

KELAYAKAN FINANSIAL

ANALISIS NILAI INVESTASI

• CAPEX

Capital Expenditure

Nilai total pembelanjaan modal (CAPEX) yang dibutuhkan dalam proyek kawasan pergudangan adalah sebesar:

RP 274 MILIAR

KETERANGAN	JUMLAH
Pengadaan Lahan	Rp 91.126.420.000
Persiapan	Rp 31.292.540.153
Gudang Internasional	Rp 59.381.019.437
Gudang Domestik	Rp 27.919.325.203
Bangunan Pendukung	Rp 8.765.092.027
Kawasan	Rp 15.799.685.428
Mesin, Peralatan, & FFE	Rp 71.989.476.360
Total Investasi (Incl.PPN)	Rp 274.056.600.000

TAHAPAN PENGEMBANGAN

TAHAP 1
40%

2022

TAHAP 2
30%

2023

TAHAP 3
20%

2024

TAHAP 4
10%

2025

• OPEX

Operating Expenditure

Nilai total pembelanjaan modal
Nilai pembelanjaan operasional kegiatan pengoperasian Kawasan pergudangan dihitung berdasarkan **Variable Cost** dan dimana rata-rata biaya yang dibutuhkan adalah:

RP 914 JUTA/TAHUN

VARIABLE COST	FIXED COST
Biaya Penjualan	Tenaga Kerja Operator
Promosi Penjualan	Tenaga Kerja Outsourcing
Utilitas	Tenaga Administrasi
Waste Treatment	Biaya Administrasi
	Maintenance
	Depresiasi
	Pajak dan Asuransi

Jadwal Konstruksi direncanakan selama 3 tahun

KELAYAKAN FINANSIAL



WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)

10,84%

INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)

12,64%

PAYBACK PERIOD (PP)

13 Tahun 7 Bulan

NET PRESENT VALUE (NPV)

Rp 76,60 Miliar

STRUKTUR PENDANAAN

60 : 40

DEBT EQUITY



Kelayakan proyek Kawasan Pergudangan Terintegritasi Yogyakarta berdasarkan analisis kelayakan dinyatakan: **"LAYAK"**.

DUKUNGAN PEMERINTAH

PRA-KONSTRUKSI

- ★ Komitmen pemerintah dalam pengembangan proyek kawasan pergudangan ini melalui **kemudahan penerbitan perizinan** melalui **OSS-RBA**.

(UUCK No. 11 Tahun 2021)



PELAKU USAHA PERGUDANGAN

INSENTIF FISKAL

- ★ **Insentif PPh pasal 22 impor**
(PMK No. 149 Tahun 2021)
- ★ **Restitusi PPN**
(PMK No. 72 Tahun 2010)
- ★ **Penurunan tarif PPh badan 22%**
(Perpu No. 1 Tahun 2020)
- ★ **Diskon Angsuran PPh Pasal 25**
(PMK No. 9 Tahun 2021)
- ★ **Penangguhan bea masuk dan pajak untuk masker, APD, dan lainnya**

INSENTIF NON-FISKAL

- ★ **Pembatasan kuota penjualan hasil produksi dalam negeri 50% pada perusahaan berikat dihapuskan.**
(PMK No. 31 Tahun 2021)



AKSESIBILITAS

DUKUNGAN AKSESIBILITAS



JALAN RAYA

- Jalan Nasional Yogyakarta – Purworejo
Status : Jalan Arteri Eksisting
979 m dari proyek
- Jalur Jalan Lintas Selatan yang menghubungkan Yogyakarta & Cilacap
Status : Jalan Arteri Eksisting
1,55 km dari proyek
- Jalan Tol Solo Cilacap
Status : Jalan Tol (Rencana)
4,14 km dari proyek
- Jalan Tol Semarang – Yogyakarta
Status : Jalan Tol (Rencana)
4,14 km dari proyek



JALUR KERETA API

- Trase Yogyakarta Jakarta – Stasiun Wates
Status : Jalur KA Eksisting
- Trase Yogyakarta Bandara – Stasiun Bandara
Status : Jalur KA Eksisting



TRANSPORTASI UDARA

Keberadaan Bandara Internasional Yogyakarta (10 menit dari rencana Kawasan Pegudangan) Eksisting

INFRASTRUKTUR



1

SUMBER AIR BAKU

Berasal dari SPAM Kamijoro. Kapasitas: 300 liter/detik (untuk Kulon Progo)



2

ENERGI LISTRIK

Jaringan SUTET 500 KVA yang sudah dibangun dan SUTT KVA dari keberadaan GITET 500 KVA dan GI 150KV.



3

TELEKOMUNIKASI

Tersedia jaringan berupa *Fiber Optic* dan BTS (*Base Transceiver Station*).



4

AIR LIMBAH

Rencana pengembangan IPAL Kawasan Aeropolis pada Blok Timur yang dialiri ke Anak Sungai Serang.



5

SAMPAH

Dilayani oleh TPA Banyuroto di Dusun Tawang Desa Banyuroto Kecamatan Nanggulan. TPA Banyuroto memiliki luas lokasi sebesar 2,5 hektare, dengan kapasitas 55.000 m³ atau 14.580 ton.

TENAGA KERJA DAN UMP

Jabatan	Jumlah
Head	1 orang
Dept Head	2 orang
Supervisor	3 orang
Pelaksana Tetap	6 orang
Pelaksana Kontrak	6 orang
Total	18 orang

Besar Upah Minimum Pekerja dari Kabupaten Kulon Progo terbaru (2020):

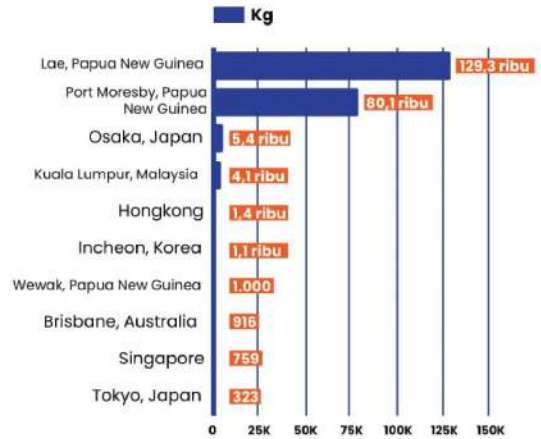
RP 1.805.000/BULAN

Sumber: Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 340/KEP/2020 tentang Penetapan Upah Minimum Kabupaten/Kota



PELUANG PASAR

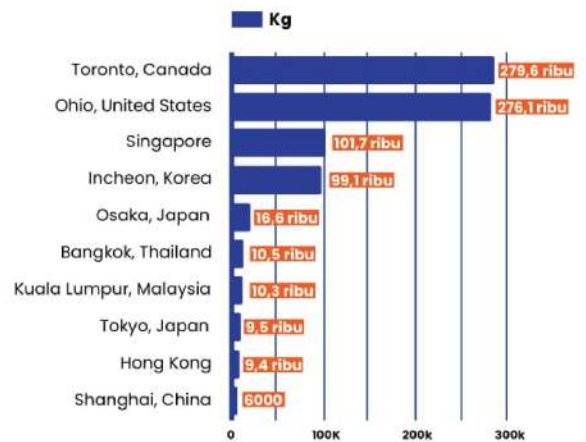
PROFIL IMPOR YIA 2020



JENIS BARANG (KG)



PROFIL EKSPOR YIA 2020

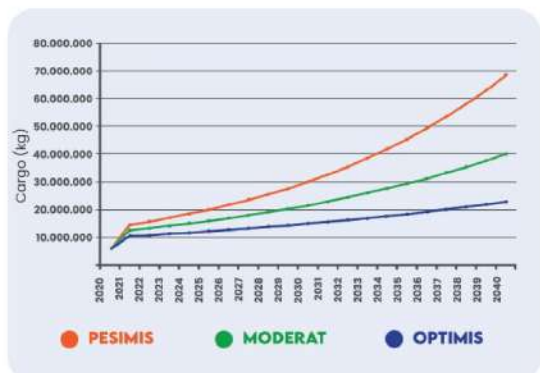


JENIS BARANG (KG)



PROYEKSI TIME SERIES PERGERAKAN KARGO

Berdasarkan proyeksi time series pesimis, moderat, optimis bahwa pergerakan kargo tetap mengalami kenaikan.



KAWASAN PERGUDANGAN TERINTEGRASI CARGO VILLAGE

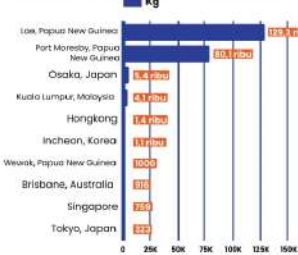
AEROCITY BANDARA KULON PROGO

KABUPATEN KULON PROGO, PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

WHY INVEST ?

PELUANG PASAR

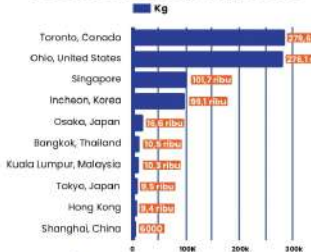
PROFIL IMPOR YIA 2020



JENIS BARANG (KG)



PROFIL EKSPOR YIA 2020

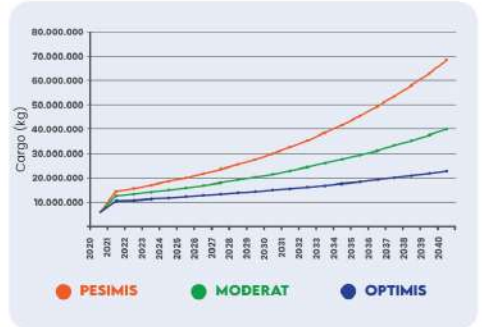


JENIS BARANG (KG)



PROYEKSI CARGO MOVEMENT

Berdasarkan proyeksi *time series* pesimis, moderat, optimis pergerakan kargo tetap mengalami kenaikan.

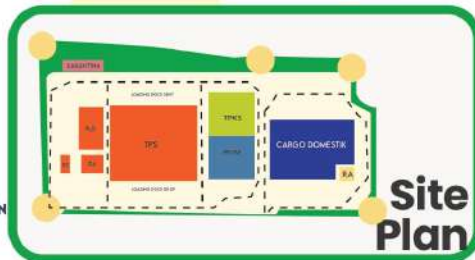


PROFIL PROYEK

- JENIS PROYEK**
Kawasan Pergudangan
52101 – Pergudangan dan Penyimpanan
52103 – Aktivitas Bounded Warehousing atau Wilayah Kawasan Berikat
52108 – Pengelola Gudang Sistem Resi Gudang
52109 – Pergudangan dan Penyimpanan Lainnya
52296 – Jasa Penunjang Angkutan Udara
- LOKASI PROYEK**
Jl. Pantai Glagah, Kec. Plumbon, Kab. Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta
- LUAS LAHAN**
10,7 ha
- NILAI INVESTASI:**
Rp 274 miliar
- HARGA LAHAN**
Rp 846.900/m²
Untuk dijual (berdasarkan harga transaksi BPHTB 2020)

DAYA TAMPUNG
• Kargo Domestik
1.056 Ton / 9.600 m³
• Kargo Internasional
2.581 ton / 23.790 m³

ZONA YANG DITAWARKAN
• PKBE (Pelayanan Konsolidasi Barang Ekspor)
• PLB (Pusat Logistik Berikat)
• TPS (Tempat Penimbunan Sementara)
• Gudang Domestik
• TPKS (Tempat Penimbunan Kontainer Sementara)



KELAYAKAN FINANSIAL

- WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)**
10,84%
- INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)**
12,64%
- NET PRESENT VALUE (NPV)**
Rp 76,60 miliar
- PAYBACK PERIOD (PP)**
13 Tahun 7 Bulan

AKSESIBILITAS

- JALAN RAYA**
• Jalan Nasional Yogyakarta – Purwarejo
Status : Jalan Arteri
979 m dari proyek
- JALUR KERETA API**
• Trase Yogyakarta Jakarta – Stasiun Water
Status : Jalur KA Eksisting
- Trase Yogyakarta Bandara – Stasiun Bandara
Status : Jalur KA
- TRANSPORTASI UDARA**
Keberadaan Bandara Internasional Yogyakarta (10 menit dari rencana Kawasan Pergudangan).

- SUMBER AIR BAKU**
Berasal dari SPAM Kamijoro. Kapasitas: 300 liter/detik (untuk Kulon Progo).
- ENERGI LISTRIK**
Jaringan SUTET 500 KVA yang sudah dibangun dan SUTT KVA dari keberadaan GITET 500 KVA dan GI 150KV.

- TELEKOMUNIKASI**
Tersedia jaringan berupa Fiber Optic dan BTS (Base Transceiver Station).
- AIR LIMBAH**
Rencana pengembangan IPAL Kawasan Aeropolis pada Blok Timur yang dialiri ke Anak Sungai Serang.
- SAMPAH**
Dilayani oleh TPA Banyuroto di Dusun Tawang Desa Banyuroto Kecamatan Nonggolan. TPA Banyuroto memiliki luas lokasi sebesar 2,5 ha, dengan kapasitas 55.000 m³ atau 14.580 ton.

DUKUNGAN PEMERINTAH

- INSENTIF FISKAL**
 - Insentif PPh pasal 22 impor (PMK No. 48 Tahun 2021)
 - Penurunan tarif PPh badan 22% (Perpu No. 1 tahun 2020)
 - Restitusi PPN (PMK No. 12 tahun 2021)
 - Diskon Angsuran PPh Pasal 25 (PMK No. 3 tahun 2021)
- INSENTIF NON-FISKAL**
 - Pembatasan kuota penjualan hasil produksi dalam negeri 50% pada perusahaan berikat (PMK No. 31 tahun 2020)
 - Komitmen pemerintah dalam pengembangan proyek kawasan pergudangan ini melalui kemudahan penerbitan perizinan melalui OSS-RBA.



AEROCITY

BANDARA KULON PROGO

KABUPATEN KULON PROGO
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

KAWASAN PERGUDANGAN TERINTEGRASI CARGO VILLAGE

PETA PELUANG INVESTASI
PROYEK PRIORITAS STRATEGIS
SEKTOR INFRASTRUKTUR

PROFIL PROYEK



JENIS PROYEK
Kawasan Pergudangan



LOKASI PROYEK
Jl. Pantai Glagah, Kec. Plumbon,
Kab. Kulon Progo, Daerah
Istimewa Yogyakarta



NILAI INVESTASI:
RP 274 MILIAR



DAYA TAMPUNG

- Kargo Domestik
1.056 Ton / 9.600 m²
- Kargo Internasional
2.581 ton / 23.790 m²



WHY INVEST ?



KENAPA LOKASINYA DISANA

Lokasi berjarak ± 9 menit dari
Bandara Internasional Yogyakarta



KENAPA PERGUDANGAN

- Adanya bandara baru
- Belum ada kawasan pergudangan di Daerah Istimewa Yogyakarta
- Komoditas Daerah Istimewa Yogyakarta dikirim keluar Daerah Istimewa Yogyakarta (Semarang, Soetta).



LUAS LAHAN

10,7 Ha



ZONA YANG DITAWARKAN

- PKBE (Pelayanan Konsolidasi Barang Ekspor)
- PLB (Pusat Logistik Berikat)
- TPS (Tempat Penimbunan Sementara)
- Gudang Domestik
- TPKS (Tempat Penimbunan Kontainer Sementara)



STATUS LAHAN

SHM (dengan kuasa jual)



HARGA LAHAN

Rp 846.900/m²

Untuk dijual (berdasarkan harga
transaksi BPHTB 2020)



SKEMA KERJA SAMA

Swasta Penuh



KBLI

- 52101 – Pergudangan dan Penyimpanan
- 52103 – Aktivitas Bounded Warehousing atau Wilayah Kawasan Berikat
- 52108 – Pengelola Gudang Sistem Resi Gudang
- 52109 – Pergudangan dan Penyimpanan Lainnya
- 52296 – Jasa Penunjang Angkutan Udara