



DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
PROVINSI SUMATERA UTARA

PROYEK KPBU

PEMBANGUNAN
RUSUNAWA
TERINTEGRASI
DI KEK SEI MANGKEI
KAB. SIMALUNGUN



LATAR BELAKANG MASALAH

Background

- 1 BACKLOG PERUMAHAN**
Housing Backlog
- 2 KEBUTUHAN RUMAH BAGI PEKERJA/
KARYAWAN KEK SEI MANGKEI**
Housing Demands For KEK SEI MANGKEI workers
- 3 KEBUTUHAN RUMAH BAGI MBR
HINTERLAND KEK SEI MANGKEI
(SIBASA, TEBING TINGGI)**
*Housing Demands for Low Income Earners in
KEK SEI MANGKEI's Hinterland (SIBASA, Tebing Tinggi)*
- 4 LAMBANNYA PENGEMBANGAN WILAYAH MENYEBABKAN
PERTUMBUHAN EKONOMI TURUT MELAMBAT**
Slow Development of the Region caused economic growth to slow down.

SIBASA : SIMALUNGUN, BATUBARA, ASAHAN



SASARAN PEMBANGUNAN RUSUNAWA TERINTEGRASI

Mixed Use Rental Apartment Target Recipients

TENAGA KERJA KEK SEI MANGKEI

KEK SEI MANGKEI Labor

MBR SIBASA & SEKITARNYA

Low Income Earners of SIBASA & Hinterland's

EX PATRIAT KEK SEI MANGKEI

Expatriate of KEK SEI MANGKEI



PELUANG

Opportunity

01



**KEK SEI MANGKEI
MERUPAKAN LOKASI
INVESTASI TERBESAR KE –5 DI
INDONESIA**

*KEK Sei Mangkei is the 5th biggest
Investment Location in Indonesia.*

02



**SERAPAN TENAGA KERJA
TERBESAR SAAT INI JUMLAH
TENAGA KERJA ±1.800 JIWA**

*The Biggest Worker absorbment
around ±1.800 people now*

03



**MBR YANG BELUM MEMILIKI
RUMAH SIBASA DSK NYA**

*Low Income Earners Citizen that not
yet had House around SIBASA and
Hinterland*

04

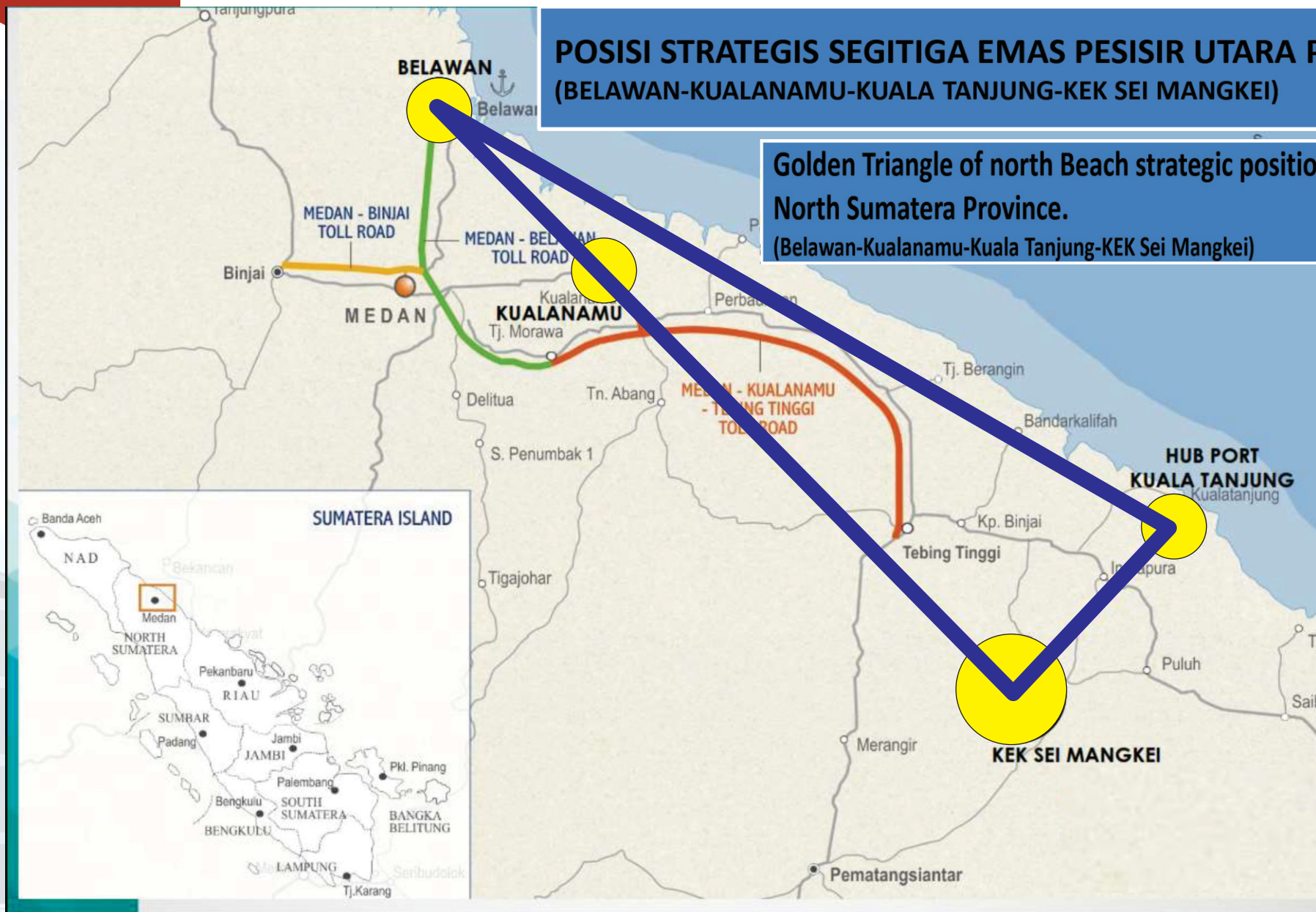


**MEWUJUDKAN
PENGEMBANGAN WILAYAH
DAN PEMBANGUNAN KOTA
BARU**

*Create a New Development area
and New City*

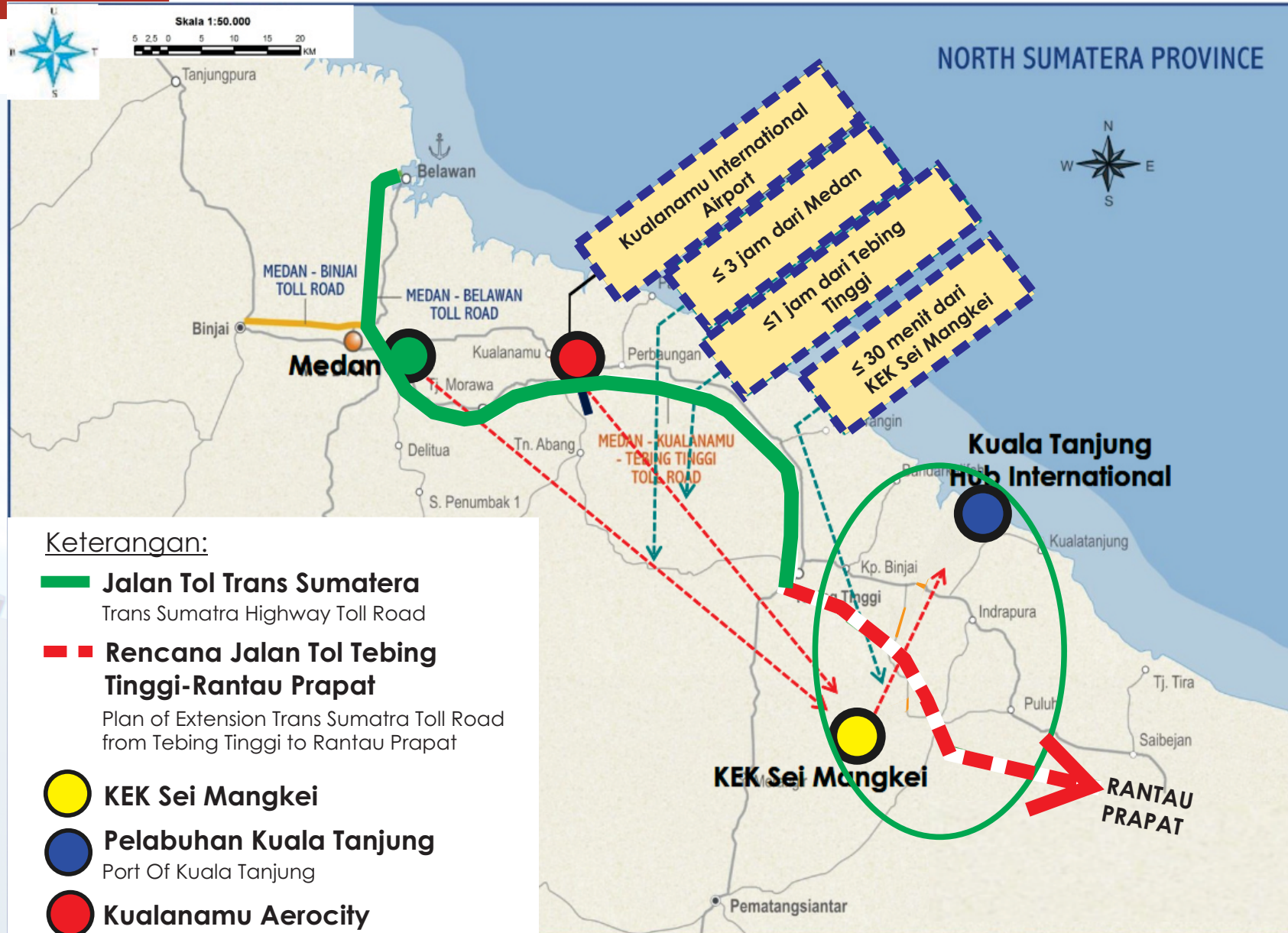
POSISI STRATEGIS

Strategic Position



RENCANA STRATEGIS

Strategic Position



INFRASTRUKTUR JALUR KERETA API

Railroad Infrastructure



SUPPORT PENGELOLA KEK SEI MANGKEI

The Support Of KEK SEI MANGKEI's Administrator



PT. KAWASAN INDUSTRI NUSANTARA

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Sei Mangkei

Kantor Pusat : Jl. Kelapa Sawit II No. 1, Sei Mangkei, Kec Bosar Maligas, Simalungun
Kantor Perwakilan : Jl. Sei Batang Hari No. 2, Medan
Email : kinra@email.ptpn3.co.id, cs@seimangkeisez.co.id

Sei Mangkei, 21 April 2020

Nomor : KINRA/ X/ 205 / 2020

Lampiran : -

Perihal : Surat Permohonan Pembangunan Rusunawa Terintegrasi Bagi Pekerja KEK Sei Mangkei TA. 2020 di Kec. Bandar Kab. Simalungun Prov. Sumut.

Kepada Yth.
Kepala Dinas
Dinas Perumahan Dan Kawasan
Pemukiman Provinsi Sumatera Utara
Jln. Jendral Besar A.H. Nasution
No. 20 Pangkalan Mansyur
Medan

Menindaklanjuti surat Saudara Nomor : 800/831-PKP.PROVSU/2019 tanggal 14 November 2019, dengan ini kami selaku Pengelola Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Sei Mangkei, memohon kepada Ibu untuk dapat mendukung perkembangan KEK Sei Mangkei dengan merealisasikan Pembangunan Rusunawa Terintegrasi Bagi Pekerja KEK Sei Mangkei di Kec. Bandar Kab. Simalungun Prov. Sumut.

Perlu juga kami sampaikan bahwa perumahan untuk pekerja di KEK Sei Mangkei masih sangat kurang. Dengan adanya Pembangunan Rusunawa ini, diharapkan mampu menambah daya tarik bagi calon investor untuk membangun perusahaannya di KEK Sei Mangkei.

Demikian disampaikan atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

PT. Kawasan Industri Nusantara
Direksi,

Wahyudi Syahrul Ramadhani
Direktur Utama

PENYERAPAN TENAGA KERJA DI KEK SEI MANGKEI TAHUN 2019

No	Nama Perusahaan	Jumlah Tenaga Kerja
1	PTPN III (PLTBS)	80
2	PTPN III (PKS Sei Mangkei)	200
3	PTPN III (PKO Sei Mangkei)	77
4	PT Pertagas	10
5	PT PLN	9
6	PT Unilever Oleochemical Indonesia	600
7	PT Industri Nabati Lestari	152
8	PT Pertamina Power Indonesia	35
9	PT All Cosmos Biotek	200
10	PT Alternative Protein Indonesia	200
11	PT Aice Sumatera Industry	800
Total		2.363

TAHAP PEMBANGUNAN



MINAT PEKERJA TERHADAP RUSUNAWA TERINTEGRASI

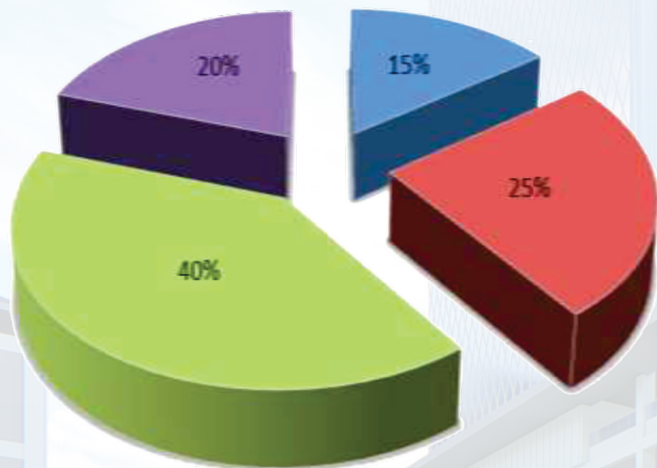
Workers Interest of Integration Mixed Use Rental Apartment Project

PEKERJA KEK SEI MANGKEI MEMILIKI MINAT DAN ANTUSIAS YANG TINGGI TERHADAP PEMBANGUNAN RUSUNAWA TERINTEGRASI INI

KEK SEI MANGKEI WORKERS HAD HIGH INTEREST FOR THIS INTEGRATION MIXED USE RENTAL APARTMENT PROJECT

JARAK TEMPAT TINGGAL KE TEMPAT KERJA

Distance of House to workplace.



Jarak tempat tinggal pekerja dan lokasi bekerja yang cukup jauh

Most of workers house Distance to Workplace is far enough

- < 1 km
- 1-2 km
- 2-3 km
- > 3 km

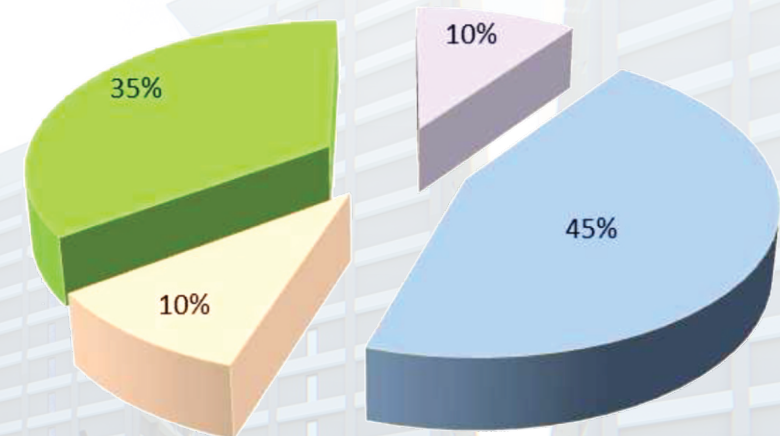
STATUS HARGA SEWA

<u>Rumah Masyarakat</u> society house	Harga / Bulan Price / Month
1 Kamar 1 Room	Rp 550.000 IDR 550,000

<u>Rusunawa</u> Rental Apartment	Harga / Bulan Price / Month
1 Unit Type 36 1 Unit Type 36	Rp 520.000 IDR 520,000

STATUS HUNIAN PEKERJA

Workers Housing Ownership



Umumnya pekerja belum memiliki rumah sendiri

Generally Many workers don't yet own a House

- sewa kamar kost
- kontrak rumah
- rumah sendiri
- mess PTPN

MINAT PEKERJA TERHADAP RUSUNAWA TERINTEGRASI

Workers Interest of Integration Mixed Use Rental Apartment Project

HASIL WAWANCARA DENGAN PEKERJA DI KEK SEI MANGKEI

- PEKERJA SEWA RUMAH DENGAN HARGA Rp.6.000.000-8.000.000/TAHUN
- PEKERJA SEWA KAMAR DENGAN HARGA Rp.550.000 /BULAN DILUAR LISTRIK DAN AIR
- PEKERJA KEK SEI MANGKEI BERMINAT PADA RUSUNAWA TERINTEGRASI INI KARENA JARAK YANG RELATIF DEKAT DENGAN TEMPAT BEKERJA
- PEKERJA MENGHARAPKAN HARGA SEWA RUSUNAWA TERINTEGRASI INI BISA LEBIH MERINGANKAN MEREKA

QUESTIONER RESULT OF WORKER IN KEK SEI MANGKEI

1. Worker Rent a House for Rp 6.000.000 - Rp 8.000.000,- / Annually
2. Worker Rent a Room for Rp 550.000 / Monthly exclude Electric and Water Bill.
3. Workers Of Sei Mangkei Interest with this Integration Mixed Use Rental Apartment Project because the location is more close to their workplace.
4. Workers hope that Rent Price of this Project can Reduce their Monthly Spend.



DUKUNGAN PENDANAAN PEMBANGUNAN RUSUNAWA TERINTEGRASI (TAHUN 2019-2022)

Financial Support for Integration Mixed Use Rental Apartments Project

PEMERINTAH PROVINSI = Rp. 53,78 MILIAR

- **PERENCANAAN = Rp. 2,0 MILIAR**
- **PENGADAAN LAHAN = Rp. 19,28 MILIAR**
- **PEMBANGUNAN = Rp. 32,50 MILIAR**

PEMERINTAH PUSAT(APBN) = Rp. 193,01 MILIAR

- **PEMBANGUNAN = Rp. 193,01 MILIAR**

DENGAN KPBU = Rp. 965,50 MILIAR

- **PEMBANGUNAN = Rp. 965,50 MILIAR**



COMMITMENT PJPK DALAM PEMBANGUNAN RUSUNAWA TERINTEGRASI

PJPK COMMITMENT in Mixed Use Rental Apartment Project

URAIAN KEGIATAN			VOLUME & UNIT	HARGA (Dalam Juta)		ALOKASI ANGGARAN MENURUT TAHUN PELAKSANAAN											KETERANGAN	
				SAT	TOTAL	APBD PROVSU					A P B N				KPBU			TOTAL
						2019	2020	2021	2022	TOTAL	2019	2020	2021	TOTAL	2021	2022		
						2.624,4	1.882,0	27.668,0	21.611,0	53.785,4	0,0	21.000,0	172.001,5	193.001,5	652.554,0	312.954,331	965.508,285	
A PERENCANAAN					2.000,0	500,0	900,0	600,0	0,0	2.000,0	0,0	0,0	0,0					
A. 1	Penyusunan Master Plan Kawasan Rusunawa Terintegrasi mendukung KEK Sei Mangkei	1,0 Paket	400,0	400,0	400,0													APBN KEMENTERIAN PUPR
A. 2	Penyusunan Studi Pendahuluan / Visioning/Gagasan Pemb. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei	1,0 Paket	100,0	100,0	100,0													
A. 3	Penyusunan AMDAL Kawasan Rusunawa Terintegrasi mendukung KEK Sei Mangkei	1,0 Paket	700,0	700,0		700,0												APBN KEMENTERIAN PERDAGANGAN
A. 4	Penyusunan DED Sal.Drainase , IPAL, Persampahan di KWS. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei	1,0 Paket	500,0	500,0			500,0											
A. 5	Penyusunan DED Penyediaan Air Minum (SPAM) Kawasan Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei	1,0 Paket	200,0	200,0		200,0												APBN KEMENTERIAN KESEHATAN
A. 6	Penyusunan DED Kebakaran Kawasan Rusunawa Terintegrasi mendukung KEK Sei Mangkei	1,0 Paket	100,0	100,0			100,0											
B PENGADAAN LAHAN				244.786,9	1.926,4	982,0	7.568,0	8.809,0	19.285,4	0,0	0,0	0,0						KPBU
B. 1	Pengadaan Lahan di Kawasan Sekitar KEK Sei Mangkei TOTAL 7.6 Ha ; TA. 2019 = 2.0749 Ha	20.749,0 M2	0,090	1.867,41	1.867,410													
	TA. 2020 = 0.4865 Ha;	4.865,0 M2	0,200	973,00		973,000												
	TA. 2021 = 2.5 Ha	25.000,0 M2	0,300	7.500,00			7.500,0											
	TA. 2022 = 2.5 Ha	25.000,0 M2	0,350	8.750,00				8.750,0										
B. 2	Penilaian Lahan Oleh KJPP	3,0 Paket	50,0	150,00	50,0		50,0	50,0										
B. 3	FGD Pengadaan Lahan Tingkat Kec, Kab, Provsu	10,0 Kali	4,5	45,0	9,0		9,0	18,0	9,0									
B. 4	Pembentukan Tim Pengadaan Lahan Lingkup Provsu	1,0 Tim		225.501,5														
	(sesuai SK Tim KPBU)																	
C PEMBANGUNAN				123.501,500	198,000	0,000	19.500,000	12.802,000	32.500,000	0,000	21.000,000	172.001,500	193.001,500					
C. 1	Pembangunan Rusunawa MBR Pekerja 4 Lantai Type 36 M2 ; Kap. 60 SRS (58 Unit , 2 unit u/difable)	3,0 Tower	21.000,000	63.000,000	0,000	0,000	0,000	0,000		0,000	21.000,000	42.000,000						
C. 2	Pemb. Jalan Akses & Jln. Alternatif di Kws. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya (L = 5,0 M)	2.000,0 M	1,000	2.000,000	0,000	0,000	2.000,000	0,000	2.000,000									
C. 3	Pemb. Jalan Baru hinterland Rusunawa menuju pusat kota perdagangan (L = 14,0 M ; 2 jalur @ 7 M)	7.000,0 M	10,000	70.000,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000			70.000,000						
C. 4	Pemb. Jembatan Jalan Baru hinterland Rusunawa menuju pusat kota perdagangan (L = 14,0 M ; P =80 M)	80,0 M	400,000	32.000,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	32.000,000						
C. 5	Pemb. SPAM (Pengembangan Sistem) mendukung Kws. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya	1,0 Paket	1.000,000	1.000,000	0,000	0,000	1.000,000	0,000	1.000,000									
C. 6	Pembangunan Sal. Drainase mendukung Kawasan Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya	4.000,0 M	1,500	6.000,000	198,000	0,000	3.000,000	2.802,000	6.000,000									
C. 7	Pembangunan IPAL Komunal mendukung Kawasan Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya	1,0 Paket	4.000,000	4.000,000	0,000	0,000	0,000					4.000,000						
C. 8	Pemb. Sistem Pengolahan Sampah mendukung Kws. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya	1,0 Paket	8.000,000	8.000,000	0,000							8.000,000						
	- Pembangunan Workshop 20 x 20 M & eralatan (alat berat, truck sampah, dll)																	
	- Lahan	50.000,0 M2	0,150	7.500,000	0,000	0,000	7.500,000	7.500,000				0,000						
C. 7	Penyediaan Sistem Fire hydran Kws. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya	1,0 Paket	1.000,000	1.000,000	0,000	0,000	1.000,000	1.000,000										
C. 8	Penataan Kawasan - Pembangunan RTH Kws. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya	1,0 Paket	4.000,000	4.000,000	0,000	0,000	0,000					4.000,000						
C. 9	Pemb.PS Olah Raga Kws. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya (Futsal, Bolakaki, Tennis, dll)	1,0 Paket	2.000,000	2.000,000	0,000	0,000	2.000,000		2.000,000									
C. 10	Pembangunan Pasar Rakyat	1,0 Paket	12.000,000	12.000,000	0,000	0,000	0,000					12.000,000						
C. 11	Pembangunan SMK Teknologi, Pertanian, Industri, Ekonomi, Komunikasi, informatika	1,0 Paket	10.000,000	10.000,000				10.000,000	10.000,000									
	- Pemb. Gedung SMK (6 Unit RKB ; 1 Unit Ruang Lab ; 1 Unit R Workshop; 1 Unit Ruang IT																	
	- Pengadaan Lahan	20.000,0 M2	0,150	3.000,000	0,000	0,000	3.000,000	3.000,000										
C. 12	Penyediaan PS Kesehatan Mobil Emergency Kws. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya	1,0 Paket	1,500	1,500						0,000	0,000	1,500						
RENCANA PEMBANGUNAN RUSUNAWA TERINTEGRASI MELALUI KPBU (KERJASAMA PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA)				965.508,285									652.553,953	312.954,331				
C. 13	Pekerjaan Pematangan Tanah	1,0 Paket	37,625	37,625									37,6					
C. 14	Pekerjaan Pembuatan Taman Terbuka Umum Terpadu & Food Arcade	1,0 Paket	1.694,500	1.694,500										1.694,500				
C. 15	Pekerjaan Pembangunan SPBU	1,0 Paket	21.697,750	21.697,750									21.697,8					
C. 16	Pembangunan MASJID	1,0 Unit	4.860,552	4.860,552										4.860,552				
C. 17	Pembangunan Apartemen MBR Kws. Rusunawa Terintegrasi KEK Sei Mangkei, dsknya (18 Lt ; 14 untuk hunian Cap. 224 Unit; 12 Unit -difable; 4 Lantai Parkir)	3,0 Tower	166.014,310	498.042,930									332.028,620	166.014,310				
C. 18	Pekerjaan BANGUNAN KOMERSIL MIX USE (Hotel 15 Lt, Apartemen Middle - High 16 Lt & Hypermart 4 Lt) terdiri dari 2 Tower	1,0 Paket	LS	426.842,798									298.789,959	128.052,839				
C. 19	Pekerjaan LANSEKAP KAWASAN	1,0 Paket	12.332,130	12.332,130										12.332,130				
D OPERASI PEMELIHARAAN																		



FITUR PROYEK

Project Fiture

LOKASI LOCATION

- Desa Perdagangan II Kecamatan Bandar Kab. Simalungun
- Luas : 26.200 m2

LINGKUP PROYEK PROJECT SCOPE

Design, Build, Finance, Maintenance
And Transfer (DBFMT)

PJPK (Penanggung Jawab Proyek Kerjasama) PIC Collaboration Project

Gubernur Sumatera Utara
Governor of North Sumatra

MASA KERJA SAMA COLABORATION PERIODE

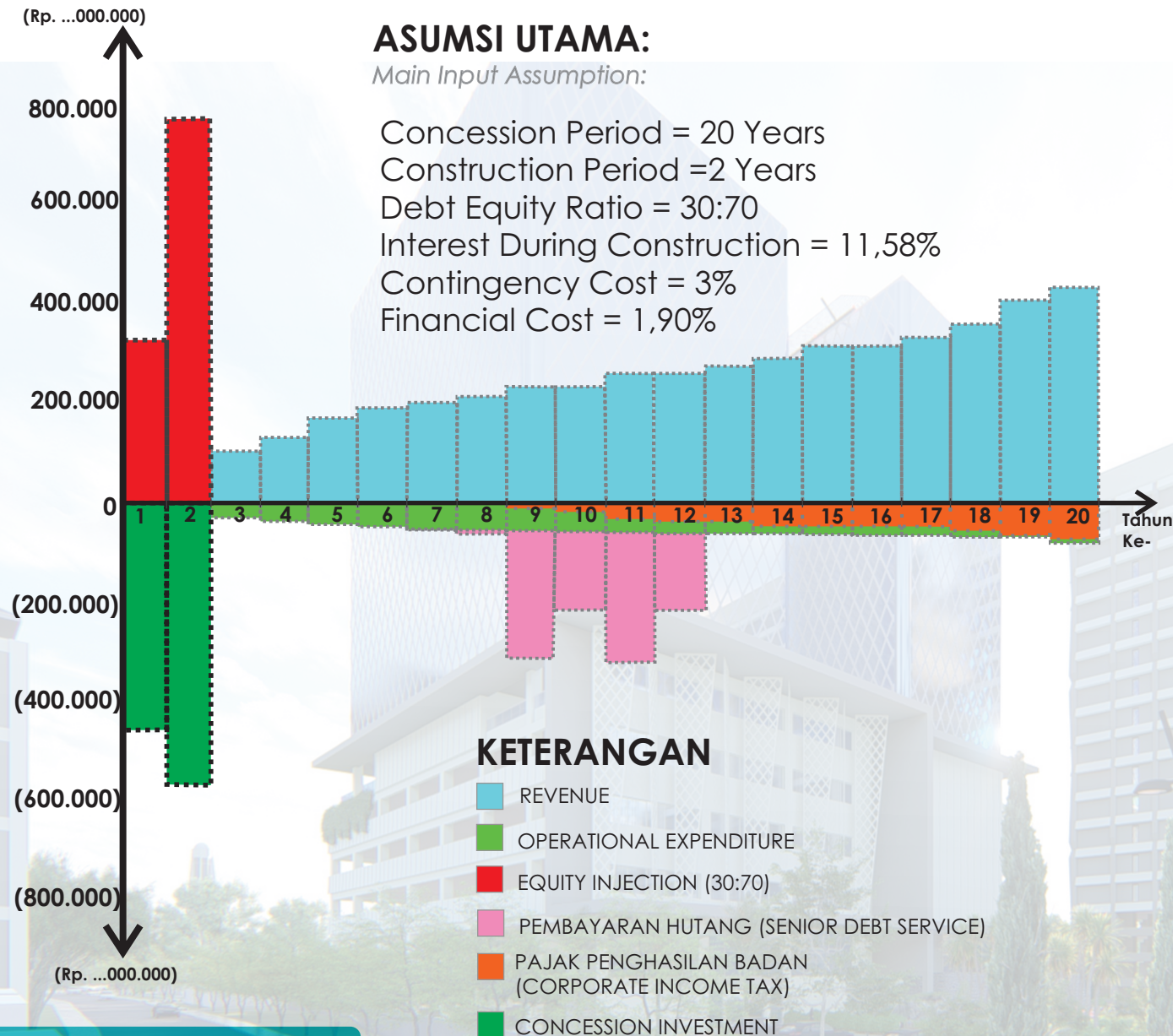
20 Tahun termasuk 2 Tahun masa konstruksi
20 Years include 2 years contruction periode

PENGEMBALIAN INVESTASI RETURN OF INVESTMENT PERIODE

User Based Payment

RINGKASAN FINANSIAL

Financial Summary



CAPEX
Rp1,134 Triliun



OPEX
Rp1,014 Triliun

*Selama masa Kerjasama
In Collaboration Periode



IRR/WACC
11,14%/10,36%



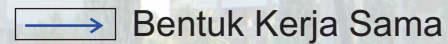
NPV
Rp. 59,022 Miliar



PAYBACK PERIOD
8 Tahun 7 bulan
8 Years 7 Months



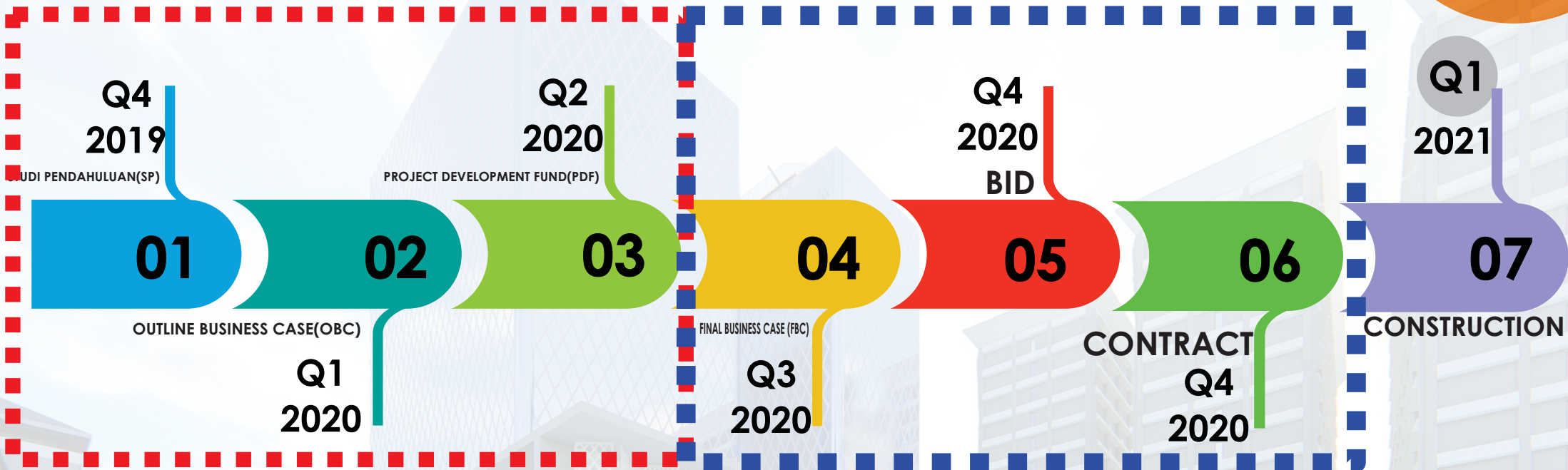
Project Structure



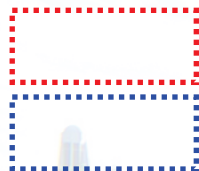
TIME LINE

TAHAP PENYIAPAN

TAHAP TRANSAKSI



NOTE: JADWAL FBC DAN LELANG AKAN MENYESUAIKAN DENGAN KEMENKEU



PROSES KPBU SEI MANGKEI

PROSES KEMENKEU



INFORMASI LOKASI KEGIATAN

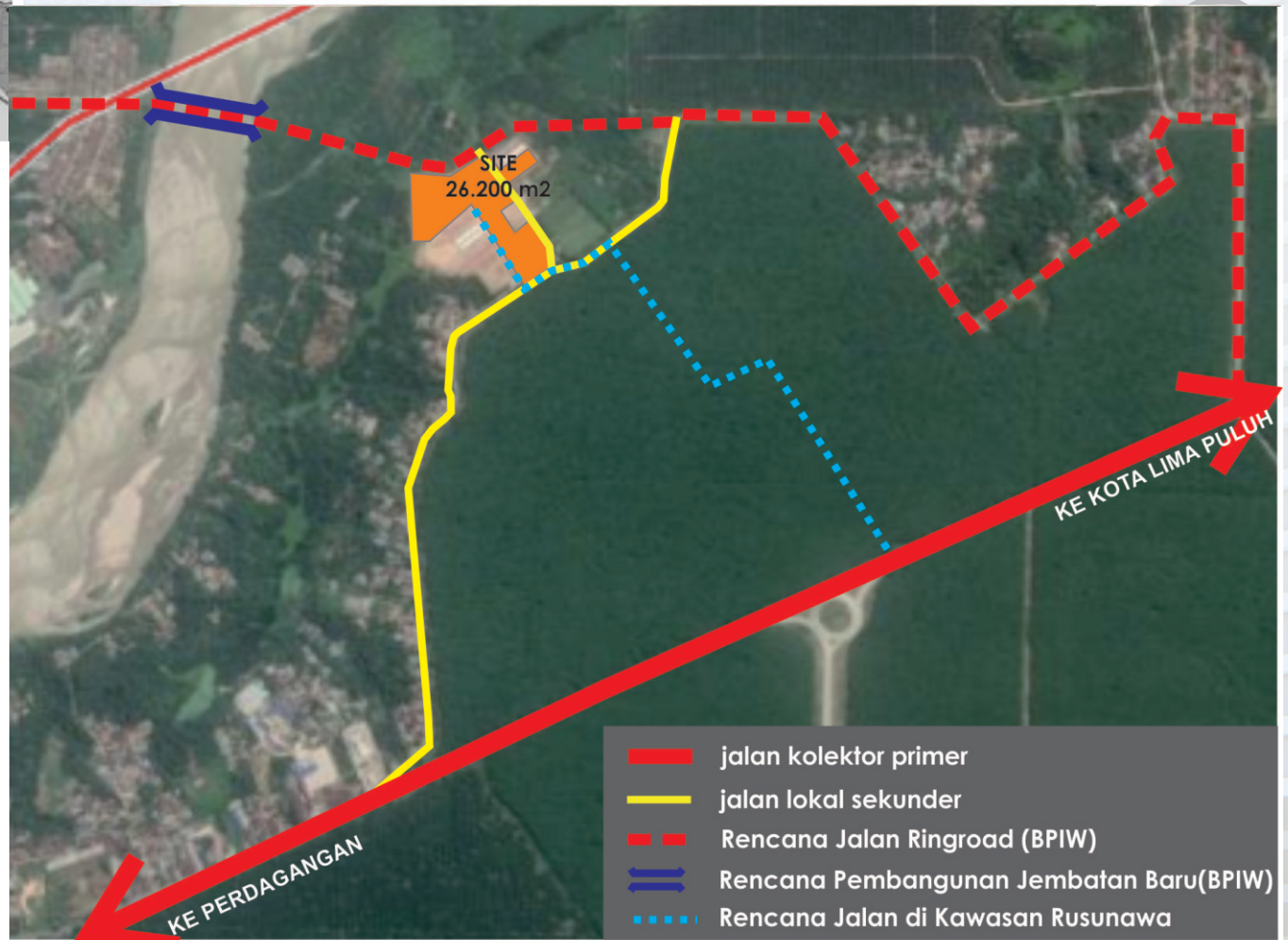
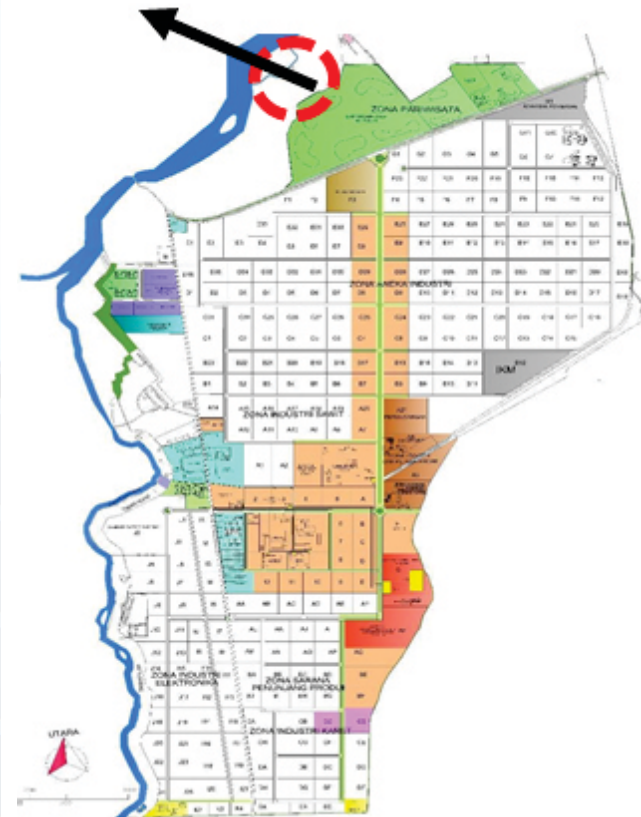
Information On Location Of Project



TITIK KORDINAT

Location Coordinate

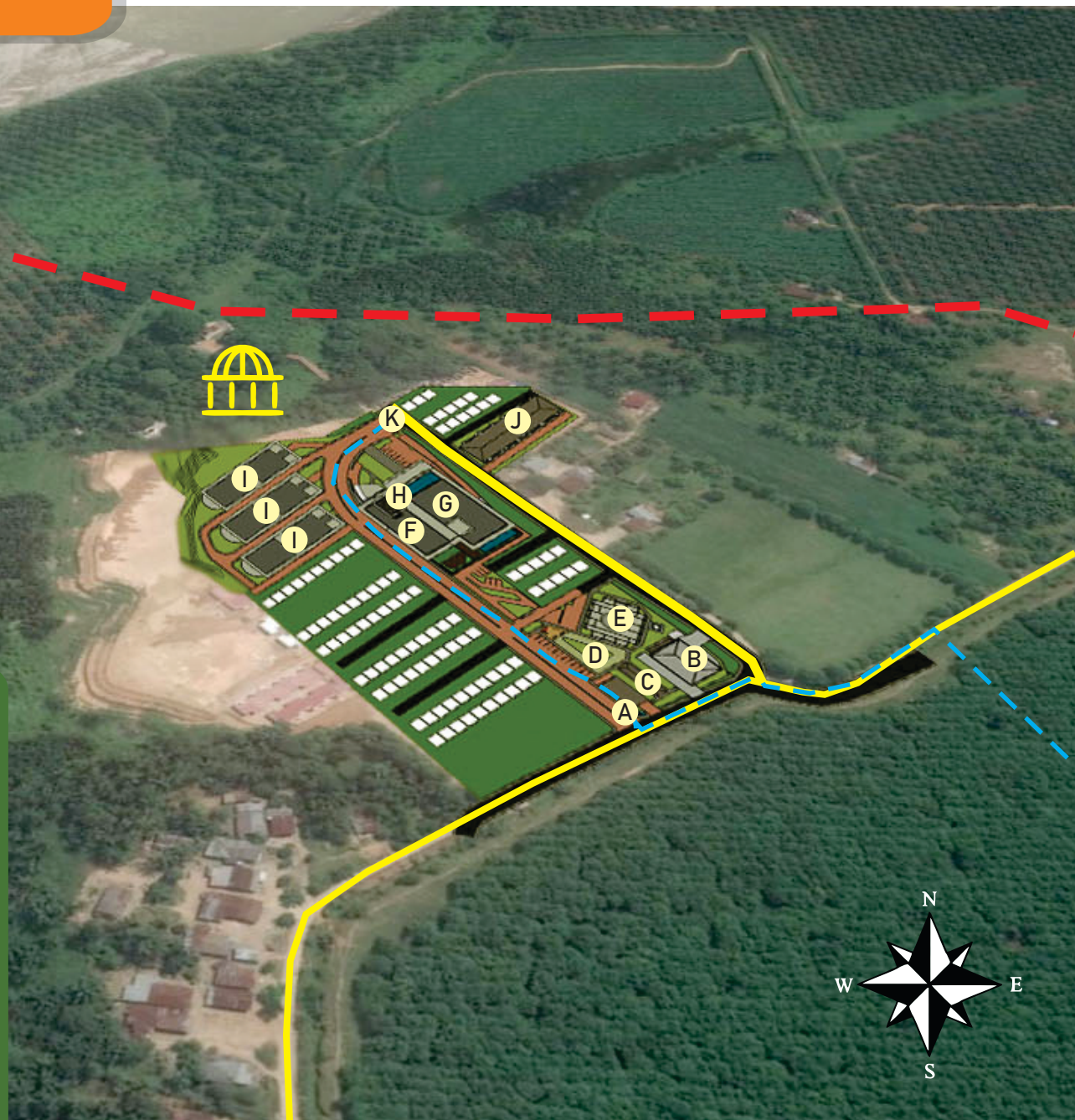
$3^{\circ}10'07.5''\text{N}$; $99^{\circ}20'43.0''\text{E}$



SITE PLAN

LEGENDA	KETERANGAN
	RENCANA PENGEMBANGAN RINGROAD (BPIW)
	JALAN LOKAL SEKUNDER
	RENCANA JALAN DI KAWASAN RUSUNAWA
	RENCANA PEMBANGUNAN JEMBATAN BARU (BPIW)
	LOKASI KERAMAT KUBAH

LEGENDA	KETERANGAN
A	ENTRANCE UTAMA
B	FASILITAS SPBU
C	FASILITAS FOOD ARCADE
D	RUANG TERBUKA TERPADU
E	FASILITAS IBADAH (MASJID)
F	TOWER HOTEL MIX USE BULIDING (16LT)
G	TOWER APARTEMEN MIX USE BUILDING (16LT)
H	HYPERMARKET MIX USE BUILDING (3LT)
I	RUSUNAWA KPBU (18LT)
J	RUSUNAWA BANTUAN KEMENTERIAN (4LT)
K	ENTRANCE SEKUNDER



DATA BANGUNAN *Building Data*





RUSUNAWA RENTAL APARTMENT

- **Terdiri dari 3 Tower (672 unit)**
3 towers
- **Kapasitas 1 tower : 224 unit**
Tower Capacity: 224 Unit
- **Jumlah Lantai : 18 Lantai**
Floor Total: 18 Floor Level
- **14 Lantai hunian dan 4 lantai parkir**
14 Floor for Flathouse unit and 4 Floor for Parking

DATA BANGUNAN *Building Data*

BANGUNAN MIX USE

Mix Use Building

1. APARTEMEN

- Jumlah Lantai : 16 Lantai
- Lt. Dasar-Lt.5 : core lift,
- Lt.6 : fasilitas, Lt.7-16: room, rooftop
- Tipe Kamar Studio (Tipe 44): 77 unit
- Tipe Kamar Family (Tipe 80) : 55 unit

2. HOTEL

- Jumlah Lantai : 15 Lantai
- Lt. 1 : Lobby, Lt 2-3 : core lift,
- Lt.4-6 : fasilitas, Lt.7: Hall,
- Lt. 8-15: room, rooftop+helipad
- Tipe Kamar Deluxe (4x8 m): 90 unit
- Tipe Kamar Suite (5x9 m) : 27 unit

3. BANGUNAN KOMERSIL/HYPERMART

- Jumlah Lantai : 4 Lantai
- Lt. 1-3 : Hypermart dan retail-retail,
- Lt. 4 : Service

4. KOLAM RENANG



DATA BANGUNAN

Building Data



TAMAN BERMAIN ($\pm 1.050\text{m}^2$)



MASJID ($\pm 550\text{m}^2$)



SPBU ($\pm 875\text{m}^2$)

PROGRESS

MARKET SOUNDING 12 Juni 2020

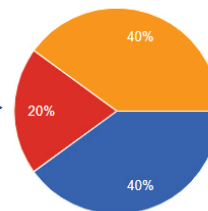
TUJUAN

Mengetahui Minat Pasar dan Menerima Saran dan Masukan dari Pemerintah Pusat, BUMN, BUMD, Pemda, dan Perusahaan Swasta Calon Investor

HASIL

- Peserta Video Conference MS 74 Orang
- Peserta yang mengisi Kuesioner 10 Orang

Persentase Minat Pasar →



● a. Tidak Minat (Not Interested)
● b. Minat Rendah (Low Interest)
● c. Sangat Minat (Very Interested)

KENDALA

- Masih Perlu Tambahan Lahan
- Koordinasi dukungan Pemda pada Proyek KPBU belum maksimal

SOLUSI

Mengaktifkan TIM KPBU yang sudah di tetapkan Gubernur Melalui SK Nomor : 188.44/1436/KPTS/2018 Tentang TIM Koordinasi Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam penyediaan Infrastruktur

TERIMA KASIH

best regard



**DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
PROVINSI SUMATERA UTARA**