

DATA POTENSI PELUANG INVESTASI KOTA BEKASI PEMBANGUNAN SISTEM PERPIPAAN AIR MINUM (SPAM) PONDOKGEDE-JATIASIH

I. Latar Belakang

Kondisi penyediaan air minum yang layak di Kota Bekasi saat ini masih di angka 24,04% dari penduduknya yang terlayani air minum perpipaan melalui sistem penyediaan air minum yang dilayani oleh PDAM Tirta Patriot Kota Bekasi, PDAM Tirta Bhagasasi Kabupaten Bekasi, pengelola perumahan Bamus Pondok Hijau, pengelola perumahan Kemang Pratama, dan pengelola perumahan Citra Grand. Sebagian masyarakat lainnya masih mengandalkan air tanah sebagai sumber airnya. Rencananya pembangunan SPAM Jatiasih akan menyuplai air sebanyak 10 liter per detik," Namun jika permintaan tinggi menurut kapasitas akan di tambah 100 liter /detik.

II. Kondisi Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi di Kota Bekasi dinilai masih cukup bagus, karena harga-harga komoditas berada di bawah 10 persen. Hal ini berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bekasi.

Kota Bekasi setara sudah dengan posisi rata-rata Kota Bandung yang memiliki laju pertumbuhan PDRB atau meningkat dari tahun 2012 sebanyak Rp.45,9 triliun menjadi Rp.51,9 triliun pada tahun 2013. Atau PDRB atas dasar harga konstan meningkat dari Rp.17,71 triliun pada tahun 2012 meningkat menjadi Rp.18,91 triliun pada tahun 2013 atau meningkat 6,81 persen.

III. Faktor Pendukung (daya dukung investasi)

Infrastruktur pendukungnya ada Tol Jakarta - Cikampek; Tol Lingkar Luar Jakarta; Jalan layang 1 km bekasi pusat-bekasi utara. Dan rencana pembangunan selanjutnya Tol Cimanggis - Cibitung; Tol Bekasi - Cawang - Kampung Melayu dan Double track ke Pulo Gebang. Jadi apabila ada pengusaha yang berminat berinvestasi di kota Bekasi Prospeknya sangat bagus sekali.

IV. Analisa Investasi

Yang diusulkan oleh konsultan PT.Taram, untuk pembangunan SPAM Pondok gede dengan cara KPBU pada harga berlaku (current value) sebesar Rp. 632.956.000.000,00 sedangkan hasil asistensi adalah sebesar Rp. 386.781.000.000.00 sehingga terjadi perbedaan penurunan nilai investasi sebesar Rp. 246.175.000.000.00 untuk jangka waktu yang di konsesikan **selama 25 tahun** Adapun rinciannya sebagai berikut :

(dalam jutaan rupiah)

N O	URAIAN	Usulan			Asistensi			Perbed aan (Turun)
		BU	PJPk	Total	BU	PJPk	Total	
A	Prakonstruksi	1.550	343	1.893	1.529	338	1.867	(26)
B	Pengadaan lahan	-	15.000	15.000	-	15.000	15.000	-
C	Konstruksi :							
	- Unit air baku	17.369	-	17.369	10.099		10.099	(7.270)
	- Unit produksi	125.445	-	125.445	64.562		64.562	(61.174)
	- Unit Distribusi	241.736	-	241.736	181.956		181.956	(59.780)
	- Unit Pelayanan	-	105.656	105.656	21.234	37.907	59.141	(46.515)
D	Lainnya :							
	- Instalasi umum	2.053	-	2.053	1.445		1.445	(608)
	- Teknik pendukung	7.704	2.505	10.209	8.351	1.137	9.315	(894)

	Sub total	395.857	123.504	519.361	289.176	54.382	343.558	(175.803)
	Kontingensi 10%	39.586	12.352	51.936	-	-	-	(51.936)
	PPN 10%	39.586	12.350	51.936	28.918	5.438	33.760	(18.176)
	Administrasi (DED)	7.337	2.386	9.723	7.805	60.883	386.781	(1.018)
	Total biaya	482.366	150.590	632.959	325.898	386.781	386781	(246.175)

Keterangan : Penetapan angka rencana investasi merupakan angka yang diestimasi oleh Konsultan dan angka ini masih akan berubah.

Uraian	Diusulkan*)	Asistensi	Keterangan
• Inflasi	7% tahun	7% tahun	Tetap
• Tingkat bungapinjaman	12% tahun	12% tahun	Tetap
• BiayaPemeliharaan	Rp. 156/ m3	Rp. 183/ m3	Disesuaikan
• Biayatenagakerja	Rp. 411/ m3	Rp. 566/ m3	Disesuaikan
• BiayaListrik/ Pembangkit	Rp. 264/ m3	Rp. 264/ m3	Tetap
• Biayabahankimia	Rp. 92/ m3	Rp. 92/ m3	Tetap
• Biayabahankimikabakar	Rp. 10/ m3	Rp. 10/ m3	Tetap
• Biaya air baku	-	Rp. 110/ m3	Disesuaikan
• BiayaAdministrasi&umum	Rp. 41/ m3	Rp. 56/ m3	Disesuaikan
• Pajakkeuntungan	25%	25%	tetap

Keterangan : *)Penetapan angka asumsi O & M merupakan angka yang diestimasi oleh Konsultan secara gabungan/ total.

Uraian	Diusulkan*)	Asistensi	Keterangan
• Tarif rata-rata air bersih	Rp. 7.029/ m3 *)	Rp. 5.500/ m3	Disesuaikan
• Tarif air curah	Rp. 5.414/ m3 *)	Rp. 4.700/ m3	Disesuaikan
• Kenaikantarif	15%/ 2 tahun	15%/ 2 tahun	tetap

Keterangan : *)Penetapan angka asumsi Tarif merupakan angka yang diestimasi oleh Konsultan.

V. Lokasi

Lahan pembangunan Instalasi Pengolahan Air Bersih SPAM Pondokgede-Jatiasih adalah berada di Kelurahan Jatisampurna, Kecamatan Bekasi Barat. Luas lahan untuk IPA 2.900 m2 dan lahan pengolahan sisa pembuangan dan pengolahan lumpur seluas 1.500 m2 Kapasitas layanan air bersih SPAM Pondokgede-Jatiasih adalah 300 liter per detik dengan panjang perpipaan distribusi mencapai 90,7 km. Sementara air baku di dapat dari Saluran Tarum Barat (Kali Malang)