

PROFIL PROYEK



NAMA PEMILIK PROYEK
PT Kayan Patria Propertindo

JENIS BADAN USAHA
Swasta / PMDN

**STATUS KEPEMILIKAN
(JIKA SWASTA)**

PMA/PMDN

TAHUN BERDIRI BADAN USAHA
8120116091311 / 30 April 2018

LUAS TANAH PROYEK

118,4 Ha

**Kawasan Industri, Pergudangan,
Perkebunan, Pengolahan**

Rencana Kawasan Industri Tanah Kuning terletak di Kabupaten Bulungan, tepatnya pada pesisir timur Kalimantan Utara dengan luas 10.100 hektar yang dibagi dalam 3 cluster. Prioritas utama di area yang segera CnC berada di Kluster 3 dengan luas 118,4 Ha yang saat ini dimiliki oleh PT KPP dan dapat dikembangkan untuk Industri CPO.

Lokasi strategis yang tepat berada di Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) – II, sebagian besar wilayah yang didominasi oleh tanah gambut, cocok untuk industri sawit dan turunannya.

\$ 107,142,857 (Kawasan dan Tenant)

BELT ROAD INITIATIVE

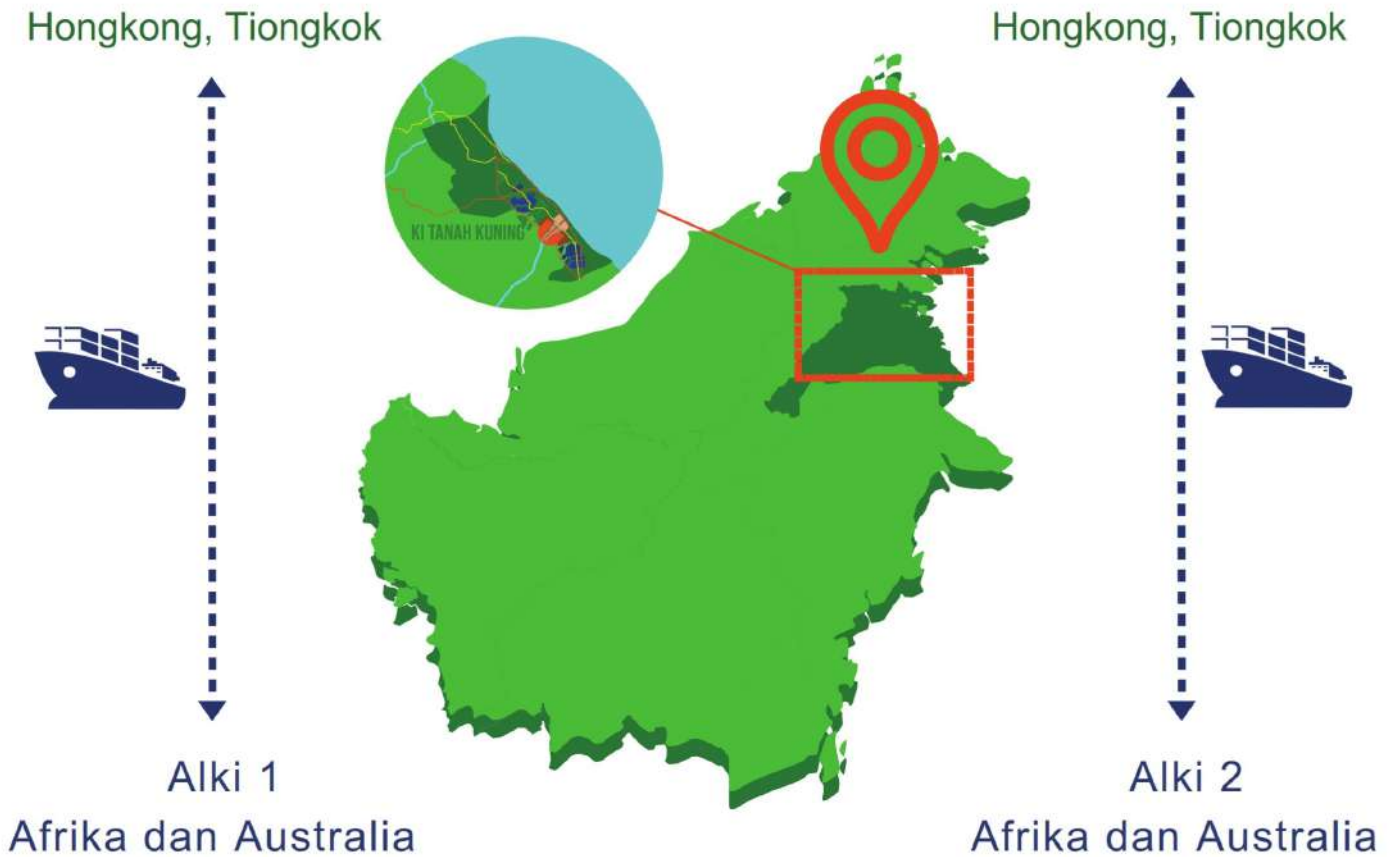


BRI menggabungkan dua inisiatif utama dalam pengembangannya. Sabuk Ekonomi Jalur Sutra (berbasis darat), Jalur Sutra Maritim Abad 21 yang menghubungkan Cina ke Asia Tenggara, Indonesia, India, Semenanjung Arab, Somalia, Mesir dan Eropa.

Tanah Kuning merupakan salah satu proyek prioritas dalam koridor BRI (Belt Road Initiative). BRI (Belt Road Initiative) adalah strategi jangka panjang Pembangunan Infrastruktur Global dan percepatan Integrasi Ekonomi Negara-negara di sepanjang jalur sutra yang diadopsi oleh Pemerintah Tiongkok.



Dilewati ALKI II, salah satu urat nadi perdagangan laut Indonesia



Kegiatan Utama

Pengolahan Mineral,
Kelapa Sawit, Kakao,
Perikanan



Proyeksi Tenaga Kerja

60.000 orang



Nilai Investasi Pembangunan

Rp. 269,624 Miliar



Badan Usaha Pembangunan dan Pengelola

PT Kayan Patria
Propertindo



Luas Area Industri

10.160 ha
Desa di kecamatan
Tanjung Palas Timur,
Bulungan,
Kalimantan Utara,



Landasan Hukum

PP No. 3 Tahun 2016





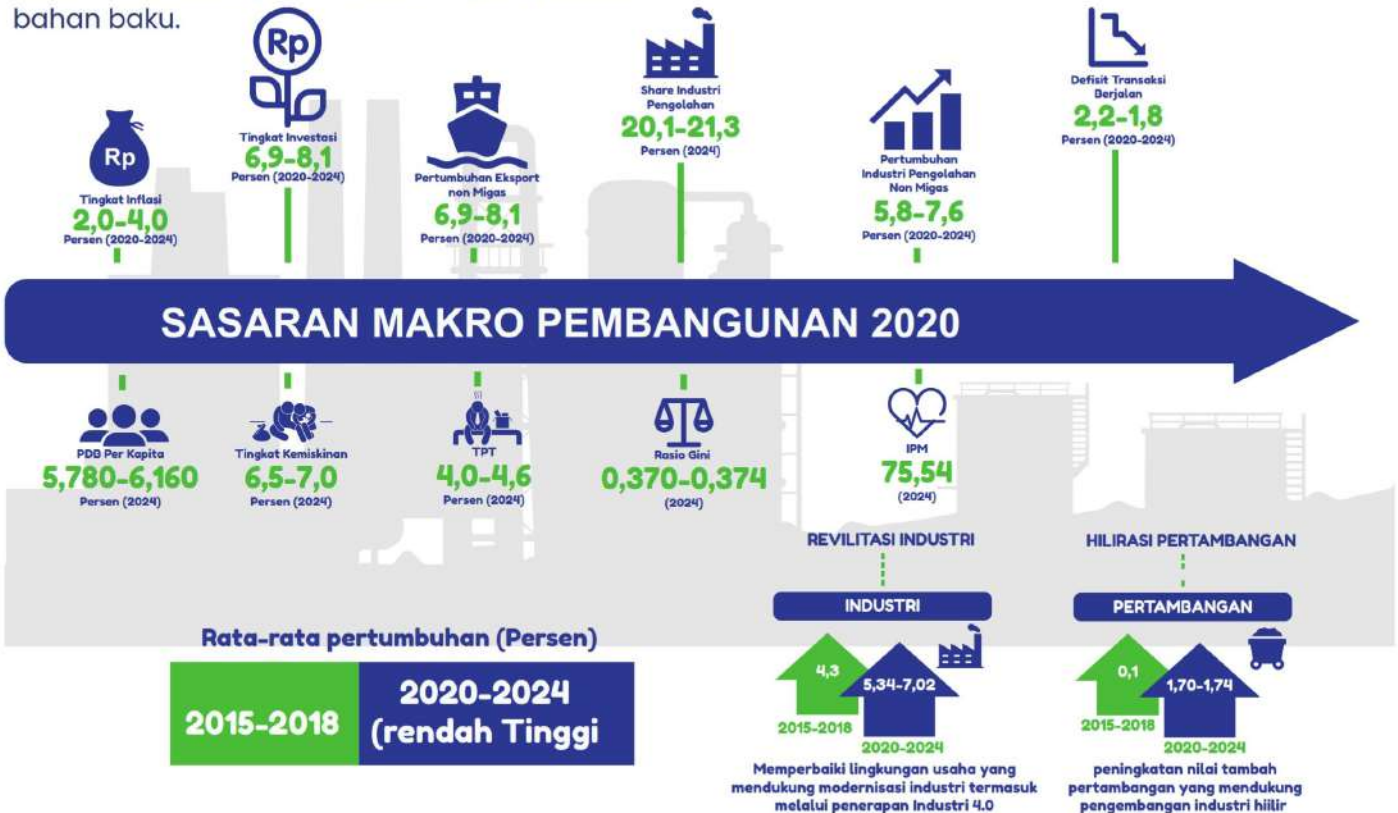
Berdasarkan data statistik yang ada, Kalimantan Utara hanya memiliki cadangan batu bara sebesar 491 juta ton. Kalimantan Timur merupakan provinsi nomor 2 yang memiliki cadangan batu bara terbanyak, dengan cadangan sebesar 48.180 juta ton

Walaupun Kalimantan Utara bukan termasuk salah satu penghasil batu bara terbesar, tetapi KI Tanah Kuning bisa dibangun "coal yard" seperti di Newcastle (Australia) yang pasarnya adalah IUP di Kabupaten Berau di Kalimantan Timur, yang jaraknya dekat dari KI Tanah Kuning. Indonesia sampai saat ini belum memiliki "coal yard".

- Potensi tanaman yang bisa dikembangkan adalah Sawit, Kakao, Lada, Pisang Abaca, Karet, Nanas dan
 - Singkong
 - Potensi perikanan tangkap Kalimantan Utara (Sebagian besar belum tergarap) adalah 132.175 ton pertahun (Berdasarkan data dari KKP). Potensi
 - lain dari budidaya hasil laut adalah Rumput Laut
- Peluang investasi turunan dari pemanfaatan potensi perikanan yang optimal adalah Cold Stor-

Untuk program jangka panjang, perlu ada upaya meningkatkan program transmigrasi, baik lokal maupun dari pulau lain, agar tanaman keras yang dihasilkan bisa mencapai skala ekonomi yang menarik bagi investor untuk membangun industri pengolahan bahan baku.

Masalah dari program transmigrasi adalah ada sebagian yang menjual tanahnya sesudah "batas waktu boleh menjual" sudah terlewati.



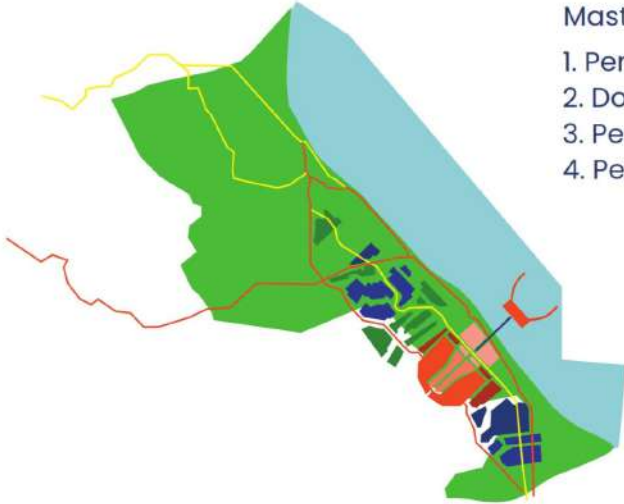


RENCANA INDUK (MASTER PLAN)

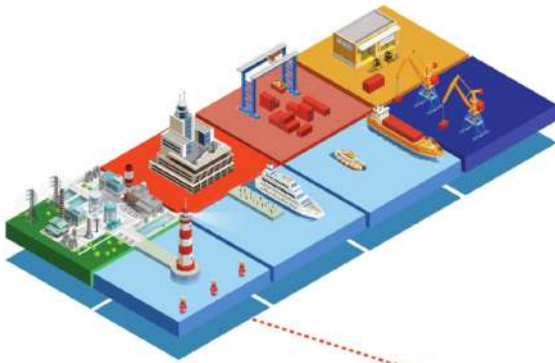
Hiliriasi Industri CPO PT KPP

Master Plan akan dibuat setelah :

1. Pengesahan RTRW Kabupaten Bulungan (est. End of Des 2020)
2. Dokumen AMDAL (est. End of July 2021)
3. Penyusunan RKL-RPL sesuai AMDAL (est. End of Des 2021)
4. Pembuatan Master Plan (start. Jan 2022)



Pembagian Cluster Kawasan



Cluster 1 seluas 3.621,87 Ha

Dengan kegiatan utamanya berupa Zona Industri yang bergerak di Bidang Smelter, Kendaraan Listrik, Teknologi dan Pelabuhan. Kegiatan penunjangnya antara lain Perdagangan dan jasa, Perkantoran dan Sarana Pelayanan Umum.

Cluster 3 seluas 3.484,68 Ha

merupakan pusat utama kegiatan di KSP KIP Tanah Kuning Kabupaten Bulungan. Adapun kegiatan utama berupa industri pengolahan (Perkebunan, Hutan, Perikanan, Peternakan dan Penyulingan Air). Kegiatan Penunjangnya antara lain Perdagangan dan Jasa, CBD, dan Sarana Pelayanan Umum.

Cluster 2 seluas 2.981,37 Ha

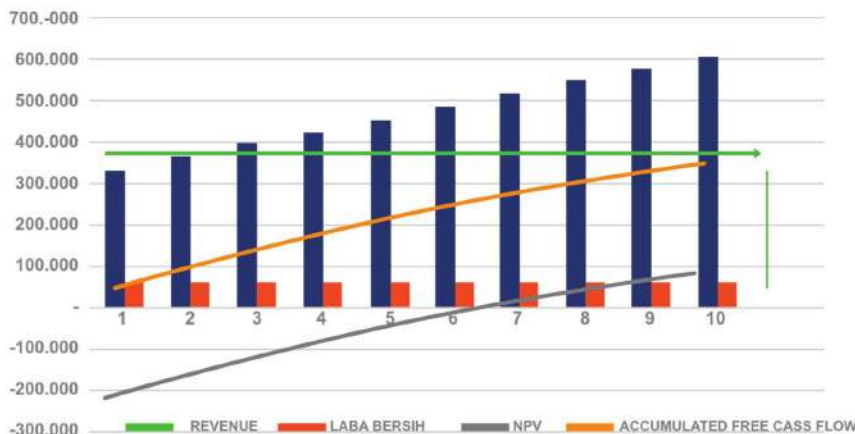
Dengan kegiatan utama berupa Kawasan Industri yang bergerak di Bidang Minyak, Energi dan pelabuhan. Kegiatan penunjangnya antara lain Perdagangan dan Jasa, Perkantoran dan Sarana Pelayanan Umum.



Lokasi Kaltara cukup strategis

Terletak pada lintasan Alur Laut Kepulauan Indonesia II (ALKI II) yang merupakan lintasan laut perdagangan internasional serta berada pada kawasan pusat ekonomi dunia masa depan atau pacific rim dan langsung berhadapan dengan negara tetangga.

Kelayakan Keuangan Proyek



CAPEX	
Legal Dan Lahan	Rp. 16.900.000.000
Pabrik dan Infrastruktur	Rp. 52.724.000.000
Mesin	Rp. 150.000.000.000
Peralatan Operasi	Rp. 20.000.000.000
Working Capital	Rp. 30.000.000.000
TOTAL	Rp. 269.624.000.000

	PESIMIS	MODERATE	OPTIMIS
NPV	27.415	77.516	92.238
IRR	15%	18%	21%
PBC	8,7	7,4	6,8
B/C	1,10	1,25	1,35



PERKEMBANGAN STRUKTUR DAN PANGSA PASAR CPO

Indonesia merupakan Produsen sekaligus Konsumen CPO terbesar di Dunia. Dengan tingkat pertumbuhan produksi rata-rata 5,2 % per tahun dan konsumsi CPO sebesar 4,7 % per tahun, membuat industri ini sangat menarik dari sisi investasi.



CPO	Tahun (jt Ton)					Tingkat Pertumbuhan
	2014	2015	2016	2017	2018	
Produsen CPO :						
Indonesia	42,1	38	32,9	33,5	31,5	
Malaysia	19,5	19,9	17,3	20	19,7	
Negara lainnya	12	11,4	9,7	9,6	9	
TOTAL	60,2	63,1	59,9	69,3	73,6	5,20%
Konsumen CPO :						
Indonesia	8,6	7,1	9,3	9,3	12	
India	7,9	9,2	9,2	9,3	9,3	
Tiongkok	6,1	5,7	5,1	5,1	5,4	
Malaysia	2,8	2,9	2,7	2,9	3,4	
Pakistan	2,3	2,6	2,6	2,8	2,9	
Thailand	1,8	1,9	1,9	2,1	2,4	
Negara lainnya	30	31,4	32,4	34,7	36,1	
TOTAL	59,5	60,8	63,2	66,2	71,5	4,70%

Potensi Perkembangan Struktur dan Pangsa Pasar CPO

Komoditas Kaltara	Luas Lahan Potensial	Luas Lahan Termanfaatkan	Produksi Kelapa Sawit	Produksi CPO	Pabrik CPO	Catatan
	Ha	Ha	TonTBS	Ton	Unit	
Kelapa Sawit (Perusahaan)	269.495	35.682	794.853	3.571*	3	Mayoritas dijual dalam bentuk TBS
Kelapa Sawit (Rakyat)	2.257	2.257	2.105			Semua dijual dalam bentuk TBS
TOTAL	271.752	37.939	796.958	3.571		



Masih besarnya potensi pertumbuhan industri perkebunan kelapa sawit dibandingkan lahan yang tersedia (13,2%) dan minimnya kapasitas pabrik CPO.

Harga CPO International yang berkisar \$ 800/ MT.

Aspek Ekonomi dan Komersial

Model Bisnis

- Menyediakan Lahan bagi tenant untuk disewa atau dijual
- Menyewakan Bangunan pabrik yang sudah jadi
- Menyewakan Pergudang pendukung industri CPO
- Menyewakan perumahan untuk tenaga kerja
- PT Kayan Hidropower Nusantara – PLTA Mentarang Induk

Skema Pendanaan Proyek

- Pendanaan Proyek Hilirisasi Industri CPO di KI Tanah Kuning dari Modal Sendiri / Pihak Swasta
- Perbandingan antar equity dan pinjaman bank adalah 60 (equity) dan 40 (Pinjaman Bank)

PROYEK PRIORITAS KORIDOR B.R.I (BELT ROAD INITIATIVE)

KAWASAN INDUSTRI TANAH KUNING KABUPATEN BULUNGAN, KALIMANTAN UTARA

WHY INVEST?

PROFIL PROYEK

NAMA PEMILIK PROYEK

PT Kayan Patria Propertindo

JENIS BADAN USAHA

Swasta / PMDN

STATUS KEPEMILIKAN (JIKA SWASTA)

PMA/PMDN

TAHUN BERDIRI BADAN USAHA

8120116091311 / 30 April 2018

LUAS TANAH PROYEK

118,4 Ha

Kawasan Industri, Pergudangan,
Perkebunan, Pengolahan

\$ 107,142,857 (Kawasan dan Tenan)

LOKASI BRI

Rencana Kawasan Industri Tanah Kuning terletak di Kabupaten Bulungan, tepatnya pada pesisir timur Kalimantan Utara dengan luas 10.100 hektar yang dibagi dalam 3 cluster.

Prioritas utama di area yang segera CnC berada di Kluster 3 dengan luas 118,4 Ha yang saat ini dimiliki oleh PT KPP dan dapat dikembangkan untuk Industri CPO. Lokasi strategis yang tepat berada di Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) - II, sebagian besar wilayah yang didominasi oleh tanah gambut, cocok untuk industri sawit dan turunannya.



Kegiatan Utama
Pengolahan Mineral,
Kelapa Sawit, Kakao,
Perikanan



**Badan Usaha
Pembangunan dan
Pengelola**
PT Kayan Patria
Propertindo



Proyeksi Tenaga kerja
60.000 orang



Luas Area Industri
10.160 ha
Desa di kecamatan
Tanjung Palas Timur,
Bulungan,
Kalimantan Utara,



**Nilai Investasi
Pembangunan**
Rp. 269,624 Miliar



Landasan Hukum
PP No. 3 Tahun 2016

PERKEMBANGAN STRUKTUR DAN PANGSA PASAR CPO

Indonesia merupakan Produsen sekaligus Konsumen CPO terbesar di Dunia. Dengan tingkat pertumbuhan produksi rata-rata 5,2% per tahun dan konsumsi CPO sebesar 4,7% per tahun, membuat industri ini sangat menarik dari sisi investasi.

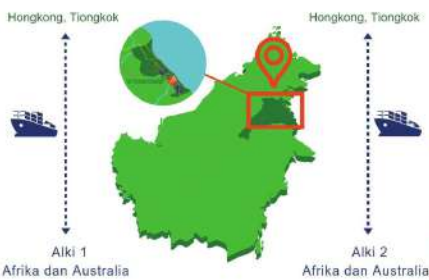
CPO	Tahun (jt Ton)					Tingkat Pertumbuhan
	2014	2015	2016	2017	2018	
Produsen CPO:						
Indonesia	42,1	38	32,9	33,5	31,5	
Malaysia	19,5	19,9	17,3	20	19,7	
Negara lainnya	12	11,4	9,7	9,6	9	
TOTAL	60,2	63,1	59,9	69,3	73,6	5,20%
Konsumen CPO:						
Indonesia	8,6	7,1	9,3	9,3	12	
India	7,9	9,2	9,1	9,3	9,3	
Tiongkok	6,1	5,7	5,1	5,1	5,4	
Malaysia	2,8	2,9	2,7	2,9	3,4	
Pakistan	2,3	2,6	2,6	2,8	2,9	
Thailand	1,8	1,9	1,9	2,1	2,4	
Negara lainnya	30	31,4	32,4	34,7	36,1	
TOTAL	59,5	66,8	63,2	66,2	71,5	4,70%

BRI

BRI menggabungkan dua inisiatif utama dalam pengembangannya. Sabuk Ekonomi Jalur Sutra (berbasis darat), Jalur Sutra Maritim Abad 21 yang menghubungkan Cina ke Asia Tenggara, Indonesia, India, Semenanjung Arab, Somalia, Mesir dan Eropa.

Tanah Kuning merupakan salah satu proyek prioritas dalam koridor BRI (Belt Road Initiative). BRI (Belt Road Initiative) adalah strategi jangka panjang Pembangunan Infrastruktur Global dan percepatan Integrasi Ekonomi Negara-negara di sepanjang jalur sutra yang diadopsi oleh Pemerintah Tiongkok.

Dilewati ALKI II, salah satu urat nadi perdagangan laut Indonesia



RENCANA INDUK (MASTER PLAN)

Master Plan akan dibuat setelah :

1. Pengesahan RTRW Kabupaten Bulungan (est. End of Des 2020)
2. Dokumen AMDAL (est. End of July 2021)
3. Penyusunan RKL-RPL sesuai AMDAL (est. End of Des 2021)
4. Pembuatan Master Plan (start. Jan 2022)

Pembagian Cluster Kawasan



Cluster 1 seluas 3.621,87 Ha

Dengan kegiatan utamanya berupa Zona Industri yang bergerak di Bidang Smelter, Kerdasan Listrik, Teknologi dan Pelabuhan. Kegiatan penunjangnya antara lain Perdagangan dan Jasa, Perkantoran dan Sarana Pelayanan Umum.

Cluster 2 seluas 2.981,37 Ha

Dengan kegiatan utama berupa Kawasan Industri yang bergerak di Bidang Minyak, Energi dan pelebuhannya. Kegiatan penunjangnya antara lain Perdagangan dan Jasa, Perkantoran dan Sarana Pelayanan Umum.

Cluster 3 seluas 3.484,68 Ha

merupakan pusat utama kegiatan di KSP KPI Tanah Kuning Kabupaten Bulungan. Adapun kegiatan utama berupa industri pengolahan (Perkebunan, Hutan, Perikanan, Peternakan dan Penyulingan Air). Kegiatan penunjangnya antara lain Perdagangan dan Jasa, CSD, dan Sarana Pelayanan Umum.

Lokasi Kaltara cukup strategis

Tertletak pada lintasan Alur Laut Kepulauan Indonesia II (ALKI II) yang merupakan lintasan laut perdagangan internasional serta berada pada kawasan pusat ekonomi dunia masa depan atau pacific rim dan langsung berhadapan dengan negara tetangga.

EKONOMI

Berdasarkan data statistik yang ada, Kalimantan Utara hanya memiliki cadangan batu bara sebesar 491 juta ton. Kalimantan Timur merupakan provinsi nomor 2 yang memiliki cadangan batu bara terbanyak, dengan cadangan sebesar 48.180 juta ton. Walaupun Kalimantan Utara bukan termasuk salah satu penghasil batu bara terbesar, tetapi KI Tanah Kuning bisa dibangun "coal yard" seperti di Newcastle (Australia) yang pasarnya adalah IUP di Kabupaten Berau di Kalimantan Timur, yang jaraknya dekat dari KI Tanah Kuning, Indonesia sampai saat ini belum memiliki "coal yard".

Potensi tanaman yang bisa dikembangkan adalah Sawit, Kakao, Lada, Pisang Abaca, Karet, Nanas dan Singkong. Potensi perikanan tangkap Kalimantan Utara (Sebagian besar belum terawat) adalah 132.715 ton pertahun (Berdasarkan data dari KKP). Potensi lain dari budidaya hasil laut adalah Rumput Laut. Peluang investasi turunan dari pemanfaatan potensi perikanan yang optimal adalah Cold Storage, Pabrik Es dan ABF (Air Blast Freezer).

Masalah dari program transmigrasi adalah ada sebagian yang menjual tanahnya sesudah "batas waktu boleh menjual" sudah terlewat. Untuk program jangka panjang, perlu ada upaya meningkatkan program transmigrasi, baik lokal maupun dari pulau lain, agar tanaman keras yang dihasilkan bisa mencapai skala ekonomi yang menarik bagi investor untuk membangun industri pengolahan bahan baku.

ASPEK EKONOMI DAN KOMERSIAL

Model Bisnis

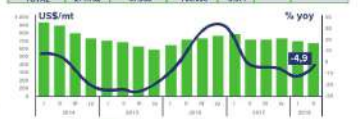
- Menyediakan Lahan bagi tenant untuk disewa atau dijual
- Menyewakan Bangunan pabrik yang sudah jadi
- Menyewakan Pergudangan pendukung industri CPO
- Menyewakan perumahan untuk tenaga kerja PT Kayan Hidropower Nusantara - PLTA Mentarang Induk

Skema Pendanaan Proyek

- Pendanaan Proyek Hilirisasi industri CPO di KI Tanah Kuning dari Modal Sendiri / Pihak Swasta
- Perbandingan antar equity dan pinjaman bank adalah 60 (equity) dan 40 (Pinjaman Bank)

Potensi Perkembangan Struktur dan Pangsa Pasar CPO

Kandasa Kaktus	Unitas/An	Unitas/An	Unitas/An	Unitas/An	Unitas/An	Gula
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Kandasa Kaktus	289.495	35.662	794.833	1.571*	3	
Kandasa Kaktus (Hydro)	2.297	2.197	2.195			
TOTAL	291.792	37.859	796.958	3.971		



KAWASAN INDUSTRI
TANAH KUNING
PROVINSI KALIMANTAN UTARA



**PROYEK PRIORITAS KORIDOR B.R.I
(BELT ROAD INITIATIVE)**

PELUANG INVESTASI PROYEK PRIORITAS
STRATEGIS YANG SIAP DITAWARKAN
DI SEKTOR PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI