



Jakarta
Investment
Centre

SUKSES
JAKARTA
UNTUK
INDONESIA

GREEN ENCLAVE

in **Jakarta's New Commercial Core**

DEVELOPMENT BRIEF KAWASAN RAGUNAN

WWW.INVEST.JAKARTA.GO.ID



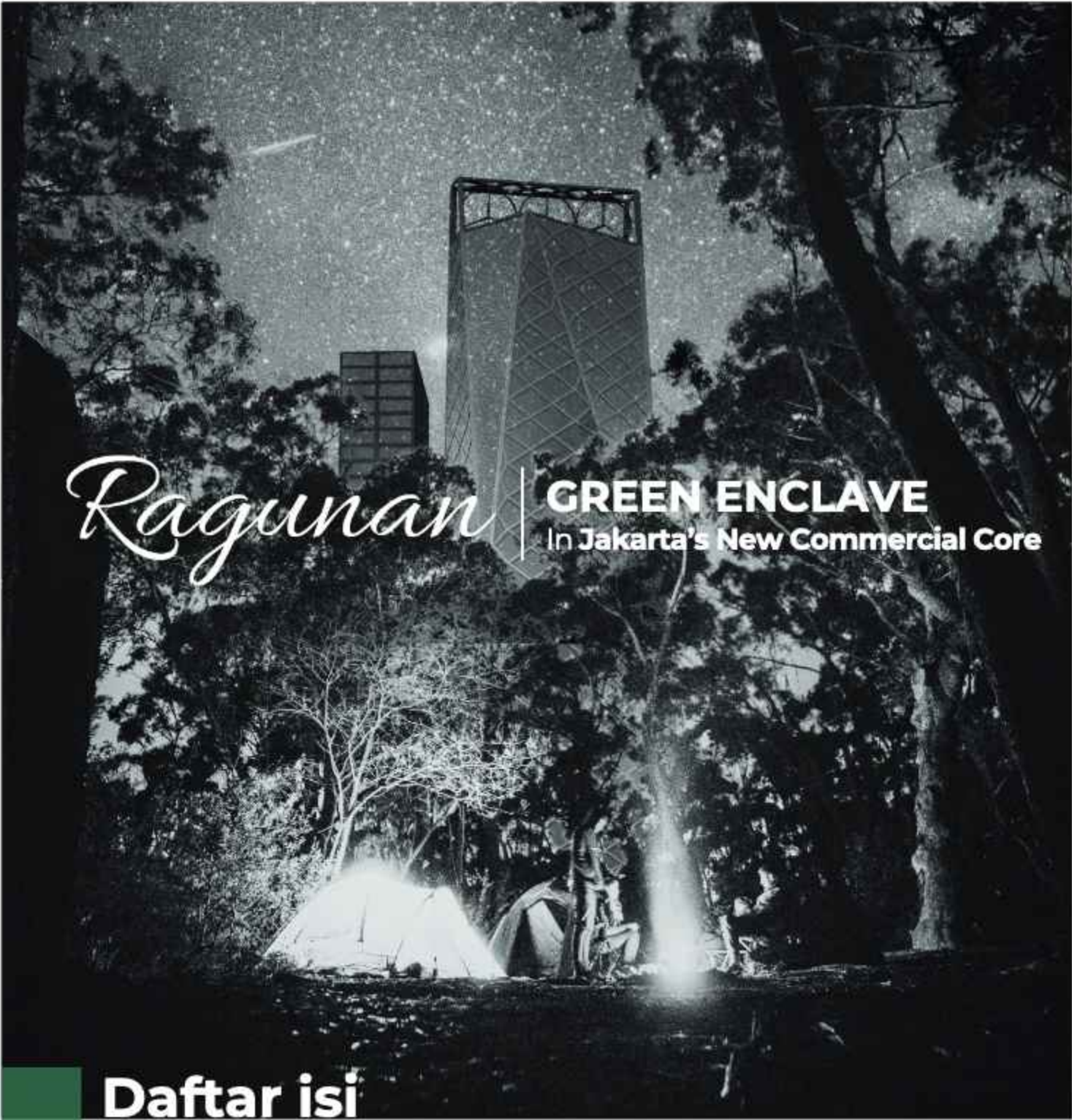
KATA PENGANTAR

Development Brief Kawasan Bumi Perkemahan Ragunan menyajikan potensi investasi pada area hijau yang dapat menjadi oase di tengah area pusat komersial baru Jakarta. Kawasan ini memiliki lokasi yang strategis dekat "New CBD" TB Simatupang dan didukung oleh aksesibilitas yang baik melalui keberadaan akses tol dan rencana MRT fase 4 Lebak Bulus - Taman Mini. Dalam buku ini, kami menyajikan visi dan rencana pengembangan yang bertujuan untuk menarik minat investasi dan akselerasi pemanfaatan kawasan secara berkelanjutan. Konsep yang ditawarkan pada kawasan Bumi Perkemahan Ragunan adalah pengembangan perkantoran, MICE, dan fasilitas lifestyle dengan nuansa ruang terbuka hijau yang memberikan suasana unik baik untuk pebisnis yang ingin melakukan pertemuan, maupun bagi masyarakat yang ingin mencari destinasi rekreasi yang menarik.

Kami berharap bahwa dengan adanya konsep ini dapat menumbuhkan minat para calon investor untuk berinvestasi dan bekerjasama dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menciptakan kawasan berkualitas dan bernilai komersial tinggi. Kami siap menyambut anda dalam segala urusan investasi di Jakarta.

Benni Aguscandra

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



Ragunan

GREEN ENCLAVE
In Jakarta's New Commercial Core

Daftar isi

02 Profil Ragunan

03 Lokasi Ragunan

05 Market Insights

13 Harga Lahan

15 Harga Konstruksi

16 Gaji Berdasarkan Industri

17 Visi Pengembangan

19 Kawasan Pengembangan

20 Usulan Penataan Kembali Lahan

21 Peluang Investasi

33 Ringkasan Peluang Investasi

35 Prosedur Perizinan

37 Ketentuan Perizinan

38 Skema Pengembangan

39 Insentif Pengembangan

Development Brief *Ragunan*

TIM PENGARAH

BENNI AGUSCANDRA

TONA HUTAURUK

SATUAN PELAKSANA RISET PROMOSI DAN
FASILITAS KERJASAMA INVESTASI

ADITYO WIBISONO

SATUAN PELAKSANA PROMOSI

KIKI RIZKI YUNITA

SATUAN PELAKSANA FASILITASI KERJASAMA
INVESTASI

LEUSERINA SIAGIAN

GRAPHIC DESIGN

HERSANTO FAJRI

DISCLAIMER :

While this information offers a general overview, in-depth context and consultation with relevant government agencies might be necessary for a complete understanding. Please note that Jakarta Investment Centre (JIC) is not liable for any inaccuracies.





PROFIL *Kawasan*

KAWASAN ASET PEMERINTAH YANG TERLETAK PADA LOKASI PRIMA

Kawasan Bumi Perkemahan Ragunan merupakan kompleks lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Kawasan ini terletak di sekitar persimpangan antara Jl. TB Simatupang, Jl. Harsono RM, dan Jl. Warung Jati Barat. Secara lokasi, kawasan ini memiliki potensi yang sangat baik, di mana kawasan terletak di area New CBD Jakarta yaitu TB Simatupang. Secara aksesibilitas juga didukung oleh adanya akses tol Jakarta Outer Ring Road yang menghubungkan kawasan ke Tangerang, Bekasi, dan Bogor serta adanya rencana MRT Fase 4 (Lebak Bulus - Taman Mini).

Saat ini di dalam kawasan terdapat beberapa pemanfaatan yaitu RSUD Pasar Minggu yang dikelola oleh Dinas Kesehatan Provinsi DKI Jakarta, Pusat Pengembangan Benih, Agro-Edukasi, dan Rumah Sakit Hewan yang dikelola oleh Dinas Ketahanan Pangan, Kelautan, dan Pertanian, Waduk Poncol Ragunan yang dikelola oleh Dinas Sumber Daya Air, serta Bumi Perkemahan Ragunan yang dikelola oleh Dinas Pertamanan dan Hutan Kota Provinsi DKI Jakarta dengan luas total aset pemerintah hingga 16,9 Ha.

LOKASI KAWASAN *Ragunan*

Kawasan **Bumi Perkemahan Ragunan** terletak di lokasi yang sangat strategis, selain terletak pada area CBD TB Simatupang, Kawasan ini berjarak sekitar 15 km dari pusat kota Jakarta dan berada pada jalur MRT East-West (Fatmawati - TMII) yang akan menghubungkan kawasan tidak hanya ke pusat pemerintahan Jakarta dan keluar Jakarta (Depok - Bogor) yang termasuk ke dalam Kawasan Aglomerasi Jakarta (Jabodetabekpunjur).



Masterplan MRT Jakarta

- Fase 1 : Lebak Bulus - Bundaran HI (operational)
- Fase 2 : Bundaran HI - Ancol (under construction)
- Fase 3 : Cikarang - Balaraja (expected 2031)
- Fase 4 : Fatmawati - TMII (expected 2027)



Kawasan Bumi Perkemahan Ragunan

Kawasan Bumi Perkemahan Ragunan merupakan sebuah kawasan yang terletak di kota Jakarta Selatan, berada di area CBD TB Simatupang. Keunggulan Kawasan ini dibandingkan dengan kawasan CBD Sudirman-Thamrin adalah tidak adanya kebijakan ganjil - genap dan mudahnya akses tol menuju kawasan aglomerasi seperti Tangerang dan Bekasi. Kawasan ini telah berkembang menjadi area perkantoran yang dekat dengan area permukiman serta menjadi hub ke pusat kota Jakarta dan luar Jakarta via Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR). Selain itu terdapat rencana pembangunan jalur MRT Jakarta Fatmawati - TMI juga terdapat berbagai moda transportasi yang menghubungkan ke luar Jakarta melalui Terminal Kampung Rambutan, Terminal Lebak Bulus, dan Bandara Halim Perdanakusuma.

Beberapa area perkantoran yang telah berkembang di kawasan ini seperti Cibis Park dan Komplek South Quarter. Di sekitar Kawasan ini juga terdapat fasilitas pendukung seperti AEON Mall Tanjung Barat, RSUD Pasar Minggu, Mayapada Lebak Bulus, RSUP Fatmawati, dan Siloam Hospital Simatupang.

KAWASAN BUMI PERKEMAHAN *Ragunan*



Kawasan Bumi Perkemahan Ragunan memiliki potensi yang menarik sebagai area bisnis perkantoran yang memiliki kemudahan akses dan lokasi yang sangat strategis.

**Kawasan Bumi
Perkemahan
Ragunan Dapat
Bersaing dengan
CBD akibat Prospek
Peningkatan Akses
Transportasi Publik**



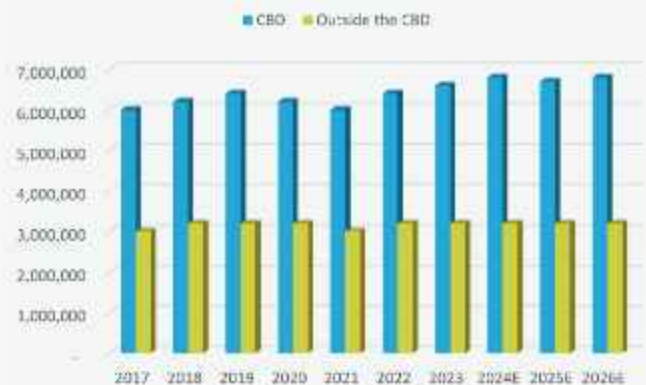
Office SECTOR INSIGHTS

Jakarta sebagai pusat ekonomi Indonesia akan terus tumbuh pasca pemindahan IKN dan terus membutuhkan ruang perkantoran.

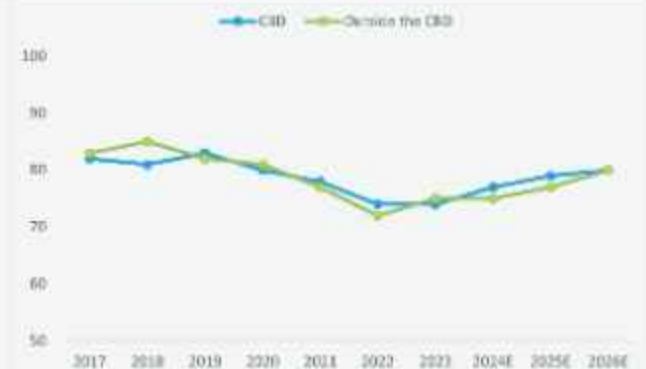
Sebagai "The New CBD", demand bagi area perkantoran pada kawasan ini akan terus tumbuh. Kawasan ini memiliki keuntungan yang unik dibandingkan CBD tradisional Jakarta yaitu "The Golden Triangle" Sudirman Thamrin - Gatot Subroto - Kuningan dengan tidak adanya aturan ganjil genap dan tersedianya akses langsung tol menuju bandara dan kawasan aglomerasi Jakarta. Dengan terus bertumbuhnya kawasan aglomerasi ke selatan, posisi kawasan di sisi selatan Jakarta akan menjadi lebih menarik di masa depan.

Tren dari tumbuhnya demand pada area kantor di luar CBD tradisional ini dapat dilihat melalui occupancy rate dimana pada Q2 2024 occupancy rate kantor pada kawasan CBD sebesar 74,7% lebih kecil dari di luar CBD dengan 77,9%. Berdasarkan grade kantor, perkantoran dengan grade premium dan grade A saat ini memiliki performa yang lebih baik. Dengan adanya persaingan ketat terhadap demand area kantor, penyediaan fasilitas yang lebih lengkap dan lokasi serta akses transportasi publik yang lebih baik sangat berpengaruh kepada occupancy rate.

CUMULATIVE SUPPLY



OCCUPANCY RATE



SOURCE: COLLIERS

PETA SEBARAN KOMPETITOR



Untuk informasi lebih lanjut mengenai
grade bangunan kantor
dapat memindai QR Code berikut ini



Adanya Untapped Market yang Belum Terwadahi Terhadap Kebutuhan Hotel MICE pada Kawasan

Hotel SECTOR INSIGHTS

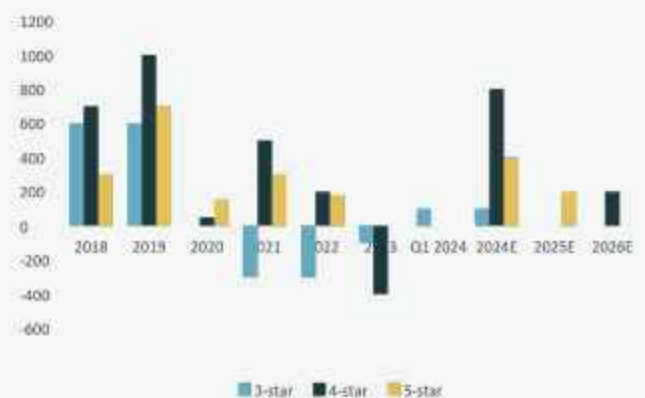
Lokasi kawasan yang berada pada "Real Center" dari kawasan aglomerasi Jakarta membuka peluang bagi hotel MICE yang melayani kegiatan bisnis dan event.

Kawasan TB Simatupang sebagai "New CBD" terus membutuhkan opsi untuk hotel MICE, baik untuk perjalanan bisnis seperti meeting dan conference maupun event personal seperti wedding. Opsi akses yang mudah menuju kawasan metropolitan Jakarta dan bandara Soekarno-Hatta serta Halim Perdana Kusuma menjadi daya tarik utama kawasan.

Pengembangan hotel pada kawasan TB Simatupang / Ragunan sendiri dinilai masih belum terlalu banyak kompetitor, dimana hanya terdapat 3 hotel bintang 4 yang memiliki akses langsung ke Jl. TB Simatupang dan tidak terdapat satupun hotel bintang 5. Dengan occupancy rate dan room rate yang terus tumbuh dari tahun ke tahun, sektor hotel di Jakarta dapat dikatakan memiliki optimisme dalam prospek kedepannya.



ANNUAL ROOM SUPPLY HOTEL



OKUPANSI BULANAN



SOURCE : COLLIERS

PETA SEBARAN KOMPETITOR



Potensi Penyediaan Area Rekreasi Untuk 10 Juta Warga Jakarta

Recreation SECTOR INSIGHTS



Jakarta masuk ke dalam daftar “Best Cities to Visit in 2024” versi Lonely Planet, majalah perjalanan terkemuka asal Amerika Serikat (AS)

yang menempatkan Jakarta di urutan ke-7 dari 10 kota terpilih dari seluruh dunia, melampaui Praha, Izmir, dan Kansas City. Terdapat banyak hal menarik di Jakarta yang dapat dijelajahi oleh wisatawan, mulai dari wisata

perkotaan, wisata alam, wisata budaya, wisata religi, wisata belanja, MICE, dan banyak lagi. Jakarta juga memiliki 10 juta penduduk yang membutuhkan destinasi rekreasi di akhir pekan, bahkan mencapai 30 juta orang apabila kita menghitung penduduk kawasan aglomerasi Jakarta. Dengan banyaknya potensi jumlah pengunjung tersebut, pengembangan destinasi rekreasi keluarga menjadi prospek bisnis yang menarik.

DESTINASI YANG WAJIB DIKUNJUNGI



Monumen Nasional



Taman Marga Satwa Ragunan



Mbloc Space



Kepulauan Seribu



Pantai Indah Kapuk 2



Kota Tua



Tebet Eco Park



Bumi Perkemahan Ragunan



Ancol



Taman Mini Indonesia Indah



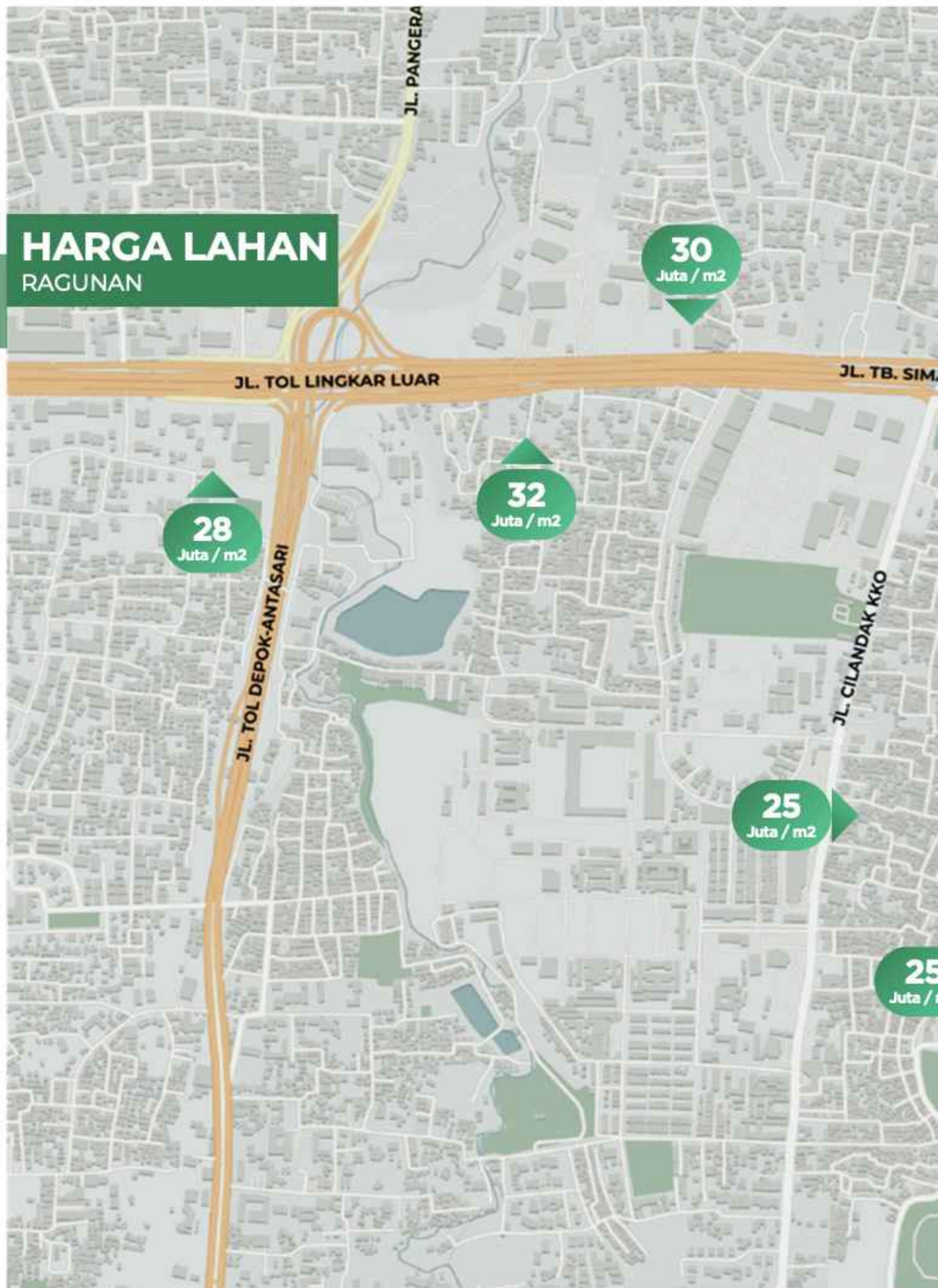
Old Shanghai

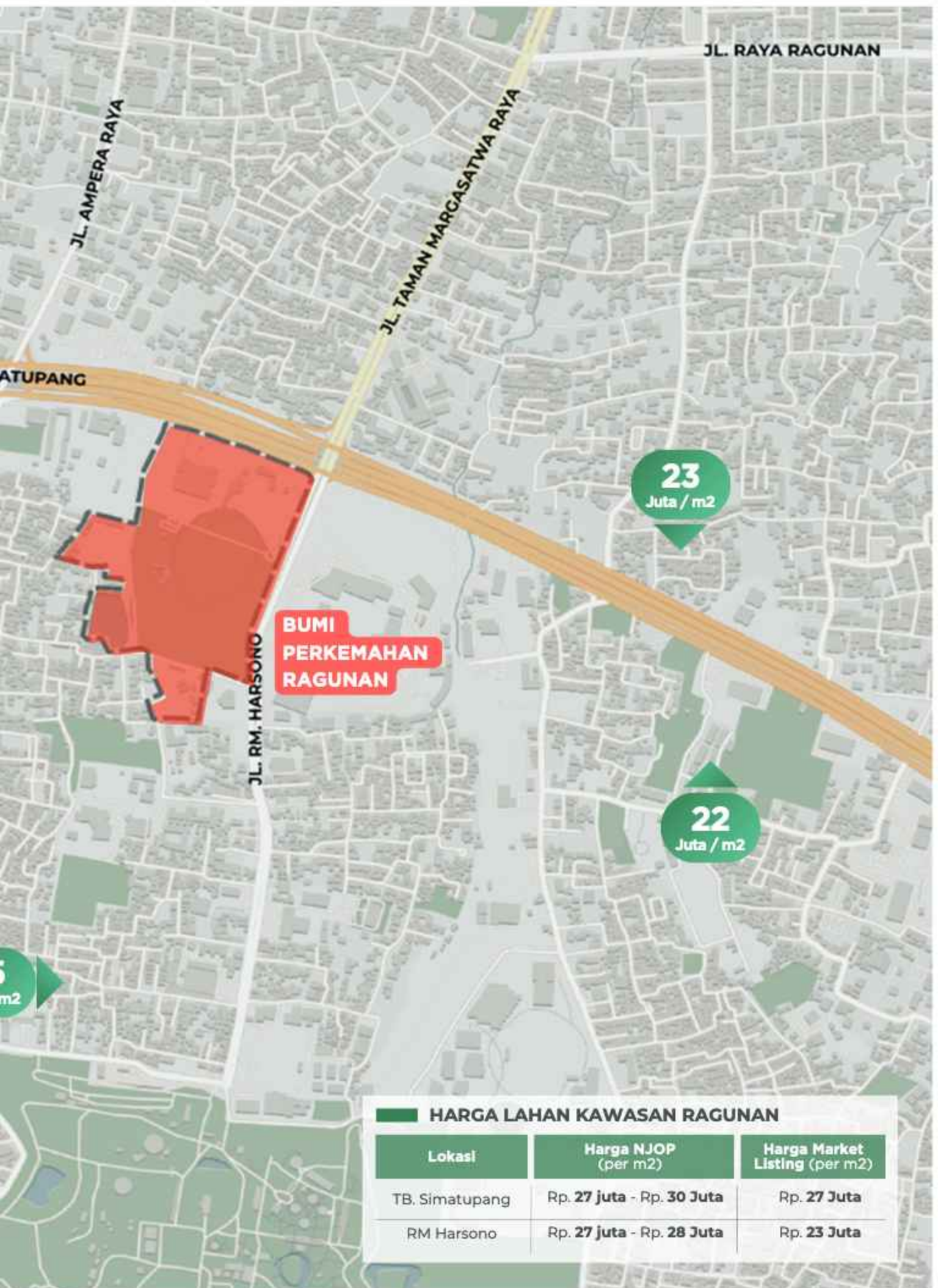
DESTINASI YANG WAJIB DIKUNJUNGI

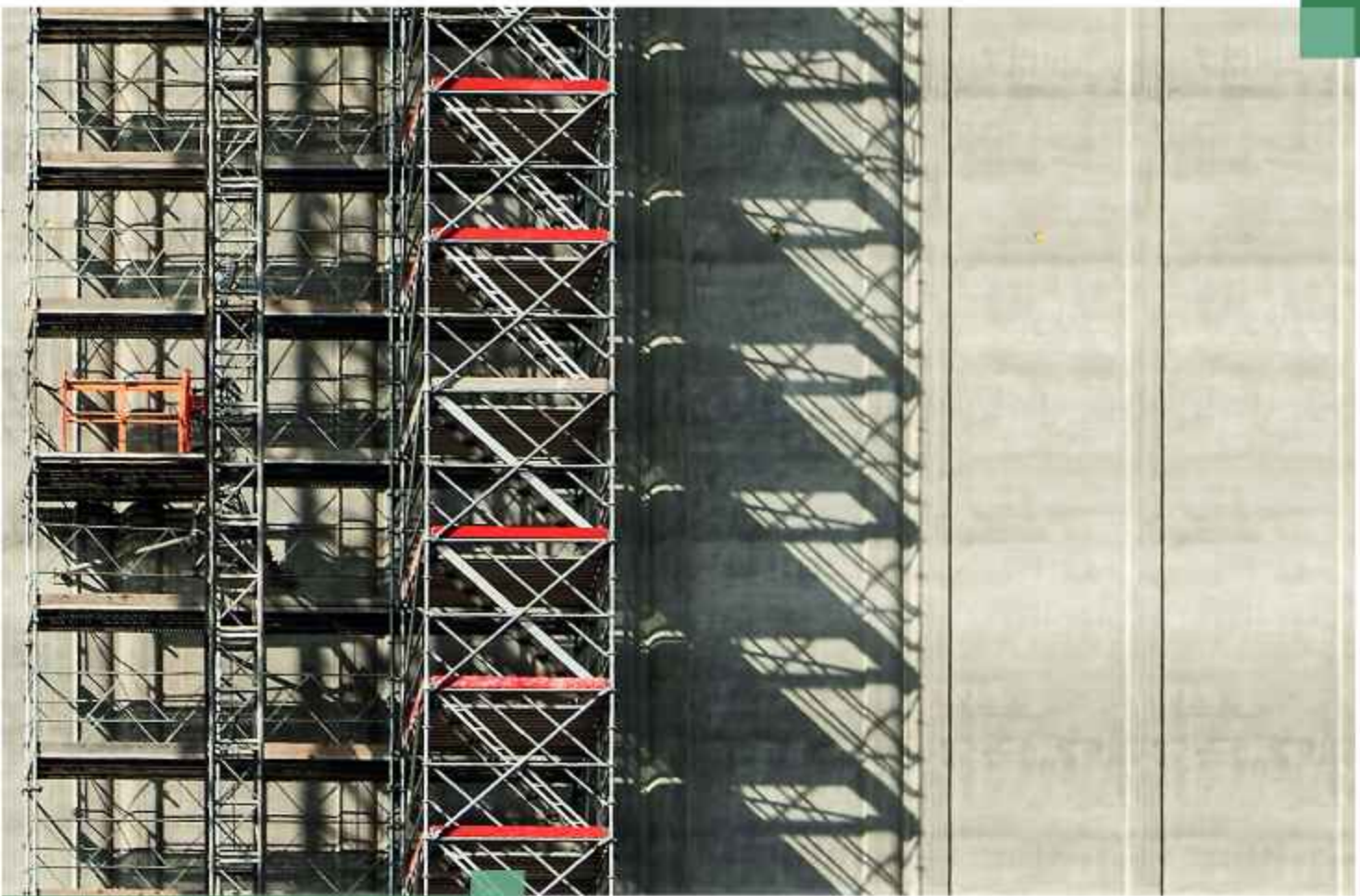


HARGA LAHAN

RAGUNAN







MARKET INSIGHT

HARGA KONSTRUKSI JAKARTA

Tipologi	Harga Konstruksi (IDR per m2)	Harga Konstruksi (USD per m2)
Tipologi Perkantoran		
Premium Grade Office Tower >50 Lantai	18.000.000	1.216
Medium Grade Office (Grade A/B/C) ~20 Lantai	13.900.000	939
Tipologi Apartemen		
High Rise Apartment	14.800.000	1.000
Townhouse Medium Standard	8.700.000	588
Tipologi Hotel		
Hotel Bisnis (~Bintang 3)	14.750.000	977
Hotel Luxury (~Bintang 5)	23.000.000	1.554
Hotel Resort	27.900.000	1.885
Tipologi Retail		
Shopping Mall	11.400.000	770
Neighborhood	8.850.000	589
Showroom Kendaraan Mewah	17.100.000	1.155

Nilai Tukar (Rp/US\$) : 14.800

Sumber : International Construction Market Survey 2023



MARKET INSIGHT

GAJI BERDASARKAN INDUSTRI JAKARTA

Jenis / Bidang Pekerjaan	Posisi Pemula	Junior Eksekutif	Supervisor	Manajer	Senior Manajer
Akuntansi / Keuangan	Rp 5,5 Juta	Rp 5,5 Juta	Rp 8 Juta	Rp 13,8 Juta	Rp 32,5 Juta
Asuransi	Rp 5,5 Juta	Rp 6 Juta	Rp 8,8 Juta	Rp 9,6 Juta	Rp 28,8 Juta
Konsultasi	Rp 6 Juta	Rp 8 Juta	Rp 13 Juta	Rp 14 Juta	Rp 37,5 Juta
Bangunan / Konstruksi	—	Rp 5,8 Juta	Rp 7,3 Juta	Rp 12,5 Juta	Rp 30 Juta
Komputer / TI	Rp 6 Juta	Rp 7,5 Juta	Rp 10 Juta	Rp 16,5 Juta	Rp 30 Juta
Pendidikan / Pelatihan	Rp 5 Juta	Rp 6 Juta	Rp 7,5 Juta	Rp 13,8 Juta	—
Teknik	Rp 5,1 Juta	Rp 5,8 Juta	Rp 8 Juta	—	—
Layanan Kesehatan	—	Rp 5,4 Juta	Rp 7,2 Juta	Rp 11,5 Juta	—
Hotel / Restoran	—	Rp 5 Juta	Rp 5,4 Juta	Rp 8 Juta	—
Manufaktur	Rp 5,3 Juta	Rp 5,4 Juta	Rp 7 Juta	Rp 12,5 Juta	Rp 25 Juta
Transportasi	Rp 5,4 Juta	Rp 5,5 Juta	Rp 7,5 Juta	Rp 15 Juta	Rp 34,5 Juta
Penjualan / Pemasaran	Rp 5,3 Juta	Rp 5,6 Juta	Rp 7 Juta	Rp 12,5 Juta	Rp 30 Juta
Retail / Perdagangan	Rp 5,3 Juta	Rp 5,5 Juta	Rp 7,2 Juta	Rp 12,5 Juta	Rp 30 Juta
Barang Konsumsi	Rp 5,4 Juta	Rp 5,5 Juta	Rp 6,9 Juta	Rp 15,6 Juta	Rp 28,8 Juta

* PER ORANG PER BULAN

SUMBER : JOBSTREET SALARY GUIDE 2023



GREEN ENCLAVE

in Jakarta's New Commercial Core





Jl. TB Simatupang

4-Star
Hotel

Masjid
Ar-Raudhan

Office
Grade A

Agro-Edukasi
Ragunan

Glamping

Playground

Event
Venue

Waduk
Poncol

Food
Truck
Area

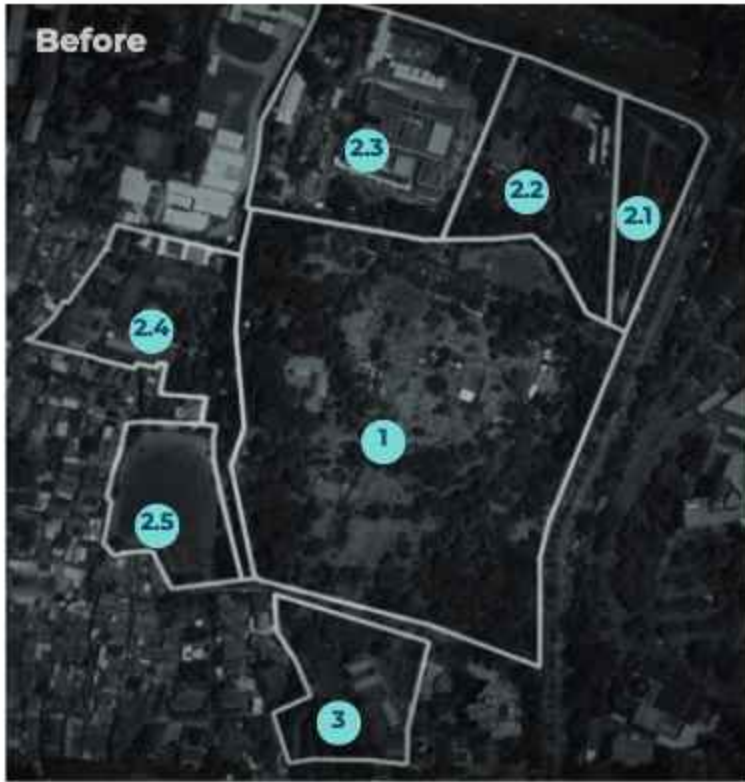
Bumi Perkemahan
Ragunan

Gedung
Parkir

Jl. Harsono RM

USULAN PENGEMBANGAN RAGUNAN

Before



Persil	Luas	Pengelola	Pemanfaatan
1	79.266 m ²	Dinas Pertamanan & Hutan Kota	Bumi Perkemahan
2.1	7.855 m ²	Dinas KPKP	Masjid Ar-Raudhah
2.2	16.759 m ²	Dinas KPKP	Plant Nursery
2.3	27.349 m ²	Dinas Kesehatan	RSUD Pasar Minggu
2.4	16.543 m ²	Dinas KPKP	Agro-Edukasi
2.5	10.165 m ²	Dinas SDA	Waduk Poncol
3	11.421 m ²	Dinas KPKP	RS Hewan

After



PERSIL	LUAS	USULAN
A	9.526 m ²	Ditawarkan untuk Kerjasama
B	9.559 m ²	Ditawarkan untuk Kerjasama
C	33.334 m ²	Ditawarkan untuk Kerjasama
D	27.349 m ²	Dikelola oleh Pemprov
E	33.448 m ²	Dikelola oleh Pemprov
F	30.903 m ²	Dikelola oleh Pemprov
G	11.421 m ²	Dikelola oleh Pemprov
H	12.623 m ²	Dikelola oleh Pemprov

Persil

A

4 Star
Hotel

Pengelola Lahan:
Dinas Ketahanan Pangan,
Kelautan, dan Pertanian
Provinsi DKI Jakarta

Luas Total Lahan:
9.526 m²

Luas Lahan yang di
Kerjasamakan:
9.526 m²

Akses Jalan:
Jl. TB Simatupang

Usulan Skema Kerjasama:
Skema Bagi Hasil

MENANGKAP POTENSI LOKASI YANG PRIMA

Aksesibilitas kawasan menuju berbagai sisi Metropolitan Jakarta menjadi daya tarik utama bagi pengembangan hotel.

Pengembangan hotel dipilih di lokasi strategis yang terhubung langsung ke Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta. Selain itu, kawasan ini akan diuntungkan oleh pengembangan MRT Fase 4. Rencana pengembangan ini mencakup jalur yang melintasi area ini, yang dapat meningkatkan aksesibilitas dan nilai properti. Pengembangan MRT Fase 4 diharapkan dapat meningkatkan konektivitas antara area ini dan pusat-pusat bisnis utama di Jakarta dan bandara Soekarno-Hatta serta Halim yang akan menarik lebih banyak wisatawan dan pelancong bisnis.

Dari sisi penawaran, hotel dengan kelas yang sama di kawasan ini masih terbatas sehingga memberikan peluang bagi pengembangan hotel baru untuk memenuhi permintaan yang ada. Selain itu, permintaan hotel mulai stabil sejak pertengahan 2022 hingga kuartal kedua 2024, hal ini menandakan pemulihan industri perhotelan pasca pandemi. Di sisi lain, meningkatnya popularitas "staycations" di Indonesia menghadirkan banyak peluang bagi industri perhotelan.

ZONING REGULATION

Lahan pada persil A merupakan subzona KT (Perkantoran). Pengembangan komersial yang direkomendasikan dalam subzona KT pada persil A adalah hotel. Berdasarkan Lampiran X Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 tentang RDTR disebutkan bahwa pembangunan untuk hotel diizinkan bersyarat yaitu dengan ketentuan diperbolehkan jika tidak berada pada TPZ zona khusus/keberadaannya dipertahankan oleh pemerintah pusat.



PEMBANGUNAN MAKSIMAL

KDB
60%

KDH
20%

KLB
6

Dasar Bangunan
5.858 m²

Area Hijau
1.952 m²

Luas Lantai
58.578 m²

IRR
16 %

NPV
IDR 1,2 Triliun/ USD 80,7 Juta

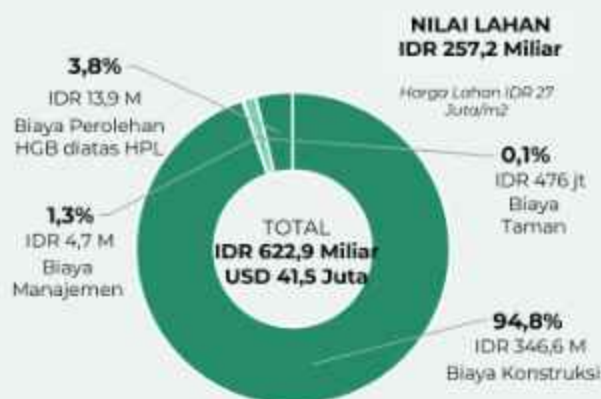
Payback Period
8 Tahun

EBITDA/ Tahun
IDR 117,7 Miliar/ USD 7,8 Juta

NOI 4 Star Hotel/ Tahun
IDR 58,1 Miliar/ USD 3,8 Juta

Total OPEX/ Tahun
IDR 42 Miliar/ USD 2,8 Juta

NILAI INVESTASI



Biaya Taman
Harga Konstruksi
IDR 500.000/m² atau USD 33/m²



Biaya Manajemen
1,36% dari Biaya Konstruksi
(IDR 4,7 M dari IDR 346 M)



Biaya Konstruksi Hotel Bintang 4
Harga Konstruksi
IDR 14,75 Juta/m² atau USD 983/m²

POTENSI PENDAPATAN



Hotel Room
IDR 1,6 - 4,3 Juta/m² atau USD 106 - 286/m²
Total Kamar 282 Occupancy 78%



Ballroom Rate
IDR 80 - 100 Juta atau USD 5.300 - 6.600
Jumlah Ballroom 3

SKEMA KSP (BAGI HASIL)

Luas Area Pengembangan
9.526/m²

Nilai Equity Pemprov DKI
IDR 257,2 M

Nilai Investasi Investor
IDR 365,7 M

% Bagi Hasil Pemprov DKI
41% 24 M/Tahun

% Bagi Hasil Investor
59% 34,1 M/Tahun

*Perhitungan ini belum termasuk kontribusi tetap tahunan kepada pemerintah, nilai kontribusi tetap mengacu kepada penilaian oleh penilai publik/ penilai dari pemerintah berdasarkan Permenkeu No. 115 /PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara jo Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah jo Pergub DKI Jakarta No. 55 Tahun 2012 tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah.

Persil B

Grade A Office



Pengelola Lahan:
Dinas Ketahanan Pangan,
Kelautan, dan Pertanian
Provinsi DKI Jakarta

Luas Total Lahan:
9.559 m²

Luas Lahan yang di
Kerjasamakan:
9.559 m²

Akses Jalan:
Jl. TB Simatupang

Usulan Skema Kerjasama:
Skema Bagi Hasil

MEMPERSIAPKAN TUMBUHNYA “THE NEXT CBD”

Pengembangan office grade A menarik karena potensi tumbuhnya kawasan TB Simatupang menjadi pusat bisnis baru Jakarta

Pengembangan kantor di lokasi ini sangat menarik karena terletak di lokasi yang strategis. Kawasan ini memiliki akses langsung ke Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta, yang memungkinkan kemudahan dalam mobilitas menuju dan dari lokasi. Selain itu, jalur arteri yang menghubungkan kawasan ini dengan kawasan bisnis utama di Jakarta menjadikan lokasi ini sangat ideal untuk perkantoran.

Lokasi yang dekat dengan fasilitas transportasi publik juga menjadi nilai tambah. Dengan adanya TransJakarta, mobilitas para pekerja dan pengunjung akan lebih mudah dan efisien. Tidak hanya itu, rencana pembangunan jalur MRT Fase 4 akan semakin meningkatkan aksesibilitas kawasan ini. Jalur MRT Fase 4 direncanakan untuk menghubungkan area-area penting di Jakarta, sehingga mengurangi kemacetan lalu lintas dan mempermudah mobilitas harian. Hal ini akan memberikan kenyamanan tambahan bagi para pekerja yang menggunakan transportasi publik.

ZONING REGULATION

Lahan pada persil B merupakan subzona KT (Perkantoran). Pengembangan komersial yang direkomendasikan dalam subzona KT pada persil B adalah gedung perkantoran. Berdasarkan Lampiran X Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 tentang RDTR, disebutkan bahwa pembangunan untuk Perkantoran diizinkan.



PEMBANGUNAN MAKSIMAL

KDB
60%

KDH
20%

KLB
6

Dasar Bangunan
4.825 m²

Area Hijau
1.608 m²

Luas Lantai
48.258 m²

IRR
10 %NPV
IDR 1,1 Triliun/ USD 69,1 JutaPayback Period
15 TahunEBITDA/ Tahun
IDR 44,1 Miliar/ USD 2,94 JutaNOI Office Grade A/ Tahun
IDR 24,3 Miliar/ USD 1,62 JutaTotal OPEX/ Tahun
IDR 15,2 Miliar/ USD 1 JutaNILAI
INVESTASIPOTENSI
PENDAPATAN

Biaya Taman
Harga Konstruksi
IDR 500.000/m² atau USD 33/m²



Biaya Manajemen
1,36% dari Biaya Konstruksi
(IDR 5,6 M dari IDR 418,2 M)



Biaya Konstruksi Office Grade A
Harga Konstruksi
IDR 13,9 Juta/m² atau USD 939/m²



OFFICE GRADE A
Harga Sewa
IDR
250 - 280 Ribu/m²

USD
16,6 - 18,6/m²

Occupancy
73,5%

Saleable Area **24.070 m²** atau **80%**
dari total luas bangunan seluas
30.008 m²

SKEMA KSP (BAGI HASIL)

Luas Area Pengembangan
9.559/m²

Nilai Equity Pemprov DKI
IDR 258 M

Nilai Investasi Investor
IDR 438 M

% Bagi Hasil Pemprov DKI
37% 9 M/Tahun

% Bagi Hasil Investor
63% 15,3 M/Tahun

*Perhitungan ini belum termasuk kontribusi tetap tahunan kepada pemerintah, nilai kontribusi tetap mengacu kepada penilaian oleh penilai publik/ penilai dari pemerintah berdasarkan Permenkeu No. 115 /PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara jo Permendagri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah jo Pergub DKI Jakarta No. 55 Tahun 2012 tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah.

Persil C

Family Tourism Destination

Glamping, Event Space, Playground, Food Truck Area



Pengelola Lahan:
**Dinas Pertamanan dan
Hutan Kota Provinsi DKI
Jakarta**

Luas Total Lahan:
33.334 m²

Luas Lahan yang di
Kerjasama:
12.000 m²

Akses Jalan:
Jl. Harsono RM

Skema Kerjasama:
Skema Sewa Lahan

MENYEDIAKAN DESTINASI WISATA BERBASIS ALAM DI TENGAH KAWASAN PERKOTAAN

Pengembangan glamping, event space, sentra kuliner dan playground akan menjadi icon baru wisata Jakarta

Glamping menawarkan kombinasi kenyamanan modern dan kedekatan dengan alam, menarik bagi wisatawan yang ingin melarikan diri dari kesibukan kota tanpa meninggalkan Jakarta. Tren baru ini sedang naik daun dalam dunia petualangan, kesehatan, dan ekowisata, menjadi ceruk yang belum banyak disentuh tetapi kini mulai diperhatikan dengan permintaan yang meningkat secara global. Pasar glamping global bernilai \$3,5 miliar pada tahun 2022 dan diperkirakan akan mencapai \$14,5 miliar dengan CAGR 15,3% antara tahun 2023 dan 2032.

Dengan penambahan fasilitas seperti food truck, event space, dan playground, glamping menjadi pilihan yang semakin menarik bagi berbagai segmen wisatawan. Food truck menyediakan berbagai pilihan kuliner yang lezat, event space menawarkan tempat ideal untuk berbagai kegiatan, dan playground menyediakan area bermain yang aman untuk anak-anak. Fasilitas tambahan ini akan menciptakan pengalaman yang lebih luas dan memuaskan bagi para pengunjung.

ZONING REGULATION

Lahan pada persil C merupakan subzona RTH-3 (Taman Kecamatan). Pengembangan komersial yang direkomendasikan dalam subzona RTH-3 pada persil C adalah *glamping*/perkemahan dan *foodtruck* serta penyewaan lahan untuk pesta. Berdasarkan Lampiran X Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 tentang RDTR, disebutkan bahwa pembangunan *glamping*/perkemahan taman karavan diizinkan sedangkan untuk kegiatan *foodtruck* dan Penyewaan lahan untuk pesta diizinkan bersyarat yaitu dengan ketentuan diperbolehkan jika tidak berada pada TPZ zona khusus/keberadaannya dipertahankan oleh pemerintah pusat serta mengikuti ketentuan pemanfaatan RTH.



PEMBANGUNAN MAKSIMAL

KDB
10%

KDH
-

KLB
0,2

Dasar Bangunan
6.549 m²

Area Hijau
-

Luas Lantai
6.549 m²



IRR
13 %

NPV
IDR 97,5 Miliar/ USD 6,5 Juta

Payback Period
8 Tahun

EBITDA/ Tahun
IDR 11,3 Miliar/ USD 753 Ribu

NOI Glamping, Kuliner, Event
Space, Playground/ Tahun
IDR 6,5 Miliar/ USD 433 Ribu

Total OPEX/ Tahun
IDR 3,1 Miliar/ USD 209 Ribu



NILAI INVESTASI



POTENSI PENDAPATAN



Glamping
Pembelian Tenda Glamping
Range Harga IDR 8 - 40 Juta / USD 533 - 2.600



Kuliner
Pembelian Container dan Peralatan
Range Harga IDR 4 - 60 Juta/USD 266 - 4.000



Event Space
Pembelian Peralatan Panggung,
Genset, dan Furniture
Range Harga IDR 3 - 80 Juta/USD 200 - 5.300



Playground
Pembelian Wahana dan Perkerasan Playground
Range Harga IDR 6 - 200 Juta/USD 400 - 13.000



Glamping
Glamping Room
Range Harga IDR 1,4 - 2,4 Juta
/ Malam
USD 93 - 160/ Malam

Occupancy 70%



Kuliner
Spending Money
Range Harga IDR 4 - 60 Juta
USD 266 - 4.000

Tenant Range

Range Harga
IDR 382 - 500 Ribu
USD 25,4 - 33
Visitor 200/hari



Event Space
Rent Price/Event
Range Harga IDR 20 - 30 Juta
USD 1.300 - 2.000

Event Venue 250/ Tahun

182 Day In Week
58 Day In Weekdays



Playground
Entrance Ticket
Range Harga IDR 100 - 150 Ribu
USD 6,5 - 10

Visitor

10.000 Weekdays
/Tahun
12.000 Weekend
/Tahun

SKEMA SEWA LAHAN

Luas Area Pengembangan
12.000 m²

Sewa Lahan per m²*
IDR 150 Ribu/m²

Time Period Sewa
Per 5 Tahun

Total Sewa Lahan/ 5 Tahun
IDR 1,8 M

Dapat diperpanjang dan
dilakukan penilaian
kembali per 5 tahun

*Perhitungan yang digunakan berdasarkan harga wajar objek sewa wilayah setempat dengan *benchmarking* kepada Keputusan Sekda DKI Jakarta No. 40 Tahun 2021 tentang Persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah yang terletak di Jalan Raya Setu Kec. Cipayung

Parcel C

Family Tourism Destination

Land Area:
33,344 m²

Project Type:
Glamping, Event,
Space, Playground

Revenue Stream:
Entry Fee, Tent Rent,
Venue Space Rent

Target Market:
Family Tourist, Enterprise Travel
(Outbond)

Investment Value:
IDR 29,9 Miliar
USD 1,9 Juta

IRR:
13%

Payback Period:
8 Tahun

Parcel B Office Grade A

Land Area:
9.559 m2

Project Type:
Office Grade A

Revenue Stream:
Office Space Lease
Other Services

Target Market:
Perusahaan Multinasional
Perusahaan Teknologi & Start-up
Perusahaan Konsultan dan Lembaga Keuangan

Investment Value:
IDR 438 Miliar
USD 29,2 Juta

IRR:
10%

Payback Period:
15 Tahun

Parcel A 4 Star Hotel

Land Area:
9.526 m2

Project Type:
4 Star Hotel

Revenue Stream:
Hotel Room Rent
MICE Facilities Rent

Target Market:
Business Traveler
Pengunjung Event dan Festival

Investment Value:
IDR 365 Miliar
USD 24,3 Juta

IRR:
16%

Payback Period:
8 Tahun

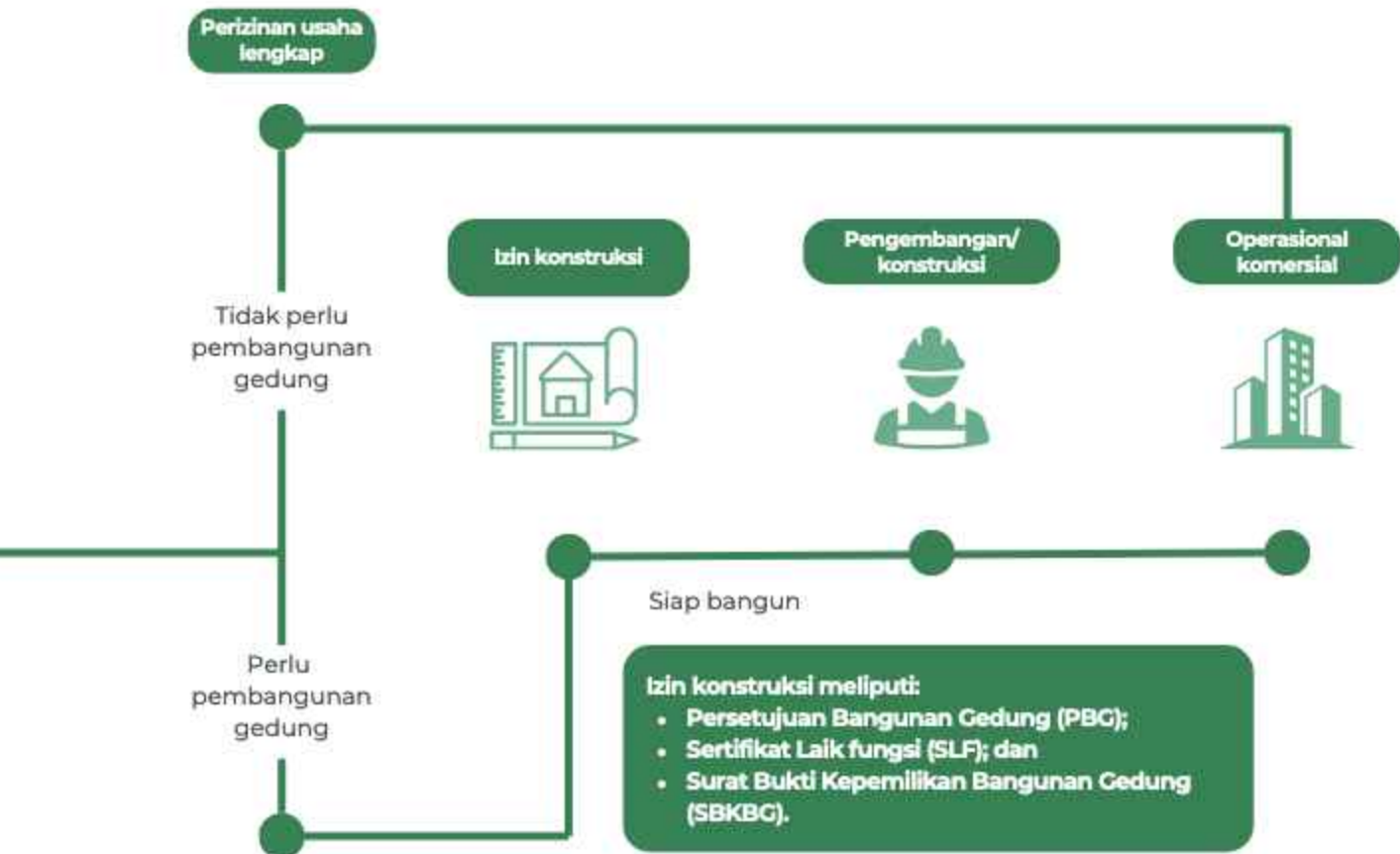
ALUR PERIZINAN

- Perizinan berusaha berbasis resiko dilakukan melalui oss.go.id berdasarkan jenis usaha:
 - Kantor 70100;
 - Hotel 55110 & Playground 93293;
 - Aktivitas Penyewaan Lahan untuk Pesta 77291;
 - Glamping & Foodtruck 55192, 56109;
- Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) / Upaya Pengelolaan Lingkungan - Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL);
- Sertifikat Standar; dan
- PB UMKU.



PERIZINAN DILAKUKAN DALAM WEBSITE **OSS.PU.GO.ID**



PERIZINAN DILAKUKAN DALAM WEBSITE **SIMBG.PU.GO.ID****Persiapan konstruksi gedung****Tahap Persiapan:**

- Pengadaan tanah/perjanjian kerjasama pemanfaatan
- Pemenuhan standar usaha; dan
- Penyusunan kajian kelayakan pembiayaan.



Syarat Perizinan

KBLI HOTEL 55110

1. Legalitas tanah
2. Surat pernyataan kesesuaian lokasi dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota;
3. Komitmen dan/atau surat pernyataan dari Pemohon untuk memenuhi semua perizinan yang dipersyaratkan;
4. Perizinan Teknis dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif;
5. Serta izin yang diharuskan oleh Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif/Kepala Badan Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif No. 7 Tahun 2021 tentang Norma, Standar, Prosedur, Dan Kriteria Perizinan Berbasis Risiko Sektor Ekonomi Kreatif dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 18 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pariwisata serta peraturan terkait.

KBLI GLAMPING & FOODTRUCK 55192, 56109

1. Sertifikat/Surat Keterangan Laik Sehat (format sesuai Peraturan Menteri Kesehatan No. 14 Tahun 2021);
2. Denah lokasi dan bangunan tempat usaha;
3. Perizinan berusaha dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif.
4. Usaha Mikro dan Kecil untuk Foodtruck;
5. Sertifikat Keselamatan, Kesehatan Kerja dan Lingkungan
6. Serta izin lainnya yang diharuskan oleh peraturan terkait.

KBLI KANTOR 70100

1. Legalitas tanah
2. Surat pernyataan kesesuaian lokasi dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota;
3. Bukti tertulis persetujuan dari lingkungan sekitar, jarak 200 meter dari tempat usaha;
4. Surat rekomendasi atau keterangan dari kepala desa atau camat
5. Surat keterangan fiskal daerah yang diterbitkan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda);
6. Komitmen dan/atau surat pernyataan dari Pemohon untuk memenuhi semua perizinan yang dipersyaratkan;
7. Serta izin lainnya yang diharuskan oleh peraturan terkait.

KBLI AKTIVITAS PENYEWAAN LAHAN UNTUK PESTA 77291

1. Menyampaikan laporan kegiatan usaha kepada Pemerintah Pusat (setiap 1 (satu) tahun sekali, bulan Januari paling lambat tanggal 15 (lima belas);
2. Serta izin lainnya yang diharuskan oleh peraturan terkait.

KBLI PLAYGROUND 93293

1. Sertifikat Standar
2. Serta izin lainnya yang diharuskan oleh peraturan terkait.

Prosedur Perizinan yang lebih detail dapat dilihat di laman investjakarta.go.id/investment-procedures atau dengan memindai QR Code berikut ini



KERJA SAMA PEMANFAATAN ASET PEMERINTAH

SKEMA KERJASAMA LAHAN ASET PEMERINTAH

Lahan Bumi Perkemahan Ragunan seluruhnya merupakan Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Adapun rekomendasi skema Pemanfaatan diantaranya sebagai berikut:

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. 19 Tahun 2016 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 Bumi Perkemahan Ragunan melalui :

1. Sewa
2. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)
3. Bangun Guna Serah (BGS) / Bangun Serah Guna (BSG)

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 an 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 Bumi Perkemahan Ragunan adalah Sewa dan Kerja Sama Pemanfaatan.

PROSEDUR PERMOHONAN KERJA SAMA 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.



INSENTIF PENGEMBANGAN



MENDUKUNG INVESTASI MELALUI INSENTIF DAN KEMUDAHAN BERUSAHA

Dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan insentif kepada pelaku usaha di daerahnya. Berupa fasilitasi/pendampingan dalam proses penanaman modal, dukungan perbaikan infrastruktur di dalam kawasan terkait, dan insentif fiskal.

Fasilitasi dan dukungan infrastruktur dapat diajukan melalui surat permohonan yang ditujukan kepada perangkat daerah di bidang penanaman modal dan bidang perencanaan pembangunan.

Insentif fiskal dapat diberikan atas permohonan Wajib Pajak dan/atau Wajib Retribusi atau diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan pertimbangan:

1. Kemampuan membayar Wajib Pajak dan/atau Wajib Retribusi;
2. Kondisi tertentu objek pajak, seperti objek pajak terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh Wajib Pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran pajak;
3. Untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro;
4. Untuk mendukung kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam mencapai program prioritas Provinsi DKI Jakarta; dan/atau
5. Untuk mendukung kebijakan Pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.

Apabila diperlukan pengembangan yang melebihi batas maksimal dari ketentuan yang sudah ditetapkan, 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.



Jakarta
Investment
Centre

For more Information or request for facilitation, please contact us at :



Email

jic.dpmptsp@jakarta.go.id



Telephone

(+6221) 1600 164 ext 4



Website

invest.jakarta.go.id



Linkedin

Jakarta Investment Centre



Instagram

@jic.jakarta
@jakartainvestmentforum



Youtube

Jakarta Investment Centre

Thank You

#InvestNow #InvestJakarta



Jakarta
Investment
Centre

[INVEST.JAKARTA.GO.ID](https://invest.jakarta.go.id)

COPYRIGHT © JIC 2024

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.