

RINGKASAN EKSEKUTIF

PETA PELUANG INVESTASI

PROYEK PRIORITAS STRATEGIS

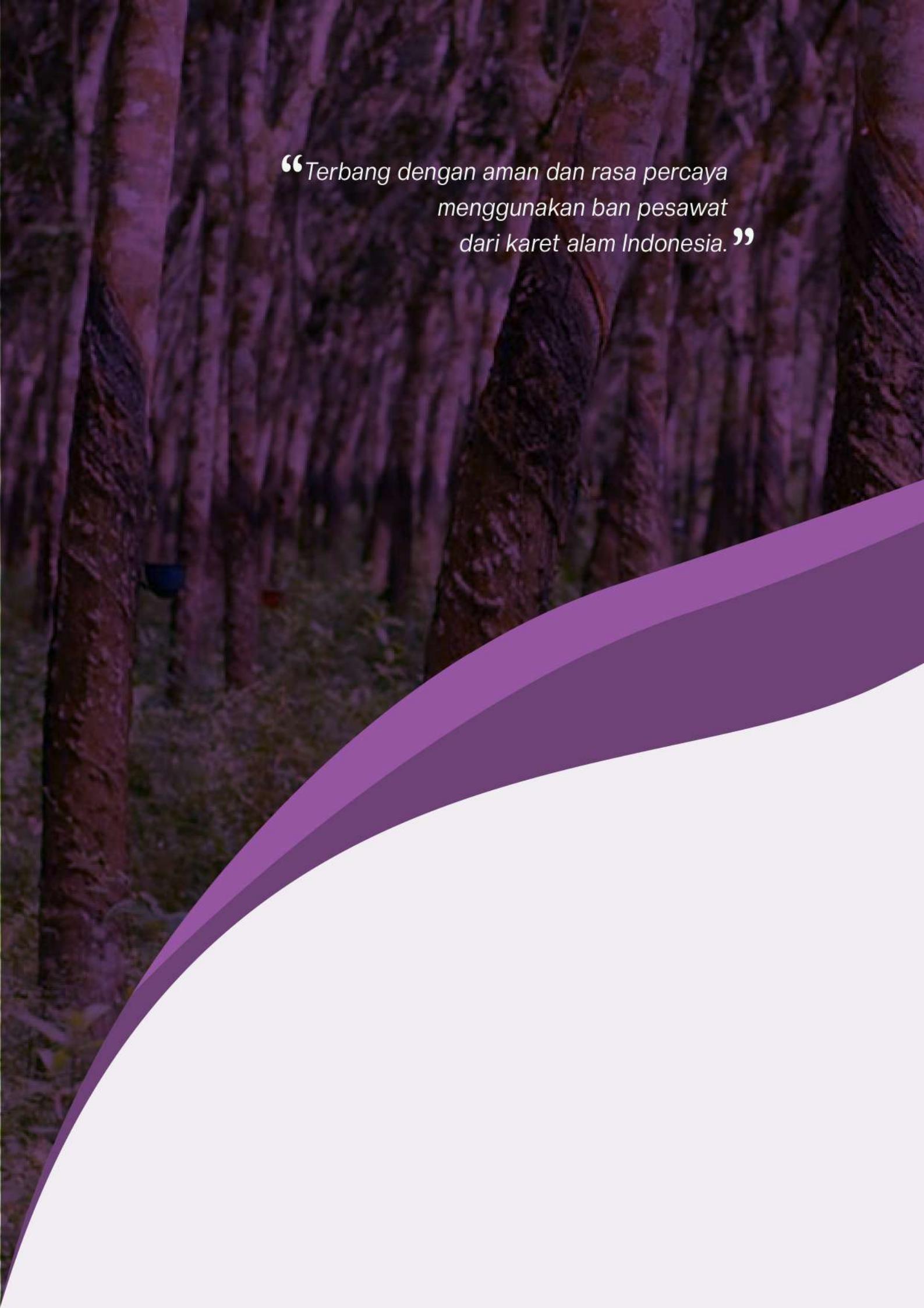


INDUSTRI BAN PESAWAT TERBANG DARI KARET ALAM

Provinsi Jawa Barat



KEMENTERIAN INVESTASI/
BKPM



**“Terbang dengan aman dan rasa percaya
menggunakan ban pesawat
dari karet alam Indonesia.”**

Profil Proyek

Target Produksi



Produk 1:
**Ban
Pesawat Baru**



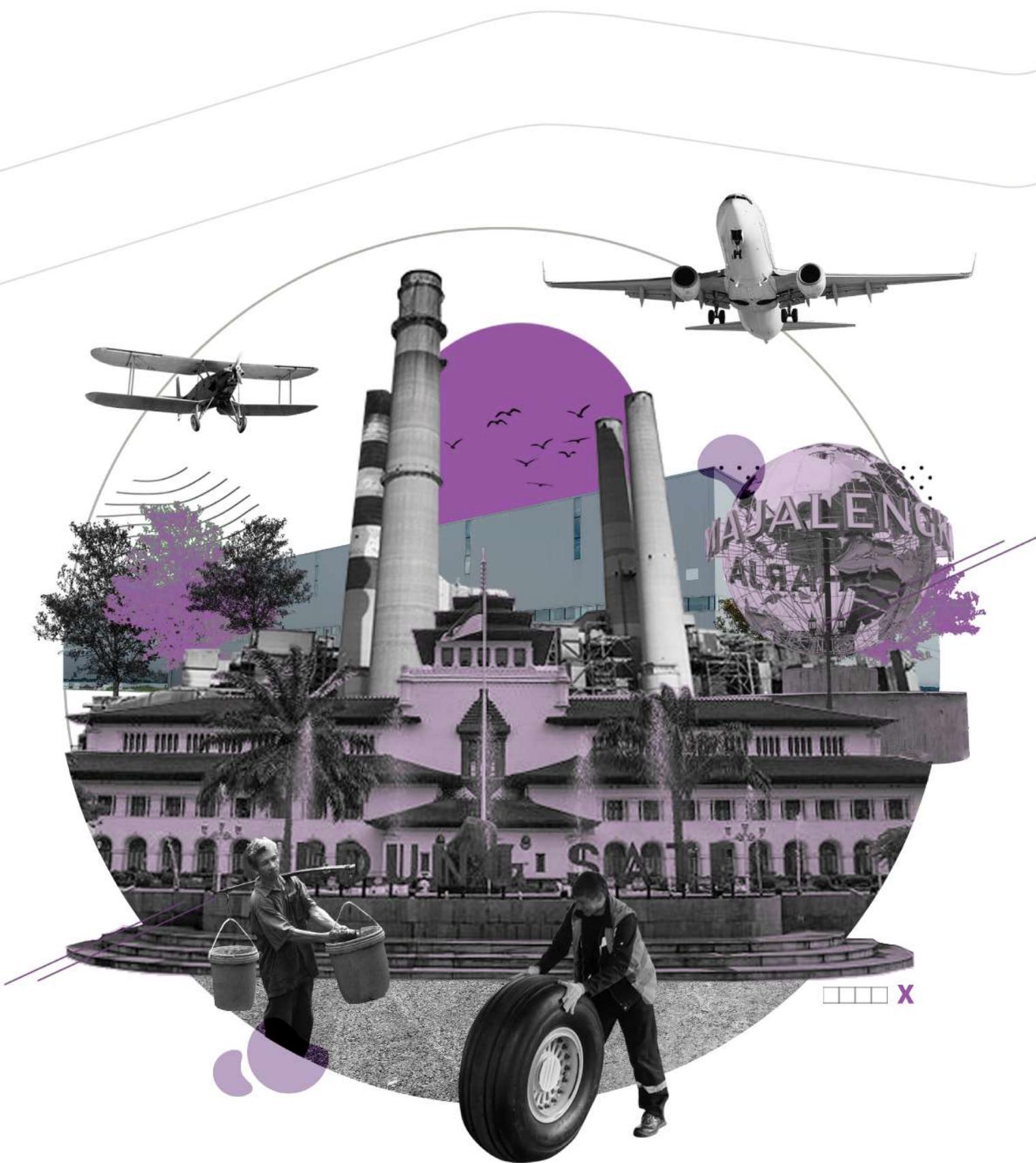
Produk 2:
**Ban
Retreading**

No	Kode KBLI	Judul KBLI	Kode HS	Judul HS
1	KBLI 22111	Industri ban luar dan ban dalam	Kode HS 40113000	New pneumatic tyres, of rubber, of a kind used for aircraft
2	KBLI 22112	Industri vulkanisir ban	Kode HS 40113000	Retreaded pneumatic tyres, of rubber, of a kind used on aircraft

Rencana Lokasi Pengembangan

Rencana lokasi pengembangan proyek diarahkan pada lokasi Kertajati International Industrial Estate Majalengka (KIEM), pada wilayah administrasi Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka. Luas kebutuhan pengembangan Industri Ban Pesawat Terbang dan Vulkanisir sebesar 16 Ha.





Aspek Pasar

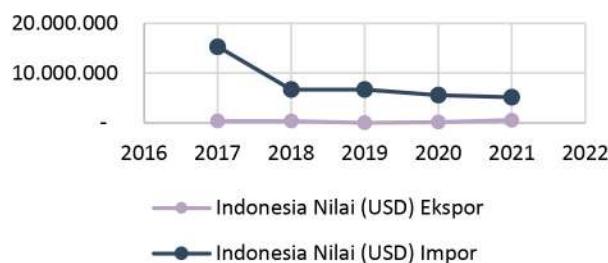
Gap Supply-Demand



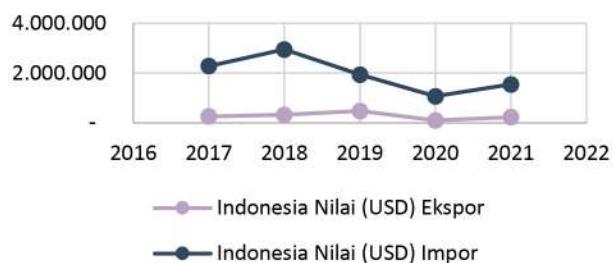
Pada tahun 2030 kebutuhan penerbangan komersial diproyeksikan naik 25% mengingat membaiknya kondisi penerbangan pasca pandemi.

Neraca Ekspor-Impor

NILAI EKSPOR - IMPOR BAN PESAWAT BARU INDONESIA



NILAI EKSPOR - IMPOR BAN PESAWAT VULKANISIR INDONESIA



5 Negara Pengekspor Utama Ban Pesawat Baru dan Ban Pesawat Vulkanisir Ke Indonesia Tahun 2021

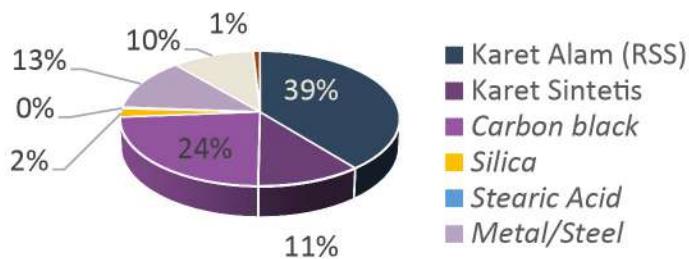
No	Negara Pengekspor	Nilai (USD)				
		2017	2018	2019	2020	2021
Ban Pesawat Baru						
1	Singapura	1.218.000	1.258.000	1.133.000	955.000	1.812.000
2	Amerika Serikat	1.202.000	1.656.000	1.116.000	1.427.000	1.192.000
3	Jepang	117.000	118.000	441.000	303.000	855.000
4	Hong Kong	2.032.000	765.000	1.177.000	1.492.000	615.000
5	Thailand	1.213.000	1.575.000	1.223.000	383.000	230.000
Ban Pesawat Vulkanisir						
1	Jepang	0	0	0	0	779.000
2	Thailand	819.000	152.9000	1.226.000	496.000	409.000
3	Hong Kong	783.000	110.7000	668.000	431.000	217.000
4	Perancis	0	32.000	0	128.000	85.000
5	Singapura	0	0	22.000	12.000	18.000

5 Negara Pengimpor Utama Ban Pesawat Baru dan Ban Pesawat Vulkanisir Ke Indonesia Tahun 2021

No	Negara Pengekspor	Nilai (USD)				
		2017	2018	2019	2020	2021
Ban Pesawat Baru						
1	Thailand	247.000	338.000	0	1.000	328.000
2	Singapura	47.000	0	14.000	0	140.000
3	Hong Kong	0	4.000	0	0	71.000
4	Bangladesh	0	0	0	0	33.000
5	Taipei, China	0	0	0	0	13.000
Ban Pesawat Vulkanisir						
1	Thailand	34.000	214.000	355.000	90.000	176.000
2	Hong Kong	8.000	35.000	22.000	9.000	58.000
3	Cayman Islands	7.000	0	0	0	0
4	Korea Selatan	0	0	8.000	0	0
5	China	23.000	2.000	8.000	0	0

Global Value Chain

Komposisi Bahan Baku Ban Pesawat



Mengacu pada komposisi pembuatan ban pesawat terbang dan tapak untuk retreading ban pesawat terbang, bahan baku yang paling dominan dibutuhkan adalah **KARET ALAM DENGAN JENIS Ribbed Smoke Sheet (RSS)**

Material	Kebutuhan (kg/tahun)	Harga (USD/kg)	Sumber Bahan Baku
Karet alam, RSS1	6.166.637,10	1,77	Lokal: PTPN VIII (Kapasitas supply 11.000 ton/tahun)
Karet Sintetis, BR	2.642.844,47	2,25	Lokal: PT Synthetic Rubber Indonesia (kapasitas supply 120.000 ton/tahun), PT Gajah Tunggal Tbk (kapasitas produksi 75.000 ton/tahun), PT Sentra Sintetika Raya Impor: Arlanxeo, UBE Elastomer Co. Ltd, Altamax, Sinochem,
Carbon Black	3.083.318,55	1,89	Lokal: PT Cabot Indonesia (90.000 ton/tahun) Impor: Thai Tokai Carbon Product Co. Ltd, Birla Carbon Thailand Co. Ltd, Asahi Carbon Co. Ltd, dan lainnya
Silika	1.859.708,23	3,98	Lokal: PT Darisa Inti Mitra Impor: PPG Industries
Stearic Acid	769.776,43	0,63	Lokal: PT Cisadane Raya Chemicals, Musim Mas Grup, PT Dua Kuda Indonesia, dan lainnya
Metal/Steel	694.934,10	2,03	Lokal: PT Bekaert, PT Krakatau Steel, dan lainnya Lokal: PT Indo Kordsa Tbk, PT Gajah Tunggal Tbk, PT Indonesia Toray Synthetics
Textile/cord	175.826,70	1,83	Impor: SRF, KORDÁRNA Plus, dan lainnya
Aditif	1.109.641,89	2,46	Lokal: PT Pertamina, Citra Cakra Logam, Indoxide, dan lainnya Impor: Evonik, Hansen & Rosenthal, Seiko Chemical, Rhein Chemie

Penyediaan bahan baku Utama

Jenis Karet Alam Spesifik Untuk
Ban Pesawat Terbang

RSS-1

Kapasitas Produksi Karet Alam Jenis Rss Yang Dibutuhkan
Untuk Target Produksi Yang Diarahkan

6.166 TON/TAHUN

Kapasitas Pabrik Dan Produksi Karet RSS-1

No	Perusahaan	Cabang	Kapasitas (ton/Tahun)
1	Bandar Sumatera Indonesia, PT	Sumatera Utara	2.544
2	London Sumatera Indonesia, PT	Sumatera Utara	7.200
3	Paya Pinang, PT	Sumatera Utara	600
4	Perkebunan Nusantara III, PT	Sumatera Utara	26.840
5	Pinago Utama, PT	Sumatera Seltan	4.000
6	Pinago Utama, PT	Bengkulu	3.000
7	Perkebunan Nusantara VII, PT	Lampung	15.300
8	Silva Inhutani, PT	Lampung	7.000
9	Bridgestone Kalimantan Plantation, PT	Kalimantan Selatan	8.000
10	Perkebunan Nusantara XIII, PT	Kalimantan Barat	7.200
11	Perkebunan Nusantara VIII, PT	Jawa (Barat)	11.000
12	Perkebunan Nusantara IX, PT	Jawa (Tengah)	31.320
13	Perkebunan Nusantara XII, PT	Jawa (Timur)	14.000
Jumlah			138.004

Jumlah kapasitas produksi karet alam jenis RSS-1 di Provinsi Jawa Barat secara umum mencukupi kebutuhan akan bahan baku pembuatan ban pesawat baru maupun *retreading* ban pesawat dengan target produksi yang direkomendasikan. Selain itu Dalam penyediaan bahan baku karet alam jenis RSS 1, PTPN VIII dapat menjalin kerjasama dengan skema *Long Term Contract* yang dapat menjamin ketersediaan bahan baku RSS 1

Aspek Legal Hukum dan Administratif

Kesesuaian Kebijakan Rencana

Kesesuaian Kebijakan Rencana Pembangunan

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> RPJMN Nasional
Peraturan Presiden No. 18 Tahun 2020

(Sudah Sesuai) | <input type="checkbox"/> RPJMD Provinsi Jawa Barat
Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 8 Tahun 2019

(Sudah Sesuai) | <input type="checkbox"/> RPJMD Kab. Majalengka
Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka No. 1 Tahun 2019

(Sudah Sesuai) |
|---|---|--|

Kesesuaian Kebijakan Pembangunan Industri

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> RIPIN Nasional
Undang-Undang No. 3 Tahun 2014 dan Peraturan Pemerintah No. 142 tahun 2015

(Sudah Sesuai) | <input type="checkbox"/> RPIP Provinsi Jawa Barat
Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 8 Tahun 2018

(Sudah Sesuai) |
|---|--|

Kesesuaian Kebijakan Rencana Tata Ruang

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> RTRWN Nasional
Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2017

(Sudah Sesuai) | <input type="checkbox"/> RTRW Provinsi Jawa Barat
(Masih Dalam Tahap Revisi) |
| <input type="checkbox"/> RTRW Kabupaten Majalengka
(Masih Dalam Tahap Revisi) | |

Status Perizinan Lokasi

Izin Usaha Industri

Ditetapkan melalui OSS pada tanggal penerbitan 11 Desember 2018 dengan Nomor Induk berusaha: 8120008901739

Izin Lokasi

Diterbitkan melalui OSS oleh Bupati Kab. Majalengka pada tanggal 27 Agustus 2020, sebagai lahan Kawasan Industri dengan luas 400 Ha

Izin Serah Pakai Tanah

Ditetapkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jawa Barat dengan nomor surat: 593.3/KEP141/11.1.02.0/DP-MPTSP/2020

Izin Prinsip Kawasan Industri

Ditetapkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Majalengka dengan nomor surat: 503/01/IP-KI/DPMPTSP/V/2017

Serta dokumen perizinan lain yang melingkupi NIB, NPWP, IUKI, Amdal, dan Andalalan atas nama PT. DWIPAPURI ABADI selaku pengelola Kawasan Industri Kertajati International Industrial Estate Majalengka (KIEM)

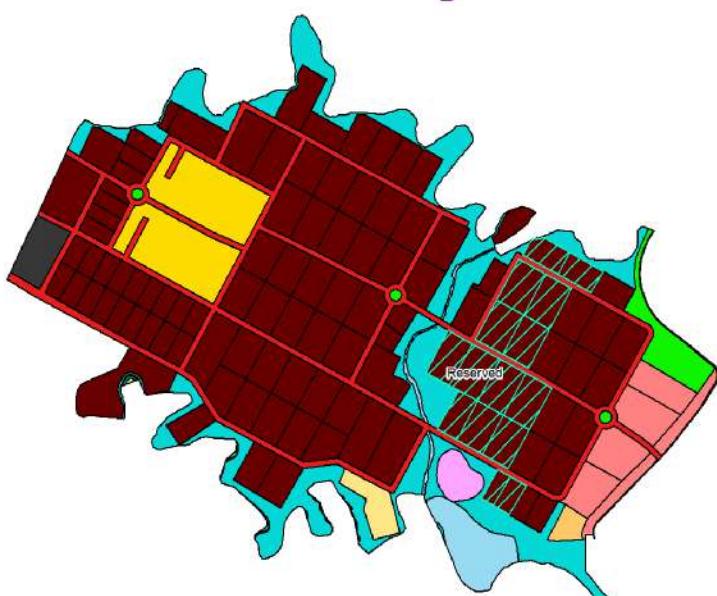


Status Lahan

Mengacu pada data yang dihimpun dari Bhumi ATR, status lahan berdasarkan hak atas tanah pada lokasi KIEM didominasi oleh lahan dengan status Belum Terdaftar. Namun mengacu pada informasi yang himpun dari Manajemen Pengelola Kawasan KIEM, status lahan berdasarkan hak guna lahan sudah clean and clear sampai pada status HGB. Sementara itu harga lahan pada lokasi KIEM adalah 1,5 juta/m² (dalam kondisi siap bangun). Kondisi ini dapat terjadi dengan adanya indikasi data yang belum diupdate pada data Bhumi ATR.



Arahan Rencana Pola Ruang



Secara tata ruang kawasan sudah masuk dalam zonasi industri berdasarkan revisi RTRW Provinsi Jawa Barat dan Kabupaten Majalengka. Zonasi detail kawasan sudah direncanakan dalam dokumen RDTR Kertajati-Jatitujuh dimana dalam kawasan ini akan terdapat zona industri, pemukiman, jasa dan kawasan terbuka hijau.

Zonasi	Pariwisata
Badan Air	Pengelolaan dan Jasa Skala WP
Badan Jalan	Pergudangan
Instalasi Pengelolaan Air Limbah (IPAL)	Pertindungan Setempat
Instalasi Pengelolaan Air Minum (IPAM)	Perumahan Kepadatan Tinggi
Jalur Hijau	Tanaman Pangan
Kawasan Peruntukan Industri	

Arahan Rencana Pola Ruang

- Perpres No.87 Tahun 2021 tentang percepatan pembangunan kawasan Rebana dan Kawasan Jawa Barat Bagian Selatan. Majalengka diarahkan menjadi lokasi spesialisasi industri penerbangan
- Perpres no.14 Tahun 2015, tentang Rencana Induk Pembangunan Industri Nasional tahun 2015-2035. Industri Ban Pesawat termasuk dalam tahapan pembangunan industri prioritas alat transportasi dengan jenis industri kedirgantaraan
- Pergub No. 84 Tahun 2020 tentang rencana arsip pengembangan kawasan metropolitan Cirebon, Patimban, Kertajati Tahun 2020-2030

Kebijakan Sektor Terkait

Produk ban pesawat terbang baik ban pesawat baru maupun vulkanisir secara umum merupakan jenis industri *Highly Maintenance* dengan sertifikasi dan standar yang berlaku baik nasional maupun internasional. Masing masing manufaktur pesawat terbang maupun tipenya berbeda. Regulasi umum yang digunakan pada standarisasi dan sertifikasi ban pesawat terbang diantaranya Technical Standard Orders (TSO), Code of Federal Regulations, Title 14 (14 CFR), serta FAA Document

Dukungan Fiskal

Tax Holiday

Persentase Pengurangan PPh Badan 100% Dengan Nilai Investasi > Rp 500 miliar.

Tahun	Nilai Investasi
5 Tahun	Rp 500 M < Nilai Investasi < Rp 1T
7 Tahun	Rp 1T < Nilai Investasi < Rp 5 T
10 Tahun	Rp 5 T < Nilai Investasi < Rp 15 T
15 Tahun	Rp 15 T < Nilai Investasi < Rp 30 T
20 Tahun	Rp 30 T < Nilai Investasi

50% tambahan pengurangan PPh Badan untuk 2 tahun.

(Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.010/2020 dan Peraturan Menteri Investasi No. 1 Tahun 2022)

Super Tax Deduction

Intensif pengurangan pajak penghasilan Bruto hingga 300% untuk penelitian dan pengembangan, serta 200% untuk vokasi (Praktek Kerja Dan Pemagangan)

Fasilitas Penelitian Dan Pengembangan

PMK No. 153/PMK.010/2020 Tentang Pemberian Pengurangan Penghasilan Bruto Atas Kegiatan Penelitian Dan Pengembangan Tertentu Di Indonesia

Fasilitas Vokasi/Praktek Kerja Dan Pemagangan

PMK No. 128/PMK.010/2019 Tentang Pemberian Pengurangan Penghasilan Bruto Atas Penyelenggaraan Kegiatan Praktik Kerja, Pemagangan, Dan/Atau Pembelajaran Dalam Rangka Pembinaan Dan Pengembangan Sumber Daya Manusia Berbasis Kompetensi Tertentu

(Peraturan Menteri Keuangan No. 153/PMK.010/2020 dan No. 128/PMK.010/2019)

Fasilitas Bea Masuk

Mesin

Setiap mesin, permesinan, alat perlengkapan, instalasi pabrik, peralatan atau perkakas; baik secara terpasang maupun terlepas; yang digunakan untuk pembangunan/ pengembangan industri.

Barang dan Bahan

Semua barang dan bahan, tidak dilihat jenis dan komposisinya, yang digunakan sebagai bahan/ komponen barang jadi.

(PMK Nomor 176/PMK.011/2009 jo PMK Nomor 188/PMK.010/2015 dan Peraturan Menteri Investasi No. 1 Tahun 2022)

Tax Allowance

- 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 % (atau lebih rendah berdasarkan Tax Treaty)
- Kompensasi kerugian yang lebih lama dari 5 tahun tetapi tidak lebih dari 10 tahun.

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

Profil Lokasi

Profil Kawasan

Pengelola

PT. DWIPAPURI ABADI.

Nama Kawasan

Kertajati International Industrial Estate Majalengka (KIEM), Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat.

Jenis Badan Usaha

Badan Usaha berbentuk PT.

Status dan Harga Lahan

Status lahan *clean and clear* pada Tahap I seluas 150 ha. Saat ini pada tahap pembangunan ada dan sudah terdapat 2 tenant seluas 44,6 hektar.

Harga lahan dalam Kertajati International Industrial Estate Majalengka (KIEM) adalah Rp 1.500.000,- per m² dalam kondisi *clean and clear* siap bangun.

Total Area

Total area KIEM seluas 400 ha yang terbagi atas 2 tahapan:

Tahap 1:



Tahap 2:



Kebutuhan:



Dukungan Infrastruktur

Penyediaan Air Baku



Ketersediaan:
PDAM
(Sungai Cimanuk)
890.759 m³/detik

Kebutuhan:
138.240 m³/hari

Listrik



Kapasitas :
300kV
Kebutuhan:
8.000 kWh

Gas Alam



Disuplai oleh
Perusahaan Gas
Negara (PGN)

Lainnya



Kesehatan:
3 RSU
48 Klinik Pratama
32 Puskesmas



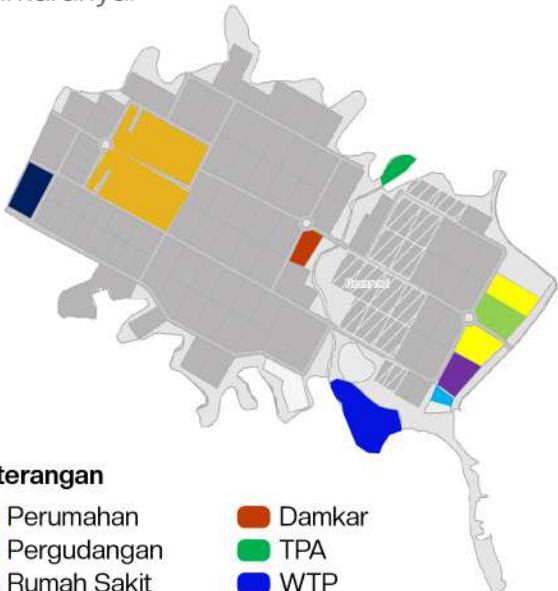
Pendidikan:
6 Perguruan
Tinggi



Waterwaste
Treatment Plant
(WWTP) dan Tempat
Pembuangan Akhir
(TPA)

Rencana tapak industri

Pengembangan industri ban pesawat terbang baru dan vulkanisir secara umum membutuhkan beberapa ruang kegiatan yang berguna sebagai fungsi utama dan penunjang dari kegiatan produksi, yang diantaranya:



Keterangan

Perumahan	Damkar
Pergudangan	TPA
Rumah Sakit	WTP
Fasum & Fasos	Fasilitas Intake Air Baku
Bussiness Center	

No	Jenis Fasilitas	Luas Kebutuhan (m ²)
1	Utilitas	10.000
2	Workshop	2.000
3	Kantor Utama	2.000
4	Kantor Teknik dan Produksi	1.000
5	Laboratorium	1.000
6	Gudang Bahan Jadi	5.000
7	Parkir Utama dan Taman	3.000
8	Parkir Kendaraan Logistik	5.000
9	Poliklinik	500
10	Security	300
11	Kantin	2.000
12	Mess Karyawan	1.000
13	Sarana Ibadah	1.500
14	Unit Pemadam	1.000
15	Unit Pengelola Limbah	1.000
16	Jalan	5.000
17	Ruang Kontrol Proses	2.000
18	Ruang Kontrol Utilitas	5.000
19	Gudang Bahan Baku	10.000
20	Area Pengembangan 1	60.000
21	Area Pengembangan 2	17.000
Jumlah		135.300





FASILITAS PENUNJANG LAINNYA

Ketersediaan:

Mengacu pada masterplan, KIEM akan didukung dengan fasilitas-fasilitas penunjang meliputi: Business Center, Perumahan, Perkantoran, Pergudangan, Fasilitas Peribadatan, TPS, dan fasilitas pendukung lainnya

Aspek Teknis

Skema Hilirisasi Produk





Rencana Produksi



Harga Unit:
Rp 12.136.000/Unit
Pendapatan:
Rp 1.016.996.800.000/Tahun
Harga Bahan Baku:
Rp 397.413.818.510/Tahun

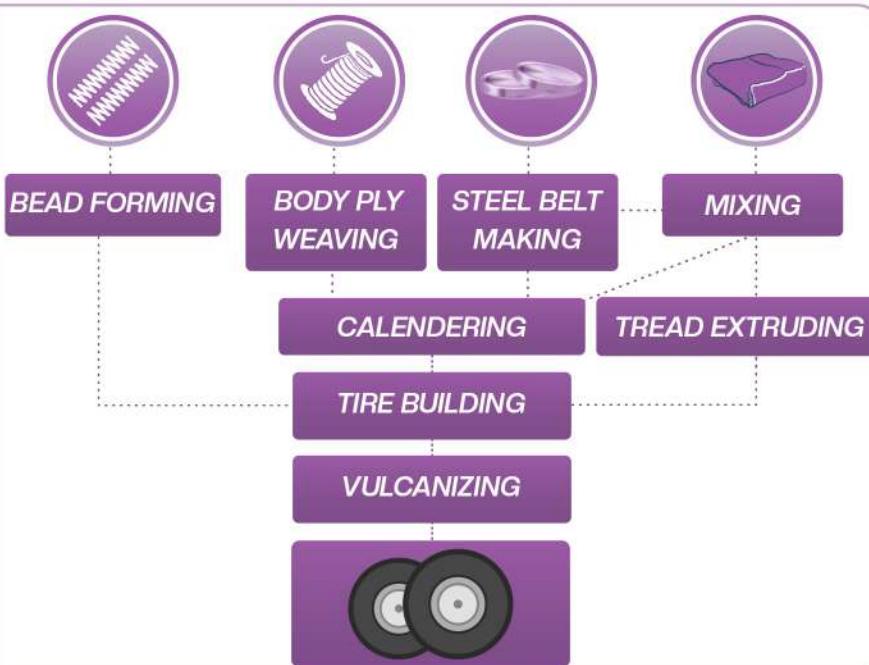


Harga Unit:
Rp 5.579.600/Unit
Pendapatan:
Rp 867.627.800.000,00/Tahun
Harga Bahan Baku:
Rp 146.918.460.467/Tahun

No	Bahan	Estimasi Kebutuhan (Kg)	Harga Perkilo USD	Harga dalam Dolar	Sumber Perolehan
Ban Pesawat Baru					
1	Karet Alam	4.609.257,75	3,04	14.012.143,57	lokal
2	Karet Sintetis	1.302.192,05	2,25	2.929.932,11	lokal & impor
3	Carbon Black	2.775.871,77	0,85	2.359.491,00	lokal & impor
4	Silica	239.804,18	3,98	954.420,64	lokal & impor
5	Stearic Acid	35.970,63	0,63	22.661,50	lokal
6	Metal/Steel	1.477.961,13	2,03	3.000.261,08	lokal
7	Textile	1.231.634,27	1,83	2.253.890,72	impor
8	Additives	643.650,94	2,05	1.319.484,42	lokal
Jumlah		12.316.342,71	16,66	26.852.285,03	Rp 397.413.818.510,75
Retreading Ban Pesawat					
1	Karet Alam	1.557.439,44	3,04	4.734.615,90	lokal
2	Karet Sintetis	667.474,05	2,25	1.501.816,60	lokal & impor
3	Carbon Black	778.719,72	0,85	661.911,76	lokal & impor
4	Silica	444.982,70	3,98	1.771.031,14	lokal & impor
5	Stearic Acid	66.747,40	0,63	42.050,86	lokal
6	Additives	293.688,58	2,55	748.905,88	lokal
7	Cushion gum	190.445,25	2,3	438.024,07	lokal
8	Tire cement	11.426,71	2,5	28.566,79	impor
Jumlah		4.010.923,85	18,10	9.926.923,00	Rp 146.918.460.467,64

Alur Produksi

Ban
Pesaawat
Baru



Initial Inspection

Buffing

Skiving

Building

Curing

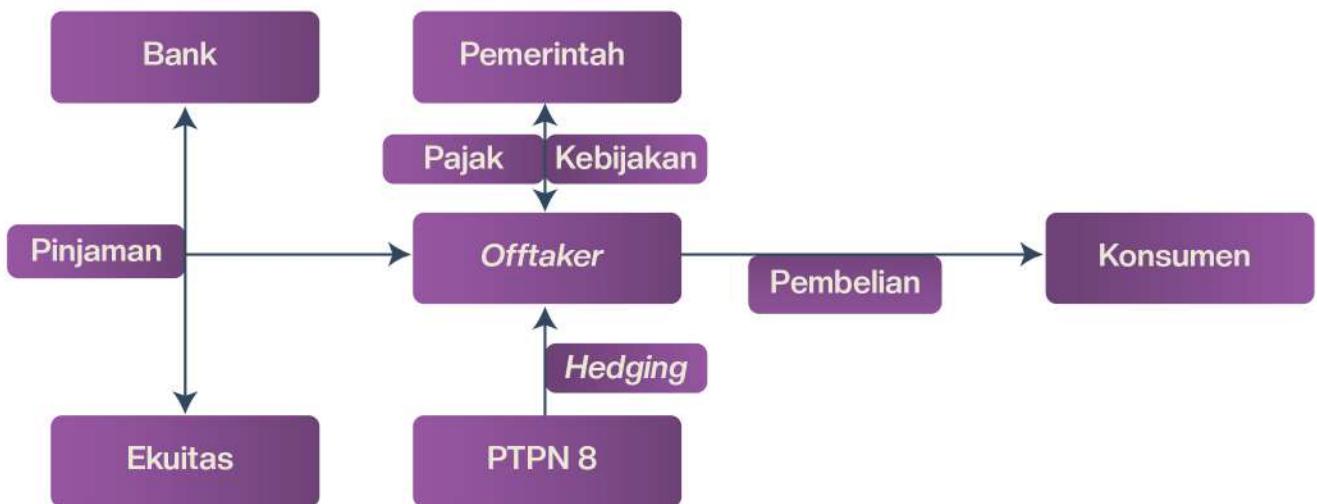
Final Inspection



Aksesibilitas



Skema Kerjasama



1. Hedge (Lindung nilai) antara supplier karet alam (PTPN VIII) dengan Badan Usaha Investor, dan akan dikoreksi setiap 6 bulan sesuai dengan harga pasar internasional dengan pertambahan 2%
2. Kontrak kerjasama jangka panjang selama 1-2 tahun untuk kepastian pasokan bahan baku
3. Pembelian dengan dua model:
 - Pembelian per unit
 - Perjanjian sewa: pabrikan menanggung semua biaya pemeliharaan yang diperlukan



Aspek Keuangan dan Bisnis

Kebutuhan Biaya Investasi

Pembelanjaan Modal (CAPEX)

No	Item	Keterangan	Kebutuhan (m ²)	Harga (Rp)	Total (Rp)	Total (USD)
1	Pembelian + Pematangan Lahan		130000	1.500.000,00	195.000.000.000,00	13.175.675,68
2	Biaya pembangunan	Pembangunan bangunan pabrik dan fasilitas-fasilitas penunjang	50.800	6.000.000,00	191.610.000.000,00	12.946.621,62
		Area Pengembangan (7 Ha + 9200 m ²)				
3	Equipment	Produksi Ban Baru		600.640.000.000,00		
		Produksi Ban Retreading		502.560.000.000,00		
		Total		1.103.200.000.000,00	1.103.200.000.000,00	
4	Architectural, ME-Mechanical Electrical, dll	Architectural		1.233.218.181.818,18		
		Mechanical Engineering Service		616.609.090.909,09		
		External Works		241.281.818.181,82		
		Mesin Diesel Genset		28.750.000.000,00		
		Total		2.119.859.090.909,09	2.119.859.090.909,09	74.540.540,54
5	Lainnya	Consultant Fee (Perencanaan, Managemen, Pengawasan, dan Pengelolaan)			61.572.146.000,00	
		Contingency Cost			19.959.034.500,00	
	Jumlah				Rp 1.44 Trilun	\$ 84.937.361,11

Nilai total pembelajaan modal (CAPEX) yang dibutuhkan dalam produksi ban pesawat baru dan vulkanisir ban pesawat di Kertajati Industrial Estate Majalengka adalah sebesar

Rp 1.439.467.778.400,00

Pembelanjaan Operasional (NWC)

No	OPEX full produksi	Keterangan	Harga (Rp)	
			OPEX tahun 1 (KP 55%)	OPEX full produksi
1	Bahan Baku dan penolong (Ban Baru & Retreading)	83.800 ban baru + 155.500 ban retread	Rp 399.054.407.224,002	Rp 570.077.724.605,74
2	Biaya Tenaga Kerja	Gaji Buruh dan bagian Produksi lainnya	Rp 63.000.000.000,00	Rp 63.000.000.000,00
3	Biaya Tenaga Kerja Tak Langsung	Tenaga dikantor	Rp 24.528.000.000,00	Rp 24.528.000.000,00
4	Pemeliharaan, Listrik dan Air		Rp 120.116.689.000,00	Rp 240.233.378.000,00
5	Marketing, Office Overhead and R&D		Rp 70.978.043.500,00	Rp 141.956.087.000,00
6	Laboratorium		Rp 38.218.946.500,00	Rp 76.437.893.000,00
7	Distribusi		Rp 32.759.097.000,00	Rp 65.518.194.000,00
8	Royalty		Rp 54.598.495.000,00	Rp 109.196.990.000,00
9	Asuransi		Rp 32.759.097.000,00	Rp 65.518.194.000,00
10	Pengolahan Limbah		Rp 54.598.495.000,00	Rp 109.196.990.000,00
	Total OPEX		Rp 890.611.270.224,02	Rp 1.465.663.450.605,74

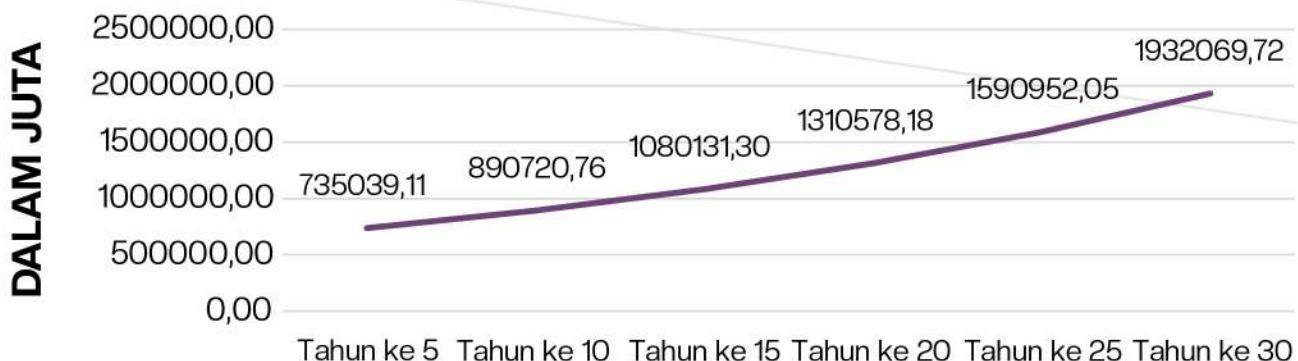
Nilai pembelajaan operasional tahun pertama kegiatan fabrikasi ban pesawat baru dan vulkanisir ban pesawat dihitung berdasarkan *Variable Cost and Fixed Cost* dengan masa *operating cycle* selama 6 bulan dimana total biaya yang dibutuhkan adalah

Rp 1.294.329.004.481,00

Perkiraan Nilai Investasi Tahun Pertama

Rp 2.733.796.782.881,00

Proyeksi Pendapatan



Cash Inflow

Rp 129.644.048.853.413

Cash Outflow

Rp 86.033.890.407.961

Proyek ini memiliki nilai investasi sebesar **Rp 2,73 triliun**



CAPEX
Capital Expenditure



NWCC
Net working Capital (OPEX 1 tahun)



WACC
Weighted Average Cost of Capital



IRR
Internal Rate of Return



NPV
Net Present Value



PP
Payback Period

Kelayakan Proyek Pengembangan Industri Ban Pesawat Terbang Baru dan Vulkanisir Ban Pesawat Terbang di Kertajati International Industrial Estate (KIEM) Kab. Majalengka berdasarkan analisis kelayakan proyek dinyatakan

LAYAK



Aspek Risiko dan Mitigasi

Kategori Risiko	Mitigasi Risiko
Risiko permintaan/pasar	Membuat komitmen dengan pelanggan
Risiko Lahan	Melakukan rekayasa lapangan antara pengguna, pengawas, dan penyedia
Risiko Perizinan	Kemudahan perizinan satu pintu
Risiko implementasi infrastruktur pendukung	Masuk ke dalam Rencana tata ruang wilayah Provinsi dan Kabupaten Majalengka terkait infrastruktur pendukung kawasan
Risiko regulasi dan politik	Masuk dalam Daftar Projek dan daftar Program strategis Nasional
Risiko pembiayaan dan nilai tukar mata uang	<ul style="list-style-type: none">Prediksi keuangan yang lebih baikMelibatkan konsultan eksternal
Risiko konstruksi dan pengembangan kawasan industri	<ul style="list-style-type: none">Bekerjasama dengan konsultan dan kontraktor yang kompetenKlarifikasi mengenai kompetensi konsultan dan kontraktor
Risiko force majeure dan lingkungan	<ul style="list-style-type: none">AsuransiFasilitas pembuangan dan pengolahan limbahRekayasa teknis berupa konstruksi bangunan tahan gempa memenuhi SNI 03-1726-2002 tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa Bumi untuk Bangunan GedungPenyiapan sistem drainase yang terintegrasi dengan Kawasan sekitarnya terutama terkait penampungan air limpasan yang terjadiPerlu dipersiapkan contingency plan (rencana cadangan) terhadap risiko kebencanaan yang akan menimbulkan dampak/mengganggu keselamatan jiwa dan proses produksi

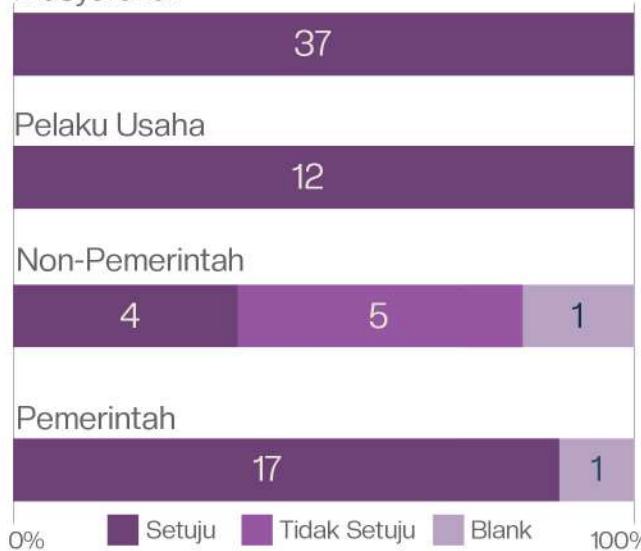
Kategori Risiko	Mitigasi Risiko
Risiko Operasional Proyek	<ul style="list-style-type: none"> Tersedianya Standar Operasional Prosedur (SOP) Penyediaan SDM, alat (sumber daya) yang handal dan berkualitas tinggi Menggunakan spesifikasi unit yang baik Memasukkan transfer knowledge sebagai bagian dari kebijakan investasi dan pelaksanaan perindustrian
Risiko sumber material/bahan baku dan Bibit	<ul style="list-style-type: none"> Melakukan continuous supply management Membuat komitmen dengan supplier material/bahan baku terutama terkait harga dan jumlah bahan baku Memiliki supplier pengganti dan melakukan dual sourcing raw material Penetapan SOP dan penguatan dalam pengujian dan inspeksi bahan baku yang datang Menetapkan customer specific raw material requirement pada pemasok bahan baku



Aspek Sosial dan Ekonomi

RESPON TERHADAP BAN PESAWAT

Masyarakat



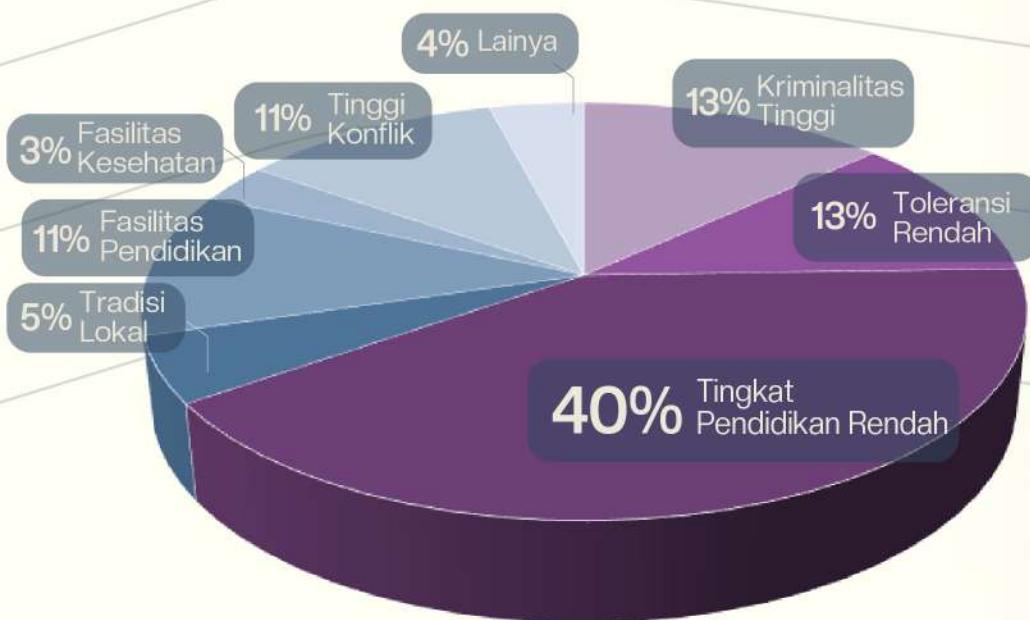
Secara umum mengacu pada hasil data survey yang dilakukan terhadap 77 responden yang terdiri dari Pemerintah Daerah, Non-Pemerintah, Pelaku Usaha, dan Masyarakat menunjukkan bahwa sebagian besar responden mendukung diadakannya pengembangan Industri Ban Pesawat Terbang dan Retreading Ban Pesawat Terbang di KIEM. Untuk responden yang menyatakan ketidaksetujuannya, faktor utama yang menjadi pertimbangan mereka adalah terkait alasan keberlangsungan lingkungan sekitar

KONDISI SOSIAL BUDAYA MASYARAKAT BERDASAR SURVEY MASYARAKAT SEKITAR LOKASI PROYEKSI

Mengacu pada data hasil survey yang telah dilakukan kondisi sosial budaya masyarakat disekitar lokasi rencana pengembangan pengembangan Industri Ban Pesawat Terbang dan Retreading Ban Pesawat Terbang tergolong baik. Hal ini dapat ditunjukan bahwa antar variabel yang dianalisis memiliki persentase baik yang sangat tinggi mencapai 96-97% dari total responden.



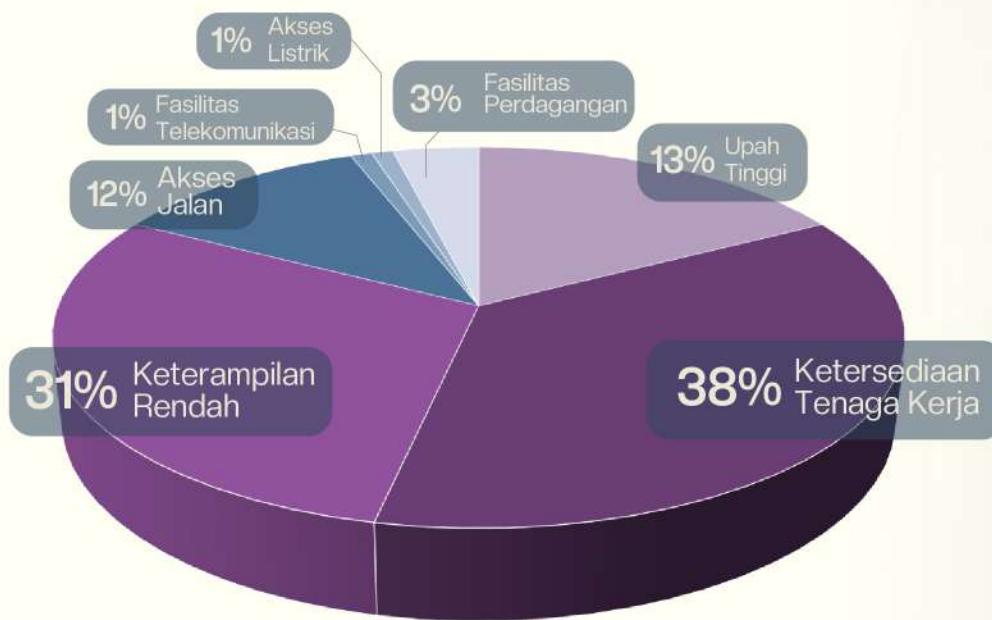
ISU SOSIAL MASYARAKAT YANG MENJADI TANTANGAN



Tantangan pada isu sosial yang menjadi pertimbangan utama masyarakat dalam pengembangan industri dan pesawat di KIEM adalah pada isu

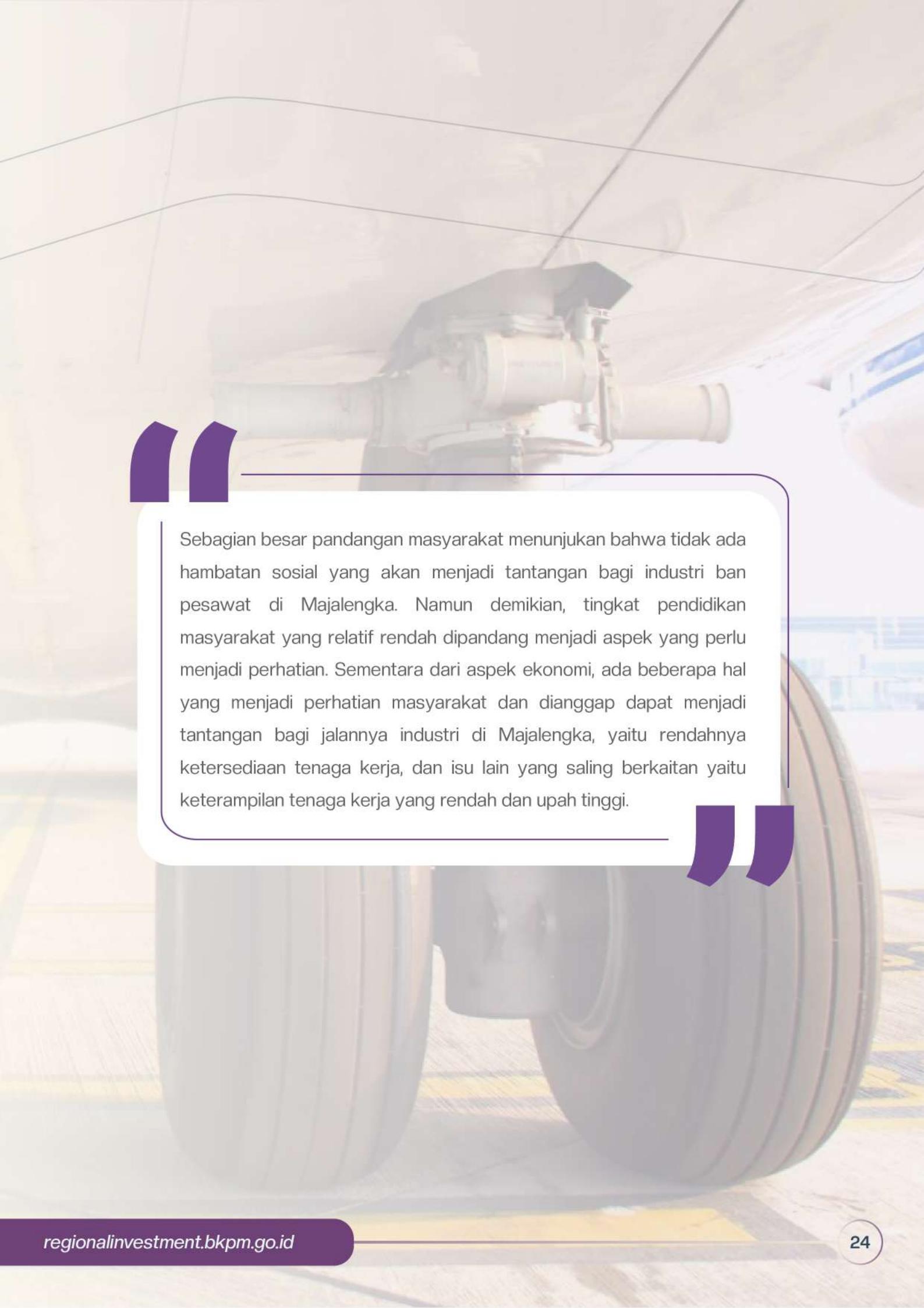
TINGKAT PENDIDIKAN RENDAH

ISU EKONOMI MASYARAKAT YANG MENJADI TANTANGAN



Tantangan pada isu ekonomi yang menjadi pertimbangan utama masyarakat dalam pengembangan industri dan pesawat di KIEM adalah pada isu

KETERSEDIRIAN TENAGA KERJA YANG RENDAH



“ Sebagian besar pandangan masyarakat menunjukkan bahwa tidak ada hambatan sosial yang akan menjadi tantangan bagi industri bandara di Majalengka. Namun demikian, tingkat pendidikan masyarakat yang relatif rendah dipandang menjadi aspek yang perlu menjadi perhatian. Sementara dari aspek ekonomi, ada beberapa hal yang menjadi perhatian masyarakat dan dianggap dapat menjadi tantangan bagi jalannya industri di Majalengka, yaitu rendahnya ketersediaan tenaga kerja, dan isu lain yang saling berkaitan yaitu keterampilan tenaga kerja yang rendah dan upah tinggi.

Aspek Lingkungan



KEMAMPUAN LAHAN

Kemampuan lahan (*land capability*) merupakan penilaian lahan secara sistematik dan pengelompokannya ke dalam beberapa kategori berdasarkan atas sifat-sifat yang merupakan potensi dan penghambat dalam penggunaannya secara lestari

Lokasi site termasuk pada kategori kemampuan lahan agak tinggi, yang berarti memiliki kemampuan pengembangan yang dapat dilakukan dari berbagai jenis kegiatan

Keterangan

- Kemampuan Pengembangan Sangat Tinggi
- Kemampuan Pengembangan Agak Tinggi
- Kemampuan Pengembangan Sedang
- Kemampuan Pengembangan Rendah

Kemampuan Lahan	Luas (Ha)
Sangat Tinggi	5.842,02
Agak Tinggi	76.630,40
Sedang	50.009,92
Rendah	731,28
TOTAL	133.213,62

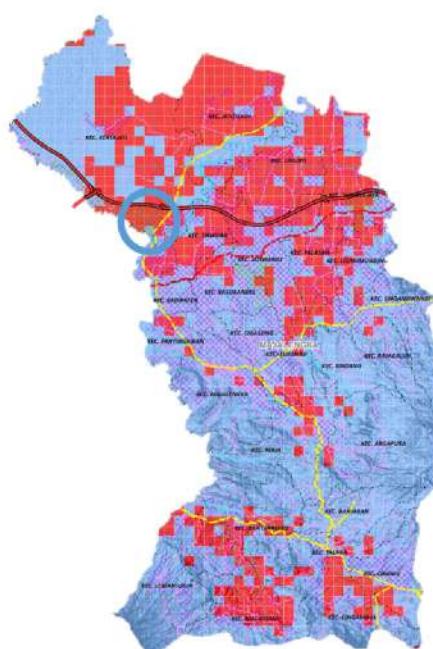
Sumber : Revisi RTRW Kab. Majalengka, 2021



DAYA DUKUNG AIR

Daya Dukung Air merupakan kemampuan penyediaan air pada suatu wilayah yang dilihat dari selisih penyediaan air dengan keberadaan penduduk/aktivitas di wilayah tersebut.

Lokasi site termasuk pada kategori Daya Dukung Air yang sudah terlampaui, yang berarti penyediaan air pada lokasi tersebut perlu mendapatkan perlakuan tambahan (seperti penyediaan embung penampung air) agar kebutuhan air tetap dapat terpenuhi



Satatus Air

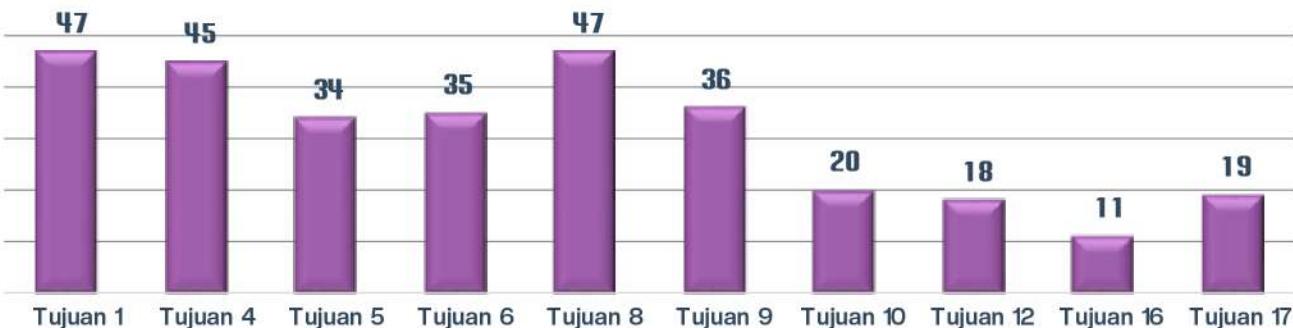
- Belum Terlampaui
- Terlampaui

Pola Ruang Berdampak

- Kawasan Pemukiman
- Kawasan Energi
- Kawasan Peruntukan Industri

Aspek SDG's

KOMITMEN DRERAH TERHADAP SDGs



PENGETAHUAN MASYARAKAT DAN STAKEHOLDER TERHADAP SDGs



TAHAP PELAKSANAAN TARGET SDGs PEMERINTAH DRERAH



BUSINESS PLAN

- Penyediaan bahan baku lokal (RSS) dan impor (*silika, textile chord dan aditif*)
- Produksi ban pesawat terbang baru dan vulkanisir serta pengujian sertifikasi keselamatan
- Intensifikasi pengembangan teknologi ban untuk mengembangkan ban yang ramah lingkungan, efisien, dan meningkatkan kinerja keamanan ban pesawat
- Penyerapan tenaga kerja tingkat internasional, nasional, provinsi, dan lokal
- Kemitraan dalam pengembangan inovasi dan investasi
- Pengelolaan limbah padat, cair, dan gas
- Tata Kelola Perusahaan dan Kelembagaan

e
c
B
R

KONTRIBUSI TERHADAP CAPAIAN SDGs



PROYEKSI PELAKSANAAN

Penerapan tiga kriteria ESG di dalam standar praktik investasi perusahaan untuk mencapai SDGs

- Menerbitkan laporan karbon atau keberlanjutan
- Membatasi polutan dan bahan kimia berbahaya
- Menurunkan emisi gas rumah kaca dan jejak CO₂
- Menggunakan sumber energi terbarukan
- Mengurangi limbah

E



- Mengoperasikan rantai pasokan yang etis
- Menghindari pekerja anak
- Mendukung dan mendorong segala bentuk keragaman
- Memiliki kebijakan untuk melindungi dari pelanggaran seksual
- Membayar upah yang adil

S

G

- Merangkul keragaman di dewan direksi
- Merangkul transparansi perusahaan



Indikator SDGs yang menjadi target kontribusi industri ban pesawat di Kabupaten Majalengka adalah:

- **Pilar Ekonomi:** Tujuan 8 Pekerjaan Layak dan Pertumbuhan Ekonomi, Tujuan 9 Industri Inovasi dan Infrastruktur, Tujuan 10 Berkurangnya Kesenjangan dan Tujuan 17 Kemitraan untuk Mencapai Tujuan
- **Pilar Sosial:** Tujuan 1 Tanpa Kemiskinan dan Tujuan 4 Pendidikan Berkualitas
- **Pilar Hukum:** Tujuan 16 Perdamaian, Keadilan dan Kelembagaan yang Tangguh



Kementerian Investasi / BKPM
Direktorat Perencanaan Industri Manufaktur
Jl. Jenderal Gatot Subroto No. 44, Jakarta 12190
www.investindonesia.go.id

Contact Us

(021) 5225837 ext. 3709



[tu.ditpim@bkpm.go.id](mailto:tuditpim@bkpm.go.id)



Kementerian Investasi/BKPM



KementerianInvestasiBKPM



@bkpm_id



@bkpm



Ministry of Investment /
Indonesia Investment Coordinating Board
(BKPM)