

**KAWASAN INDUSTRI
KUALA TANJUNG**
PROVINSI SUMATRA UTARA



**INDUSTRI
EKSTRUSI ALUMINIUM**

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

DESKRIPSI PROYEK



JENIS INDUSTRI

Industri Ekstrusi Logam Bukan Besi
KBLI : 24204



NILAI INVESTASI:

Investasi untuk Industri Ekstrusi Aluminium senilai
Rp 3,86 triliun



OUTPUT PRODUK

Aluminium Ekstrusi untuk Bidang Konstruksi



LOKASI KAWASAN:

Kecamatan Sei Suka, Limapuluh, Medangberas dan Air Putih, Kabupaten Batu Bara – Provinsi Sumatera Utara



Block Plan

Prima Pengembangan Kawasan



LOKASI YANG SIAP DITAWARKAN: TAHAP 1

- 11 Ha (clean and clear) dari 55,65 Ha Lahan Tahap 1 (COD tahun 2022)
- Harga Sewa Lahan : **Rp 150.000/m²**



PENGELOLA KAWASAN

PT Prima Pengembangan Kawasan

Graha Pelindo I Lantai 6B
Jl. Lingkar Pelabuhan No. 1, Belawan II
Medan Kota Belawan
Sumatra Utara 204111

(+62) 61 4100 0055

primakawasan@ptppk.co.id



Total Luas Lahan
KI Kuala Tanjung
3400 Ha

Sumatra Utara



PROFIL KAWASAN

Memiliki letak yang strategis di Selat Malaka, Kawasan Industri Kuala Tanjung merupakan Kawasan Industri yang terintegrasi langsung dengan Pelabuhan Kuala Tanjung. Sesuai masterplan Kawasan Industri Kuala Tanjung diarahkan menjadi kawasan dengan jenis industri berat (heavy industry) yang sensitif terhadap pelabuhan dan laut dalam, salah satunya yaitu industri ekstrusi aluminium, dimana bahan baku akan dipasok secara langsung dari PT Inalum yang terletak di sekitar Kawasan Industri Kuala Tanjung.

Rencana Pengadaan Lahan
Tahap 1: 55,65 Ha
(Tahun 2022)

Lahan Milik
Pengembang, 150 Ha

Pelabuhan
Kuala Tanjung



Rencana Pengadaan Lahan
Tahap 2: 300 Ha
(Tahun 2023)

Rencana Pengadaan Lahan
Tahap 3: 772,35 Ha
(Tahun 2024-2025)



KELAYAKAN FINANSIAL

ANALISIS NILAI INVESTASI PEMBELANJAAN MODAL (CAPEX)

Nilai total pembelaanja modal (CAPEX) yang dibutuhkan dalam produksi Aluminium Ekstrusi di Kawasan Industri Kuala Tanjung sebesar **Rp 2,203 triliun**.

KOMPONEN CAPEX



KELAYAKAN PROYEK

1	WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC) Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang	8,40 %
2	INTERNAL RATE OF RETURN (IRR) Laju Pengembalian Investasi	11,99 %
3	NET PRESENT VALUE (NPV)* Perkiraan Arus Kas Masa Mendatang	RP 236,19 MILIAR
4	PAYBACK PERIOD Jangka Waktu Pengembalian	9 TAHUN 1 BULAN

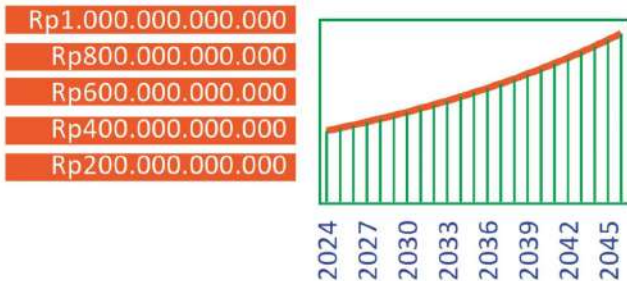
*) Perhitungan NPV menyesuaikan tarif pajak atas badan usaha sebesar 22%

Nilai pembelanjaan operasional kegiatan (OPEX) produksi Aluminium Ekstrusi dihitung berdasarkan Variable Cost dan Fixed Cost dimana total biaya yang dibutuhkan sebesar **Rp 1,659 triliun**.

KOMPONEN OPEX



Tren Laba Rugi

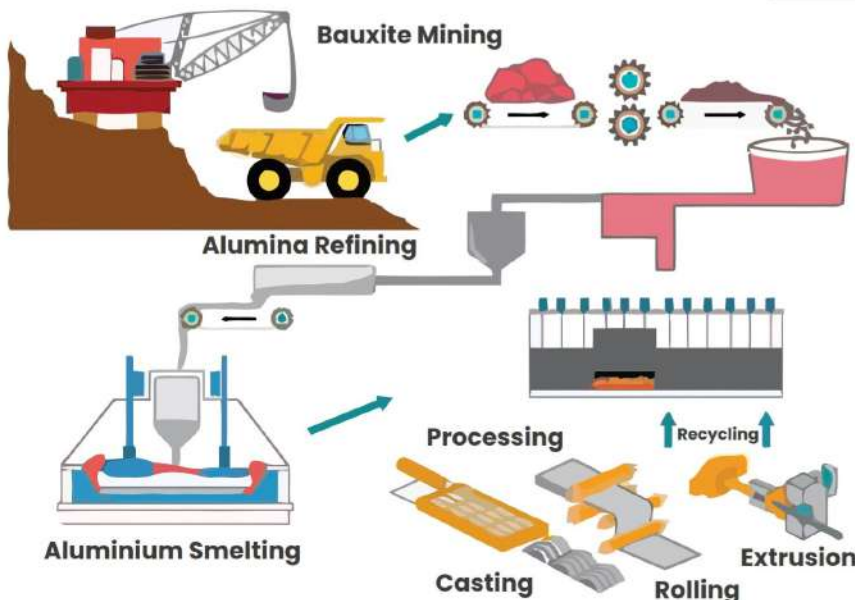


PROYEKSI PENERIMAAN

Aluminium Ekstrusi Rp 1,94 triliun US\$ 135,43 juta

BIAYA LOGISTIK

Biaya Pelabuhan (Kuala Tanjung Port)	Rp 1.487.780,-
Biaya Pelabuhan (IPC Tanjung Priok Port)	Rp 1.374.590,-
Biaya Shipping Lane	Rp 4.325.000,-
Biaya Trucking	Rp 3.800.000,-



Proses Aluminium secara umum dari Bauxit sampai menjadi Produk Aluminium



PROSES PENGOLAHAN BAUKSIT HINGGA PRODUK ALUMINIUM

DUKUNGAN PEMERINTAH



Proses perizinan berusaha pada sistem OSS RBA

KBLI: 24202

Industri Ekstrusi Logam Bukan Besi

Skala Usaha Besar: Risiko Menengah Tinggi



Perizinan berusaha : NOMOR INDUK BERUSAHA (NIB) + IZIN



BENTUK DUKUNGAN PEMERINTAH DALAM PENGEMBANGAN KEGIATAN KL KUALA TANJUNG

INSENTIF PAJAK PPh



Tax Holiday berupa pembebasan pajak selama 7 tahun untuk penanaman modal baru dengan nilai investasi paling sedikit di atas 1 – 5 triliun berdasarkan besaran nilai penanaman modal baru. (PMK No. 130/PMK.010/2020 dan Per BKPM No.7/2020)



PAJAK KEPABEAN

Insentif pembebasan bea masuk untuk impor mesin serta barang dan bahan bagi industri dan industri jasa. (PMK No. 176/2019 Jo Perubahan No. 188/2015)



INSENTIF PAJAK SUPER DEDUCTION

Insentif pengurangan pajak penghasilan neto sebesar 30% bagi pelaku industri yang melakukan pemagangan / pelatihan bagi TKI dan / atau riset di dalam negeri. (PMK No 128/2019 dan PMK 153/2020)



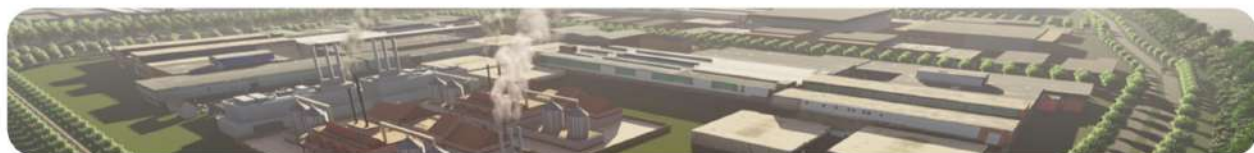
PENGEMBANGAN LEBIH LANJUT

Komitmen pemerintah daerah dalam pengembangan Kawasan Industri Kuala Tanjung dengan penyusunan RDTR Kawasan Industri Kuala Tanjung dan sekitarnya.



KEMUDAHAN PERIZINAN

Adanya percepatan penerbitan izin di kawasan industri dalam kegiatan persiapan dan operasional untuk lebih meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha melalui OSS berbasis risiko. (Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal No. 4/2021)



INFRASTRUKTUR



SUMBER AIR BAKU

Berasal dari Sei Padang dan Sei Tanjung sebesar **148 m³/dtk**, yang masing-masing berjarak 3 km dan 4 km dari lokasi pengembangan tahap I kebutuhan air sebesar **64.000 liter/bulan**.



ENERGI LISTRIK

Jaringan SUTET 275 kV yang sudah dibangun dan keberadaan Gardu Induk 150 kV untuk mengatur beban, yang bersumber dari **PLTA Asahan 2 x 90 MW** dan **PLTA Asahan III** dengan kapasitas **174 MW**. Kebutuhan listrik sebesar **1.704,45 MWH per bulan**.



TELEKOMUNIKASI

Tersedia jaringan berupa Fiber Optic dan BTS (Base Transceiver Station).



AIR LIMBAH

Rencana pengembangan IPAL Kawasan.



PIPA GAS

Kebutuhan sebesar **8.554 MMBtu per bulan**, yang dapat dipenuhi melalui jaringan pipa distribusi gas terpasang dengan kapasitas **6 juta MMSCFD** di dalam KI Kuala Tanjung. Harga gas tertinggi **US\$ 10**.



DERMAGA

60 X 500 m; 2,85 m Trestle dan kedalaman - 17 LWS (Low Water Spring).

TENAGA KERJA



KEBUTUHAN TENAGA KERJA
PADA MASA KONSTRUKSI
2.804 ORANG

KEBUTUHAN TENAGA KERJA
PADA MASA OPERASIONAL
312 ORANG

Upah Minimum Kabupaten (UMK) Batu Bara Tahun 2021 adalah sebesar **Rp 3,19 juta**



1 Jalan Tol Trans Sumatera



2 Port Kuala Tanjung



3 Jalan Trans Sumatera



4 Rel Kereta Api



5 Bandara Kuala Namu



AKSESIBILITAS



JALAN RAYA

Jarak KI Kuala Tanjung - Jalan Nasional Trans Sumatera **4 km (waktu tempuh 10 menit)**

Jarak KI Kuala Tanjung - Jalan Tol Trans Sumatera (Gerbang Tol Tebing Tinggi)

62 km (waktu tempuh 1 jam 50 menit)

Jarak KI Kuala Tanjung - Rencana Jalan Tol Tebing Tinggi-Kuala Tanjung

3 km (waktu tempuh 5 menit)



JALUR KERETA API

Jarak KI Kuala Tanjung - Stasiun Kereta Api (COD tahun 2022)

1 km (waktu tempuh 3 menit)



TRANSPORTASI UDARA

Bandara Internasional Kuala Namu

99 km (waktu tempuh 1 jam 48)



TRANSPORTASI LAUT

Jarak KI Kuala Tanjung - Pelabuhan Kuala Tanjung

2 km (waktu tempuh 4 menit)

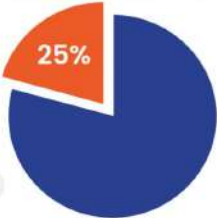


PELUANG PASAR

PELUANG PASAR ALUMINIUM EKSTRUSI (DOMESTIK)

Pangsa pasar aluminium ekstrusi setiap tahun terus meningkat. Pada tahun 2025, market size untuk Aluminium Ekstrusi sebesar **500 ribu ton** (25% dari Total Pasar Aluminium).

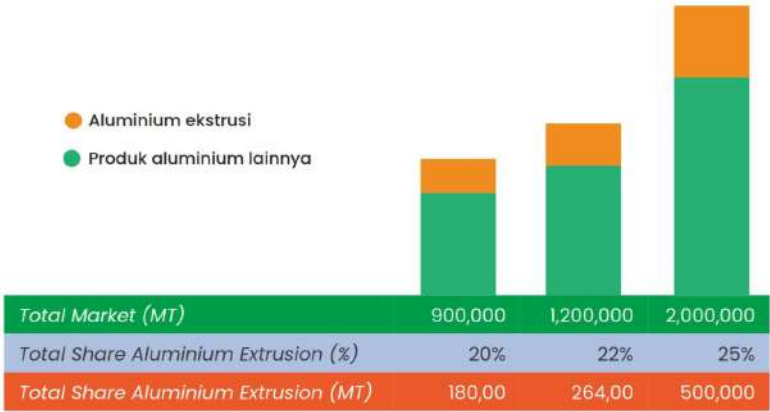
MARKET SHARE ALUMINIUM EKSTRUSI TAHUN 2025



Sumber: Public Expose PT. HK Metals Utama TBK, 2019



MARKET ALUMINIUM DOMESTIK



Sumber: Public Expose PT. HK Metals Utama TBK, 2019

SUPPLY DOMESTIK

PT Indonesia Asahan Aluminium (Inalum) **25.000 ton/tahun** Aluminium Billet

PT Indonesia Aluminium Alloy (COD 2022) **50.000 ton/tahun** Aluminium Billet Sekunder

PELUANG PASAR ALUMINIUM EKSTRUSI (DOMESTIK)



Sumber: Inalum Financial Report, 2019

“Terdapat **peluang pasar** yang cukup besar untuk **industri aluminium ekstrusi**”

PASAR YANG DITUJU

Fokus Sektor

- Konstruksi
- Pengembang Properti
- Rekayasa Kreatif
- Substitusi Besi dan Kayu
- Otomotif
- UMKM

HARGA BAHAN BAKU

Harga rata-rata Aluminium billet premium berdasarkan LME yang berlaku bulan November 2021 sebesar **US\$ 2.600/ton**

ALUMINIUM SEBAGAI PENDUKUNG SUB SEKTOR MANUFATUR

- Substitusi impor hasil industri fabrikasi dan peningkatan TKDN
- Bahan pendukung industri sel baterai
- Transportasi kendaraan listrik
- EBT dan teknologi, kabel, telekomunikasi.
- Aluminium untuk otomotif, konstruksi, kabel, pesawat terbang dan perkapalan dalam negeri
- Scrap aluminium & pengembangan industri aluminium sekunder

PANGSA PASAR

40 Persen Global 60 Persen Domestik

Pangsa pasar produk aluminium ekstrusi secara nasional melingkupi 60 persen pasar domestik dan 40 persen pasar global.



INDUSTRI EKSTRUSI ALUMINIUM

KAWASAN INDUSTRI KUALA TANJUNG

KABUPATEN BATU BARA - PROVINSI SUMATRA UTARA

WHY INVEST ?

PELUANG PASAR

PELUANG PASAR ALUMINIUM EKSTRUSI (DOMESTIK)

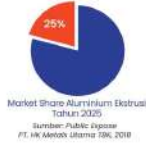


"Terdapat peluang pasar yang cukup besar untuk industri aluminium ekstrusi"

MARKET SIZE ALUMINIUM EKSTRUSI

500 ribu ton

(25% dari Total Pasar Aluminium)



SUPPLY BAHAN BAKU

PT Indonesia Asahan Aluminium	PT Indonesia Aluminium Alloy
25.000 ton/tahun	50.000 ton/tahun
Aluminium Billet	Aluminium Billet Sekunder

PROFIL PROYEK

- JENIS INDUSTRI**
Industri Ekstrusi Logam Bukan Besi
KBLI : 24204
- NILAI INVESTASI:**
Investasi untuk Industri Ekstrusi Aluminium senilai **Rp 3,86 triliun**
- OUTPUT PRODUK**
Aluminium Ekstrusi untuk Bidang Konstruksi
- PENGELOLA KAWASAN**
PT Prima Pengembangan Kawasan
- KAPASITAS PRODUKSI**
Kapasitas Output Aluminium Ekstrusi **35.640 ton/tahun**

LOKASI YANG SIAP DITAWARKAN: TAHAP 1

11 Ha (clean and clear) dari 55,65 Ha Lahan Tahap 1 (COO tahun 2022)
Harga Sewa Lahan : **Rp 150.000/m²**

RENCANA PENGEMBANGAN



AKSESIBILITAS



MARKET ALUMINIUM DOMESTIK



PANGSA PASAR ALUMINIUM EKSTRUSI

40 Persen Global 60 Persen Domestik

Blok Plan



FOCUS MARKET

- Konstruksi
- Pengembang Properti
- Rekayasa Kreatif
- Substitusi Besi dan Kayu
- Otomotif
- UMKM

KELAYAKAN FINANSIAL

WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)	8,40%
INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)	11,99%
NET PRESENT VALUE (NPV)*	RP 236,19 MILIAR
PAYBACK PERIOD	9 TAHUN 1 BULAN

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

TENAGA KERJA DAN UMK

KEBUTUHAN TENAGA KERJA PADA MASA KONSTRUKSI	2.804 ORANG
KEBUTUHAN TENAGA KERJA PADA MASA OPERASIONAL	312 ORANG

Upah Minimum Kabupaten (UMK) Batu Bara Tahun 2021 adalah sebesar **Rp 3,19 juta**

DUKUNGAN INFRASTRUKTUR

- SUMBER AIR BAKU**
Berasal dari Sei Padang dan Sei Tanjung sebesar 148 m³/dtk, yang masing-masing berjarak 3 km dan 4 km dari lokasi pengembangan tahap I. Kebutuhan air sebesar 64.000 liter/bulan.
- ENERGI LISTRIK**
Jaringan SUTET 275 kV yang sudah dibangun dan keberadaan GI150 kV untuk mengangkut beban, yang bersumber dari PLTA Asahan 2 x 90 MW dan PLTA Asahan III dengan kapasitas 174 MW. Kebutuhan listrik sebesar 1.704,45 MWH per bulan.
- TELEKOMUNIKASI**
Tersedia jaringan berupa Fiber Optic dan BTS (Base Transceiver Station).
- AIR LIMBAH**
Rencana pengembangan IPAL Kawasan.
- PIPA GAS**
Kebutuhan sebesar 8.554 MMBTU per bulan, yang dapat dipenuhi melalui jaringan pipa distribusi gas terpasang dengan kapasitas 6 juta MMSCFD di dalam KI Kuala Tanjung. Harga gas tertinggi US\$ 10.
- DERMAGA**
60 x 500 m, 2,85 m Trestle dan kedalaman - 17 LWS (Low Water Spring).

DUKUNGAN PEMERINTAH

- INSENTIF PAJAK PPH**
Tax Holiday (PMK No. 130/PMK.010/2020 dan Per BKPM No.7/2020)
- PEMBEBASAN BEA MASUK**
(PMK No. 176/2019 Jo Perubahan No. 188/2015)

INSENTIF PAJAK SUPER DEDUCTION

Insentif pengurangan pajak penghasilan neto sebesar 30% bagi pelaku industri yang melakukan program magang/ pelatihan bagi TKI dan/atau riset di dalam negeri. (PMK No 128/2019 dan PMK 153/2020)

PENGEMBANGAN LEBIH LANJUT

Komitmen pemerintah daerah dalam pengembangan Kawasan Industri Kuala Tanjung dengan penyusunan RDTR Kawasan Industri Kuala Tanjung dan sekitarnya.

KEMUDAHAN PERIZINAN

Adanya percepatan penerbitan izin di Kawasan Industri dalam kegiatan persiapan dan operasional untuk lebih meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha melalui OSS berbasis risiko. (Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal No. 4/2021)