Yang dapat menjadi dasar pertimbangan program prioritas antara lain:

1. Perimbangan utama
 - a. Jumlah penerima manfaat
 - b. Jumlah MBR (pro-poor)
 - c. Permasalahan yang mendesak
 - d. Persepsi SKPD (kebijakan)

2. Perimbangan lainnya:
 - a. Korelasi dengan rencana strategis SKPD
 - b. Keselarasan atau keserasian dengan RTRW Kabupaten/Kota
 - c. Dampak positif terhadap perekonomian dan lingkungan
 - d. Dukungan sumber daya (keuangan, sumber daya manusia, dll.)

- e. Pemulihan biaya (*cost recovery*), dll

Dalam menyusun kegiatan prioritas, perlu diketahui prakondisi dan kemampuan keuangan daerah, kebijakan dan prioritas daerah yang sesuai dengan kegiatan, serta kesiapan kegiatan dalam hal ketersediaan lahan, kesiapan studi dan desain, kesiapan institusi, serta kesiapan masyarakat atau pemberdayaan masyarakat, dan lain-lain.

5.1.2. Pelaksanaan penyusunan prioritas

Tahapan menyusun prioritas program yang perlu dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Menyusun dan menetapkan kriteria sebagai acuan pertimbangan penentuan prioritas program pembangunan.
2. Penetapan kriteria sangat penting untuk menjaga konsistensi dalam penentuan prioritas program. Biasanya muatan kriteria dapat berupa muatan dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah yang merupakan kebijakan dari pimpinan Negara dan daerah. Muatan kriteria ini dapat berupa kesiapan proyek pembangunan.
3. Menyusun daftar program-program pembangunan yang memiliki nilai atau keterkaitan terhadap acuan pertimbangan (kriteria).
4. Daftar program pembangunan tidak hanya program pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan, tetapi semua program pembangunan pengembangan kawasan perkotaan
5. Melakukan analisis prioritas dengan metode pembobotan.
6. Cara analisis prioritas dengan metode pembobotan dilakukan dengan mengutamakan kualitatif dan diskusi para pakar yang independen

Selain prioritas program, perlu juga dilakukan seleksi terhadap kegiatan yang terdapat dalam suatu program sehingga didapatkan kegiatan prioritas yang sesuai dengan kemampuan pendanaan dan kesiapan kegiatan/proyek. Penentuan kegiatan prioritas perlu dilakukan untuk menghindari terjadinya kesenjangan pendanaan (*financial gap*) yang terlalu besar. Dalam menentukan kegiatan prioritas, perlu didahulukan kegiatan yang lebih siap dan mempunyai efek pengganda (*multiplier effect*).

5.2. Rangkuman

Setelah rencana umum infrastruktur dibuat berdasarkan rencana pengembangan kawasan perkotaan dan hasil analisa kelayakan, dibuat program pembangunan infrastruktur jangka menengah.

Keterbatasan dana pemerintah dan swasta perlu dilakukan prioritas kegiatan pembangunan infrastruktur dalam program pembangunan infrastruktur di kawasan perkotaan. Prioritas kegiatan pembangunan infrastruktur juga disebabkan adanya kebijakan baru dari pimpinan pemerintah yang baru.

Dalam analisa prioritas dilakukan penetapan kriteria atau butir-butir pertimbangan, yaitu antara lain kebijakan pembangunan dari pimpinan pemerintah (Presiden, Gubernur, Bupati), kesiapan proyek, dan besarnya manfaat dari pembangunan infrastruktur. Kriteria tersebut diberi bobot dengan mendiskusikan dengan para ahli dan pimpinan pemerintah. Pembobotan ini dalam rangka mempermudah pembuatan prioritas program pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan.

5.3. Latihan

- 1 Diskusikan dengan teman-teman Saudara, bagaimana melakukan analisa prioritas program pada program-program pembangunan infrastrktr di instansi saudara, diskusikan dalam kelompok-kelompok!
- 2 Sebutkan tahapan analisis prioritas program pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan?
- 3 Apa yang menjadi dasar pertimbangan penysnan prioritas program pembangunan infrastruktur?

BAB 6

PENUTUP

6.1. Simpulan

Pemahaman terhadap modul penyusunan program dan investasi infrastruktur perkotaan sangat diperlukan bagi peserta karena modul ini adalah kunci seseorang/pegawai negeri mampu menyusun rencana terpadu dan program investasi Infrastruktur pada kawasan perkotaan. Hasil akhir dari rencana terpadu dan program investasi infrastruktur adalah program pembangunan infrastruktur kawasan perkotaan secara terpadu.

Setelah memperoleh rencana pengembangan kawasan-kawasan potensi ekonomi pada kawasan perkotaan yang memperhatikan rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota perlu dianalisa kebutuhan infrastruktur untuk menunjang perkembangan kawasan-kawasan ekonomi potensial pada kawasan perkotaan. Program investasi infrastruktur pada kawasan perkotaan disusun berdasarkan kebutuhan infrastruktur tersebut dan setelah dilakukan analisa kelayakan. Program investasi ini dibagi dalam 3 tahapan, yaitu program jangka panjang (di atas 10 tahun), program jangka menengah (5 tahun), dan program jangka pendek (1 tahun). Penyusunan program pembangunan infrastruktur tidak terlepas dari sistem rencana pembangunan nasional.

Dalam program infrastruktur akan terlihat sumber pendanaan pada setiap rencana kegiatan pembangunan infrastruktur. Sumber pendanaan ini sangat terkait dengan wewenang pembangunan pada tiap kegiatan pembangunan. Kewenangan tersebut meliputi pemerintah, pemerintah daerah, swasta atau masyarakat. Dengan mengetahui wewenangnya maka saudara akan bisa menggambarkan atau memetakan sumber dana pada setiap rencana kegiatan pembangunan infrastruktur tersebut.

Dengan keterbatasan dana dan waktu maka dalam pembuatan program pembangunan infrastruktur jangka menengah dan pendek perlu dibuat prioritas pembangunan. Unsur penting dalam analisa prioritas adalah visi dan misi pemerintah dan pemerintah daerah karena visi dan misi pimpinan pemerintah dan pemerintah daerah harus diwujudkan dalam pembangunan daerahnya. Kesiapan

kegiatan pembangunan infrastruktur juga dijadikan unsur-unsur pertimbangan analisa prioritas pembangunan infrastruktur.

6.2. Tindak Lanjut

Modul ini perlu dipahami untuk diaplikasikan oleh seluruh aparat yang menangani penyusunan program sehingga akan diperoleh program infrastruktur yang terpadu di daerahnya dalam rangka meningkatkan pertumbuhan perkotaan yang berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang no 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- PP no 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN)
- Undang-undang no. 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- Undang-undang no. 38 tahun 2004 tentang Jalan
- UU No 1 Thn 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 15 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 16 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 18 Tahun 2007 tentang Penyelenggaraan Pengembangan SPAM (Sistem Penyediaan Air Minum)
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 12 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Sistem Drainase
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 3 Tahun 2012 tentang Pedoman Penetapan Fungsi Jalan dan Status jalan
- SK 77/KPTS/Db/1990, Petunjuk Teknis Perencanaan dan Penyusunan Program Jalan Kabupaten
- World Economic Forum dalam Global Competitive Report 2014-2015
- Soufyan dan Morimura dalam Retno Tri Nalarsih, 2007
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian, dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah
- Permen PU No.02/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Umum Jaringan Jalan
- PP No. 34/2006 tentang Jalan
- SNI 19-6728.1-2002
- Pedoman Desain Penyediaan Air Bersih
- Permen PU No.19/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Sekitar TPA

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Permenpera No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan PKP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota

Jehansyah Siregar

Perencanaan Pembangunan Wilayah, Prof. Drs. Robinson Tarigan, M.R.P, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2008

Perencanaan dan Pengendalian Program Pembangunan, Kunarjo, Jakarta: I-Press, 2002

Optimasi Infrastruktur, Ir. Bangun Sucipto M.Eng, AVS, IPU, Bee Media Indonesia, Jakarta 2009

Sistem Drainase Perkotaan yang Berkelanjutan, Dr. Ir. Suripin, M.Eng, ANDI, Yogyakarta 2004

Tata Ruang Air, Robert J. Kadoatie & Roestam Syarief, ANDI , Yogyakarta 2010

Himpunan Produk Pengaturan Infrastruktur bidang Pekerjaan Umum, Tim Penyusun Pusat Kajian Strategis Sekretariat Jenderal Departemen Pekerjaan Umum,, Jakarta 2005

Perencanaan, Pemodelan, dan Rekayasa Transportasi: Teori, Contoh, dan Aplikasi, Ofyar Z. Tamin, Penerbit ITB, Bandung, 2008

Banjir: Beberapa Penyebab dan Metode Pengendaliannya dalam Perspektif Lingkungan, Dr. Ir. Robert J K , M.Eng & Ir. Sugiyanto, M.Eng, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2002

GLOSARI

Kawasan perkotaan (*urban*) adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan kontribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Program adalah instrumen kebijakan yang berisi satu atau lebih kegiatan yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah/lembaga untuk mencapai sasaran dan tujuan serta alokasi anggaran, atau kegiatan masyarakat yang dikoordinasikan oleh instansi pemerintah.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Nasional merupakan penjabaran dari tujuan dibentuknya pemerintah Negara Indonesia yang tercantum dalam pembukaan UUD Negara RI Tahun 1945, dalam bentuk visi, misi, dan arah pembangunan Nasional.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Daerah memuat visi, misi, dan arah pembangunan Daerah yang mengacu pada RPJP Nasional.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional merupakan penjabaran dari visi, misi,

dan program Presiden yang penyusunannya berpedoman pada RPJP Nasional yang memuat Strategi pembangunan Nasional, kebijakan umum, program kementerian/lembaga dan lintas kementerian/lembaga, kewilayahan dan lintas kewilayahan.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Daerah merupakan penjabaran dari visi, misi, dan program Kepala Daerah yang penyusunannya berpedoman pada RPJP Daerah dan memperhatikan RPJM Nasional, memuat arah kebijakan keuangan daerah, Strategi pembangunan Daerah, kebijakan umum, Program Satuan Kerja Perangkat Daerah, lintas Satker Perangkat Daerah, program Kewilayahan.

Rencana Kerja Pemerintah (RKP) merupakan penjabaran dari RPJM Nasional dan akan menjadi pedoman dalam perumusan RAPBN (Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara).

Rencana Kerja Pemerintah Daerah merupakan penjabaran RPJM Daerah dan dibuat dengan mengacu pada RKP. RKP Daerah ini akan menjadi pedoman dalam perumusan Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (RAPBD).

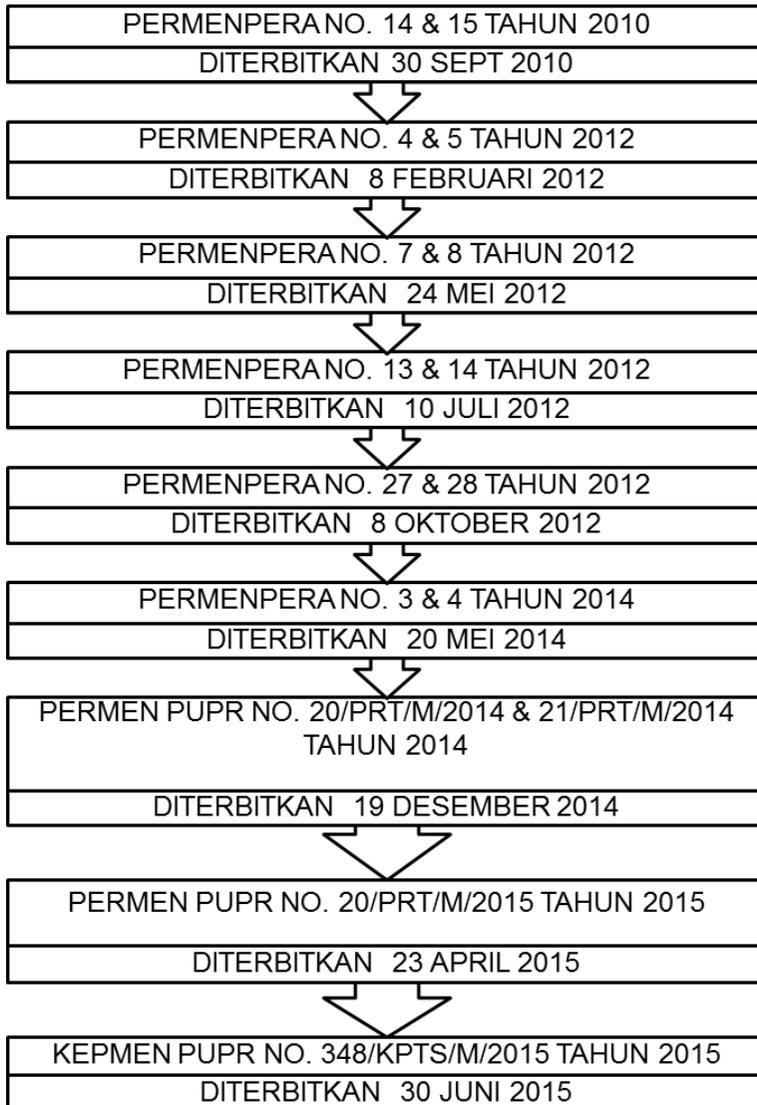
LAMPIRAN

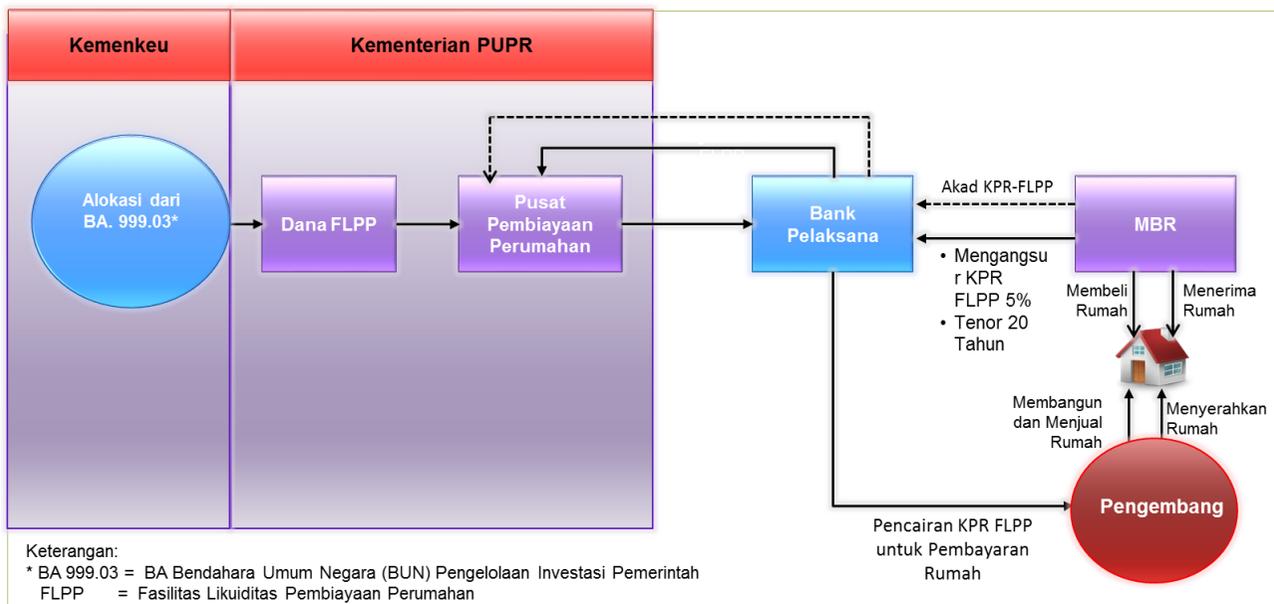
A. Skema, Mekanisme, dan Persyaratan Bantuan Pembiayaan Perumahan

KPR FLPP

FLPP adalah dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Gambar 32 Dasar Kebijakan KPR FLPP





Gambar 33 Skema Pembiayaan KPR FLPP

Tabel 10 Persyaratan KPR FLPP Tahun 2015

Uraian	Permen PUPR No. 20 Tahun 2015
Kelompok Sasaran	<ul style="list-style-type: none"> • MBR dengan penghasilan maksimal 4 juta rupiah per bulan untuk rumah tapak dan Rp. 7 juta rupiah per bulan untuk rumah susun; • Tidak memiliki rumah; • Belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah; • Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan SPT Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan penghasilan.
Suku Bunga	Maksimum 5% per tahun tetap sepanjang masa pinjaman (max 20 Th)
Harga Jual Maksimum Rumah Tapak	<ul style="list-style-type: none"> • Antara Rp 110,5 juta (di Jawa dan Sumatera) – Rp 174 juta (Papua dan Papua Barat); • Harga jual sesuai PMK 113/PMK.03/2014; • Harga jual bebas PPN 10% diatur tersendiri melalui PMK 113/PMK.03/2014.
Harga Jual Maksimum Rumah Susun	<ul style="list-style-type: none"> • Antara Rp 248 juta atau Rp 6,9 juta/m² (Sulawesi Tengah) – Rp 565,2 juta atau Rp. 15,7 juta/m² (Papua); • Harga jual tersebut belum bebas PPN 10%; • Harga jual bebas PPN 10% masih menggunakan PP No. 31 Tahun 2007 sebesar Rp. 144 juta.
Ketentuan Lain	<ul style="list-style-type: none"> • Memanfaatkan untuk tempat tinggal atau hunian • Tidak disewakan atau dialihkan kepemilikannya selama 5 tahun (rumah tapak) dan 20 tahun (rumah susun)

Tabel 11 Batasan Harga Jual Rumah Sederhana Tapak Bebas PPN (dalam Rupiah) Sesuai dengan PMK 113/PMK.03/2014 dan KEPMEN PUPR Nomor 425/KPTS/M/2015

No.	Zona	Tahun				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	Jawa (Kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	105.000.000	110.500.000	116.500.000	123.000.000	130.000.000
2	Sumatera (Kecuali Kep. Riau, dan Bangka Belitung)	105.000.000	110.500.000	116.500.000	123.000.000	130.000.000
3	Kalimantan	115.000.000	121.000.000	128.000.000	135.000.000	142.000.000
4	Sulawesi	110.000.000	116.000.000	122.500.000	129.000.000	136.000.000
5	Maluku dan Maluku Utara	120.000.000	126.500.000	133.500.000	141.000.000	148.500.000
6	Bali dan Nusa Tenggara	120.000.000	126.500.000	133.500.000	141.000.000	148.500.000
7	Papua dan Papua Barat	165.000.000	174.000.000	183.500.000	193.500.000	205.000.000
8	Kep. Riau dan Bangka Belitung	110.000.000	116.000.000	122.500.000	129.000.000	136.000.000
9	Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	120.000.000	126.500.000	133.500.000	141.000.000	148.500.000

Tabel 12 Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak Tahun 2015 Sesuai dengan KEPMEN PUPR Nomor 425/KPTS/M/2015

No.	Wilayah	Harga Jual/unit Rumah Tapak Paling Banyak (Rp)
1	Provinsi NAD	118,000,000
2	Provinsi Sumatera Utara	117,000,000
3	Provinsi Sumatera Barat	116,000,000
4	Provinsi Riau	116,000,000
5	Provinsi Kepulauan Riau	125,000,000
6	Provinsi Jambi	114,000,000
7	Provinsi Sumatera Selatan	118,000,000
8	Provinsi Bangka Belitung	124,000,000
9	Provinsi Bengkulu	116,000,000
10	Provinsi Lampung	113,000,000
11	Provinsi Jawa Barat (kecuali Kota Depok, Kota/Kabupaten Bogor, Kota/Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Karawang)	115,000,000
12	Provinsi Banten (kecuali Kota/Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan)	116,000,000
13	Provinsi Jawa Tengah	118,000,000

No.	Wilayah	Harga Jual/unit Rumah Tapak Paling Banyak (Rp)
14	Provinsi DI Yogyakarta	123,000,000
15	Provinsi Jawa Timur	115,000,000
16	Provinsi Kalimantan Barat	132,000,000
17	Provinsi Kalimantan Tengah	128,000,000
18	Provinsi Kalimantan Selatan	127,000,000
19	Provinsi Kalimantan Utara	127,000,000
20	Provinsi Kalimantan Timur	133,000,000
21	Provinsi Sulawesi Utara	125,000,000
22	Provinsi Gorontalo	125,000,000
23	Provinsi Sulawesi Tengah	120,000,000
24	Provinsi Sulawesi Selatan	125,000,000
25	Provinsi Sulawesi Barat	118,000,000
26	Provinsi Sulawesi Tenggara	124,000,000
27	Provinsi Bali	135,000,000
28	Provinsi Nusa Tenggara Barat	135,000,000
29	Provinsi Nusa Tenggara Timur	127,000,000
30	Provinsi Maluku	133,000,000
31	Provinsi Maluku Utara	135,000,000
32	Provinsi Papua Barat	174,000,000
33	Provinsi Papua	185,000,000
JABODETABEK		
1	DKI Jakarta	135,000,000
2	Kota/Kabupaten Bekasi	135,000,000
3	Kota/Kabupaten Bogor	135,000,000
4	Kota Depok	135,000,000
5	Kota/Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	135,000,000

**Tabel 13 Harga Jual Maksimal Rumah Sejahtera Sarusun Tahun 2015 Sesuai dengan
KEPMEN PUPR Nomor 425/KPTS/M/2015**

No.	Wilayah	Harga Jual/unit Rumah Susun Paling Banyak (Rp)	Harga Jual/m2 Paling Banyak (Rp)
1	Provinsi Nangroe Aceh Darussalam	306,000,000	8,500,000
2	Provinsi Sumatera Utara	280,800,000	7,800,000
3	Provinsi Sumatera Barat	316,800,000	8,800,000
4	Provinsi Riau	342,000,000	9,500,000
5	Provinsi Kepulauan Riau	360,000,000	10,000,000
6	Provinsi Jambi	316,800,000	8,800,000
7	Provinsi Bengkulu	288,000,000	8,000,000
8	Provinsi Sumatera Selatan	313,200,000	8,700,000

No.	Wilayah	Harga Jual/unit Rumah Susun Paling Banyak (Rp)	Harga Jual/m2 Paling Banyak (Rp)
9	Provinsi Bangka Belitung	320,400,000	8,900,000
10	Provinsi Lampung	288,000,000	8,000,000
11	Provinsi Banten kecuali Kota Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	273,600,000	7,600,000
12	Provinsi Jawa Barat kecuali Kota Depok, Kota/Kabupaten Bogor, Kota/Kabupaten Bekasi	262,800,000	7,300,000
13	Provinsi Jawa Tengah	259,200,000	7,200,000
14	Provinsi DI Yogyakarta	262,800,000	7,300,000
15	Provinsi Jawa Timur	284,400,000	7,900,000
16	Provinsi Bali	298,800,000	8,300,000
17	Provinsi Nusa Tenggara Barat	266,400,000	7,400,000
18	Provinsi Nusa Tenggara Timur	309,600,000	8,600,000
19	Provinsi Kalimantan Barat	349,200,000	9,700,000
20	Provinsi Kalimantan Tengah	338,400,000	9,400,000
21	Provinsi Kalimantan Utara	352.800.000	9.800.000
22	Provinsi Kalimantan Timur	356,400,000	9,900,000
23	Provinsi Kalimantan Selatan	324,000,000	9,000,000
24	Provinsi Sulawesi Utara	280,800,000	7,800,000
25	Provinsi Gorontalo	298,800,000	8,300,000
26	Provinsi Sulawesi Tengah	248,400,000	6,900,000
27	Provinsi Sulawesi Tenggara	295,200,000	8,200,000
28	Provinsi Sulawesi Barat	295,200,000	8,700,000
29	Provinsi Sulawesi Selatan	295,200,000	8,300,000
30	Provinsi Maluku	273,600,000	7,600,000
31	Provinsi Maluku Utara	345,600,000	9,600,000
32	Provinsi Papua	565,200,000	15,700,000
33	Provinsi Papua Barat	385,200,000	10,700,000
JABODETABEK			
1	Kota Jakarta Barat	320,400,000	8,900,000
2	Kota Jakarta Selatan	331,200,000	9,200,000
3	Kota Jakarta Timur	316,800,000	8,800,000
4	Kota Jakarta Utara	345,600,000	9,600,000
5	Kota Jakarta Pusat	334,800,000	9,300,000
6	Kota Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	302,400,000	8,400,000
7	Kota Depok	306,000,000	8,500,000
8	Kota/Kabupaten Bogor	309,600,000	8,600,000
9	Kota/Kabupaten Bekasi	302,400,000	8,400,000

MODUL 3

PENYUSUNAN PROGRAM INVESTASI INFRASTRUKTUR

Pada tahun 2015, pemerintah telah menurunkan suku bunga KPR Sejahtera dari semula 7,25% menjadi 5,0%. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan keterjangkauan MBR untuk membayar angsuran KPR Sejahtera. Dampak penurunan suku bunga KPR Sejahtera terhadap beban angsuran bulanan MBR digambarkan sebagai berikut:

Tabel 14 Penurunan Suku Bunga

Uraian	KPR Non Subsidi		KPR Sejahtera Eksisting		KPR Sejahtera Perubahan	
Harga Jual	100,000,000		100,000,000		100,000,000	
Uang Muka	20 %	20,000,000	5%	5,000,000	5%	5,000,000
KPR	80,000,000		95,000,000		95,000,000	
Tenor	20		20		20	
Bunga	12%		7.25%		5%	
Angsuran per Bulan	880,869		750,857		626,958	

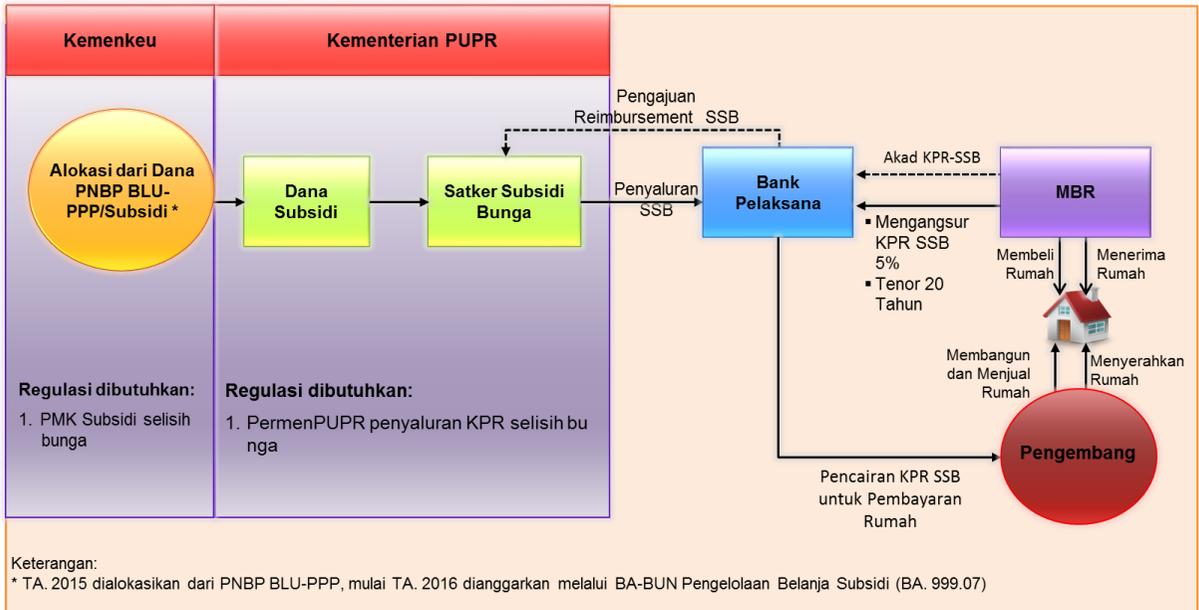
Dari tabel dapat dilihat bahwa:

- Penurunan suku bunga KPR Sejahtera dari semula 7,25% menjadi 5% akan menurunkan beban angsuran MBR sebesar Rp. 123.899 per bulannya sehingga penghematan beban angsuran MBR selama masa pinjaman (20 tahun) adalah sebesar Rp. 29.735.816,02.
- Jika dibandingkan dengan besaran angsuran KPR non subsidi, dengan memanfaatkan KPR Sejahtera dengan suku bunga 5% maka beban angsuran MBR akan berkurang sebanyak Rp. 253.911 per bulan sehingga penghematan beban angsuran MBR selama masa pinjaman (20 tahun) adalah sebesar Rp. 60.938.640,00 serta penurunan beban uang muka sebesar Rp.15.000.000,00.
- Dari selisih angsuran tersebut, diharapkan MBR dapat memanfaatkan dana tersebut untuk kebutuhan hidup lainnya.
- Disamping itu, dengan penurunan angsuran, diharapkan akan lebih banyak lagi MBR yang terserap dan masuk kriteria penerima kredit/pembiayaan oleh Bank Pelaksana program FLPP.

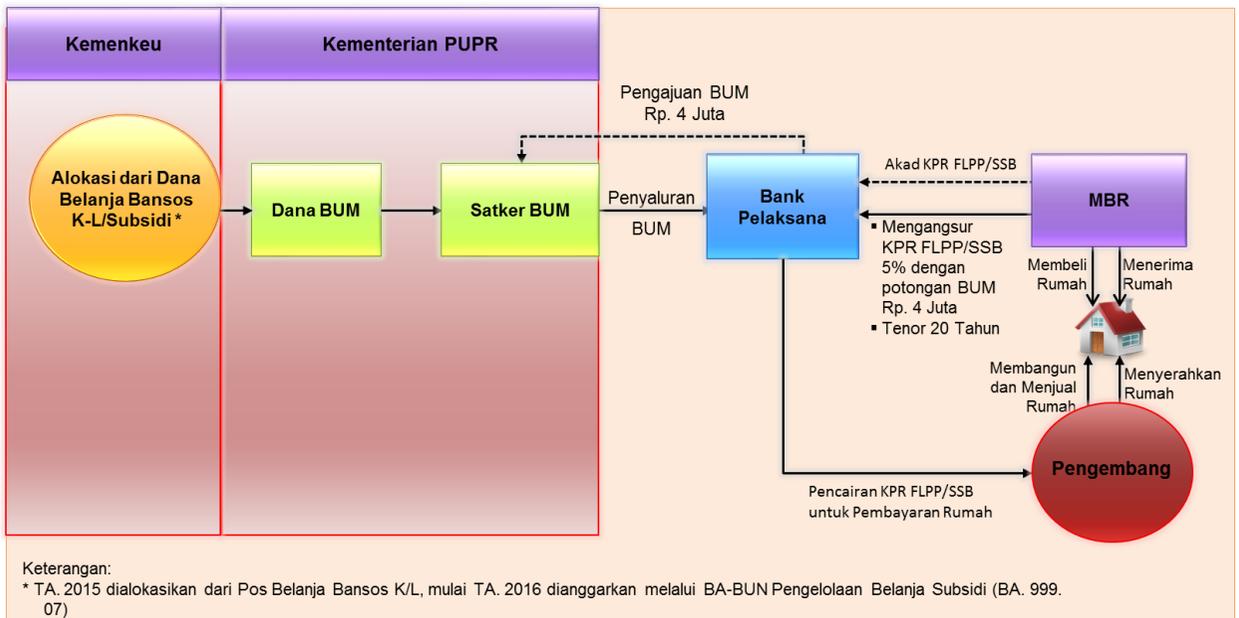
Tabel 15 Bank Pelaksana Penyalur KPR FLPP Tahun 2015

Bank Nasional	Bank Pembangunan Daerah	Dalam Proses MoU
1. BTN	1. BPD Riau Kepri	1. BPD Sumatera Utara
2. BNI	2. BPD Kalimantan Tengah	2. BPD Nusa Tenggara Timur
3. BRI	3. BPD Papua	3. BPD Kalimantan Selatan
4. BRI Syariah	4. BPD Sumsel dan Bangka Belitung	
5. Bank Mandiri	5. BPD Jawa Timur	
6. Bank Artha Graha	6. BPD Nusa Tenggara Barat	
7. Bank Mayora	7. BPD Jawa Barat dan Banten	

Skema pembayaran KPR Selain KPR FLPP



Gambar 34 Skema Pembiayaan KPR Subsidi Selisih Bunga (SSB)



Gambar 35 Skema Bantuan Uang Muka (BUM)

Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, penyediaan tanah (pasal 105 ayat 1), memberikan kemudahan pembangunan (pasal 54 ayat 2), penertiban dan penataan (pasal 53 ayat 2), insentif untuk mendorong pembangunan (pasal 34 ayat 4), penyelenggaraan rumah dan perumahan (pasal 19 ayat 2), serta kemudahan perizinan (pasal 33 ayat 1) merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Peran Pemerintah Daerah antara lain:

- Penyediaan Data Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
- Pembinaan Pengembang di wilayah
- Kemudahan Perijinan Rumah KPR FLPP dan Evaluasi Berkala atas Proses Perijinan
- Pengendalian & Pengawasan: Fisik Bangunan, Tata Ruang, IMB dan Lain-lain

Namun, terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan di daerah, yaitu:

- Pelaksanaan Program KPR FLPP Belum Melibatkan Pemda Dan Belum Diletakkan Sesuai Dengan Semangat Otonomi Daerah
- Belum Semua Pemda Memiliki Perencanaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP), Hanya Sekitar 70% Yang Telah Memiliki Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D)/ Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Maupun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)/ Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)
- Belum Semua Pemda Memiliki Peraturan Serah Terima Asset Dari Pengembang Ke Pemda, Sehingga Menyulitkan Dalam Pemeliharaan Dan Perawatan PSU di Lingkungan Perumahan Yang Mendapat Fasilitas KPR FLPP Yang Dibangun Oleh Pengembang.
- Total APBD Untuk Urusan Perumahan Masih Sangat Kecil, Rata-rata Secara Nasional Hanya Sebesar 0,98% Dari Total APBD Daerah

B. Analisis Pembiayaan

Beberapa jenis analisis pembiayaan pembangunan antara lain: analisis finansial (sektoral, sektor profit); analisis ekonomi (sektoral, sektor nonprofit), *affordability analysis*; dan *willingness and ability to pay* (bagi masyarakat). Analisis ekonomi dan finansial dilakukan dalam studi kelayakan yang didalamnya terkandung juga kelayakan teknis infrastruktur yang akan dibangun secara sektoral.

Analisis finansial

⊙ *Net Present Value (NPV)*

Selisih antara nilai saat ini dari komponen biaya dengan manfaat

$$\text{NPV} = \text{PV Benefit} - \text{PV Cost}$$

$$\text{NPV} = \sum_t \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}$$

t = jumlah tahun ; i = tingkat suku bunga (%/tahun)

Proyek dapat dilaksanakan jika $\text{NPV} > 0$

⊙ *Internal Rate of Return (IRR)*

Atau disebut juga sebagai laju pengembalian modal.

$$\text{IRR} = \text{IR1-NPV1} \quad \frac{\text{IR2-IR1}}{\text{NPV2-NPV1}}$$

IR 1 = tingkat bunga penetapan ke1

IR 2 = tingkat bunga penetapan ke2

NPV 1 = NPV dari hasil IR1

NPV 2 = NPV dari hasil IR2

Proyek dapat berjalan apabila $\text{IRR} > 1$

⊙ *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Membandingkan semua pemasukan dengan pengeluaran yang dihitung pada saat ini.

$$\text{BCR} = \text{PV B/PV C}$$

$$\frac{\sum_t B_t}{(1+i)^t}$$

$$\text{BCR} = \frac{\sum_t B_t}{\sum_t C_t (1+i)^t}$$

C. Sistem perkotaan

Pusat Kegiatan Nasional (PKN):

Kawasan Perkotaan yang berfungsi atau berpotensi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional, atau beberapa provinsi

Pusat Kegiatan Wilayah (PKW):

Kawasan Perkotaan yang berfungsi atau berpotensi untuk melayani kegiatan skala provinsi, atau beberapa Kabupaten/Kota

Pusat Kegiatan Strategis Nasional (PKSN):

Kawasan Perkotaan yang ditetapkan untuk mendorong pengembangan kawasan perbatasan negara

Pusat Kegiatan Lokal (PKL):

Kawasan Perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kabupaten/kota, atau beberapa kecamatan

Pusat Kegiatan Lingkungan (PKLingk):

Kawasan Perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa/kelurahan

D. Kawasan Strategis

Kawasan Strategis Nasional (KSN):

Wilayah yang diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia

Kawasan Strategis Provinsi(KSP):

Wilayah yang diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan

Kawasan Strategis Kabupaten (KSK):

Wilayah yang diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan.

Kawasan Primer:

Kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi pelayanan, baik untuk kawasan perkotaan maupun untuk wilayah di luarnya

Kawasan Sekunder I :

Kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi pelayanan seluruh wilayah kawasan perkotaan yang bersangkutan

Kawasan Sekunder II :

Kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi pelayanan yang merupakan bagian dari pelayanan kawasan fungsi sekunder kesatu

Kawasan Sekunder III :

Kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi pelayanan yang merupakan bagian dari pelayanan kawasan fungsi sekunder kedua