

**LAPORAN AKHIR PENELITIAN**



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI  
INDUSTRI TURUNAN KELAPA SAWIT BERBASIS MAKANAN  
(OLEOFOOD)**

**Ir. Heru Irianto, MSi.**

**NIDN. 0319096002**

**Surat Tugas No.: 011/ST-PLT/PRPM-PP/ITI/XII/2024**

**PROGRAM STUDI TEKNOLOGI INDUSTRI PERTANIAN  
INSTITUT TEKNOLOGI INDONESIA  
JANUARI 2025**

Judul Penelitian : Analisis Kelayakan Investasi Industri Turunan Kelapa Sawit Berbasis Makanan (*Oleofood*)  
Jenis Penelitian : Penelitian Terapan  
Bidang Fokus Penelitian : *Engineering and Technology*  
Tujuan Sosial Ekonomi : *Agricultural sciences (Food Sciences)*  
TKT (Tingkat Kesiapterapan Teknologi): TKT 6  
Peneliti  
a. Nama Lengkap : Ir. Heru Irianto, MSi.  
b. NIDN : 0319096002  
c. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli  
d. Program Studi : Teknologi Industri Pertanian  
e. Nomor HP : 081511039516  
f. Alamat Surel (*e-mail*) : hr\_irianto60@yahoo.co.id  
Anggota Peneliti 1  
a. Nama Lengkap :  
b. NIDN :  
c. Institusi :  
Anggota Peneliti 2  
a. Nama Lengkap :  
b. NIDN :  
c. Institusi :  
Anggota Mahasiswa  
a. Nama Lengkap : Mutiara Aulia  
b. NIM : 1322700003  
c. Jurusan : Teknologi Industri Pertanian  
Institusi Sumber Dana : Pemerintah  
Biaya Penelitian : 10.000.000  
Mitra Penelitian : PT. SUCOFINDO

Tangerang Selatan, Januari 2025

  
**Mengetahui,**  
**Ketua Program Studi**  
( Ir. Shinta Leonita, STP., MSi.)  
NIDN : 0322089006

  
**Ketua Tim**  
( Ir. Heru Irianto, MSi.)  
NIDN : 0319096002

**Menyetujui,**  
**Kepala**  
Pusat Riset dan Pengabdian Masyarakat (PRPM)  
Institut Teknologi Indonesia  
  
(Prof. Dr. Ir. Ratihawati, M.Eng.Sc., IPM)  
NIDN : 0301036303

## ABSTRAK

Kemandirian ekonomi merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan nasional. Dimana dapat dicapai melalui berbagai upaya, seperti halnya melalui pengembangan sektor strategis ekonomi domestik. Salah satu sektor strategis ekonomi domestik yang perlu dikembangkan adalah sektor industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*oleofood*). Sektor industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*oleofood*) memiliki potensi yang besar untuk mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Hal ini didukung oleh ketersediaan sumber daya alam yang melimpah, serta potensi pasar yang luas, baik di dalam negeri maupun di luar negeri. Provinsi Kalimantan Timur merupakan produsen kelapa sawit terbesar ke-5 di Indonesia, dengan adanya industri (*oleofood*) turunan kelapa sawit di kabupaten Kutai Timur tentunya akan menyerap produk sumber daya alam utama di provinsi ini. Dalam rangka mendukung pengembangan sektor industri turunan kelapa sawit (*oleofood*) di Kabupaten Kutai Timur, Pemerintah telah menetapkan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Maloy Batuta Trans Kalimantan (MBTK). KEK MBTK adalah kawasan yang memiliki banyak keunggulan dalam hal ekonomi dan geostrategis. Dimana Kawasan ini dipersiapkan untuk memaksimalkan kegiatan industri, ekspor, impor, dan kegiatan ekonomi lain yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Berdasarkan latar belakang tersebut, perlu dilakukan penelitian dengan judul Analisis Kelayakan Investasi Industri Turunan Kelapa Sawit Berbasis Makanan (*Oleofood*) di KEK MBTK, Kabupaten Kutai Timur. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif tentang potensi pengembangan sektor industri turunan kelapa sawit (*oleofood*) di KEK MBTK yang nantinya hasil penelitian ini diharapkan dapat menarik minat investor untuk berinvestasi di sektor industri turunan kelapa sawit (*Oleofood*) di KEK MBTK.

**Kata kunci:** Kemandirian Ekonomi, *Oleofood*, Sumber Daya Alam, Kawasan Ekonomi Khusus, Kelayakan Investasi.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PRAKATA .....	iii
ABSTRAK .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan .....	2
1.4 Manfaat .....	2
BAB II .....	3
TINJAUAN PUSTAKA .....	3
2.1. Analisis Kelayakan Investasi .....	3
2.2 Kelapa Sawit .....	6
2.3 Industri Turunan Kelapa Sawit .....	7
BAB III .....	12
METODE .....	12
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian .....	12
3.2 Bahan dan Alat .....	12
3.3 Prosedur Penelitian .....	12
3.4 Metode Pengambilan Data .....	13
3.5 Analisis .....	14
BAB IV .....	15
HASIL DAN PEMBAHASAN .....	15
4.1 Profil Investasi dan Lokasi.....	15

4.1.1 Profil Investasi .....	15
4.1.2 Profil Lokasi .....	15
4.1.3 Kondisi Topografi .....	16
4.2 Aspek Pasar .....	17
4.2.1 Struktur Pasar .....	17
4.2.1.1 Pasar Global .....	18
4.2.1.2 Pasar Nasional .....	19
4.2.1.3 Pasar Lokal .....	20
4.2.2 Daya Sanig Industri .....	21
4.2.3 <i>Demand-Supply</i> dan Rantai Pasok .....	25
4.2.4 Kompetitor .....	28
4.2.4.1 Kompetitor Global .....	28
4.2.4.2 Kompetitor Lokal/ Nasional .....	29
4.2.5 Faktor-Faktor Penunjang Keunggulan Kompetitif .....	33
4.3 Aspek Hukum dan Kelembagaan .....	35
4.3.1 Peraturan Perundang-undangan .....	35
4.3.2 Kelembagaan .....	41
4.4 Aspek Teknis .....	42
4.4.1 Rencana Induk (Masterplan) Kawasan .....	42
4.4.2 Jenis Produk Akhir .....	44
4.4.3 Proses Pengolahan Minyak Goreng .....	45
4.5 Aspek Finansial .....	46
4.5.1 Model Finansial .....	46
4.5.1.1 Proyeksi Laba Rugi (Income Statement) .....	46
4.5.1.2 Proyeksi Neraca .....	47
4.5.1.3 Proyeksi Arus Kas .....	47
4.5.2 Kelayakan Keuangan .....	48
4.5.2.1 Review Estimasi CAPEX dan OPEX .....	48
4.5.2.2 <i>Weight Average Cost of Capital</i> (WACC) .....	50
4.5.2.3 <i>Net Present Value</i> (NPV) .....	51

4.5.2.4 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .....	51
4.5.2.5 Pengembalian Investasi dan Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i> .....	51
4.5.2.6 <i>Payback Period</i> .....	52
BAB V .....	53
KESIMPULAN .....	53
DAFTAR PUSTAKA .....	54
LAMPIRAN .....	56

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Tanaman dan Buah Kelapa Sawit .....	6
Gambar 2.2 Pohon Industri Kelapa Sawit .....	7
Gambar 3.1 Diagram Alir Prosedur dan Tahapan Penelitian .....	13
Gambar 4.1 Negara Penghasil Minyak Sawit Terbesar .....	23
Gambar 4.2 Produk Pangan Olahan Minyak Kelapa Sawit .....	25
Gambar 4.3 Pohon Industri Minyak Kelapa Sawit .....	26
Gambar 4.4 Jaringan Rantai Pasok Turunan Turunan Hasil Pemurnian CPO .....	28
Gambar 4.5 Luas Lahan dan Produksi Kelapa Sawit di Kabupaten Kutai Timur .....	34
Gambar 4.6 Proses Pengolahan Minyak Goreng .....	45

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Produksi Minyak Sawit Dunia Tahun 2023 .....	22
Tabel 4.2 Negara Tujuan Ekspor Minyak Kelapa Sawit .....	24
Tabel 4.3 Negara Eksportir dan Volume Minyak Goreng .....	24
Tabel 4.4 Nama Perusahaan dan Merek Minyak Goreng .....	32
Tabel 4.5 Nama Perusahaan Minyak Goreng dan Asal Negara .....	33
Tabel 4.6 Laporan Laba Rugi Rencana Proyek .....	47
Tabel 4.7 Nilai CAPEX Industri Minyak Goreng .....	49
Tabel 4.8 Nilai OPEX Industri Minyak Goreng .....	50

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Jarak Menuju KEK MBTK dari Pusat Kota Kutai Timur .....	56
Lampiran 2. Gambaran Wilayah KEK MBTK .....	57
Lampiran 3. Sebaran Fasilitas yang sudah terbangun di KEK MBTK .....	58

# **BAB I PENDAHULUAN**

## **1.1 Latar Belakang**

Dalam rangka mempercepat pencapaian pembangunan ekonomi nasional, diperlukan peningkatan penanaman modal melalui penyiapan kawasan yang memiliki keunggulan ekonomi dan geostrategis. Kawasan tersebut dipersiapkan untuk memaksimalkan kegiatan industri, ekspor, impor dan kegiatan ekonomi lain yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus diarahkan untuk memberikan kontribusi optimal dalam pencapaian 4 (empat) agenda prioritas nasional, yaitu:

- i. Memperkuat Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan;
- ii. Meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia;
- iii. Meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional; dan
- iv. Mewujudkan kemandirian ekonomi dengan menggerakkan sektor-sektor strategis ekonomi domestik.

Kemandirian ekonomi merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan nasional. Dimana dapat dicapai melalui berbagai upaya, seperti halnya melalui pengembangan sektor strategis ekonomi domestik. Salah satu sektor strategis ekonomi domestik yang perlu dikembangkan adalah sektor industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*oleofood*). Sektor industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*oleofood*) memiliki potensi yang besar untuk mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Hal ini didukung oleh ketersediaan sumber daya alam yang melimpah, serta potensi pasar yang luas, baik di dalam negeri maupun di luar negeri. Provinsi Kalimantan Timur merupakan produsen kelapa sawit terbesar ke-5 di Indonesia, dengan adanya industri (*oleofood*) turunan kelapa sawit di kabupaten Kutai Timur tentunya akan menyerap produk sumber daya alam utama di provinsi ini.

Dalam rangka mendukung pengembangan sektor industri turunan kelapa sawit (*oleofood*) di Kabupaten Kutai Timur, Pemerintah telah menetapkan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Maloy Batuta Trans Kalimantan (MBTK). KEK MBTK adalah kawasan yang memiliki banyak

keunggulan dalam hal ekonomi dan geostrategis. Dimana Kawasan ini dipersiapkan untuk memaksimalkan kegiatan industri, ekspor, impor, dan kegiatan ekonomi lain yang memiliki nilai ekonomi tinggi.

Analisis Kelayakan Investasi Turunan Kelapa Sawit Berbasis Makanan (*Oleofood*) ini perlu dilakukan untuk mengetahui peranan agroindustri kelapa sawit berbasis makanan dalam efektifitas transformasinya menjadi salah satu potensi dan peluang investasi yang layak untuk dikembangkan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Untuk membangun dan mengembangkan investasi industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*oleofood*) yang layak secara finansial diperlukan analisis yang komprehensif dari mulai aspek pasar, aspek legal/ hukum, aspek teknis dan aspek keuangan dan bisnis yang dipertimbangkan dan diperhitungkan secara cermat dan akuntabel, maka perlu dilakukan penelitian ini.

## **1.3 Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk menyusun perencanaan investasi industri jeruk siam madu dari hasil analisis kelayakan aspek pasar, aspek legal/ hukum, aspek teknis dan aspek keuangan dan bisnis.

## **1.4 Manfaat**

Manfaat yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan ini antara lain:

- a. Memberikan informasi tentang potensi dan peluang investasi industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*olefood*).
- b. Memberikan informasi tentang kelayakan aspek pasar, aspek legal/ hukum, aspek teknis dan aspek keuangan dan bisnis dalam pengembangan investasi industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*olefood*).
- c. Memberikan informasi tentang salah satu alternatif pembangunan dan pengembangan perusahaan industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*olefood*).

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1. Analisis Kelayakan Investasi**

Investasi tidak boleh dilakukan secara sembarangan dan gegabah karena memiliki resiko yang cukup tinggi. Pemilihan instrumen investasi pun harus dilakukan secara cermat agar tingkat pengembalian atau keuntungan yang diperoleh dapat sesuai dengan harapan. Dalam hal ini, investor bisa menerapkan sejumlah cara untuk mendapatkan hasil yang maksimal, salah satunya dengan melakukan analisis kelayakan investasi.

Analisis kelayakan investasi adalah tindakan yang dilakukan untuk mengetahui prospek suatu proyek investasi yang mendasari pengambilan keputusan, apakah menguntungkan atau tidak. Tindakan ini membantu investor untuk menghindari penanaman modal pada proyek atau kegiatan yang tidak menguntungkan. Analisis kelayakan investasi dapat memberikan gambaran mengenai investasi yang akan dijalankan, apakah dapat memberikan keuntungan atau tidak, dan apakah keuntungannya maksimal atau tidak.

Analisis kelayakan investasi harus dilakukan dengan didasarkan pada aspek-aspek yang terkait. Tujuannya adalah agar investor bisa mendapat keuntungan sebesar-besarnya dari keputusan investasi yang diambilnya. Berikut ini beberapa aspek kelayakan investasi yang harus diperhatikan dalam proses analisisnya:

- Aspek Finansial: Aspek yang menggambarkan kondisi keuangan suatu perusahaan.
- Aspek Teknis dan Produksi: Aspek yang berhubungan dengan kapasitas perusahaan, biaya produksi, desain, bahan, lokasi, dan lainnya.
- Aspek Sosial: Aspek yang berhubungan dengan perindustrian pelayanan yang merata dan adil kepada masyarakat.
- Aspek Hukum: Aspek yang berkaitan dengan legalitas, kesepakatan, hubungan industrial, perizinan, status perusahaan, hak dan kewajiban, dan lainnya.
- Aspek Organisasi: Aspek seputar perumusan organisasi, mulai dari tugas hingga tata kerja.
- Aspek Pemasaran: Aspek yang meneliti penerimaan arus kas selama usia perusahaan.

Untuk menilai kelayakan suatu investasi, terdapat setidaknya empat metode yang bisa dilakukan, yang meliputi:

### 1. *Net Present Value* (NPV)

NPV atau disebut juga nilai tunai bersih adalah perhitungan selisih antara manfaat atau penerimaan dengan biaya atau pengeluaran. NPV digunakan untuk memerlukan nilai *net cash flow* pada masa yang akan datang, kemudian didiskontokan menjadi nilai sekarang dengan menggunakan tingkat suku bunga tertentu (Aji, 2022).

Rumus matematis menghitung *Net Present Value* (NVP):

$$NVP = \sum_{t=0}^{t=n} \frac{Bt - Ct}{(1 + i)^t}$$

Keterangan :

NPV = *Net Present Value*

Bt = *Benefit* atau manfaat pada tahun ke-t

Ct = *Cost* atau biaya pada tahun ke-t

i = suku bunga yang digunakan

t = tahun ke-t

### 2. *Internal Rate of Return* (IRR)

*Internal Rate of Return* (IRR) adalah tingkat suku bunga maksimum yang dapat mengembalikan biaya-biaya yang ditanam. *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan presentase keuntungan senyatanya yang akan diperoleh investor dari proyek yang mereka bangun (Sutojo, 2013). Rumus matematis *Internal Rate of Return* (IRR) adalah:

$$IRR = i_1 + \left[ \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1) \right]$$

Keterangan:

$i_1$  = Suku bunga yang menghasilkan NVP positif

$i_2$  = Suku bunga yang menghasilkan NVP negatif

$NPV_1$  = NVP positif

$NPV_2$  = NPV negative

### 3. *Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)*

Menurut Rangkuti (2012) metode analisis Net B/C adalah perbandingan total Present Value arus kas usaha yang positif dan negatif. Bila total PV arus kas yang positif lebih besar dari yang negatif maka usaha tersebut memberikan benefit yang lebih besar dibandingkan biaya. Rumus perhitungan adalah sebagai berikut:

$$\text{Net } \frac{B}{C} = \frac{\sum_{t=0}^{t=n} \frac{Bt}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^{t=n} \frac{Ct}{(1+i)^t}}$$

Kriteria penilaian investasi dengan menggunakan Net B/C juga mirip dengan NPV yaitu:

- Jika  $B/C > 1$ , maka usaha dikatakan layak
- Jika  $B/C < 1$ , maka usaha dikatakan tidak layak
- Jika  $B/C = 1$ , maka usaha dikatakan BEP

### 4. *Payback Period (PBP)*

*Pay Back Period* adalah periode waktu yang diperlukan untuk memperoleh keuntungan atau manfaat lain dari biaya investasi yang telah dijalankan. Periode pengembalian biasanya dinyatakan dalam jangka waktu per tahun (Soeharto, 1999). Satuan waktu menjadi syarat utama dalam perhitungan *Pay Back period*. Hasil dari perhitungan *Pay Back period* tidak boleh melebihi dari syarat umur ekonomis suatu usaha yaitu selama 40 tahun. Menurut Sutojo (2013) *Pay Back Period* berguna untuk menganalisis kelayakan usaha yang bergerak di bidang usaha yang sering mengalami perubahan teknologi atau siklus kehidupan teknologinya pendek.

Perhitungan *Pay Back Period* secara matematis dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Pay Back Period} = n + \left[ \frac{\text{investasi} - \text{ arus kas kumulatif}_n}{\text{ arus kas kumulatif}_{n+1} - \text{ arus kas kumulatif}_n} \right] \times 1 \text{ tahun}$$

Keterangan:

- n = Tahun pada jumlah arus kas negatif  
A = Jumlah investasi mula-mula  
B = Jumlah arus kas pada tahun ke-n  
C = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n+1

## 2.2 Kelapa Sawit

Kelapa sawit (*Elaeis guineensis*) menurut para ahli secara umum berasal dari Afrika. Disamping itu ada pula para ahli yang berpendapat bahwa kelapa sawit terbentuk pada saat Amerika Selatan masih menyatu dengan Afrika, sebelum terjadinya pergeseran benua (*continental drift*). Selanjutnya produk kelapa sawit dapat dikelompokkan menjadi makanan (*oleofood/oleo makanan*), bahan non makanan (*oleochemical/oleokimia*), bahan kosmetika dan farmasi (*cosmetics & pharmacy*) (Mangoensoekarjo, 2005). Tanaman dan buah kelapa sawit dapat dilihat pada Gambar 2.1 di bawah ini.



Gambar 2.1. Tanaman dan Buah Kelapa Sawit

Kelapa sawit adalah tumbuhan industri/ perkebunan yang berguna sebagai penghasil minyak masak, minyak industri, maupun bahan bakar. Pohon Kelapa Sawit terdiri dari dua spesies yaitu *elaeis guineensis* dan *elaeis oleifera* yang digunakan untuk pertanian komersil dalam pengeluaran minyak kelapa sawit. Pohon Kelapa Sawit *elaeis guineensis*, berasal dari Afrika barat diantara Angola dan Gambia, pohon kelapa sawit *elaeis oleifera*, berasal dari Amerika tengah dan Amerika selatan. Kelapa sawit menjadi populer setelah revolusi industri pada akhir abad ke-19 yang menyebabkan tingginya permintaan minyak nabati untuk bahan pangan dan industri sabun.

Kelapa sawit merupakan sumber daya alam yang dapat diperbaharui berupa lahan yang subur, tenaga kerja yang produktif, dan sinar matahari yang berlimpah sepanjang tahun (Pahan 2010). Bagian yang paling utama untuk diolah dari kelapa sawit adalah buahnya. Bagian daging buah menghasilkan minyak kelapa sawit mentah yang diolah menjadi bahan baku minyak goreng. Selain sebagai sumber minyak goreng kelapa sawit, produk turunan kelapa sawit masih

banyak manfaatnya dan sangat prospektif untuk dapat lebih dikembangkan, antara lain:

1) Produk Turunan CPO

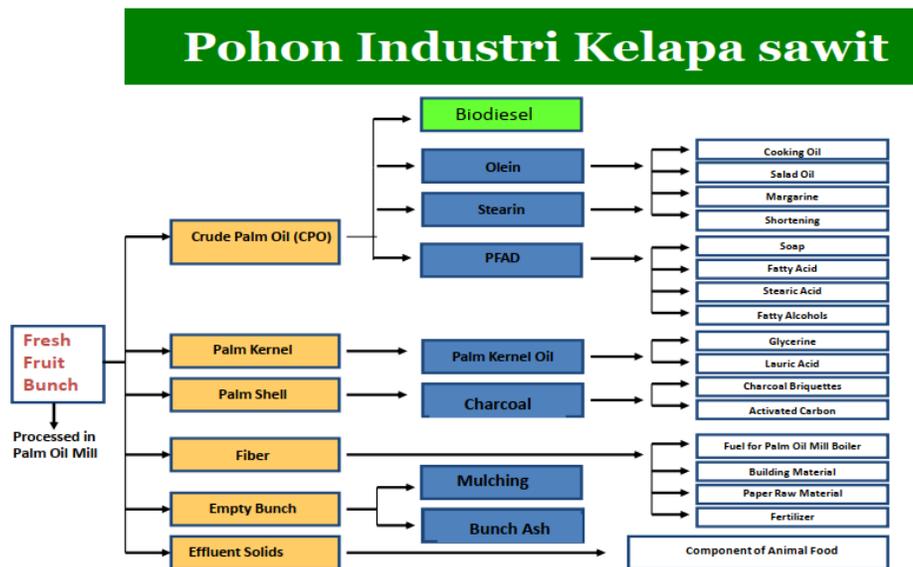
Selain minyak goreng, kelapa sawit dapat menghasilkan margarine, *shortening*, vanaspati (*vegetable ghee*), *ice cream*, *bakery fats*, *instans noodle*, sabun dan detergent, *cocoa butter extender*, *chocolate dan coatings*, *specialty fats*, *dry soap mixes*, *sugar confectionary*, biskuit *cream fats*, *filled milk*, *lubrication*, *textiles oils* dan bio diesel.

2) Produk Turunan Minyak Inti Sawit

Dari produk turunan minyak inti sawit dapat dihasilkan *shortening*, *cocoa butter substitute*, *specialty fats*, *ice cream*, *coffee whitener/cream*, *sugar confectionary*, *biscuit cream fats*, *filled mild*, *imitation cream*, sabun, detergent, shampoo dan kosmetik.

**2.3 Industri Turunan Kelapa Sawit**

Produk turunan minyak kelapa sawit berbasis/ dalam bentuk makanan/ bahan pangan (*oleofood*) terdiri atas: minyak goreng, margarin, *shortening*, *vegetable ghee*/ vanaspati, *confectioneries fat*, *filling/ cream*, *spread fat*, *filled milk*, *Cocoa Butter Alternatives* (CBE/CBS/CBR) dan berbagai produk *emulsifier* lainnya. Produk turunan dari minyak kelapa sawit secara umum dapat dilihat pada gambar 2.2 di bawah ini.



Gambar 2.2. Pohon Industri Kelapa Sawit  
 Sumber: Departemen Perindustrian, 2007

Produk minyak kelapa sawit sebagai bahan makanan mempunyai dua aspek kualitas. Aspek pertama berhubungan dengan kadar dan kualitas asam lemak, kelembaban dan kadar kotoran. Aspek kedua berhubungan dengan rasa, aroma dan kejernihan serta kemurnian produk. Kelapa sawit bermutu prima (SQ, *Special Quality*) mengandung asam lemak (FFA, *Free Fatty Acid*) tidak lebih dari 2 % pada saat pengapalan. Kualitas standar minyak kelapa sawit mengandung tidak lebih dari 5 % FFA. Setelah pengolahan, kelapa sawit bermutu akan menghasilkan rendemen minyak 22,1 % - 22,2 % (tertinggi) dan kadar asam lemak bebas 1,7 % - 2,1 % (terendah).

Pengembangan industri kelapa sawit di Indonesia hingga saat ini masih didominasi oleh produk CPO dan minyak goreng. Produk sawit Indonesia lebih cenderung diekspor dalam bentuk CPO (*crude palm oil*). Produk CPO yang tidak diekspor sekitar 90 persen dimanfaatkan sebagai produk pangan, hanya sekitar 10 persen minyak sawit yang dimanfaatkan sebagai produk nonpangan. Padahal nilai tambah terbesar yang diperoleh adalah pada produk-produk nonpangan yang dimanfaatkan oleh industri kosmetika, oleokimia, sabun, deterjen, dan masih banyak lagi. Saat ini untuk menutupi kebutuhan industri-industri akan produk-produk hilir minyak sawit seperti gliserin, surfaktan, metallic soap, dan produk oleokimia turunan lainnya, Indonesia mengimpor dari negara lain dalam jumlah yang tidak sedikit dengan harga mahal. Hal ini merupakan salah satu peluang bagi Indonesia untuk mengembangkan potensi minyak sawit dan minyak inti sawit yang dimiliki (Goenadi, 2005).

Industri oleofood di Indonesia perlu terus berinovasi dan mengembangkan produk baru yang sesuai dengan tren pasar. Ini termasuk pengembangan produk dengan kandungan lemak yang lebih sehat, bebas trans-fat, serta produk dengan label organik atau berkelanjutan yang semakin diminati oleh konsumen global. Beberapa perusahaan juga mulai mengintegrasikan teknologi digital dan otomatisasi dalam proses produksi untuk meningkatkan efisiensi dan kualitas produk. Berikut adalah produk olahan sawit (*oleofood*) yang dikembangkan di Indonesia:

#### 1. Minyak Goreng Sawit

Minyak goreng sawit merupakan produk *oleofood* berbasis kelapa sawit yang paling umum dan memiliki tingkat konsumsi yang sangat tinggi di Indonesia. Minyak goreng ini digunakan hampir di setiap rumah tangga dan industri makanan untuk menggoreng, menumis,

dan memasak. Produk ini juga mendominasi pasar domestik karena harganya yang relatif lebih terjangkau dibandingkan dengan minyak nabati lainnya, seperti minyak zaitun atau minyak jagung. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS), konsumsi minyak goreng sawit di Indonesia mencapai lebih dari 14 juta ton per tahun, dan angka ini terus meningkat seiring pertumbuhan populasi dan daya beli masyarakat.

## 2. Margarin

Margarin adalah produk *oleofood* lainnya yang banyak digunakan baik oleh rumah tangga maupun industri makanan. Di Indonesia, margarin dibuat dari fraksi padat minyak sawit yang telah mengalami proses hidrogenasi parsial. Margarin digunakan sebagai bahan olesan, bahan dasar kue, serta dalam berbagai aplikasi kuliner lainnya seperti membuat adonan roti dan *pastry*. Tingkat konsumsi margarin terus meningkat, terutama dari sektor industri makanan dan minuman. Permintaan yang tinggi juga didorong oleh preferensi konsumen terhadap produk dengan kandungan lemak jenuh yang lebih rendah dibandingkan dengan mentega.

## 3. Shortening

*Shortening* adalah lemak padat yang dibuat dari minyak sawit dan banyak digunakan dalam industri pembuatan kue, biskuit, dan *pastry*. Produk ini memberikan tekstur lembut dan renyah pada makanan olahan dan berfungsi sebagai bahan pengikat lemak yang baik. *Shortening* berbasis sawit populer di kalangan produsen makanan karena stabilitasnya pada suhu ruang dan ketahanan terhadap oksidasi. Di Indonesia, konsumsi *shortening* meningkat seiring dengan pertumbuhan industri roti dan kue, yang terus berkembang terutama di kota-kota besar.

## 4. Cocoa Butter Substitute (CBS)

*Cocoa Butter Substitute* (CBS) adalah produk turunan dari minyak sawit yang digunakan sebagai pengganti lemak kakao dalam pembuatan cokelat dan permen. CBS memiliki kelebihan dalam hal kestabilan dan biaya produksi yang lebih rendah dibandingkan dengan lemak kakao asli. Produk ini juga memiliki titik leleh yang lebih tinggi, membuatnya ideal untuk digunakan di negara-negara beriklim tropis seperti Indonesia. Konsumsi CBS meningkat seiring dengan pertumbuhan industri cokelat domestik, yang terus berinovasi dalam menciptakan produk-produk dengan harga lebih terjangkau bagi konsumen.

## 5. *Ice Cream and Non-Dairy Creamers*

Minyak sawit juga digunakan dalam pembuatan es krim dan *non-dairy creamers*. Dalam pembuatan es krim, minyak sawit berfungsi sebagai bahan pengemulsi dan pembentuk tekstur, yang memberikan es krim rasa yang lebih lembut dan stabilitas yang lebih baik. *Non-dairy creamers*, yang banyak digunakan dalam kopi instan dan teh, juga memanfaatkan minyak sawit sebagai sumber lemak utama. Kedua produk ini semakin populer di pasar domestik, terutama dengan maraknya tren konsumsi kopi kekinian dan es krim dalam berbagai varian rasa.

## 6. *Cooking Fats dan Specialty Fats*

*Cooking fats* adalah lemak khusus berbasis sawit yang digunakan dalam aplikasi memasak tertentu, seperti deep frying untuk industri makanan cepat saji. Sementara itu, *specialty fats* mencakup berbagai produk lemak khusus yang dirancang untuk aplikasi tertentu, seperti lemak untuk cokelat, kosmetik, dan farmasi. *Specialty fats* berbasis sawit juga digunakan dalam produk-produk khusus seperti lemak untuk produk pangan fungsional yang mengandung nutrisi tambahan atau karakteristik diet tertentu. Konsumsi *cooking fats* dan *specialty fats* terus meningkat, didorong oleh perkembangan industri makanan olahan yang memerlukan bahan-bahan lemak dengan spesifikasi tertentu.

## 7. Vanaspati dan Minyak Padat

Vanaspati adalah minyak padat berbasis sawit yang digunakan sebagai pengganti lemak hewani dalam berbagai masakan. Produk ini populer di beberapa kalangan masyarakat yang menghindari lemak hewani karena alasan kesehatan atau agama. Selain digunakan untuk memasak, vanaspati juga sering dimanfaatkan dalam pembuatan roti, biskuit, dan kue sebagai pengganti mentega. Konsumsi vanaspati di Indonesia relatif stabil, dengan permintaan yang tinggi terutama dari pasar tradisional dan industri kecil menengah.

Produk-produk *oleofood* berbasis sawit di Indonesia mencakup berbagai jenis lemak dan minyak yang digunakan dalam aplikasi kuliner dan industri makanan. Minyak goreng, margarin, dan shortening adalah beberapa produk dengan tingkat konsumsi tertinggi, didorong oleh permintaan domestik yang besar dan penggunaan luas di industri makanan. Pertumbuhan konsumsi produk-produk ini terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi, urbanisasi,

dan peningkatan daya beli masyarakat, menjadikan industri oleofood berbasis sawit sebagai sektor strategis yang berperan penting dalam perekonomian Indonesia.

Prospek industri hilir kelapa sawit, khususnya oleofood, di Indonesia sangat menjanjikan. Dengan upaya diversifikasi produk dan peningkatan kualitas, Indonesia memiliki peluang besar untuk memperluas pangsa pasarnya di tingkat global. Pemerintah juga mendukung pengembangan industri hilir ini melalui berbagai kebijakan dan insentif, seperti penurunan pajak ekspor produk hilir dan fasilitasi akses ke pasar internasional. Ke depan, penguatan daya saing dan keberlanjutan industri ini akan menjadi kunci untuk memastikan kontribusi yang lebih besar terhadap perekonomian nasional dan kesejahteraan masyarakat.

## **BAB III METODE**

### **3.1 Waktu dan Tempat Penelitian**

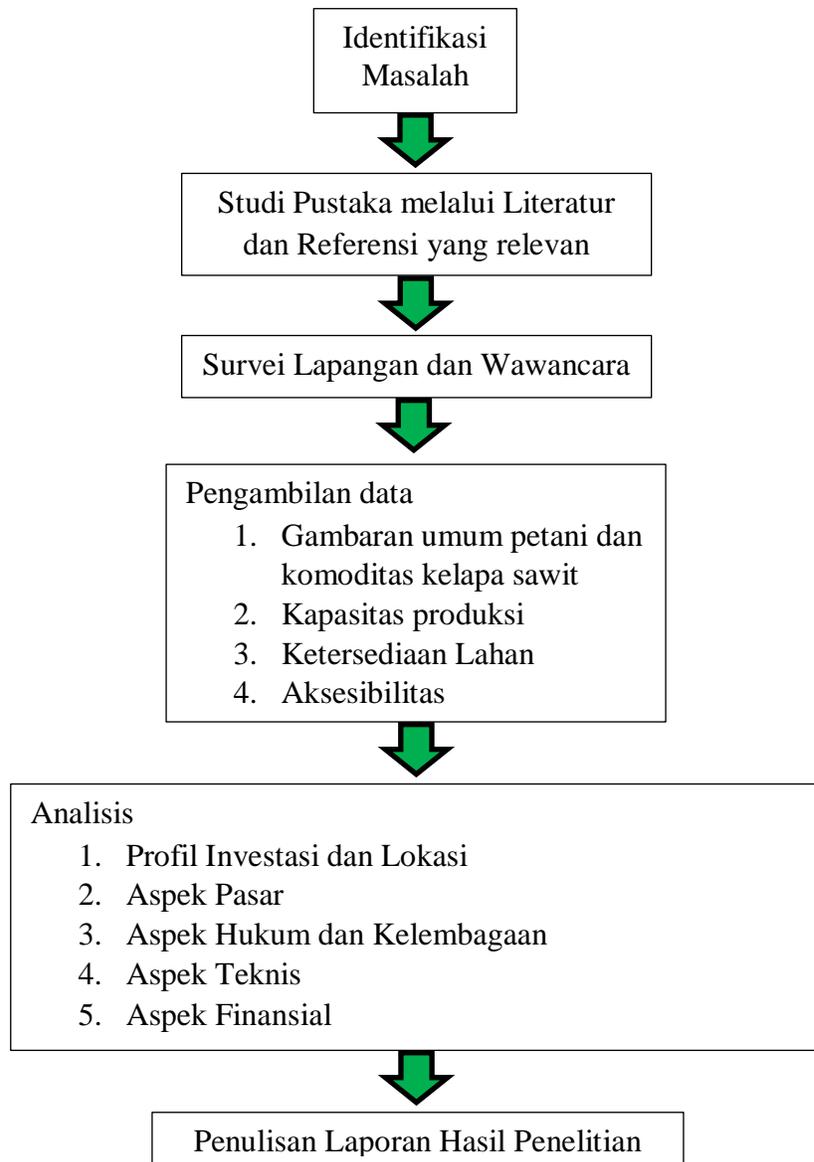
Penelitian analisis kelayakan investasi industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*oleofood*) dilakukan pada bulan Agustus sampai dengan Desember 2024. Lokasi penelitian ini dilakukan di wilayah Kabupaten Kutai Timur – Provinsi Kalimantan Timur.

### **3.2 Bahan dan Alat**

Bahan yang digunakan pada penelitian ini berupa kuesioner yang akan disebar ke beberapa petani kelapa sawit, masyarakat dan instansi pemerintah daerah di lokasi penelitian pada saat survei lapangan, sedangkan alat yang digunakan pada penelitian ini terdiri atas kuesioner, alat tulis, alat ukur, kompas, kamera dan peralatan lain yang dibutuhkan dalam kegiatan survei lapangan dan wawancara.

### **3.3 Prosedur Penelitian**

Penelitian diawali dengan studi pustaka melalui literature dan referensi yang relevan yang mencakup hal-hal yang berkaitan dengan mempelajari deskripsi produk dan skala usaha/industry. Setelah itu dilakukan observasi dan pengamatan langsung (survey) di lokasi dan wawancara dengan petani, masyarakat dan beberapa instansi pemerintah daerah. Untuk lebih jelasnya, prosedur dan tahapan penelitian yang dilakukan dapat dilihat dalam bentuk diagram alir pada Gambar 3.1 di bawah ini.



Gambar 3.1 Diagram Alir Prosedur dan Tahapan Penelitian

### 3.4 Metode Pengambilan Data

Proses pengambilan data pada penelitian ini dilakukan dengan cara survey lapangan dan mewawancarai dengan Aparat Pemerintah Daerah, Tokoh Masyarakat, dan Petani Kelapa Sawit; melakukan pengamatan perkebunan kelapa sawit (observasi). Lalu mencari referensi dari hasil penelitian terdahulu dan referensi yang berkaitan. Data yang diambil, antara lain kapasitas produksi, biaya operasional produksi, dan harga.

### **3.5 Analisis**

Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini terdiri atas beberapa aspek, yaitu:

1. Profil Investasi dan Lokasi
2. Aspek Pasar
3. Aspek Hukum dan Kelembagaan
4. Aspek Teknis
5. Aspek Finansial

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **4.1 Profil Investasi dan Lokasi**

#### **4.1.1 Profil Investasi**

Investasi merupakan kegiatan penempatan dana pada satu atau lebih dari satu jenis aset selama periode tertentu, dengan tujuan mendapatkan penghasilan atau peningkatan nilai. Secara sederhana, investasi adalah salah satu alat untuk mewujudkan tujuan-tujuan keuangan/ finansial.

Investasi pada Sektor Pertanian Subsektor Industri Perkebunan Komoditas Turunan Kelapa Sawit Berbasis Makanan (Oleofood) di Kabupaten Kutai Timur - Provinsi Kalimantan Timur direncanakan berlokasi di Kawasan Ekonomi Khusus Maloy Batuta Trans Kalimantan (KEK MBTK) Kutai Timur. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 85 Tahun 2014 ditetapkan total luas area sebesar 557,34 ha. Kawasan ini kaya akan sumber daya alam terutama kelapa sawit, kayu dan energi didukung dengan posisi geostrategis yaitu terletak pada lintasan Alur Laut Kepulauan Indonesia II (ALKI II). ALKI II merupakan lintasan laut perdagangan internasional yang menghubungkan Pulau Kalimantan dan Sulawesi, serta merupakan jalur regional lintas trans Kalimantan, dan transportasi penyeberangan ferry Tarakan-Tolitoli, dan Balikpapan-Mamuju. Ruang lingkup wilayah kajian ini meliputi seluruh wilayah KEK-MBTK. Hal ini dikarenakan KEK-MBTK merupakan kawasan yang memiliki potensi pengembangan oleofood dan turunannya.

#### **4.1.2 Profil Lokasi**

Kabupaten Kutai Timur merupakan salah satu kabupaten hasil pemekaran Kabupaten Kutai berdasarkan UU. No. 47 tahun 1999 yang terletak pada 115°58'37" BT - 118°59'31.37"BT dan 1°50'42" LU - 0°0'32" LS. Kabupaten Kutai Timur semula terdiri dari 5 kecamatan, kemudian berdasarkan Peraturan Daerah No. 16 tahun 1999, dimekarkan menjadi 11 kecamatan. Pada tahun 2005, berdasarkan Perda No. 12 tahun 2005, Kabupaten Kutai Timur dimekarkan lagi menjadi 18 kecamatan. Wilayah kabupaten Kutai Timur seluas 35.747 km<sup>2</sup> atau 3.429.260 Ha merupakan 17 % dari luas wilayah Propinsi Kalimantan Timur, dengan batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan kecamatan Talisayan dan kecamatan Kelay  
(Kabupaten Berau)
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Bontang Utara dan Kecamatan Marang Kayu  
(Kabupaten Kutai Kartanegara)
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Selat Makassar dan Laut Sulawesi
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Kembang Janggut dan Kecamatan Tabang (Kabupaten Kutai Kartanegara)

Secara administratif pemerintahan, saat ini Kabupaten Kutai Timur memiliki 18 wilayah kecamatan. Sebelum diresmikan menjadi kabupaten baru, Kabupaten Kutai Timur hanya memiliki 5 kecamatan yaitu Kecamatan Sangatta, Muara Bengkal, Muara Ancalong, Muara Wahau dan Sangkulirang. Dalam memudahkan koordinasi pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan, Pemkab Kutai Timur dengan Perda Nomor 16 Tahun 2000 meresmikan 6 kecamatan baru, yaitu Kecamatan Busang, Telen, Kongbeng, Bengalon, Kaliorang, dan Sandaran.

#### **4.1.3 Kondisi Topografi**

Topografi Kabupaten Kutai Timur bervariasi dari berupa daratan landai, bergelombang hingga berbukit-bukit dan pegunungan, serta pantai dengan ketinggian tanah bervariasi antara 0 – 7 m hingga lebih 1000 m dari permukaan laut. Kawasan yang relatif datar dan landai hanya terdapat di kecamatan Sengatta, Muara Bengkal, Muara Ancalong dan sebagian Muara Wahau serta Sangkulirang. Daerah yang berbatasan dengan Kabupaten Berau pada Kecamatan Sangkulirang, Muara Wahau dan Muara Ancalong merupakan daerah pegunungan kapur.

Wilayah daerah pegunungan dan perbukitan mempunyai areal paling luas. Jaringan sungai terdapat di seluruh kecamatan sedangkan danau hanya di kecamatan Muara Bengkal yaitu Danau Ngayau dan Danau Karang. Wilayah pantai yang berada di sebelah timur kabupaten mempunyai ketinggian antara 0 – 7 m diatas permukaan laut, dimana wilayah ini mempunyai sifat kelerengan yang datar, mudah tergenang rawa dan merupakan daerah endapan. Sebagian besar wilayah Kabupaten Kutai Timur mempunyai kelerengan diatas 15%, wilayah dengan kelerengan di atas 40% mempunyai areal cukup luas, yang tersebar di seluruh wilayah, khususnya terkonsentrasi di bagian barat laut, dimana wilayahnya mempunyai ketinggian diatas

500 m diatas permukaan laut. Wilayah dengan ketinggian 500 m diatas permukaan laut mempunyai sifat berbukit sampai bergunung dengan kelerengan lebih dari 40% dan sangat potensial erosi. Kabupaten Kutai timur beriklim tropika humida dengan suhu udara rata-rata 26° C, dimana perbedaan suhu terendah dengan suhu tertinggi mencapai 5°C - 7°C, jumlah curah hujan antara 2000 – 4000 mm/thn, dengan jumlah hari rata-rata adalah 130 -150 hr/thn.

## **4.2 Aspek Pasar**

### **4.2.1 Struktur Pasar**

Pembangunan sub sektor perkebunan pada dasarnya merupakan bagian integral dan tidak dapat terpisahkan dari pembangunan pertanian dalam upaya mewujudkan program pembangunan nasional. Perkebunan merupakan bidang pertanian yang cukup luas yang mencakup berbagai jenis komoditas, salah satunya kelapa sawit yang tumbuh baik pada ketinggian 0 - 500 m di atas permukaan air laut dengan kemiringan lereng 0 – 3%, maka dari itu lahan yang ada di wilayah Kabupaten Kutai Timur sebagian besar cocok untuk perkebunan kelapa sawit.

Menurut Stanton (2001), definisi pemasaran adalah suatu sistem keseluruhan dari kegiatan – kegiatan bisnis yang ditunjukkan untuk merencanakan, menentukan harga, mempromosikan dan mendistribusikan barang atau jasa yang memuaskan kebutuhan baik kepada pembeli yang ada maupun pembeli potensial. Dari definisi tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemasaran merupakan usaha terpadu untuk menggabungkan rencana – rencana strategis yang diarahkan kepada usaha pemuas kebutuhan dan keinginan konsumen untuk memperoleh keuntungan yang diharapkan melalui proses pertukaran atau transaksi.

Secara umum saluran pemasaran dapat dibedakan atas dua saluran yaitu: saluran pemasaran secara langsung dan saluran pemasaran melalui perantara. Jika pemasaran dilakukan secara langsung, harga yang diterima produsen sama dengan harga yang dibayar oleh konsumen. Dengan demikian produsen akan mendapatkan harga yang wajar sementara konsumen mempunyai daya beli yang tinggi, disamping itu juga konsumen mendapatkan produk dalam keadaan yang segar, sedangkan pemasaran yang melalui perantara akan melibatkan pedagang lain (Kotler, 2003).

Untuk produk turunan komoditas kelapa sawit khususnya minyak goreng, selain struktur pasar, saluran, distribusi dan system pemasaran diutamakan/ diprioritaskan pada pemenuhan

kebutuhan di dalam negeri (Domestik/ Nasional) yang belum tercukupi. Jika pada perkembangan usaha memiliki potensi dan peluang dapat dilakukan untuk pemenuhan pasar ekspor (Global). Untuk minyak goreng kelapa sawit, saluran dan struktur pasar dapat dikelompokkan menjadi (1) Pasar Global/ Internasional (Ekspor), (2) Nasional (Domestik), dan (3) Lokal.

#### **4.2.1.1 Pasar Global**

Ukuran pangsa pasar global minyak goreng adalah USD 204,55 miliar pada tahun 2023 dan diproyeksikan tumbuh dari USD 218,36 miliar pada tahun 2024 menjadi USD 369,20 miliar pada tahun 2032 dengan pertumbuhan Compound Annual Growth Rate (CAGR)/ Tingkat Pertumbuhan Tahunan Gabungan sebesar 6,79% selama periode perkiraan (2024-2032). Asia Pasifik mendominasi pasar minyak goreng dengan pangsa pasar sebesar 57,25% pada tahun 2023. Peningkatan jumlah masyarakat yang makan di rumah menyebabkan peningkatan konsumsi minyak goreng/minyak goreng rumah tangga per kapita, karena penimbunan awal dan pembelian panik di sana ada penyimpanan dan peralihan dari layanan makanan ke eceran. Ini adalah salah satu kategori pertama yang terbatas pada setiap pelanggan dalam rantai ritel besar.

Meningkatnya konsumsi makanan olahan di seluruh dunia diperkirakan akan memainkan peran penting dalam mempercepat pertumbuhan pasar. Preferensi konsumen terhadap makanan kemasan dan olahan akan menyebabkan peningkatan permintaan minyak ini oleh rantai makanan kecil, rumah tangga, dan restoran untuk menyiapkan makanan, yang kemungkinan akan mendorong pasar. Selain itu, tingkat pertumbuhan pendapatan ditambah dengan urbanisasi dan perluasan kelas menengah menyebabkan pola makan yang lebih beragam, sehingga melonjaknya permintaan untuk produk makanan olahan.

Menurut laporan Organisasi untuk Kerja Sama Ekonomi Pembangunan/ Organization for Economic Co-operation and Development (OECD) dan Organisasi Pangan dan Pertanian/ Food and Agriculture Organization (FAO), untuk negara-negara kurang berkembang, ketersediaan minyak sayur diperkirakan akan meningkat sebesar 1,3% per tahun mencapai 9 kg per kapita pada tahun 2030 dibandingkan dengan 7,96 kg per kapita pada tahun 2020. Selanjutnya, menurut Departemen Pertanian Amerika Serikat/ United States Department of Agriculture (USDA), impor minyak goreng/ minyak goreng ke negara-negara berkembang diperkirakan akan terus

meningkat sebesar 34%, yang mencakup 79% dari pertumbuhan impor global karena faktor-faktor seperti pariwisata dan pertumbuhan populasi. Oleh karena itu, faktor-faktor ini diharapkan dapat mendorong pertumbuhan pasar di tahun-tahun mendatang.

#### **4.2.1.2 Pasar Nasional**

Konsumsi rumah tangga akan mengalami pertumbuhan yang signifikan karena meningkatnya penggunaan minyak bermerek untuk memasak, terutama di rumah tangga perkotaan untuk menjaga kesehatan. Perubahan standar hidup telah mendorong orang untuk memilih produk berkualitas tinggi untuk diet mereka. Menurut BV Mehta, Direktur Pelaksana Solvent Extractors Association of India (SEA), konsumsi minyak goreng per kapita telah meningkat menjadi 17,5 kg pada tahun 2023. Dengan demikian, peningkatan penetrasi rumah tangga dan relevansi memasak sehat diharapkan dapat memberikan dorongan bagi pertumbuhan segmen tersebut.

Sektor jasa makanan merupakan segmen yang tumbuh paling cepat karena meningkatnya jumlah restoran dan jaringan makanan cepat saji yang telah mendorong para produsen untuk mengadopsi konsep pencampuran dua atau lebih minyak. Hal ini membantu dalam mencapai titik asap minyak goreng yang tinggi dan kadar asam lemak yang seimbang. Lebih jauh lagi, peningkatan populasi pekerja telah menyebabkan pergeseran konsumen ke gerai-gerai tersebut untuk konsumsi makanan langsung, yang membantu pertumbuhan segmen ini. Lebih jauh lagi, meningkatnya penggunaan penyaring minyak sayur oleh gerai-gerai ini memastikan kualitas makanan yang tinggi dari makanan yang digoreng, yang menarik lebih banyak pelanggan dan berkontribusi pada pertumbuhan penjualan segmen ini.

Kebutuhan minyak goreng nasional diproyeksikan sebesar 5,7 juta liter sepanjang tahun ini, angka tersebut dibagi untuk beberapa kategori kebutuhan. Dalam rapat kerja Komisi VI DPR RI, Menteri Perdagangan Muhammad Lutfi menjabarkan, kebutuhan minyak goreng untuk rumah tangga diperkirakan sebesar 3,9 juta liter. Angka (3,9 juta liter) ini terdiri dari 1,2 juta liter kemasan premium, 231.000 liter kemasan sederhana dan 2,4 juta liter curah. Kemudian untuk kebutuhan industri mencapai 1,8 juta liter minyak goreng. Untuk konsumsi rumah tangga, per bulannya dibutuhkan 327 ribu lebih liter minyak goreng. Pada tahun 2022 kebutuhan minyak goreng nasional adalah 5,7 juta liter.

Kebutuhan minyak goreng di Indonesia didominasi oleh kebutuhan minyak goreng untuk industri sebesar 54%, sementara sisanya sebesar 46% dapat diasumsikan merupakan konsumsi rumah tangga. Selama periode 2010-2022 konsumsi per kapita cukup berfluktuasi walaupun sejak 2017, cenderung terus meningkat namun dengan tingkat pertumbuhan yang melambat. Seiring dengan kekhawatiran masyarakat terhadap kesehatan, konsumsi minyak goreng untuk kebutuhan menggoreng makanan per kapita berpotensi untuk bergeser di kemudian hari beralih pada penggunaan untuk proses industri lainnya seperti kue, roti, dan margarin.

Pada tahun 2010, konsumsi minyak goreng hanya sebesar 6,42 liter/kapita/tahun. Secara total dengan jumlah penduduk 241 juta jiwa, kebutuhan minyak goreng tahun itu adalah 1,55 juta ton. Dibandingkan tahun 2022, konsumsi minyak goreng naik sekitar 48,4% menjadi 9,53 liter/kapita/tahun. Artinya, untuk 278 juta penduduk Indonesia, kebutuhan minyak goreng tahun 2022 adalah sekitar 2,65 juta ton, naik 70,9% secara keseluruhan.

Walaupun kebutuhan rumah tangga terhadap minyak goreng untuk konsumsi (menggoreng) mengalami penurunan, tetapi di sisi lain kebutuhan minyak goreng untuk industri/produksi pengolahan produk pangan (aneka kue) akan terus meningkat. Dengan demikian potensi dan peluang pasar minyak goreng di pasar domestik/ nasional akan terus mengalami peningkatan.

#### **4.2.1.3 Pasar Lokal**

Pasar lokal adalah tempat transaksi jual beli yang dilakukan di suatu daerah atau komunitas tertentu. Barang yang diperjualbelikan di pasar lokal biasanya merupakan produk asli dari daerah tersebut, seperti hasil pertanian, kerajinan tangan, makanan khas, atau barang-barang lain yang mencerminkan identitas budaya dan kekhasan daerah. Masyarakat yang membutuhkan barang lokal dapat membelinya di jenis pasar ini. Penjual di pasar lokal biasanya menyediakan berbagai kebutuhan serta permintaan dari penduduk sekitar. Selain tempat transaksi warga setempat, fungsi lainnya pasar lokal adalah sebagai penyedia produk yang menjadi ciri khas suatu daerah. Akibatnya, tidak hanya warga sekitar saja yang bertransaksi di pasar lokal, melainkan juga wisatawan atau warga pendatang dari luar daerah.

Di wilayah Kalimantan Timur, kebutuhan minyak goreng per bulan sebesar 546.000 liter (sekitar 455 ton). Terdiri dari kebutuhan rumah tangga sekitar 376.740 liter (sekitar 314 ton) dan

kebutuhan industri 169.260 liter (sekitar 141 ton). Untuk kebutuhan rumah tangga secara rinci, terdiri 293.311 liter kemasan premium, 22.277 liter kemasan sederhana dan 55.692 liter curah.

Kabupaten Kutai Timur adalah salah satu kabupaten di provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Kabupaten Kutai Timur yang memiliki luas wilayah 35.747,50 km<sup>2</sup> atau 17% dari luas Provinsi Kalimantan Timur dan berpenduduk sebanyak 253.847 jiwa (hasil Sensus Penduduk Indonesia 2020) dengan kepadatan 4,74 jiwa/km<sup>2</sup> dan pertumbuhan penduduk selama 4 tahun terakhir rata-rata 4,08% setiap tahunnya. Sementara pada pertengahan tahun 2024, penduduk kabupaten ini berjumlah 433.327 jiwa dengan kepadatan 12 jiwa/km<sup>2</sup>.

Menurut data Badan Pangan Nasional (Bapanas), pada 2023 rata-rata masyarakat Indonesia mengonsumsi minyak goreng 9,56 kilogram/kapita/tahun. Konsumsinya naik 0,9% dibanding 2022 (year-on-year/yoy). Dengan pertumbuhan penduduk di wilayah Kabupaten Kutai Timur yang menunjukkan tren meningkat 4,08% setiap tahunnya, maka potensi dan peluang pasar minyak goreng akan terus meningkat seiring/ mengikuti laju pertumbuhan/ peningkatan jumlah penduduk. Dari data dan informasi tersebut, maka dapat dikatakan investasi pengembangan industri minyak goreng layak untuk dijalankan.

#### **4.2.2. Daya Saing Industri**

Kelapa sawit sebagai tanaman penghasil minyak sawit dan inti sawit merupakan salah satu primadona tanaman perkebunan yang menjadi penghasil devisa non migas di Indonesia. Cerahnya prospek komoditi minyak kelapa sawit dalam perdagangan minyak nabati dunia telah mendorong pemerintah Indonesia untuk memacu pengembangan areal perkebunan kelapa sawit. Pertumbuhan ekonomi Indonesia dari sub sektor perkebunan merupakan sumberdaya yang terus memberikan peluang untuk terus berkembang dan dapat diandalkan sebagai sumber devisa selain dari sektor Migas yang terus mengalami kemunduran akibat dari sifatnya yang tidak dapat diperbarui. Perkebunan masih memberikan peluang yang luas selain masih tersedianya lahan perkebunan baru, juga tersedia tenaga kerja dan konsumen akhir yang terus mengalami perkembangan setiap tahunnya. Negara produsen CPO, termasuk Indonesia berusaha untuk memanfaatkan kelapa sawit sebagai penghasil devisa. Munculnya negara industri baru, perkembangan ekonomi dunia dan pertumbuhan penduduk menyebabkan kelapa sawit akan terus termanfaatkan.

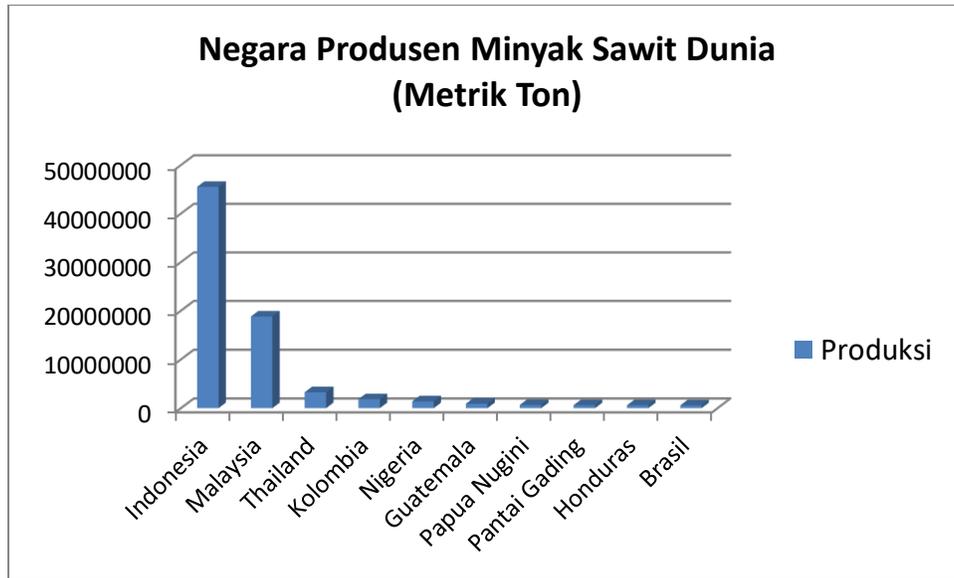
Pengertian daya saing dapat diterjemahkan dari sisi permintaan (*demand side*) dan dari sisi penawaran (*supply side*). Dari sisi permintaan, kemampuan bersaing mengandung arti bahwa produk agribisnis yang dijual haruslah produk yang sesuai dengan atribut yang dituntut konsumen atau produk yang dipersepsikan bernilai tinggi oleh konsumen (*Consumer's value perception*). Sementara dari sisi penawaran, kemampuan bersaing berkaitan dengan kemampuan merespon perubahan atribut-atribut produk yang dituntut oleh konsumen secara efisien.

Menurut data Departemen Pertanian Amerika Serikat/ *United States Department of Agriculture* (USDA), Indonesia merupakan produsen minyak sawit terbesar di dunia dengan menyumbang 45,5 juta ton atau sekitar 59% dari jumlah total produksi dunia. Negara penghasil/produsen minyak sawit terbesar di dunia tahun 2023 adalah: (1) Indonesia, (2) Malaysia, (3) Thailand, (4) Kolombia, (5) Nigeria, (6) Guatemala, (7) Papua Nugini, (8) Honduras, (9) Pantai Gading, (10) Brasil. Untuk lebih jelasnya, jumlah produksi minyak sawit di 10 Negara dapat dilihat pada Tabel 4.1 dan Gambar 4.1 di bawah ini.

Tabel 4.1 Produksi Minyak Sawit Dunia Tahun 2023

No	Negara	Produksi (MT Ton)
1	Indonesia	45.500.000
2	Malaysia	18.800.000
3	Thailand	3.260.000
4	Colombia	1.838.000
5	Nigeria	1.400.000
6	Guatemala	910.000
7	Papua Nugini	650.000
8	Honduras	600.000
9	Pantai Gading	600.000
10	Brasil	570.000

Sumber: Departemen Pertanian Amerika Serikat, 2024



Gambar 4.1 Negara Penghasil Minyak Sawit Terbesar (2023).  
 Sumber: Departemen Pertanian Amerika Serikat, 2024

Dari data dan informasi di atas, terlihat bahwa Indonesia menghasilkan produksi minyak kelapa sawit terbesar di dunia. Hal ini dapat dipastikan bahwa produksi minyak kelapa sawit Indonesia tidak mendapatkan pesaing yang relative tidak berarti. Dengan demikian sumber bahan baku untuk produksi minyak goreng sebagai salah satu jenis produk turunan minyak kelapa sawit tidak akan mendapatkan kendala yang berarti. Hal ini juga didukung oleh kebijakan pemerintah dalam upaya untuk tetap menjamin ketersediaan bahan baku minyak goreng melalui penerapan aturan *Domestic Market Obligation* (DMO) dan *Domestic Price Obligation* (DPO) oleh Kementerian Perdagangan. Dengan demikian industri pengolahan minyak sawit menjadi minyak goreng tidak akan mendapat kesulitan pasokan sumber bahan baku.

Untuk Negara importir (Negara tujuan ekspor), berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) terdiri atas: (1) India, (2) Tiongkok, (3) Pakistan, (4) Belanda, (5) Amerika Serikat, (6) Spanyol, (7) Mesir, (8) Bangladesh, (9) Italia, (10) Singapura. Untuk lebih jelasnya, Negara importir (Negara tujuan ekspor) minyak kelapa sawit dapat dilihat pada Tabel 4.2 di bawah ini.

Tabel 4.2 Negara Tujuan Ekspor Minyak Kelapa Sawit

No.	Negara	2020	2021	2022	2023
1	India	4631,9	3101,8	4999,3	5406,9
2	Tiongkok	4483,5	4860	4278,7	5440,9
3	Pakistan	2490,9	2679,6	2811,2	2513,6
4	Belanda	765,5	580,1	551,5	392,8
5	Amerika Serikat	1130,3	1650,8	1809,8	1984,6
6	Spanyol	1143,6	994,8	636,7	655,1
7	Mesir	975,3	1041,9	682,4	967,8
8	Bangladesh	1034,9	1327,4	1330,1	1368,8
9	Italia	944,7	622,9	595,8	401,4
10	Singapura	367,4	56,3	109,6	22,4
	Lainnya	9875,7	10655,1	9372,1	9474,1
	Jumlah	27843,7	27570,8	27177,2	28628,4

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024

Sementara untuk minyak goreng, Indonesia menjadi salah satu negara yang cukup rutin mengimpor minyak goreng nabati. Minyak goreng nabati adalah minyak yang terbuat dari ekstrak tumbuhan atau sayuran, seperti kelapa, kelapa sawit, jagung, kacang, hingga buah zaitun. Dari data BPS, sepanjang tahun 2021 impor minyak goreng nabati tercatat sebanyak 56,43 juta kilogram. Realisasi ini naik 3,04% dibandingkan impor selama tahun 2020. Nilai impor minyak goreng pada tahun lalu mencapai US\$ 93,3 juta atau Rp 1,34 triliun (kurs Rp 14.408/US\$). Nilai ini naik 38,34% dibandingkan tahun sebelumnya.

Lima Negara eksportir utama minyak goreng yang dikirim/ diimpor ke Indonesia, antara lain: (1) Malaysia, (2) Thailand, (3) Australia, (4) Spanyol, dan (5) Italia. Untuk lebih jelasnya, volume minyak goreng yang diekspor ke Indonesia dapat dilihat pada Tabel 4.3 di bawah ini.

Tabel 4.3 Negara Eksportir dan Volume Minyak Goreng Tahun 2021

No	Negara	Volume (juta kg)
1	Malaysia	19,26
2	Thailand	16,50
3	Australia	6,00
4	Spanyol	1,30
5	Italia	1,29

Sumber: CNBC Indonesia, 2022.

Berdasarkan data dan informasi tersebut, terlihat bahwa kebutuhan minyak goreng dalam negeri masih belum dapat terpenuhi. Dengan demikian potensi dan peluang pasar minyak goreng relative masih cukup besar, sehingga peluang investasi pengembangan industri pengolahan minyak goreng masih layak untuk dijalankan.

#### 4.2.3 Demand-Supply dan Rantai Pasok

Pemanfaatan minyak sawit dan inti sawit untuk produk pangan lebih mengarah pada stabilitasnya dalam bentuk semi solid pada suhu ruang serta digunakan sebagai substitusi lemak hewani dan minyak nabati yang karakteristiknya tidak dapat menyamai kelapa sawit. Disamping karakteristik tersebut, minyak sawit dan turunannya memiliki harga yang relatif murah dibanding soft-oil atau minyak non tropis seperti minyak kedelai, minyak jagung, minyak canola, dan minyak rapeseed.

Berbagai produk olahan minyak sawit menjadi produk pangan, antara lain adalah minyak goreng, margarin, *shortening*, *vegetable ghee*/vanaspati, *confectioneries fat*, *filling/cream*, *spread fat*, *filled milk*, *Cocoa Butter Alternatves* (CBE/CBS/CBR) dan berbagai produk *emulsifier* lainnya. Pemanfaatan minyak sawit pada produk pangan yang terbesar adalah sebagai bahan baku minyak goreng, terutama di negara-negara yang *eating-habit*-nya banyak mengkonsumsi makanan yang melalui proses penggorengan. Berbagai produk pangan olahan minyak kelapa sawit dapat dilihat pada Gambar 4.2 di bawah ini.



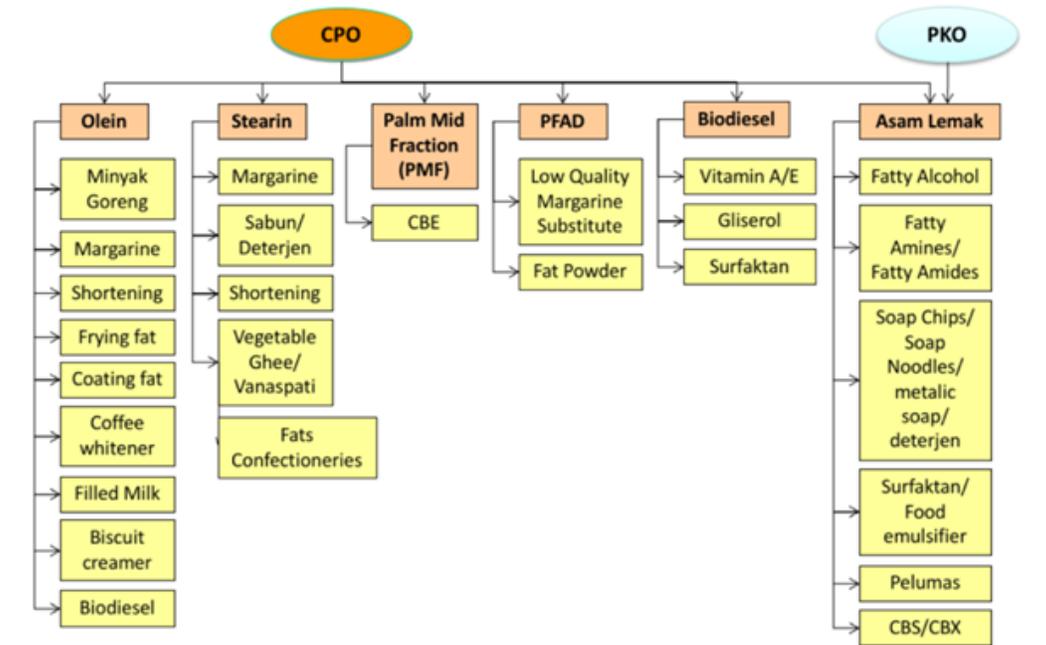
Gambar 4.2 Produk Pangan Olahan Minyak Kelapa Sawit

Sumber: BPBD Produk Pangan Olahan Kelapa-Sawit, 2023

Minyak goreng sawit terbukti memiliki karakter tahan panas yang tinggi dibandingkan minyak goreng berbasis minyak non tropis seperti minyak kedelai, minyak canola, dan minyak

jagung. Minyak goreng sawit sangat sesuai dipakai di industri pangan yang membutuhkan minyak goreng dengan *durability* tinggi (memiliki karakter tahan panas yang tinggi dan tidak mudah teroksidasi), seperti industri mi instan, snack, dan makanan beku (*frozen foods*).

Minyak goreng sawit atau RBD palm olein ialah minyak fraksi cair berwarna kuning kemerahan yang diperoleh dengan cara fraksinasi RBD *palm oil* atau *crude palm oil* dan telah mengalami proses pemurnian. Kelebihan minyak sawit sebagai bahan baku minyak goreng adalah kandungan asam oleat yang relatif tinggi yaitu sekitar 40%. Untuk lebih jelasnya, produk-produk olahan/ turunan dari minyak kelapa sawit dapat dilihat pada gambar 4.3 di bawah ini.



Gambar 4.3 Pohon Industri Minyak Kelapa Sawit  
 Sumber: [www.sbrc.ipb.ac.id](http://www.sbrc.ipb.ac.id)

Indonesia menjadi salah satu negara yang cukup rutin mengimpor minyak goreng nabati. Minyak goreng nabati adalah minyak yang terbuat dari ekstrak tumbuhan atau sayuran, seperti kelapa, kelapa sawit, jagung, kacang, hingga buah zaitun. Dari data BPS, sepanjang tahun 2021 impor minyak goreng nabati tercatat sebanyak 56,43 juta kilogram. Realisasi ini naik 3,04% dibandingkan impor selama tahun 2020. Nilai impor minyak goreng pada tahun lalu mencapai US\$ 93,3 juta atau Rp 1,34 triliun (kurs Rp 14.408/US\$). Nilai ini naik 38,34% dibandingkan tahun sebelumnya.

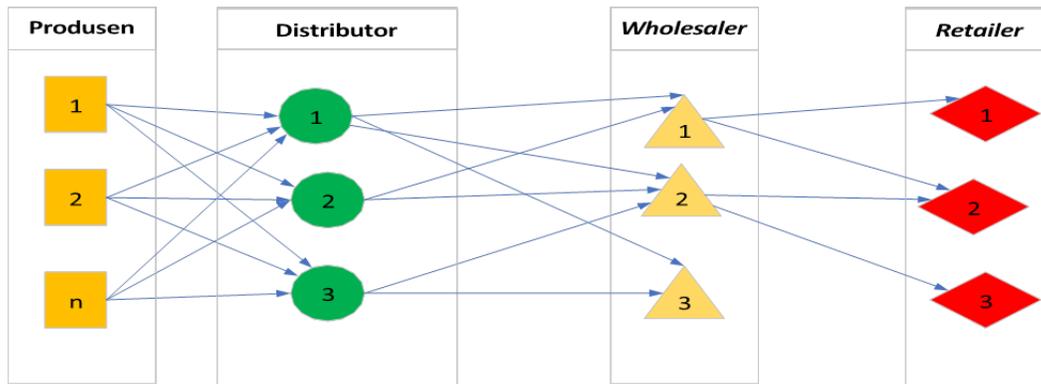
Secara rinci impor minyak goreng berasal dari lima negara utama. Terbesar dari negara tetangga Malaysia sebanyak 19,26 juta dan kemudian disusul dari negara Thailand sebanyak 16,5 juta kilogram. Selanjutnya impor berasal dari Australia dengan volume sebanyak 6 juta kg, serta dari Spanyol sebanyak 1,3 juta kg dan dari Italia sebanyak 1,29 juta kg. Sementara itu, pada Januari 2022 impor minyak goreng nabati tercatat sebanyak 4,42 juta kg. Jumlah ini naik 4,37% dibandingkan Januari 2021 sebanyak 4,23 juta kg.

Berkembangnya industri penghasil CPO memberikan manfaat yang besar bagi industri pemurnian CPO. CPO digunakan sebagai bahan baku utama produk turunan hasil pemurnian seperti produk oleopangan (minyak goreng, margarin, *shortening*) dan oleokimia (*fatty acids, fatty alcohol, glycerine*). Masalah yang dihadapi adalah adanya inefisiensi jaringan distribusi yang diakibatkan oleh kompleksitas sistem yang ada dan terkait kepada banyaknya jenis atau varian produk yang harus diintegrasikan dalam pengiriman.

Kesesuaian geografis Indonesia menjadi salah satu pemicu berkembangnya perkebunan kelapa sawit. Berkembangnya industri penghasil CPO memberikan manfaat yang besar bagi industri pemurnian CPO. CPO digunakan sebagai bahan baku utama produk turunan hasil pemurnian seperti produk oleopangan (minyak goreng, margarin, *shortening*) dan oleokimia (*fatty acids, fatty alcohol, glycerine*).

Diversifikasi produk turunan hasil pemurnian (*refinery*) CPO sangat tinggi (*multi-product*). Tantangan inefisiensi jaringan distribusi produk hasil pemurnian CPO antara lain diakibatkan multi- product, jarak transportasi, biaya transportasi, ketidakpastian dalam rantai pasok, dan ketelusuran produk yang dikirim, permintaan yang bergejolak dan harus menyesuaikan volume produksi tanpa menimbulkan biaya yang signifikan menjadi tantangan yang dihadapi para pelaku usaha.

Rantai pasokan terdiri dari semua pihak yang terlibat, langsung atau tidak langsung, dalam memenuhi permintaan pelanggan. Rantai pasok tidak hanya mencakup pabrik dan pemasok, tetapi juga, distributor, gudang, pengecer dan bahkan pelanggan. Jaringan rantai pasok produk turunan hasil pemurnian minyak kelapa sawit dapat dilihat pada Gambar 4.4 di bawah ini.



Gambar 4.4 Jaringan Rantai Pasok turunan hasil pemurnian (refinery) CPO.

Sumber: Meilita T. Sembiring, dkk. (2021).

Dimana permintaan dari distributor 1, 2, dan 3 dipenuhi sepenuhnya oleh produsen 1, 2, dan 3. Permintaan *Wholesaler 2* dipenuhi oleh distributor 1, 2 dan 3. Permintaan *Wholesaler 1* dipenuhi oleh distributor 1 dan 2. Permintaan *Wholesaler 2* dipenuhi oleh distributor 1, 2 dan 3. Permintaan *Wholesaler 3* dipenuhi oleh distributor 1 dan 3. Permintaan *Retailer 1* dipenuhi oleh *Wholesaler 1*. Permintaan *Retailer 2* dipenuhi oleh *Wholesaler 1* dan 2. Permintaan *Retailer 3* dipenuhi oleh *Wholesaler 2*.

## 4.2.4 Kompetitor

### 4.2.4.1 Kompetitor Global

Indonesia menjadi salah satu negara yang cukup rutin mengimpor minyak goreng nabati. Minyak goreng nabati adalah minyak yang terbuat dari ekstrak tumbuhan atau sayuran, seperti kelapa, kelapa sawit, jagung, kacang, hingga buah zaitun. Dari data BPS, sepanjang tahun 2021 impor minyak goreng nabati tercatat sebanyak 56,43 juta kilogram. Realisasi ini naik 3,04% dibandingkan impor selama tahun 2020. Negara eksportir minyak goreng terbesar yang terdiri atas: Malaysia, Thailand, Australia, Spanyol dan Italia, merupakan kompetitor internasional/global yang harus dihadapi oleh produsen minyak goreng di dalam negeri. Sementara itu, pada Januari 2022 impor minyak goreng nabati tercatat sebanyak 4,42 juta kg. Jumlah ini naik 4,37% dibandingkan Januari 2021 sebanyak 4,23 juta kg.

Selain lima Negara tersebut di atas, yang akan menjadi kompetitor global lainnya adalah Negara China. China memproduksi dan menggunakan banyak minyak nabati, seperti minyak kedelai,

minyak lobak, minyak kacang tanah, minyak biji kapas, dan minyak kelapa sawit. Mereka adalah produsen minyak nabati terbesar di dunia, yang memproduksi hampir seperlima dari semua minyak nabati di dunia. Pada tahun 2024, mereka diperkirakan akan memproduksi lebih banyak lagi, sekitar 35 juta ton.

#### **4.2.4.2 Kompetitor Lokal/ Nasional**

Industri minyak goreng di Indonesia merupakan sektor yang penting bagi perekonomian nasional, mengingat negara ini adalah salah satu produsen dan eksportir minyak kelapa sawit terbesar di dunia. Industri ini melibatkan berbagai aspek mulai dari produksi bahan baku hingga pengolahan, distribusi, dan penjualan produk jadi. Seperti yang kita ketahui, bahan baku utama untuk minyak goreng di Indonesia adalah kelapa sawit. Indonesia memiliki perkebunan kelapa sawit yang sangat luas dan tersebar di berbagai provinsi seperti Sumatra, Kalimantan, dan Sulawesi. Indonesia bisa menyumbang hingga 59% produksi minyak sawit global, yang menjadikan Indonesia sebagai produsen minyak sawit terbesar di dunia.

Minyak goreng adalah bahan pokok yang banyak digunakan dalam masakan sehari-hari yang pasar domestiknya saja sudah sangat besar dengan permintaan yang tinggi dari rumah tangga, restoran, dan industri makanan. Indonesia memiliki 25 provinsi yang menjadi sentra perkebunan kelapa sawit, dan hasil dari perkebunan ini diolah di 74 pabrik minyak goreng yang tersebar di seluruh penjuru negeri. Dari jumlah tersebut, 45 pabrik berada di Pulau Jawa, dengan konsentrasi terbesar di Jawa Timur yang memiliki 23 pabrik. Provinsi lainnya yang juga memiliki banyak pabrik adalah Sumatera Utara dengan 14 pabrik, DKI Jakarta dengan 11 pabrik, Jawa Barat dengan 6 pabrik, dan Lampung dengan 3 pabrik (<https://sawitindonesia.com>). Oleh karena itu, terdapat beberapa pabrik minyak goreng yang diproduksi di Indonesia dan tentu saja akan menjadi pesaing local/ nasional bagi investor yang akan membangun industri pengolahan minyak goreng. Pabrik-pabrik ini dikelola oleh produsen-produsen besar dan terkemuka, antara lain:

##### **1. Indofood Agri**

Melansir website IndoAgri, perusahaan ini telah memiliki perkebunan mencapai 294.488 hektar dan fasilitas produksi yang berlokasi di seluruh Indonesia, di antaranya yaitu Sumatera dan Kalimantan. Sementara, pabrik produksinya sebagian besar berlokasi di kota-kota besar

termasuk Jakarta, Medan, Surabaya dan Bitung. Aktivitas utama dari perusahaan ini mencakup seluruh rantai pasokan mulai dari penelitian dan pengembangan, pembibitan benih kelapa sawit, budidaya dan penyulingan kelapa sawit, penyulingan, hingga pemasaran minyak goreng dan produk turunannya seperti margarin. Merek terkenal dari Indo Agri yaitu: Bimoli, Delima, Happy, dan lain-lain.

## **2. *Royal Golden Eagle (RGE)***

RGE (*Royal Golden Eagle*) merupakan perusahaan yang bergerak di bidang manufaktur berbasis sumber daya global, yang telah memproduksi dan mendistribusikan beragam produk berkualitas. Perusahaan RGE bergerak di banyak segmen, termasuk Kelapa Sawit dengan cabang Asian Agri dan Apical. Apical sendiri mengelola produksi minyak sawit mulai dari pengadaan, pemurnian, pembuatan, dan perdagangan minyak sawit dan produk-produk turunannya. Produk dari Apical yang terkenal yaitu: Camar dan Harumas.

## **3. Musim Mas**

Musim Mas Grup adalah perusahaan yang memproduksi minyak kelapa sawit dengan merek dagang Tropical, Sunco, Voila, dll. Musim Mas merupakan salah satu perusahaan kelapa sawit terintegrasi terbesar yang telah hadir di 13 negara, dengan pengolahan utama di Indonesia, dan kantor pusatnya berada di Singapura. Sebagai perusahaan kelapa sawit yang terintegrasi dengan luas perkebunan mencapai 120 hektar, Musim Mas mampu menyediakan produk-produk kelapa sawit dan turunannya yang bermutu tinggi.

## **4. Sinarmas Grup**

Sinarmas Grup, melalui PT SMART Tbk (SMART), telah mendirikan salah satu perusahaan terkemuka di Indonesia yang berfokus pada produksi minyak sawit berkelanjutan. Merek terkenal dari SMART di antaranya; Filma, Kunci Mas, dan Palmvita. Dengan mengelola sekitar 137 ribu hektar kebun kelapa sawit, termasuk lahan plasma, SMART memulai aktivitasnya dari pemanenan tandan buah segar hingga pengolahan menjadi minyak sawit (CPO) dan inti sawit (PK). Produk-produk yang dihasilkan mencakup minyak goreng, margarin, shortening, biodiesel, oleokimia, dan berbagai produk konsumen serta industri lainnya.

Dengan jangkauan perdagangan yang meluas ke seluruh dunia, SMART terus berinovasi dan berkontribusi pada industri kelapa sawit global dengan pendekatan yang ramah lingkungan.

## **5. Wilmar Grup**

Wilmar Grup adalah perusahaan minyak nabati terbesar di Indonesia yang mengolah kelapa sawit menjadi berbagai produk minyak goreng dan turunannya. Dengan perkebunan sawit yang luasnya lebih dari 200 ribu hektar, Wilmar memimpin pasar melalui berbagai merek terkenal seperti Sania, Fortune, dan Sofia. Di bawah kepemimpinan Martua Sitorus, perusahaan ini terus berkembang dan inovatif dalam menciptakan produk berkualitas tinggi yang menjadi pilihan utama di rumah tangga Indonesia. Dengan skala operasi yang masif dan manajemen yang handal, Wilmar Group telah menjadi pemain utama dalam industri minyak goreng nasional.

### **4.2.6 Negara Target**

Penjualan minyak goreng di seluruh dunia mencapai US\$ 217,5 miliar dan diperkirakan akan mencapai nilai pasar US\$ 364,9 miliar pada akhir tahun 2033. Hal ini dikarenakan pasar minyak goreng global diperkirakan akan menunjukkan ekspansi pada *Compounded Annual Growth Rate (CAGR)*/ Tingkat Pertumbuhan per Tahun sebesar 5,3% selama sepuluh tahun ke depan. Meningkatnya jumlah masyarakat yang makan di rumah telah menyebabkan peningkatan konsumsi minyak goreng dalam beberapa tahun terakhir dan tren ini diperkirakan akan mempengaruhi perkembangan pasar di masa mendatang. Selain itu, perubahan preferensi konsumen dan tingginya permintaan terhadap makanan olahan juga diperkirakan akan meningkatkan permintaan minyak goreng.

Masyarakat di Amerika Serikat dari waktu ke waktu terus meningkat dalam hal mengkonsumsi makanan siap saji dan makanan instan karena penerapan gaya hidup yang sibuk dan meningkatnya populasi wanita pekerja. Faktor-faktor tersebut diperkirakan akan membentuk tren konsumsi minyak goreng yang terus meningkat di masa yang akan datang. Inisiatif pemerintah untuk mempromosikan minyak goreng rendah kolesterol guna menjaga kesehatan, potensi belanja yang tinggi, peralihan preferensi konsumen ke makanan sehat, dan tingginya permintaan terhadap makanan beku olahan merupakan prospek lain yang diperkirakan akan memacu pengiriman/ meningkatkan permintaan minyak goreng di masa mendatang.

Beberapa Negara Asia (India, Tiongkok, dan Jepang) merupakan importir (Negara tujuan ekspor) utama minyak goreng yang membuat kawasan Asia Pasifik menjadi pasar yang sangat potensial dan menguntungkan bagi produsen dan pemasok minyak goreng termasuk dari Indonesia. Meningkatnya permintaan terhadap makanan olahan, meningkatnya globalisasi, meningkatnya pendapatan per kapita yang dapat dibelanjakan, dan meningkatnya kesadaran mengenai konsumsi minyak goreng sehat merupakan factor-faktor lain yang patut diantisipasi akan membentuk permintaan minyak goreng di Negara-negara Asia selama sepuluh tahun ke depan. Di samping itu, ada beberapa Negara di Eropa, Amerika Utara, dan Asia Pasifik yang menjadi target pasar global untuk produk minyak goreng.

Seperti yang telah disebutkan di atas, Indonesia menjadi salah satu negara produsen minyak sawit terbesar di dunia. Menurut data *United States Department of Agriculture (USDA)*, produksi minyak sawit (*crude palm oil/ CPO*) tertinggi di dunia dipegang oleh negara Indonesia dan Malaysia dengan produksi mencapai 45,5 juta metrik ton (MT) dan 18,8 juta MT pada 2022/2023. Dengan kondisi tersebut Indonesia bisa memproduksi minyak goreng dalam jumlah besar. Beberapa perusahaan penghasil minyak goreng di Indonesia juga diketahui memiliki pabrik dan jaringan hingga ke luar negeri.

Data dan informasi yang dihimpun dari berbagai sumber menyebutkan beberapa perusahaan produsen atau investor minyak goreng terbesar di Indonesia, antara lain: Wilmar Group, Indofood Agri, Musim Mas, Royal Golden Eagle, dan Sinarmas Group. Untuk lebih jelasnya, nama perusahaan dan merek dagang minyak goreng di Indonesia dapat dilihat pada Tabel 4.4 di bawah ini.

Tabel 4.4 Nama Perusahaan dan Merek Minyak Goreng

No	Nama Perusahaan	Merek
1	Wilmar Group	Sania, Fortune, Siip, Sovia, Mahkota, Ol'eis, Bukit Zaitun, Goldie, dan Camilla
2	Indofood Agri	Bimoli, Delima, dan Happy
3	Musim Mas	Sunco, M&M, Amago, Voila, dan Tropical
4	Royal Golden Eagle	Camar dan Harumas
5	Sinarmas Group	Filma, Mitra, Kunci Mas, dan Palmvita

Sumber: Ratih Ika Wjayanti, 2023.

Untuk perusahaan produsen atau investor minyak goreng global/ internasional terbesar, antara lain berasal dari Negara-negara: Malaysia, China dan India. Untuk lebih jelasnya, nama Negara dan Perusahaan Produsen Minyak Goreng dapat dilihat pada Tabel 4.5 di bawah ini.

Tabel 4.5 Nama Perusahaan Minyak Goreng dan Asal Negara

No	Negara	Nama Perusahaan
1	Malaysia	Hap Seng Plantations Holdings Berhad; Delima Oil Products Sdn. Bhd; Kemia Vegetable Oils Sdn Bhd; Naturz Group Sdn Bhd; dan Yee Lee Corporation Bhd.
2	China	China Grains and Oils Group Corporation
3	India	Cargill Foods dan Goyum Group

Sumber: <https://www.infosawit.com>

#### 4.2.5 Faktor-Faktor Penunjang Keunggulan Kompetitif

Teori keunggulan kompetitif (*Competitive Advantage*) atau dikenal juga dengan keunggulan bersaing ialah kemampuan yang diperoleh sebuah perusahaan melalui karakteristik dan sumber daya yang dimiliki untuk dapat memiliki kinerja lebih tinggi dibandingkan dengan perusahaan lain yang ada pada industri dan pasar yang sama. Era globalisasi membawa dampak kepada semakin meluasnya persaingan di pasar global. Hal ini, tentu menimbulkan persaingan yang ketat bagi para pelaku pasar di sektor ekonomi termasuk sektor perkebunan. Dalam hal ini, tentunya dibutuhkan nilai jual lebih agar tentunya dapat merebut perhatian dari pasar internasional.

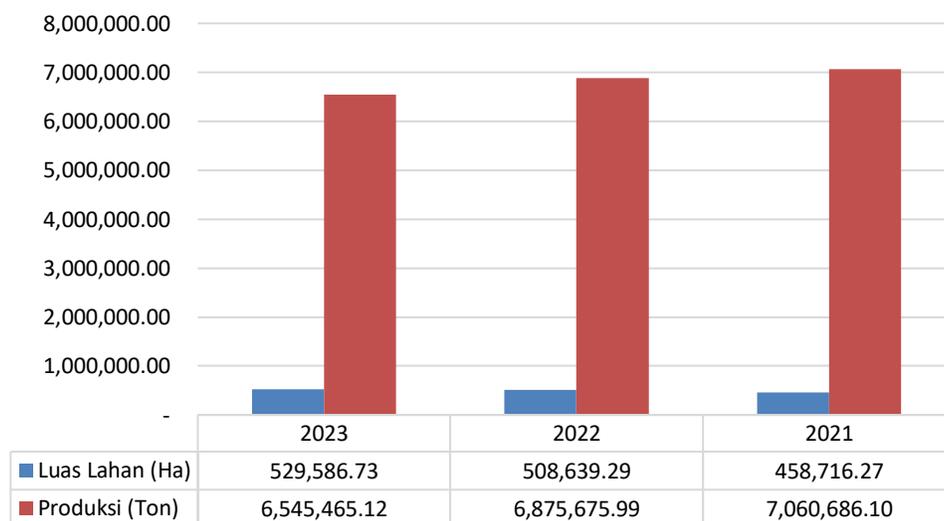
Minyak goreng adalah salah satu produk turunan/ olahan dari minyak kelapa sawit. Produk dari kepala sawit sangat serbaguna dan bermanfaat, serta telah mengangkat jutaan orang keluar dari kemiskinan dan dengan pengelolaan yang baik dapat membawa keuntungan bagi lingkungan. Untuk dapat mewujudkan industri pengolahan minyak goreng yang menguntungkan dibutuhkan persyaratan-persyaratan tertentu agar memiliki keunggulan kompetitif, persyaratan tersebut di antaranya terdiri atas: A. Ketersediaan Bahan Baku; B. Sumber Daya Manusia; dan C. Kepastian Lahan

##### A. Ketersediaan Bahan Baku

Sumber bahan baku industri pengolahan minyak goreng yang berupa minyak kelapa sawit/ *Curd Palm Oil* (CPO) yang akan dikembangkan di wilayah Kabupaten Kutai Timur dapat

berasal dari wilayah Kalimantan Timur, Kalimantan Selatan, dan Kalimantan Tengah. Dari ketiga propinsi potensial tersebut terdapat lahan sawit seluas 1.503.441 ha atau jika target propinsi Kaltim 1 juta ha tercapai maka potensi lahan sawit menjadi 1.972.887 ha. Dengan asumsi setiap hektar kebun akan menghasilkan (yield) CPO = 4,2 Mton/ha/tahun (USDA, 2007) dan Produksi PKO sebesar 20 % dari CPO maka potensi CPO diperkirakan sebesar 8.286.125 Mton/tahun dan PKO sebesar 1.657.225 Mton/tahun.

Luas lahan dan Produksi Kelapa Sawit di Kalimantan Timur pada tahun 2023 sebesar 1.332.015 Hektar dengan total produksi mencapai 20.710.978 Ton. Sementara Luas lahan dan Produksi Kelapa Sawit di Kabupaten Kutai Timur pada tahun 2023 mencapai 529.586,73 Hektar dengan total produksi sebesar 6.545.465,12 Ton. Untuk lebih jelasnya, data Luas lahan dan Produksi Kelapa Sawit di Kabupaten Kutai Timur dapat dilihat pada gambar 4.5 di bawah ini.



Gambar 4.5 Luas lahan dan Produksi Kelapa Sawit di Kabupaten Kutai Timur  
*Sumber: BPS Kutai Timur Dalam Angka, 2024*

Dari data tersebut di atas, terlihat bahwa ketersediaan minyak kelapa sawit sebagai bahan baku untuk industri pengolahan minyak goreng volumenya sangat besar. Dengan demikian pengembangan industri pengolahan minyak goreng di wilayah Kabupaten Kutai Timur, Provinsi Kalimantan Timur akan sangat didukung oleh ketersediaan bahan baku yang sangat memadai, baik yang berasal dari wilayah Kabupaten Kutai Timur maupun wilayah sekitarnya di Provinsi Kalimantan Timur, Kalimantan Selatan, dan Kalimantan Tengah.

## **B. Sumber Daya Manusia**

Ketersediaan Sumber Daya Manusia (SDM) menjadi salah satu hal terpenting untuk kelancaran dan kesuksesan pengembangan industri pengolahan minyak goreng di wilayah Kabupaten Kutai Timur. Menurut data yang ada, tingkat pengangguran di wilayah Kabupaten Kutai Timur masih berada di angka yang tinggi (5,6%), hal ini menunjukkan bahwa ketersediaan sumber daya manusia yang dibutuhkan untuk tenaga kerja masih tersedia. Hasil survey dengan melakukan wawancara dengan masyarakat di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus Maloy Batuta Trans Kalimantan (KEK MBTK) yang rencananya untuk lokasi pengembangan industri pengolahan minyak goreng menunjukkan hal yang positif dan menerima dengan baik. Dengan adanya rencana pengembangan industri pengolahan minyak goreng tersebut, Masyarakat juga sangat mengharapkan terbuka/ tersedianya lapangan/ kesempatan kerja. Dengan demikian masyarakat/ tenaga kerja ini pada saatnya nanti akan mendapatkan manfaat ekonomi.

Untuk mendapatkan sumber daya manusia yang potensial dan kompeten, wilayah Kabupaten Kutai Timur telah memiliki Lembaga khusus yang mengelola tenaga kerja yaitu Balai Latihan Kerja Mandiri. Hal ini juga dapat menunjang dan memberikan kemudahan bagi perusahaan pengembangan industri pengolahan minyak goreng untuk memperoleh sumber daya manusia/ tenaga kerja yang kompeten sesuai dengan yang dibutuhkan.

### **4.3 Aspek Hukum dan Kelembagaan**

#### **4.3.1 Peraturan Perundang-Undangan**

Dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian yang diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang UU Cipta Kerja, mengatur tatanan dan segala kegiatan yang bertalian dengan kegiatan industri.

Tujuan dari Undang-undang Perindustrian adalah:

- 1) Mewujudkan industri nasional sebagai pilar dan penggerak perekonomian nasional;
- 2) Mewujudkan kedalaman dan kekuatan struktur industri;
- 3) Mewujudkan kepastian berusaha, persaingan yang sehat, serta mencegah pemusatan atau penguasaan industri oleh satu kelompok atau perseorangan yang merugikan masyarakat;
- 4) Membuka kesempatan berusaha dan perluasan kesempatan kerja;
- 5) Mewujudkan pemerataan pembangunan industri ke seluruh wilayah Indonesia guna memperkuat ketahanan nasional;

6) Meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat secara berkeadilan.

Tujuan utama pembangunan industri bermuara pada segala upaya untuk mewujudkan tatanan ekonomi yang berpihak kepada kepentingan rakyat dan keadilan sosial, kesejahteraan dan kemakmuran seluruh masyarakat, bukan kepentingan individu, golongan atau kelompok tertentu, dengan proses produksi yang melibatkan semua orang dan hasilnya bisa dinikmati oleh semua warga negara Indonesia.

Dalam rangka pelaksanaan pasal 14 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang perindustrian, pemerintah dan pemerintah daerah mendorong percepatan penyebaran dan pemerataan pembangunan industri ke seluruh wilayah negara kesatuan Republik Indonesia melalui pembangunan kawasan industri.

Definisi Kawasan Industri berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 142 Tahun 2015 tentang kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri.

Peraturan pemerintah ini mengatur hal-hal meliputi kewenangan pemerintah, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota dalam pembangunan kawasan industri, pembangunan kawasan industri, prakarsa pemerintah dalam pembangunan kawasan industri, IUKI, hak penggunaan atas tanah kawasan industri, pengelolaan kawasan industri, kewajiban perusahaan kawasan industri dan perusahaan industri, fasilitas kawasan industri, standar kawasan industri, Komite Kawasan Industri, serta sanksi bagi perusahaan kawasan industri maupun perusahaan Industri yang dengan sengaja melakukan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah mendorong percepatan penyebaran dan pemerataan pembangunan industri ke seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang salah satunya adalah pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Maloy Batuta Trans Kalimantan (KEK MBTK) yang diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Pembangunan kawasan industri merupakan upaya untuk mengembangkan industri yang berwawasan lingkungan serta memberikan kemudahan dan daya tarik bagi investasi dengan

pendekatan konsep efisiensi, tata ruang, dan lingkungan hidup, sehingga dapat mendorong peningkatan pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan berdaya saing, menyebar dan merata ke seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, serta berkesinambungan.

Pembangunan kawasan industri diharapkan dapat memberikan dampak sebagai berikut:

- a) Memberi kemudahan bagi dunia usaha untuk memperoleh kaveling industri siap bangun yang sudah dilengkapi berbagai infrastruktur yang memadai
- b) Memberi kepastian hukum lokasi tempat usaha, sehingga terhindar dari segala bentuk gangguan dan diperolehnya rasa aman bagi dunia usaha; dan
- c) Mengatasi permasalahan tata ruang dan sekaligus mengendalikan dampak lingkungan yang diakibatkan oleh kegiatan industri.

Lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2017 tentang Pembangunan Sarana dan Prasarana industri, bahwa dalam rangka mewujudkan pembangunan industri nasional yang berdaya saing perlu didukung melalui penyediaan sarana dan prasarana industri yang memadai baik yang bersifat fisik seperti kawasan industri maupun yang bersifat non-fisik seperti standardisasi, sistem informasi industri nasional dan kebijakan non fiskal.

Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, atau dikenal sebagai Omnibus Law, merupakan reformasi regulasi yang dirancang untuk meningkatkan kemudahan berusaha dan mendorong investasi di Indonesia, termasuk di sektor komoditas kelapa sawit. Beberapa pasal dalam UU Cipta Kerja secara khusus memberikan insentif dan kemudahan untuk mendukung investasi di sektor kelapa sawit melalui penyederhanaan perizinan, insentif fiskal, dan pengelolaan lingkungan yang lebih fleksibel.

Berikut adalah uraian pasal-pasal yang relevan dalam mendorong investasi di sektor kelapa sawit:

1. Penyederhanaan Perizinan Usaha (Pasal 12 - Pasal 20). UU Cipta Kerja menyederhanakan perizinan berusaha melalui pengenalan sistem perizinan berbasis risiko yang diatur dalam Pasal 12 hingga Pasal 20. Perizinan berbasis risiko membagi kegiatan usaha ke dalam tiga kategori risiko: rendah, menengah, dan tinggi. Untuk usaha kelapa sawit, yang biasanya termasuk dalam kategori risiko menengah hingga tinggi, ini berarti bahwa perizinan yang sebelumnya rumit dan memerlukan banyak dokumen kini disederhanakan dengan hanya fokus pada pemenuhan standar tertentu dan persetujuan

yang lebih cepat. Melalui sistem OSS (*Online Single Submission*), proses perizinan dapat dilakukan secara daring dan terintegrasi, sehingga memudahkan investor kelapa sawit untuk memulai dan memperluas usaha mereka.

2. Kemudahan Investasi dan Insentif Fiskal (Pasal 77 - Pasal 83). Dalam Pasal 77 hingga Pasal 83, UU Cipta Kerja memberikan berbagai kemudahan dan insentif fiskal untuk mendorong investasi di sektor-sektor strategis, termasuk industri kelapa sawit. Insentif ini meliputi pengurangan pajak penghasilan, pembebasan atau pengurangan bea masuk untuk impor barang modal, dan insentif berupa tax holiday bagi investasi baru yang besar di sektor hilir kelapa sawit, seperti pabrik pengolahan dan industri oleokimia. Insentif fiskal ini bertujuan untuk menurunkan biaya investasi dan meningkatkan daya saing industri kelapa sawit Indonesia di pasar global.
3. Pengelolaan Lingkungan dan Pemanfaatan Lahan (Pasal 22 - Pasal 27). Pasal 22 hingga Pasal 27 UU Cipta Kerja mengatur tentang penyederhanaan dan fleksibilitas dalam pengelolaan lingkungan, yang juga mempengaruhi investasi di sektor kelapa sawit. Salah satu poin penting adalah penyederhanaan proses Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang diintegrasikan dengan izin usaha. Penyederhanaan ini bertujuan untuk mempercepat proses pengambilan keputusan tanpa mengurangi komitmen terhadap pengelolaan lingkungan yang baik. Bagi investasi kelapa sawit, ini berarti adanya kepastian dan kecepatan dalam mendapatkan izin lingkungan, yang sebelumnya bisa memakan waktu lama dan menjadi hambatan besar dalam proses investasi.
4. Kepastian Hukum atas Penggunaan Lahan (Pasal 35 - Pasal 39). UU Cipta Kerja juga memperkenalkan ketentuan yang memberikan kepastian hukum atas penggunaan lahan, yang diatur dalam Pasal 35 hingga Pasal 39. Pasal-pasal ini penting bagi investasi kelapa sawit yang seringkali menghadapi kendala terkait kepastian hak atas lahan dan konflik tata ruang. Undang-undang ini memperkenalkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dan Persetujuan Lingkungan yang memudahkan proses penyelesaian tumpang tindih lahan dan meminimalisasi potensi sengketa lahan dengan masyarakat setempat atau pemerintah. Dengan adanya kepastian hukum, investor di sektor kelapa sawit dapat lebih tenang dalam melakukan investasi jangka panjang.

Secara keseluruhan, pasal-pasal dalam UU Cipta Kerja tersebut memberikan dasar hukum yang kuat untuk mendorong investasi di sektor kelapa sawit melalui penyederhanaan perizinan, insentif fiskal, pengelolaan lingkungan yang lebih efektif, dan kepastian hukum dalam penggunaan lahan. Ini semua bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan sektor hilir kelapa sawit, meningkatkan nilai tambah produk sawit, dan memperkuat posisi Indonesia sebagai produsen utama kelapa sawit di pasar global.

Investasi di Kutai Timur merupakan bagian penting dari strategi pembangunan nasional yang dirumuskan dalam berbagai dokumen perencanaan, termasuk RPJPN (Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional), RPJMN (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional), RIPIN (Rencana Induk Pembangunan Industri Nasional), RPJPD (Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah), dan RPJMD (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah).

Hilirisasi menjadi salah satu fokus utama dalam Undang-Undang No. 59 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) tahun 2025-2045. Kebijakan hilirisasi ini bertujuan untuk meningkatkan nilai tambah dari industri kelapa sawit melalui pengolahan lebih lanjut produk-produk berbasis sawit, seperti minyak goreng, biodiesel, oleokimia, dan produk turunannya. Dalam UU No. 59 Tahun 2024 bertujuan untuk mendorong transformasi ekonomi dengan fokus pada inovasi dan peningkatan produktivitas, khususnya melalui sektor industri yang strategis seperti kelapa sawit. Hal ini juga selaras dengan upaya pembangunan berkelanjutan dan penerapan ekonomi hijau yang diamanatkan oleh undang-undang ini.

Masing-masing dokumen ini memiliki peran spesifik dalam mengarahkan investasi untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif. Kutai Timur, dengan sumber daya alam yang melimpah, berfungsi sebagai salah satu motor penggerak ekonomi regional yang selaras dengan tujuan pembangunan jangka panjang nasional.

RPJPN 2045 menargetkan Indonesia menjadi negara maju dengan ekonomi yang kuat dan berkelanjutan. Dalam konteks Kutai Timur, investasi diarahkan untuk memanfaatkan potensi sumber daya alam, terutama di sektor pertambangan, perkebunan kelapa sawit, dan energi terbarukan. Fokus investasi juga mencakup pengembangan industri hilir untuk meningkatkan nilai tambah dan menciptakan lapangan kerja lokal. Arah investasi ini diharapkan bisa/ dapat

mendukung transformasi ekonomi Kutai Timur dari ketergantungan pada sumber daya alam mentah menjadi basis industri yang lebih modern dan berkelanjutan.

RPJMN, yang merupakan turunan dari RPJPN, menguraikan prioritas investasi jangka menengah yang relevan dengan situasi dan kebutuhan saat ini. Dalam RPJMN 2020-2024, pemerintah menekankan pentingnya percepatan industrialisasi, khususnya dalam sektor-sektor unggulan seperti pertanian, perikanan, dan pertambangan yang berorientasi pada pengolahan. Kutai Timur, sebagai salah satu daerah dengan potensi besar di sektor pertambangan dan perkebunan, diproyeksikan untuk menerima investasi yang difokuskan pada pembangunan infrastruktur dasar, peningkatan kapasitas industri hilir, dan pengembangan sumber daya manusia lokal.

RIPIN 2015-2035 menetapkan peta jalan pengembangan industri nasional yang berfokus pada penguatan sektor-sektor berbasis sumber daya alam dan peningkatan daya saing industri. Kutai Timur, dengan kekayaan sumber daya tambang dan perkebunan, termasuk dalam zona industri strategis yang diidentifikasi dalam RIPIN. Investasi diarahkan pada pengembangan kluster industri yang terintegrasi, seperti pengolahan mineral, refinery kelapa sawit, dan industri energi terbarukan. Penguatan industri hilir ini bertujuan untuk mengurangi ketergantungan pada ekspor bahan mentah dan meningkatkan kontribusi industri terhadap PDB nasional.

RPJPD Kutai Timur memetakan visi pembangunan jangka panjang daerah yang selaras dengan agenda nasional, yaitu mencapai daerah yang mandiri, sejahtera, dan berdaya saing. Dalam rangka ini, investasi difokuskan pada pembangunan ekonomi yang berbasis pada keunggulan lokal, termasuk optimalisasi sektor pertambangan, perkebunan, dan kehutanan. RPJPD juga menekankan pentingnya tata kelola lahan yang adil dan berkelanjutan, penyelesaian konflik lahan, dan peningkatan infrastruktur untuk mendukung aksesibilitas investasi dan pengembangan wilayah terpencil.

RPJMD Kutai Timur merinci program prioritas pembangunan lima tahunan yang mencakup berbagai sektor strategis. Untuk mendukung investasi, RPJMD mengarahkan kebijakan pada penyederhanaan proses perizinan, pemberian insentif bagi investor, dan peningkatan layanan infrastruktur dasar seperti jalan, pelabuhan, dan jaringan listrik. Di samping itu, RPJMD juga memprioritaskan peningkatan kualitas sumber daya manusia melalui pelatihan keterampilan kerja yang relevan dengan kebutuhan industri, guna memastikan bahwa masyarakat

lokal dapat berpartisipasi aktif dalam berbagai kegiatan ekonomi yang berkembang.

Salah satu tantangan utama dalam mengimplementasikan investasi yang sesuai dengan berbagai dokumen perencanaan adalah sinkronisasi kebijakan antara pusat dan daerah. Perbedaan prioritas, birokrasi yang kompleks, dan kurangnya koordinasi dapat menghambat laju investasi yang diharapkan. Untuk mengatasi ini, pemerintah daerah Kutai Timur perlu memperkuat kolaborasi dengan pemerintah pusat dan sektor swasta, serta melakukan reformasi kebijakan yang berfokus pada peningkatan transparansi, efisiensi, dan akuntabilitas dalam pengelolaan investasi.

Kutai Timur memiliki prospek investasi yang cerah jika mampu mengoptimalkan sinergi antara kebijakan nasional dan daerah. Strategi pengembangan investasi yang berkelanjutan melibatkan pendekatan berbasis inklusi sosial, pelestarian lingkungan, dan penguatan daya saing lokal. Peningkatan kapasitas kelembagaan, pengembangan infrastruktur yang mendukung, serta promosi investasi yang proaktif di sektor-sektor prioritas akan menjadi kunci untuk menarik lebih banyak investasi berkualitas. Dengan langkah-langkah ini, Kutai Timur dapat berperan signifikan dalam pencapaian tujuan pembangunan jangka panjang nasional dan daerah sesuai dengan visi RPJPN 2045, RPJMN, RIPIN, RPJPD, dan RPJMD.

#### **4.3.2 Kelembagaan**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2014 mengatur tentang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Maloy Batuta Trans Kalimantan. Kebijakan ini dikeluarkan untuk mempercepat pembangunan ekonomi di Kabupaten Kutai Timur, Kalimantan Timur, yang dianggap strategis bagi pengembangan ekonomi nasional.

KEK Maloy Batuta Trans Kalimantan memiliki luas 557,34 hektar dan terletak di Kecamatan Kaliorang. Dalam peraturan ini, ditetapkan bahwa KEK Maloy Batuta terdiri dari beberapa zona, yaitu zona industri, zona logistik, dan zona pengolahan ekspor. Pembangunan dan pengelolaan kawasan ini akan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini diharapkan dapat mendukung kegiatan ekonomi di wilayah tersebut dan memanfaatkan potensi sumber daya alam yang ada, seperti kelapa sawit, minyak, gas, mineral, dan batu bara. Peraturan ini juga mengacu pada Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus dan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2011 yang

mengatur penyelenggaraan KEK. Dengan adanya KEK ini, diharapkan dapat menarik investasi dan menciptakan lapangan kerja, sehingga mempercepat pertumbuhan ekonomi di wilayah Kutai Timur dan sekitarnya.

KEK Maloy Batuta Trans Kalimantan dikelola oleh PT. Maloy Batuta Trans Kalimantan (MBTK), yang bertindak sebagai Badan Usaha Pengelola (BUP) dari kawasan tersebut. Sebagai BUP, PT. MBTK bertanggung jawab atas pengembangan, pengelolaan, dan penyediaan infrastruktur serta fasilitas di dalam kawasan ekonomi khusus ini. PT. MBTK merupakan perusahaan yang ditunjuk untuk mengelola KEK Maloy Batuta, memastikan kawasan ini berjalan sesuai dengan regulasi yang berlaku serta menyediakan layanan bagi investor, termasuk perizinan dan fasilitas operasional. Pemerintah pusat dan daerah juga terlibat dalam pengawasan dan pemberian dukungan melalui regulasi, infrastruktur pendukung, dan promosi investasi.

KEK Maloy Batuta Trans Kalimantan umumnya dikembangkan dengan model kemitraan antara pemerintah daerah (Provinsi Kalimantan Timur) dan pihak swasta, yang berpartisipasi melalui penyertaan modal dan pengembangan infrastruktur. Kepemilikan kawasan bisa melibatkan beberapa pemangku kepentingan, termasuk badan usaha milik daerah (BUMD), investor lokal, dan nasional yang berinvestasi di kawasan ini. PT. MBTK sebagai pengelola berperan dalam memfasilitasi pengembangan kawasan dengan mengelola investasi, mempromosikan kawasan, serta menyediakan infrastruktur dasar yang dibutuhkan oleh perusahaan yang beroperasi di KEK tersebut.

#### **4.4 Aspek Teknis**

##### **4.4.1 Rencana Induk (*Masterplan*) Kawasan**

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Maloy Batuta Trans Kalimantan (MBTK) dikembangkan berdasarkan sebuah masterplan yang disusun pada tahun 2010. Pada tahun 2012 masterplan diupdate dengan ditambahkan fasilitas pelabuhan dan berubah menjadi Kawasan Industri dan Pelabuhan Internasional (KIPI) Maloy. KIPI Maloy adalah bagian dari KEK MBTK dan merupakan Kluster Ekonomi utama dalam mewujudkan pembangunan Kalimantan Timur. KIPI Maloy disiapkan untuk menangkap potensi dari berkembangnya industri kelapa sawit dan turunannya di provinsi Kalimantan Timur, meskipun tidak menutup pintu akan masuknya industri selain kelapa sawit. Kemudian, pada tahun 2014, berdasarkan Peraturan Pemerintah

Nomor 85 Tahun 2014 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Maloy Batuta Trans Kalimantan menetapkan bahwa Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Maloy Batuta Trans Kalimantan ditetapkan menjadi Kawasan Ekonomi Khusus dalam rangka mengembangkan kegiatan ekonomi di wilayah Maloy Batuta Trans Kalimantan di Kabupaten Kutai Timu yang bersifat strategis bagi pengembangan ekonomi nasional. Setelah statusnya berubah dari KIPI menjadi KEK melalui Peraturan Pemerintah Nomor 85 Tahun 2014, belum ada update terhadap masterplan ini.

KEK Maloy Batuta Trans Kalimantan memiliki luasan total 557,34 hektar, dimana Kawasan Industrinya sendiri memiliki luas 391,25 hektar, Pelabuhan CPO memiliki luas 115,38 hektar dan sisanya merupakan area pendukung seperti perkantoran, RTH, dan jalan akses. Area kawasan industrinya sendiri dipisah menjadi zona-zona berdasarkan rantai industri pengolahan CPO nya. Zona-zona dalam masterplan adalah sebagai berikut:

- Zona Oleokimia Dasar (*Basic Oleochemical Zone*)
- Zona Industri Biodiesel (*Biodiesel Industri Zone*)
- Zona Produk Sampingan (*By-product Zone*)
- Zona Produk Perawatan (*Treatment Zone*)
- Zona Produk Berbasis Makanan (*Food Based Zone*)

Untuk pembagian kavling industri, dalam masterplan disiapkan 3 jenis kavling industri yaitu 5 hektar sejumlah 24 kavling, 3,5 hektar sejumlah 47 kavling, dan 0,5 hektar sejumlah 29 kavling. Pendekatan ini dapat saja berubah apabila teridentifikasi captive market penyewa kavling, dimana tenant besar dapat menyewa kavling dengan luasan khusus sesuai kebutuhan lahan mereka. Sedangkan beberapa fasilitas pendukung industri yang ada dalam masterplan tersebut adalah:

- Pintu Gerbang
- Gedung Perkantoran
- Helipad
- Tangki Timbun CPO
- Kantor Pelabuhan
- Pelabuhan CPO
- IPA

#### 4.4.2 Jenis Produk Akhir

Dalam menghadapi tantangan global terkait minyak sawit, Kabupaten Kutai Timur aktif mendukung program oleofood, yang berfokus pada inovasi dan pengembangan produk dari minyak nabati, termasuk minyak kelapa sawit. Langkah ini dianggap strategis untuk diversifikasi produk turunan minyak kelapa sawit, seperti margarin, shortening, dan produk lainnya, dengan potensi pasar yang luas. Oleofood diharapkan dapat menjadi pendorong dalam meningkatkan daya saing produk lokal di pasar internasional, sekaligus mendukung tujuan pemerintah dalam mengembangkan industri hilir kelapa sawit.

Rencana hilirisasi sawit pemerintah menjadi faktor krusial dalam pengembangan industri minyak kelapa sawit di Kabupaten Kutai Timur, mencakup peningkatan nilai tambah produk kelapa sawit melalui pengolahan lebih lanjut. Dengan memanfaatkan teknologi dan pengetahuan terkini, Kabupaten Kutai Timur diharapkan dapat memperluas portofolio produk oleofood sebagai bagian dari upaya hilirisasi.

Produk oleofood dari komoditas kelapa sawit secara rinci dijabarkan berdasarkan kode HS (Harmonized System), sebagai berikut:

- Olein (HS 15119020), aplikasi produk bahan baku Minyak Goreng.
- Margarin (HS 15179064), aplikasi produk Margarin, *Shortening*, *Vegetable Ghee*/Vanaspati.
- Minyak Goreng (HS 15119036), aplikasi produk *Frying Fat*, *Frying/ Cooking Oil*.

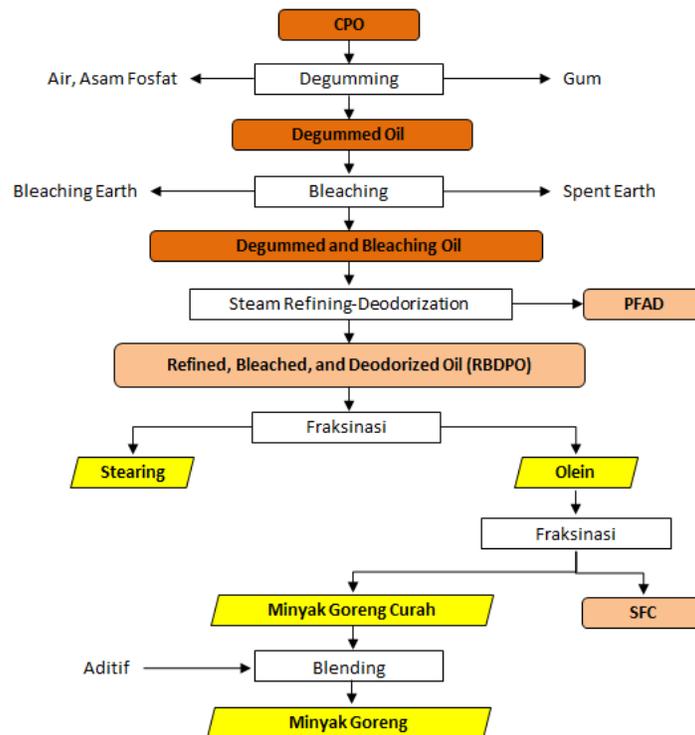
Selanjutnya, produk lain yang berpotensi dikembangkan adalah produk Minyak Goreng. Di Indonesia, minyak goreng yang paling sering digunakan adalah Minyak Goreng Sawit. Kondisi ini disebabkan karena Indonesia merupakan negara penghasil sawit, minyak ini juga cukup ideal dari segi harga dan ketersediaan. Industri minyak goreng di Indonesia hampir 70% nya menggunakan bahan baku seperti *Crude Palm Oil* (CPO). Peningkatan nilai ekonomis berdasarkan harga CPO dan Minyak goreng di pasaran pada tahun 2022 sebesar 130%.

Saat ini konsumsi Minyak Goreng Sawit meningkat, baik untuk kebutuhan dalam negeri maupun ekspor karena tumbuhnya industri jasa boga dan perubahan gaya hidup masyarakat yang didukung oleh perbaikan tingkat ekonomi. Minyak Goreng Sawit secara gizi berkontribusi terhadap asupan gizi omega 9, Vitamin A, vitamin D, dan vitamin E. Untuk itu, Minyak Goreng Sawit memiliki potensi yang sangat besar untuk dikembangkan sebagai *ingridien* produk

berbasis lemak yang sehat. Selain itu, peluang pendirian pabrik minyak goreng sawit di KEK MBTK Kabupaten Kutai Timur cukup baik karena didukung program pemerintah yang berupaya mengembangkan Agro Industri.

#### 4.4.3 Proses Pengolahan Minyak Goreng

Teknologi proses yang digunakan untuk pengolahan *Crude Palm Oil* (CPO) jadi minyak goreng melalui Proses *Refinery* dan Proses *Fractination*. Proses *Refinery* adalah proses pemurnian *Crude Palm Oil* (CPO) untuk menghilangkan *Free Fatty Acid* (FFA), bau, serta menurunkan warna sehingga memenuhi syarat mutu. Sedangkan, proses *fractination* merupakan proses pemisahan minyak dan lemak berdasarkan kelarutan dan *melting point* nya yang akan menghasilkan fasa padat dan fasa cair. Inovasi teknologi untuk pengolahan *Crude Palm Oil* (CPO) jadi minyak goreng pada alat *Heat Exchanger* bisa fleksibel dikarenakan jika membutuhkan panas maka menggunakan steam dan jika membutuhkan dingin maka menggunakan pendingin / *cooler*. Proses pengolahan minyak goreng dapat dilihat pada gambar 4.6 di bawah ini.



Gambar 4.6 Proses Pengolahan Minyak Goreng

Sumber : Bahan Paparan Digitalisasi dan Hilirisasi Produk Sawit, BDPKPS 2022, Diolah.

## **4.5 Aspek Finansial**

### **4.5.1 Model Finansial**

Penggunaan model finansial dalam pengembangan proyek pengembangan pabrik minyak goreng dapat digunakan sebagai penyusunan dalam laporan keuangan, perencanaan jangka pendek lainnya. Dalam pengembangan model finansial harus dipertimbangkan bahwa manfaat yang diterima harus lebih besar dari biaya yang dikeluarkan untuk perancangan model tersebut. Dalam perumusan analisis kelayakan finansial bidang properti yang digunakan dalam setiap perhitungan didasarkan pada arahan asumsi makro ekonomi yang diarahkan dalam kebijakan pendukung investasi nasional berdasarkan atas literatur yang dijadikan sebagai benchmark pengembangan.

Berdasarkan hal tersebut terdapat perbedaan daftar terhadap asumsi yang dibuat harus disajikan dengan jelas sehingga dapat dipahami alasan fundamentalnya. Salah satu penyajian data model finansial yang dapat digunakan adalah dengan mengadopsi 3-Way Financial Model. Secara umum *3-Way Financial Model* merupakan model dari laporan keuangan, yang diantaranya terdiri dari laporan laba rugi (*income statement*), neraca (*balance sheet*), dan proyeksi arus kas.

#### **4.5.1.1 Proyeksi Laba Rugi (*Income Statement*)**

Laporan laba rugi merupakan laporan yang berisi informasi mengenai pendapatan dan biaya perusahaan selama periode tertentu. Laba atau rugi secara garis besar dihasilkan dari perhitungan penjualan/pendapatan yang dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh perusahaan. Unsur unsur yang ada di dalam laporan keuangan, antara lain:

1. Pendapatan yaitu penerimaan yang diperoleh perusahaan atas penjualan barang yang dihasilkan.
2. Biaya operasi (*Operating Cost*) adalah seluruh biaya yang dikeluarkan pada saat kegiatan produksi dilakukan pada tahun tertentu.
3. Pinjaman (*Loan*) adalah seluruh pinjaman yang harus dibayar karena perusahaan melakukan pinjaman kepada pihak ketiga dalam membiayai kegiatan usahanya.
4. Pajak pendapatan dimana besarnya pajak tersebut diasumsikan sebesar 22%.

Dengan berdasarkan pada unsur laporan laba rugi Proyek Pembangunan Pabrik Minyak Goreng diperkirakan pendapatan bersih per tahun adalah Rp 13.093.168.098.640. Untuk lebih jelasnya mengenai laporan laba rugi rencana Proyek Pembangunan Pabrik Minyak Goreng dapat dilihat pada Tabel 4.6 berikut ini.

Tabel 4.6 Laporan Laba Rugi Rencana Proyek

No	Jenis/Komponen	Nilai
<b>Pendapatan/Revenue</b>		
1	Minyak (Pasar Lokal)	16.976.880.000.000
2	Minyak (Pasar Internasional)	169.385.554.290.575
3	Stearin	19.701.843.868.324
4	PFAD	4.619.563.917.547
<b>Total Pendapatan</b>		<b>193.706.962.076.445</b>
<b>EBITDA</b>		
1	EBIT	1.119.439.592.450
2	Bunga Pinjaman	10%
3	EBT	73.017.053.272
4	Tax	16.063.751.720
5	<b>EAT</b>	<b>56.953.301.552</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2024.

#### 4.5.1.2 Proyeksi Neraca

Proyeksi neraca adalah prediksi jumlah dan rincian kekayaan yang akan dimiliki perusahaan beserta seluruh kewajibannya, baik kepada kreditor maupun kepada pemegang saham, pada suatu periode tertentu di masa mendatang. Karena proyeksi adalah taksiran apa yang akan terjadi jika suatu kondisi atau situasi yang lain terjadi lebih dulu. Dan proses penyusunan neraca yang direncanakan sangat ditentukan oleh kondisi lain atau faktor lain yang harus terjadi lebih dahulu. Berdasarkan pada hasil analisis yang telah dilakukan Proyek Pembangunan Pabrik Minyak Goreng, total proyeksi perhitungan neraca memperhitungkan adanya kewajiban pembayaran hutang dari modal yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek sehingga membentuk nilai aset adalah sebesar Rp 1.567.069.771.921.

#### 4.5.1.3 Proyeksi Arus Kas

Proyeksi arus kas merupakan pengukuran jumlah uang tunai tertentu atau kas yang keluar-masuk dalam bisnis selama kurun waktu tertentu. Proyeksi arus kas menunjukkan bagaimana kesehatan keuangan yang sedang dijalani. Dalam pengembangan Proyek Pembangunan Pabrik Minyak

Goreng diperhitungkan dari nilai pendapatan yang diperoleh dari kegiatan produksi minyak goreng, stearin, dan PFAD dikurangi dengan biaya pengeluaran operasional dan pembayaran pinjaman beserta bunga yang dikenakan. Mengacu pada hal tersebut maka diketahui arus kas tahun pertama penyelenggaraan proyek diproyeksikan akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp 550.585.640.442.879 yang diperkirakan pada setiap tahunnya akan mengalami pertumbuhan sebesar 4% yang didasarkan pada asumsi peningkatan produksi pada masa yang akan datang.

## **4.5.2 Kelayakan Keuangan**

### **4.5.2.1 Review Estimasi CAPEX dan OPEX**

*Capital Expenditure* (CAPEX) secara umum merupakan perhitungan belanja modal sejumlah pengeluaran biaya yang dilakukan perusahaan bidang properti untuk membeli, memperbaiki atau merawat aset jangka panjang demi memperoleh manfaat dan keberlangsungan bisnisnya mendatang. Sedangkan *Operating Expenditure* (OPEX) merupakan pengeluaran yang dilakukan oleh sebuah perusahaan untuk memenuhi kebutuhan operasionalnya di bidang properti. Perhitungan nilai *Capital Expenditure* (CAPEX) proyek industri minyak goreng adalah sebesar Rp 901.173.210.000,- dan Perhitungan nilai *Operating Expenditure* (OPEX) tahun pertama adalah sebesar Rp 8.591.145.880.000,- Nilai CAPEX dan OPEX Proyek Industri Minyak Goreng dapat dilihat pada Tabel 4.7 dan Tabel 4.8 di bawah ini.

Tabel 4.7 Nilai CAPEX Proyek Industri Minyak Goreng

No	Program Ruang	Fasilitas	Perkiraan Total
			(Rp)
Building	Pra Konstruksi	Pra Konstruksi (perizinan, dll)	145.266.800.000
	Landscape	Ruang RTH	449.760.000.000
		Sewa Lahan	
	Bangunan Pabrik	Pabrik	
		Gudang/ Storage	
		Workshop	
		Utilitas	
	Fasos & Fasum	Kantor Pengelola	
		Kantin dan Mess	
		Mesjid dll	
Equipment	Mesin dan Peralatan Produksi	Tangki Bahan Baku	
		Tangki Produk	
		Tangki Degumming	
		Unit peralatan Bleaching	
		Unit peralatan Steam Refining Deodorizing	
		Unit Peralatan Fraksinasi	
		Heat Exchanger	
		Tangki Pencampuran	
		Pompa dan pemipaan	
Others	Sarana Pendukung	Piping	94.000.000.000
		Electrical	
		Instrumentation	
		Installation	
<b>Pasca Konstruksi</b>			<b>72.633.400.000</b>
<b>Biaya Pembangunan Pabrik dan Mesin</b>			<b>858.260.200.000</b>
<b>Contingency Cost</b>			<b>42.913.010.000</b>
<b>Total CAPEX</b>			<b>901.173.210.000</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Tabel 4.8 Nilai OPEX Proyek Industri Minyak Goreng

Komponen Biaya Perusahaan	Rupiah (Rp)		
	Tahun ke 1	Tahun ke 5	Tahun ke 10
Bahan Baku	7.100.100.000.000	8.306.112.761.856	10.105.656.199.374
Bleaching Earth	56.800.800.000	66.448.902.095	80.845.249.595
Asam Pospast	5.680.080.000	6.644.890.209	8.084.524.959
Packaging	213.003.000.000	249.183.382.856	303.169.685.981
Utilitas	112.500.000.000	131.609.088.000	160.122.578.897
Distribution And Logistic	213.003.000.000	249.183.382.856	303.169.685.981
<b>Total Variable Cost</b>	<b>7.701.086.880.000</b>	<b>9.009.182.407.872</b>	<b>10.961.047.924.788</b>
Tenaga Kerja	67.500.000.000	78.965.452.800	96.073.547.338
Adm, Sales And Marketing	355.005.000.000	415.305.638.093	505.282.809.969
Reasearch And Dev	213.003.000.000	249.183.382.856	303.169.685.981
Depresiasi	41.548.000.000	41.548.000.000	41.548.000.000
Pajak Dan Asuransi	213.003.000.000	249.183.382.856	303.169.685.981
<b>Total Fixed Cost</b>	<b>890.059.000.000</b>	<b>1.041.243.140.055</b>	<b>1.266.831.488.452</b>
<b>Total Biaya Perusahaan</b>	<b>8.591.145.880.000</b>	<b>10.050.425.547.927</b>	<b>12.227.879.413.240</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2024

#### 4.5.2.2 Weighted Average Cost of Capital (WACC)

Metode *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) merupakan perhitungan *cost of capital* berdasarkan porsi antara *debt* (utang) dan *equity* (ekuitas) dari perusahaan, umumnya digunakan untuk menguji kelayakan investasi ke perusahaan berdasarkan struktur modal yang bervariasi, biasanya melibatkan *debt* (utang) dan *equity* (ekuitas). WACC yang digunakan dalam analisis kelayakan finansial di bidang properti dengan nilai sebesar 8,5% yang diperoleh melalui pendekatan perhitungan berdasar literasi dan komparasi perusahaan properti sejenis.

#### **4.5.2.3 Net Present Value (NPV)**

*Net Present Value* (NPV) merupakan selisih antara nilai arus kas masuk dengan nilai arus kas yang keluar pada sebuah periode waktu tertentu dan sebagai instrumen yang digunakan untuk menghitung modal untuk menganalisis potensi keuntungan sebuah proyek atau investasi yang akan dilaksanakan. Secara umum perhitungan NPV dilakukan dengan mempertimbangkan aliran kas masuk dari kegiatan yang dilakukan, nilai investasi yang dikeluarkan pada tahun pertama serta biaya modal yang diperlukan pada setiap pelaksanaan produksi. Dengan asumsi perhitungan NPV proyek industri minyak goreng adalah sebesar Rp 537.345.650.999,35.

#### **4.5.2.4 Internal Rate of Return (IRR)**

Analisis *Internal Rate of Return* (IRR) secara umum dilakukan untuk memberi informasi tentang indikator untuk mengetahui tingkat efisiensi dari sebuah investasi yang juga dikenal sebagai metode untuk menghitung tingkat bunga suatu investasi dan menyamakannya dengan nilai investasi saat ini berdasarkan penghitungan kas bersih di masa mendatang. Pada dasarnya perhitungan IRR melibatkan nilai tingkat bunga serta present value atau nett profit dari kegiatan yang dilakukan. Dalam perhitungan dibidang properti dapat diketahui bahwa besaran nilai IRR yang terhitung dalam proses pelaksanaan pembangunan dan pengembangan proyek industri minyak goreng adalah sebesar 15,85 persen, dimana nilai IRR termasuk kedalam keadaan layak karena nilai IRR lebih besar dari nilai WACC yaitu sebesar 8,5 persen.

#### **4.5.2.5 Pengembalian Investasi dan Perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR)**

Proyek industri minyak goreng menunjukkan tingkat *Return on Investment* (ROI) sebesar 381,69% yang mencerminkan kemampuan proyek untuk menghasilkan keuntungan lebih dari dua kali lipat dari total investasi yang dikeluarkan. ROI ini mengindikasikan potensi yang sangat baik dalam mengembalikan modal yang diinvestasikan serta memberikan keuntungan tambahan bagi investor.

*Benefit Cost Ratio* (BCR) merupakan indikator kelayakan finansial yang menunjukkan rasio antara manfaat ekonomi proyek terhadap biaya yang dikeluarkan. BCR dihitung dengan membandingkan nilai manfaat bersih yang dihasilkan proyek terhadap total biaya investasi:

- Jika  $BCR > 1$ , proyek dianggap layak karena manfaat melebihi biaya.

Hasil perhitungan BCR menunjukkan bahwa proyek ini memiliki nilai lebih tinggi dari 1, yang menguatkan kelayakan proyek secara ekonomi dan memperlihatkan efisiensi alokasi sumber daya.

#### **4.5.2.6 *Payback Period***

*Payback period* merupakan jangka waktu periode yang diperlukan untuk membayar kembali semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan dalam investasi suatu proyek dengan hasil yang diperoleh oleh investasi tersebut. Alasan dasar metode *payback period* adalah semakin cepat suatu investasi dapat ditutup kembali maka semakin diinginkan investasi tersebut. Apabila investasi akan dinilai dengan menggunakan kriteria penilaian *payback period* maka sebelumnya ditetapkan terlebih dahulu *payback period* maksimal. Dalam pengambilan keputusan diperbandingkan antara *payback period* maksimal yang telah ditetapkan dengan *payback period* investasi yang akan dilaksanakan, apabila *payback period* investasi yang akan dilaksanakan lebih singkat waktunya dibandingkan *payback period* maksimal yang disyaratkan maka investasi akan dilaksanakan.

Hasil analisis *payback period* di Proyek industri minyak goreng didasarkan atas *cashflow years* dan *functional value (year)* yang menghasilkan jangka waktu *payback period* properti adalah selama 8 (delapan) tahun. Hal ini menggambarkan bahwa jika dibandingkan dengan umur proyek selama 30 tahun, disisi lain *payback period* nya hanya 8 (delapan) tahun, maka proyek tersebut termasuk pada kategori layak untuk dilaksanakan.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN**

Perencanaan investasi industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*olefood*) dari hasil analisis kelayakan aspek pasar, aspek legal/ hukum, aspek teknis dan aspek keuangan layak untuk dijalankan. Lokasi pengembangan investasi industri turunan kelapa sawit berbasis makanan (*olefood*) ini direncanakan di wilayah Kabupaten Kutai Timur – Provinsi Kalimantan Timur. Produk akhir berupa minyak goreng. Nilai *Capital Expenditure* (CAPEX) proyek industri minyak goreng adalah sebesar Rp 901.173.210.000,- dan Perhitungan Nilai *Operating Expenditure* (OPEX) tahun pertama adalah sebesar Rp 8.591.145.880.000,- NPV proyek industri minyak goreng adalah sebesar Rp 537.345.650.999,35. Nilai IRR termasuk kedalam keadaan layak karena nilai IRR lebih besar dari nilai WACC yaitu sebesar 8,5 persen. Proyek industri minyak goreng menunjukkan tingkat *Return on Investment* (ROI) sebesar 381,69% yang mencerminkan kemampuan proyek untuk menghasilkan keuntungan lebih dari dua kali lipat dari total investasi yang dikeluarkan. Hasil perhitungan *Benefit Cost Ratio* menunjukkan bahwa proyek ini memiliki nilai lebih tinggi dari 1, yang menguatkan kelayakan proyek secara ekonomi dan memperlihatkan efisiensi alokasi sumber daya. Hasil analisis *payback period* di Proyek industri minyak goreng didasarkan atas *cashflow years* dan *functional value (year)* yang menghasilkan jangka waktu *payback period* properti adalah selama 8 (delapan) tahun.

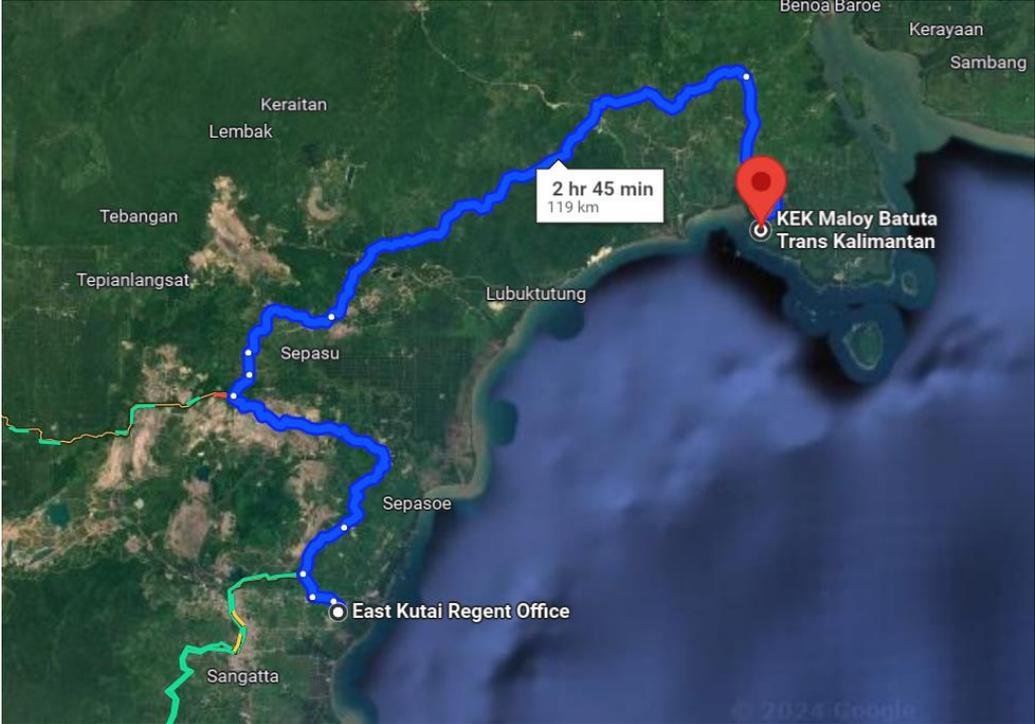
## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim(2024). Konsumsi Minyak Goreng per Kapita Indonesia. Databoks: Pusat data Ekonomi dan Bisnis Indonesia.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Timur. (2023). Provinsi Kalimantan Timur Dalam Angka. Kalimantan Timur: BPS Provinsi Kalimantan Timur.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Kutai Timur. (2023). Kabupaten Kutai Timur Dalam Angka. Kutai Timur: BPS Kabupaten Kutai Timur.
- Erlinda, Muslim., dkk. 2008. “Structure, Conduct, and Performance Analysis In Palm Cooking Oil Industri In Indonesia Using Structure, Conduct, and Performance Paradigm (SCP)”.
- Gumbira, S. (2014). Manajemen Rantai Pasok Global Dan Antisipasi Peningkatan Kinerja Manajemen Rantai Pasok Pangan Di Perusahaan Umum BULOG. *Jurnal Pangan*, 19(1), 51–58.
- Kotler, Philip. 2001. *Manajemen Pemasaran di Indonesia: Analisis, Perencanaan, Implementasi dan Pengendalian*. Salemba Empat – Jakarta.
- Meilita T. Sembiring, M. Zaky Hadi, Sukaria Sinulingga, Dini Wahyuni, Andreasen P. Chaidir, Sawaluddin. 2021. PEMODELAN RANTAI PASOK FLEKSIBEL PADA PEMURNIAN MINYAK SAWIT: STUDI KASUS DI PT X. Departemen Teknik Industri, Fakultas Teknik, Universitas Sumatera Utara
- Peraturan Presiden No. 85 Tahun 2014 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Maloy Batuta Trans Kalimantan.
- Peraturan Presiden Nomor 74 Tahun 2022 tentang Kebijakan Industri Nasional Tahun 2020-2024.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus.
- Peraturan Menteri Koordinator Perekonomian Nomor 10 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Sekretariat Jenderal Dewan Nasional dan Administrator Kawasan Ekonomi Khusus.
- Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Rencana Pembanguann Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kabupaten Kutai Timur Tahun 2006-2025.
- Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Kutai Timur Tahun 2021-2026.
- Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kutai Timur Tahun 2015-2035.
- Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Timur Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal.

- Ratih Ika Wijayanti. 2023. % Produsen Minyak Goreng Terbesar di Indonesia. Milenomic – IDX Channel.
- Suprpto, Agus. (2013). "Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran Pendirian Industri Dodol Salak Skala Kecil di Kabupaten Banjarnegara." Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran 15, no. 1: 60-68.
- Stanton, William J. 2001. Prinsip Pemasaran. Erlangga - Jakarta.
- Suad Husnan, 2003, Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan (keputusan 64 Jangka Pendek), Edisi keempat, BPFE, Yogyakarta
- Suprpto, Agus. (2013). "Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran Pendirian Industri Dodol Salak Skala Kecil di Kabupaten Banjarnegara." Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran 15, no. 1: 60-68.
- Talukder, B., Agnusdei, G. P., & Hipel, K. W. (2021). *Multi-indicator supply chain management framework for food convergent innovation in the dairy business. Sustainable Futures*, 100045.

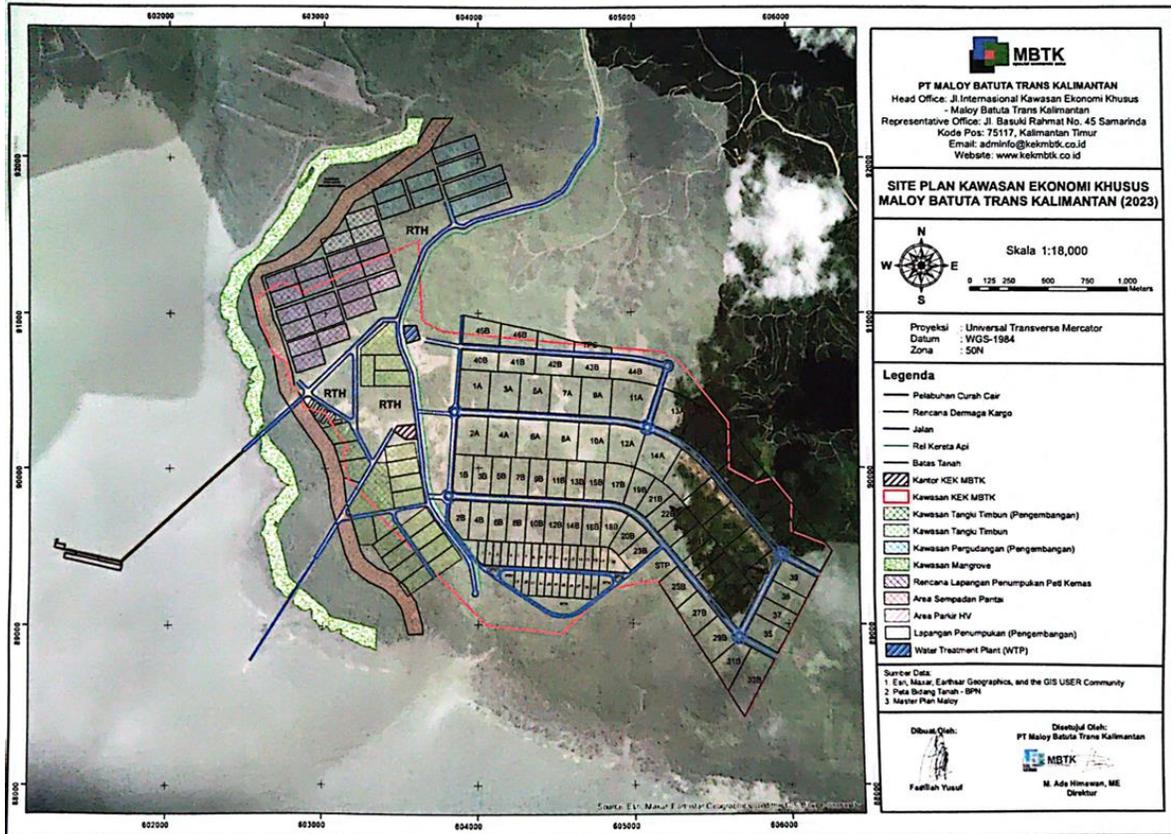
# Lampiran

Lampiran 1. Jarak Menuju KEK MBTK dari Pusat Kota Kutai Timur



Lampiran 2. Gambaran Wilayah KEK MBTK

- **Alamat Kawasan :** Jl. Internasional Kawasan Ekonomi Khusus Maloy Batuta Trans Kalimantan, Kecamatan Kaliorang
- **Pengelola :** PT. Maloy Batuta Trans Kalimantan
- **Luas Kawasan :** 557,34 Ha



**Site Plan Kawasan Ekonomi Khusus Maloy Batuta Trans Kalimantan (2023)**  
 Pengembangan *Oleofood* diarahkan pada blok A ganjil dan B Genap

Lampiran 3. Sebaran Fasilitas yang sudah terbangun di KEK MBTK

	<p><b>Gapura Selamat Datang KEK Maloy Batuta Trans Kalimantan</b> yang berada di jalan Akses Pelabuhan Maloy (KEK MBTK)</p>	 <p><b>Water Treatment Plant (WTP) PDAM</b> Kapasitas air bersih saat ini 200 liter /detik dengan Rencana Kapasitas Air Bersih hingga 350 liter/detik</p>
 <p><small>IPRO kutai timur 13/09/2024 16:42 0.8162, 117.93108 RW8.JHG4P, Citra Manunggal Jaya, Kalimantan</small></p> <p><b>Jaringan Jalan Utama</b> Lebar 12 meter, perkerasan beton</p>	 <p><small>IPRO kutai timur 13/09/2024 16:41 0.81617, 117.93109 RW8.JHG4P, Citra Manunggal Jaya, Kalimantan</small></p> <p><b>Sistem Jaringan Energi Listrik</b> Terlayani Gardu Distribusi dan jaringan SUTM milik PLN yang terkoneksi dengan SUTT dan Gardu Induk Maloy kapasitas 150 Kv</p>	
 <p><small>IPRO kutai timur 13/09/2024 16:40 0.81658, 117.93105 RW8.JHG4P, Citra Manunggal Jaya, Kalimantan</small></p> <p><b>Sistem Telekomunikasi</b> Terdapat 1 BTS yang berada di lahan fasum didepan kantor administrator KEK MBTK, provider yang tersedia hanya dari telkomsel</p>	 <p><b>Terintegrasi dengan Pelabuhan Maloy</b> Melayani jaringan ekspor dan import, dengan kapasitas pelabuhan 10.000 – 65.000 DWT</p>	

## Lanjutan

 <p>IPRO kutai timur 13.09.2024 16:34 0.81661, 117.98002 RW3-J-G4P, Citra Manunggal Jaya, Kalimantan</p> <p><b>Kantor Pengelola/Administrator KEK MBTK</b> Lokasi kantor berada pada jalan akses utama, melayani layanan investasi meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Online Single Submission (OSS)</i></li><li>• Sistem Pelayanan Perizinan Investasi Secara Elektronik (SPIPISE)</li><li>• Dan lain-lain</li></ul>	 <p>IPRO kutai timur 13.09.2024 16:43 0.81661, 117.98112 RW3-J-G4P, Citra Manunggal Jaya, Kalimantan</p> <p><b>Plang Penunjuk Lokasi Site Plan</b> Terdapat plang-plang penunjuk site plan pada ujung/persimpangan jalan tiap blok industri</p>
 <p><b>Akses menuju pelabuhan</b> Kondisi jalan dengan perkerasan aspal dengan lebar 8 meter</p>	<p><b>Fasilitas lainnya berupa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sistem drainase</li><li>• Saluran pipa CPO</li><li>• Sarana peribadatan</li><li>• DII.</li></ul>