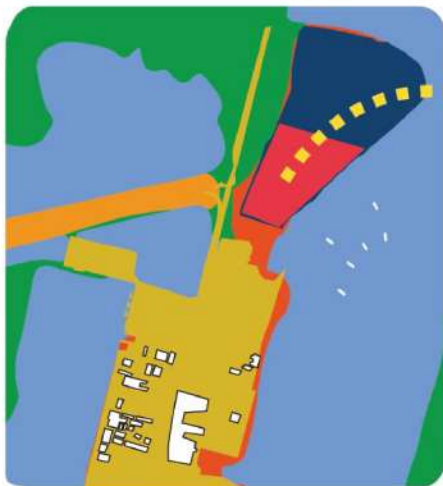


# PROFIL PROYEK



Provinsi Bali memprioritaskan penggunaan energi bersih. Salah satunya dengan penggunaan gas bumi. Jika dibandingkan dengan bahan bakar minyak, penggunaan bahan bakar gas memiliki keunggulan: hemat biaya, bebas polusi, dan ramah lingkungan. Infrastruktur Terminal dan Regasifikasi LNG (*green energy*) termasuk ke dalam masterplan proyek Bali *Maritime Tourism Hub* (BMTH) yang dikelola oleh PT Pelabuhan Indonesia. Terminal LNG direncanakan berada di area pengembangan zona curah cair dan logistik (sisi utara Pelabuhan Benoa).



**KAPASITAS PRODUKSI**  
**450 MMSCFD**

**NILAI INVESTASI**  
**Rp 1,62 Triliun**

NAMA PENGELOLA KAWASAN  
PT Pelabuhan Indonesia (Persero)

LOKASI KANTOR PUSAT  
Jl. Pasoso No. 1, Tanjung Priok,  
Jakarta Utara

KONTAK PENGELOLA  
[www.pelindo.co.id](http://www.pelindo.co.id)

[info@pelindo.co.id](mailto:info@pelindo.co.id)

 **LUAS**  
**5 ha**

 **STATUS LAHAN**  
Hak Guna Bangunan  
(HGB)

 **KEPEMILIKAN LAHAN**  
PT Pelabuhan Indonesia  
(Persero)

 **PERUNTUKAN**  
Curah cair dan terminal  
regasifikasi LNG



## JENIS KOMODITAS

Jenis komoditas yang paling potensial di dalam pengembangan kegiatan Pelabuhan Benoa adalah Terminal dan Regasifikasi LNG



## KAWASAN PELABUHAN

Pelabuhan Benoa merupakan salah satu PSN, Terminal dan Regasifikasi LNG akan menggunakan lahan dengan total luas 5 ha milik PT Pelabuhan Indonesia (Persero)

## KLASIFIKASI BAKU LAPANGAN USAHA INDONESIA (KBLI) 2020

**35201**  
Pengadaan Gas Alam dan Buatan

**35202**  
Distribusi Gas Alam dan Buatan

# ASPEK FINANSIAL

## ANALISIS NILAI INVESTASI



### STRUKTUR PENDANAAN

Investor menyediakan modal, melakukan konstruksi dan operasional (EPCI & OM)

### PEMBELANJAAN OPERASIONAL (OPEX)

**TOTAL OPEX = Rp 17,14 Miliar**  
(Catatan: selama masa operasional 18 tahun yaitu tahun 2025 sampai dengan 2042)

### PROYEKSI PENDAPATAN

Proyeksi pendapatan diperoleh dari penjualan gas dengan proyeksi harga jual gas ke konsumen = US\$ 6/MMBtu  
(Referensi: KepMen ESDM No: 89K/10/MEM/2020, tax included)

## KELAYAKAN FINANSIAL



Catatan : Perhitungan NPV menyesuaikan tarif pajak untuk badan usaha sebesar 22%  
(Sumber : Kemenkeu, 2020)

## CAPEX

### Capital Expenditure

No	CAPEX	Nilai Total (Rp)
Nilai investasi tahap 1 tahun 2022	Pekerjaan sipil dan struktur	57,51 Miliar
	Pekerjaan mekanik	501,52 Miliar
	Elektrik, Instrumen dan kontrol	174,90 Miliar
	Kebutuhan lainnya	15,20 Miliar
	Sewa lahan 5 ha	250,00 Miliar
Nilai investasi tahap 2 tahun 2027		472,98 Miliar
Nilai total keseluruhan (Rp)		1.472 Miliar

## OPEX

### Operating Expenditure

OPEX	Nilai Total (Rp)
Pekerja operasional	7,581 Miliar
Utilitas energi dan utilitas lainnya	2,912 Miliar
Pemasaran	1,651 Miliar
Pemeliharaan	4,995 Miliar
Total 1 tahun	17,14 Miliar

### WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)

Biaya modal rata-rata tertimbang

**9,05%**

### INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)

Laju pengembalian investasi

**13,86%**

### NET PRESENT VALUE (NPV)

Perkiraan arus kas masa mendatang

**384,82 Miliar**

### PAYBACK PERIOD (PP)

Jangka waktu pengembalian

**11 Tahun 8 Bulan**

# BENTUK DUKUNGAN PEMERINTAH DALAM PENGEMBANGAN KEGIATAN

## BENTUK INSENTIF FISKAL

### TAX ALLOWANCE

PP No. 78/2019, PMK No. 96/PMK.010/2020, PerBKPM No. 5/2020



Pengurangan penghasilan neto sebesar 30 persen dari jumlah nilai Penanaman Modal berupa aktiva tetap selama 6 tahun masing-masing sebesar 5 persen per tahun



Depresiasi yang dipercepat atas aktiva tetap berwujud dan amortisasi yang dipercepat atas aktiva tak berwujud



Pengenaan PPh final atas dividen sebesar 10 persen (atau lebih rendah berdasarkan *tax treaty*)



Kompensasi kerugian yang lebih lama dari 5 tahun tetapi tidak lebih dari 10 tahun

### PEMBEBASAN BEA MASUK

PMK No. 176/PMK.011/2019 jo. No. 188/PMK.010/2015

Dari jumlah nilai penanaman modal berupa aktiva tetap masing-masing sebesar 5 persen per tahun



### PERIZINAN BERUSAHA PADA SISTEM OSS RBA

Skala usaha besar : risiko tinggi

### Perizinan berusaha : NOMOR INDUK BERUSAHA (NIB)+IZIN



## BENTUK INSENTIF NON-FISKAL



### KEMUDAHAN PERIZINAN

Perizinan Berusaha Melalui Sistem Online Single Submission (OSS)



### INSENTIF LAINNYA

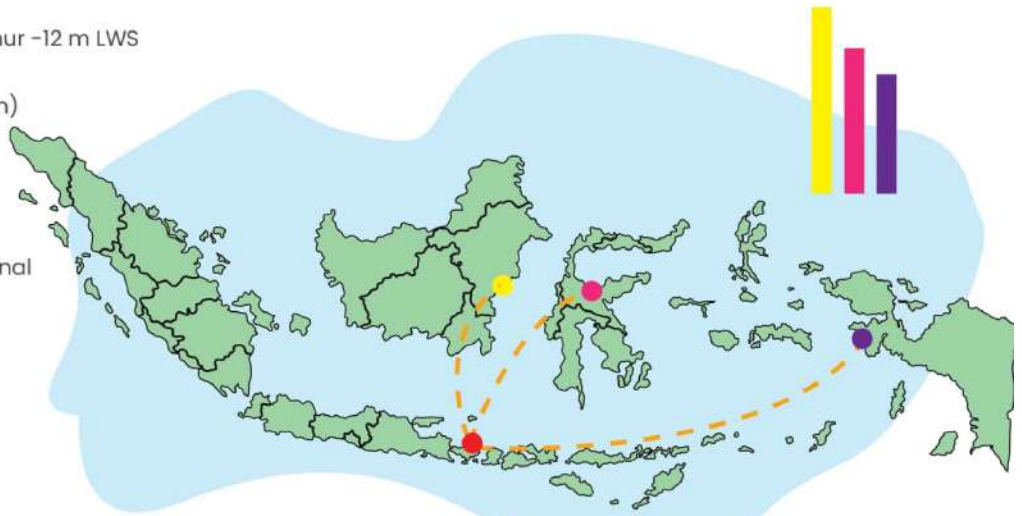
Peraturan daerah terkait dengan kebijakan pemerintah Provinsi Bali **mewajibkan** penggunaan gas sebagai bahan bakar di seluruh hotel di Kawasan Bali

# ASPEK TEKNIS

## DUKUNGAN INFRASTRUKTUR

-  Pengerukan kolam dermaga timur -12 m LWS
-  Pipa ke PT Indonesia Power (7 km)
-  Ketersediaan pelabuhan
-  Lebar jalan di dalam Kawasan Pelabuhan Benoa menuju Terminal regasifikasi LNG ±25 meter
-  **Air baku**  
Menggunakan sistem SWRO (Sea Water Reverse Osmosis)
-  **ENERGI**  
Pembangkit Listrik Tenaga Diesel Gas (PLTDG) Pesanggaran




## KETERSEDIAAN BAHAN BAKU



### HARGA BAHAN BAKU

BONTANG US\$ 4 /MMBtu

### Keterangan :

-  Pelabuhan Benoa, Provinsi Bali
-  Bontang, Provinsi Kalimantan Timur **(8,5 juta metrik ton)**
-  Donggi Senoro, Provinsi Sulawesi Tengah **(8,2 juta metrik ton)**
-  Tangguh, Provinsi Papua Barat **(2,3 juta metrik ton)**

# DUKUNGAN AKSESIBILITAS

### Akses Jalan dari dan Menuju Pelabuhan Benoa



**TRANSPORTASI UDARA**  
Keberadaan Bandara Ngurah Rai - Bali (7,6 km)



**JALAN RAYA**  
Jalan Tol Bali - Mandara



**TRANSPORTASI LAUT**

- Pelabuhan Benoa
- Pelabuhan Gilimanuk
- Pelabuhan Padang Bai
- Pelabuhan Celukan Bawang

### KETERANGAN

-  Bandar Udara Ngurah Rai Bali
-  Jalan Raya Pelabuhan
-  Jalan Tol Bali Mandara
-  Pelabuhan Benoa



# ASPEK PASAR

## PELUANG PASAR SECARA NASIONAL



### DISTRIBUSI LNG KE KEPULAUAN (HUB LNG TERMINAL)

Hub distribusi LNG ke beberapa PLTG/ PLTMG yang berdekatan dengan Pulau Bali (Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur)

Permintaan LNG untuk Pembangkit Listrik di Bali			
NAMA PEMBANGKIT	BAHAN BAKAR	KAPASITAS (MW)	KETERANGAN
PLTG Gilimanuk	Gas	133	Belum beroperasi karena belum mendapat pasokan gas
PLTU Celukan Bawang	Batubara	420	Berpotensi beralih menjadi bahan bakar LNG
PLTG Pemaron	Gas	96	Belum beroperasi karena belum mendapat pasokan gas
PLTDG Pesanggaran	Diesel dan Gas	366	
<b>TOTAL</b>		<b>1.015</b>	

### PELUANG INDUSTRI TURUNAN



**HOTEL & RESTORAN**



**RUMAH TANGGA**

### • PERMINTAAN DALAM NEGERI



### • PENAWARAN PENGEMBANGAN

Pada saat ini proses regasifikasi LNG dilakukan oleh PT Pelindo Energi Logistik dengan fasilitas *Floating Storage Regasification Unit (FSRU)* yang harus berpindah untuk mewujudkan Bali *Maritime Tourism Hub (BMTH)*

### • DAYA SAING

Belum ada kompetitor yang relevan di wilayah timur Indonesia

# TERMINAL DAN REGASIFIKASI LIQUEFIED NATURAL GAS (LNG)

## PELABUHAN BENOA KOTA DENPASAR, PROVINSI BALI

### WHY INVEST ?

#### PELUANG PASAR

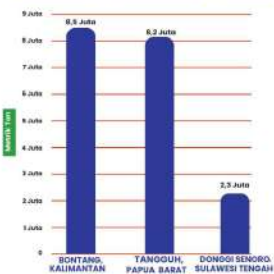


#### PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA GAS

Permintaan LNG untuk Pembangkit Listrik di Bali			
NAMA PEMBANGKIT	BAHAN BAKAR	KAPASITAS (MW)	KETERANGAN
PLTG Gilimanuk	Gas	133	Belum beroperasi karena belum mendapat pasokan gas
PLTU Celukan Bawang	Batubara	420	Berpotensi beralih menjadi bahan bakar LNG
PLTG Pemaron	Gas	96	Belum beroperasi karena belum mendapat pasokan gas
PLTDG Pesanggaran	Diesel dan Gas	366	
<b>TOTAL</b>		<b>1.015</b>	

#### PERMINTAAN DAN PENAWARAN

##### VOLUME BAHAN BAKU TERSEDIA



#### PERMINTAAN

Kapasitas produksi 450 MMCFD untuk 2 tangki Regasifikasi LNG dapat memenuhi kebutuhan PT Indonesia Power 20.000-30.000 MMBtu/hari; hotel, restoran, dan cafe 6.000 MMBtu/bulan

#### TENAGA KERJA DAN UMK

Kebutuhan tenaga kerja **54** orang (masa operasional)

UMK Kota Denpasar **Rp2.770.300**

#### AKSESIBILITAS



- TRANSPORTASI UDARA**  
Bandara Ngurah Rai - Bali 7,6 Km
- JALAN RAYA**  
Jalan Tol Bali - Mandara
- TRANSPORTASI LAUT**  
• Pelabuhan Benoa  
• Pelabuhan Gilimanuk  
• Pelabuhan Padang Bai  
• Pelabuhan Celukan Bawang

#### PERMINTAAN DALAM NEGERI



#### DISTRIBUSI LNG KE KEPULAUAN NUSA TENGGARA

Hub distribusi LNG ke beberapa PLTG/PLTMG yang berdekatan dengan Pulau Bali (Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur)

#### PENAWARAN PENGEMBANGAN

Pada saat ini proses regasifikasi LNG dilakukan oleh PT Pelindo Energi Logistik dengan fasilitas Floating Storage Regasification Unit (FSRU) selanjutnya akan dipindah untuk mendukung Bali Maritime Tourism Hub (BMTH).



**JENIS KOMODITAS**  
Terminal dan Regasifikasi LNG

#### NAMA PENGELOLA KAWASAN

PT Pelabuhan Indonesia (Persero)

**LOKASI KANTOR PUSAT**  
Jl. Pasoso No. 1, Tanjung Priok, Jakarta Utara

**KONTAK PENGELOLA**  
www.pelindo.co.id  
info@pelindo.co.id

#### PROFIL PROYEK

**35201** Pengadaan Gas Alam dan Buatan  
**35202** Distribusi Gas Alam dan Buatan



**PERUNTUKAN**  
Curah cair dan Terminal regasifikasi LNG

**LUAS 5 ha**  
**STATUS LAHAN**  
Hak Guna Bangunan (HGB)

**KEPEMILIKAN LAHAN**  
PT Pelabuhan Indonesia (Persero)

#### PELUANG INDUSTRI TURUNAN

- HOTEL & RESTORAN
- RUMAH TANGGA

#### KELAYAKAN FINANSIAL

##### NILAI INVESTASI

**Rp 1,62 Triliun**

**WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)**  
9,05%

**INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)**  
13,86%

**NET PRESENT VALUE (NPV)**  
384,82 M

**PAYBACK PERIOD (PP)**  
11 Tahun 8 Bulan

#### DUKUNGAN PEMERINTAH

##### INSENTIF FISKAL

###### TAX ALLOWANCE

PP NO.78/2019  
PMK NO.96/PMK.010/2020  
PER BKPM NO.5/2020

###### PEMBEBASAN BEA MASUK

PMK NO. 176/PMK.011/2019 JO. NO. 188/PMK.010/2015

##### INSENTIF NON-FISKAL



Kemudahan Perizinan Berusaha Melalui Sistem Online Single Submission (OSS)

#### DUKUNGAN INFRASTRUKTUR

- Pengerukan kolam dermaga timur -12 m LWS
- Pipa ke PT Indonesia Power (7 km)
- Ketersediaan pelabuhan
- Lebar jalan di dalam Kawasan Pelabuhan Benoa menuju Terminal regasifikasi LNG ±25 meter
- Air baku**  
Menggunakan sistem Sea Water Reverse Osmosis (SWRO)
- ENERGI**  
Pembangkit Listrik Tenaga Diesel Gas (PLTDG) Pesanggaran

DI KAWASAN INFRASTRUKTUR  
**PELABUHAN BENOA**  
PROVINSI BALI



**TERMINAL DAN REGASIFIKASI  
LIQUEFIED NATURAL GAS (LNG)**

PETA PELUANG INVESTASI PROYEK  
PRIORITAS STRATEGIS  
SEKTOR INFRASTRUKTUR PENUNJANG KAWASAN