DEVELOPMENT BRIEF

Jakarta Investment Centre

NAGRAK-CILINCING

JAKARTA UTARA



LOGISTIC ORIENTED DEVELOPMENT:

KAWASAN LOGISTIK TERPADU JAKARTA

JAKARTA INVESTMENT CENTRE 2026



KATA PENGANTAR

Heru Hermawanto

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta

Development Brief Kawasan Nagrak - Cilincing memperkenalkan potensi pengembangan kawasan pendukung kegiatan logistik yang terintegrasi dan berkualitas tinggi. Terletak sekitar 20 menit dari Pelabuhan Tanjung Priok dengan potensi untuk pengembangan akses tol langsung ke pelabuhan dan bandara, kawasan Nagrak - Cilincing merupakan lokasi yang ideal untuk pengembangan sebuah kawasan logistik. Melalui dokumen ini, kami menyajikan visi dan arah pengembangan baru untuk sistem logistik perkotaan Jakarta yang bertujuan meningkatkan efisiensi, memberikan nilai tambah, dan menginspirasi calon investor dalam menggali lebih dalam potensi di Jakarta.

Dengan tema *"Logistic Oriented Development"*, kawasan ini menitikberatkan efisiensi pergerakan kendaraan barang, peluang pengembangan sistem pergudangan modern yang mengoptimalkan penggunaan lahan, serta aksesibilitas yang baik ke jaringan jalan tol kota. Kawasan ini juga terintegrasi dengan area rumah susun sewa (rusunawa) Nagrak milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, menyediakan alternatif hunian terjangkau bagi calon pekerja di kawasan dan melengkapi ketersediaan fasilitas pendukung kawasan.

Kawasan ini dirancang untuk menjadi percontohan bagi pengembangan fasilitas logistik baru di Jakarta.

Dengan terus meningkatnya volume lalu lintas barang dan kontainer di pelabuhan Tanjung Priok, ekspansi terhadap area pergudangan yang tersedia juga dibutuhkan. Selain itu, stok pergudangan di Jakarta juga masih membutuhkan variasi tipologi, terutama untuk pergudangan dengan teknologi tinggi.

Sebagai kawasan yang berada pada jaringan utama pergerakan barang, Nagrak - Cilincing memiliki peluang besar untuk berkembang sebagai hub baru bagi jaringan logistik tidak hanya untuk Jakarta, namun seluruh Jabodetabek. Melalui integrasi tata ruang, rekayasa transportasi, serta peningkatan kualitas ruang terbuka, kawasan ini diharapkan menjadi model percontohan pengembangan kawasan pergudangan yang berkualitas tinggi, efisien, dan relevan dengan kebutuhan industri logistik masa kini.

Kami berharap konsep yang ditawarkan dalam *Development Brief* Nagrak - Cilincing ini dapat mendorong minat para investor untuk berkolaborasi dalam pengembangan kawasan secara berkelanjutan. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membuka peluang kemitraan strategis untuk mewujudkan kawasan yang efisien, bernilai tinggi, serta memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat, pelaku usaha, dan ekosistem logistik Jabodetabek.

DAFTAR ISI



Konsep LOD	02	*Multi-Storey Warehouse*	22
Lokasi Kawasan	04	Dukungan Pemerintah	24
Profil Kawasan	06	Harga Lahan Sekitar Kawasan	28
Ketentuan Tata Ruang	08	*Sector Insights*	30
Development Summary	10	*Construction Costs*	34
Master Development	12	*Industry Based Salary*	35
Transshipment Hub	18	Alur dan Syarat Perizinan	36
High Ceiling Warehouse	20	Pemanfaatan Aset Pemerintah	38

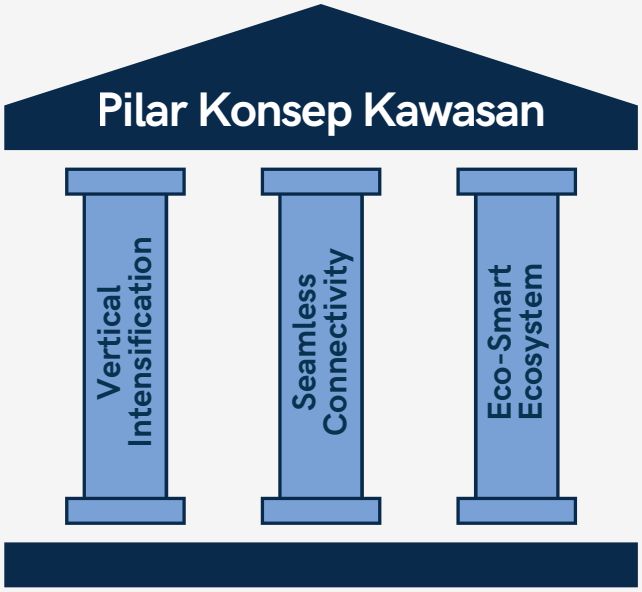


LOGISTIC ORIENTED DEVELOPMENT

Logistics Oriented Development (LOD) merupakan konsep tata ruang yang mengintegrasikan infrastruktur logistik modern untuk memenuhi kebutuhan distribusi, sekaligus mendorong kawasan seperti Jakarta Utara menjadi pusat investasi logistik berdaya saing global.

Secara tata ruang, LOD berfokus pada regenerasi kawasan gudang konvensional menjadi fasilitas modern, terutama melalui pengembangan gudang vertikal (vertical warehouse). Pendekatan ini memaksimalkan pemanfaatan lahan perkotaan yang terbatas dengan meningkatkan kapasitas penyimpanan tanpa memerlukan ekspansi horizontal. Bagi investor, infrastruktur logistik modern menciptakan peluang investasi yang meningkatkan efisiensi rantai pasok, mempercepat distribusi barang, dan memperkuat daya saing kawasan.

Dari sisi perkotaan, LOD menata aktivitas logistik agar lebih terpusat dan didukung oleh infrastruktur jalan yang memadai. Penataan ini memungkinkan pergerakan kendaraan logistik berlangsung lebih tertib, efisien, dan terpisah dari aktivitas harian masyarakat. Dengan berkurangnya konflik antara kendaraan berat dan pengguna jalan lainnya, kawasan dapat menjadi lebih aman, lalu lintas lebih lancar, serta lingkungan perkotaan menjadi lebih nyaman dan mendukung kualitas hidup masyarakat.



1. ***Vertical Intensification:***
   Optimalisasi lahan *prime* di sekitar pelabuhan dengan konversi ke pergudangan vertikal.

2. ***Seamless Connectivity:***
   Disediakannya *dedicated logistic lane* dari dan ke pelabuhan.

3. ***Eco-Smart Ecosystem:***
   Green building, energi terbarukan, dan kawasan pergudangan yang memiliki banyak RTH



104,64
JUTA TON
arus barang 2025

14.473
KAPAL
bersandar pada 2025

67,7%
PORSI INTERNASIONAL
dari total arus barang 2025

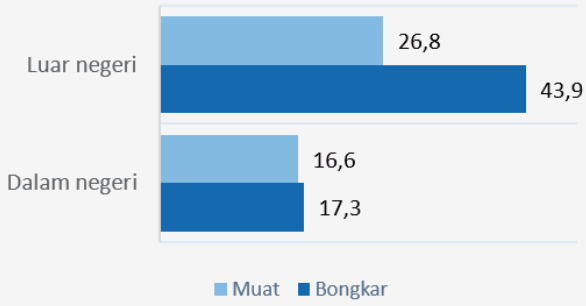
Kunjungan Kapal Terus Menguat

Jumlah kapal, 2021–2025



Arus Internasional Mendominasi

Bongkar-muat menurut pelayaran, juta ton, 2025



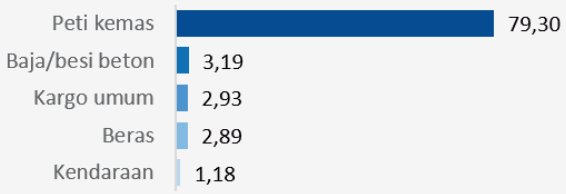
Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta, 2025, diolah.

Market Signal

Kunjungan kapal mencapai **level tertinggi** dalam lima tahun dan menegaskan Tanjung Priok sebagai simpul distribusi utama Jakarta. Pada 2025, arus barang mencapai 104,64 juta ton; 67,7% berasal dari pelayaran internasional. Selisih bongkar terhadap muat sebesar 17,78 juta ton menunjukkan fungsi kuat sebagai gerbang pasokan. Struktur 2024 juga didominasi peti kemas sebesar 79,30 juta ton, jauh di atas komoditas lainnya.

Top 5 Arus Barang Menurut Komoditas, 2024

Total bongkar dan muat, juta ton



Sumber: BPS Indonesia, Statistik Transportasi Laut 2024, diolah.

IMPLIKASI PENGEMBANGAN

Permintaan ruang perlu diarahkan pada ekosistem logistik berorientasi pelabuhan: gudang perkotaan, cross-docking, cold chain, area konsolidasi, serta staging area truk yang terhubung dengan koridor distribusi utama.

JAKARTA UTARA

Penduduk (2023)
1,81 juta jiwa

Jumlah Angkatan Kerja (2023)
911 ribu jiwa

Luas Wilayah
146,66 km^2

Sebagai pintu gerbang utama perdagangan internasional dan aktivitas logistik DKI Jakarta, **Jakarta Utara** berkembang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi yang strategis. Wilayah ini terus menarik investasi didukung oleh keberadaan pelabuhan, kawasan industri, jaringan jalan tol, serta konektivitas menuju kawasan metropolitan Jabodetabek.

Kinerja Ekonomi



PDRB Atas Dasar Harga Konstan 2021-2025

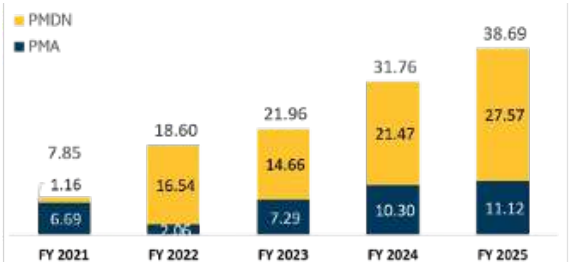


Distribusi PDRB Tahun 2025

Selama periode 2021–2025, perekonomian Jakarta Utara menunjukkan **tren pertumbuhan yang konsisten** dengan CAGR sebesar 4,8%, hal ini mencerminkan meningkatnya aktivitas produksi, perdagangan, dan jasa di kawasan Jakarta Utara.

Realisasi Investasi

Realisasi Investasi Jakarta Utara (Triliun Rupiah)



Realisasi Penanaman Modal Asing (PMA) menunjukkan tingginya minat investor global terhadap Jakarta Utara. Investasi asing terutama mengalir pada sektor perdagangan, jasa, dan transportasi, mencerminkan tingginya kepercayaan investor terhadap potensi pertumbuhan kawasan serta perannya sebagai **pusat distribusi dan aktivitas bisnis.**

Top 5 PMA Jakarta Utara Tahun 2025 (%)



Top 5 PMDN Jakarta Utara Tahun 2025 (%)



LOKASI KAWASAN



AKSESIBILITAS KAWASAN

Via Tol

- Pelabuhan Tanjung Priok : 20 menit
- Bandara Soekarno Hatta : 60 menit
- Kawasan Industri Sunter : 45 menit
- Kawasan KBN Marunda : 10 menit
- Kawasan KBN Cakung : 18 menit
- Kawasan Industri Cikarang : 50 menit
- Kawasan Industri Karawang : 70 menit
- Kawasan Industri Cikupa : 80 menit
- Kawasan Industri Balaraja : 85 menit

Konstelasi Pergerakan Logistik Jabodetabek

Setiap hari, arus barang dari pelabuhan, bandara, dan jalur darat bertemu di Jakarta sebelum didistribusikan ke Jabodetabek dan berbagai daerah di Indonesia. Pola pergerakan ini menunjukkan mengapa Jakarta memiliki peran strategis sebagai hub logistik sekaligus lokasi yang tepat untuk pengembangan kawasan *Logistics Oriented Development (LOD)*.

1
Gerbang Logistik Bandara Soetta
Tujuan: Antar Pulau & Negara
Jenis Kargo: Time Sensitive Cargo (buah impor, obat-obatan, dll)

2
Gerbang Logistik Barat Jakarta
Tujuan: Kawasan Industri
Jenis Kargo: Bahan Baku dan Hasil Manufaktur

3
Gerbang Logistik Selatan Jakarta
Tujuan: Hinterlands Jabodetabek
Jenis Kargo: Produk Segar (Buah, Sayuran, Daging)

4
Gerbang Logistik Pelabuhan Tj. Priok
Tujuan: Antar Pulau & Negara
Jenis Kargo: *Container, dry bulk, liquid bulk, general cargo*

5
Gerbang Logistik Timur Jakarta
Tujuan: Kawasan Industri
Jenis Kargo: Bahan Baku dan Hasil Manufaktur

NAGRAK CILINCING

Kawasan Nagrak Cilincing merupakan masa depan urat nadi logistik Jakarta; destinasi utama pergudangan modern yang menjanjikan efisiensi mobilitas <30 menit menuju Pelabuhan Tanjung Priok.

Terletak strategis di koridor Jalan Sungai Tiram, Sarang Bango, dan Reformasi, kawasan ini menawarkan konektivitas geografis yang sangat optimal di Jakarta Utara. Kedekatannya dengan pelabuhan internasional menjadi keunggulan logistik yang signifikan, memungkinkan biaya transportasi yang lebih efisien, waktu distribusi yang lebih singkat, serta arus barang yang lebih lancar menuju pusat-pusat konsumsi dan kawasan industri di Jakarta maupun wilayah metropolitan sekitarnya.

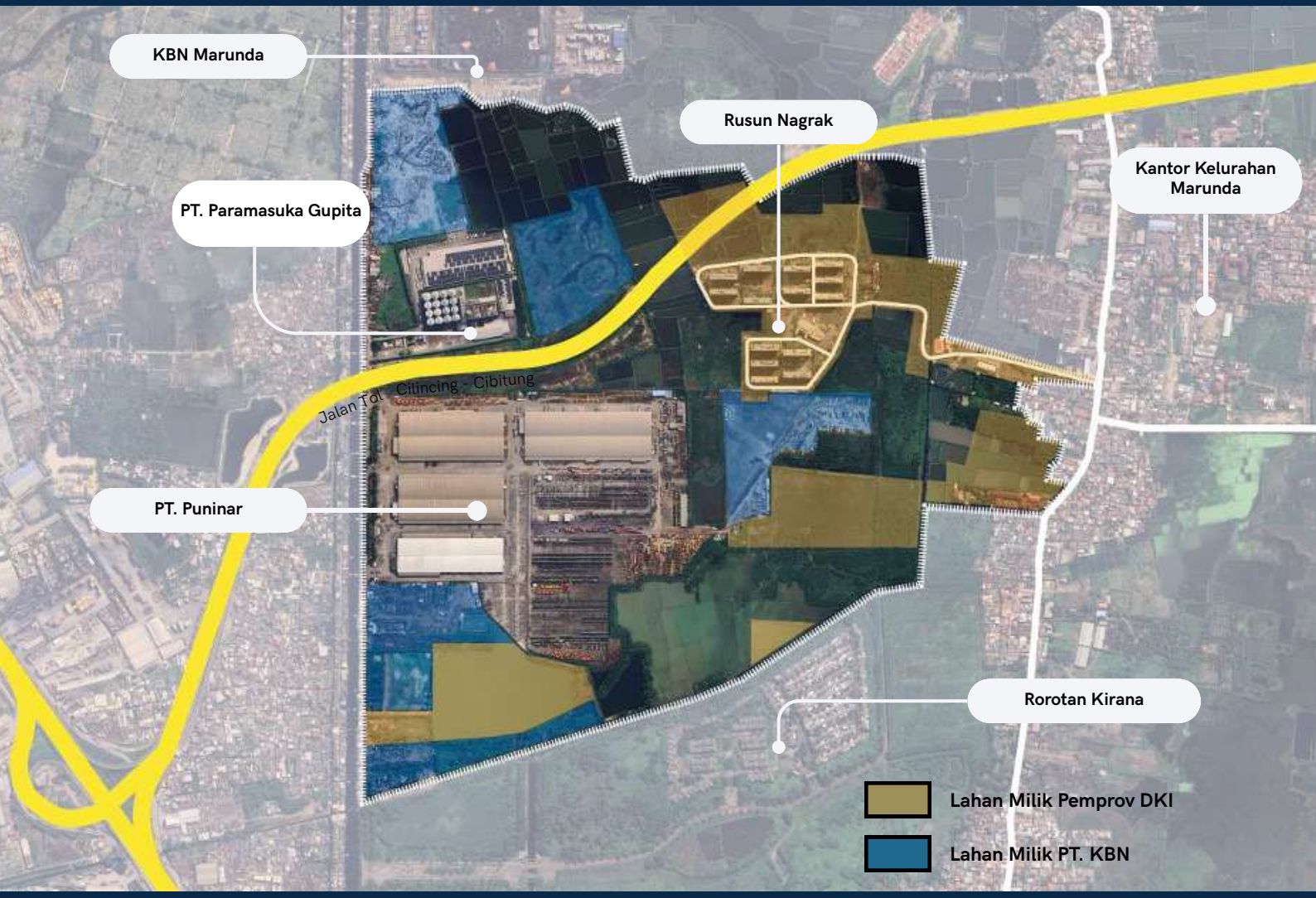
Kawasan prospektif ini memiliki fondasi yang kuat untuk bertransformasi menjadi pusat *Logistics Oriented Development* (LOD) berskala besar. Ketersediaan lahan yang luas memberikan peluang bagi investor untuk mengembangkan ekosistem logistik modern, mulai dari *vertical warehouse*, fasilitas *cold storage*, pusat distribusi terpadu, hingga berbagai fasilitas pendukung lainnya. Dengan dukungan konektivitas yang unggul, kawasan ini berpotensi menjadi simpul logistik strategis yang mampu meningkatkan efisiensi rantai pasok sekaligus memenuhi kebutuhan distribusi nasional maupun global yang terus berkembang.

Keunggulan operasional tersebut turut diperkuat oleh pengembangan tata ruang kawasan yang dirancang secara terintegrasi. Kehadiran kawasan hunian seperti Rusun Nagrak menciptakan ekosistem industri yang lebih inklusif dengan memastikan ketersediaan sumber daya manusia di sekitar pusat kegiatan ekonomi. Kondisi ini tidak hanya berpotensi meningkatkan produktivitas perusahaan melalui efisiensi mobilitas tenaga kerja, tetapi juga mendukung peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan para pekerja.

Pada akhirnya, Kawasan Nagrak Cilincing tidak sekadar menyediakan ruang bagi aktivitas industri dan logistik, tetapi juga menawarkan prospek peningkatan nilai ekonomi yang berkelanjutan. Pengembangannya sebagai basis logistik merupakan langkah investasi yang strategis untuk mengoptimalkan efisiensi operasional, memperkuat daya saing kawasan, serta mendorong pertumbuhan bisnis dalam jangka panjang. Dengan berbagai keunggulan yang dimilikinya, kawasan ini siap menjadi motor penggerak ekonomi baru di Jakarta Utara yang tangguh, kompetitif, dan berkelanjutan.



DELINEASI KAWASAN



Kawasan Nagrak - Cilincing mencakup beberapa persil lahan yang berpotensi sangat besar apabila diintegrasikan menjadi satu kawasan yang saling terhubung. Dengan adanya aktivitas logistik eksisting dari PT. Puninar, PT. Paramasuka Gupita, dan PT. Marunda Distribusindo sebagai penggerak awal dari kawasan, kawasan ini akan disatukan melalui pengembangan pada lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, PT. KBN (KBN C.03), dan lahan-lahan milik swasta. Keberadaan Rumah Susun Sewa Nagrak serta berbagai sarana pelayanan umum di dalam Kawasan menyediakan fasilitas pendukung yang lengkap untuk pekerja dari kawasan.

LOKASI PENTING SEKITAR KAWASAN

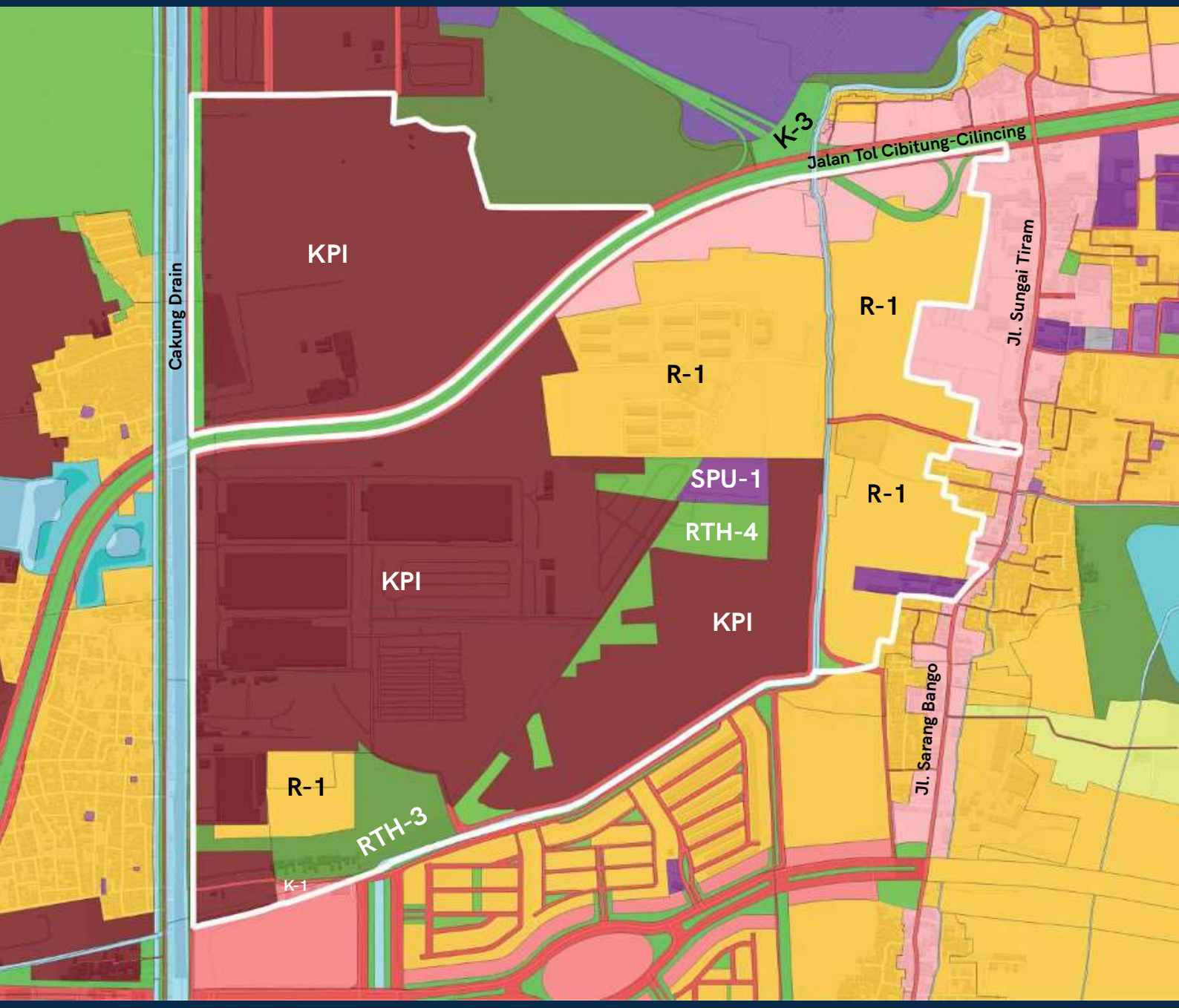

PT. Puninar


Rusun Nagrak


KBN Marunda


Rorotan Kirana

KETENTUAN TATA RUANG



Peta Pola Ruang Rencana Detail Tata Ruang (Pergub Nomor 31 Tahun 2022)

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Lahan Kawasan

Sub-Zona	Nama	Luas Lahan (m^2)	Luas Lahan (Ha)	KDB	KLB	KDH	KTB	Luas Bangunan Potensial (m^2)
K-1	Perdagangan dan Jasa Skala Kota	62.983,73	6,2	55%	3,6	20%	60%	226.741,42
K-3	Perdagangan dan Jasa Skala SWP	187.882	18,7	55%	3	20%	60%	751.557,12
KPI	Kawasan Peruntukan Industri	1.290.646	129	55%	3	20%	60%	3.889.405,05
R-1	Perumahan Kepadatan Sgt Tinggi	502.529	50	variatif	variatif	variatif	variatif	2.261.383,29
SPU-1	SPU Skala Kota	27.100	2,7	60%	5	20%	60%	135.727,55
RTH-3	Taman Kecamatan	58.798,31	5,8	10%	0,2	null	10%	11.759,66
RTH-4	Taman Kelurahan	52.613,13	5,2	10%	0,2	null	10%	10.522,62
RTH-5	Taman RW	10.857,01	1	10%	0,2	null	10%	2.171,4
RTH-6	Taman RT	1.582,63	0,15	10%	0,2	null	10%	316,52
RTH-8	Jalur Hijau	131.056,96	13,1	0%	0	0	0%	0
BJ	Badan Jalan	133.898,08	13.3	0%	0	0	0%	0
BA	Badan Air	37.335,16	3,7	0%	0	0	0%	0

Ketentuan Kegiatan Kawasan (ITBX)

Kegiatan	ITBX berdasarkan Subzona					
	K-1	K-3	KPI	R-1	SPU-1	RTH
Pergudangan dan Penyimpanan	B	B	I	X	B	X
Aktivitas *Cold Storage*	B	B	I	X	B	X
Pengelolaan Gudang Sistem Resi Gudang	B	B	I	X	B	X
Pergudangan dan Penyimpanan Lainnya 52109	B	B	I	X	B	X

Keterangan:

- **B** : Diizinkan bersyarat
- **I** : Dlizinkan
- **X** : Dilarang

Buku Saku
RDTR DKI Jakarta



High Ceiling Warehouse

Area:
41.185 m^2

***Investment Value*:**
Rp470,9 Miliar/
USD23,4 Juta

IRR:
15%

Payback Period:
11 *Years*

Transshipment Hub

Area:
43.885 m^2

***Investment Value*:**
Rp292,2 Miliar/
USD17,7 Juta

IRR:
15%

Payback Period:
11 *years*

Multi-Storey Warehouse

Area:
101.614 m^2

Investment Value:
Rp2,1 Triliun/
USD127,1 Juta

IRR:
14%

Payback Period:
9 *years*



Master Development

Kawasan Pergudangan Nagrak - Cilincing

Area: 1.124.969 m^2
Investment Value: Rp6,3 Triliun/ USD382,7 Juta
IRR: *15%*
Payback Period: 8 *Years*



NAGRAK - CILINCING MASTER DEVELOPMENT

Pengelola Lahan:
PT KBN, Pemprov DKI, Swasta

Luas Total Lahan:
2.087.011 m^2

Luas Lahan yang Belum Dibebaskan:
1,124,969 m^2

Akses Jalan:
Jl. Tol Cilincing - Cibitung, Jl. Sarang Bango, Komplek KBN

Target Market:
Perusahaan logistik, Gudang sewa untuk sub-lease.

DEVELOPMENT PROGRAM

Jumlah Kavling Gudang:
25

Total Luas Kavling Gudang:
1.233.420 m^2 (59%)

Total Luas Kavling Komersial:
176.980 m^2 (8,5%)

Total Luas Fasilitas Kawasan:
230.807 m^2 (11%)

Total Luas Jalan, Ruang Hijau, Ruang Biru:
21%

ANALISIS FINANSIAL

Nilai Investasi:
Rp6,3 Triliun / USD382,7 Juta

IRR:
15%

NPV:
Rp4,6 Triliun / USD283,3 Juta

Payback Period:
8 tahun

***Net Income*/ Tahun:**
Rp277,9 Miliar / USD16,8 Juta

***EBITDA* Sewa/ Tahun:**
Rp388,8 M / USD23,5 Juta

***Total EBITDA* Jual**
Rp8,0 T / USD487,5 Juta

***Total OPEX* Sewa/ Tahun:**
Rp84,7 Miliar / USD5,1 Juta

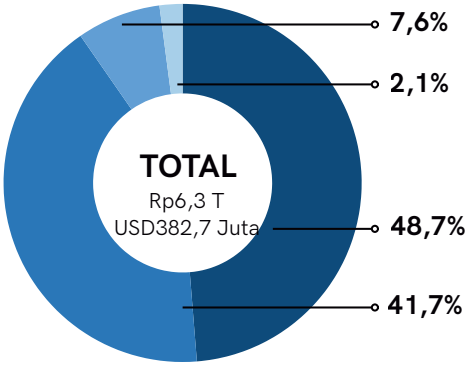
***Total OPEX* Jual**
Rp6,4 T / USD393,2 Juta

PROFIL PENGEMBANGAN

Pengembangan Kawasan Pergudangan Terintegrasi Nagrak Cilincing direncanakan sebagai kawasan pergudangan siap bangun *(ready to build)* yang modern, efisien, dan berkelanjutan. Dengan luas mencapai 208 hektare, kawasan ini menyediakan 25 kavling pergudangan berukuran 2–7 hektare yang dapat dikembangkan menjadi *multi-storey warehouse* sesuai ketentuan tata ruang yang berlaku. Selain itu, tersedia pula gudang multiguna siap pakai *(ready-built warehouse)* dan kawasan *business park* yang memberikan fleksibilitas bagi berbagai kebutuhan usaha.

Konsep kawasan terintegrasi juga didukung oleh keberadaan Rusunawa Nagrak yang dikelola Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, serta berbagai fasilitas umum seperti sekolah, pasar, masjid, dan fasilitas sosial lainnya. Ke depan, direncanakan pengembangan Rusunawa hingga total 23 *tower* untuk mendukung terciptanya lingkungan kerja dan hunian yang terpadu.

Aksesibilitas kawasan akan semakin meningkat melalui pembangunan akses tol baru yang memungkinkan waktu tempuh menuju Pelabuhan Tanjung Priok sekitar 5 menit dan menuju kawasan industri Cikarang–Karawang sekitar 60 menit. Dengan keunggulan lokasi, infrastruktur, dan fasilitas pendukung tersebut, Nagrak Cilincing diharapkan berkembang menjadi pusat logistik modern yang mendorong inovasi dan meningkatkan efisiensi sistem logistik Jabodetabek.



COST

Keterangan:

- *Construction* (Rp3,0 T)
- *Land Cost* (Rp2,6 T)
- *Landscape Cost* (Rp479,1 M)
- *Other Cost* (Rp130,8 M)

Harga Lahan *(Market)*
Rp2,2 Juta/m^2

Harga Konstruksi Ruko
Rp8,8 Juta/m^2

Harga Konstruksi *Business Park*
Rp12,9 Juta/m^2

Harga Konstruksi *Fly Over*
Rp13 Juta/m^2

Harga Konstruksi TPST
Rp7,5 Juta/m^2

Harga Konstruksi IPAL
Rp26,6 Miliar

Tiang Lampu Jalan
Rp2,7 - 3,2 Juta/ tiang lampu

Harga Konstruksi Beton Jalan
Rp925 Ribu/ m^3

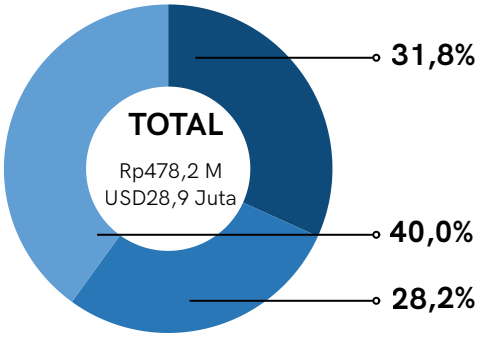
Harga Konstruksi *Sheet Pile* Beton
Rp1,4 Juta/ meter

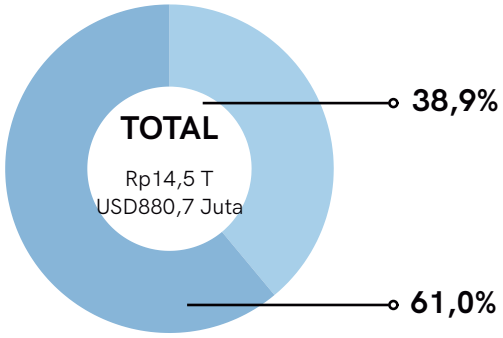
Harga Konstruksi Kantor Pengelola
Rp13,9 Juta/m^2

Harga Konstruksi Taman *Landscape*
Rp350 Ribu/m^2

Biaya Demolish Bangunan
Rp300 Ribu/ m^2

Lampu Jalan
Rp185 - 545 ribu/ lampu





REVENUE OF RENT/ YEAR

Keterangan:

- Sewa Lahan Industri Blok A (Rp151,8)
- Sewa Lahan Industri Blok B (Rp134,9 M)
- Sewa Lahan Industri Blok C (Rp191,4 M)

REVENUE OF SELL

Keterangan:

- Jual Ruko (Rp5,6 T)
- Jual *Business Park* (Rp8,8 T)

Harga Sewa Lahan Industri
Rp50 Ribu/ m^2/ bulan

IPL
Rp2.918/ m^2/ bulan

Harga Jual Ruko
24 Juta/ m^2

Harga Jual *Business Park*
30 Juta/ m^2

* Asumsi-asumsi perhitungan dapat berubah tergantung harga pasar terbaru.
** Harga belum termasuk PPN,

MASTERPLAN

Total Kavling Pergudangan: 80 Ha
Total Kavling Komersial: 18 Ha





▶ TRANSSHIPMENT HUB



▶ HIGH CEILING WAREHOUSE



▶ MULTI-STOREY WAREHOUSE



NAGRAK - CILINCING
LOGISTIC ORIENTED DEVELOPMENT


Rusun Nagrak
Rorotan Kirana

SIMULASI TENANT TRANSSHIPMENT HUB

Kode Kavling:
A7

Akses Jalan:
Jalan Internal Kawasan

Luas Total Lahan:
43.885 m^2

Fase Pengembangan:
Fase 1

Target Market:
Perusahaan logistik, eksportir / importir.

Harga Sewa Lahan:
Rp. 50.000 / m^2 / bulan
+ IPL Rp. 2.918 / m^2 / bulan

DEVELOPMENT PROGRAM

Luas Dasar Bangunan:
15.840 m^2

Luas Lantai Bangunan:
31.680 m^2

Tipologi Bangunan:
Gudang Multi-Lantai, Container Yard

Jumlah Lantai Bangunan:
2

Kebutuhan Peralatan:
Heavy Duty Cargo Elevator, Gantry Crane, Reach Stacker, Forklift

ANALISIS FINANSIAL

Nilai Investasi:
Rp292,21 Miliar / USD17,70 Juta

IRR:
15%

NPV:
Rp396,1 Miliar / USD24,0 Juta

Payback Period:
11 tahun

***EBITDA/* Tahun:**
Rp68,8 Miliar / USD4,1 Juta

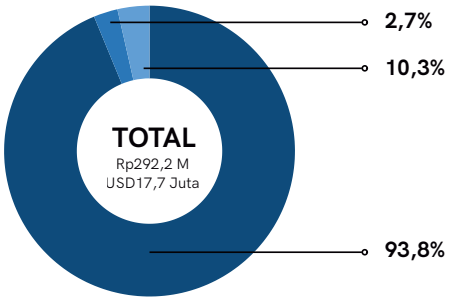
***Net Income/* Tahun:**
Rp33,5 Miliar / USD2,0 Juta

***Total OPEX/* Tahun:**
Rp63,6 Miliar / USD3,8 Juta

PROFIL PENGEMBANGAN

Pengembangan *Transshipment Hub* diarahkan sebagai simpul logistik modern yang mengintegrasikan fungsi *container freight station (CFS), consolidation area,* dan pusat distribusi darat dalam satu kawasan terpadu. Fasilitas ini mewadahi kegiatan bongkar muat barang dari kontainer, konsolidasi maupun dekonsolidasi muatan, serta perpindahan barang dari kendaraan angkutan berat menuju armada distribusi yang lebih kecil untuk melayani kawasan perkotaan dan tujuan akhir *(last-mile delivery).* Melalui mekanisme tersebut, distribusi barang menjadi lebih efisien, biaya operasional dapat ditekan, serta kemacetan dan emisi akibat lalu lintas kendaraan logistik di pusat kota dapat dikurangi. Studi mengenai *freight consolidation* menunjukkan bahwa penggabungan muatan pada titik transit mampu meningkatkan utilisasi kendaraan dan efisiensi jaringan distribusi secara keseluruhan.

Kebutuhan pengembangan *Transshipment Hub* semakin penting mengingat biaya logistik Indonesia masih relatif tinggi, yaitu mencapai 14,29% terhadap PDB. Pemerintah menargetkan penurunan angka tersebut menjadi sekitar 9% pada tahun 2045 melalui peningkatan integrasi transportasi dan infrastruktur logistik. Dalam konteks tersebut, *Transshipment Hub* tidak hanya berfungsi sebagai fasilitas perpindahan barang, tetapi juga sebagai *smart logistics node* yang menghubungkan pelabuhan, kawasan industri, pergudangan, dan pasar perkotaan untuk menciptakan rantai pasok yang lebih cepat, tangguh, dan berdaya saing.



COST

Keterangan:

- *Construction* (Rp274,0 M)
- *Landscape* (Rp7,8 M)
- *Other Cost* (Rp10,3 M)

Harga Konstruksi *Transshipment*
Rp7,2 Juta/m^2

Harga *Gantry Crane*
Rp2,5 M/ unit

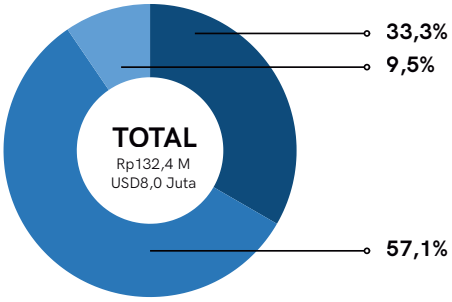
Harga *Reach Stacker*
Rp2 M/ unit

Harga Genset 2.250 kVA
Rp2,9 M/ unit

Harga Konstruksi Beton Jalan
Rp925 Ribu/ m^3

Harga *Forklift*
Rp335 Juta/ unit

Harga Cargo Elevator
Rp146,6 Juta/ unit



REVENUE/ TAHUN

Keterangan:

- Penumpukkan Kontainer (Rp44,1 M)
- *Lift On/ Lift Off* Kontainer (Rp75,7 M)
- Administrasi Transshipment (Rp12,6 M)

Volume Pergerakan Kontainer
223.724 *Throughput* (TEU)/ tahun

Penumpukan Kontainer
671.173 *Throughput* (TEU)/ tahun

Total Kapasitas Kontainer
1.838 Kontainer

Tarif Penumpukan Kontainer
Rp70 Ribu/ TEU

Tarif Lift On/ Lift Off
Rp360 Ribu/ TEU

Total Volume Pergerakan Kontainer Jakarta Gudang dibanding Pelabuhan Tanjung Priok
3,2%/ tahun

Volume Pergerakan Kontainer dari Total Kapasitas
50%/ tahun

Tarif Administrasi Kontainer
Rp60 Ribu/ TEU

* Asumsi-asumsi perhitungan dapat berubah tergantung harga pasar terbaru.
** Harga belum termasuk PPN, kecuali harga/tarif parkir



SIMULASI TENANT HIGH CEILING WAREHOUSE

Kode Kavling:
A2

Akses Jalan:
Jalan Internal Kawasan

Luas Total Lahan:
41.185 m^2

Fase Pengembangan:
Fase 1

Target Market:
e-commerce, UMKM, Gudang pribadi / personal storage.

Harga Sewa Lahan:
Rp. 50.000 / m^2 / bulan
+ IPL Rp. 2.918 / m^2 / bulan

DEVELOPMENT PROGRAM

Luas Dasar Bangunan:
23.760 m^2

Luas Lantai Bangunan:
23.760 m^2

Tipologi Bangunan:
Gudang 1 Lantai dengan Langit-Langit Tinggi

Jumlah Lantai Bangunan:
1

Kebutuhan Peralatan:
Heavy Duty Pallet Racking, Forklift, Stacker

ANALISIS FINANSIAL

Nilai Investasi:
Rp386,8 Miliar / USD23,4 Juta

IRR:
15%

NPV:
Rp682,5 Miliar / USD41,3 Juta

Payback Period:
11 tahun

***EBITDA/* Tahun:**
Rp184,8 Miliar / USD11,2 Juta

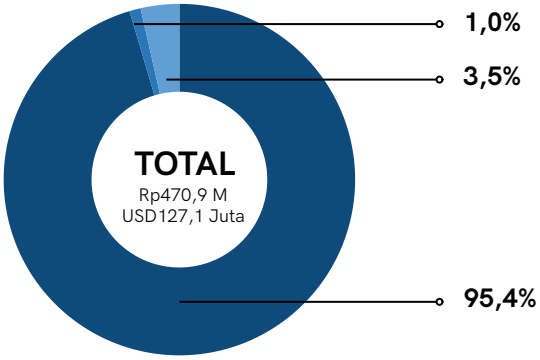
***Net Income/* Tahun:**
Rp78,4 Miliar / USD4,7 Juta

***Total OPEX/* Tahun:**
Rp76,3 Miliar / USD4,6 Juta

PROFIL PENGEMBANGAN

Pengembangan *High Ceiling Warehouse* adalah fasilitas pergudangan modern dengan ruang penyimpanan vertikal yang memanfaatkan sistem rak bertingkat tinggi hingga mencapai 11 meter. Konsep ini memungkinkan peningkatan kapasitas penyimpanan secara signifikan tanpa perlu memperluas tapak bangunan, sehingga pemanfaatan lahan menjadi lebih efisien. Selain meningkatkan *storage density, High Ceiling Warehouse* juga mendukung penerapan sistem otomasi dan pengelolaan inventaris yang lebih cepat, akurat, dan adaptif terhadap kebutuhan logistik modern.

Penerapan *High Ceiling Warehouse* sejalan dengan tren global pengembangan gudang berkapasitas tinggi yang memanfaatkan ruang vertikal untuk meningkatkanefisiensi operasional dan mengurangi kebutuhan ekspansi lahan. Menurut industri pergudangan, *fasilitas high-bay* umumnya memiliki rak dengan ketinggian lebih dari 10 meter dan pada sistem otomatis dapat mencapai 50 meter, sehingga mampu meningkatkan kapasitas penyimpanan beberapa kali lipat dibandingkan gudang konvensional dengan luas lantai yang sama. Dengan demikian, pengembangan *High Ceiling Warehouse* tidak hanya meningkatkan produktivitas kawasan, tetapi juga memperkuat daya saing logistik melalui penggunaan lahan yang lebih optimal dan kesiapan terhadap transformasi menuju pergudangan berbasis otomasi.



COST

Keterangan:

- *Construction* (Rp449,3 M)
- *Landscape* (Rp4,8 M)
- *Other Cost* (Rp16,7 M)

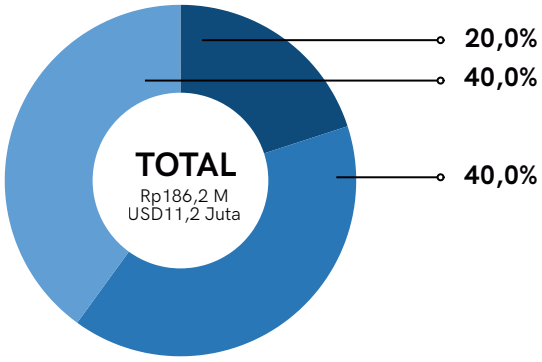
Harga Konstruksi *High Ceiling Warehouse*
Rp5,5 Juta/m^2

Harga *Fit Out High Ceiling Warehouse*
Rp10 Juta/m^2

Harga *Stacker Crane*
Rp1,2 M/ Unit

Harga Konstruksi Beton Jalan
Rp925 Ribu/ m^3

Harga Konstruksi Kantor *Management*
Rp13,9 Juta/m^2



REVENUE/ TAHUN

Keterangan:

- *High Ceiling Warehouse Rent* (Rp37,2 M)
- *Handling In* (Rp74,5 M)
- *Handling Out* (Rp74,5 M)

High Ceiling Warehouse Rent
Rp80 Ribu/ pallet/ bulan

Handling In / Handling Out
Rp40 Ribu/ pallet/ bulan

* Asumsi-asumsi perhitungan dapat berubah tergantung harga pasar terbaru.
** Harga belum termasuk PPN, kecuali harga/tarif parkir



SIMULASI TENANT MULTI-STOREY WAREHOUSE

Kode Kavling:
C3 - C4

Akses Jalan:
Jalan Internal Kawasan

Luas Total Lahan:
101.614 m^2

Fase Pengembangan:
Fase 2

Target Market:
Perusahaan logistik, manufaktur, ekspedisi, FMCG.

Harga Sewa Lahan:
Rp. 50.000 / m^2 / bulan
+ IPL Rp. 2.918 / m^2 / bulan

DEVELOPMENT PROGRAM

Luas Dasar Bangunan:
46.500 m^2

Luas Lantai Bangunan:
279.000 m^2

Tipologi Bangunan:
Gudang Multi-Lantai

Jumlah Lantai Bangunan:
6

Kebutuhan Peralatan:
Heavy Duty Cargo Elevator

ANALISIS FINANSIAL

Nilai Investasi:
Rp2,0 Triliun / USD127,1 Juta

IRR:
14%

NPV:
Rp1,6 Triliun / USD88,1 Juta

Payback Period:
9 tahun

***EBITDA/* Tahun:**
Rp195,6 Miliar / USD11,8 Juta

***Net Income/* Tahun:**
Rp63,8 Miliar / USD3,8 Juta

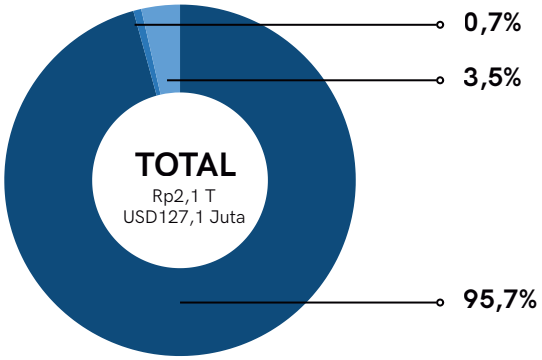
***Total OPEX/* Tahun:**
Rp200,8 Miliar / USD12,1 Juta

PROFIL PENGEMBANGAN

Pengembangan *Multi-Storey Warehouse* diarahkan sebagai solusi pergudangan modern berbasis pemanfaatan ruang vertikal, di mana fasilitas gudang dibangun dalam beberapa lantai untuk memaksimalkan kapasitas penyimpanan pada lahan terbatas. Konsep ini memungkinkan satu tapak menghasilkan beberapa lapisan area operasional untuk penyimpanan, sortir, dan distribusi barang, sehingga efisiensi lahan meningkat signifikan dan sesuai dengan kebutuhan logistik perkotaan yang semakin padat.

Secara global, gudang bertingkat berkembang sebagai respons terhadap keterbatasan lahan dan meningkatnya kebutuhan pusat distribusi dekat konsumen, terutama akibat pertumbuhan *e-commerce* dan *last-mile delivery.* Studi menunjukkan bahwa fasilitas multi-storey dapat menyediakan kelipatan luas lantai dibanding gudang satu lantai pada tapak yang sama, sehingga meningkatkan kapasitas logistik tanpa ekspansi horizontal yang besar. Hal ini juga membantu menekan biaya distribusi melalui konsolidasi operasi dalam satu lokasi strategis.

Meski lebih kompleks dibanding gudang konvensional, konsep ini relevan untuk kawasan dengan harga lahan tinggi karena mampu meningkatkan kapasitas penyimpanan secara signifikan dalam *footprint* yang terbatas serta mendukung efisiensi logistik urban yang lebih berkelanjutan.



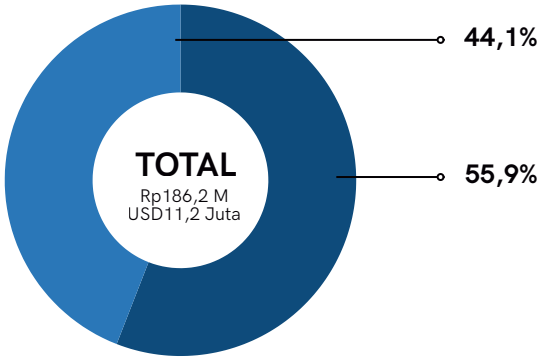
COST

Keterangan:

- *Construction* (Rp2,0 T)
- *Landscape* (Rp15,3 M)
- *Other Cost* (Rp74,4 M)

Harga Konstruksi *Multi-Storey Warehouse*
Rp7,2 Juta/m^2

Harga Konstruksi Beton Jalan
Rp925 Ribu/ m^3



REVENUE/ TAHUN

Keterangan:

- Blok C3 *Multi-Storey Warehouse* (Rp263,9 M)
- Blok C4 *Multi-Storey Warehouse* (Rp208,1 M)

Multi-Storey Warehouse Rent
Rp150 Ribu/ m^2/ bulan

* Asumsi-asumsi perhitungan dapat berubah tergantung harga pasar terbaru.
** Harga belum termasuk PPN, kecuali harga/tarif parkir





Dukungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengembangkan dan mengekspansi fungsi-fungsi publik pendukung di dalam kawasan untuk meningkatkan viabilitas investasi.



Dukungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berupa pengembangan fasilitas-fasilitas publik yang dibiayai pemerintah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) secara *multiyears*. Pengembangan ini dilakukan sebagai andil Pemprov DKI Jakarta sebagai salah satu *shareholder* dan pemegang aset di dalam kawasan. Fungsi-fungsi yang dikembangkan oleh Pemprov DKI Jakarta adalah fungsi-fungsi yang bersifat non-profit namun bila dikembangkan akan meningkatkan viabilitas investasi dengan meningkatkan daya jual kawasan. Fungsi-fungsi ini antara lain ekspansi Rumah Susun Nagrak, Rumah Susun Semper Timur, Puskesmas, Kantor Pemadam Kebakaran, dan Fasilitas Olahraga. Fungsi-fungsi melengkapi fungsi-fungsi publik yang ada secara eksisting di dalam kawasan, antara lain komplek Rumah Susun Nagrak, dua sekolah, pasar, dan RPTRA.

CONNECTED. SCAL

NEW LOGISTIC HUB CONC



ABLE. EFFICIENT
EPT IN NORTH JAKARTA





Tj. Priok

Harga Jual: Rp21,4 juta/m^2
Harga Sewa : Rp 454 Ribu/m^2/tahun

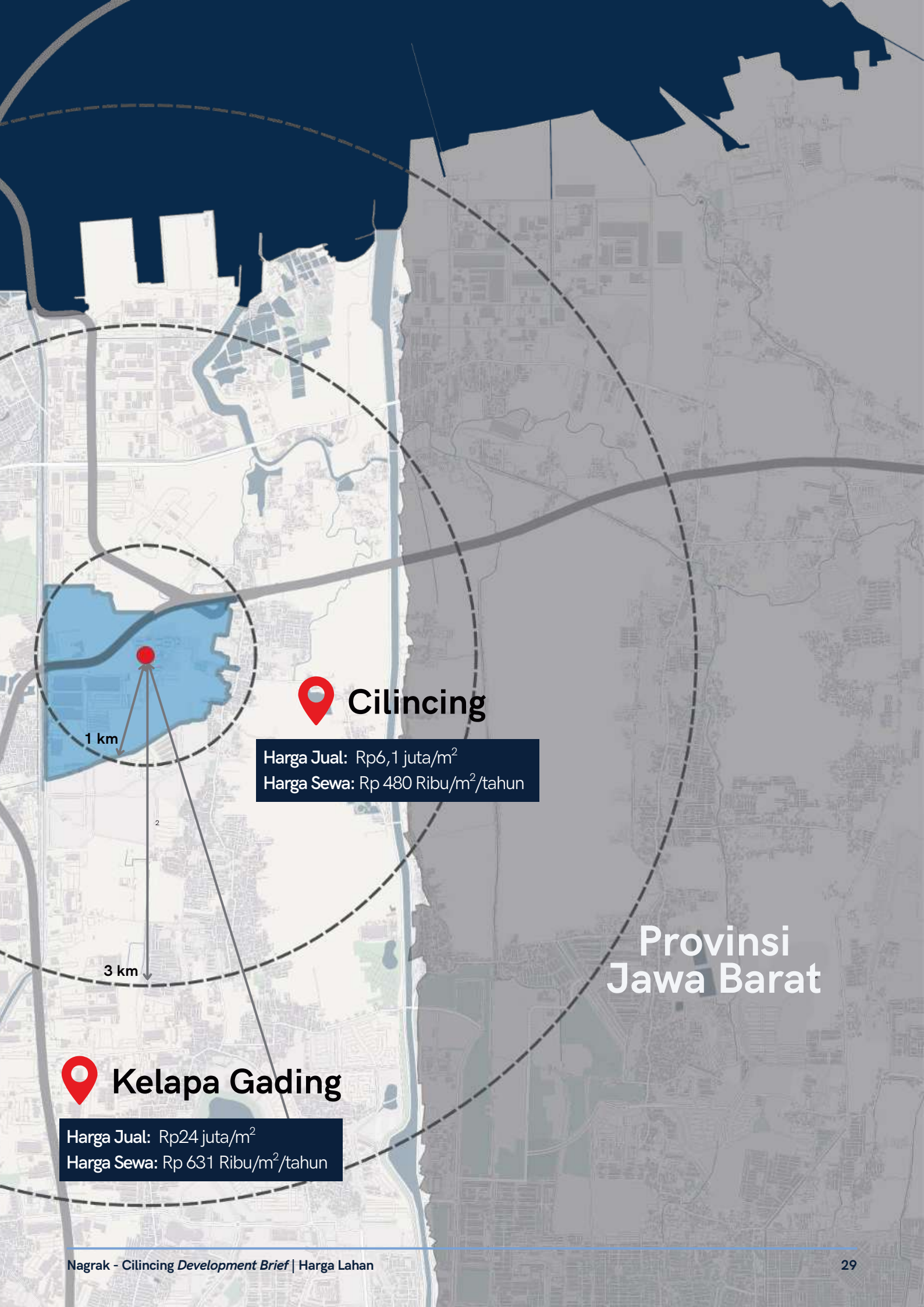
Pademangan

Harga Jual: Rp21,4 juta/m^2
Harga Sewa : Rp 424 Ribu/m^2/tahun

Koja

Harga Jual: Rp14,3 juta/m^2
Harga Sewa: Rp 366 Ribu/m^2/tahun

HARGA JUAL & SEWA LAHAN


Cilincing
Harga Jual: Rp6,1 juta/m2
Harga Sewa: Rp 480 Ribu/m2/tahun
1 km
3 km
Provinsi
Jawa Barat
Kelapa Gading
Harga Jual: Rp24 juta/m2
Harga Sewa: Rp 631 Ribu/m2/tahun

WAREHOUSE SECTOR INSIGHTS

Cilincing berada pada posisi strategis sebagai gerbang industri dan logistik Jakarta Utara, dengan akses langsung ke Pelabuhan Tanjung Priok, jaringan tol utama, dan Bandara Soekarno-Hatta. Didukung pertumbuhan sektor logistik, manufaktur, dan *e-commerce*, kawasan ini menawarkan peluang pengembangan yang relevan dengan kebutuhan rantai pasok modern.

MARKET SNAPSHOT (Q1 2026)

2.78 m^2
Total Stock

86%
Occupancy Rate

370K m^2
Vacant Space

219 m^2
Future Supply

Rp77.575
/m^2/month
Average Rental Rate

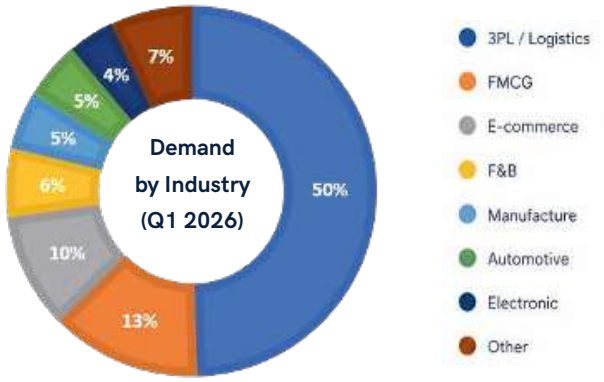
3%
QoQ Rental Growth

10%
YoY Rental Growth

Sumber: Savills Research & Consultancy, April 2026

DEMAND DRIVERS

Sektor Utama penyerap ruang industri & *warehouse*



WAREHOUSE LANDSCAPE IN CILIWUNG



Sumber: Kajian Peta Potensi Investasi Provinsi DKI Jakarta

INVESTMENT IMPLICATIONS

Pertumbuhan *e-commerce* dan aktivitas pergudangan modern
Peningkatan konsumsi domestik dan aktivitas industri mendorong permintaan ruang pergudangan.

Lokasi Strategis dan Aksesibilitas
Terhubung langsung ke jaringan tol, pelabuhan, bandara dan koridor distribusi utama Jakarta.

Keterbatasan Lahan & Harga Tanah Tinggi
Efisiensi ruang menjadi prioritas mendorong kebutuhan gudang *multi-storey* di Jakarta Utara.

Peluang *Multi-Storey Warehouse*
Properti gudang bertingkat di DKI Jakarta masih rendah (18%), hal ini menawarkan peluang investasi yang signifikan

PETA SEBARAN KOMPETITOR

Kab. Serang



Modern Cikande Industrial Estate
Jual Lahan Rp2 juta/m^2

Jakarta Utara



Kawasan Berikat Nusantara
Sewa Lahan
Rp14-27 ribu/m^2/bulan

Cikarang



Jababeka
Jual Lahan Rp2 juta/m^2

Karawang



Suryacipta City
Jual Lahan Rp2,4 juta/m^2

Kab. Tangerang



Griya Idola Industrial Park
Sewa Lahan
Rp80 ribu/m^2/bulan

Jakarta Timur



Jakarta Industrial Estate Pulogadung
Sewa Lahan
Rp20-50 ribu/m^2/bulan

Karawang



Artha Industrial Hill
Jual Lahan Rp2,7 juta/m^2

Kab. Subang

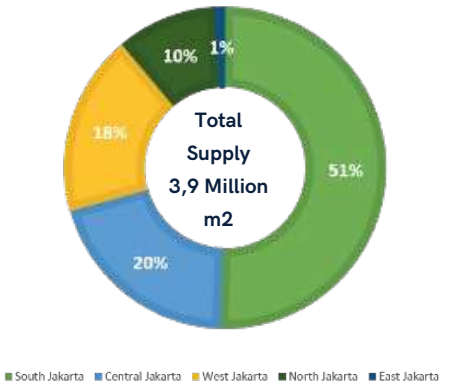


Subang Smartrpolitan
Jual Lahan Rp2 juta/m^2

BUSINESS PARK SECTOR INSIGHTS

Kawasan Nagrak memiliki peluang pengembangan *Business Park* yang didukung oleh konsentrasi aktivitas industri, pergudangan, logistik, serta kedekatannya dengan Pelabuhan Tanjung Priok, KBN Marunda, dan jaringan Tol JORR. Pertumbuhan sektor logistik, manufaktur ringan, *e-commerce*, serta kebutuhan ruang operasional perusahaan mendorong permintaan terhadap kawasan bisnis yang mampu mengintegrasikan fungsi kantor, pergudangan, showroom, training center, dan fasilitas komersial pendukung dalam satu kawasan terpadu.

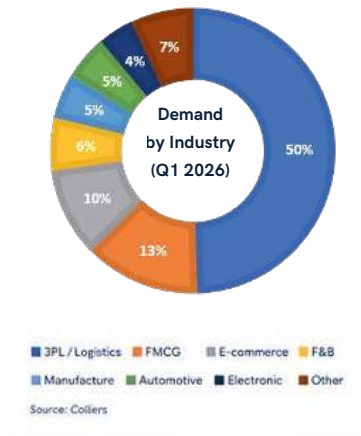
SUPPLY BY SUBMARKET (OUTSIDE CBD)



Sumber: Colliers

DEMAND DRIVERS

Sektor Utama penyerap ruang industri & *warehouse*



KEY TAKEAWAYS

Ekosistem industri yang telah terbentuk menciptakan pasar yang kuat bagi pengembangan Business Park.

Business Park berpotensi menjadi pusat aktivitas bisnis pendukung kawasan industri Jakarta Utara.

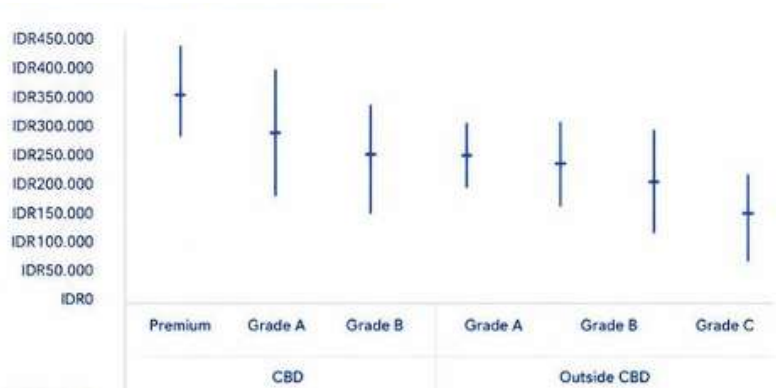
Kedekatan dengan Pelabuhan Tanjung Priok dan JORR memperkuat efisiensi distribusi dan operasional bisnis.

OCCUPANCY RATE OUTSIDE CBD



Sumber: Colliers

ASKING BASE RENT (RP/m²/BULAN)



Sumber: Colliers

THE OPPORTUNITY

Cilincing memiliki potensi besar untuk dikembangkan sebagai *business park* modern dengan integrasi fungsi logistik, industri, dan komersial yang mendukung rantai pasok Jakarta Utara.

Strategic location
Integrated Development
High Market Demand

PETA SEBARAN KOMPETITOR



Bizpark PIK 2
Mulai dari Rp3,2 Miliar/unit



Bizpark Pulogadung
Mulai dari Rp5,8 Miliar/unit



Bizpark Kebon Jeruk
Mulai dari Rp4,6 Miliar/unit



Bizpark Kelapa Gading
Mulai dari Rp22 Miliar/unit

CONSTRUCTION COSTS

Construction cost ini merangkum biaya konstruksi secara jelas agar proses perencanaan berjalan dengan landasan yang kuat. Dimana data ini dapat menjadi pijakan yang penting dalam memperkirakan kebutuhan investasi dan menentukan arah keputusan finansial.

Property Type	**ICMS 2024 (Turner & Townsend)** dalam Rupiah	**Arcadis (2026)*** dalam Rupiah /m^2 CFA
RESIDENTIAL		
Apartments high-rise, average standard	14.800.000	Rp13.978.678 - Rp15.865.131
Apartments, high-rise, high-end	-	Rp19.266.555 - Rp21.768.705
Townhouses medium standard	8.700.000	-
Residential - Low Rise (≤4 floors), Avg Std	-	-
Residential - Mid Rise (5–12 floors), Avg Std	-	-
HOTEL		
3-Star travellers	14.750.000	Rp24.054.302 - Rp28.411.943
4/5-StarBusiness hotels	-	Rp32.816.327 - Rp35.419.463
5-Star luxury	23.000.000	Rp34.801.066 - Rp38.220.071
Resort style	27.900.000	-
RETAIL		
Large shopping centre including mall	11.400.000	-
Neighbourhood include supermarket	8.850.000	-
Retail - Average Standard	-	Rp11.860.191 - Rp13.144.628
Retail - High End	-	Rp13.061.223 - Rp14.162.169
INDUSTRY		
Industrial units, shell only (Conventional singlestorey framed units)	11.400.000	Rp6.572.314 - Rp7.122.787
Owner operated factories, low rise, light weight industry		Rp7.106.106 - Rp7.823.389
OTHERS		
Sports clubs, multi-purpose centres	-	Rp20.200.691 - Rp30.294.296
Underground/basement car parks (<3 levels)	-	Rp9.824.909 - Rp12.109.206
Multi storey car parks, above ground (<4 levels)	-	Rp6.372.242 - Rp6.939.296

**Rates are nett of VAT, exclude contingencies*
***Rates are nett of VAT, include contingencies*

INDUSTRY-BASED SALARIES

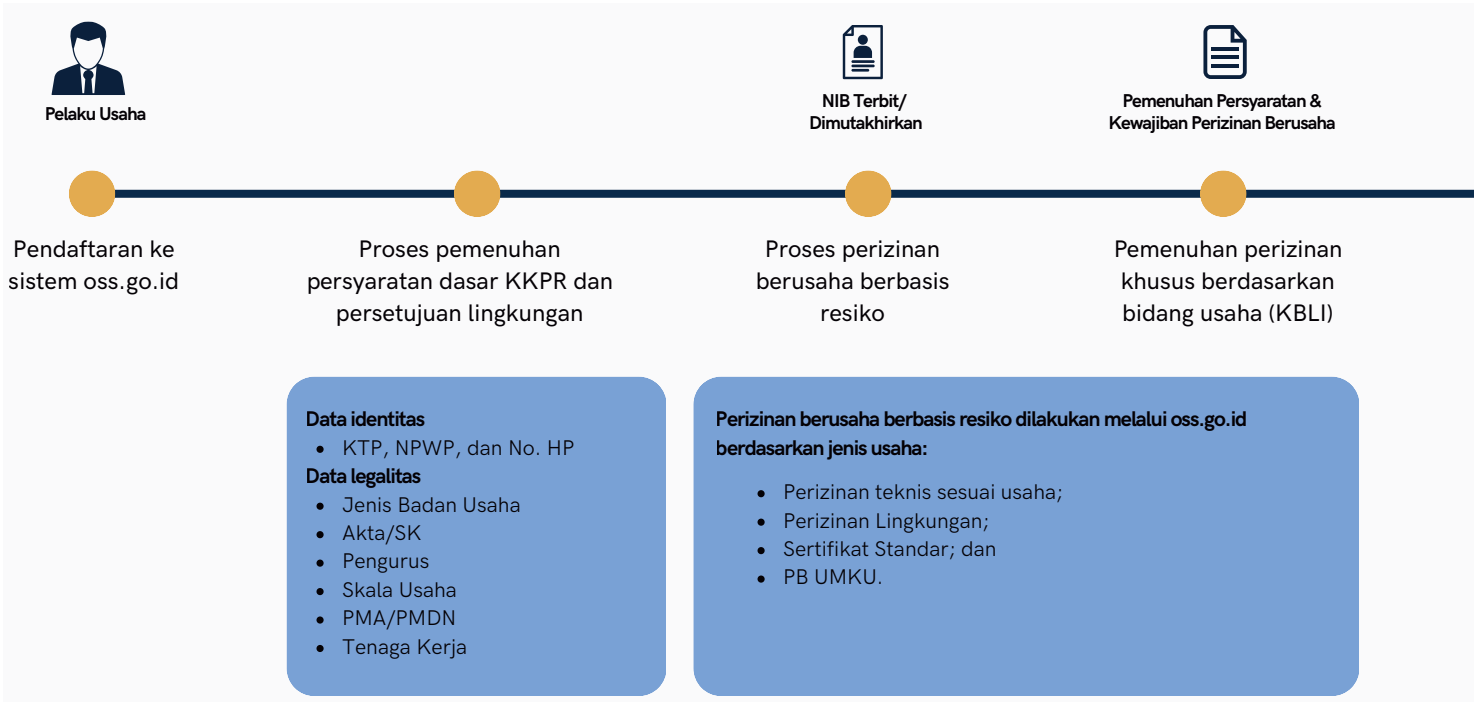
Industry-based salaries ini memberikan gambaran mengenai kisaran remunerasi pada berbagai sektor industri dan jenjang jabatan. Informasi ini dapat digunakan sebagai acuan dalam menyusun struktur organisasi, memperkirakan biaya tenaga kerja, serta mendukung perencanaan investasi dan operasional yang lebih terukur.

Jenis / Bidang Pekerjaan	Entry (1-3 years)	Mid (4-7 years)	Senior (8+ years)	Average yoy % Change
LOGISTICS & SUPPLY CHAIN INDUSTRY				
Warehouse Staff / Supervisor	Rp5-7 Juta	Rp10-13 Juta	Rp15-20 Juta	+5%
Supply Chain Analyst	Rp8-10 Juta	Rp15-20 Juta	Rp22-28 Juta	+6%
Procurement Officer	Rp8-10 Juta	Rp12-18 Juta	Rp20-26 Juta	+5%
Logistic Coordinator	Rp7-9 Juta	Rp12-18 Juta	Rp18-22 Juta	+5%
Import-Export Specialist	Rp10-12 Juta	Rp18-22 Juta	Rp25-32 Juta	+6%
Fleet / Transport Manager	Rp12-15 Juta	Rp20-28 Juta	Rp30-38 Juta	+6%
Operations Manager (Logistics)	Rp15-18 Juta	Rp25-32 Juta	Rp38-48 Juta	+6%
Head of Supply Chain / Logistics Director	-	Rp45-55 Juta	Rp65-80 Juta	+7%
MANUFACTURING INDUSTRY				
Production Operator / Tecnician	Rp5-7 Juta	Rp 10-12 Juta	Rp15-18 Juta	+5%
Quality Control / QA Engineer	Rp7-9 Juta	Rp12-18 Juta	Rp20-26 Juta	+5%
Maintenance Engineer	Rp8-11 Juta	Rp15-20 Juta	Rp25-32 Juta	+6%
Supply Chain & Procurement Staff	Rp8-10 Juta	Rp15-20 Juta	Rp22-28 Juta	+6%
Plant Supervisor	Rp10-12 Juta	Rp18-25 Juta	Rp28-36 Juta	+6%
HSE Officer	Rp8-10 Juta	Rp15-20 Juta	Rp22-28 Juta	+6%
HSE Manager	Rp18-22 Juta	Rp28-35 Juta	Rp40-48 Juta	+6%
Plant Manager	-	Rp35-45 Juta	Rp55-68 Juta	+6%
Manufacturing Director	-	Rp55-70 Juta	Rp80-100 Juta	+7%
CONSTRUCTION INDUSTRY				
Civil Engineer	Rp6-8 Juta	Rp10-15 Juta	Rp18-25 Juta	+5%
Project Engineer	Rp8-10 Juta	Rp15-22 Juta	Rp25-32 Juta	+6%
Quantity Surveyor	Rp6-8 Juta	Rp10-14 Juta	Rp15-22 Juta	+5%
Site Manager / Supervisor	Rp10-12 Juta	Rp18-25 Juta	Rp28-35 Juta	+5%
HSE Officer	Rp8-10 Juta	Rp12-18 Juta	Rp20-25 Juta	+5%
Project Manager	Rp20-25 Juta	Rp30-40 Juta	Rp45-60 Juta	+6%
Construction Director	-	Rp50-60 Juta	Rp70-85 Juta	+6%

Sumber: Incorp Indonesia (An Ascentium Company) - Indonesia Salary Range Report 2026

** Per orang / bulan*

ALUR PERIZINAN



*Perizinan dilakukan dalam *website* **OSS.go.id**

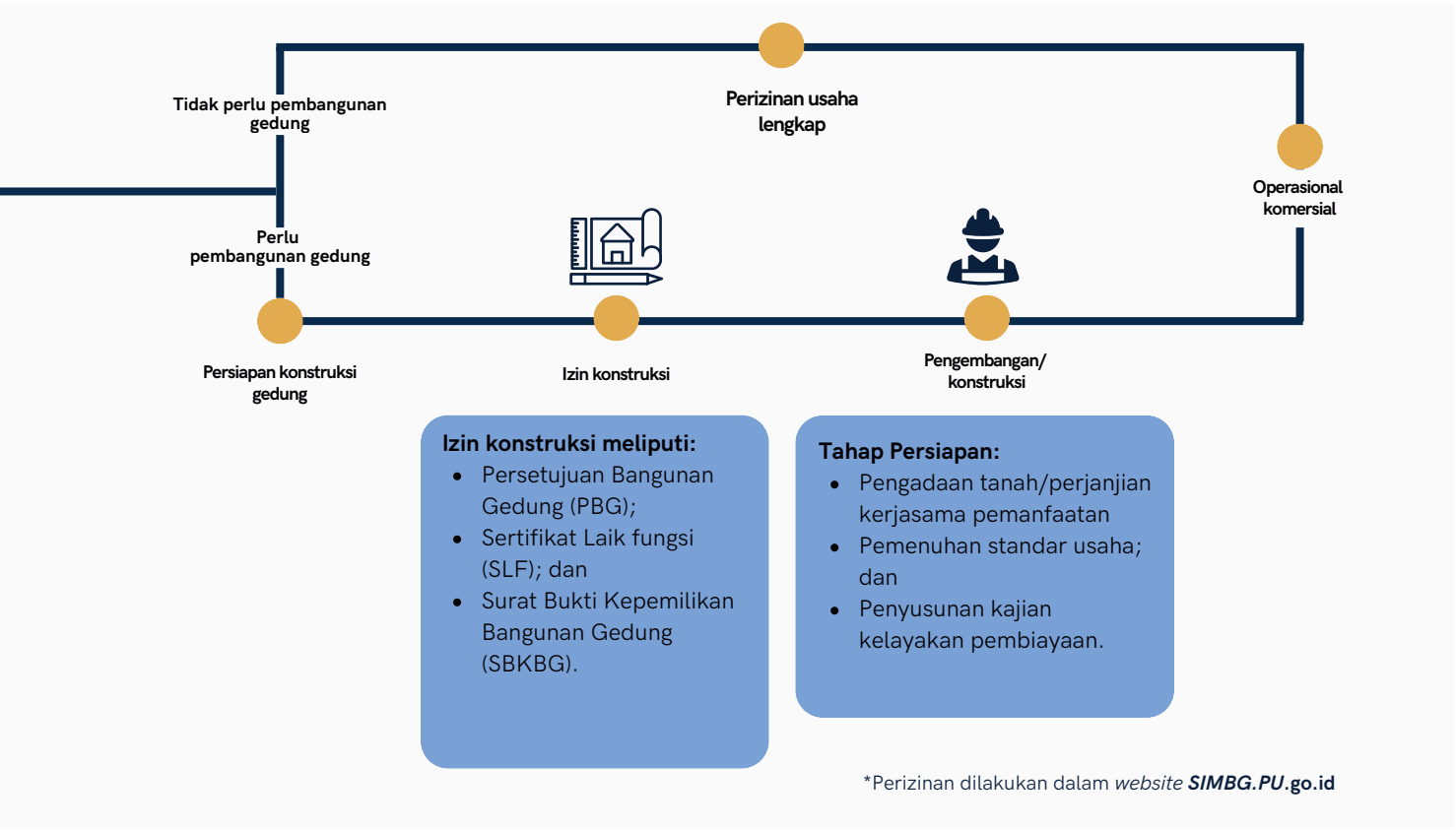
SYARAT PERIZINAN

KBLI
PERGUDANGAN DAN PENYIMPANAN 52101

1. Legalitas Tanah;
2. KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang);
3. Memiliki Tanda Daftar Gudang Bagi Pengelola Gudang;
4. Menyampaikan laporan kegiatan usaha kepada Menteri Perdagangan
5. Menyelenggarakan pencatatan administrasi gudang;
6. Bagi yang menyimpan barang kebutuhan pokok dan/atau barang penting wajib menyampaikan laporan pencatatan administrasi Gudang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan;
7. Sertifikat Kontrol Veteriner Sertifikat Kontrol Veteriner (jika berkaitan dengan Peternakan/Hewan) dari Dinas Petermakan;
8. Sertifikat Penerapan Standar Sistem Manajemen Keamanan Pangan Olahan di sarana peredaran dari BPOM.

KBLI
AKTIVITAS COLD STORAGE 52102

1. Legalitas Tanah;
2. KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang);
3. Memiliki Tanda Daftar Gudang;
4. Menyampaikan laporan kegiatan usaha kepada Menteri Perdagangan
5. Menyelenggarakan pencatatan administrasi gudang;
6. Bagi yang menyimpan barang kebutuhan pokok dan/atau barang penting wajib menyampaikan laporan pencatatan administrasi Gudang;
7. Sertifikat sistem manajemen keamanan pangan dari BPOM.
8. Sertifikat Kontrol Veteriner (jika berkaitan dengan Peternakan/Hewan) dari Dinas Petermakan;



KBLI

PENGELOLAAN GUDANG SISTEM RESI GUDANG 52108

1. Legalitas Tanah;
2. KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang);
3. Memiliki Tanda Daftar Gudang Bagi Pengelola Gudang;
4. Menyampaikan laporan kegiatan usaha kepada Menteri Perdagangan
5. Menyelenggarakan pencatatan administrasi gudang mengenai jenis dan jumlah barang yang disimpan, yang masuk dan yang keluar dari gudang;
6. Memberikan data dan informasi mengenai ketersediaan barang yang ada di gudang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan;
7. Bagi yang menyimpan barang kebutuhan pokok dan/atau barang penting wajib menyampaikan laporan pencatatan administrasi Gudang;
8. Persetujuan sebagai Gudang dalam Sistem Resi Gudang di Kementerian Perdagangan.

KBLI

PERGUDANGAN DAN PENYIMPANAN LAINNYA 52109

1. Memiliki bukti kepemilikan tempat usaha/sewa minimal selama 2 (dua) tahun,:
2. Memiliki tenaga ahli paling sedikit 1 (satu) orang dengan kualifikasi Ahli Nautika Tk III, atau 2 (dua) orang ahli ketatalaksanaan atau transportasi laut, atau 2 (dua) orang ahli Depo Peti Kemas dan tenaga survey peti kemas yang memiliki sertifikat kompetensi dan/atau pelatihan, Memiliki 1 (satu) orang tenaga operasional;
3. Memiliki sertifikasi sistem manajemen mutu;
4. Persetujuan studi lingkungan;
5. Rekomendasi dari KSOP/otoritas Pelabuhan;
6. Rekomendasi dari Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta;
7. Menguasai lahan paling sedikit untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun atau dengan luas paling sedikit 5000 m;
8. Menyampaikan laporan setiap 6 (enam);
9. Melakukan pemutakhiran data perizinan berusaha setiap 2 (dua) tahun;
10. Melakukan pemutakhiran setiap 2 (dua) tahun;
11. Mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pelayaran dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kerjasama Pemanfaatan

ASET PEMERINTAH

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah *jo* Peraturan Menteri Keuangan No. 115/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik *jo* Permendagri No. 07 Tahun 2024 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) *jo* Peraturan Gubernur DKI No. 55 Tahun 2012 tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah, disebutkan bahwa BMN dan BMD dapat dikerjasamakan pemanfaatannya dalam konteks Kawasan Nagrak-Cilincing:

SKEMA KERJASAMA LAHAN ASET PEMERINTAH

No.	Jenis Pemanfaatan	Peruntukan	Jangka Waktu	Kontribusi	Keterangan
1	**Sewa**	Semua bidang usaha diperbolehkan berdasarkan zonasi tata ruang	5 Tahun dan dapat diperpanjang	Uang Sewa	Nilai sewa ditentukan oleh tim penilai.
2	**KSP**	Semua bidang usaha diperbolehkan berdasarkan zonasi tata ruang	30 Tahun dan dapat diperpanjang	• Kontribusi tetap; • Pembagian keuntungan; • Kompensasi bangunan dan fasilitasnya	• Kontribusi tetap ditentukan oleh tim penilai; • Dapat diusulkan HGB diatas HPL a.n Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
3	**BGS/BSG**	Semua bidang usaha diperbolehkan berdasarkan zonasi tata ruang	30 Tahun dan tidak dapat diperpanjang	• Kontribusi tetap; dan • Penyediaan bangunan minimal 10% dari objek kerjasama	Kontribusi tetap ditentukan oleh tim penilai.

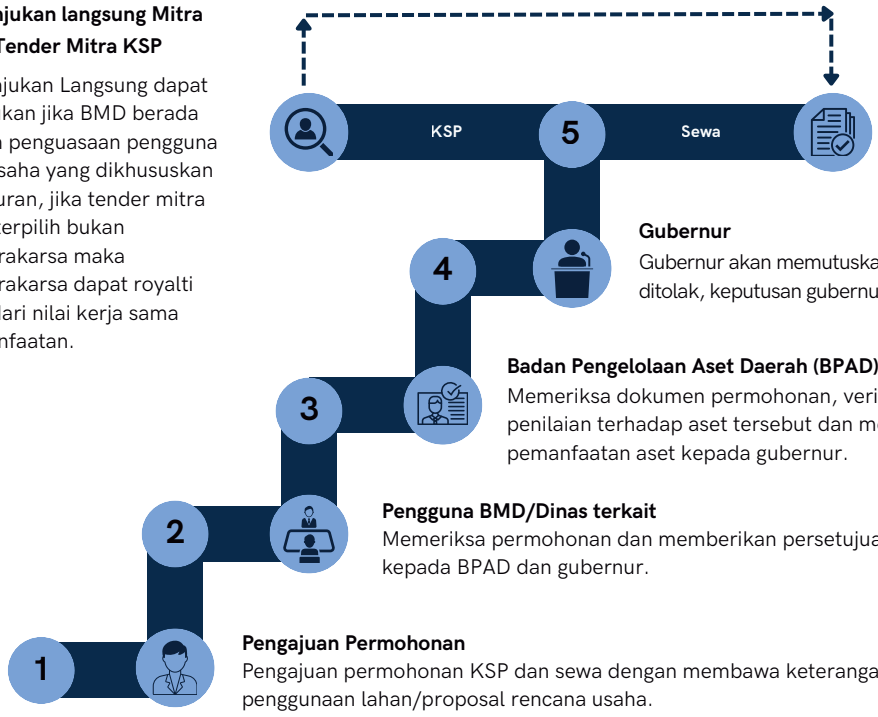
Skema Pemanfaatan yang direkomendasikan pada konteks pemanfaatan Aset di kawasan Nagrak-Cilincing adalah Kerja Sama Pemanfaatan.

Prosedur Permohonan Kerjasama Pemanfaatan

LAHAN ASET PEMERINTAH

Penunjukan langsung Mitra KSP/Tender Mitra KSP

Penunjukan Langsung dapat dilakukan jika BMD berada dalam penguasaan pengguna dan usaha yang dikhususkan peraturan, jika tender mitra yang terpilih bukan pemerakarsa maka pemerakarsa dapat royalti 10% dari nilai kerja sama pemanfaatan.



Perjanjian Sewa atau KSP
Pemohon mendapatkan hak dan kewajiban yang harus dilakukan perjanjian yang telah disepakati baik berupa pembayaran sewa atau bagi hasil dalam KSP pada saat masa pemanfaatan aset.

Gubernur
Gubernur akan memutuskan apakah permohonan aset disetujui atau ditolak, keputusan gubernur bersifat final dan tidak bisa diganggu gugat.

Badan Pengelolaan Aset Daerah (BPAD)
Memeriksa dokumen permohonan, verifikasi aset yang akan dimanfaatkan, penilaian terhadap aset tersebut dan memberikan rekomendasi permohonan pemanfaatan aset kepada gubernur.

Pengguna BMD/Dinas terkait
Memeriksa permohonan dan memberikan persetujuan serta melakukan permohonan persetujuan kepada BPAD dan gubernur.

Pengajuan Permohonan
Pengajuan permohonan KSP dan sewa dengan membawa keterangan identitas, surat permohonan, dan rencana penggunaan lahan/proposal rencana usaha.

INSENTIF PENGEMBANGAN



MENDUKUNG INVESTASI MELALUI INSENTIF DAN KEMUDAHAN BERUSAHA

Pemerintah Indonesia menyediakan berbagai insentif investasi yang komprehensif melalui sinergi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dengan landasan hukum yang kuat dan jelas. Dari sisi pemerintah pusat, insentif diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal serta diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan turunannya. Melalui kerangka ini, investor dapat memperoleh berbagai fasilitas strategis seperti *tax holiday* (pembebasan Pajak Penghasilan badan dalam periode tertentu), *tax allowance* (pengurangan penghasilan kena pajak dan fasilitas penyusutan), pembebasan atau keringanan bea masuk atas impor barang modal dan bahan baku, fasilitas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) untuk kegiatan tertentu.

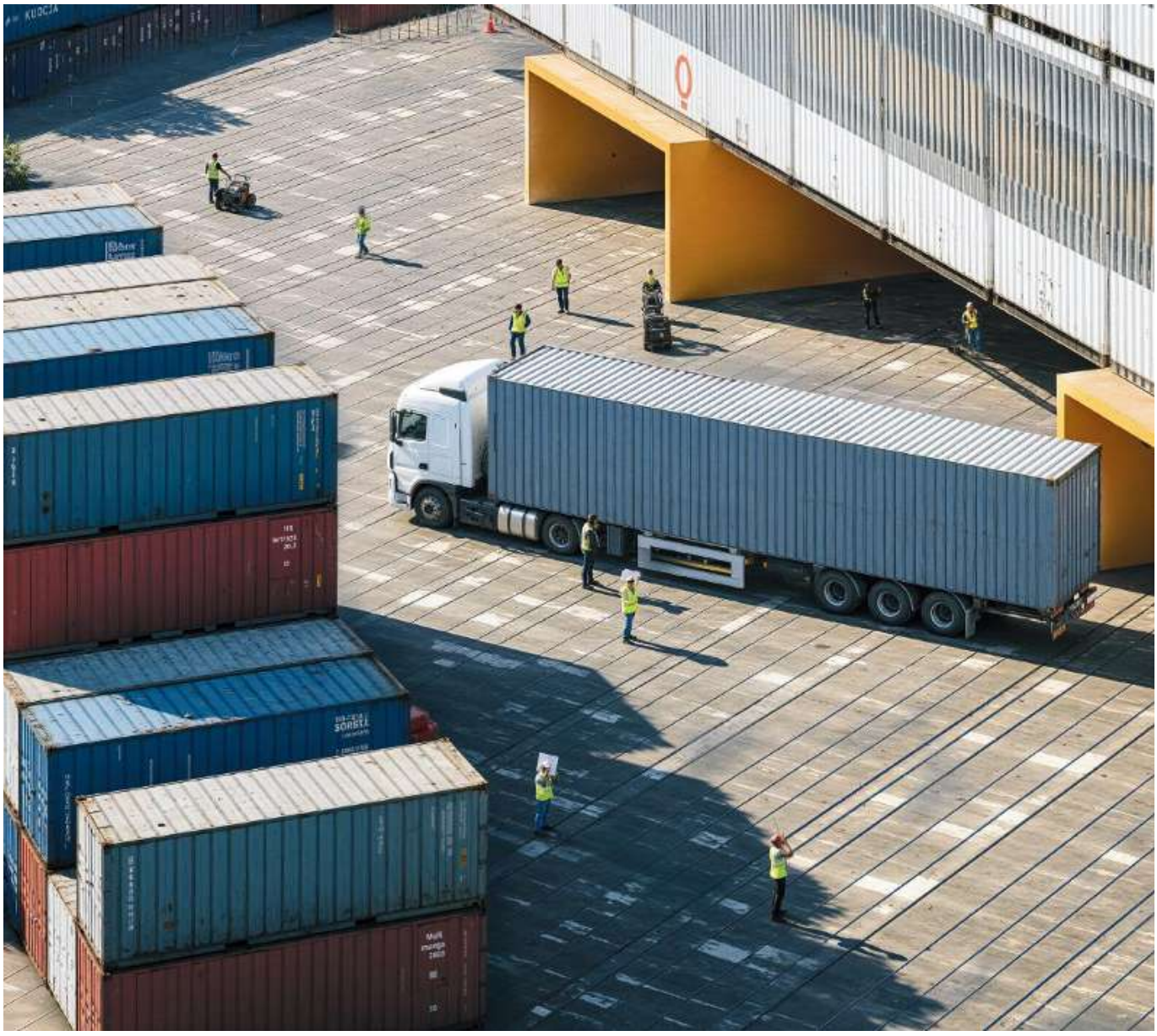
Di tingkat daerah, insentif diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2019 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Investasi di Daerah, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mendukung investasi secara lebih operasional. Bentuk insentif yang dapat diberikan meliputi pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak daerah dan retribusi daerah, sebagaimana juga didukung oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (HKPD). Selain insentif fiskal, pemerintah daerah dapat memberikan kemudahan nonfiskal seperti percepatan perizinan, penyediaan infrastruktur dasar, serta fasilitasi Investasi.

Apabila diperlukan pengembangan yang melebihi batas maksimal dari ketentuan yang sudah ditetapkan,dalam pembangunan usaha, pembangunan tetap dapat dilakukan dengan membayar kontribusi untuk antisipasi dampak pembangunan sesuai dengan Pasal 175 dan 205 Peraturan Gubernur No. 31 Tahun 2022 tentang RDTR DKI Jakarta *jo* Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 11 Tahun 2026 tentang Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif dalam Peningkatan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

© Jakarta Investment Centre 2026

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi DKI Jakarta
Jl. HR. Rasuna Said Kav. C22, Jakarta Selatan,
DKI Jakarta 12940

invest.jakarta.go.id
jic.dpmptsp@jakarta.go.id
(+6221) 1600 164 ext 4
Jakarta Investment Centre
Jakarta Investment Centre
@jic.jakarta





Selengkapnya di sini:

COPYRIGHT © JIC 2026

All rights reserved.
None of the materials provided on this book may be used, reproduced or transmitted, in whole or in part, in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying or the use of any information storage and retrieval system, except as provided for in the Terms and Conditions of Use of JIC Development brief, without permission in writing from the publisher.