

EXECUTIVE SUMMARY

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

INDUSTRI KOMPONEN BRAKE SYSTEM DAN SUSPENSION SYSTEM UNTUK KENDARAAN BERMOTOR

Kawasan Industri
Greenland Internasional Industrial Center (GIIC) Deltamas
Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat

PROFILE PROYEK

Proyek industri *Brake System* dan *Suspension System* untuk kendaraan bermotor roda empat di Provinsi Jawa Barat merupakan proyek untuk meningkatkan kemampuan industri dalam rangka memenuhi kebutuhan komponen kendaraan bermotor dalam negeri, dan mendorong substitusi impor.



DESKRIPSI PROYEK

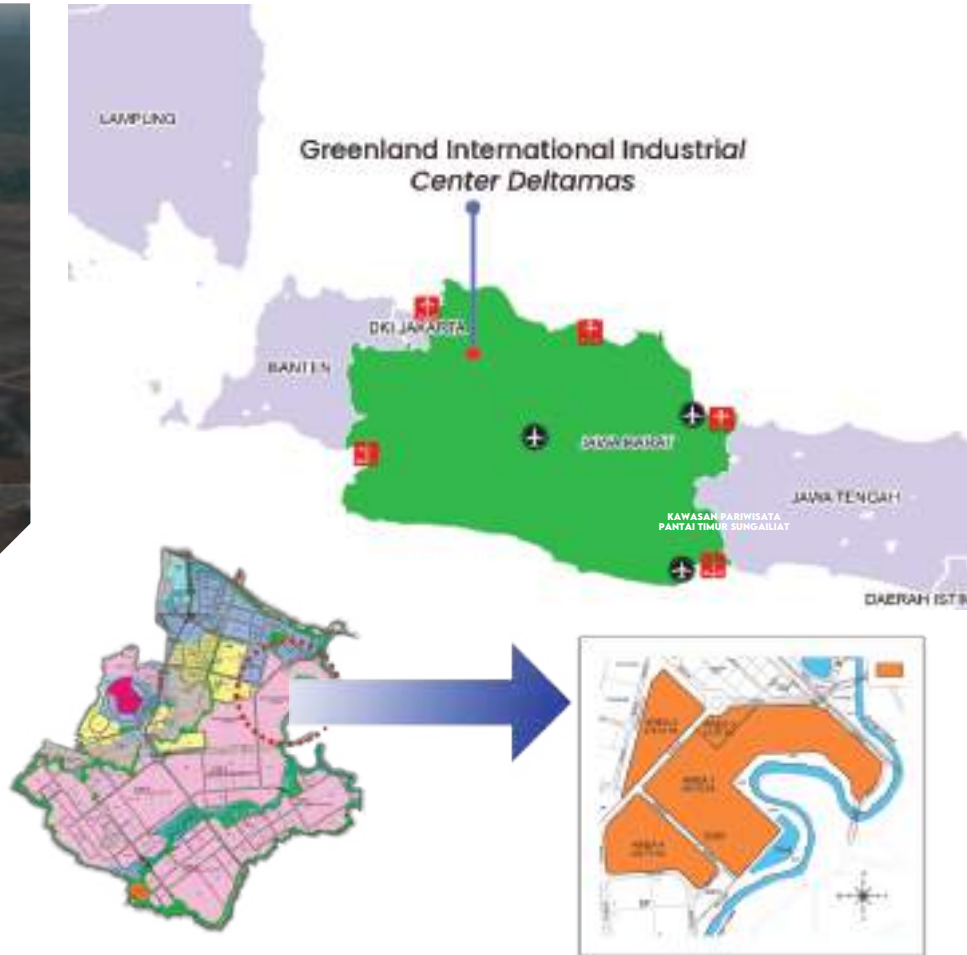
Industri komponen tersebut memerlukan akses yang baik terhadap industri kendaraan bermotor sehingga lokasi yang dipilih sebaiknya dekat dengan lokasi industri tersebut.

Kawasan Industri Greenland International Industrial Center (GIIC) Deltamas Kabupaten Bekasi dipilih sebagai lokasi prioritas, karena memiliki keunggulan kesiapan lahan dan infrastruktur pendukung, serta sudah terdapat beberapa pabrik kendaraan bermotor terkemuka dan industri komponen kendaraan bermotor.



LOKASI PROYEK

- Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat



LUAS LAHAN
±150 ha

Memiliki total luas lahan ± 3.200 ha dengan ketersediaan lahan ± 150 ha yang telah memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) pada lahan yang tersedia.



PENGELOLA **GREENLAND INTERNATIONAL** **INDUSTRIAL CENTER (GIIC)**

Lokasi proyek yang dipilih yaitu Greenland International Industrial Center (GIIC) Deltamas, di Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dengan keunggulan aksesibilitas dan konektivitas wilayah dan ketersediaan infrastruktur serta keberadaan industri kendaraan bermotor dan komponennya

KETERSEDIAAN BAHAN BAKU

Industri Brake System

Produk: Brake Pad dan Brake Lining Shoe

1) INBOUND LOGISTIC

Bahan Baku dan Bahan Penolong	Volume (kg/tahun)	Tarif Rata-rata (Rp/kg)	Biaya (Rp/tahun)	% Nilai Bahan Baku
- Lokal	3,68 Juta	3.250	11,98 Miliar	7,87%
- Impor	1,71 Juta	16.250	27,82 Miliar	28,36%
Total	5,40 Juta		39,81 Miliar	15,90%

2) OUTBOUND LOGISTIC

Produk Akhir	Volume (kg/tahun)	Tarif Rata-rata (Rp/kg)	Biaya (Rp/tahun)	% Nilai Penjualan
- Lokal	3,67 Juta	3.250	11,93 Miliar	2,31%
- Ekspor	648 Ribu	16.250	10,53 Miliar	11,56%
Total	4,32 Juta		22,46 Miliar	3,70%

Industri Suspension System

Produk: Shock Absorber dan Suspension Strut

1) INBOUND LOGISTIC

Bahan Baku dan Bahan Penolong	Volume (kg/tahun)	Tarif Rata-rata (Rp/kg)	Biaya (Rp/tahun)	% Nilai Bahan Baku
- Lokal	9,59 Juta	3.250	31,17 Miliar	9,32%
- Impor	3,91 Juta	16.250	63,51 Miliar	31,04%
Total	13,50 Juta		94,68 Miliar	17,57%

2) OUTBOUND LOGISTIC

Produk Akhir	Volume (kg/tahun)	Tarif Rata-rata (Rp/kg)	Biaya (Rp/tahun)	% Nilai Penjualan
- Lokal	9,18 Juta	3.250	29,84 Miliar	3,03%
- Ekspor	1,62 Juta	16.250	26,33 Miliar	15,17%
Total	10,80 Juta		56,16 Miliar	4,86%

Bahan baku *Breakpad*, *Shock absorber* dipasok dari dalam negeri (lokal) dan luar negeri (impor), dengan komposisi nilai impor mencapai 40% dan nilai volume impor mencapai 30%.



DUKUNGAN INFRASTRUKTUR



KAPASITAS AIR

6 WTP Kapasitas
24.700m³ /hari



KAPASITAS GAS:

Gas Kapasitas
10.000m³/mth– tidak terhingga



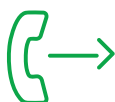
SUMBER ENERGI:

Kapasitas 3.000 MVA



AIR LIMBAH:

WWTP Kapasitas
12.400m³/hari



TELEKOMUNIKASI:

Telkom dan My Rep

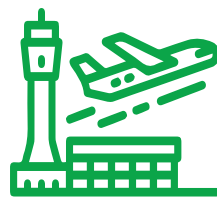


AKSESIBILITAS



Jalan Tol

- Jakarta – Cikampek KM 34 Cibatu
- Jakarta – Cikampek KM 37 Cikarang Pusat
- Jakarta – Cikampek KM 41 (Rencana)
- Jakarta Selatan – Cikampek II KM 31 (Konstruksi)



Bandara

- Jarak ke Bandara Halim Perdana Kusuma 37 km
- Jarak ke Bandara Soekarno-Hatta 62 km
- Jarak ke Bandara Kertajati 139 km



Pelabuhan

- Pelabuhan Tanjung Priok 43 km
- Pelabuhan Patimban 100 km



PELUANG PASAR



Asumsi:

- Konstruksi dilaksanakan pada tahun 2023 (1 tahun) dan kegiatan produksi dimulai pada tahun 2024
- Potensi pasar adalah hasil perhitungan rata-rata per tahun selama 10 tahun
- Target realistis adalah rata-rata tambahan potensi hasil pertumbuhan pasar
- Satuan produk: 1 set untuk roda kiri & kanan 1 mobil perlu 2 set brake pad



Asumsi:

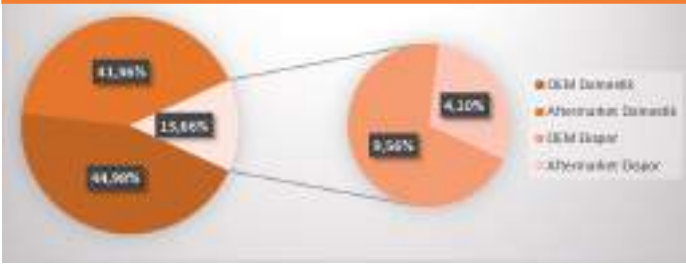
- Konstruksi dilaksanakan pada tahun 2023 (1 tahun) dan kegiatan produksi dimulai pada tahun 2024
- Potensi pasar adalah hasil perhitungan rata-rata per tahun selama 10 tahun awal
- Target realistis adalah rata-rata tambahan potensi hasil pertumbuhan pasar
- Satuan produk: 1 set untuk roda kiri & kanan 1 mobil perlu 2 set shock absorber

Keterangan: KBM R4 (Kendaraan Bermotor Roda 4 (empat))



PELUANG PASAR

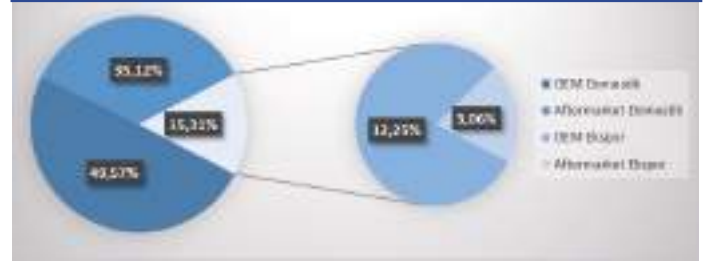
Brake System



Pasar	Share
Domestik	86,34%
Ekspor	13,66%

Pasar	Share
OEM	52,10%
Aftermarket	47,90%

Suspension System



Pasar	Share
Domestik	84,69%
Ekspor	15,31%

Pasar	Share
OEM	58,54%
Aftermarket	41,46%

STRATEGI PEMASARAN INDUSTRI BRAKE SYSTEM DAN SUSPENSION SYSTEM



Segmentation

Kendaraan bermotor roda empat atau lebih OEM dan aftermarket



Target

Kendaraan bermotor penumpang (sedan, city car, MPV, SUV) dan kendaraan komersial ringan



Positioning

Produk global yang aman dan nyaman dengan durabilitas yang baik



Differentiation

Produk berbasis teknologi terkini yang ramah lingkungan dengan harga yang relatif terjangkau

Strategi Masuk Pasar

- Sebagai Initiator yang memanfaatkan market intelligence untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan pasar yang selama ini belum terungkap (*unexpected value creation*)
- Strategi komunikasi dan promosi yang tepat dan kreatif, baik bagi para end user maupun para outlet sebagai ujung tombak pemasaran (bengkel service/reparasi), terutama dengan penerapan *digital marketing strategy*
- Strategi pengelolaan saluran distribusi yang efektif, termasuk pricing strategy dan alokasi diskon yang menarik bagi distributor, retailer, bengkel service/reparasi
- Kerjasama strategis dengan perusahaan untuk mengoptimalkan kapasitas dan memanfaatkan keunggulan masing-masing untuk mencapai sinergi

DAYA SAING PROYEK

Keunggulan komparatif industri Brake System dan Suspension System di Indonesia yaitu:

- Ketersediaan lahan yang masih memadai, dengan berbagai pilihan wilayah dan tarif/harga lahan;
- Kawasan industri yang tersedia memiliki akses yang strategis terhadap jaringan transportasi;
- Ketersediaan sumber daya alam yang cukup beragam dalam rangka mendukung usaha industri;
- Ketersediaan tenaga kerja yang besar terutama untuk level buruh/pekerja; dan
- Jumlah penduduk dengan usia produktif yang tinggi menjadi daya tarik tersendiri dalam hal poten pasar

Adapun beberapa faktor yang mendukung kemampuan dan keunggulan kompetitif dari industri Brake System dan Suspension System yaitu:

- Dukungan pemerintah (insentif serta kemudahan investasi dan operasi produksi usaha)
- Ketersediaan ekosistem industri termasuk kemudahan akses permodalan;
- Ketersediaan dan kemampuan sumber daya manusia (SDM);
- Ketersediaan fasilitas produksi (alat, mesin, dll);
- Dukungan pemasaran dan distribusi produk; dan
- Penanganan dampak lingkungan (limbah) dan dampak sosial (masyarakat).



SUPPLY DEMAND DAN **MARKET DRIVEN**



- Pasar komponen *Brake Pad* dan *Shock Absorber* masih menjanjikan meski sulit untuk dimasuki (*entry-barrier* tinggi), dan sudah ada beberapa perusahaan yang menguasai pasar (oligopoli).
- Peluang: memanfaatkan perkembangan pasar yang baru, termasuk OEM baru serta peluang ekspor dan substitusi produk impor.
- Produk OEM memiliki potensi pasar yang cukup besar karena populasi penduduk Indonesia yang cukup besar. Rasio kepemilikan mobil di Indonesia adalah 99 unit per 1.000 orang.
- Berdasarkan data dari Kementerian Perdagangan tahun 2021, rasio ini sebenarnya masih jauh lebih rendah dibandingkan beberapa negara ASEAN lainnya. Misalnya saja dengan negara Thailand, dimana rasionya adalah 275 unit per 1.000 orang dan negara Malaysia



KELAYAKAN PROYEK

Secara umum investasi kedua jenis Industri Komponen Otomotif ini layak secara finansial, dengan kriteria sebagai berikut:

- Tingkat pengembalian investasi (IRR) di atas tingkat pengembalian minimal (MARR),
- *Benefit/Cost (B/C) Ratio* di atas 1,
- *Net Present Value (NPV)* yang positif dan cukup besar,
- Jangka waktu pengembalian yang cukup singkat.



No	Jenis Industri	Biaya Investasi (Rp miliar)	OPEX /Operating Expenditure (Rp miliar/tahun)	Revenue (Rp miliar/tahun)	Stuktur Pendanaan
1	Industri <i>Brake System</i>	631,37	384,09	607,50	Modal Sendiri 75% Pinjaman 25%
2	Industri <i>Suspension System</i>	1.201,39	744,17	1.156,68	Modal Pinjaman 25%

Rincian	Industri Komponen BRAKE PAD (Brake System)	Industri Komponen SHOCK ABSORBER (Suspension System)
Produksi		
Kapasitas Produksi (juta set/tahun)	3	2,4
Kelayakan Finansial		
<i>Min. Attracted Rate of Return (MARR)</i> (%)	12,07	12,07
<i>Benefit/Cost (B/C) Rasio</i>	1,18	1,16
<i>Net Present Value (NPV)</i> (Miliar Rp)	625,78	1.051,32
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i> (%)	26,73	25,29
<i>Payback Period (PbP)</i> (tahun)	5,74	6,09

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL

Brake System

Weighted Average Cost of Capital

12,07%

Net Present Value (NPV)

Rp423,47 Miliar

Internal Rate Of Return (IRR)

22,31%

Payback Period (PP)

7 Tahun 3 Bulan

Suspension System

Weighted Average Cost of Capital

12,07%

Net Present Value (NPV)

Rp 721,93 Miliar

Internal Rate Of Return (IRR)

21,42%

Payback Period (PP)

7 Tahun 8 Bulan



GAMBARAN UMUM **TENAGA KERJA**

Brake System

A. Operating, G&A Expenses

Rincian	Milyar Rp./thn
Man Power	33,75
Administration & General	11,81
Marketing & distribution	18,23
Maintenance	6,51
Total	70,30

B. Cost of Goods Sold (COGS) (Pada Kapasitas Optimal)

Rincian	Milyar Rp./thn
Direct labour	28,87
Raw Materials	154,70
Supporting materials & consumables	95,71
Utilities	17,89
Maintenance	16,63
Total	313,79

Total Operating Expenditures (OPEX)	384,09
-------------------------------------	--------

Suspension System

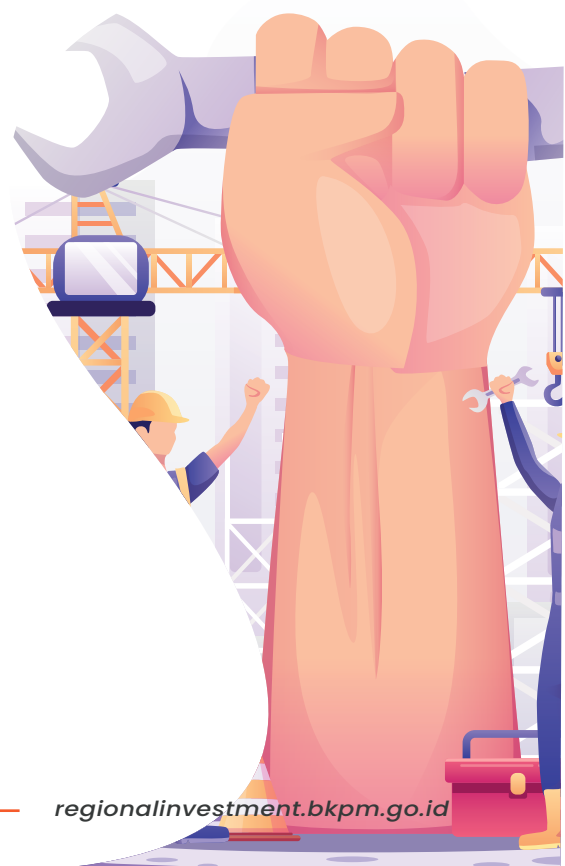
A. Operating, G&A expenses

Rincian	Milyar Rp./thn
Man Power	41,40
Administration & General	14,49
Marketing & distribution	34,70
Maintenance	8,16
Total	98,75

B. Cost of Goods Sold (COGS) (Pada Kapasitas Optimal)

Rincian	Milyar Rp./thn
Direct labour	36,14
Raw Materials	324,00
Supporting materials & consumables	214,92
Utilities	36,14
Maintenance	34,21
Total	645,42

Total Operating Expenditures (OPEX)	744,17
-------------------------------------	--------



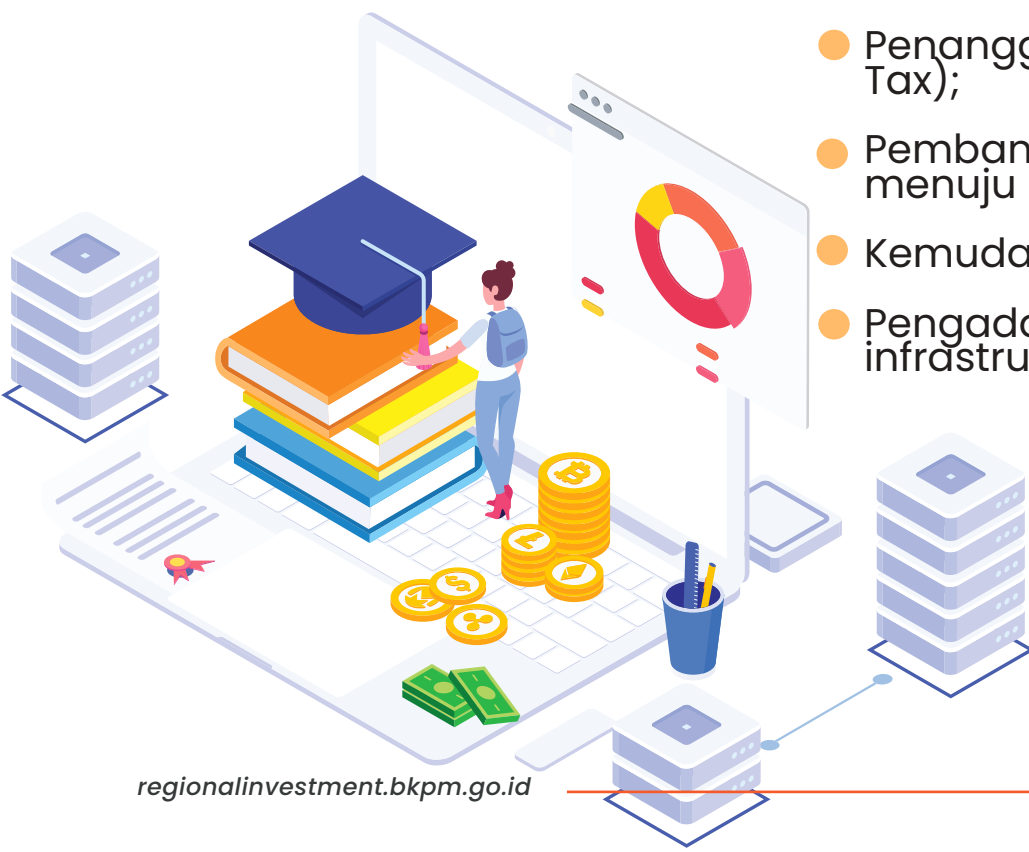
DUKUNGAN PEMERINTAH PUSAT

- *Tax Allowance* (KBLI : 29300)
- *Super Tax Deduction* kegiatan Vokasi dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM)
- Pembebasan Bea Masuk Atas Impor Mesin Serta Barang dan Bahan Untuk Pembangunan atau Pengembangan
- Industri Dalam Rangka Penanaman modal
- Fasilitas Jalur Hijau
- *Online Single Submission* (OSS) Berbasis Resiko
- Insentif dan Kemudahan Investasi oleh Pemerintah Daerah
- Insentif dan Kemudahan Investasi lainnya

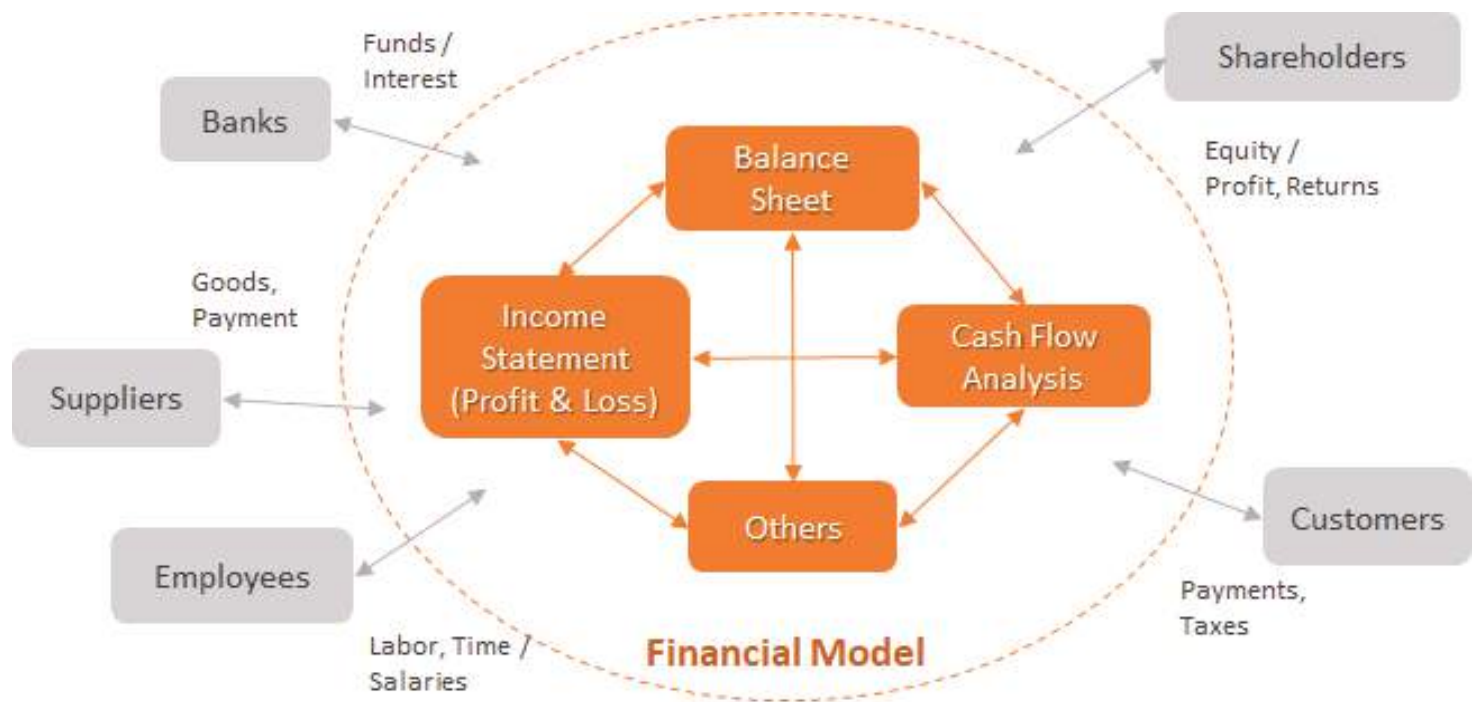


DUKUNGAN PEMERINTAH DAERAH

- Penangguhan Pajak (Deferred Tax);
- Pembangunan infrastruktur jalan menuju kawasan industri;
- Kemudahan perizinan;
- Pengadaan dan pembangunan infrastruktur penunjang.



MODEL FINANSIAL



Parameter kelayakan dalam kajian ini antara lain adalah:

1. *Benefit to Cost Ratio* (B/C Ratio) dengan norma kelayakan $B/C > 1$;
2. *Net Present Value* (NPV) dengan norma kelayakan NPV positif;
3. *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Equity Internal Rate of Return* (EIRR); dengan norma kelayakan $IRR > MARR$ (*Minimum Attracted Rate of Return*);
4. *Payback Period* (PBP) dengan norma kelayakan lebih kecil dari periode analisis kelayakan (lebih singkat lebih baik);
5. *Debt to Equity Ratio* (DER) dengan norma penilaian risiko kemampuan pembayaran pinjaman secara jangka panjang yaitu penurunan DER yang menunjukkan peningkatan equity terhadap hutang (waktu dan pertumbuhan); dan
6. *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) dengan norma penilaian risiko kemampuan pembayaran cicilan hutang tahunan dimana $DSCR > 1$.



RISIKO & MITIGASI RISIKO

Secara keseluruhan, tingkat risiko pengembangan industri komponen untuk kendaraan bermotor didominasi oleh tingkat risiko rendah dan sedang. Tingkat risiko rendah diantaranya:

- a)Aspek pembebasan lahan dan status tanah,
- b)Terhalangnya akses transportasi masyarakat,
- c)Kenayamanan masyarakat,
- d)Ketidakjelasan spesifikasi output, default badan usaha, default tender proyek,
- e)Kegagalan mencapai financial close,
- f)Tidak tersedianya layanan,
- g)Kegagalan manajemen proyek,
- h)Gagal/terlambatnya perolehan persetujuan dan perizinan, dan
- i)Keterlambatan perolehan akses ke lokasi proyek.

Untuk tingkat risiko sedang diantaranya:

- a)Aspek kenaikan biaya konstruksi,
- b)Kesalahan masterplan/desain,
- c)Terlambatnya penyelesaian konstruksi,
- d)Risiko tingkat inflasi dan suku bunga,
- e)Kenaikan biaya O&M,
- f)Kesalahan perhitungan tarif,
- g)Perubahan regulasi pajak,
- h)Bencana alam, dan
- i)Forcé majeure politis.

Adapun isu kritis yang perlu menjadi pertimbangan adalah aspek pasar. Pasar industri komponen otomotif sangat tergantung pada industri OEM (Original Equipment Manufacturing) kendaraan bermotor. Hingga saat ini pilihan konsumen terhadap kendaraan bermotor, khususnya kendaraan roda empat tidak memiliki banyak pilihan merk.

Adapun rencana strategi sebagai mitigasi tingkat risiko sedang adalah meliputi:

- Kesesuaian dengan studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang baik;
- Kesepakatan faktor eksklasi harga tertentu dalam kontrak;
- Konsultan desain yang berpengalaman dan baik;
- Kontraktor yang handal dan klausul kontrak yang standar;
- Mediasi provinsi kontrak yang jelas;
- Faktor tarif indexation;
- Operator yang handal;
- Kinerja operasi yang baik dan jelas;
- Survei user affordability and willingness yang handal;
- Provisi kontrak yang jelas termasuk kompensasinya;
- Asuransi.

Peran pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan industri sangat berpengaruh pada pertumbuhan dan perkembangan industri di suatu negara dengan berfokus pada penyelesaian hambatan-hambatan yang ada dengan berkolaborasi dengan pelaku usaha.



KEMENTERIAN INVESTASI/BKPM



KONTAK



KEMENTERIAN INVESTASI/BKPM

Jl. Jend. Gatot Subroto No. 44, Jakarta 12190
P.O. Box 3186, Indonesia



[bkpmindonesia](#)



[@bkpm](#)



[@bkpm_id](#)



[BKPM TV – Invest Indonesia](#)



[Indonesia Investment Coordinating Board](#)