

SEKTOR INFRASTRUKTUR
**PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR
PENUNJANG KENDARAAN LISTRIK**
PROVINSI DKI JAKARTA

FASILITAS SPKLU TERINTEGRASI

PETA PELUANG INVESTASI
PROYEK PRIORITAS STRATEGIS
SEKTOR KAWASAN INFRASTRUKTUR

PROFIL PROYEK



Lokasi Lahan

Kawasan Setia Budi,
Barat Lahan The Wave
Apartment



Pemilik Lahan
PT Bakrie & Brothers Tbk



Luas Lahan
Luas Sebesar 1900 m²



Kapasitas
7 Lantai

Lantai

1 21 Unit SPKLU

81, 82, 2, 3, 4 Parkir Mobil Konvensional

5 Tenant (Cafe Rooftop)



Daya Pasok Listrik

Daya Mampu Pasokan : **37.239,4 MW**
Beban Puncak : **26.389,9 MW**
Cadangan : **10.849,5 MW**
Rasio Elektrifikasi : **99%**



Tren Pertumbuhan

Pertumbuhan kendaraan listrik atau *Electric Vehicles* pada tahun 2030 diperkirakan mencapai 2,2 juta unit dan diperlukan SPKLU pada tahun **2030 sebanyak 31.866 Unit**



ASPEK FINANSIAL

● CAPITAL EXPENDITURE (CAPEX)

Jenis Aktivitas	Total (Miliar Rupiah)
Lahan (Sewa)	19,00
Bangunan Charging Lt-1	2,82
Bangunan Gedung Parkir Lt-2,3,4,B1,B2	22,31
Bangunan Gedung (Resto,Cafe Rooftop) Lt-5	5,25
Fasilitas (Perkantoran,Fasum,Swalayan) Lt-1/Dasar	1,93
Lahan (Parkir Outdoor,Taman) Lt-1/Dasar	0,90
Mesin DC (30-2jam)	6,43
Hidrolik Lift parkir	0,26
Lift orang (630Kg - 7lt)	0,58
Fire sprinke system (termasuk jasa pasang)	0,60
Persiapan	0,01
Urugan	0,29
Pemadam	0,03
Sumur Bor	0,01
Instalasi Listrik	0,12
Jasa Pasang Kanopi	0,03
CCTV (2 titik/ It & 1 titik kantor manajemen) termasuk jasa pasang, mesin perekam 16 channel, LED Monitor merk HIKVISION	0,05
Komputer	0,02
Seragam Kerja	0,01
Modul Aplikasi	0,01
Genset	0,04
Izin Pemda	0,05
Izin Usaha Jasa Penunjang Tenaga Listrik (IUJPTL)	0,05
Asuransi Bangunan	0,12
Pengeluaran sebelum beroperasi	0,31
Total Capex	61,32

● OPERATIONAL EXPENDITURE (OPEX)

Jenis Aktivitas	Total (Miliar Rupiah)
Biaya Gaji	0,58
Biaya Keamanan dan Keterliban	0,01
Biaya Utilitas	0,15
Biaya Penyusutan	3,25
Biaya Bahan Baku	1,95
Biaya Maintenance	0,06
Total Opex	5,99

● Pendapatan

 SPKLU (21 unit)	5,48 Miliar
 Kitchen Rooftop	1,31 Miliar
 Cafe Rooftop	1,12 Miliar
 Swalayan	0,25 Miliar
 Parkir	1,82 Miliar
TOTAL	Rp 9,98 Miliar



Nilai Investasi

Total nilai investasi yang dibutuhkan

Rp 67,32 Miliar



SPKLU Eksisting

Terdapat **39 SPKLU Eksisting** di Wilayah DKI Jakarta



Eksisting SPKLU



Pergerakan Orang

Tertinggi adalah dari Blok Jakarta Selatan ke Blok *Urban Center* sebanyak **397.448 trip/hari**, disusul Blok Jakarta Timur ke Blok *Urban Center* sebanyak **346.843 trip/hari**

KELAYAKAN FINANSIAL

WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)

Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang

7,27 %

10 Tahun
2 Bulan

PAYBACK PERIOD (PP)
Jangka Waktu Pengembalian

INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)
Laju Pengembalian Investasi

10,65 %

Rp 21,63 M

NET PRESENT VALUE (NPV)*
Perkiraan Arus Kas Masa Mendatang

DUKUNGAN PEMERINTAH

INSENTIF FISKAL (PERPRES NO. 55/2019)

PAJAK IMPOR DAN EKSPOR

Perpres No. 55/2019 tentang Percepatan Program Kendaraan Listrik Baterai untuk Transportasi Jalan

PEMBEBASAN ATAU PENGURANGAN PAJAK BEA MASUK DALAM RANGKA EKSPOR

PEMBEBASAN ATAU PENGURANGAN PAJAK BEA MASUK DITANGGUNG PEMERINTAH ATAS IMPOR BAHAN BAKU DAN BAHAN PENOLONG UNTUK PROSES PRODUKSI

PEMBEBASAN ATAU PENGURANGAN PAJAK PUSAT DAN DAERAH;

PEMBEBASAN BIAYA MASUK

Mesin, Barang dan Teknologi

MESIN DAN BARANG PENDUKUNG SPKLU

TEKNOLOGI YANG MENDUKUNG SPKLU

INSENTIF FISKAL LAINNYA

1. Insentif pengurangan pajak penjualan atas barang mewah
2. Insentif pembuatan peralatan SPKLU
3. Insentif fiskal untuk kegiatan penelitian, pengembangan, dan Inovasi teknologi serta vokasi industri komponen KBL Berbasis Baterai
4. Keringanan biaya pengisian Listrik Di SPKLU
5. Insentif dukungan pembiayaan pembangunan infrastruktur SPKLU
6. Sertifikasi kompetensi profesi bagi Sumber Daya Manusia industri KBL Berbasis Baterai
7. Sertifikasi produk dan/atau standar teknis bagi perusahaan industri KBL Berbasis Baterai dan industri komponen KBL Berbasis Baterai

INSENTIF NON-FISKAL (PERATURAN PEMERINTAH NO.5/2021)

Komitmen pemerintah daerah dalam Pengembangan Infrastruktur Penunjang Kendaraan Listrik, yaitu SPKLU akan dituangkan pada Perda Revisi RDTR Perda DKI Jakarta No 1 Tahun 2014, isinya secara umum SPKLU dapat dikembangkan di seluruh Kawasan budi daya di DKI Jakarta

KETENAGAKERJAAN

Peningkatan SDM melalui penyediaan infrastruktur SPKLU

INFRASTRUKTUR

Dukungan jaringan distribusi listrik untuk mendukung penyediaan SPKLU

AKSESIBILITAS JALAN

Tidak berlakunya Ganjil-Genap pada Kendaraan Listrik, untuk memicu pertumbuhan pengguna EV



REVISI RDTR PROVINSI
DKI JAKARTA



PERIZINAN MELALUI OSS
(ONLINE SINGLE SUBMISSION)

ASPEK TEKNIS

KRITERIA LOKASI SPKLU



Arahan Pola RDTR



Jalur strategis KBL



Kedekatan dengan lokasi gardu induk PLN



Kebijakan pengembangan transportasi



Bukan kawasan banjir/ tidak memiliki resiko banjir

Teknologi SPKLU

TIPE PENGISIAN SPKLU

Tipe pengisian SPKLU disarankan menggunakan pengisian *normal charger*, *fast charger*, atau *ultra-fast charger* dan tidak disarankan untuk menggunakan *slow charger* karena daya luaran yang rendah membutuhkan waktu yang sangat lama untuk pengisian

- 1 Dispenser Daya
- 2 Soket Dispenser
- 3 Kabel Penghubung
- 4 Soket Kendaraan



Soket SPKLU

SLOW CHARGING (AC)
Type "Mennekes" (Eropa)



Renault Zoe
Kangoo
Tesla

FAST CHARGING (AC)
CHAdEMO (Jepang/AS)



Nissan Leaf dan eNV200
Mitsubishi iMiev dan Outlander
BMW i3 diimpor dari Jepang

COMBO
Type CCS (Eropa)

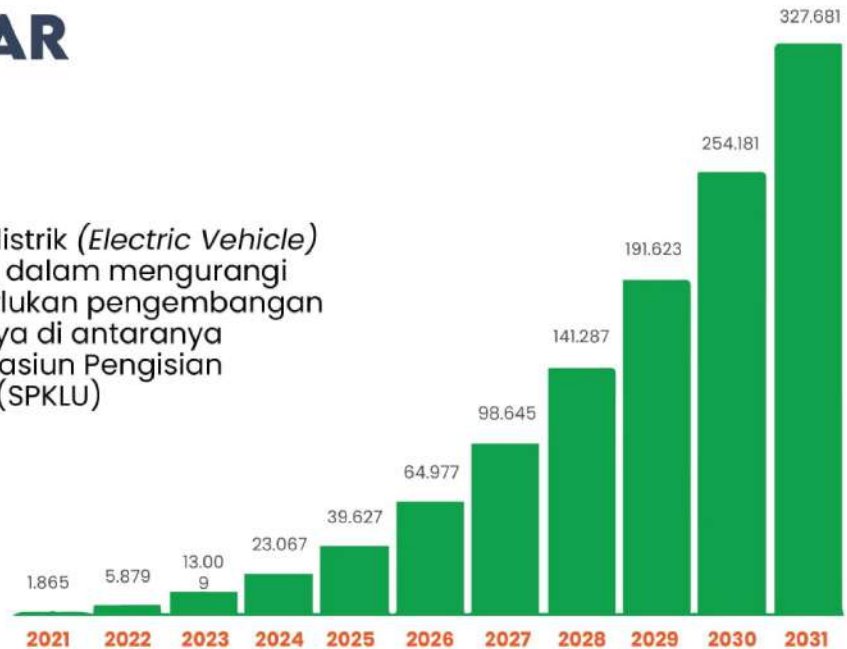


Kendaraan BMW dan VW,
umum di Inggris (belum
umum di Selandia Baru)

ASPEK PASAR

Demand

Penggunaan kendaraan listrik (*Electric Vehicle*) adalah salah satu upaya dalam mengurangi emisi karbon, maka diperlukan pengembangan infrastruktur penunjangnya di antaranya adalah Pembangunan Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik Umum (SPKLU)



Supply



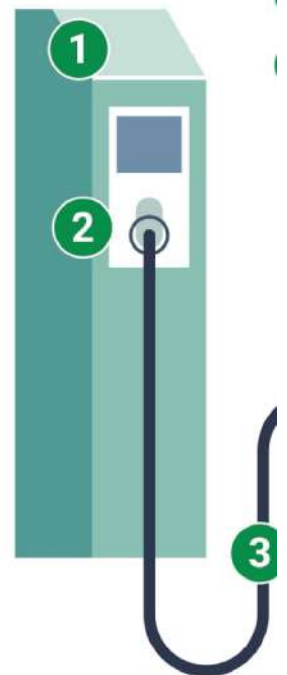
Indonesia adalah negara dengan cadangan nikel terbesar di dunia. Nikel merupakan bahan baku baterai untuk kendaraan listrik



Biaya pengisian daya listrik juga jauh lebih murah dibandingkan pengisian bensin



Biaya listrik yang diberikan kepada konsumen berkisar pada Rp 1.650/kWh – Rp 2.466/kWh. Sedangkan biaya yang harus dibayarkan kepada PT PLN (Persero) Rp 707/kWh, untuk keuntungan SPKLU berkisar Rp 1.759/kWh



Market Driven

Kondisi pasar kendaraan listrik di Indonesia cenderung meningkat. Keinginan pengguna kendaraan listrik di Indonesia terhadap SPKLU adalah SPKLU yang aman, fleksibel, mudah diakses, dan memiliki biaya yang rendah



5 Merk Mobil listrik di Indonesia :



Mobil Anak Bangsa

Bakrie Auto Part

FASILITAS SPKLU TERINTEGRASI KOTA JAKARTA SELATAN, PROVINSI DKI JAKARTA WHY INVEST ?

PELUANG PASAR

Demand

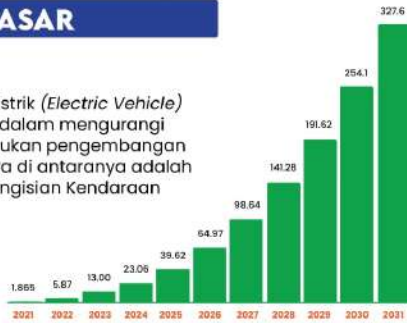
Penggunaan kendaraan listrik (*Electric Vehicle*) adalah salah satu upaya dalam mengurangi emisi karbon, maka diperlukan pengembangan infrastruktur penunjangnya di antaranya adalah Pembangunan Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik Umum (SPKLU)

Supply

Indonesia adalah negara dengan cadangan nikel terbesar di dunia. Nikel merupakan bahan baku baterai untuk kendaraan listrik

Biaya pengisian daya listrik juga jauh lebih murah dibandingkan pengisian Bahan Bakar Minyak (BBM)

Biaya listrik yang diberikan kepada konsumen berkisar pada Rp 1.650/kWh - Rp 2.466/kWh. Sedangkan biaya yang harus dibayarkan kepada PT PLN (Persero) Rp 707/kWh, untuk keuntungan SPKLU berkisar Rp 1.759/kWh



Market Driven

Kondisi pasar kendaraan listrik di Indonesia cenderung meningkat. Keinginan pengguna kendaraan listrik di Indonesia terhadap SPKLU adalah SPKLU yang aman, fleksibel, mudah diakses, dan memiliki biaya yang rendah

5 Merk Mobil listrik di Indonesia :



Pergerakan Orang

Tertinggi adalah dari Blok Jakarta Selatan ke Blok Urban Center sebanyak 397,448 trip/hari, disusul Blok Jakarta Timur ke Blok Urban Center sebanyak 346,843 trip/hari



Daya Pasok Listrik

Daya Mampu Pasokan : 37.239,4 MW
Beban Puncak : 26.389,9 MW
Cadangan : 10.849,5 MW
Rasio Elektrifikasi : 99%



Tren Pertumbuhan

Pertumbuhan kendaraan listrik atau *Electric Vehicles* pada tahun 2030 diperkirakan mencapai 2,2 juta unit dan diperlukan SPKLU pada tahun 2030 sebanyak 31.866 Unit

PROFIL PROYEK

KBLI
35114 - Penjualan Tenaga Listrik

Lokasi
Kawasan Setia Budi, Barat Lahan The Wave Apartment

Kapasitas
7 Lantai

- Lantai
- 1 21 Unit SPKLU
- 2,3,4 Parkir Mobil Konvensional
- 5 Tenant (Cafe Rooftop)

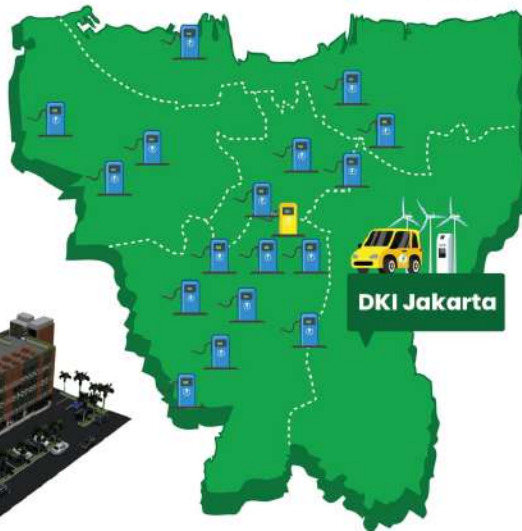
Luas Lahan
Luas Sebesar 1900 m²

Pemilik Lahan
PT Bakrie & Brothers Tbk

Nilai Investasi
Rp 67,32 Miliar

AKSESIBILITAS

- Arahan pola RDTR
- Kedekatan dengan lokasi gardu induk PLN
- Bukan kawasan banjir/ tidak memiliki resiko banjir
- Jalur strategis KBL
- Kebijakan pengembangan transportasi



INFRASTRUKTUR

Jalan Tol
• Tol Dalam Kota

Listrik
• SUTET 500 kV
• Gardu Induk 150 kV

Telekomunikasi
• Fiber Optic
• Base Transceiver Station (BTS)

Jalan

- Jalan Kuningan Mas, Setia budi, Jakarta Selatan
- Jalan Taman Rasuna, Jakarta Selatan
- Jalan Mekar Serayu, Jakarta Selatan
- Jalan H.R Rasunan Said, Jakarta Selatan
- Jalan Epicentrum, Jakarta Selatan

DUKUNGAN PEMERINTAH

Insentif Fiskal (Perpres No.55/2019)

- Tentang Percepatan Program Kendaraan Listrik Baterai untuk Transportasi Jalan
- Pembebasan atau pengurangan Pajak Impor dan Ekspor (Bea Masuk, Impor Bahan Baku, Pajak Pusat dan Daerah)
 - Pembebasan biaya masuk (Mesin, Barang, dan Teknologi Pendukung SPKLU)

Lainnya

1. Insentif pengurangan pajak penjualan atas barang mewah
2. Insentif pembuatan peralatan SPKLU
3. Insentif fiskal untuk kegiatan penelitian, pengembangan, dan inovasi teknologi serta vokasi industri komponen KBL Berbasis Baterai
4. Keringanan biaya pengisian listrik di SPKLU
5. Insentif dukungan pembiayaan pembangunan infrastruktur SPKLU
6. Sertifikasi kompetensi profesi bagi sumber daya manusia industri KBL Berbasis Baterai
7. Sertifikasi produk dan/atau standar teknis bagi perusahaan industri KBL Berbasis Baterai dan industri komponen KBL Berbasis Baterai

Insentif Non Fiskal (PP No.5/2021)

- REVISI RDTR PROVINSI DKI JAKARTA
- KEMUDAHAN PERIZINAN BERUSAH VIA OSS (ONLINE SINGLE SUBMISSION)

INFRASTRUKTUR: Dukungan jaringan distribusi listrik untuk mendukung penyediaan SPKLU

AKSESIBILITAS: Tidak berlakunya Ganjil-Genap pada kendaraan listrik, untuk memicu pertumbuhan pengguna *Electric Vehicle*



KELAYAKAN FINANSIAL

WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)

7,27 %

INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)

10,65 %

PAYBACK PERIOD (PP)

10 Tahun 2 Bulan

NET PRESENT VALUE (NPV)

Rp 21,63 M

Rp UMP DKI Jakarta Tahun 2022 Rp 4,64 Juta