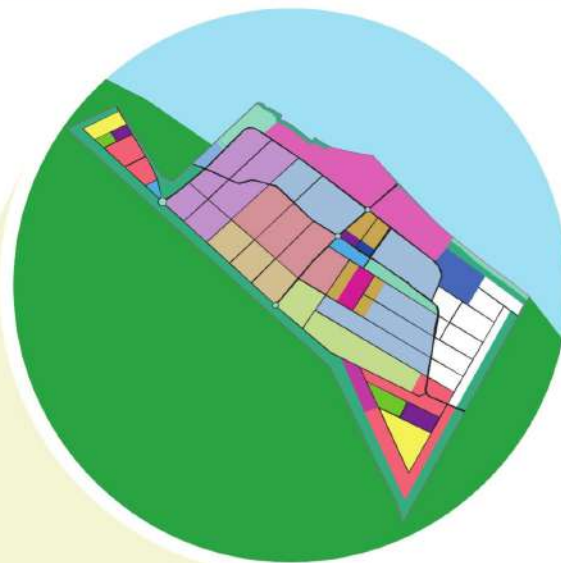




KAWASAN INDUSTRI TANJUNG BUTON



NAMA PEMILIK PROYEK

PT. Kawasan Industri Tanjung Buton

JENIS BADAN USAHA

BUMD

TAHUN BERDIRI BADAN USAHA

2008

STRUKTUR KEPEMILIKAN

SAHAM

Modal Pemkab Siak (Rp.1.500.000.000,-) dan PD. Sarana Pembangunan Siak (Rp.20.000.000,-) atau Nilai Saham 99,95 % : 0,05 %

LOKASI KANTOR PUSAT DAN CABANG

Jalan Raja Kecil Nomor 22, Kelurahan Kp. Dalam, Kecamatan Siak

Kelayakan Finansial

Durasi Proyek	: 10 tahun
Proyeksi Pendapatan	: Rp 2.953,3 miliar
Internal Rate of Return	: 27,66%
Net Present Value	: Rp 96,2 miliar
Payback Period	: 4 tahun
Return on Investment	: 6,40%
Cost of Capital	: 12%

LOKASI KI TANJUNG BUTON

Kawasan Industri Tanjung Buton (KITB) terletak di Provinsi Riau Kabupaten Siak, Kecamatan Sungai Apit dengan luas area sekitar +3.800 hektar, dengan prioritas pengembangan seluas 57 Ha Lahan CnC Pada Tahap 1 & 234 Ha Lahan HPL Pada Tahap 2 . Posisi rencana kawasan industri cukup strategis karena terletak di tepi Selat Panjang yang relatif dekat dengan Ibu Kota Provinsi Pekanbaru.

Jenis Industri yang akan dikembangkan di Kawasan Industri Tanjung Buton (KITB) berorientasi pada potensi komoditi unggulan atau bahan baku yang ada di Provinsi Riau dan khususnya di Kabupaten Siak. Yaitu industri minyak mentah kelapa sawit (CPO) dan industri minyak goreng kelapa sawit.

Rencana KITB telah sesuai dengan arahan kebijakan rencana tata ruang dengan arahan pola ruang sebagai kawasan industri. Sehingga mendapatkan kemudahan untuk proses pengembangan dan rekomendasi izin lokasi industri



LUAS TANAH PROYEK

RTRW : 3.821,82 hektar

HPL : 600 hektar

IUKI : 57,54 hektar



STATUS TANAH

HPL : No 5/HPL/BPN RI/12/2011 (600 hektar)

HGB : No.05/11/02/08/3/00009; (575.400 m2) berakhirnya hak tanggal 7 November 2047.



HARGA TANAH

Rp. 70.000 – 120.000 per m²



ANALISA LOKASI KAWASAN INDUSTRI DENGAN INFRASTRUKTUR PENDUKUNG



Jaringan Transportasi Darat

kawasan industri harus dapat terlayani oleh jalan arteri primer atau jaringan kereta api.

Eksisting : Jalan Kolektor Primer 98,7 Km & Lokal Primer 19,8 Km dari Pusat Kota Pekanbaru

Rencana : Konektivitas Jaringan Jalan TOL Pekanbaru-Dumai

Jaringan Telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi seperti telepon dan internet menjadi kebutuhan dasar bagi pelaku kegiatan industri untuk menjalankan kegiatan.

Eksisting : STO terdekat di Kec. Siak dengan jarak 30,5 Km

Rencana : -

Kondisi Lahan

Topografi maksimal 15%, Daya dukung lahan sigma tanah : 0,7 – 1,0 kg/cm², Kesuburan tanah relatif tidak subur (non-irigasi teknis), Pola tata guna lahan: non-pertanian, non-permukiman, dan non-konservasi, Ketersediaan lahan minimal 50 ha dan Harga lahan relatif (bukan merupakan lahan dengan harga yang tinggi di daerah tersebut)

Eksisting :

Kelerengan 2-3%

Bukan lahan LP2B/Permukiman/Konservasi

Ketersediaan Lahan 3.821,82 Ha

Jaringan Energi dan Kelistrikan

Kawasan industri harus memperhatikan kebutuhan energi dari masing – masing tenan seperti ketersediaan jaringan listrik dan jenis energi lain (BBM, batubara, dan gas) seperti industri petrokimia dan besi baja.

Eksisting : -

Rencana : SUTT & PLTG Tanjung Buton 500 MW

Prasarana Angkutan Pelabuhan Laut

Kebutuhan prasarana pelabuhan menjadi kebutuhan yang mutlak, terutama bagi kegiatan pengiriman bahan baku/bahan penolong dan pemasaran produksi yang berorientasi ke luar daerah dan keluar negeri (ekspor/impor). Kegiatan industri sangat membutuhkan pelabuhan sebagai pintu keluar-masuk kebutuhan logistik barang.

Eksisting : Pelabuhan Tanjung Buton

Rencana : Pengembangan Pelabuhan Pengumpul

Sumber air baku

Kawasan industri harus tersedia sumber air permukaan (sungai, danau, waduk, embung atau laut) dengan debit yang mencukupi.

Eksisting :

Jaringan Sungai Siak dan Sungai mengkapan

Danau Tasik Pulaubesar dengan Luas 1.998 Ha dan Danau Tasik Bawah 387,5 Ha

Potensi Curah Hujan 1500-2000mm

Potensi Air Tanah 5-10L/detik

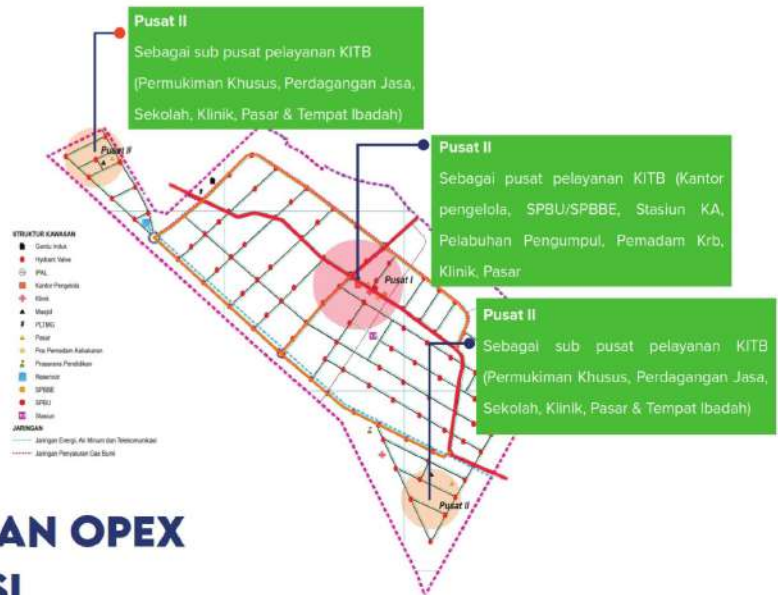
Rencana : -



RENCANA PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR PENDUKUNG KAWASAN INDUSTRI/KEK

Perencanaan struktur kawasan dilakukan dengan membagi pusat-pusat pelayanan menjadi 3 lokasi pusat pelayanan yaitu Pusat I yang menjadi pusat kegiatan KITB dan Pusat II yang menjadi sub pusat kegiatan KITB;

Antara pusat-pusat kegiatan tersebut dihubungkan dengan Jaringan Jalan Utama I dan jaringan jalan Utama II dan jalan Industri yang keseluruhan ruas disertai dengan jaringan utilitas tersebar.



REVIEW ESTIMASI CAPEX DAN OPEX SERTA JADWAL KONSTRUKSI

Belanja modal atau Capital Expenditure proyek investasi industri Pengolahan Kelapa Sawit (CPO) di Kawasan Industri Tanjung Buton ini diperkirakan sebesar **Rp 227.671.052.550**, yang terdiri dari:

- Biaya Lahan : Rp. 100.000.000.000
- Biaya Bangunan dan Mesin: Rp 116.803.731.300
- Biaya Lain-Lain: Rp 10.867.321.250

Adapun jadwal konstruksi direncanakan selama satu (1) tahun dan diperkirakan sudah mulai beroperasi pada tahun berikutnya.



AKSES DARAT MENUJU KITB

- Ruas Jalan Sungai Rawa – Futong, 16,20 Km
- Ruas Jalan Simpang Lago - Simpang Buatun, 24,40 Km (Jalan Nasional)
- Ruas Jalan Simpang Buatun - Siak Sri Indrapura, 41,64 Km (Jalan Nasional)
- Ruas Jalan Simpang Siak Sri Indrapura - Mengkapan/Buton, 44,82 Km (Jalan Nasional)

Pemeliharaan Ruas Jalan Simpang Beringin - Merendan - Simpang Buatun, 48,21 Km (Jalan Provinsi)

Pemeliharaan Ruas Jalan Simpang Minas - Simpang Pemda - Simpang Tualang Timur, 36,48 Km (Jalan Provinsi)

ALUR PELAYARAN DARI ATAU KE PELABUHAN TANJUNG BUTON TERHUBUNG LANGSUNG DENGAN INTERNATIONAL MARITIME LINE DI SELAT MALAKA

MEMILIKI LETAK YANG STRATEGIS KARENA BERDEKATAN DENGAN MALAYSIA DAN SINGAPURA

KETERSEDIAAN SARANA YANG MEMADAI SEPERTI PEMBANGKIT LISTRIK DAN SUMBERDAYA AIR





PERIZINAN



Sertifikat Lahan HPL a.n Pemkab Siak
600 ha : SK Ka.BPNRI No 5/HPL/BPN RI/12/2011

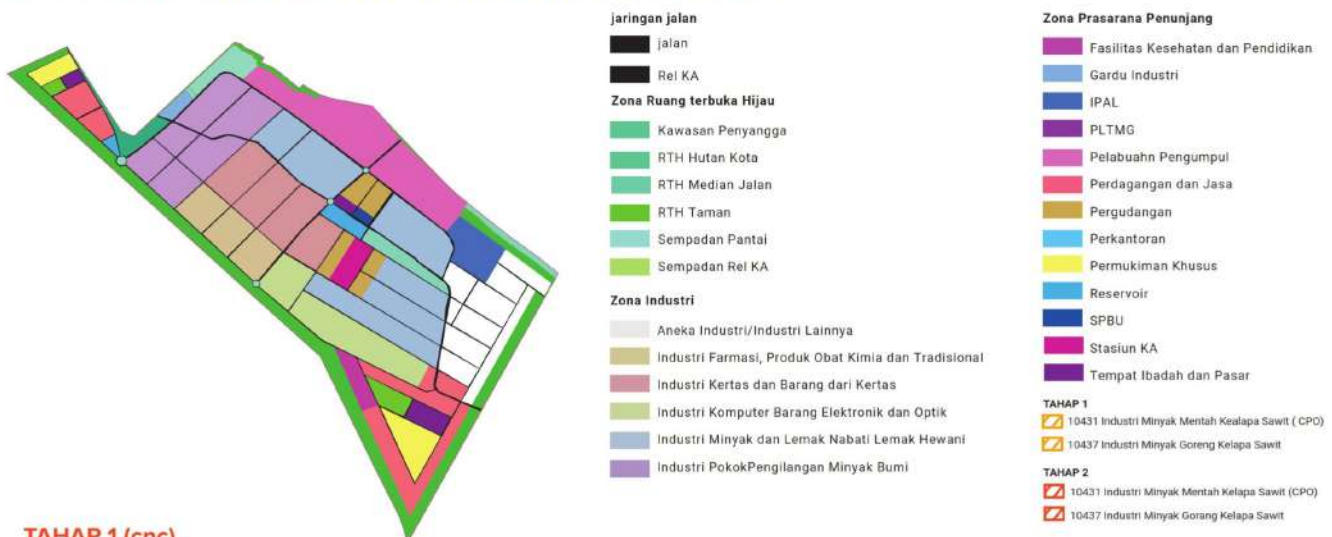
Perjanjian Sewa Tanah Pengelolaan Nomor 5/HPL/BPN RI/2011 575.452 m² Antara Pemkab Siak dengan PT KITB No. 030/ BKD-ASET/PS/2017, Nomor 01/PSM-KITB/IX/2017 tanggal 7 November 2017

Sertifikat Lahan HGB nomor 0009 a.n PT. KITB
575,400 m² : SK Ka. Kantah Siak No I/HGB/BPN-05.11/2019

Terdapat lahan seluas 5 hektar telah disewakan atau disampaikan dilakukan pemecahan oleh PT KITB kepada mitra;

- Terdapat lahan yang telah dalam proses pembebasan dan pembayaran ganti rugi ;
- Terdapat lahan seluas lebih kurang 3000 sampai dengan 5000 hektar belum dapat diperlihatkan sertifikatnya;
- Maka lahan yang clean and clear sebagaimana dokumen dan hasil FGD adalah seluas 542,4548 Ha bersertipikat
- HPI atas nama Pemkab Siak dan lahan seluas 57,5452 bersertipikat HGB atas nama PT KITB

RENCANA INDUK (MASTER PLAN) KAWASAN INDUSTRI TANJUNG BUTON



TAHAP 1 (cnc)

Luas : 57,54 hektar

Legalitas : IUKI & HGB

Sektor : 10431 Industri Minyak Mentah Kelapa Sawit (CPO); 10437 Industri Minyak Goreng Kelapa Sawit.

TAHAP 2

Luas : 232,03 hektar

Legalitas : HPL

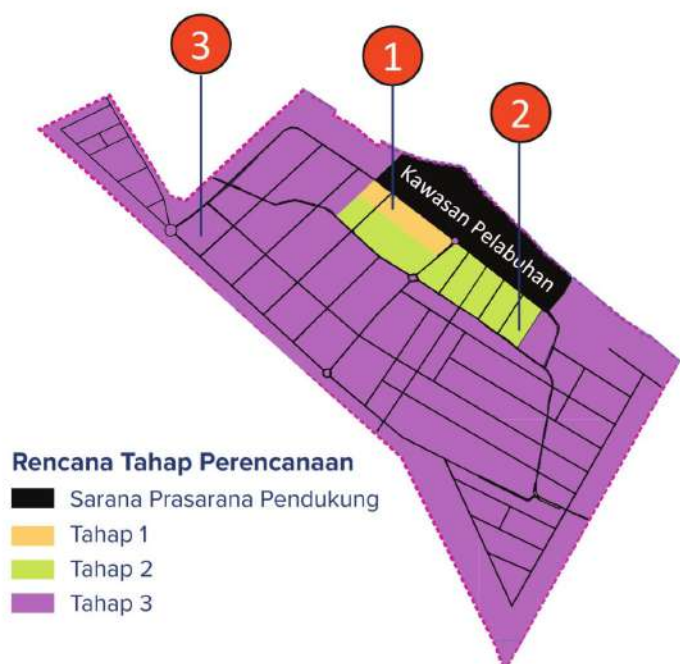
Sektor : 10431 Industri Minyak Mentah Kelapa Sawit (CPO); 10437 Industri Minyak Goreng Kelapa Sawit.

TAHAP 3

Luas : 3.063,37 hektar

Legalitas : rencana RTRW

Sektor : 192 Industri Pokok Pengilangan Minyak Bumi; 270 Industri Kertas dan Barang dari Kertas; 220 Industri Farmasi, Produk Obat Kimia dan Tradisional; dan Aneka Industri/Industri Lainnya.





PERKEMBANGAN STRUKTUR DAN PANGSA PASAR INTERNASIONAL, NASIONAL, DAN DAERAH

Konsumsi Minyak Dunia Berdasarkan Jenisnya

Kategori	Tahun Berakhir 31 Desember (dalam jutaan ton)					Tingkat Pertumbuhan Majemuk Tahunan 2014-2018
	2018	2017	2016	2015	2014	
Minyak Nabati						
CPO	71,5	66,2	63,2	60,8	69,5	4,7 %
Kedelai	56,4	54,5	52,7	48,6	46,2	4,1 %
Rapeseed	25,8	26,0	26,8	26,7	26,7	-0,3 %
Biji Bunga Matahari	19,1	18,6	16,3	15,2	16,1	4,4 %
PKO	7,5	7,1	6,6	6,7	6,4	4,0 %
Minyak nabati lainnya	21,7	20,7	20,2	20,6	20,7	1,2 %
Jumlah	202,0	193,1	185,8	178,6	175,0	3,7 %

● Bagaimana Prospek Pasar CPO ?

Konsumsi CPO dunia rata-rata tumbuh 4,7 % per tahun. Produksi CPO dunia rata-rata tumbuh 5,2 % per tahun

Produksi Minyak Nabati Berdasarkan Jenisnya

Kategori	Tahun Berakhir 31 Desember (dalam jutaan ton)					Tingkat Pertumbuhan Majemuk Tahunan 2014-2018
	2018	2017	2016	2015	2014	
Minyak Nabati						
CPO	73,6	69,3	59,9	63,1	60,2	5,2 %
Kedelai	56,8	54,6	52,6	50,2	46,0	5,4 %
Rapeseed	25,5	25,1	25,2	26,1	26,9	-1,3 %
Biji Bunga Matahari	18,9	19,0	16,5	15,3	16,3	3,8 %
PKO	7,8	7,3	6,4	6,8	6,5	4,7 %
Minyak nabati lainnya	21,8	20,9	19,9	20,7	20,8	1,2 %
Jumlah	204,4	196,2	180,5	182,2	176,7	3,7 %

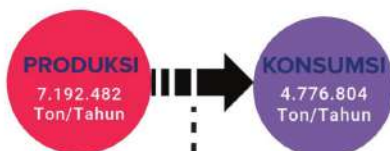
● Indonesia merupakan Produsen & Konsumen CPO terbesar di dunia Riau adalah produsen CPO terbesar di Indonesia, dan Siak adalah Big 3 Produsen CPO terbesar di Riau (BPS, 2020)

¹ Sumber : Oil World Annual 2019 & Oil World Monthly edisi November 2019

Perkembangan Produksi CPO Provinsi Riau dan Nasional 2010 - 2019



Estimasi Produksi & Konsumsi Kabupaten Siak



Selisih produksi dan konsumsi TBS di Kab. Siak sebesar **2.415.678 ton TBS/tahun** yang potensial memasok kebutuhan bahan baku industri CPO yang akan dikembangkan di Kawasan Industri Tanjung Buton

Sumber: Dirjen Perkebunan 2020, GAPKI, BPS 2019, Diolah

Dukungan pemerintah terhadap sektor industri yang akan beroperasi di KITB:

- Kemudahan perizinan untuk pengembangan usaha / sektor industri
- Insentif berupa keringanan biaya retribusi yang berlaku
- Adanya kebijakan-kebijakan yang mendukung pengembangan usaha hilirisasi



INDUSTRI HULU MINYAK KELAPA SAWIT

KAWASAN INDUSTRI TANJUNG BUTON
KABUPATEN SIAK, PROVINSI RIAU

WHY INVEST?

NAMA PEMILIK PROYEK

PT. Kawasan Industri Tanjung Buton

JENIS BADAN USAHA

BUMD

TAHUN BERDIRI BADAN USAHA

2008

STRUKTUR KEPEMILIKAN

SAHAM

Modal Pemkab Siak (Rp 1,5 miliar) dan PD. Sarana Pembangunan Siak (Rp 20 juta) atau Nilai Saham 99,95 % : 0,05 %

LOKASI KANTOR PUSAT DAN CABANG

Jalan Raja Kecil Nomor 22, Kelurahan Kp. Dalam, Kecamatan Siak

Kelayakan Finansial

Jangka Waktu Proyek : 10 tahun
Proyeksi Pendapatan : Rp 2.953,3 miliar
Internal Rate of Return : 27,66%
Net Present Value : Rp 96,2 miliar
Payback Period : 4 tahun
Return on Investment : 6,40%
Cost of Capital : 12%

LOKASI KITB

Kawasan Industri Tanjung Buton (KITB) terletak di Provinsi Riau Kabupaten Siak, Kecamatan Sungai Apit dengan luas area sekitar +3.800 hektar, dengan prioritas pengembangan seluas 57 Ha Lahan CnC Pada Tahap 1 & 234 Ha Lahan HPL Pada Tahap 2. Posisi rencana kawasan industri cukup strategis karena terletak di tepi Selat Panjang yang relatif dekat dengan Ibu Kota Provinsi Pekanbaru.

Jenis Industri yang akan dikembangkan di Kawasan Industri Tanjung Buton (KITB) berorientasi pada potensi komoditi unggulan atau bahan baku yang ada di Provinsi Riau dan khususnya di Kabupaten Siak. Yaitu industri minyak mentah kelapa sawit (CPO) dan industri minyak goreng kelapa sawit.

Rencana KITB telah sesuai dengan arahan kebijakan rencana tata ruang dengan arahan pola ruang sebagai kawasan industri. Sehingga mendapatkan kemudahan untuk proses pengembangan dan rekomendasi izin lokasi industri



LUAS TANAH PROYEK

RTRW : 3.821,82 hektar
HPL : 600 hektar
IUKI : 57,54 hektar



STATUS TANAH

HPL : No 5/HPL/BPN RI/12/2011 (600 hektar)
HGB : No.05/11/02/08/3/00009; (575.400 m2) berakhirnya hak tanggal 7 November 2047.



HARGA TANAH

Rp. 70.000 – 120.000 per m²

REVIEW ESTIMASI CAPEX DAN OPEX SERTA JADWAL KONSTRUKSI

Belanja modal atau Capital Expenditure proyek investasi industri Pengolahan Kelapa Sawit (CPO) di Kawasan Industri Tanjung Buton ini diperkirakan sebesar Rp 227.671.052.550, yang terdiri dari:

- Biaya Lahan : Rp. 100.000.000.000
- Biaya Bangunan dan Mesin: Rp 116.803.731.300
- Biaya Lain-Lain: Rp 10.867.321.250

Adapun jadwal konstruksi direncanakan selama satu (1) tahun dan diperkirakan sudah mulai beroperasi pada tahun berikutnya.

ANALISA LOKASI KAWASAN INDUSTRI DENGAN INFRASTRUKTUR PENDUKUNG



Jaringan Transportasi Darat

kawasan industri harus dapat terlayani oleh Jalan arteri primer atau jaringan kereta api.
Eksisting : Jalan Kolektor Primer 98,7 Km & Lokal Primer 19,8 Km dari Pusat Kota Pekanbaru
Rencana : Konektivitas Jaringan Jalan TOL Pekanbaru-Dumai

Jaringan Telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi seperti telepon dan internet menjadi kebutuhan dasar bagi pelaku kegiatan industri untuk menjalankan kegiatan.
Eksisting : STO terdekat di Kec. Siak dengan jarak 30,5 Km
Rencana : -

Kondisi Lahan

Topografi maksimal 15%, Daya dukung lahan sigma tanah : 0,7 – 1,0 kg/cm², Kesuburan tanah relatif tidak subur (non-ligasi teknik), Pola tata guna lahan: non-pertanian, non-permukiman, dan non-konservasi, Ketersediaan lahan minimal 50 ha dan Harga lahan relatif (bukan merupakan lahan dengan harga yang tinggi di daerah tersebut)

Eksisting :
Keterenggan 2-3%
Bukan lahan LP2B/Permukiman/Konservasi
Ketersediaan Lahan 3.821,82 Ha

Jaringan Energi dan Kelistrikan

Kawasan industri harus memperhatikan kebutuhan energi dari masing – masing tenan seperti ketersediaan jaringan listrik dan jenis energi lain (BBM, batubara, dan gas) seperti industri petrokimia dan besi baja.
Eksisting : -
Rencana : SUTT & PLTG Tanjung Buton 500 MW

Prasarana Angkutan Pelabuhan Laut

Kebutuhan prasarana pelabuhan menjadi kebutuhan yang mutlak, terutama bagi kegiatan pengiriman bahan baku/bahan penolong dan pemasaran produksi yang berorientasi ke luar daerah dan keluar negeri (eksport/impor). Kegiatan industri sangat membutuhkan perubahan sebagai pintu keluar-masuk kebutuhan logistik barang.
Eksisting : Pelabuhan Tanjung Buton
Rencana : Pengembangan Pelabuhan Pengumpul

Sumber air baku

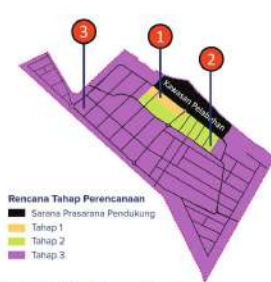
Kawasan Industri harus tersedia sumber air permukaan (sungai, danau, waduk, embung atau laut) dengan debit yang mencukupi.
Eksisting : Jaringan Sungai Siak dan Sungai mengkapkan Danau Tasik Pulaubesar dengan Luas 1998 Ha dan Danau Tasik Bawah 3875 Ha
Potensi Curah Hujan 1500-2000mm
Potensi Air Tanah 5-10L/detik
Rencana : -

AKSES DARAT MENUJU KITB

Ruas Jalan Sungai Rawa – Futong, 16,20 Km
Ruas Jalan Simpang Lago - Simpang Buatun, 24,40 Km (Jalan Nasional)
Ruas Jalan Simpang Buatun - Siak Sri Indrapura, 41,64 Km (Jalan Nasional)
Ruas Jalan Simpang Siak Sri Indrapura - Mengkapkan/Buton, 44,82 Km (Jalan Nasional)

Pemeliharaan Ruas Jalan Simpang Beringin - Meredan - Simpang Buatun, 48,21 Km (Jalan Provinsi)

Pemeliharaan Ruas Jalan Simpang Minas - Simpang Pemda - Simpang Tualang Timur, 36,48 Km (Jalan Provinsi)



TAHAP 1 (cnc)

Luas : 5754 hektar
Legalitas : IUKI & HGB
Sektor : 10431 Industri Minyak Mentah Kelapa Sawit (CPO); 10437 Industri Minyak Goreng Kelapa Sawit.

TAHAP 2

Luas : 232,03 hektar
Legalitas : HPL
Sektor : 10431 Industri Minyak Mentah Kelapa Sawit (CPO); 10437 Industri Minyak Goreng Kelapa Sawit.

TAHAP 3

Luas : 3.063,37 hektar
Legalitas : rencana RTRW
Sektor : 192 Industri Pokok Pengilangan Minyak Bumi; 270 Industri Kertas dan Barang dari Kertas; 220 Industri Farmasi, Produk Obat Kimia dan Tradisional; dan Aneka Industri/Industri Lainnya.

PERIZINAN

- Sertifikat Lahan HPL a.n Pemkab Siak**
600 ha : SK Ka.BPNRI No 5/HPL/BPN RI/12/2011
- Perjanjian Sewa Tanah Pengelolaan Nomor 5/HPL/BPN RI/2011**
575.452 m2 Antara Pemkab Siak dengan PT KITB No. 030/ BKD-ASET/PS/2017, Nomor 01/PSM-KITB/IX/2017 tanggal 7 November 2017
- Sertifikat Lahan HGB nomor 0009 a.n PT. KITB**
575.400 m2 : SK Ka. Kanta Siak No I/HGB/ BPN-05.11/2019

Terdapat lahan seluas 5 hektar telah disewakan atau disampaikan dilakukan pemecahan oleh PT KITB kepada mitra;

- Terdapat lahan yang telah dalam proses pembebasan dan pembayaran ganti rugi ;
- Terdapat lahan seluas lebih kurang 3000 sampai dengan 5000 hektar belum dapat diperlihatkan sertifikatnya;
- Maka lahan yang clean and clear sebagaimana dokumen dan hasil FGD adalah seluas 542,4548 Ha bersertifikat
- HPI atas nama Pemkab Siak dan lahan seluas 57,5452 bersertifikat HGB atas nama PT KITB



ALIR-PELAYANAN HARI ATAU KE PELABUHAN TANJUNG BUTON TERBUKA LANGSUNG DICANAL INTERNATIONAL MARITIME LINE DI SELAT MALAKA

MEMILIKI LETAK YANG STRATEGIS RAKEMA BERKAITAN DENGAN MALAYSIA DAN SINGAPURA

KETERSEDIAAN TANJANG YANG MEMUDAH SEPERTI PENANJANG LISTRIK DAN SINGAPORE AIR



Dukungan pemerintah terhadap sektor industri yang akan beroperasi di KITB:

- Kemudahan perizinan untuk pengembangan usaha / sektor industri
- Insentif berupa keringanan biaya retribusi yang berlaku
- Adanya kebijakan-kebijakan yang mendukung pengembangan usaha hilirisasi

**KAWASAN INDUSTRI
TANJUNG BUTON**
KABUPATEN SIAK, PROVINSI RIAU



**INDUSTRI HULU
MINYAK KELAPA SAWIT**

**PETA PELUANG INVESTASI
PROYEK PRIORITAS STRATEGIS
SEKTOR INDUSTRI**