

# PROFIL PROYEK



KEMENTERIAN INVESTASI/BKPM

## PROYEK PRODUKSI INDUSTRI MINYAK GORENG

Berangkat dari potensi perkebunan kelapa sawit di Provinsi Jambi seluas 1.041.434 Ha dan produk CPO di Jambi yang melimpah sebesar 3,022 juta ton



### SUMBER BAHAN BAKU:

Total produksi CPO di Provinsi Jambi yaitu

**1.830.035 Ton/Tahun**

Total Perusahaan Kelapa Sawit (PKS) di Jambi yaitu

**166 Perusahaan**



### NILAI INVESTASI:

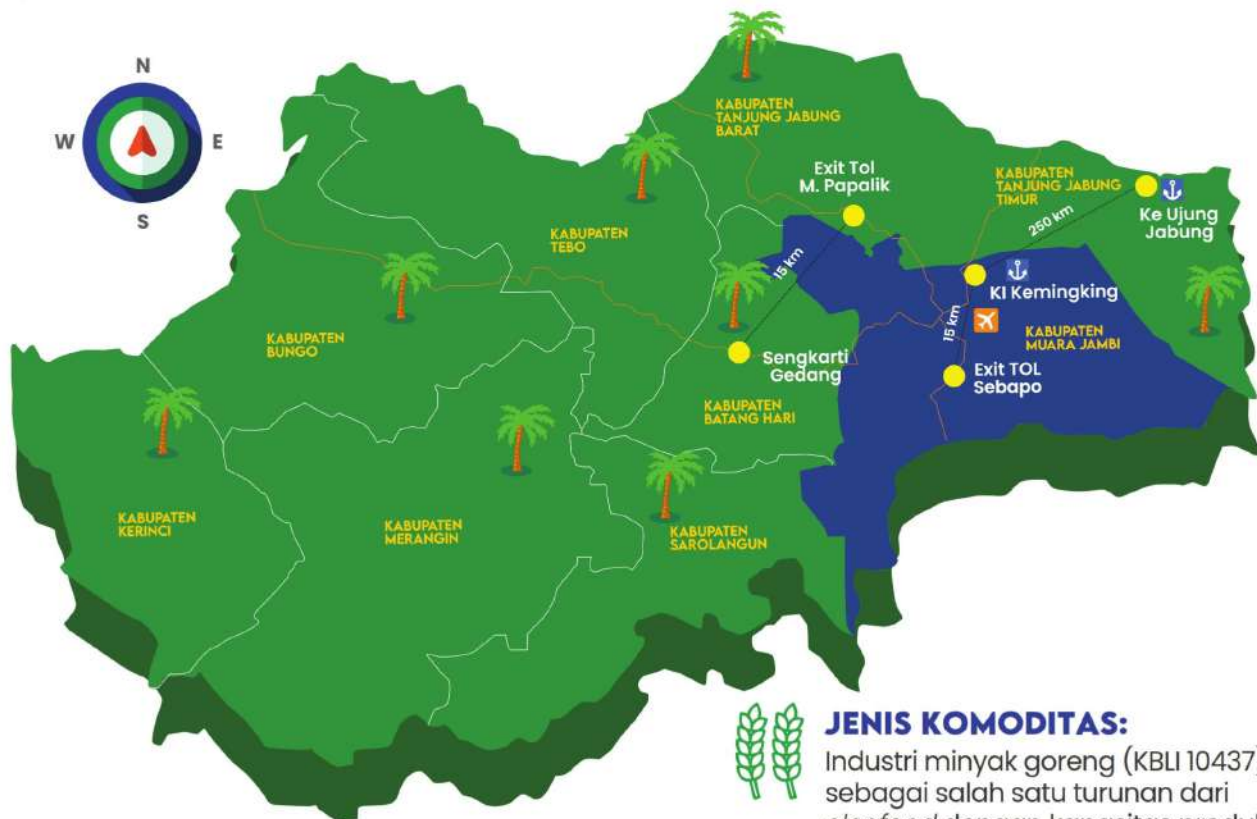
Total nilai investasi yang dibutuhkan adalah

**Rp 2,26 Triliun**

## PROSPEK PROYEK INDUSTRI MINYAK GORENG

Konsumsi minyak goreng nasional diprediksi akan terus meningkat selama 5 tahun kedepan

### Proyeksi Konsumsi Minyak Goreng Nasional Per Kapita Per Tahun



### JENIS KOMODITAS:

Industri minyak goreng (KBLI 10437), sebagai salah satu turunan dari *oleofood* dengan kapasitas produksi **288.000 Ton/Tahun.**



### LOKASI PROYEK:

Kawasan Industri Kemingking



### LAHAN YANG DITAWARKAN:

Lahan seluas 3,8 Ha  
Harga Kavling Industri: **\$60 /m<sup>2</sup>**  
Harga Sewa Lahan : **Rp. 10.000,- s.d. Rp 15.000,-/m<sup>2</sup>/Bulan**



### CALON PENGELOLA KAWASAN:

**PT. Jambi Kemingking EcoPark**

Jl. KH. Moh. Mansyur No. 21,  
Jakarta Pusat 10140,  
Indonesia  
[www.ji-city.com](http://www.ji-city.com)/e-mail:  
[invest@ji-city.com](mailto:invest@ji-city.com)  
+62 21 638 60 586, +62 817 6500 500

# ANALISIS NILAI INVESTASI



Deskripsi	Jumlah
Pra Konstruksi	78.157.297.600
Biaya Bangunan	245.686.488.000
Biaya Mesin dan Peralatan Produksi	87.600.000.000
Instalasi perpipaan, kelistrikan, instrumentasi, dan instalasi	57.500.000.000
Biaya pasca konstruksi	39.078.648.800
Biaya tak terduga	25.401.121.720
Biaya Pra OPEX	863.675.674.288
Jumlah Capital Expenditure	1.397.099.230.408

## PEMBELANJAAN MODAL (CAPEX)

Nilai total pembelanjaan modal (CAPEX) yang dibutuhkan untuk industri minyak goreng di Kawasan Industri Kemminging sebesar

**Rp 1,39 Triliun**

Deskripsi	Jumlah
Total Variable Cost	3.263.767.872.750
Bahan baku	3.083.298.750.000
Bleaching earth	24.666.390.000
Asam Pospast	2.466.639.000
Packaging	77.082.468.750
Utility	61.887.000.000
Labour	14.366.625.000
Total Fixed Cost	190.934.824.400
Distribusi dan Logistik	84.862.500.000
Maintenance	8.760.000.000
Adm, Sales dan Marketing	67.890.000.000
Research and Development	1.314.000.000
Depresiasi	26.794.324.400
Pajak dan Asuransi	1.314.000.000
Jumlah Operational Expenditure	3.454.702.697.150

## PEMBELANJAAN OPERASIONAL (OPEX)

Nilai pembelanjaan operasional kegiatan industri hilirisasi CPO menjadi minyak goreng membutuhkan biaya

**Rp 3,45 Triliun**



Skema pasar industri minyak goreng di KI Kemminging

**Ekspor 70%**

**Domestik 30%**

**WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)**  
Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang

**8,80%**

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

**Rp 989,06 Miliar**

**INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)**  
Laju Pengembalian Investasi

**11,10%**

**PAYBACK PERIOD (PP)**  
Jangka Waktu Pengembalian

**7 Tahun 3 Bulan**

# DUKUNGAN PEMERINTAH

## A. INSENTIF FISKAL



### TAX ALLOWANCE (TA)

PP No. 78/2019, PMK No. 96/PMK.010/2020, PerBKPM No. 5/2020



Pengurangan penghasilan neto sebesar **30 persen** dari jumlah nilai Penanaman Modal berupa aktiva tetap **selama 6 tahun** masing masing sebesar **5 persen per tahun**



Kompensasi kerugian yang lebih lama dari **5 tahun** tetapi tidak lebih dari **10 tahun**



Pengenaan PPh Final atas Dividen sebesar **10 persen** (atau lebih rendah)



Depresiasi yang dipercepat atas aktiva tetap berwujud dan amortisasi yang

### SUPER TAX DEDUCTION



PMK No. 153/PMK.010/2020 dan No. 128/PMK.010/2019

Insentif pengurangan pajak penghasilan bruto hingga **200%** untuk praktik kerja dan pemagan-

### PEMBEBASAN BEA MASUK



PMK No. 176/PMK.011/2019 jo. No. 188/PMK.010/2015

Tentang pembebasan bea masuk atas impor mesin serta barang dan bahan baku untuk pembangunan atau pengembangan industri dalam

## B. INSENTIF NON-FISKAL



### KEMUDAHAN PERIZINAN

Komitmen pemerintah mendorong investasi melalui kemudahan perizinan berusaha (**OSS-RBA**)

### INSENTIF DAN KEMUDAHAN PENANAMAN MODAL

Peraturan Daerah Provinsi Jambi No. 10 Tahun 2012 Pasal 9

- Pengurangan atau keringanan pajak daerah dan/atau retribusi daerah
- Pemberian dana stimulan
- Pemberian bantuan modal

## C. DUKUNGAN PEMERINTAH LAINNYA



### INSENTIF TARIF PUNGUTAN EKSPOR CPO

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 76/PMK.05/2021 tentang Perubahan Kedua Atas PMK Nomor 57/PMK.05/2020

Penyesuaian tarif pungutan diharapkan dapat mendorong keseimbangan pengembangan subsistem hulu dan hilir industri sawit



KBLI: 10437 - Industri minyak goreng kelapa sawit

### Nomor Induk Berusaha (NIB) + Izin



# ASPEK TEKNIS



## DUKUNGAN AKSESIBILITAS



### LAUT

- Pelabuhan Barang Wahyu Samudera Indah (dalam tahap pembangunan)  $\pm 1$  km;
- Pelabuhan barang : Pelabuhan Barang IPC Talang Duku  $\pm 5$  km;
- Pelabuhan barang Jalur logistik Ekspor-Jabung  $\pm 250$  Km



### DARAT

Terkoneksi Rencana Jalan Tol Trans-Sumatera dengan pintu tol terdekat berjarak  $\pm 15$  km;



Rencana Rel Kereta Api  $\pm 20$  km.

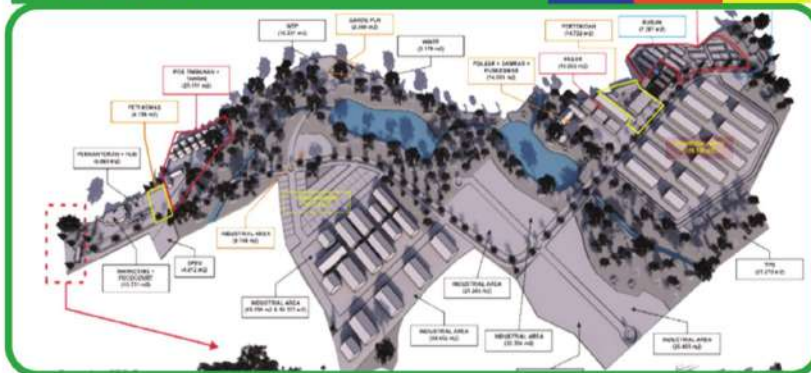


### UDARA

Bandara Sultan Thaha  $\pm 15$  km;

## KI KEMINGKING

Provinsi Jambi



### PREDIKSI KEBUTUHAN TENAGA KERJA

Prediksi kebutuhan tenaga kerja pada industri minyak goreng di Kawasan Industri Kemuning sebanyak **170 orang**.

### POTENSI PENYERAPAN TENAGA KERJA

Jumlah angkatan kerja sebesar **67,79%** dari 2.703.853 jumlah penduduk Provinsi Jambi.

### UPAH MINIMUM (2021)

#### Provinsi Jambi

Surat Edaran Menteri No. M/11/HK.04/X/2020

**Rp 2.630.162,-**

#### Kabupaten Muaro Jambi

Badan Pusat Statistik Provinsi Jambi 2021

**Rp 2.217.367,-**

## DUKUNGAN INFRASTRUKTUR



### PENYEDIAAN AIR BERSIH

- Kapasitas : 1.303 L/detik
- Kebutuhan : 82,08 L/detik
- Harga Air PAM (per m<sup>3</sup>) Rp 7.500,-



### ENERGI LISTRIK

- Daya yang disediakan : 25 MVA (tahun pertama)
- Kebutuhan : 40 MVA
- Harga Listrik > 30.000 KVA : Rp 996,74/kWh



### AIR LIMBAH

Air limbah hasil pengolahan industri minyak goreng dengan asumsi sebesar 1.000 ton/hari.



### PIPA GAS

Periode Penyaluran	Volume (MMBTUD)
Tahun ke-1	1.700
Tahun ke-2	5.000
Tahun ke-3	7.500
Tahun ke-4	10.000
Tahun ke-5	10.000



### TELEKOMUNIKASI

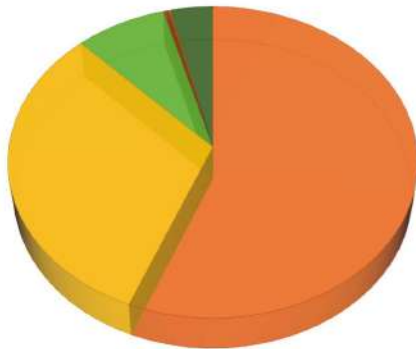
Kebutuhan Jaringan Telekomunikasi sebesar **86.000 SST** (hingga tahun 2039)

Sumber: MoU PT JKE dan PT Pertagas Niaga (2019)

# ASPEK PASAR



## Kontribusi Ekspor Minyak Goreng Dunia



- Indonesia 56,10%
- Malaysia 31,70%
- Uni Eropa 7,90%
- Lainnya 3,60%
- Amerika 0,40%
- Uni Emirat Arab 0,30%

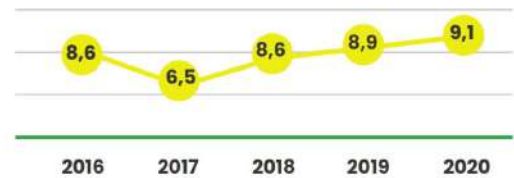
Berdasarkan data tahun 2020, Indonesia merupakan kontributor terbesar ekspor minyak goreng dunia.

## DEMAND

### Konsumsi Minyak Goreng Dunia (Juta Ton)



### Konsumsi Minyak Goreng (Kg) per kapita nasional



## SUPPLY

Indonesia  
**Produksi  
32 Juta ton**  
**Ekspor  
20 Juta ton**



Industri kelapa sawit merupakan industri prioritas Provinsi Jambi tahun 2017 - 2037

Luas Lahan Sawit di Provinsi Jambi **1.041.434 Ha**  
Produksi Sawit **3.022.565 ton/tahun**  
Produksi CPO **1.830.035 ton/tahun**

**Hilirisasi CPO di Provinsi Jambi baru dalam skala UMKM, mengingat besarnya potensi CPO yang ada maka industri hilirisasi agro skala besar perlu didorong.**



# INDUSTRI MINYAK GORENG

## KAWASAN INDUSTRI KEMINGKING KABUPATEN MUARO JAMBI, PROVINSI JAMBI

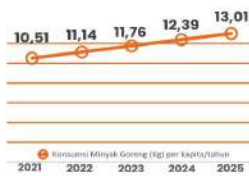
### WHY INVEST ?

#### PELUANG PASAR

**PROYEK PRODUKSI INDUSTRI MINYAK GORENG**  
Berangkat dari potensi perkebunan kelapa sawit di Provinsi Jambi seluas 1.041.434 Ha dan produk CPO di Jambi yang melimpah sebesar 3,022 juta ton.

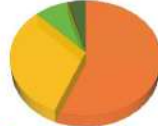
**PROSPEK PROYEK INDUSTRI MINYAK GORENG**  
Konsumsi minyak goreng nasional diprediksi akan terus meningkat selama periode 5 tahun kedepan.

#### Proyeksi Konsumsi Minyak Goreng Nasional Per Kapita Per Tahun



#### SUPPLY

Kontribusi Ekspor Minyak Goreng Dunia (2020)



**Indonesia**  
Produksi  
**32 Juta ton**  
Ekspor  
**20 Juta ton**

#### DEMAND

Konsumsi Minyak Goreng Dunia (Juta Ton)



Konsumsi Minyak Goreng (kg) per kapita nasional



#### PROFIL PROYEK

**JENIS KOMODITAS:**  
Industri minyak goreng (KBLU 10437), sebagai salah satu turunan dari oleofood dengan kapasitas produksi **288.000 Ton/tahun**.

**LOKASI PROYEK:**  
Kawasan Industri Kemingking

**LAHAN YANG DITAWARKAN:**  
Lahan seluas **3,8 Ha**  
Harga Kavling Industri: **\$60 /m<sup>2</sup>**  
Harga Sewa Lahan: **Rp. 10.000,- s.d. Rp 15.000,- /m<sup>2</sup>/Bulan**

#### AKSESIBILITAS

**LAUT**

- Pelabuhan Barang Wahyu Samudera Indah **± 1 km**;
- Jalur logistik Ekspor: Pelabuhan Barang IPC Talang Duku **± 5 km**;
- Pelabuhan barang & penumpang Ujung Jabung **± 250 km**

**PENGELOLA KAWASAN:**  
PT. Jambi Kemingking EcoPark



**NILAI INVESTASI:**  
Total nilai investasi yang dibutuhkan adalah **Rp 2,26 Triliun**

#### INFRASTRUKTUR

**PENYEDIAAN AIR BERSIH**

- Kapasitas: 1.303 L/detik
- Kebutuhan: 82,08 L/detik
- Harga Air PAM (per m<sup>3</sup>) Rp 7.500,-

**TELEKOMUNIKASI**  
Kebutuhan Jaringan Telekomunikasi sebesar **86.000 SST** (hingga tahun 2039)

**ENERGI LISTRIK**

- Daya yang disediakan: **25 MVA** (tahun pertama)
- Kebutuhan: **40 MVA**
- Harga Listrik > 30.000 KVA: **Rp 996,74/kWh**

**AIR LIMBAH**  
Air limbah pengolahan industri minyak goreng sebesar **1.000 ton/hari**

#### KELAYAKAN FINANSIAL

**WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL (WACC)**  
Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang **8,80%**

**NET PRESENT VALUE (NPV)**  
Perkiraan Arus Kas Masa Mendatang **Rp 989,06 Miliar**

**INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)**  
Laju Pengembalian Investasi **11,10%**

**PAY BACK PERIOD (PBP)**  
Jangka Waktu Pengembalian **7 Tahun 3 Bulan**

#### PIPA GAS

Periode Penyaluran	Volume (MMBTUD)
Tahun ke-1	1.700
Tahun ke-2	5.000
Tahun ke-3	7.500
Tahun ke-4	10.000
Tahun ke-5	10.000

Sumber: MoU PT. JKE dan PT. Pertagas Niaga (2019)

#### DUKUNGAN PEMERINTAH

##### A. INSENTIF FISKAL

##### TAX ALLOWANCE (TA)

PP No. 78/2019, PMK No. 96/PMK.010/2020, PerBKPM No. 5/2020

Pengurangan penghasilan neto sebesar **30 persen** dari jumlah nilai Penanaman Modal berupa aktiva tetap selama **6 tahun** masing masing sebesar **5 persen per tahun**

Kompensasi kerugian yang lebih lama dari **5 tahun** tetapi tidak lebih dari **10 tahun**

Depresiasi yang dipercepat atas aktiva tetap berwujud dan amortisasi yang dipercepat

Pengenaan PPh Final atas Dividen sebesar **10 persen** (atau lebih rendah)

##### SUPER TAX DEDUCTION

Insentif pengurangan pajak penghasilan bruto hingga **200%** untuk praktik kerja

##### PEMBEBASAN BEA MASUK

PMK No. 176/PMK.011/2019 jo. No.188/PMK.010/2015

##### C. DUKUNGAN LAINNYA

##### INSENTIF TARIF PUNGUTAN EKSPOR CPO

PMK No. 76/PMK.05/2021 tentang Perubahan Kedua Atas PMK No. 57/PMK.05/2020

Penyesuaian tarif pungutan diharapkan dapat mendorong keseimbangan pengembangan subsistem hulu dan hilir industri sawit

#### TENAGA KERJA

**KEBUTUHAN TENAGA KERJA**  
170 orang



##### UPAH MINIMUM (2021)

**Kabupaten Muaro Jambi**  
**Rp 2.217.367,-**

##### KEMUDAHAN PERIZINAN

Kemudahan perizinan berusaha (OSS-RBA)

KBLI: 10437 - Industri minyak goreng kelapa sawit






KEMENTERIAN INVESTASI/BKPM

BADAN KOORDINASI PENANAMAN MODAL  
KEMENTERIAN INVESTASI REPUBLIK INDONESIA  
2021

KAWASAN INDUSTRI  
**KAWASAN INDUSTRI KEMINGKING**  
PROVINSI JAMBI

**INDUSTRI MINYAK GORENG**

PETA PELUANG INVESTASI  
PROYEK PRIORITAS STRATEGIS  
SEKTOR KAWASAN INDUSTRI

 Kementerian Investasi/BKPM

 @bkpm

 @bkpm\_id

 Invest Indonesia

 Indonesia Investment  
Coordinating Board