



NUSANTARA
Capital City of Indonesia

Panel Diskusi

Peluang Investasi KPBU di Ibu Kota Nusantara

Dr. Agung Wicaksono, M.Sc., M.B.A.

Deputi Pendanaan dan Investasi – Otorita Ibu Kota Nusantara

6 NOVEMBER 2023

Investasi di Ibu Kota Nusantara Mulai Terwujud





Ibu Kota Negara
NUSANTARA

Hingga November 2023, Total Investasi di Ibu Kota Nusantara Mencapai **Rp. 35 Triliun**

Groundbreaking 1: 21-22 September 2023

Perkiraan nilai investasi: **23.1 triliun IDR***

Konsorsium Nusantara



1,85 Ha – hanya untuk hotel Nusantara
(est.* investasi **20 Tn IDR**)

Pembangunan **mall, hotel, perkantoran**



0,7 Ha

(est.* investasi **1 Tn IDR**)

Hotel Bintang 4



5 Ha

(est.* investasi **2 Tn IDR**)

Rumah sakit

Groundbreaking 2: 1-2 November 2023

Perkiraan nilai investasi **12.9 triliun IDR***



2,07 Ha

(est.* investasi **1 Tn IDR**)

RS layanan kesehatan ibu dan anak, dan layanan trauma



PAKUWON GROUP

7,29 Ha

(est.* investasi **2,1 Tn IDR**)

Mall, hotel, apartemen, gedung perkantoran



1,16 Ha

(est.* investasi **566 Bn IDR**)

Sekolah Bertaraf Internasional



0,65 Ha

(est.* investasi **158 Bn IDR**)

Hotel Bintang 4



ASTRA international

2,27 Ha

(est.* investasi **1.1 Tn IDR**)

Sekolah Dasar Negeri 20 Sepaku (Sekolah alam dengan konsep **smart green building**)



1,1 Ha (KIPP 1B)

(est.* investasi **536 Bn IDR**)

RS multidisipliner fokus pada ortopedi dan fisioterapi



253,6 Ha

Pulau Suaka Orang Utan

Investor swasta

K/L & BUMN



FIFA

35,86 Ha (KIPP 1B)

(est.* total investasi **180,6 Bn IDR**)

Pembangunan tempat **pelatihan sepak bola** berstandar **FIFA**



PLN

50 MW

(est.* investasi **480 Bn IDR**)

Infra. ketenagalistrikan (PLTS 50 MW), kantor, pusat layanan



BANK INDONESIA

6,98 Ha

(est.* investasi **2 Tn IDR**)

Kantor Bank Indonesia



347 Ha

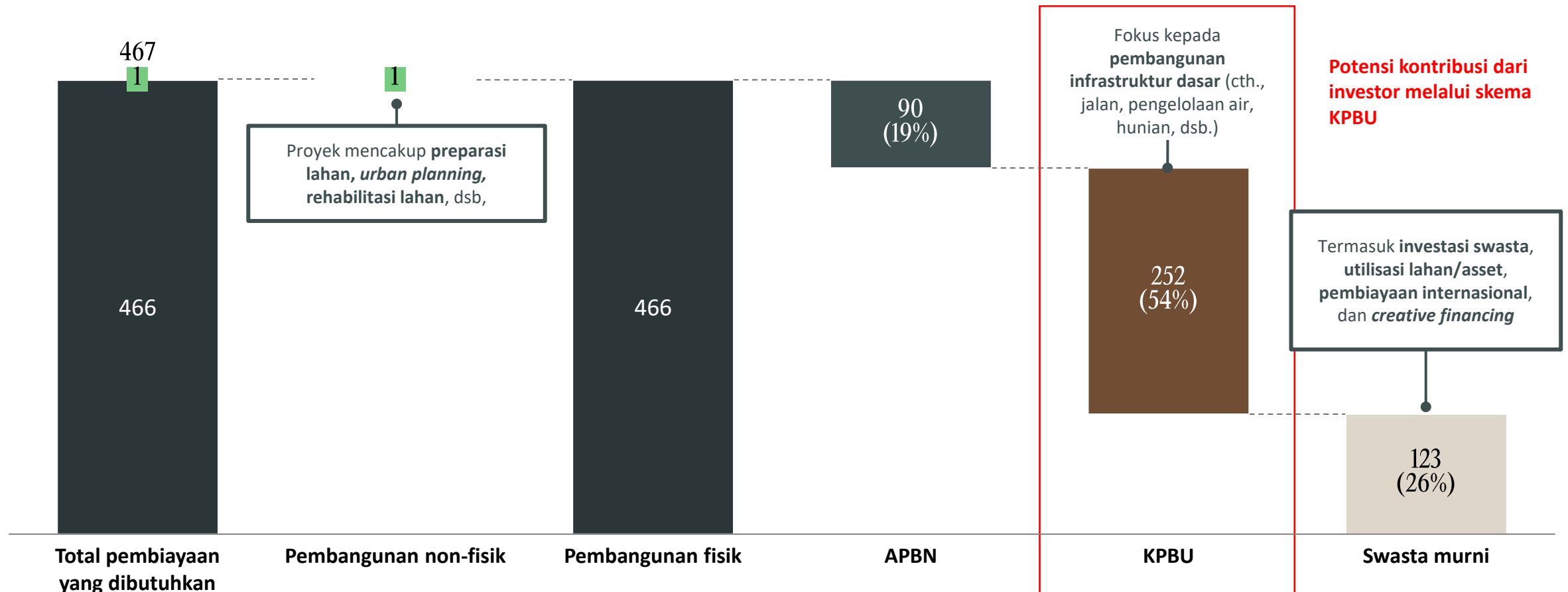
(est.* investasi **4.9 Tn IDR**)

Bandara Udara VVIP

*estimasi nilai investasi bersifat indikatif dan dapat berubah; 1. Asumsi koefisien lantai bangunan (KLB) dalam range 2-2,8 dari luas area lahan dan koefisien dasar bangunan (KDB) dalam range 0,4-0,6 dari luas area lahan; 2. Asumsi biaya pembangunan kawasan campuran sebesar Rp. 10 juta Rupiah/m2 berdasarkan benchmark smart building dan harga tanah sebesar Rp. 0,6- Rp. 0,8 juta Rupiah/m2; 3. Biaya sewa tenant sebesar Rp. 17 juta Rupiah/bulan akan bertambah sesuai dengan peningkatan inflasi; 4. Biaya operasional ~10% dari total pendapatan; 5. Kegiatan yang Diperbolehkan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang tercantum pada lampiran

54% Pembiayaan pengembangan Nusantara direncanakan menggunakan skema KPBU

Skema Modalitas Pengembangan IKN (Tn Rupiah)





12 Sektor Prioritas di IKN Berpotensi Dikembangkan dengan Skema KPBU

Sektor prioritas utama
(jangka pendek)



Energi Terbarukan



Hunian



Transportasi



Jaringan Telekomunikasi



Pengelolaan Air



Pengelolaan Sampah

Sektor prioritas tinggi
(jangka panjang)



Infrastruktur Teknologi



Infrastruktur Komersil



Layanan Kesehatan



Fasilitas Umum dan Sosial



Fasilitas Pendidikan



Kawasan Industri Hijau

Pemerintah telah mempersiapkan **berbagai insentif kompetitif** untuk investasi IKN

Kemudahan Melakukan Bisnis

Kepemilikan Tanah

- **0% BPHTB** (Biaya Pengadaan Tanah dan Bangunan)
- **Hak kepemilikan/ penggunaan kompetitif**: HGU selama 95 tahun, HGB 80 tahun, dan HPL 80 tahun

Pekerja Asing

- **Pembebasan biaya kompensasi kepada pemilik bisnis/ investor** terhadap pekerja asing, ditanggung oleh Pemerintah Indonesia

Hunian Utama

- **Dukungan penyediaan hunian utama** bagi pemilik bisnis/ investor dan karyawannya

Insentif Fiskal

Tax Holiday

- Tax holiday bagi **pemilik UMKM** atau investor dengan **nilai investasi >Rp 10 M**
- **Pajak pasal 21** akan ditanggung oleh Pemerintah Indonesia bagi pegawai yang berdomisili di IKN

PPN & Pajak Barang Mewah

- **Tidak dikenakan PPN** atas properti, EV, layanan sewa properti, layanan konstruksi, dan layanan pengolahan limbah

Super Deduction

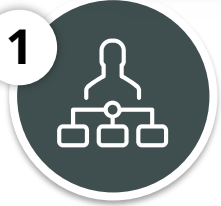
- **Donasi – pengurangan 200%** untuk pembangunan fasos dan fasum
- **Vokasional – pengurangan 250%** untuk pelatihan dan pendidikan vokasi
- **R&D – pengurangan 350%** untuk Riset dan Inovasi

Customs

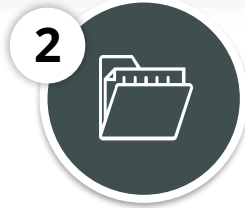
- Masa **pembebasan bea cukai selama 4-6 tahun** (awalnya 2-4 tahun)

Highlight Skema KPBU di Nusantara

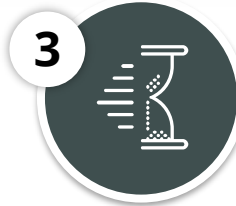
Proses Penyederhanaan Skema KPBU di Nusantara



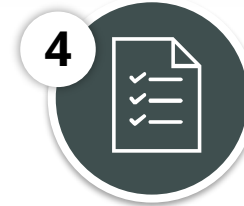
1
Penggabungan Fungsi KPBU, Tim KPBU, Panitia Pengadaan, dan Tim Pengendalian KPBU ke dalam Panitia KPBU IKN



2
Perubahan Dokumen Kajian Pendahuluan menjadi Dokumentasi Identifikasi yang sejalan dengan Master Plan



3
Penyederhanaan **Feasibility Pre-Studies** dari 8 asesmen menjadi 4 asesmen

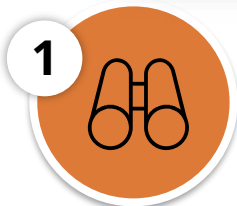


4
Penyederhanaan proses unsolicited dalam satu tahap dimana pemrakarsa potensial dapat mengirimkan FS (Feasibility Study)



5
Peraturan tentang indikasi waktu, format dokumen identifikasi, format dokumen kelayakan prakajian, dan permohonan persetujuan lingkungan hidup

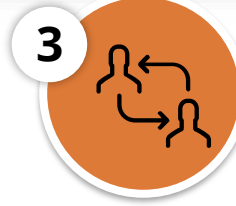
Spesifikasi dan Peraturan Baru untuk Skema KPBU di Nusantara



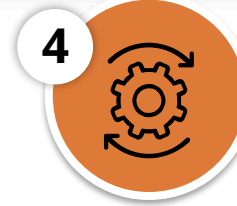
1
Keterlibatan **Standby Financier** sejak awal, serta kehadiran **Probity Advisor**



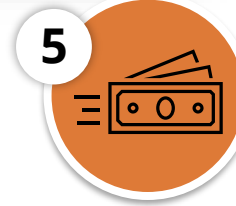
2
Peraturan mengenai perubahan ketentuan setelah perjanjian ditandatangani



3
Transisi dari **KPBU IKN**
1. Transisi Inisiator
2. Transisi PJPk

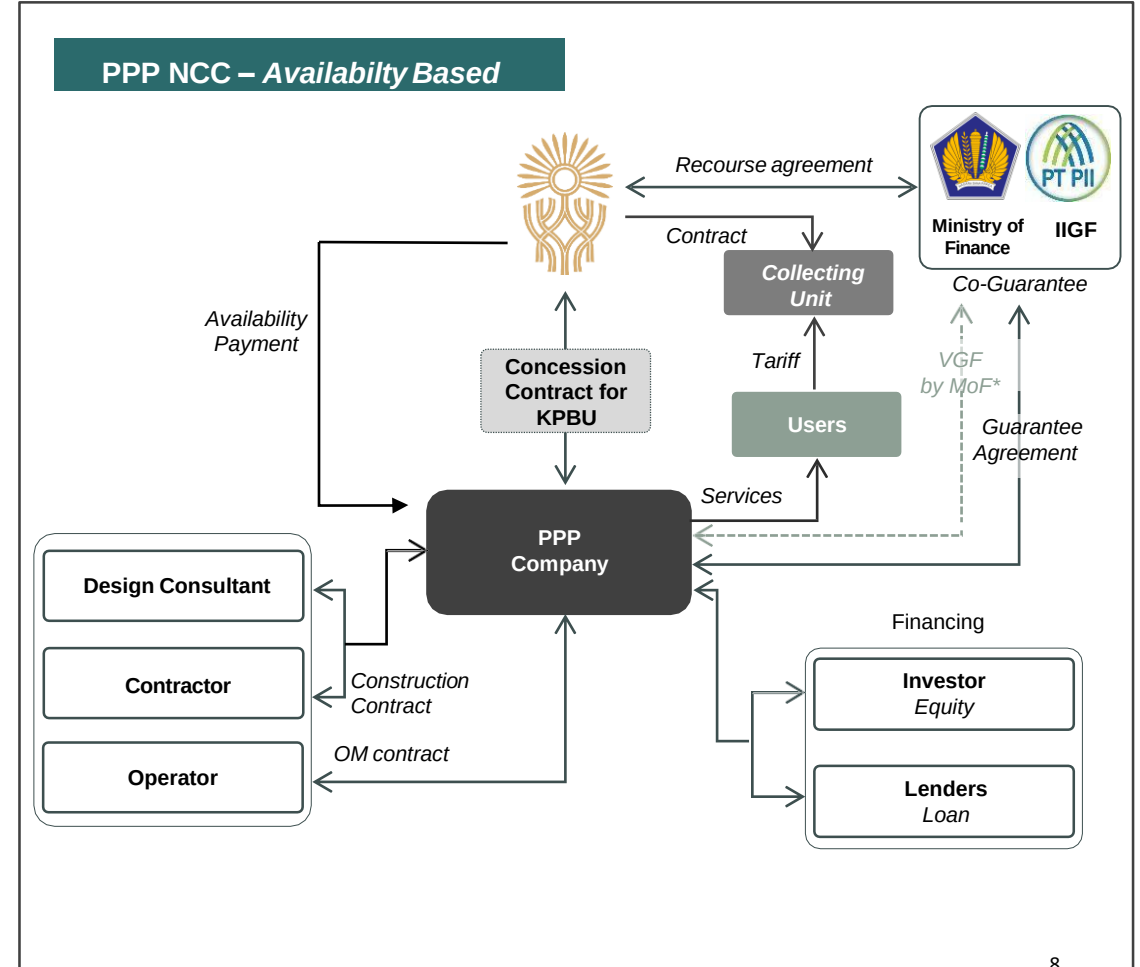
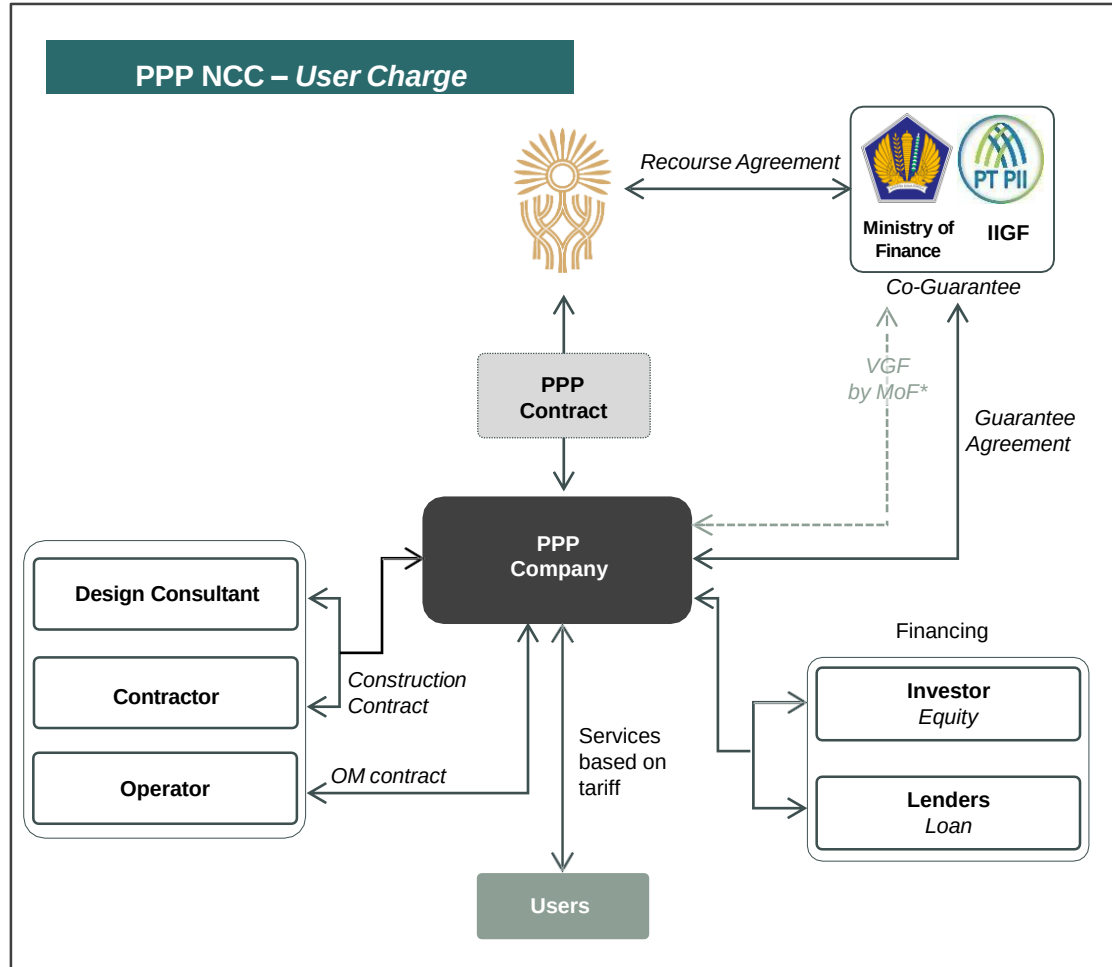


4
Pemanfaatan BUP (Business Unit Plan) ditetapkan sebelum pengadaan BUP dengan kriteria tertentu



5
Availability Payment
Jaminan pemerintah untuk skema *solicited* dan *unsolicited*

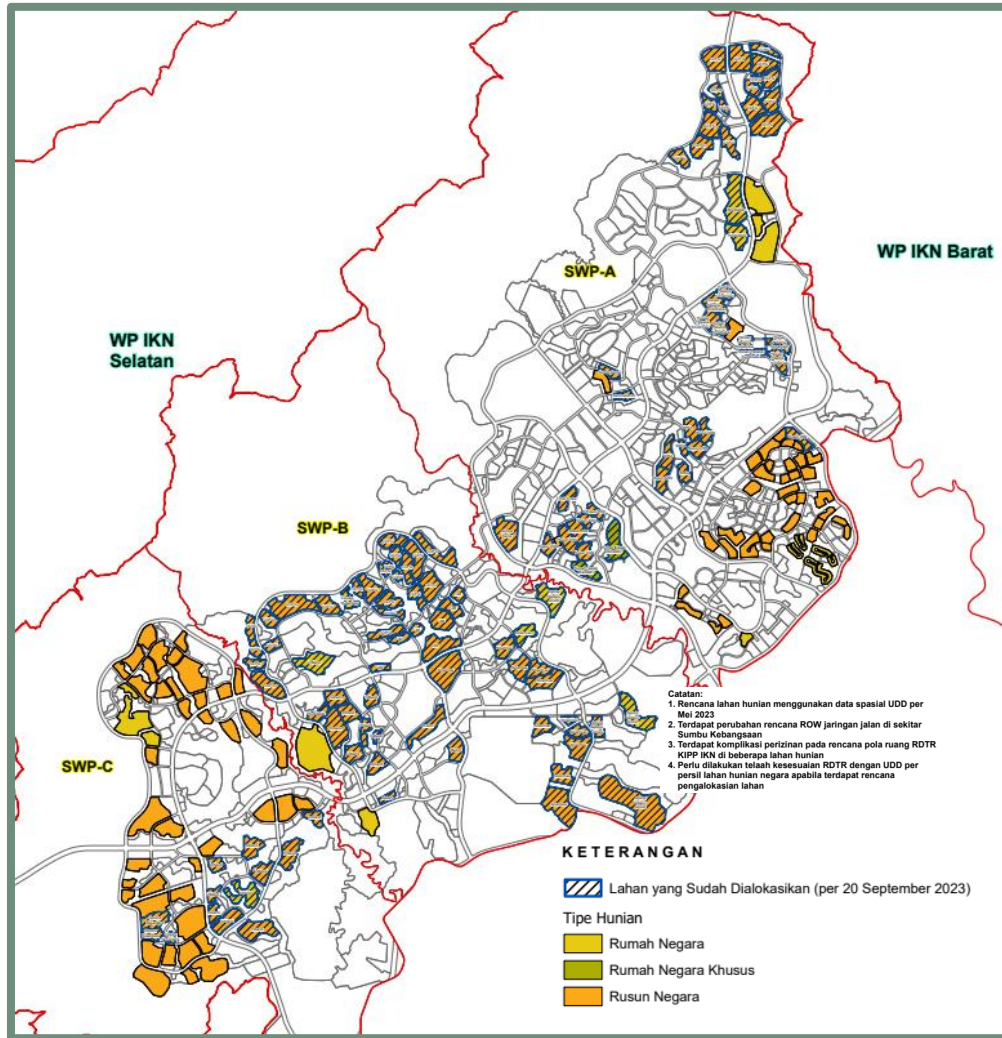
Skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha di Ibu Kota Nusantara





Ibu Kota Negara
NUSANTARA

Investor Hunian dengan Skema KPBU Unsolicited telah menyelesaikan tahap studi kelayakan



Total units for PPP Housing at IKN

4558

unit hunian vertikal
(~261 tower)

159

unit rumah tapak

9 candidates for housing PPP and 2 candidates for education PPP



6 tower (252 unit)



60 tower (2160 unit)



8 tower (208 unit)



8 tower (266 unit)



109 unit rumah tapak



10 tower (616 unit)



20 tower (1056 unit)



3 tower
30 unit rumah tapak



10 tower
20 unit rumah tapak



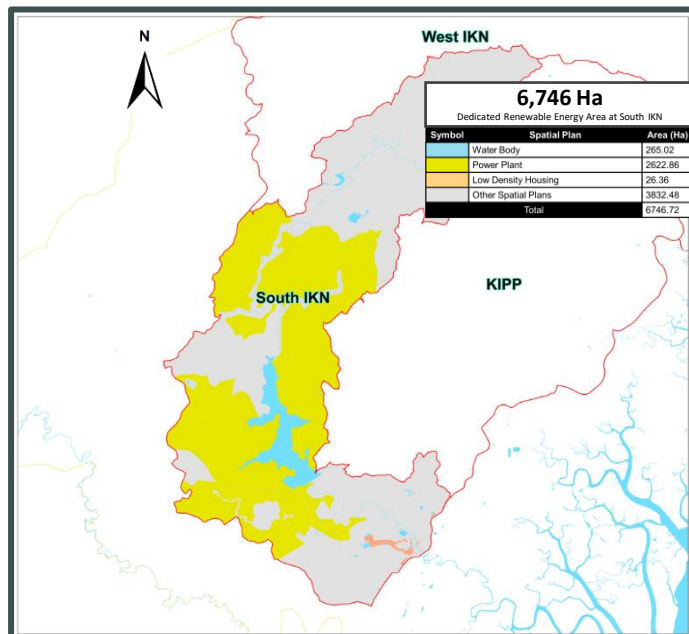
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

1 Tower Kampus



1 Sekolah Terpadu

Terdapat peluang pengembangan EBT dengan kapasitas ~7 GW di Nusantara pada 2022-2045



Lokasi	South of Core Government Area
Area (Ha)	2.622,86
Ruang Lingkup Investasi	Investment to build Solar Powerplant, Transmission and Distribution Network (Smart Grid)

Estimasi Investasi

9,3 - 95 Tn IDR

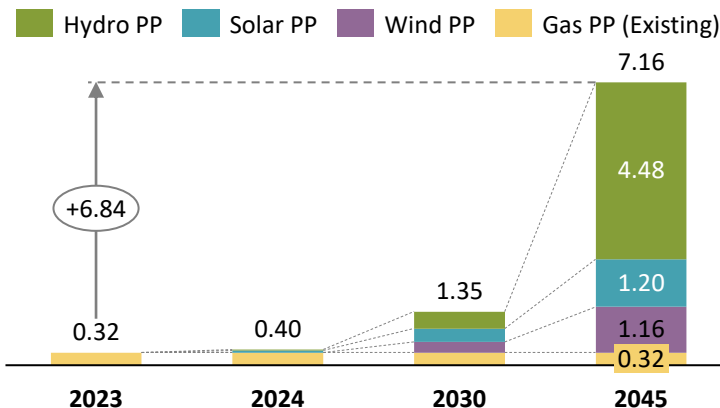
**Nilai berdasarkan estimasi biaya total lifetime (incl., CAPEX, O&M, and Fuel cost);*

Ekspektasi Rate of Return

12.9% - 15.8%

Diperkirakan berdasarkan IRR proyek serupa, IRR proyek tertentu harus melalui studi kelayakan

Peluang investasi untuk berbagai jenis pembangkit listrik/ Proyeksi Kapasitas Terpasang (GW)



Alternatif skema Investasi



Menjadi **Independent Power Provider** bagi IKN melalui pengembangan in-house

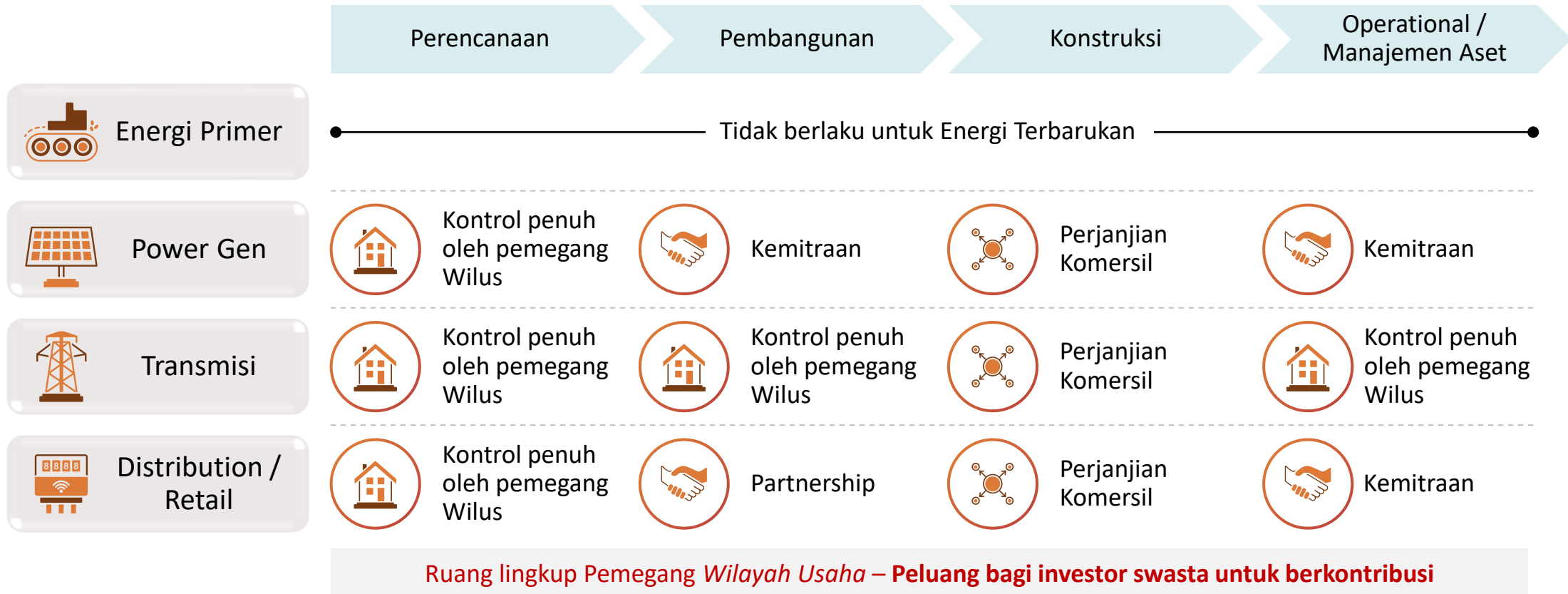


Mengembangkan pembangkit listrik melalui **skema KPBU**; revenue stream dari **Availability Payment**



Melakukan **B2B partnership** dengan PLN untuk mengembangkan pembangkit listrik untuk area KIPP 1A

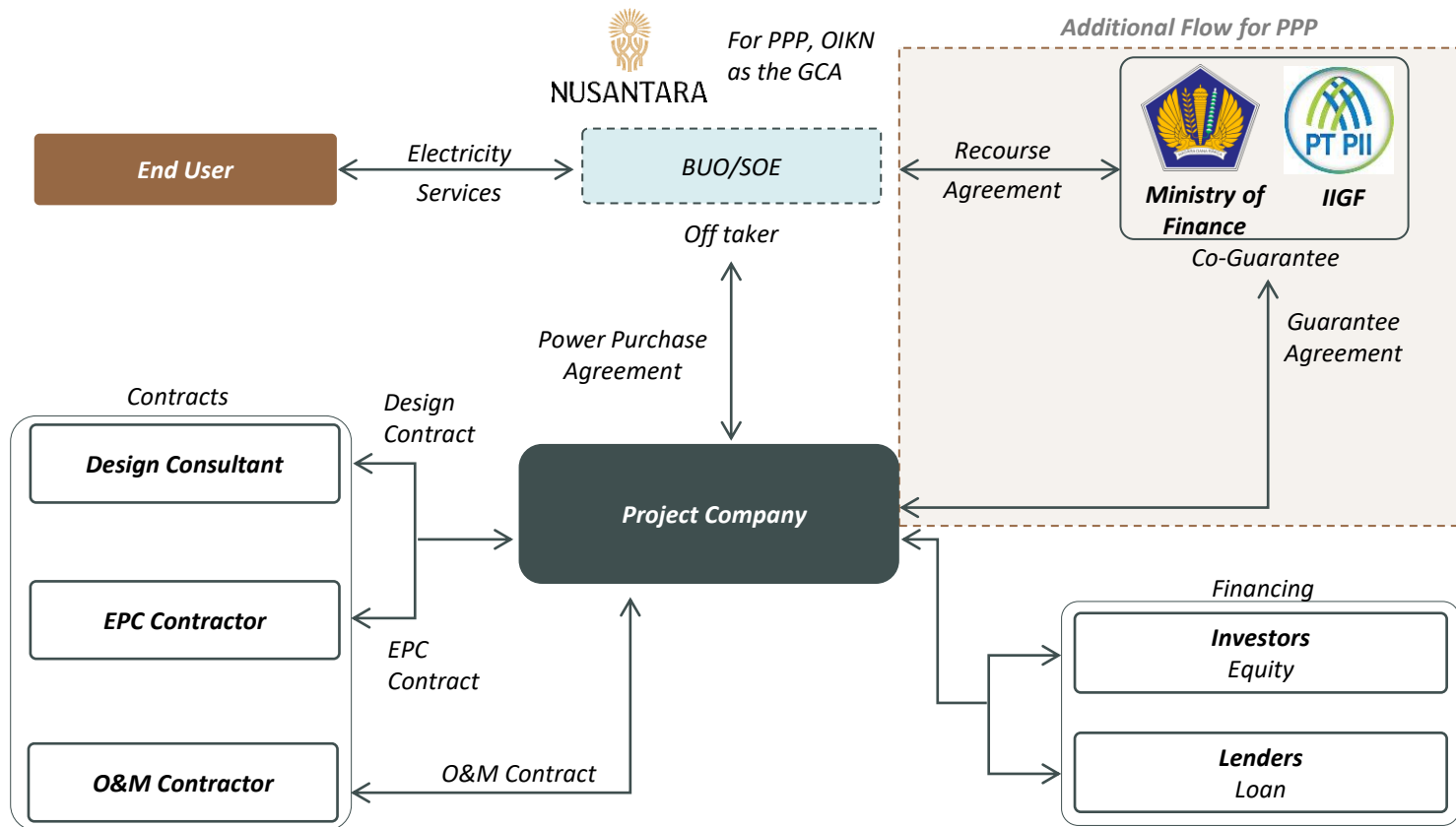
Berbagai peluang pengembangan Energi Terbarukan di IKN, berpedoman pada tiga model bisnis yang diterapkan oleh pemegang Wilayah Usaha





NUSANTARA
Capital City of Indonesia

Prospek investasi Nusantara Energi terbarukan – modalitas IPP/ KPBU



Ringkasan

- OIKN akan menjadi PJPK dan *off taker* untuk skema modalitas IPP/PPP
- Batas waktu yang diusulkan untuk modalitas ini adalah tahun 2024 dan seterusnya, ketika BUO/BUMN memiliki wilayah wilayah operasi sendiri atau “Wilayah Usaha/ Wilus”
- Sebagai KPBU, proyek ini akan mendapatkan jaminan pemerintah di bawah PII dan Kemenkeu
- Penetapan Wilus diberikan kepada satu *business entity* di setiap Wilus
- Skema kerjasama: KPBU *solicited, unsolicited, dan IPP*

Peraturan

- UU 30/2009 diubah dalam UU 6/2023
- GR. 17/2022
- PR 112/2022
- Permen ESDM 11/2021
- PPN/ Peraturan Bappenas 6/2022

Modalitas

- PPP: DBFMOT (*Design Build Finance Maintain Operate Transfer*)
- IPP: BOO (*Build Own Operate*)

Durasi

- Durasi: 20 - 25 tahun

Peran BUMN dan swasta *Subholding* PLN sedang membangun PLTS 50 MW di Nusantara

Deskripsi

- **PLN Nusantara Power** tengah membangun pembangkit listrik green energy dari tenaga surya untuk Kawasan Inti Pusat Pemerintahan Ibu Kota Nusantara
- Mencerminkan komitmen PLN terhadap sistem tenaga listrik yang **ramah lingkungan dan modern**, dengan rencana untuk menerapkan konsep serupa di lokasi lainnya di Indonesia



Sistem Tenaga Listrik

Tenaga listrik meliputi 4 gardu induk, genset 4 x 2.000 kVA, dan Uninterruptible Power Supply (UPS) 8 x 400 kVA untuk pengoperasian berkelanjutan

Infrastruktur, termasuk trafo dan kabel, akan ditempatkan di bawah tanah untuk menjaga estetika

Listrik tersebut akan mengintegrasikan **Smartgrid**, Advanced Meter Infrastructure (AMI), dan menyambung ke PLTS berkapasitas 50 MW dan tambahan PLTA

Bersama KADIN Mewujudkan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha

18 Oktober - Jakarta

Forum Jajak Pasar dan Sosialisasi Investasi di Ibu Kota Nusantara

Okt'22

Mei'23

23 Mei - Jakarta

Jajak Pasar 2 - Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal Bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara

16 – 17 Agustus Balikpapan

Jajak Pasar 3 - sosialisasi insentif perpajakan yang disampaikan otorita IKN dan Upacara Bendera di IKN

Agus'23

Okt'23

13 Oktober - Bali

Jajak Pasar 4 – konsultasi publik mengenai peluang penanaman modal, insentif dan kemudahan berusaha di IKN Nusantara

19 Okt – Arab Saudi

Business Gathering Indonesia dan Arab Saudi, untuk menyampaikan usulan proyek Ibu Kota Nusantara

Okt'23

SAAT INI

Forum KPBU KADIN dan OIKN
Embracing Private Financing for Acceleration of Green and Sustainable Nusantara Capital City Ecosystem



BANDAR UDARA IBU KOTA NUSANTARA



NUSANTARA

Ibu Kota Negara
Indonesia

Terima Kasih

TITLE OF PRESENTATION

*Some people make things happen,
some watch things happen,
while others wonder what has happened.*

– Eleanor Roosevelt