



#SemarangBersatu
SEMARANG SEMAKIN
HEBAT!

× × × ×

× × × ×

Praktik Baik Pengembangan SPAM Semarang Barat

Disampaikan dalam:

Local Dialogue Pembelajaran Praktik Baik Pengembangan Sistem
Penyediaan Air Minum (SPAM) Semarang Barat

Senin, 5 Oktober 2026

Sugeng Hartanto, S.Sos., M.T.
Plt. Kepala Bappeda Kota Semarang



Dr. Agustina W.P., S.S., M.M.
Wali Kota Semarang



Ir. H. Iswar Aminuddin, M.T.
Wakil Wali Kota Semarang

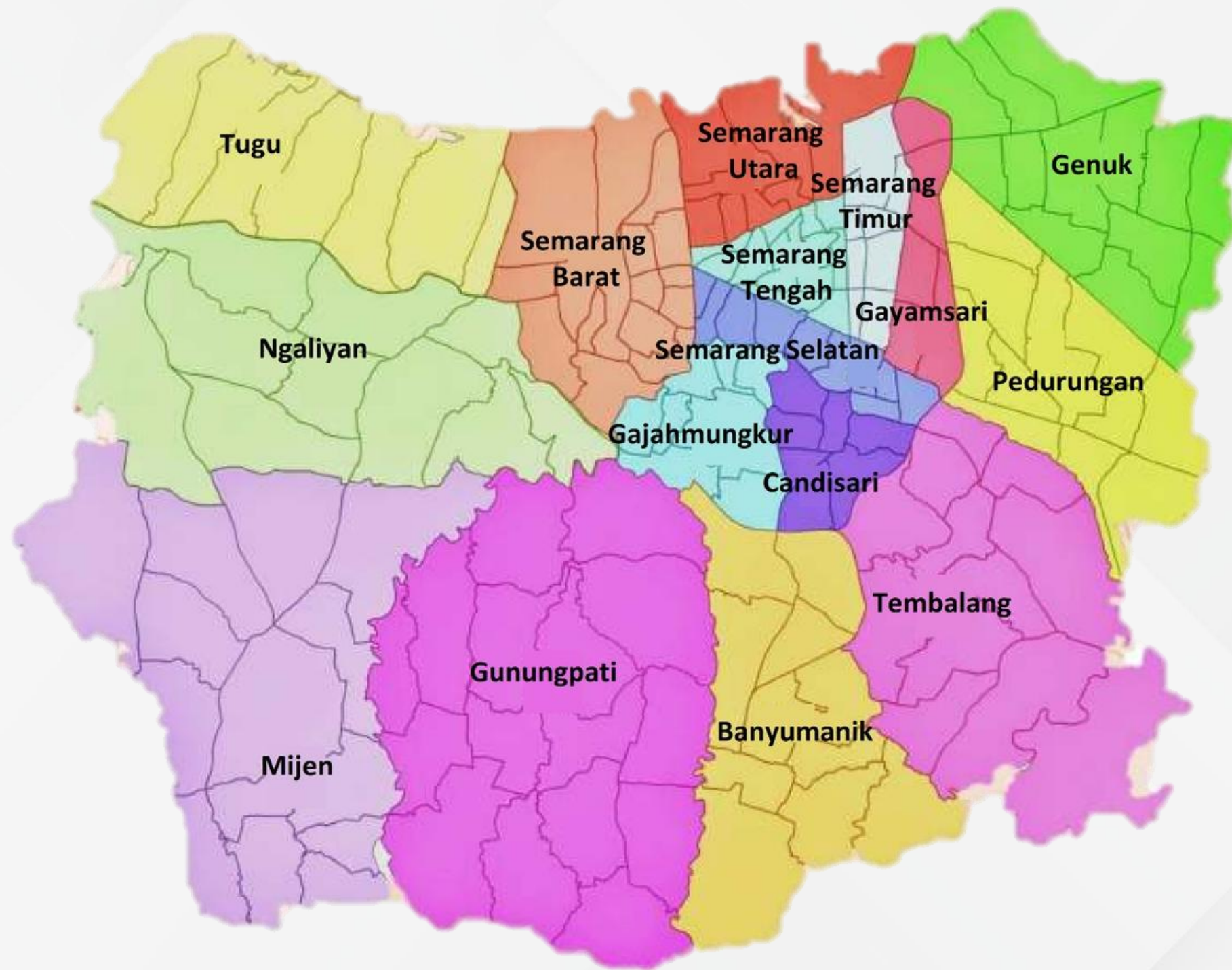




*#SemarangBersatu
SEMARANG SEMAKIN
HEBAT!*

PROFIL KOTA SEMARANG & ARAH KEBIJAKAN PENGEMBANGAN SEKTOR AIR MINUM

PROFIL KOTA SEMARANG



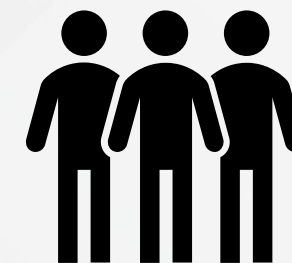
Luas Wilayah **374,747** km²



16 Kecamatan

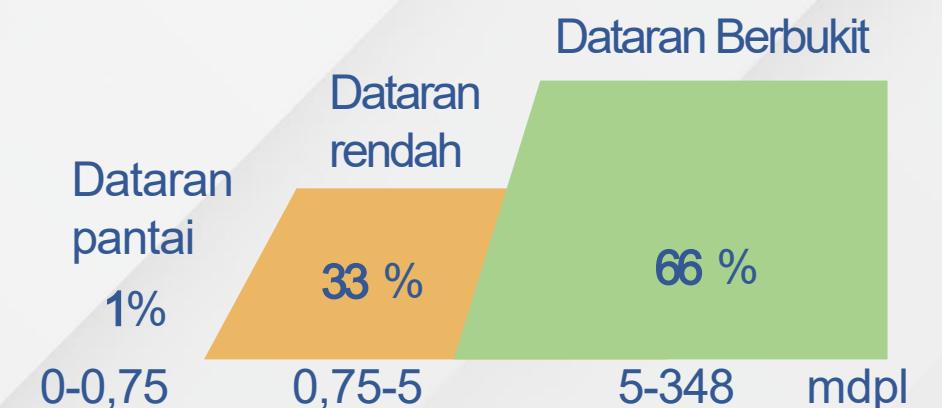


177 Kelurahan



1.702.768 Jumlah penduduk (2025)

Topografi 0 - 348 mdpl



VISI, MISI DAN POKOK VISI RPJMD KOTA SEMARANG 2025-2029

VISI:

**“KOTA SEMARANG MENJADI PUSAT
EKONOMI YANG MAJU,
BERKEADILAN SOSIAL, LESTARI
DAN INKLUSIF**

POKOK VISI:

1. PUSAT EKONOMI yang MAJU DAN INKLUSIF
2. PUSAT EKONOMI yang BERKEADILAN SOSIAL DAN INKLUSIF
3. PUSAT EKONOMI yang LESTARI, BERKELANJUTAN DAN INKLUSIF
4. PUSAT EKONOMI dengan TATA KELOLA PEMERINTAHAN YANG BAIK DAN INKLUSIF

MISI:



Mewujudkan Pemerataan **Pendidikan** dan **Kesejahteraan Sosial** Masyarakat yang Toleran dan Berbudaya dalam Semangat Kebhinekaan, serta Meningkatkan Pembangunan Manusia yang Produktif, Berkualitas, dan Berkepribadian



Mewujudkan **Kesehatan** Seluruh Masyarakat yang Berfokus pada Kebutuhan Individu dengan Mengutamakan Aspek Pencegahan, Pengobatan, dan Rehabilitasi



Mewujudkan Pemenuhan **Kebutuhan Dasar** berupa Ketersediaan Pangan, Sandang, dan Papan yang Merupakan Elemen Kunci agar Tercapai Taraf Hidup yang Layak



Mewujudkan **Perekonomian Inklusif** melalui Penyediaan Lapangan Kerja dengan Membangun Kemandirian Ekonomi Kerakyatan Berbasis Potensi Sumber Daya Lokal, Peningkatan Daya Saing Sumber Daya Manusia Dengan Pemanfaatan Teknologi Digital, dan Pengembangan Ekonomi Kreatif ke Level Global



Mewujudkan **Infrastruktur Kota** yang Saling Terhubung dengan Peningkatan Aksesibilitas, dan Konektivitas antar Wilayah yang Berkelanjutan



Mewujudkan **Kualitas Lingkungan** Kota yang Tangguh, Berkelanjutan, sekaligus Peningkatan Pengendalian Banjir, Rob, serta Dampaknya bagi Masyarakat



Mewujudkan **Pelayanan Publik** dan **Tata Kelola Pemerintahan** yang Berkualitas, Dinamis, Bersih, Bebas dari Korupsi, Berkeadaban, dan Inklusif Berbasis Kota Cerdas



Arah Kebijakan Sektor Air Minum Dalam RPJMD Kota Semarang Tahun 2025-2029



2022



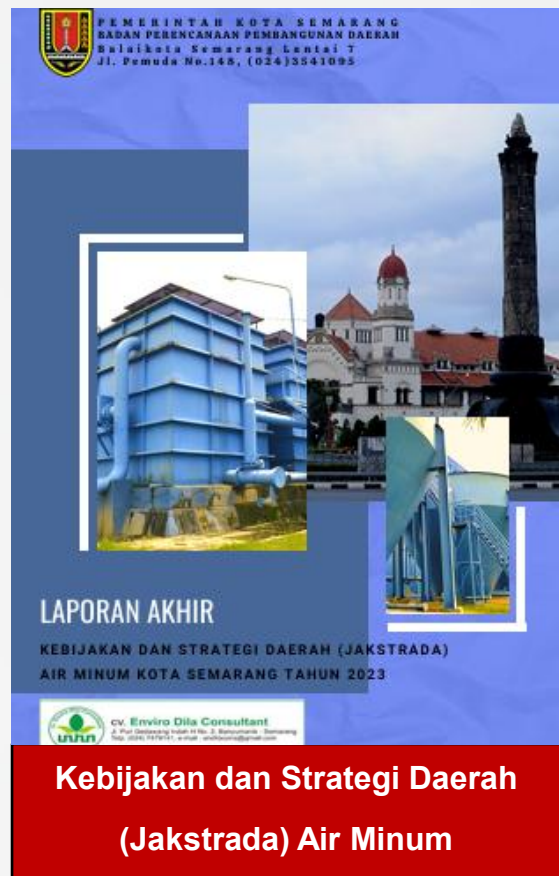
Rencana Pengamanan Air Minum
(RPAM)

2023



RAD Air Minum dan Penyehatan
Lingkungan

2023



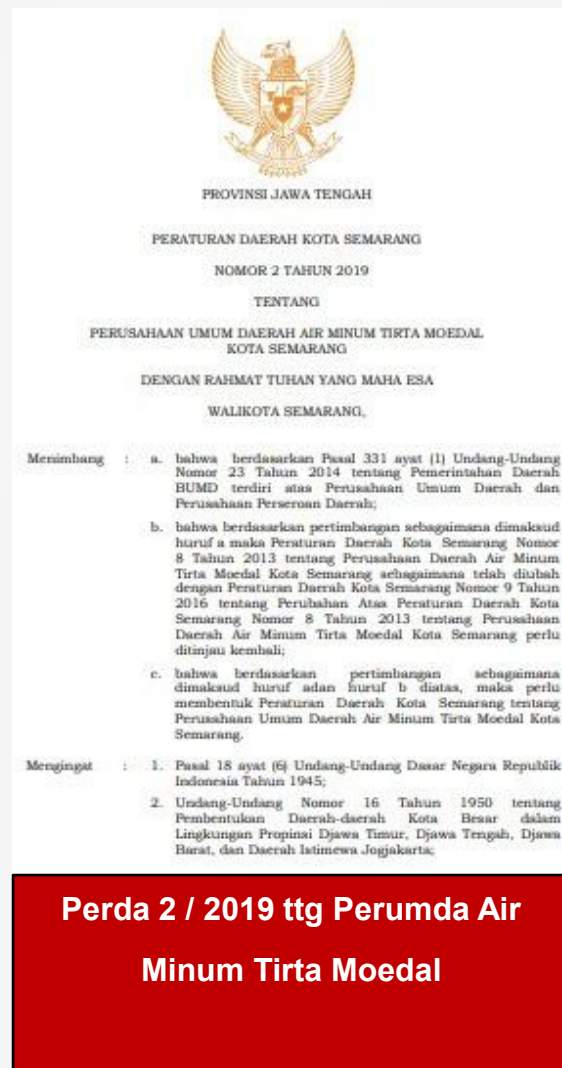
Kebijakan dan Strategi Daerah
(Jakstrada) Air Minum

2024

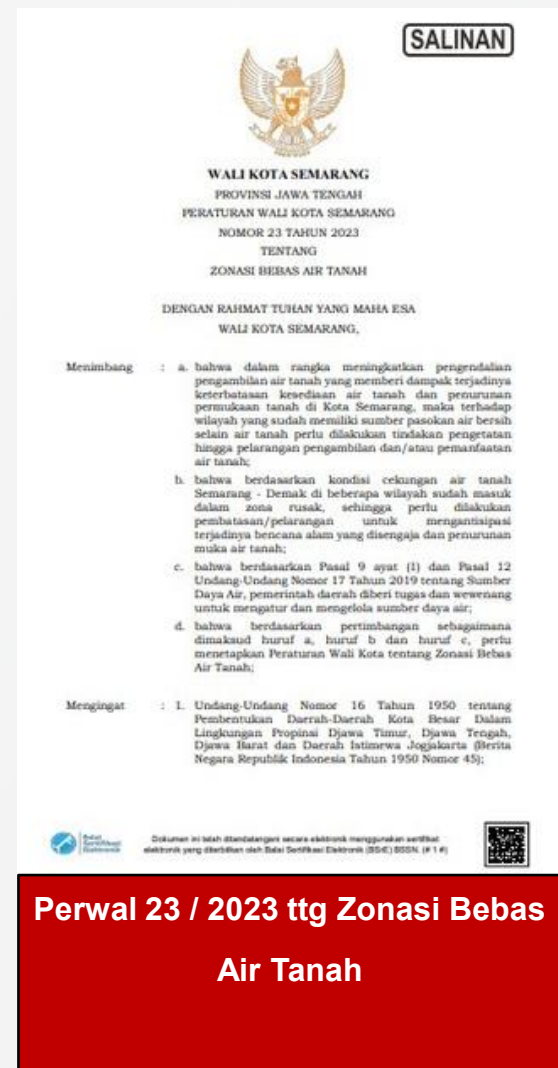


Reviu Rencana Induk Sistem
Penyediaan Air Minum (RISPAM)

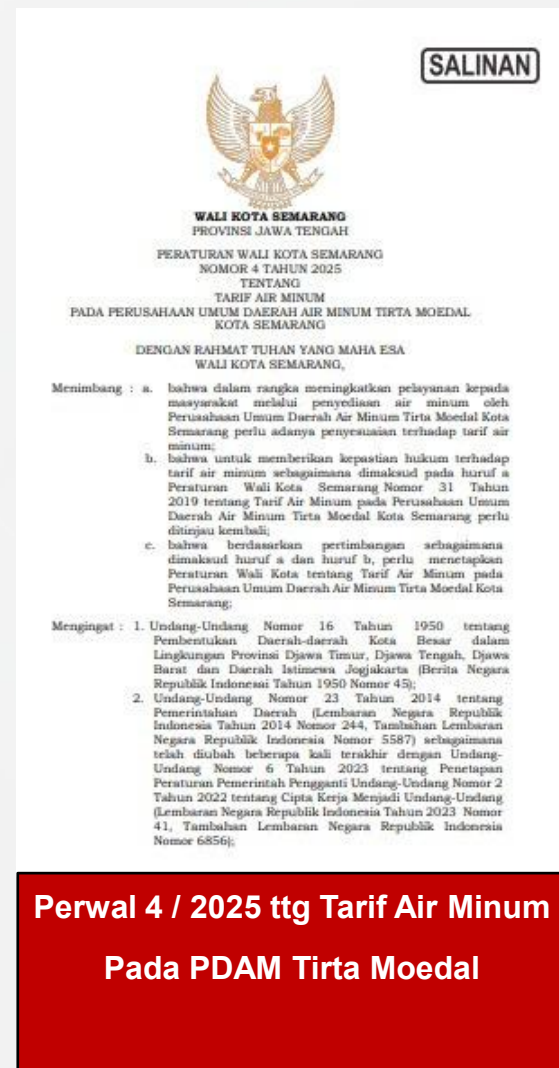
DOKUMEN AIR MINUM



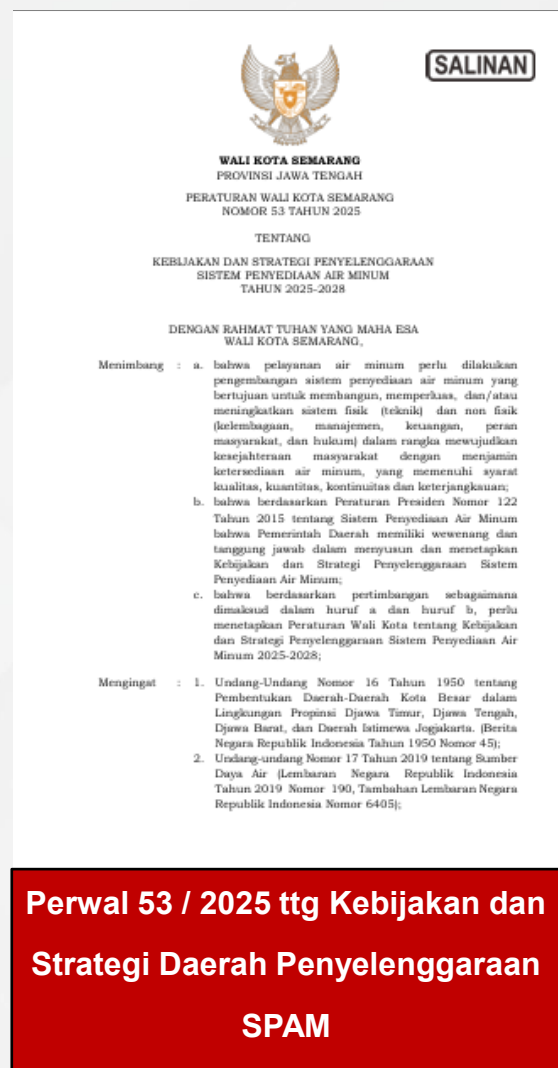
Perda 2 / 2019 ttg Perumda Air
Minum Tirta Moedal



Perwal 23 / 2023 ttg Zonasi Bebas
Air Tanah



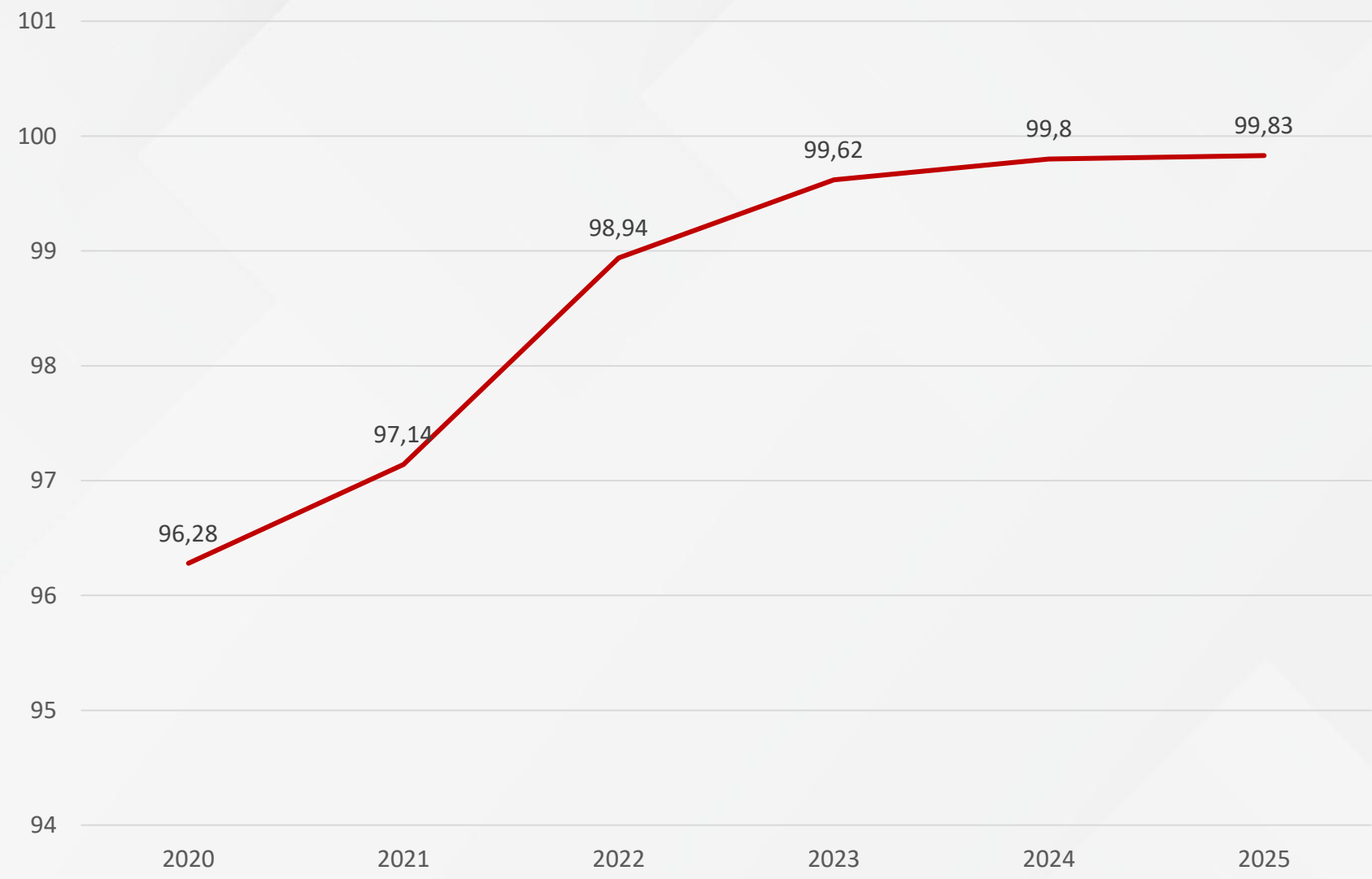
Perwal 4 / 2025 ttg Tarif Air Minum
Pada PDAM Tirta Moedal



Perwal 53 / 2025 ttg Kebijakan dan
Strategi Daerah Penyelenggaraan
SPAM

PERATURAN KOTA SEMARANG TENTANG AIR MINUM

Capaian Persentase Warga Negara Yang
Memperoleh Kebutuhan Pokok Air Minum Sehari-
hari 2020 - 2025



2020	2021	2022	2023	2024	2025
96,28	97,14	98,94	99,62	99,80	99,83

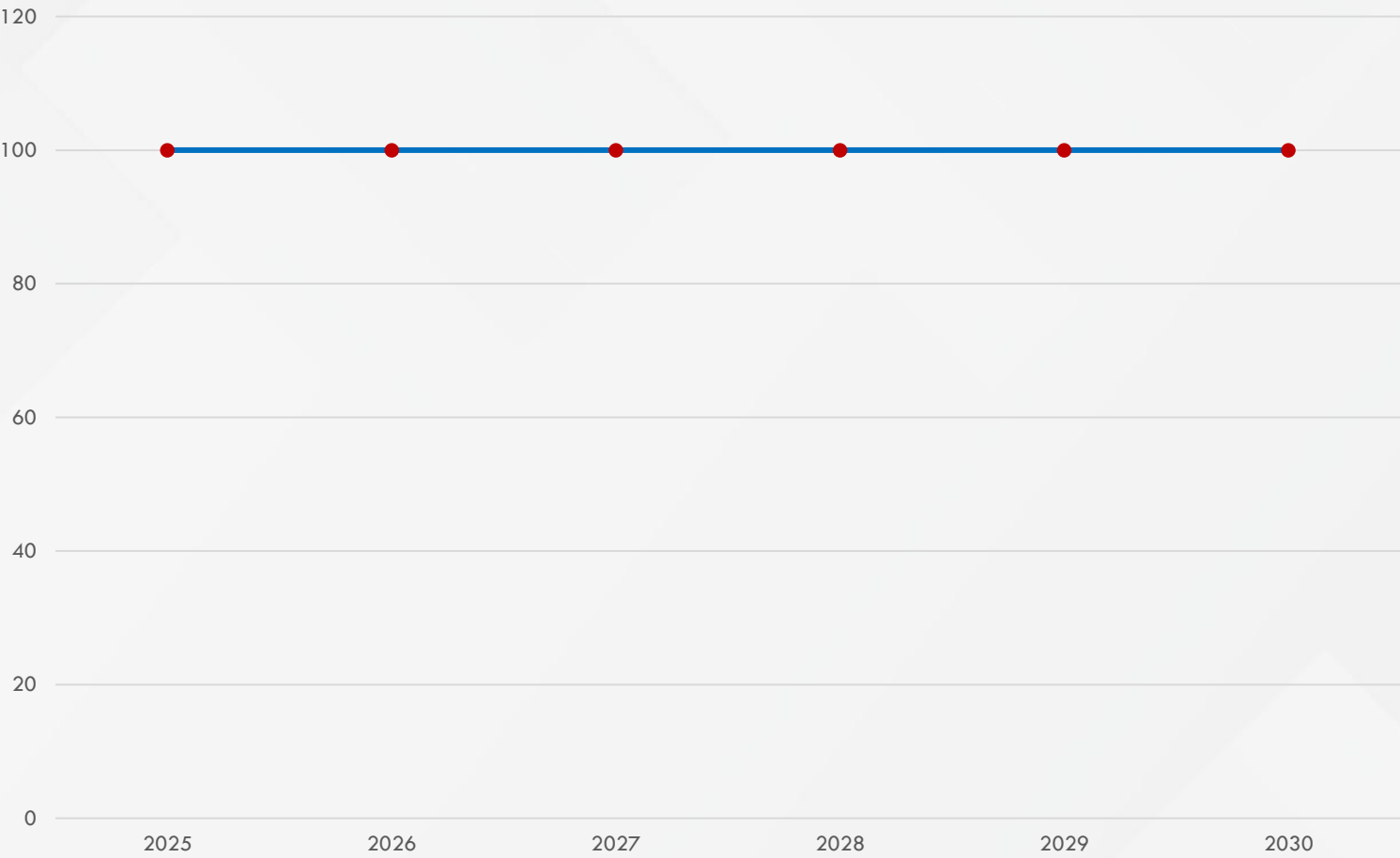
Capaian Persentase Akses Rumah Tangga Perkotaan
dengan Air Siap Minum Perpipaan Kota Semarang
Tahun 2020-2025



2020	2021	2022	2023	2024	2025
52,71	53,97	54,05	56,05	54,34	61,20*

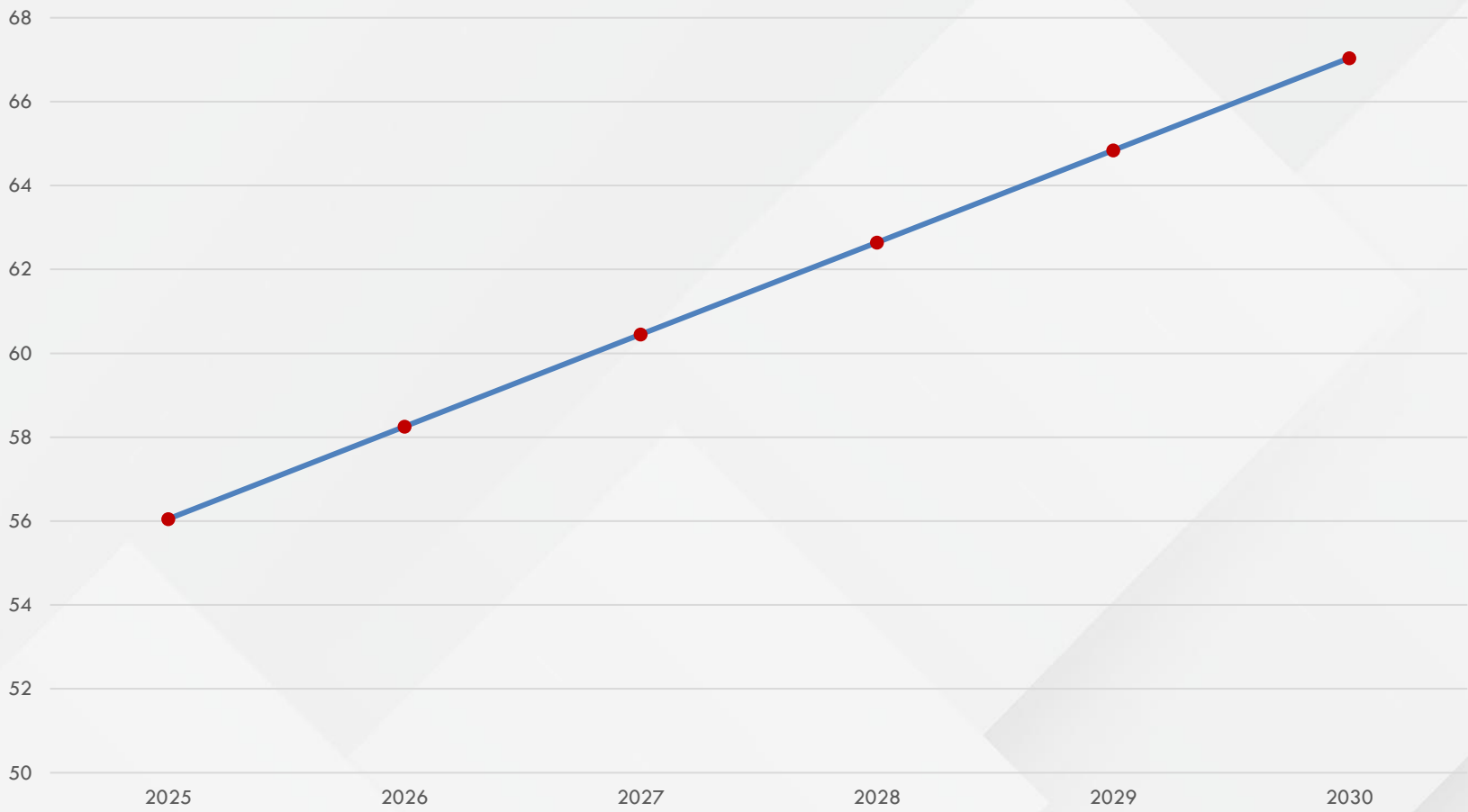
*Data belum Audit BPKP

Target Persentase Warga Negara Yang
Memperoleh Kebutuhan Pokok Air Minum
Sehari-hari 2025 - 2030



2025	2026	2027	2028	2029	2030
100	100	100	100	100	100

Target Persentase Akses Rumah Tangga
Perkotaan dengan Air Siap Minum Perpipaan
Kota Semarang Tahun 2025-2030



2025	2026	2027	2028	2029	2030
56,05	58,25	60,45	62,64	64,84	67,04



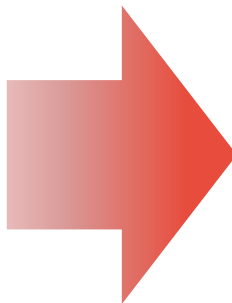
#SemarangBersatu
SEMARANG SEMAKIN
HEBAT!

KEBUTUHAN PEMBIAYAAN ALTERNATIF & TENTANG KPBU

ALTERNATIF PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN DAERAH / PEMBIAYAAN KREATIF

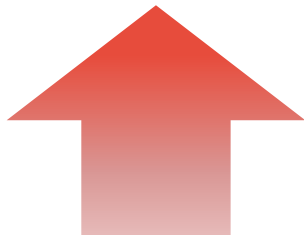
MASALAH PERKOTAAN

- ✓ Sumber Air Bersih
- ✓ Air Limbah
- ✓ Banjir
- ✓ Sampah
- ✓ Kemacetan
- ✓ Kawasan Kumuh
- ✓ Infrastruktur Usang
- ✓ Polusi Udara
- ✓ Kemiskinan
- ✓ Pengangguran
- ✓ Kesehatan
- ✓ Pendidikan
- ✓ Bencana Alam
- ✓ Lain-lain



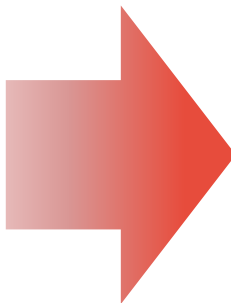
MENGAPA ?

KEBUTUHAN AKSELERASI PEMBANGUNAN
TERKENDALA KETERBATASAN FISKAL DAERAH



GAP

PENDAPATAN DAERAH < USULAN BELANJA



SOLUSI

PENDANAAN
DARI
PEMERINTAH
PUSAT

ALTERNATIF
PENDAPATAN

Land Capture Development Impact Fees

KERJASAMA
BADAN USAHA

KPBU Pemanfaatan Aset

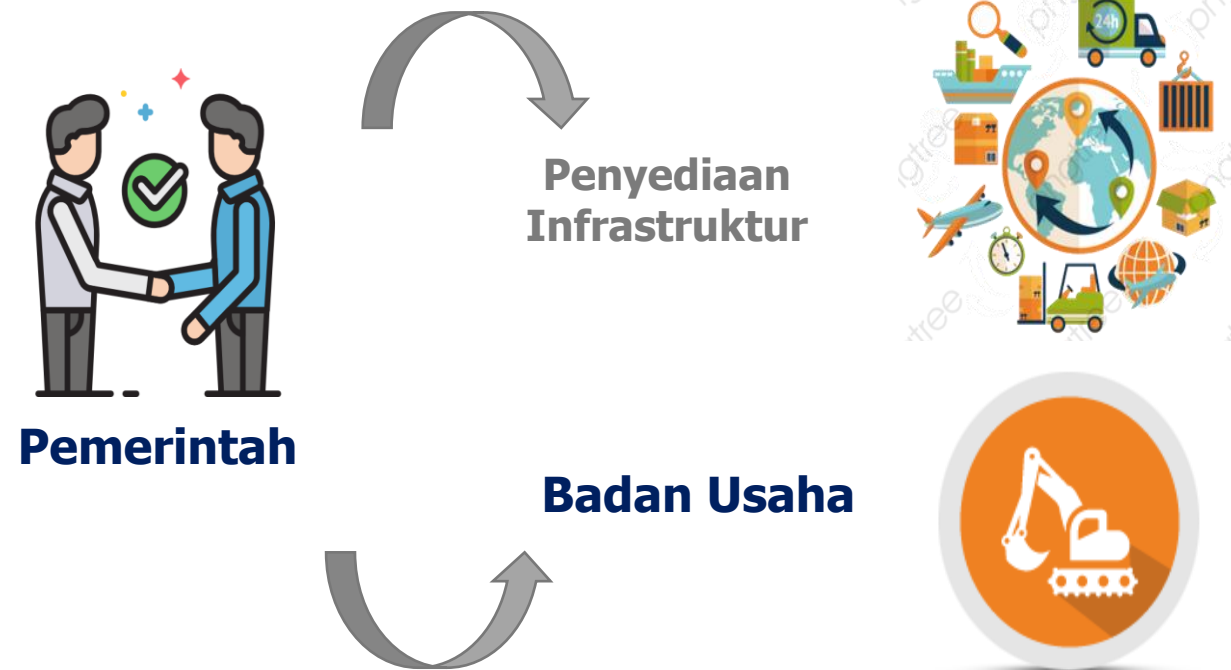
HIBAH

Bantuan Filantropi
CSR

HUTANG

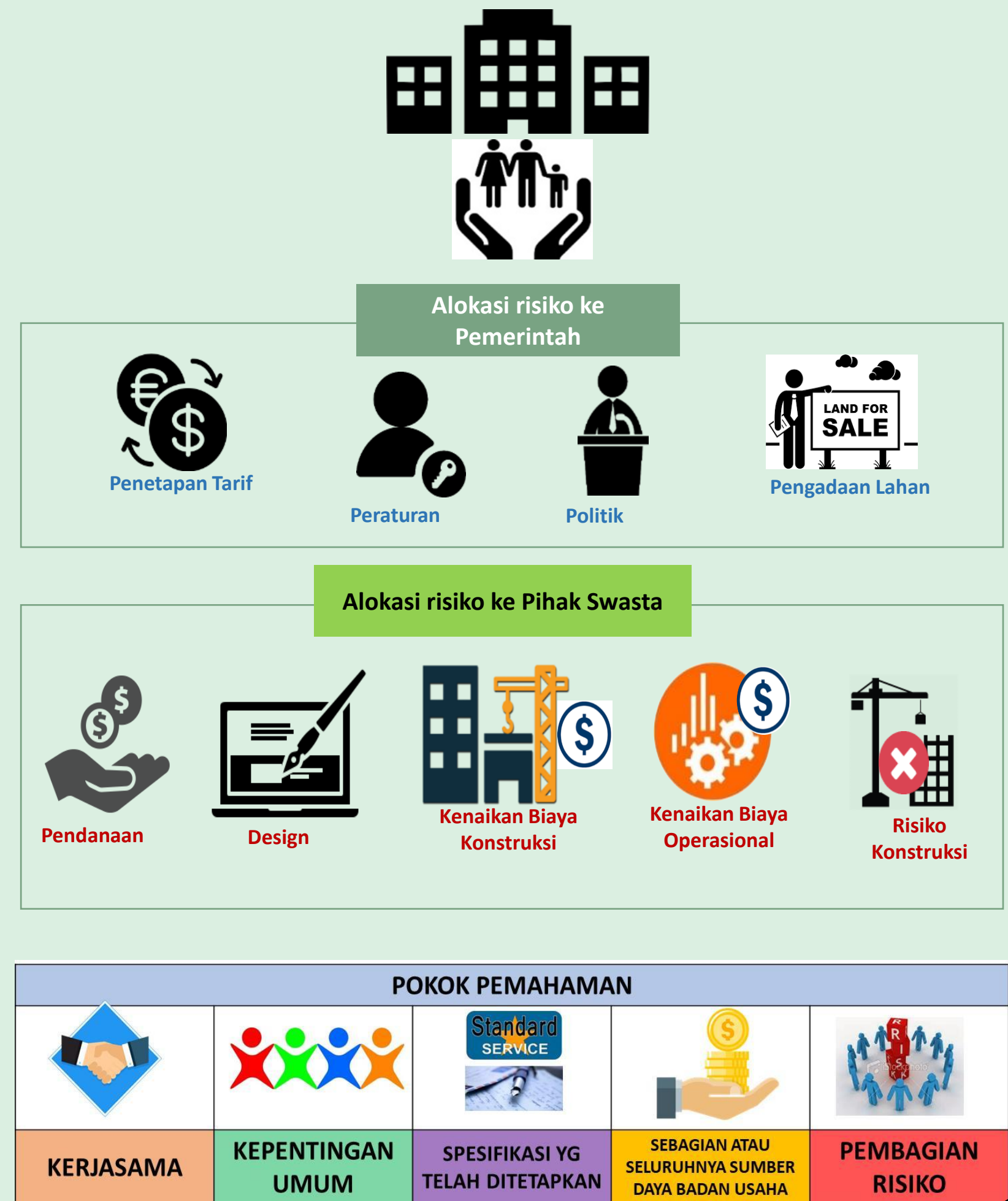
Obligasi Pinjaman Daerah

SEKILAS KPBU



Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) adalah kerjasama antara pemerintah dan Badan Usaha dalam **Penyediaan Infrastruktur** untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan **pembagian risiko** di antara para pihak. *

*Berdasarkan Peraturan Presiden no 38 Tahun 2015



PERBANDINGAN PENGADAAN KONVENSIONAL DENGAN KPBU

PENGADAAN KONVENSIONAL

- Sering terjadi ketidaksinambungan karena perencanaan, konstruksi, operasi, dan pemeliharaan dilakukan secara terpisah serta dilakukan tender tahun untuk pengoperasian/pemeliharaan

TIDAK TERKOORDINASI

- Sering terjadi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan dan hal tersebut menjadi beban pemerintah (*cost overrun*)

KETERLAMBATAN

- Perencanaan pengadaan tidak mengkaji aspek hukum, komersial, risiko, dan lingkungan

KAJIAN TIDAK LENGKAP

- Investasi 100% oleh pemerintah sehingga risiko 100% ditanggung pemerintah

RISIKO OLEH PEMERINTAH

- Alokasi proyek kurang sesuai dengan nilai proyek yang dilaksanakan

COST OVERRUN

PENGADAAN SKEMA KPBU

- Terjadi kesinambungan (perencanaan, konstruksi, operasi dan pemeliharaan dilakukan satu kesatuan dalam kontrak jangka panjang)

KOORDINASI YANG BAIK

- Badan usaha melakukan upaya terbaik agar tidak terjadi keterlambatan konstruksi dan operasi

ON SCHEDULE

- Outline Bussiness mengkaji aspek hukum, komersil, risiko, dan lingkungan

KAJIAN LENGKAP

- Berbagi risiko antara pemerintah dan swasta

BERBAGI RISIKO

- Dengan alokasi yang relatif sama, pemerintah dapat menyediakan infrastruktur dengan jumlah yang relatif lebih banyak

EFEKTIVITAS BIAYA



#SemarangBersatu
SEMARANG SEMAKIN
HEBAT!

KPBU SISTEM PENYEDIAAN AIR MINUM (SPAM) SEMARANG BARAT

LATAR BELAKANG IMPLEMENTASI KPBU DI KOTA SEMARANG



- **Keterbatasan kemampuan fiskal** Pemerintah Kota Semarang untuk membiayai seluruh kebutuhan pembangunan infrastruktur
- **Pembagian alokasi resiko** dengan pihak swasta
- **Tata Kelola** pembangunan infrastruktur yang lebih profesional

PROYEK KPBU DI KOTA SEMARANG



Di Sektor Infrastruktur Fasilitas Perkotaan, yaitu Air Minum :

- Sistem Penyediaan Air Minum (**SPAM**) Semarang Barat (telah beroperasi)



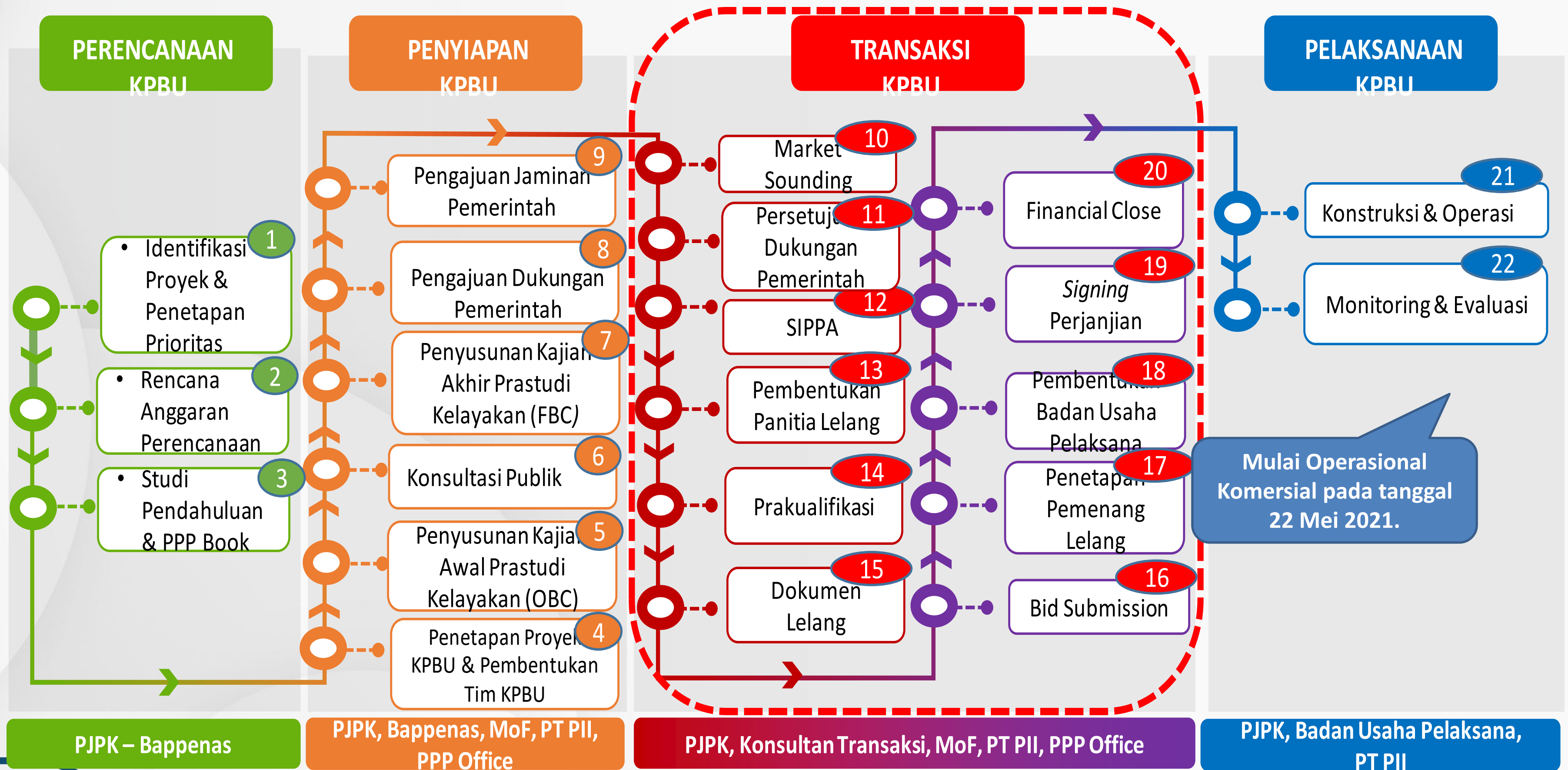


DASAR HUKUM

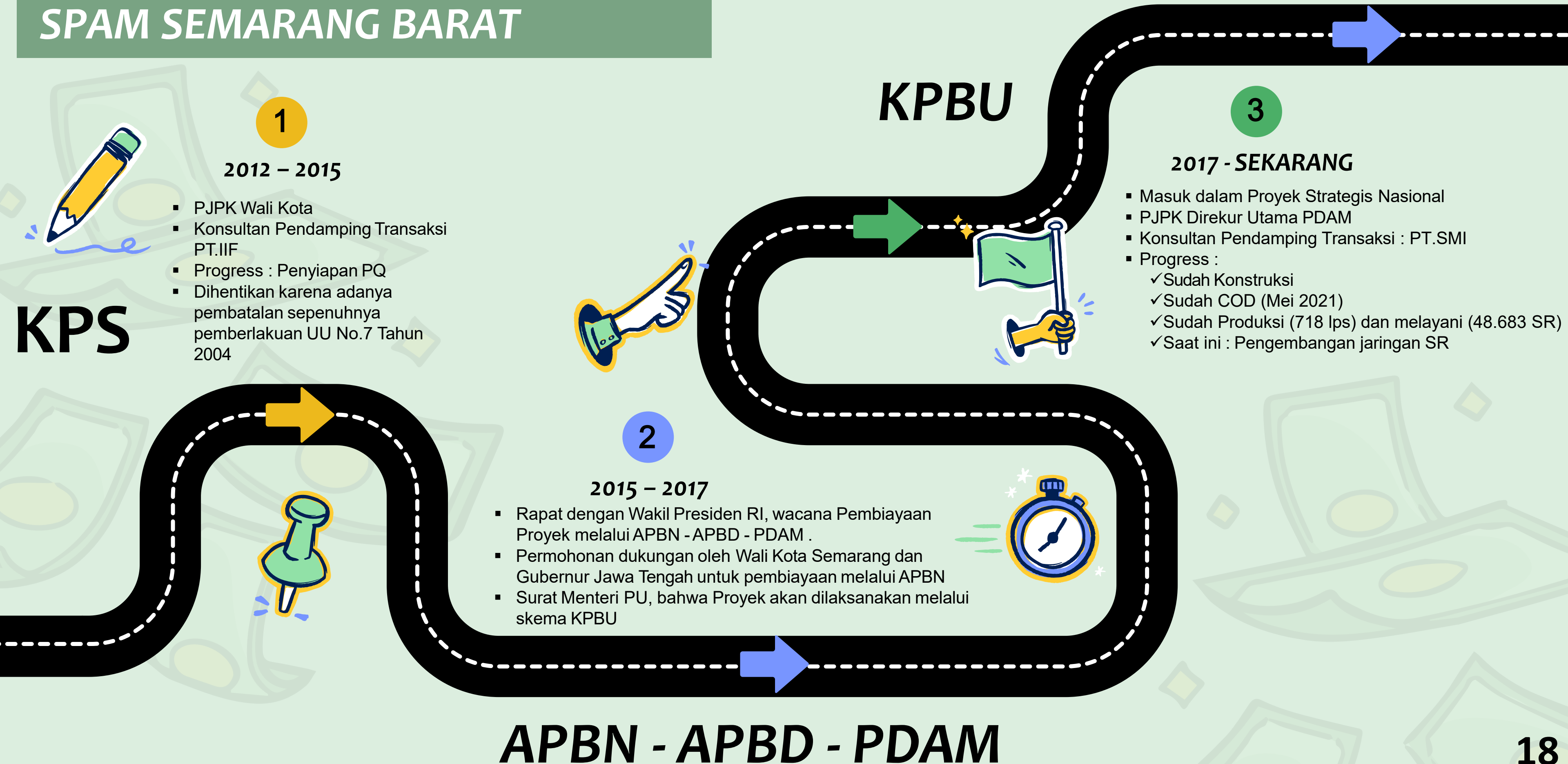
KPBU SPAM SEMARANG BARAT

1. **Peraturan Pemerintah Nomor 122 Tahun 2015** tentang Sistem Penyediaan Air Minum
2. **Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015** tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur
3. **Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016** tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017)
4. **Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/ Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, Nomor 4 Tahun 2015**, tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur
5. **Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah Nomor 19 Tahun 2015** tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur

Tahapan dan Progress Penyelesaian Proyek



HISTORI PEMBIAYAAN PROYEK SPAM SEMARANG BARAT



Periode awal Proyek KPBU SPAM Semarang Barat (2012-2017)

- Penyiapan Proyek SPAM Semarang Barat **dimulai tahun 2012** dan ditargetkan memanfaatkan air di Waduk Jatibarang yang saat itu sedang dibangun dan ditargetkan akan mulai beroperasi di tahun 2015
- Tahap penyiapan telah dimulai sejak 2012, namun pembatalan UU SDA No. 7/2004 pada tahun 2015 membuat proyek **sempat berada dalam kondisi limbo (menggantung/tidak jelas) atas skema pendanaan yang dipilih**
- Proyek SPAM Semarang Barat kemudian masuk dalam daftar Proyek Strategis Nasional dan Proyek Prioritas sehingga **mendapat perhatian khusus dari Menko Perekonomian selaku ketua KPPIP (Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas)**

PENYIAPAN AWAL

Periode Tahun 2012 – 2015 Dibantu: • Bappenas • PT IIF • PT PII	• MoU dengan Bappenas dan PT IIF untuk menyiapkan OBC proyek • Market sounding yang dihadiri lebih dari 30 calon investor • Penerbitan confirmation to proceed dari PT PII • Penerbitan persetujuan prinsip VGF oleh Kementerian Keuangan
Periode Tahun 2015 - 2016	• Pembatalan UU SDA No 7/2004 membuat proyek dalam limbo • Sempat dieskplorasi skema pendanaan selain KPBU seperti misalnya APBN • KPPIP meyakinkan dan mendorong agar proyek tetap menggunakan skema KPBU

PENETAPAN SKEMA PENDANAAN

Periode Tahun 2017 Dibantu: • KPPIP • Dit SPAM, Kem. PUPR	• Penerbitan surat Menko Perekonomian kepada Menteri PUPR No. S- 55/M.EKON/03/2017 tanggal 2 Maret 2017 yang menegaskan kembali bahwa skema pembiayaan proyek SPAM Semarang Barat adalah KPBU. • Penerbitan Surat Menteri PUPR kepada Walikota Semarang dengan No. PR.01.03-Mn/301 yang menyampaikan bahwa skema yang didukung Pemerintah adalah KPBU.
---	---

Periode Percepatan Penyiapan Proyek KPBU SPAM Semarang Barat (1/2)

- Setelah penetapan skema pendanaan oleh KPPIP maka tahap selanjutnya adalah menuntaskan tahap penyiapan proyek menuju tahap transaksi
- Pemerintah Kota Semarang secara formal melakukan penunjukkan PDAM Kota Semarang sebagai PJPK
- Selanjutnya Pemerintah Kota Semarang secara intensif berkerja sama di dalam proses percepatan pembangunan SPAM Semarang Barat, berkerja sama dengan KPPIP, Kementerian Keuangan, Kementerian PUPR, PT SMI, dan PT PII



**LANGKAH-LANGKAH
PERCEPATAN YANG
DILAKUKAN**

TAHAPAN	WAKTU	DETAIL TAHAPAN DAN DOKUMEN
Penyempurna-an Outline Business Case (OBC)	Mei 2017 – Juli 2017	• Pemerintah Kota menyerahkan OBC SPAM Semarang Barat yang telah diperbaharui BPPSPAM kepada KPPIP • Pemerintah Kota Semarang berkerjasama dengan KPPIP melakukan perbaikan kualitas OBC melalui pelaksanaan real demand survey berstandar internasional yang dilakukan oleh PT SMEC International dengan pembiayaan dari INDII
Permohonan PDF dan Penunjukkan PT SMI sebagai transaction advisor	Juli 2017 – September 2017	• Pemerintah Kota Semarang menerbitkan Surat Walikota Semarang No. 050/3210 kepada Menteri Keuangan tentang permohonan dukungan PDF. • Penerbitan Surat Menko Perekonomian No. S-140/M.EKON/06/2017 yang ditujukan kepada Menteri Keuangan sebagai syarat dukungan penyaluran PDF untuk SPAM Semarang Barat. • Penandatanganan Kesepakatan Induk Nomor DK-6/PR/2017 dan 690/153/IX/2017 antara Kementerian Keuangan dan Pemerintah Kota Semarang terkait PDF • Penerbitan Surat Keputusan Dirjen PPR, Kementerian Keuangan Nomor Kep-62/PR/2017 yang menugaskan PT SMI untuk melakukan studi FBC dan menjadi transaction dalam kerangka PDF • Penandatanganan Perjanjian Penugasan antara PT SMI dan PDAM Tirta Moedal Kota Semarang untuk Pendampingan Transaksi Proyek KPBU SPAM Semarang Barat

Periode Percepatan Penyiapan Proyek KPBU SPAM Semarang Barat (2/2)

- Berkat kerja sama semua pihak, pada Desember 2017 proyek SPAM Semarang Barat telah siap untuk masuk dalam tahap transaksi
- Walaupun proyek sempat mengalami keterlambatan karena dicabutnya UU SDA No. 7/2014, Pemerintah Kota Semarang dengan kerjasama bersama KPPIP, Kemenkeu, dan pihak-pihak lainnya dapat mengejar ketertinggalan dan memenuhi target nya sebagai Proyek Prioritas, yaitu konstruksi sebelum 2019



TAHAPAN	WAKTU	DETAIL TAHAPAN DAN DOKUMEN
Penyusunan Final Business Case	September 2017 – November 2018	• PT SMI melakukan due diligence atas kajian yang sudah dilakukan sebelumnya (OBC, real demand survey) • Pemerintah Kota Semarang dibantu konsultan yang direkrut oleh PT SMI melakukan penyusunan dokumen teknis, dokumen finansial, dan dokumen legal • Pemerintah Kota Semarang melakukan konsultasi publik atas hasil FBC untuk memastikan dukungan warga atas Proyek KPBU SPAM Semarang Barat
Persiapan PQ	November 2017 – Desember 2017	Sebagai syarat memulai tahap transaksi melalui pelaksanaan pra-kualifikasi atau PQ, Pemerintah Kota Semarang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: • Persetujuan prinsip VGF dari Kementerian Keuangan • Confirmation to proceed penjaminan dari PT PII • Perizinan prinsip atas trase proyek • Pembentukan panitia pengadaan

Periode Percepatan Transaksi Proyek KPBU SPAM Semarang Barat

- Dengan proses transaksi selama 10 bulan saja, dari Januari 2018 hingga Oktober 2018, SPAM Semarang Barat sukses menjadi proyek KPBU dengan proses transaksi tercepat di Indonesia
- Hal itu menjadi prestasi karena proses lelang tetap mengikuti standar lelang internasional dan memenuhi ekspektasi investor internasional sebagai peserta lelang



TAHAPAN	WAKTU	DETAIL TAHAPAN DAN DOKUMEN
Pelaksanaan Pra-Kualifikasi	Januari 2018 – Maret 2018	Tahapan yang dilakukan antara lain adalah pengumuman di media massa, aanwijzing, pemasukan dokumen, evaluasi oleh PJPK dengan dibantu PT SMI sebagai transaction advisor, pengumuman disertai masa sanggah, penetapan short list bidders
Persiapan Request for Proposal (RfP)	April 2018 – Juli 2018	Sebagai syarat memulai tahap selanjutnya dari transaksi yaitu request for proposal, PJPK harus melengkapi persyaratan lain misalnya penyusunan Peraturan Daerah terkait pelaksanaan KPBU dan dokumen lelang
Pelaksanaan RfP	Agustus 2018 – Sept. 2018	Tahapan yang dilakukan mirip dengan tahapan pra-kualifikasi, tetapi yang diajukan dan dievaluasi adalah penawaran dari investor atas proyek
Perjanjian KPBU	Oktober 2018 – November 2018	• Penandatanganan Head of Agreement atas perjanjian KPBU antara PDAM Kota Semarang dengan Konsorsium Aetra Air Jakarta dan Medco di Bali dalam rangkaian acara IMF-World Bank Annual Meeting 2018 pada tanggal 8 Oktober 2018. • Penandatanganan perjanjian KPBU dilakukan di Kota Semarang pada tanggal 23 November 2018.

PROSES PENGADAAN KPBU SPAM SEMARANG BARAT

25 Januari s/d 28 Februari 2018

Pengambilan Dokumen
Prakualifikasi diikuti Oleh
42 Calon Investor
(Perusahaan)

2 Februari s/d 8 Maret 2018

Pemasukan Dan Pembukaan
Dokumen Prakualifikasi
sebanyak **10 Konsorsium**

November 2018

Penetapan Pemenang

09 Agustus 2018

**Pemasukan Dokumen
Penawaran** Dari **4 Konsorsium**
yang Lolos yang memasukkan
penawaran hanya **3
Konsorsium** dan 1 konsorsium
mengundurkan diri

28 Maret 2018

**Penetapan Hasil Evaluasi
Dokumen Prakualifikasi menjadi
4 Konsorsium:**

- Konsorsium Suez (South East Asia) Limited – PT Brantas Abipraya (Persero) – PT Elnusa, Tbk.
- Konsorsium PT Aetra Air Jakarta – PT Medco Gas Indonesia
- Konsorsium Cobra Instalaciones Y Servicios, S.A. – PT PP (Persero), Tbk.
- Konsorsium Manilla Water Inc. – PT Adaro Tirta Mandiri – PT Sarana Tirta Ungaran

2019-2022

Konstruksi 2 tahun

2021

COD

Latar belakang pembangunan SPAM Semarang Barat :
SPAM Semarang Barat dibangun dengan standar nasional
untuk meningkatkan standar layanan SPAM
di Kota Semarang

Peningkatan Layanan SPAM Semarang Barat

Sebelum

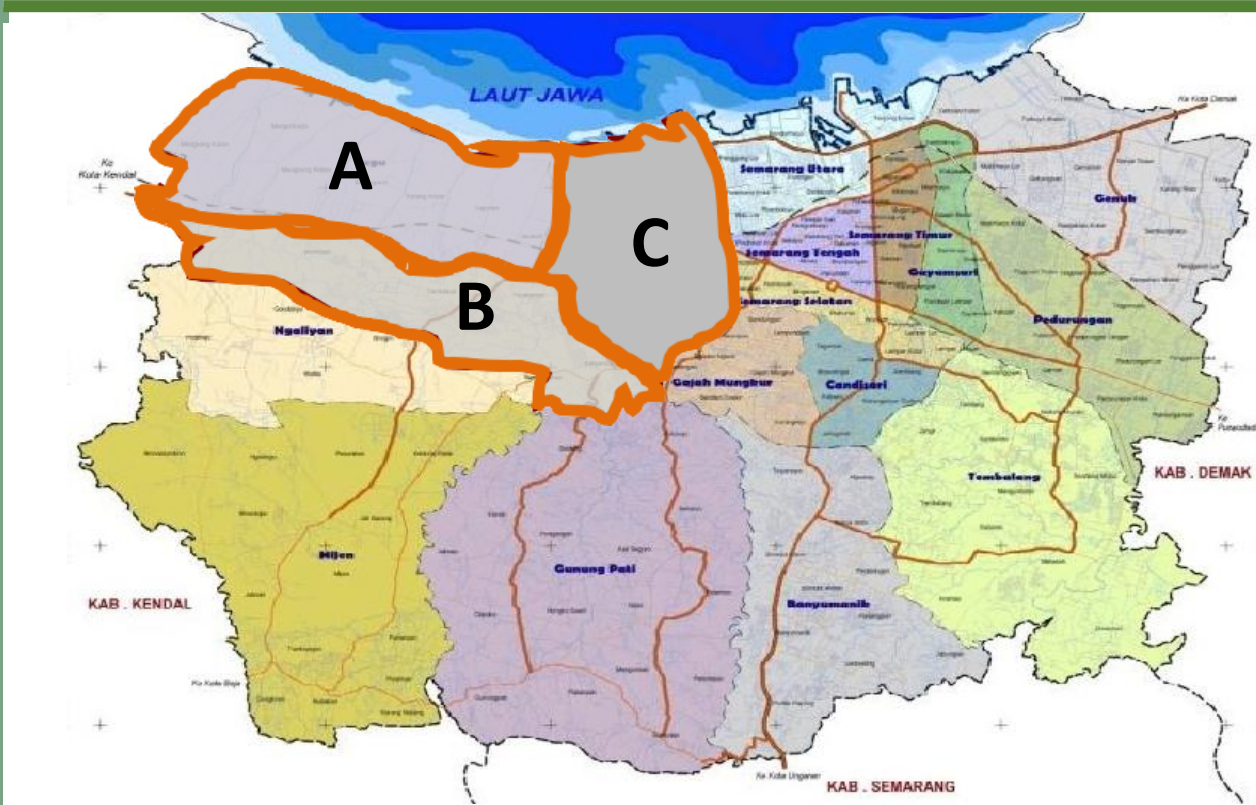
Sesudah

Coverage:	26,000 rumah tangga	➡	60,000 rumah tangga
Continuity:	12 jam/hari	➡	24 jam/hari
Quality:	berbau, tidak dapat langsung diminum	➡	tanpa bau, dapat diminum langsung
Pressure:	ketinggian 1m tanpa dipompa	➡	ketinggian 2 m tanpa dipompa

INFORMASI UMUM:

1	Lokasi	Kota Semarang bagian barat
2	Sumber Air	Bendungan Jatibarang
3	Karakteristik Jaringan	Brownfield, semi-greenfield, greenfield
4	Target Kualitas	Air layak diminum langsung
5	Target Pelayanan	60,000 rumah tangga di 3 Kecamatan (Semarang Barat, Tugu, Ngaliyan)
6	Investasi	Total biaya ±Rp 1,1 Triliun di luar biaya pengadaan tanah, Tanah disediakan Pemerintah Kota, layak secara ekonomi, layak secara finansial dengan dukungan pemerintah
7	Kapasitas	1000 liter / det
8	Indikasi Minat Investor	Per 2013, melalui market sounding, sekitar 30 investor berminat

WILAYAH PROYEK:



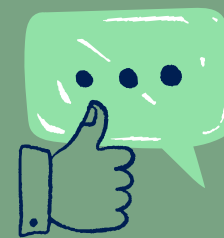
- A. Greenfield (Tugu): membangun 100 % baru
- B. Semi-Greenfield (Ngaliyan): kombinasi aset lama dengan aset baru
- C. Brownfield (Semarang Barat): mengoptimalkan aset yang sudah ada

Proyek KPBU SPAM SEMARANG BARAT

1

**PENANGGUNG
JAWAB PROGRAM
KERJA SAMA**

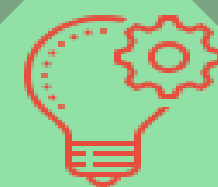
Direktur Utama
PDAM Tirta Moedal
Kota Semarang



3

LINGKUP PROYEK

sistem produksi
kapasitas 1.000 lt/detik,
sistem transmisi
(+10,5km), reservoir



SKEMA

BOT Penyedia Air
Curah

2



SUMBER AIR BAKU

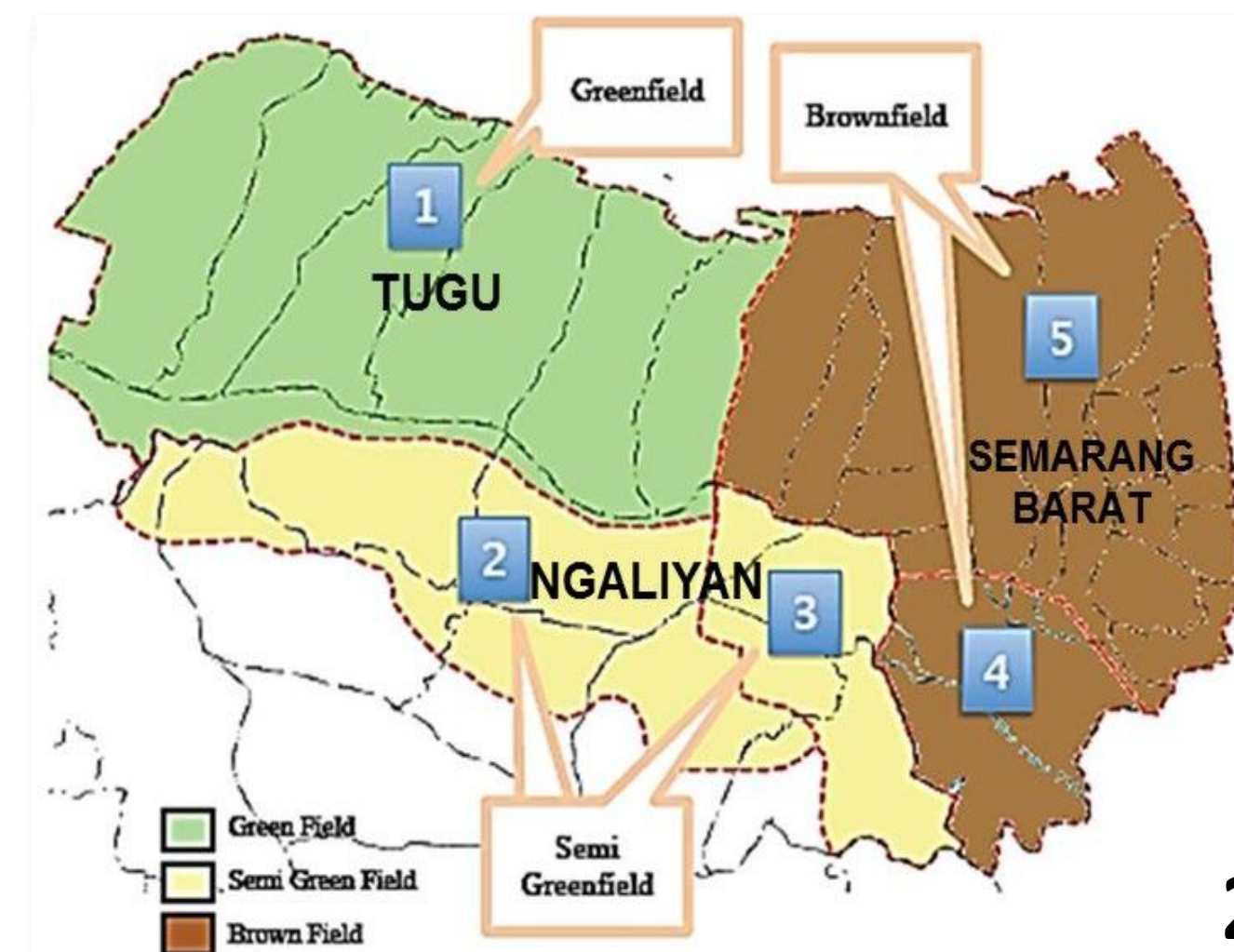
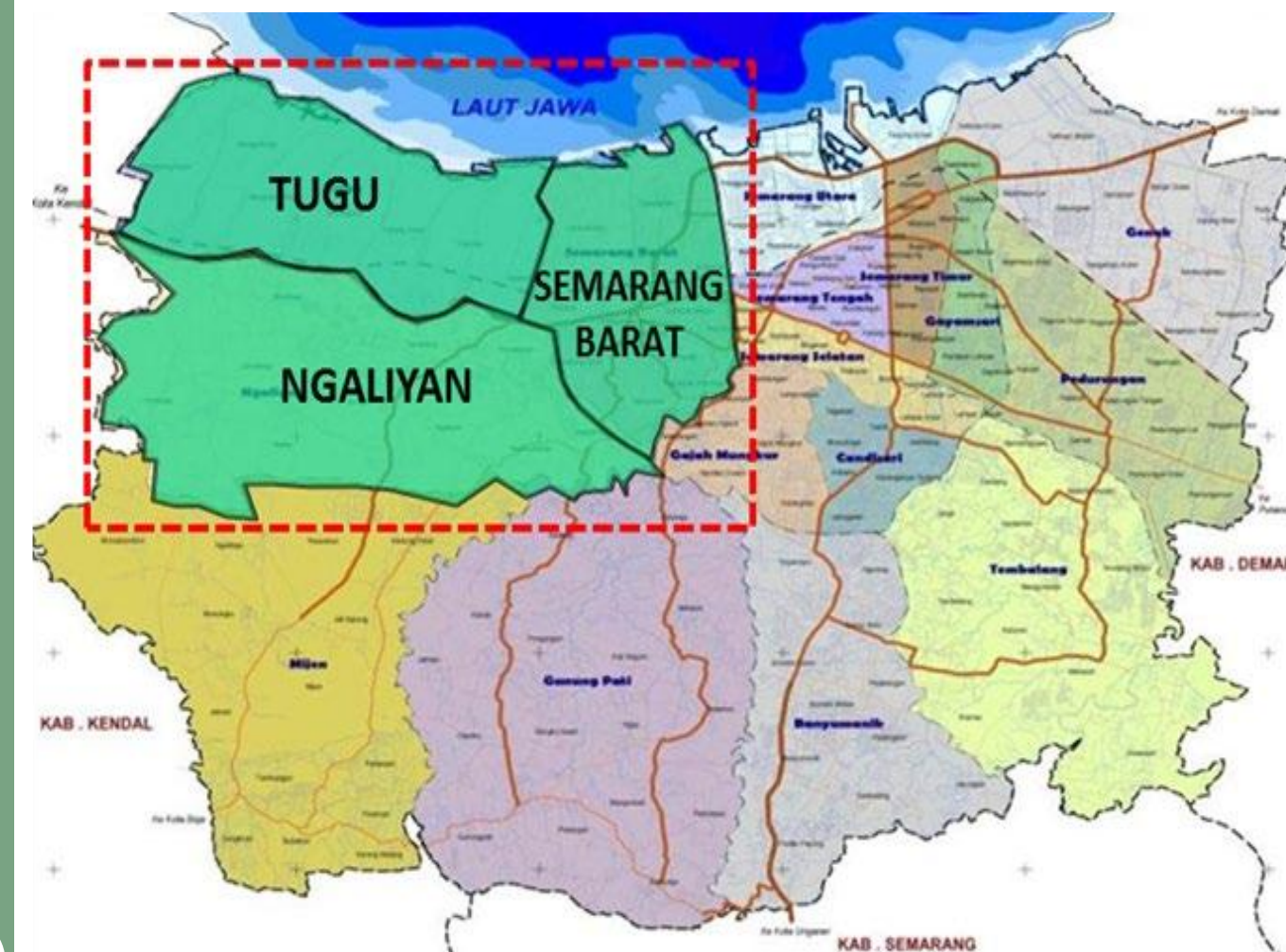
Bendung Jatibarang

4

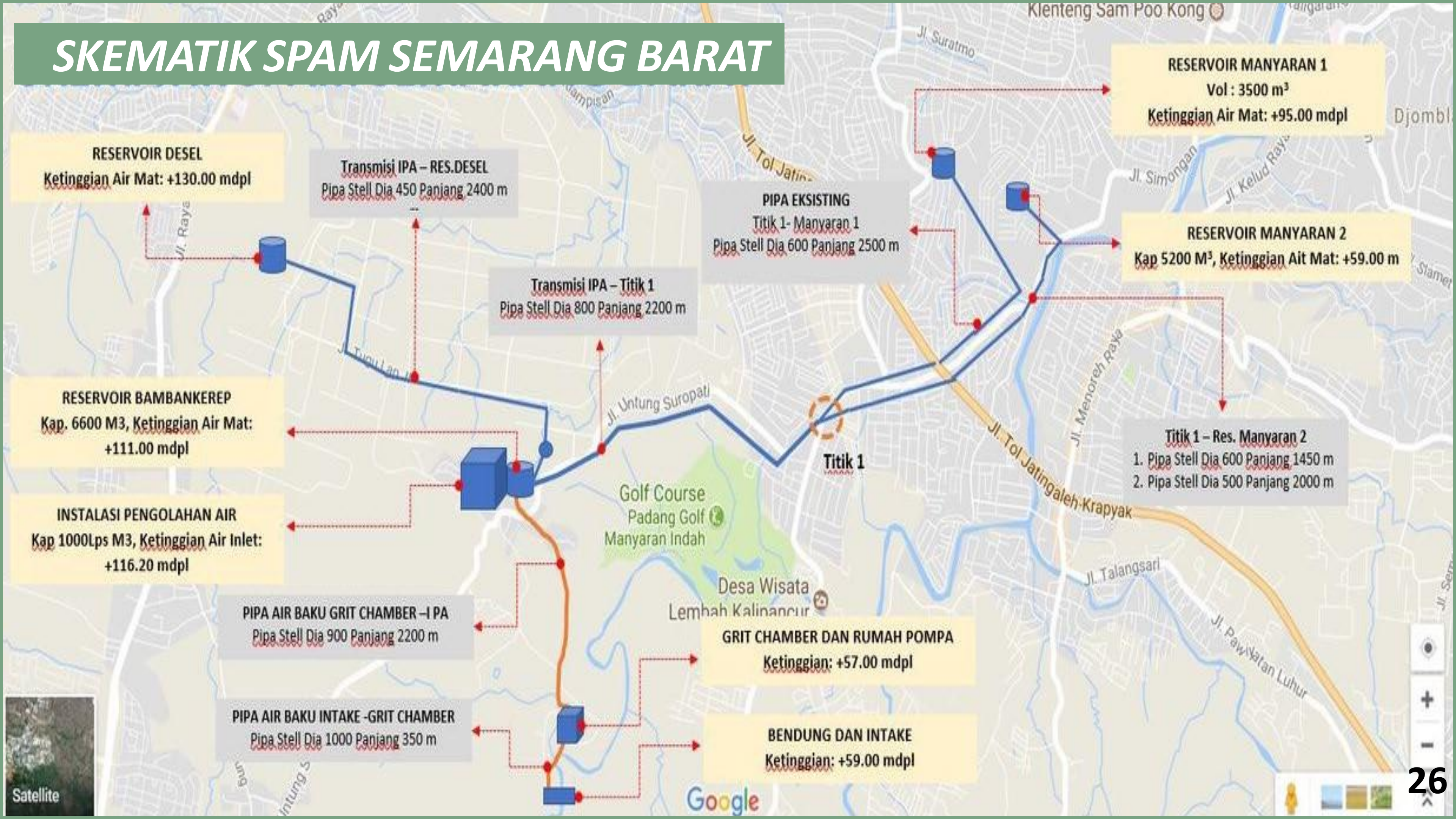
KOMITMEN DEBIT & REALISASI PENYERAPAN

Diserap sesuai komitmen dan tepat waktu

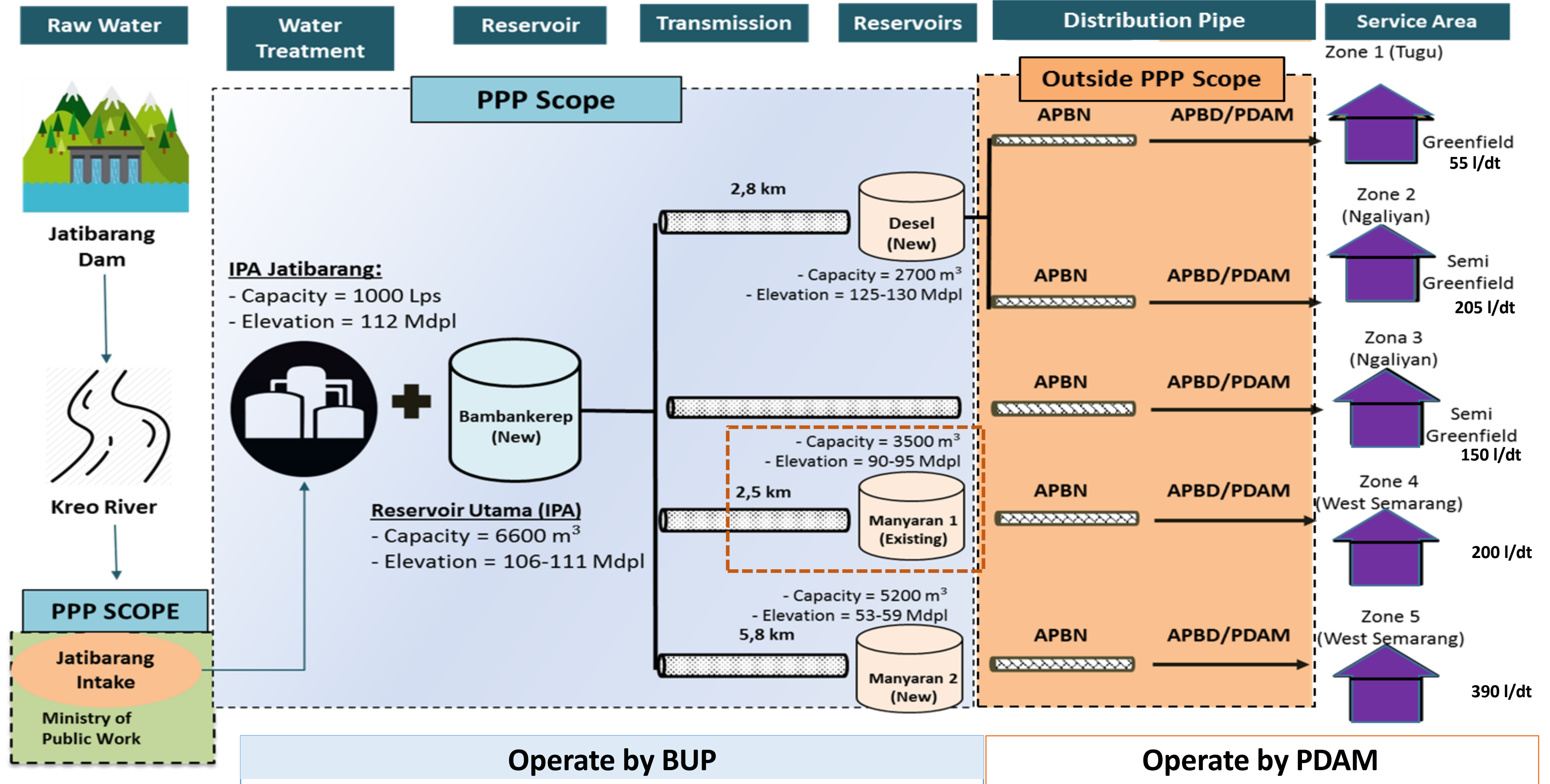
Tahun ke-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Debit PKS (lps)	268	580	564	707	783	833	884	935	986	1.000
Realisasi (lps)	325,6	411,5	610,5	726						



SKEMATIK SPAM SEMARANG BARAT



Ruang Lingkup Proyek



TANTANGAN KPBU SPAM SEMARANG BARAT

- 
- *Readiness Delivery Support* (RDS) pada saat kelayakan proyek yang tidak sama dengan pada saat RDS setelah PKS berjalan

- **Keterlambatan konstruksi Pipa Jaringan Distribusi Utama (JDU)** akibat *refocusing* anggaran Pandemi COVID-19, sehingga menyebabkan keterlambatan penyerapan Sambungan Rumah (SR) → **PDAM melakukan program *switching* aliran** untuk mengoptimalkan penyerapan air yang telah diproduksi oleh Badan Usaha Pelaksana (BUP).

- **Diperlukan upaya ekstra untuk meningkatkan kesadaran masyarakat** pengguna Air Bawah Tanah (ABT) agar beralih ke air PDAM sesuai dengan tujuan dari dilaksanakannya KPBU Semarang Barat, yaitu untuk meminimalkan dan mencegah terjadinya banjir yang disebabkan oleh penurunan permukaan tanah akibat abstraksi ABT secara terus menerus → **PDAM terus melakukan sosialisasi, edukasi dan pemasaran langsung** ke masyarakat.

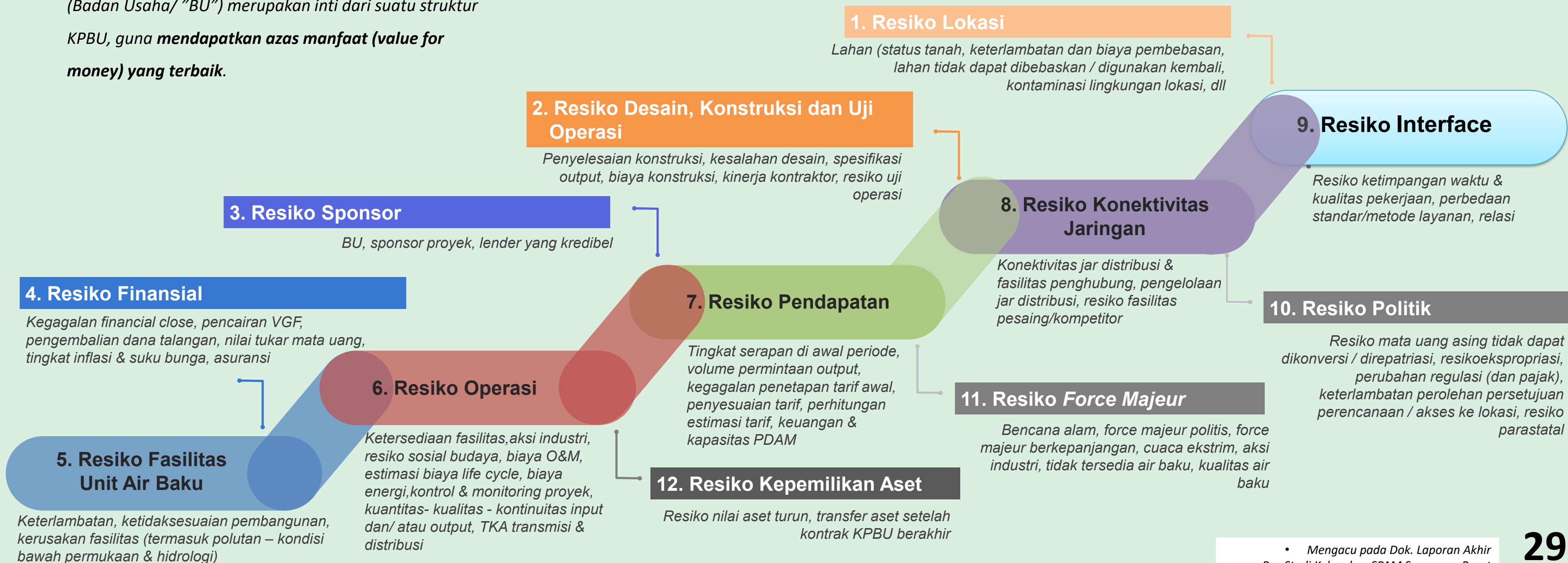
- **Penyesuaian Tarif Berkala mengiringi Kelayakan Proyek KPBU** Sesuai dengan Perda No. 8 Tahun 2018 tentang Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha dalam Penyelenggaraan SPAM Semarang Barat, pada Pasal 28 diamanatkan “**setiap 2 tahun sekali Tarif Air Minum naik sebesar 10%**”. Hal ini perlu menjadi pertimbangan mengingat air baku yang diproses di SPAM SMG Barat disiapkan untuk menjadi air siap minum, menggunakan teknologi tinggi yang memerlukan biaya

PENGELOLAAN RESIKO KPBU SPAM SEMBAR

RISIKO SPAM SEMARANG BARAT

- Alokasi risiko antara Pemerintah (PJPK) dan pihak swasta (Badan Usaha/ "BU") merupakan inti dari suatu struktur KPBU, guna **mendapatkan azas manfaat (value for money) yang terbaik.**

- Seluruh risiko yang mungkin timbul dan seluruh akibat yang ditimbulkan, harus dianalisa untuk meminimalisasi biaya proyek KPBU secara total.

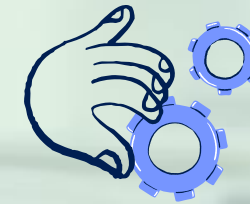


KEY SUCCESS KPBU SPAM SEMBAR



-  **Dukungan penuh dan aktif dari Wali Kota Semarang**
Sebagai PJPK saat awal Proyek dirancang 
-  **Dukungan KPPIP dan SMI**  
Dukungan dalam menyusun Outline Business Case (OBC) dan Full Business Case berstandar internasional
-  **Kerjasama yang baik dan konstruktif**
Antara Pemerintah Kota Semarang (eksekutif dan legislatif), PDAM Kota Semarang, KPPIP, Kementerian Keuangan, Kementerian PUPR, PT. SMI dan PT. PII
  
-  **Optimalisasi Fasilitas**
Optimalisasi fasilitas **Project Development Facility (PDF)**, **Viability Gap Fund (VGF)** dan **Penjaminan** yang disediakan Kementerian Keuangan

Bentuk Dukungan Pemerintah Untuk Proyek



PEMERINTAH PUSAT (KEMENKEU & KEMENPUPR)

KEMENKEU

- Dana Penyiapan Proyek (PT SMI) Viability Gap Fund
- Penjaminan (PT PII)

KEMENPUPR:

- Pembangunan Intake dan Grit Chamber
- Pembangunan Jaringan Distribusi Utama
- Perizinan

PEMERINTAH KOTA SEMARANG

- Pengadaan lahan
- Kontribusi Jaringan Distribusi Pembagi
- Pengajuan Perda KPBU
- Perizinan

DPRD KOTA SEMARANG

Pembahasan dan Pengesahan PERDA KPBU SPAM Semarang Barat

PDAM TIRTA MOEDAL

Kontribusi Jaringan Pipa Tersier

DUKUNGAN PENUH WALI KOTA SEMARANG DAN PENUNJUKKAN FIGUR YANG TEPAT UNTUK KEY PERSONS MENJADI KUNCI SUKSES PELAKSANAAN PROYEK

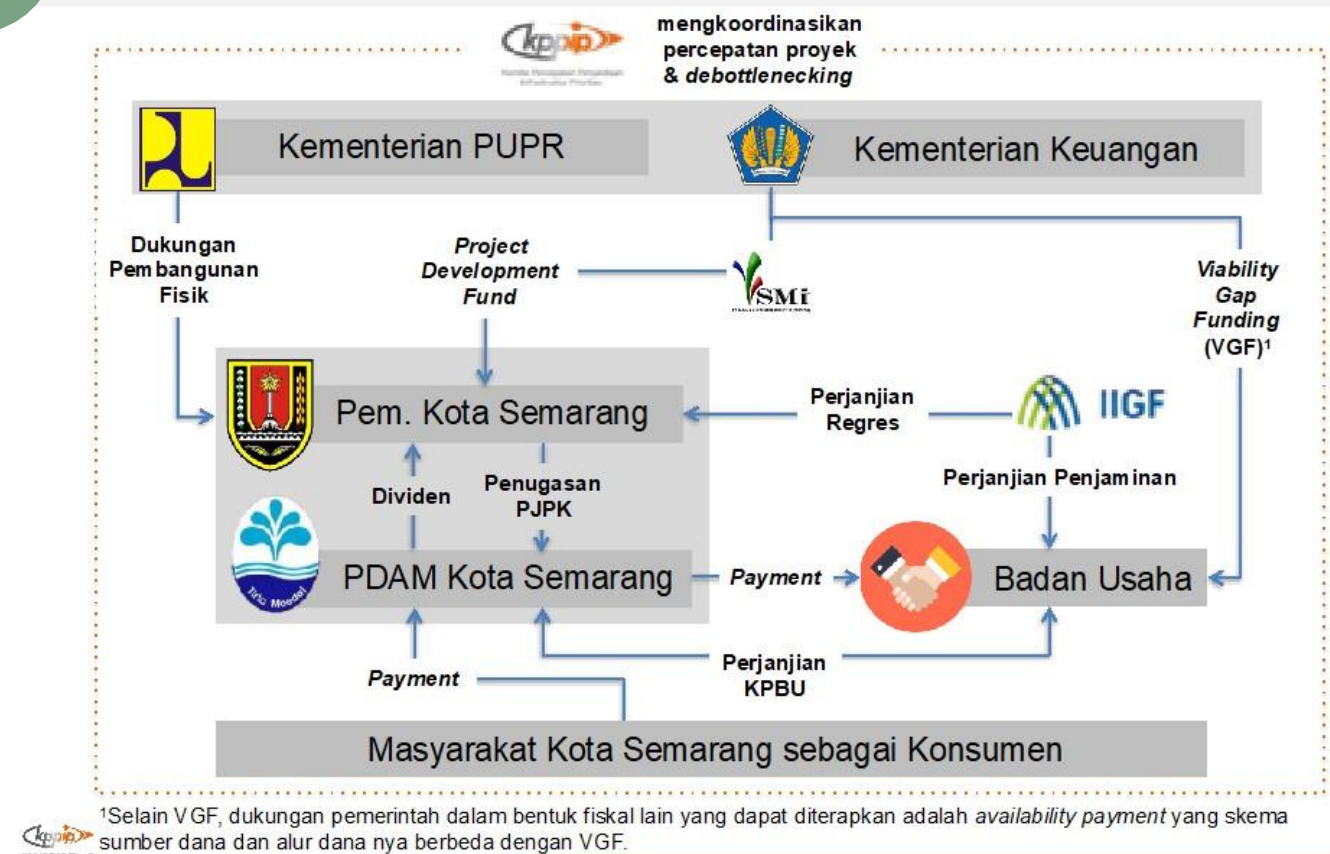


Kunci 1: Dukungan penuh dan aktif dari Walikota Semarang

Kunci 2: Penetapan Tim Simpul KPBU dan Tim Lelang yang Tepat

1

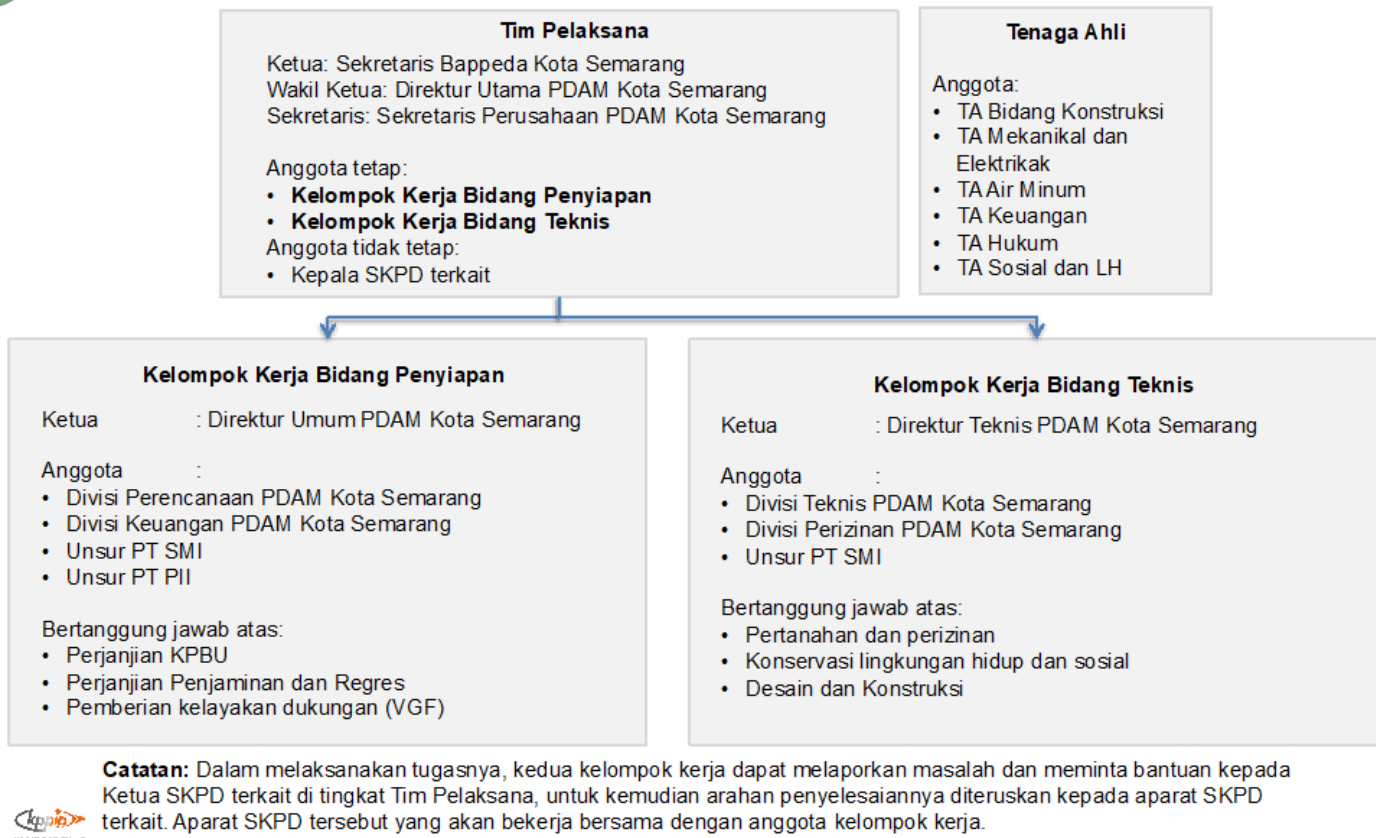
Rencana Struktur KPBU Proyek SPAM Semarang Barat



Pemerintah Kota Semarang terlibat aktif dalam struktur KPBU SPAM Semarang Barat

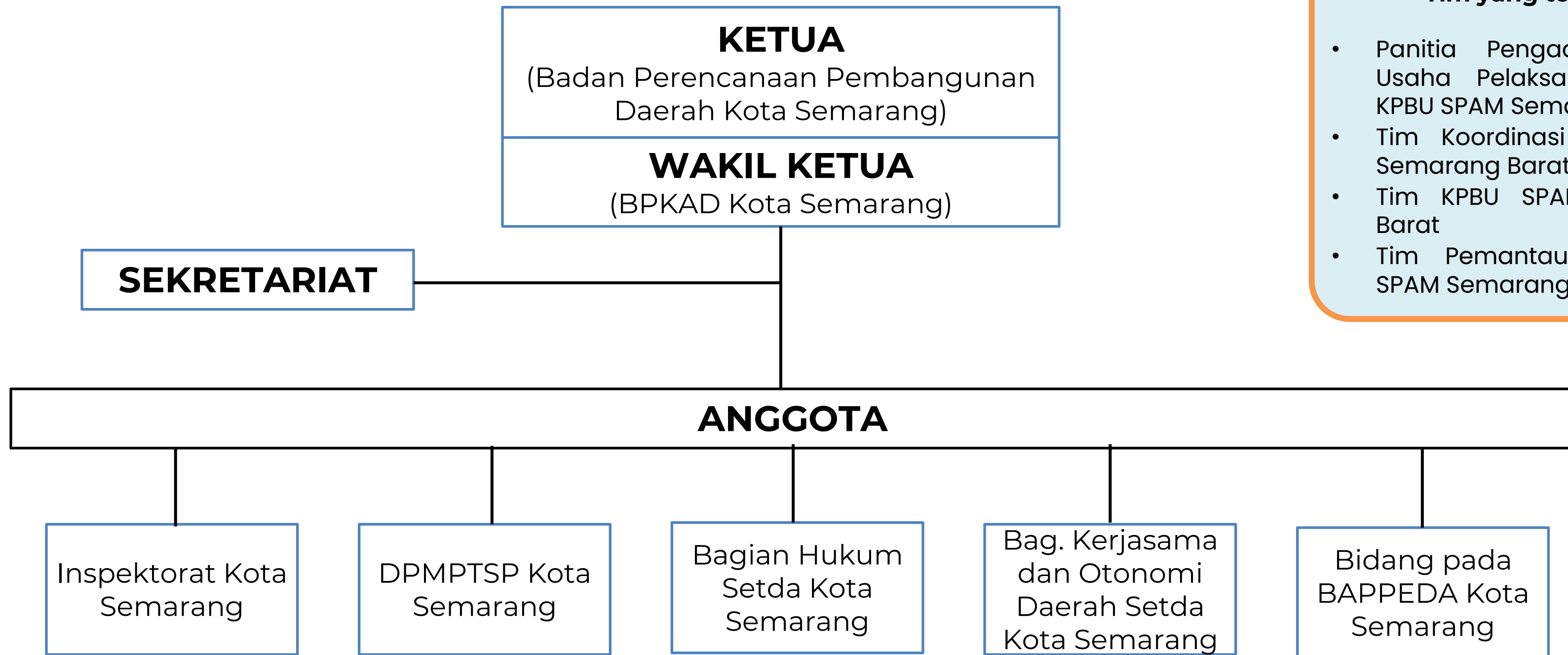
2

Rencana Struktur Tim Simpul KPBU Proyek SPAM Semarang Barat (2/2)



Tim Simpul KPBU dan Tim Lelang dibentuk langsung oleh Wali Kota dan Dirut PDAM Tirta Moedal

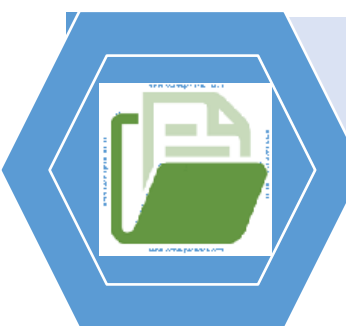
Struktur Organisasi Simpul Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha



Tim yang terlibat:

- Panitia Pengadaan Badan Usaha Pelaksanaan Proyek KPBU SPAM Semarang Barat
- Tim Koordinasi KPBU SPAM Semarang Barat
- Tim KPBU SPAM Semarang Barat
- Tim Pemantauan Bersama SPAM Semarang Barat

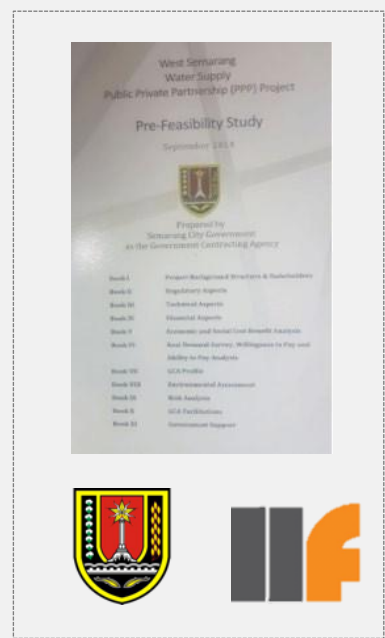
PEMERINTAH KOTA SEMARANG MENGUPAYAKAN PEMUTAKHIRAN OBC AGAR PROYEK DAPAT MENARIK INVESTOR INTERNASIONAL



Kunci 3: Dukungan KPPIP dan SMI menyusun OBC dan FBC berstandar internasional

- Pemerintah Kota Semarang meminta dukungan KPPIP dan PT SMI dalam mengidentifikasi kekurangan OBC dan kriteria FBC agar dokumen lelang dapat memenuhi standar kualitas investor

3
A



OBC Versi 2012
Disusun PT IIF dan Pemkot Semarang



OBC Versi 2017
Disusun PDAM dan BPPSPAM



KPPIP membantu proses penyempurnaan OBC dengan melakukan studi:

1. *Real Demand Survey (RDS)* di area pelayanan Proyek SPAM Semarang Barat
2. Perhitungan *capital expenditure* untuk porsi jaringan distribusi dan sambungan rumah Proyek SPAM Semarang Barat

3
B

PT SMI sebagai bagian dari penugasan dalam rangka PDF melakukan penyusunan FBC dengan bantuan konsultan finansial, teknis, dan legal berstandar internasional

PEMERINTAH KOTA SEMARANG MELAKUKAN KERJASAMA YANG BAIK DENGAN STAKEHOLDERS LAIN DAN MEMANFAATKAN DUKUNGAN KEMENTERIAN KEUANGAN



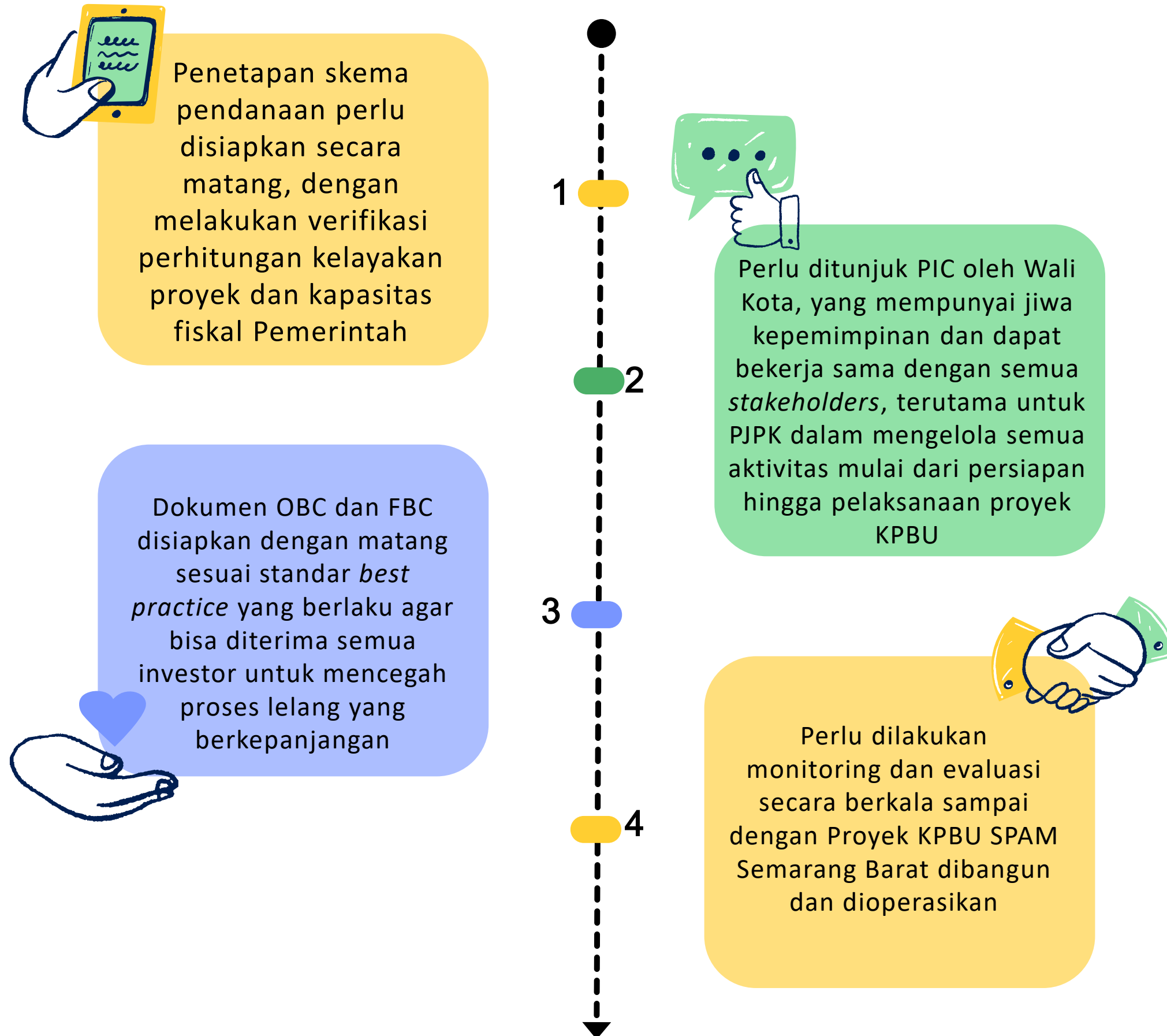
Kunci 4: Kerjasama yang baik dan konstruktif antar stakeholders

Kunci 5: Optimalisasi fasilitas PDF, VGF, dan Penjaminan dari Kementerian Keuangan



- Sebagai capaian, Proyek SPAM Semarang Barat terpilih sebagai Proyek KPBU untuk showcase Kementerian Keuangan dalam rangkaian acara IMF-World Bank Annual Meeting 2018 di Bali.
- Pada saat itu sekaligus dilakukan Penandatanganan MOU KPBU SPAM Semarang Barat

LESSONS LEARNED



DAMPAK POSITIF BAGI PDAM DAERAH DAN MASYARAKAT



PENGHARGAAN

Pemkot Semarang Raih Penghargaan Creative Financing dari Kemendagri

Penghargaan tersebut diberikan kepada daerah yang mampu menunjukkan kinerja nyata, inovasi, serta tata kelola pemerintahan yang baik dalam mendukung pembangunan daerah.

5 Juni 2026 | 09.31 WIB

[Mengapa Tempo bisa dipercaya](#) ⓘ



Wali Kota Semarang, Agustina Wilujeng mewakili Pemkot Semarang meraih Penghargaan Terbaik III Kategori Creative Financing tingkat kota di Yogyakarta, pada Kamis, 4 Juni 2026. Dok Pemkot

Aa



Tagikan



Ikuti kami di





BAPPEDA
KOTA SEMARANG

#SemarangBersatu
SEMARANG SEMAKIN
HEBAT!

^TERIMA KASIH

———— BAPPEDA KOTA SEMARANG ————