

PRIMA SINJAI

(Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai)



Sekilas Tentang

KABUPATEN SINJAI

Kabupaten Sinjai adalah salah satu Kabupaten/Kota di Provinsi Sulawesi Selatan, Indonesia. Kabupaten ini, berbatasan di sebelah Utara dengan Kabupaten Bone, sebelah Timur dengan Teluk Bone, sebelah selatan dengan Kabupaten Bulukumba dan sebelah Barat dengan Kabupaten Gowa.



Ibukota Kabupaten Sinjai terletak di Sinjai yang berjarak ± 220 km dari Kota Makassar, Ibukota Provinsi Sulawesi Selatan. Kabupaten ini memiliki luas wilayah darat $819,96 \text{ km}^2$, luas wilayah laut $\pm 901,67 \text{ km}^2$ dan memiliki penduduk sebanyak 259.478 (Data BPS 2022)

Kabupaten Sinjai secara geografis terletak pada $50^\circ 2' 56''$ dan $5^\circ 21' 16''$ LS dan $119^\circ 56' 30''$ dan $120^\circ 25' 33''$ BT. Dengan posisi ini, Kabupaten Sinjai sangat lengkap terdiri atas wilayah pesisir, dataran rendah dan dataran tinggi dengan ketinggian antara 0 sampai 2.871 meter di atas permukaan air laut (mdpl).

Secara klimatologi, Sinjai berada pada posisi iklim musim timur dimana bulan basah jatuh antara bulan April sampai dengan bulan Oktober dan bulan kering jatuh antara bulan Oktober sampai dengan bulan April. Kabupaten Sinjai memiliki potensi sumber daya alam yang besar, baik di sektor pertanian, perkebunan, kelautan, perikanan, pertambangan, energi dan sumber daya mineral, pariwisata, dan lainnya.

Secara struktural, fondasi ekonomi Kabupaten Sinjai sangat ditopang oleh sektor primer. Berdasarkan data BPS, sektor Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan menjadi kontributor terbesar dalam Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Sinjai, dengan persentase dominan (Silakan isi angka persentase BPS terbaru, misal: mencapai lebih dari 30%). Dengan pendapatan per kapita yang terus menunjukkan tren positif, inisiatif hilirisasi melalui PRIMA Sinjai menjadi lompatan strategis untuk mentransformasi keunggulan komparatif bahan mentah perikanan menjadi keunggulan kompetitif bernilai tambah tinggi, yang akan mendorong PDRB daerah secara eksponensial.

Dengan posisi Sinjai yang terletak di tepi teluk Bone, Kabupaten Sinjai memiliki garis pantai $\pm 41,06$ km terdiri dari $\pm 23,7$ km garis pantai pada wilayah daratan dan $\pm 17,36$ km garis pantai pada wilayah kepulauan. Daerah ini memiliki potensi yang besar pada sektor kelautan dan perikanan. Potensi perikanan tangkap yang mencapai 55.000 ton per tahun, dan memiliki kontribusi terbesar dalam produksi ikan tangkap di Sulawesi Selatan, menjadikan Kabupaten Sinjai merupakan daerah yang tepat untuk sebuah Investasi Pusat Industri Pengalengan Ikan.

Melalui proposal investasi Investment Project Ready to Offer (IPRO) Pusat Industri Minyak Ikan Andalan (PRIMA), Pemerintah Kabupaten Sinjai menginformasikan potensi dan peluang investasi yang ready to offer sesuai ketersediaan sumber daya alam, fasilitas dan infrastruktur pendukung, serta dukungan kebijakan pemerintah daerah dan pemerintah pusat.

DAFTAR ISI

Sekilas Tentang Kabupaten Sinjai	i
Daftar Isi	ii
1. Strategic Case	01
A Pengantar	01
B Deskripsi Proyek	04
C Gap Sasaran Proyek dan Kondisi Eksisting	10
2 Economic Case	12
A <i>Critical Success Factor</i>	12
B Pendekatan Terpilih	13
C Indikator Kelayakan Ekonomi	16
D Dampak Lingkungan & Sosial	18
3. Commercial Case	20
A Potensi Pasar	20
B Persaingan Pasar	21
C Kelebihan Proyek	22
D Struktur Kontrak	24
E Rencana Jadwal Pengadaan	27
4. Financial Case	28
A CAPEX	28
B OPEX	29
C Rencana Sumber Pembiayaan	30
D Keterjangkauan Proyek	30
5. Management Case	35
A Struktur Tim Proyek	35
B Rencana implementasi	41
C Manajemen Keuangan	42
D Manajemen Lingkungan dan Sosial	43
E Manajemen Risiko	44
F Realisasi dan Pengawasan Manfaat	46
G Rencana Evaluasi Proyek	48
Lampiran	50

STRATEGIC CASE

A. PENGANTAR

1. Latar Belakang

Kabupaten Sinjai merupakan pemasok ikan terbesar di Sulawesi Selatan dengan potensi perikanan tangkap mencapai 55.000 ton per tahun. Merujuk pada data sektoral Dinas Perikanan yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Sinjai tahun 2025, dari potensi tersebut hasil produksi perikanan tangkap mencapai 38.015 ton per tahun.

Tingginya angka pendaratan ikan tersebut sayangnya belum didukung oleh keberadaan fasilitas industri hilir yang memadai. Ketiadaan fasilitas peningkatan nilai tambah ini memunculkan isu krusial bagi daerah, yaitu tingginya timbulan limbah organik perikanan berupa kepala, tulang, dan jeroan ikan yang volumenya mencapai 12.971 ton per tahun. Saat ini, belasan ribu ton limbah tersebut masih dikelola secara konvensional dan sporadis—sebagian besar dibiarkan terbangun begitu saja ke laut atau daratan pesisir tanpa melalui fasilitas pengolahan. Metode penanganan yang tidak standar ini telah memicu krisis ekologi nyata, mulai dari polusi bau, kerusakan estetika pesisir, penurunan kadar oksigen terlarut, eutrofikasi (pengayaan nutrisi berlebih), hingga sedimentasi dan pendangkalan laut.

Padahal, limbah perikanan tersebut memiliki potensi besar untuk diekstraksi menjadi minyak ikan dan produk turunan bernilai ekonomi tinggi. Potensi ini menjadi sangat menjanjikan dan bernilai komersial tinggi karena tren konsumsi minyak ikan secara nasional maupun global terus meningkat. Secara global, nilai pasar minyak ikan telah menyentuh angka USD 12,5 miliar pada tahun 2025 dan diproyeksikan terus bertumbuh stabil dengan *Compound Annual Growth Rate* (CAGR) sebesar 6,2% per tahun hingga 2030 (*Grand View Research, 2024*). Di tingkat nasional, tren serupa juga terjadi. Laporan Asosiasi Pengusaha Suplemen Kesehatan Indonesia (APSKI) menunjukkan kenaikan konsumsi suplemen omega-3 domestik sebesar 8–10% per tahun. Selain itu, merujuk pada data Gabungan Perusahaan Makanan Ternak (GPMT), terdapat permintaan inelastis terhadap minyak ikan dan tepung ikan (*fish meal*) sebagai bahan baku pakan berprotein tinggi untuk menopang ketahanan industri peternakan dan akuakultur nasional.

Berangkat dari gap tersebut, urgensi utama dari Proyek PRIMA (Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai) adalah hadir sebagai solusi strategis ganda: menyelamatkan ekosistem pesisir dengan menyerap dan mengolah 100% limbah perikanan secara tuntas (*Zero Waste*), sekaligus mentransformasi masalah lingkungan tersebut menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru melalui hilirisasi komoditas bernilai tinggi. Kombinasi antara penyelesaian krisis lingkungan dan besarnya ceruk pasar inilah yang menjadikan Pembangunan Industri Pengolahan Minyak Ikan berskala besar di Sinjai sebagai opsi investasi prioritas yang mendesak, aman secara ESG (*Environment, Social, and Governance*), dan sangat menguntungkan.

2. Tujuan Proyek

- **Tujuan Langsung:**

Secara langsung, proyek ini bertujuan untuk membangun fasilitas industri hilir yang mampu mengolah hasil tangkapan laut dan mengekstraksi limbah perikanan, bernilai ekonomi tinggi, untuk mengurangi volume limbah organik laut secara signifikan melalui penerapan prinsip zero waste.

- **Tujuan Jangka Panjang:**

Dalam kerangka waktu jangka panjang, proyek ini bertujuan untuk mewujudkan ekosistem hilirisasi perikanan yang utuh berbasis *blue economy*. Proyek ini ditargetkan mampu meningkatkan nilai ekonomi sumber daya laut daerah secara masif, menciptakan efek ganda berupa pembukaan lapangan kerja baru, serta memberdayakan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat pesisir secara berkelanjutan. Pada tujuan akhirnya, inisiatif ini dirancang untuk mentransformasi dan mengukuhkan posisi Kabupaten Sinjai dari sekadar pengekspor bahan mentah menjadi pusat industri manufaktur perikanan di Kawasan Timur Indonesia.

3. Tatanan Saat Ini

Secara ekosistem dan kesiapan operasional, tatanan saat ini sangat berpihak pada jaminan keberhasilan realisasi proyek. Dari aspek spasial, telah tersedia lahan aset milik Pemerintah Kabupaten Sinjai seluas 17 Hektar yang berlokasi sangat strategis di kawasan pesisir Desa Tongke-Tongke, Kecamatan Sinjai Timur, dengan status clean and clear (bebas sengketa) yang memberikan kepastian hukum mutlak bagi investor. Keunggulan lokasi ini didukung penuh oleh kehadiran infrastruktur konektivitas berupa Pelabuhan Umum Larea-Rea, yang secara langsung akan memangkas biaya dan menciptakan efisiensi logistik untuk pendistribusian maupun ekspor produk akhir berskala masif ke berbagai daerah jangkauan seperti NTB dan Sulawesi Tenggara, hingga menembus pasar global. Lebih dari itu, guna menjamin stabilitas produksi pabrik dari hulu ke hilir, proyek ini telah ditopang oleh kesiapan rantai pasok melalui ekosistem kemitraan yang solid bersama 3 Kampung Nelayan Merah Putih (termasuk kawasan Tongke-Tongke dan Sanjai) serta jaringan 8 Koperasi Desa Merah Putih yang siap bertindak sebagai penjamin suplai bahan baku utama secara berkelanjutan.

2026



Kampung Nelayan Merah Putih



Pelabuhan Larea-Rea



Koperasi Desa Merah Putih

4. Penentuan Tujuan dan Keterkaitannya dengan visi misi daerah

Tujuan utama dari inisiatif IPRO PRIMA (Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai) adalah mentransformasi belasan ribu ton limbah organik perikanan menjadi komoditas bernilai tinggi (*Crude/Refined Fish Oil* dan Tepung Ikan) guna mengentaskan krisis ekologi pesisir sekaligus menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru. Kehadiran proyek strategis ini didesain tidak hanya untuk mengejar profitabilitas komersial, melainkan sebagai katalisator utama untuk mewujudkan Visi Kabupaten Sinjai (2025–2030), yakni mewujudkan "Masyarakat Sinjai yang Maju, Sejahtera, Mandiri, dan Berkeadilan (SAMA-SAMAKI)". Secara spesifik, proyek ini merupakan manifestasi nyata dari kolaborasi lintas elemen yang diamanatkan dalam visi tersebut, di mana pemerintah daerah (penyedia lahan), investor swasta (penyedia modal dan teknologi), serta masyarakat pesisir bahu-membahu membangun ekosistem hilirisasi industri yang mendorong kemandirian fiskal daerah secara berkeadilan.

5. Ruang Lingkup Potensial

Ruang lingkup pelaksanaan proyek IPRO PRIMA Sinjai difokuskan pada optimalisasi lahan seluas 5 hektar (dari total ketersediaan aset 17 hektar) untuk pengembangan kawasan pabrik terpadu yang efisien dan padat teknologi. Dengan alokasi estimasi pengeluaran modal (CAPEX) sebesar Rp 113,7 Miliar, ruang lingkup pembangunan fisik utama akan mencakup pendirian fasilitas pabrik ekstraksi mutakhir yang didukung oleh Cold Storage sebagai penyangga ketahanan bahan baku, serta fasilitas Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) berstandar industri hijau. Lebih dari sekadar kesiapan infrastruktur fisik, ruang lingkup operasional proyek ini juga secara strategis mengintegrasikan "Strategi Hinterland" dalam manajemen rantai pasoknya. Melalui manuver ini, suplai bahan baku tidak hanya mengandalkan serapan pendaratan ikan di Sinjai, melainkan berekspansi ke wilayah penyangga—seperti kawasan Teluk Bone/Wajo di sisi utara dan Kepulauan Selayar di sisi selatan—guna memberikan jaminan mutlak bagi kontinuitas operasional mesin pabrik secara berkelanjutan.

6. Identifikasi Manfaat, Risiko, Kendala, dan Dependensi

Bagian ini merangkum proyeksi dampak strategis serta faktor-faktor kritis yang menentukan keberhasilan implementasi proyek:

► **Manfaat Utama:**

Proyek ini akan memberikan *multiplier effect* (efek ganda) yang masif bagi perekonomian lokal. Manfaat tersebut mencakup pembukaan lapangan kerja baru dan peningkatan kesejahteraan nelayan melalui penyerapan sisa pengolahan ikan yang sebelumnya tidak bernilai. Dari sisi lingkungan, proyek ini meminimalkan dampak pencemaran laut secara signifikan melalui penerapan prinsip zero waste.

► **Risiko Kunci:**

Risiko utama mencakup fluktuasi pasokan tangkapan nelayan yang sangat dipengaruhi oleh faktor cuaca dan pergeseran musim tangkap ikan. Risiko lainnya adalah tantangan dalam memenuhi standar mutu dan higienitas global yang ketat, khususnya untuk produk turunan yang menysasar pasar industri farmasi dan kosmetik.

► **Kendala Implementasi:**

Tantangan pada fase awal mencakup kebutuhan pengadaan teknologi mutakhir seperti mesin ekstraksi/sentrifugasi modern yang memerlukan modal cukup besar. Selain itu, terdapat kendala logistik karena sifat bahan baku (limbah organik perikanan) yang sangat cepat membusuk sehingga menuntut sistem rantai pasok dan penanganan yang sangat cepat dari pelabuhan ke fasilitas pabrik.

► **Faktor Ketergantungan (Dependensi):**

Keberhasilan operasional proyek ini memiliki ketergantungan penuh pada strategi kemitraan jangka panjang dengan koperasi nelayan lokal dan perusahaan *cold storage* eksisting guna menjamin stabilitas pasokan bahan baku. Secara eksternal, proyek juga sangat bergantung pada dukungan pemerintah, khususnya terkait kemudahan perizinan terpadu (OSS), regulasi, dan penyediaan infrastruktur di kawasan.

B. DESKRIPSI PROYEK

1. Nama Proyek, Lokasi, dan Status Lahan

Proyek hilirisasi berskala besar ini akan dilaksanakan di kawasan pesisir Desa Tongke-Tongke, Kecamatan Sinjai Timur. Untuk mengakomodasi seluruh fasilitas terpadu —mulai dari bangunan utama pabrik ekstraksi, gudang penyimpanan/logistik, hingga area pengolahan limbah—proyek ini membutuhkan dan telah memetakan area seluas 15 hektar. Pemilihan lokasi pesisir ini sangat strategis karena mendekatkan pabrik dengan sumber bahan baku, sehingga memangkas biaya logistik dan mengatasi kendala sifat bahan baku (limbah organik) yang sangat cepat membusuk. Aksesibilitas dengan PPI/TPI, Lokasi berjarak hanya 300 m dari bibir pantai, 4 km dari pusat kota Sinjai, dan jarak lokasi 400 m dari jalan provinsi.

NAMA PROYEK
Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai (PRIMA SINJAI)
PENGELOLA KAWASAN
Pemerintah Daerah Sinjai
ALAMAT
Desa Tongke-Tongke Kec. Sinjai Timur Kab Sinjai Koordinat : -5,1512483, 120, 2708611
LUAS LAHAN
Tersedia Lahan Seluas 17 Hektar, 5 Hektar untuk Industri Minyak Ikan
STATUS LAHAN
Sertifikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Sinjai dengan No. Sertifikat: 20.12.03.06.4.00003



Dukungan Infrastruktur

- Ketersediaan Air Bersih

Dukungan infrastruktur pasokan air bersih di kawasan proyek sangat memadai untuk menopang kebutuhan industri pengolahan skala besar. Saat ini, kapasitas pasokan air yang tersedia mencapai 700 liter/detik dengan tingkat pemakaian eksisting baru menyentuh 200 liter/detik. Kondisi ini memberikan jaminan surplus pasokan air bersih yang melimpah sebesar 500 liter/detik. Kapasitas sisa ini memberikan kepastian utilitas yang mutlak bagi fasilitas pabrik IPRO PRIMA Sinjai, terutama untuk menyuplai kebutuhan krusial produksi seperti operasional ketel uap (*boiler*), sistem pendingin mesin ekstraksi (*cooling system*), dan kegiatan sanitasi higienis harian, tanpa perlu khawatir akan mengganggu distribusi air bagi masyarakat sekitar kawasan.

- Jaringan Telekomunikasi

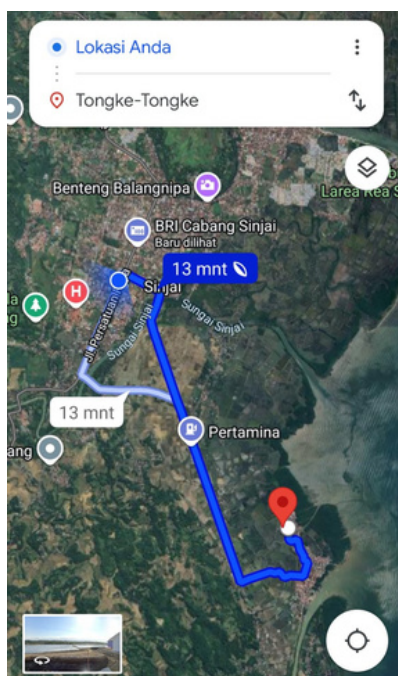
Dari aspek konektivitas digital, lokasi operasional proyek telah didukung oleh infrastruktur telekomunikasi yang sangat prima. Jaringan komunikasi di kawasan pesisir ini terkonfirmasi telah tersedia dan menjangkau secara optimal untuk seluruh layanan operator seluler. Keandalan sinyal telekomunikasi ini menjadi fondasi fundamental bagi manajemen pabrik untuk menerapkan sistem digitalisasi terpadu, seperti implementasi *Enterprise Resource Planning* (ERP), pemantauan logistik armada rantai dingin (*cold chain tracking*) secara real-time, hingga kelancaran koordinasi hulu-hilir antara pabrik, armada nelayan, dan pembeli (*off-taker*) di pasar global.

- Pasokan Energi Listrik

Kesiapan energi listrik sebagai motor penggerak utama fasilitas industri juga berada pada status sangat aman (*bankable*). Sistem kelistrikan yang menopang kawasan ini terkoneksi dengan daya berskala masif, dengan total daya tersedia mencapai 2.500 MW dan beban pemakaian eksisting berada di angka 1.674 MW. Hal ini menghasilkan surplus daya yang siap diserap sebesar 260 MW. Ketersediaan cadangan energi yang melimpah ini memitigasi risiko defisit pemadaman bagi investor, sekaligus menjamin stabilitas operasional mesin 24 jam penuh (3 *shift*), khususnya untuk fasilitas padat energi dalam proyek ini seperti ruang pendingin (*Cold Storage*), mesin ekstraksi sentrifugasi mutakhir, serta operasional Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) berstandar *Zero Waste*.

2026

Dukungan Aksesibilitas



- Jarak dan Waktu Tempuh
10 menit dari pusat Ibukota Kabupaten Sinjai melalui rute Jl. Persatuan Raya, Jl. Emmy Saelan, dan Jl Poros Sinjai Kajang,

- Akses Jalan
Akses jalan utama Provinsi Sinjai-Bulukumba, Jalan beraspal baik, mulus, jalan lebar, cenderung datar, dan bisa dilalui truk besar.

- Lalu Lintas
Kondisi lalu lintas sekitar cenderung tidak padat.

2. Urgensi Diperlukannya Proyek

Berdasarkan data Dinas Kelautan dan Perikanan (DKP), tingginya aktivitas pendaratan ikan di Kabupaten Sinjai yang mencapai 38.000 ton per tahun (dari total potensi 55.000 ton) telah memicu persoalan ekologi yang mendesak di kawasan pesisir. Tingginya volume produksi ini berbanding lurus dengan menumpuknya limbah organik perikanan—berupa kepala, jeroan, dan tulang ikan—yang volumenya menembus angka 12.971 ton per tahun. Saat ini, belasan ribu ton limbah tersebut belum dikelola secara optimal dan dibiarkan membusuk, sehingga menjadi ancaman pencemaran serius bagi kelestarian ekosistem laut dan pesisir daerah jika tidak segera ditangani melalui fasilitas pengolahan berskala industri.

Ironisnya, di saat limbah perikanan lokal terbuang sia-sia menjadi polusi, secara makroekonomi Indonesia justru masih sangat bergantung pada pasokan impor minyak ikan dari negara seperti Chile dan Tiongkok untuk menopang ketahanan pasokan industri farmasi dan pakan nasional. Merespons tantangan ganda tersebut, realisasi proyek IPRO PRIMA Sinjai menjadi sangat urgen untuk segera dieksekusi. Kehadiran fasilitas terpadu ini akan bertindak sebagai solusi strategis penawar krisis ganda: menyerap habis limbah lingkungan (*Zero Waste*) untuk diekstraksi menjadi komoditas *Crude/Refined Fish Oil* dan Tepung Ikan, yang secara efektif akan menciptakan kemandirian rantai pasok lokal sekaligus menekan defisit negara akibat ketergantungan impor.

3. Keterkaitan Tujuan Proyek dengan Kebijakan Pusat hingga Visi Misi Daerah

Tujuan fundamental dari inisiatif IPRO PRIMA (Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai) adalah mentransformasi 12.971 ton limbah organik perikanan pesisir menjadi komoditas ekspor bernilai tinggi (*Crude/Refined Fish Oil* dan Tepung Ikan). Secara makro, keberadaan proyek ini merupakan manifestasi langsung dari agenda strategis Pemerintah Pusat, khususnya keselarasan dengan program prioritas Asta Cita. Proyek ini secara masif mengeksekusi amanat nasional terkait hilirisasi industri sektor maritim, penguatan ketahanan pangan melalui *Blue Economy* (Ekonomi Biru), kemandirian rantai pasok dalam negeri (substitusi impor minyak ikan), serta penciptaan episentrum pertumbuhan ekonomi baru di Kawasan Timur Indonesia.

Di tingkat Daerah, arahan strategis nasional tersebut diterjemahkan secara sempurna untuk mengakselerasi pencapaian Visi Kabupaten Sinjai (2025–2030), yakni mewujudkan "Masyarakat Sinjai yang Maju, Sejahtera, Mandiri, dan Berkeadilan (SAMA-SAMAKI)". Semangat kolaborasi "SAMA-SAMAKI" tercermin kuat dalam struktur ekosistem proyek ini: Pemerintah Daerah bertindak proaktif sebagai fasilitator penyedia lahan clean and clear seluas 5 hektar, investor swasta membawa injeksi modal dan teknologi mutakhir, sementara masyarakat pesisir diposisikan sebagai pilar utama rantai pasok. Sinergi lintas elemen ini diproyeksikan mampu mendorong kemandirian fiskal daerah secara inklusif dan berkeadilan.

Operasional proyek terpadu ini menjadi instrumen eksekusi langsung atas sasaran strategis Misi Pembangunan Daerah Kabupaten Sinjai:

- **Eksekusi Misi ke-6 (Pemberdayaan ekonomi kerakyatan dan nelayan kecil):** Melalui skema *Off-Take Agreement* (kontrak pembelian siaga), proyek ini mengintegrasikan ekosistem hulu dengan menggandeng 3 Kampung Nelayan Merah Putih (termasuk Tongke-Tongke dan Sanjai) serta 8 Koperasi Desa Merah Putih. Limbah organik PPI Lappa yang sebelumnya tak bernilai, kini dimonetisasi menjadi jaminan kepastian pendapatan harian bagi nelayan akar rumput.

- **Perwujudan Misi ke-2 (Peningkatan inovasi daerah yang sistematis dan berkelanjutan):** Kehadiran pabrik IPRO PRIMA membawa transfer teknologi berupa adopsi sistem *Zero Waste* dan konsep *Green Industry*. Penerapan teknologi sentrifugasi mutakhir yang dipadukan dengan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) berstandar global secara sistematis membalikkan krisis ekologi di pesisir menjadi pusat produksi pharma-grade yang aman dan berkelanjutan.
- **Penopang Misi ke-3 (Tata kelola pemerintahan yang profesional demi pertumbuhan ekonomi):**
Dengan mengadopsi skema Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah yang transparan, Pemda Sinjai menunjukkan profesionalisme tata kelola investasi berstandar institusional. Tanpa membebani APBD, proyek ini akan menyerap 150 tenaga kerja lokal dan menciptakan aliran Pendapatan Asli Daerah (PAD) baru yang masif melalui skema retribusi, royalti, dan bagi hasil operasional.

4. Peraturan Daerah Maupun Nasional yang Mendukung Proyek

Proyek IPRO PRIMA Sinjai didesain dengan landasan hukum dan keselarasan kebijakan yang sangat presisi. Untuk memitigasi risiko regulasi dan menjamin kelancaran realisasi investasi, proyek ini di-back-up sepenuhnya oleh payung hukum dari tingkat Nasional, Provinsi, hingga Daerah:

a. Keselarasan Kebijakan & Regulasi Tingkat Pusat (Nasional)

- **RPJMN & Asta Cita Nasional:**
Secara makro, proyek ini merupakan pengejawantahan langsung dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025–2029, yang memandatkan percepatan industrialisasi sektor kelautan (Hilirisasi) dan penerapan *Blue Economy* (Ekonomi Biru). Inisiatif ini selaras dengan 8 program prioritas (Asta Cita) pemerintah pusat untuk mewujudkan ketahanan pangan dan substitusi impor.
- **Peraturan Menteri Perindustrian (Permenperin) No. 37 Tahun 2025**
Regulasi ini memberikan jaminan legalitas absolut bagi pabrik PRIMA Sinjai untuk beroperasi di pesisir (di luar Kawasan Industri formal). Aturan ini secara spesifik memberikan klausul pengecualian berdasarkan Ketergantungan Bahan Baku (*Raw Material Dependency*), di mana industri pengolahan limbah ikan diwajibkan berada di titik terdekat dengan sentra nelayan (PPI Lappa) guna menjaga kualitas bahan baku basah dan efisiensi rantai dingin (*cold chain*).
- **PP No. 28 Tahun 2025 & Insentif Fiskal**
Melalui Peraturan Pemerintah tentang Kemudahan Perizinan Berusaha, proyek ini terjamin akselerasinya dalam sistem OSS-RBA. Selain itu, proyek hilirisasi ini masuk dalam KBLI Prioritas (10414) yang berhak menerima fasilitas *Tax Allowance* (pengurangan PPh badan) dan pembebasan bea masuk untuk impor mesin sentrifugasi/ekstraksi.

b. Keselarasan Kebijakan & Regulasi Tingkat Provinsi (Sulawesi Selatan)

- **RPJPD dan RPD Provinsi Sulawesi Selatan**
Proyek ini secara langsung menopang pilar transformasi ekonomi maritim yang tertuang dalam Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Tahun 2025-2045. Untuk jangka menengah, proyek ini sejalan dengan agenda hilirisasi pada Peraturan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 13 Tahun 2023 tentang Rencana Pembangunan Daerah (RPD) Tahun 2024-2026

- Kesesuaian RZWP3K Provinsi Sulawesi Selatan

Rencana tapak dan operasional pabrik pesisir ini telah dijamin kesesuaian ruang lautnya berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2019-2039. Dokumen ini secara sah menetapkan ekosistem pesisir Teluk Bone sebagai salah satu episentrum pembangunan ekonomi kemaritiman

- Renstra Dinas Kelautan dan Perikanan (DKP) Provinsi Sulawesi Selatan:

Fasilitas ekstraksi terpadu ini mengeksekusi langsung indikator kinerja utama yang diamanatkan dalam Dokumen Rencana Strategis (Renstra) Dinas Kelautan dan Perikanan Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2024–2026 (yang disahkan melalui Peraturan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor 33 Tahun 2023 tentang Renstra Perangkat Daerah). Eksekusi proyek ini akan berkontribusi langsung pada pencapaian target provinsi terkait modernisasi Unit Pengolahan Ikan (UPI), efisiensi rantai dingin, dan adopsi zero-waste pada industri perikanan tangkap.

c. Keselarasan Kebijakan & Regulasi Tingkat Daerah

- RPJMD Kabupaten Sinjai

Kehadiran proyek didesain sebagai penggerak utama (prime mover) pencapaian target Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Sinjai Tahun 2025–2030, guna mengentaskan kemiskinan nelayan pesisir dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sesuai visi daerah "SAMA-SAMAKI".

- Peraturan Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 06 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan kepada Investor:

Regulasi ini adalah "karpet merah" jaminan keamanan investasi dari Bupati, yang menggaransi pemotongan retribusi daerah pada fase pra-konstruksi, akses kemudahan lahan, serta pendampingan birokrasi *end-to-end* secara gratis.

- Kesesuaian Tata Ruang (RTRW)

Lahan proyek seluas 5 hektar sepenuhnya legal dan terakomodasi dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 28 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sinjai Tahun 2012-2032, dengan penetapan zonasi sebagai Kawasan Peruntukan Perikanan Terpadu, menjamin kepastian terbitnya Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) tanpa risiko sengketa.

5. Keselarasan Proyek dengan UNSDG

Proyek IPRO PRIMA Sinjai didesain tidak hanya untuk menghasilkan profitabilitas finansial yang tinggi, tetapi juga mematuhi prinsip ESG (*Environmental, Social, and Governance*) secara ketat. Secara global, model bisnis proyek ini berkontribusi langsung pada pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan Perserikatan Bangsa-Bangsa (UNSDG), khususnya pada 4 pilar berikut:

► SDG 8 (Pekerjaan Layak dan Pertumbuhan Ekonomi) & SDG 1 (Tanpa Kemiskinan)

Proyek ini menghadirkan efek ganda (*multiplier effect*) melalui penciptaan lapangan kerja padat karya berkelanjutan (Pro-Job). Dengan menyerap 150 tenaga kerja operasional langsung dan memberdayakan 300-500 pekerja logistik rantai dingin (*cold chain*), proyek ini mendorong roda ekonomi pesisir. Penandatanganan *Off-Take Agreement* dengan 8 Koperasi Desa dan 3 Kampung Nelayan Merah Putih turut memberikan kepastian serapan bahan baku, yang secara langsung mengentaskan kemiskinan nelayan akar rumput (*Pro-Poor*).

► **SDG 9 (Industri, Inovasi, dan Infrastruktur)**

Merupakan wujud nyata hilirisasi industri kemaritiman. Proyek ini mengadopsi teknologi manufaktur ekstraksi termutakhir (*pharma-grade*) untuk mengubah komoditas mentah menjadi produk bernilai tambah tinggi (*Refined Fish Oil* dan Tepung Ikan), yang sekaligus memperkuat infrastruktur ketahanan pangan dan farmasi nasional dari ketergantungan impor.

► **SDG 12 (Konsumsi dan Produksi yang Bertanggung Jawab)**

Berlandaskan konsep Industri Hijau (*Green Industry*), fasilitas ini menerapkan model Ekonomi Sirkular (*Circular Economy*). Pabrik beroperasi untuk menyerap dan mengubah ±12.971 ton limbah organik perikanan yang sebelumnya tidak memiliki nilai guna menjadi komoditas ekspor.

► **SDG 14 (Ekosistem Laut / *Life Below Water*)**

Ini adalah komitmen ekologi terbesar proyek. Dengan skema operasional *Zero Waste* dan penerapan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) berstandar global, pabrik PRIMA secara proaktif menyelamatkan perairan pesisir Sinjai dan Teluk Bone dari ancaman pencemaran masif, penurunan oksigen terlarut, dan eutrofikasi akibat pembusukan sisa tangkapan laut.



Sumber : United Nations - The Global Goals for Sustainable Development

Ini adalah komitmen ekologi terbesar proyek. Dengan skema operasional *Zero Waste* dan penerapan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) berstandar global, pabrik PRIMA secara proaktif menyelamatkan perairan pesisir Sinjai dan Teluk Bone dari ancaman pencemaran masif, penurunan oksigen terlarut, dan eutrofikasi akibat pembusukan sisa tangkapan laut.

C. GAP SASARAN PROYEK DAN KONDISI EKSISTING

1. Kondisi Eksisting dan Masalah Jika Tataan Saat Ini Dipertahankan

Kabupaten Sinjai memiliki potensi perikanan tangkap yang sangat masif, mencapai lebih dari 55.000 ton per tahun dengan tingkat realisasi pendaratan produksi mencapai 38.000 ton (Data Dinas Kelautan dan Perikanan Kabupaten Sinjai). Namun, besarnya volume pendaratan ikan di Pusat Pendaratan Ikan (PPI) Lappa ini berbanding lurus dengan tingginya volume limbah organik perikanan berupa kepala, tulang, dan jeroan ikan. Saat ini, kondisi eksisting menunjukkan bahwa rantai pasok berhenti pada penjualan bahan mentah (*raw material*), sementara limbah sisa pengolahan dibiarkan menumpuk tanpa manajemen hilirisasi yang memadai. Jika kondisi ini terus dipertahankan, akan memicu dua masalah fatal: pertama, ancaman pencemaran dan degradasi ekosistem pesisir akibat pembusukan ribuan ton limbah organik; kedua, terjadinya *opportunity loss* (kehilangan peluang ekonomi) bernilai ratusan miliar rupiah karena membuang material yang sejatinya dapat diekstraksi menjadi komoditas global bernilai tinggi.

2. Ketimpangan Struktur Makro Ekonomi Daerah (Missing Link)

Terdapat gap yang signifikan dalam struktur Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Sinjai. Sektor Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan sangat mendominasi perekonomian daerah dengan kontribusi mencapai 35% hingga 40%. Paradoksnya, kontribusi sektor Industri Pengolahan (Manufaktur) masih berada di angka marginal, yakni di bawah 7%. Hal ini membuktikan adanya *missing link* atau ketiadaan fasilitas manufaktur berskala besar yang mampu menyerap dan memberikan nilai tambah (*value creation*) pada hasil laut lokal. Selain itu, di tingkat nasional, Indonesia saat ini masih sangat bergantung pada impor minyak ikan dari negara-negara seperti Chile, Norwegia, dan Tiongkok untuk memenuhi kebutuhan industri farmasi dan pakan ternak. Gap antara tingginya limbah yang terbuang di Sinjai dan tingginya ketergantungan impor minyak ikan nasional inilah yang menjadi justifikasi utama mengapa Proyek IPRO PRIMA (Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai) memiliki urgensi absolut untuk direalisasikan.

3. Kesempatan dan Solusi Melalui Realisasi Proyek IPRO PRIMA

Pembangunan IPRO PRIMA akan menutup gap tersebut dengan menghadirkan solusi berbasis Zero Waste dan Ekonomi Sirkular. Proyek ini ditargetkan menyerap dan memproses 12.971 ton limbah perikanan setiap tahunnya. Dengan mengintegrasikan "Strategi *Hinterland*"—di mana bahan baku juga akan ditarik dari perairan penyangga (Teluk Bone/Wajo di utara dan Selayar di selatan) yang memiliki agregasi tangkapan hingga 125.500 ton per tahun—proyek ini menjamin operasional mesin 24/7 terbebas dari fluktuasi cuaca lokal. Limbah ini akan diekstraksi menjadi produk substitusi impor berstandar ekspor, yakni *Crude* dan *Refined Fish Oil*, Kapsul Omega-3 kelas farmasi (pharma-grade), serta tepung ikan untuk pakan ternak berprotein tinggi. Proyek ini memberikan ruang bagi pasar domestik maupun ekspor untuk menyerap hasil turunan yang secara global memiliki nilai pasar hingga USD 12,5 miliar (CAGR 6,2% per tahun).

4. Dampak Proyek Terhadap Perekonomian Daerah (*Multiplier Effect*)

Kehadiran proyek ini di atas lahan aset Pemda seluas 5 hektar (dari total 17 hektar ketersediaan kawasan) dengan total investasi (CAPEX) terukur sebesar Rp 113,7 Miliar, diproyeksikan memberikan dampak keekonomian yang sangat revolusioner. Dari sisi penciptaan lapangan kerja (*Pro-Job*), pabrik ini akan menyerap 150 tenaga kerja profesional/langsung dan memberdayakan 300 hingga 500 jiwa pekerja tidak langsung dalam ekosistem logistik rantai dingin (*cold chain*). Lebih jauh lagi, penandatanganan *Off-Take Agreement* dengan 3 Kampung Nelayan Merah Putih (termasuk Tongke-Tongke dan Desa Sanjai Sinjai Timur, KMP Padaelo Kec. Pulau 9) serta 8 Koperasi Desa Merah Putih akan menjamin kepastian pendapatan ekonomi nelayan akar rumput (*Pro-Poor*). Secara finansial, proyek ini sangat bankable dengan rasio Internal Rate of Return (IRR) sebesar 16,25% dan *Net Present Value* (NPV) positif di angka Rp 64,9 Miliar. Melalui skema KSP, proyek ini akan menghasilkan kontribusi retribusi dan royalti yang berkelanjutan sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sinjai, secara efektif mendongkrak pendapatan per kapita daerah tanpa membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

ECONOMIC CASE

A. CRITICAL SUCCESS FACTOR

Faktor Penentu Keberhasilan (Critical Success Factors / CSF) merupakan serangkaian kondisi dan variabel fundamental yang mutlak dipenuhi agar sebuah proyek mampu mencapai tujuan strategisnya, memberikan *Value for Money* yang optimal, dan meminimalkan potensi kegagalan. Dalam konteks investasi skala besar melalui skema Kerjasama Pemerintah dengan Swasta, CSF bertindak sebagai pilar utama yang dianalisis secara kritis oleh investor. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa inisiator proyek telah mengidentifikasi dan memitigasi risiko-risiko inti secara terukur sebelum modal investasi mulai dikucurkan.

Bagi Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai (PRIMA Sinjai), ketujuh faktor yang telah diidentifikasi dalam kerangka kerja ini merupakan prasyarat mutlak bagi kelayakan investasi. Faktor kepastian legalitas lahan, aksesibilitas, dan regulasi kemudahan perizinan berfungsi kuat untuk mereduksi risiko investasi (*de-risking*). Di sisi lain, jaminan pemanfaatan limbah ikan yang ditopang oleh pemenuhan standar mutu global akan mengunci keberlanjutan komersial di pasar ekspor. Keseluruhan hal tersebut pada akhirnya memastikan bahwa proyek ini tidak hanya mencetak profit, tetapi juga sukses mewujudkan investasi berbasis ESG (*Environment, Social, & Governance*) melalui penciptaan nilai tambah ekonomi dan pengentasan kemiskinan yang masif.

Tabel : Detail Critical Success Factor

Critical Success Factor (CSF)	Deskripsi
1. Pemanfaatan Limbah Ikan (Bahan Baku)	Menyerap dan mengekstraksi limbah organik perikanan secara spesifik sebanyak 12.971 ton per tahun dari kawasan PPI Lappa dan hinterland sekitarnya menggunakan teknologi ekstraksi modern, yang ditargetkan beroperasi penuh dengan utilisasi mesin 90% pada Tahun ke-3 masa operasi guna menjamin keberlanjutan pasokan hulu (<i>Zero Waste</i>).
2. Standar Mutu & Sertifikasi produk	Memperoleh sertifikasi kelayakan global (<i>Pharma-Grade</i> , GMP, dan ISO) untuk 100% lini produk turunan (Minyak Ikan dan Fish Meal) melalui audit independen, yang wajib diselesaikan sebelum tahap Operasi Komersial (Bulan ke-25) sebagai syarat mutlak untuk menembus pasar ekspor industri farmasi dan pakan.
3. Kepastian dan Legalitas Lahan	Mengamankan hak guna lahan pabrik seluas 5 Hektar berstatus Aset Pemda dengan kondisi 100% Clean, Clear, & Ready to Offer (Nol biaya pembebasan lahan) di pesisir Tongke-Tongke, yang disahkan secara hukum pada 9 bulan pertama (Fase Pra-Konstruksi) untuk mereduksi risiko investasi aset (<i>de-risking</i>).
4. Dukungan Pemerintah Daerah dan Aksesibilitas	Menyediakan dan memastikan ketersediaan akses jalan angkutan logistik berpendingin (<i>cold chain</i>) serta integrasi jalur pendistribusian ke Pelabuhan Umum Larea-Rea yang mampu menopang sirkulasi 35 ton bahan baku/produk per hari, siap diakses sepenuhnya pada akhir fase konstruksi (Bulan ke-24).
5. Regulasi Kemudahan Investasi	Menerbitkan dokumen legalitas krusial (KKPR, AMDAL, dan Surat Keterangan SIINas berlandaskan Permenperin No. 37/2025) melalui skema percepatan perizinan terpadu (OSS/PTSP) dalam kurun waktu maksimal 9 bulan pertama, untuk memberikan payung hukum absolut bagi konsorsium swasta (BUP) yang terpilih.

Critical Success Factor (CSF)	Deskripsi
6. Dampak Sosial & Pengentasan Kemiskinan (<i>Pro-Poor & Pro-Job</i>)	Menyerap 150 tenaga kerja langsung dan mengamankan kepastian pendapatan nelayan lokal dengan menandatangani <i>Off-Take Agreement</i> bersama 3 Kampung Nelayan dan 8 Koperasi Desa Merah Putih, yang mulai dieksekusi secara bertahap pada Tahun ke-1 operasional (<i>Pro-Job & Pro-Poor</i>).
7. Nilai Tambah Ekonomi & Keberlanjutan (<i>Green Industry</i>)	Mencapai target pengembalian investasi (balik modal/ <i>Break-even</i>) dalam rentang 4 hingga 6 tahun operasional dengan tingkat Economic IRR yang sehat di angka 16,25%, sekaligus secara konsisten menyumbang peningkatan PDRB daerah sebesar Rp 93,4 Miliar per tahun selama 25 tahun masa konsesi komersial.

B. PENDEKATAN TERPILIH

Sebagai tahap awal sebelum menetapkan satu opsi proyek yang definitif, analisis terhadap Faktor Penentu Keberhasilan (CSF) menyimpulkan bahwa pendekatan investasi yang nantinya terpilih (*preferred option*) harus memenuhi standar kelayakan yang mampu memitigasi risiko secara penuh sekaligus memberikan dampak sosio-ekonomi yang masif.

Secara konseptual, rincian kerangka dasar dari pendekatan ideal yang diusulkan adalah sebagai berikut:

1. Ruang Lingkup
- Pendekatan terpilih harus memiliki ruang lingkup skala besar, yakni mampu menyerap secara maksimal limbah organik perikanan tangkap dari kawasan Tempat Pelelangan Ikan (PPI) dan daerah penyangga (*hinterland*) di sekitarnya.
2. Solusi
- Opsi yang direkomendasikan wajib menawarkan solusi industrialisasi terpadu yang berlandaskan pada prinsip *Blue Economy* dan *Zero Waste*. Solusi ini harus bertumpu pada penggunaan teknologi ekstraksi mutakhir dan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) berstandar global.
3. Pelaksana
- Untuk menjamin efisiensi dan alih teknologi, pengelolaan operasional proyek diharapkan dapat diserahkan sepenuhnya kepada Mitra Swasta atau Badan Usaha Pelaksana (BUP).
4. Implementasi
- Pendekatan terpilih harus memiliki peta jalan (*roadmap*) implementasi yang lincah dan terukur. Secara garis besar, pelaksanaannya wajib dibagi menjadi tiga fase utama: (a) Fase Pra-Konstruksi yang berfokus pada pemenuhan legalitas tata ruang, AMDAL, dan komitmen finansial (*Financial Close*); (b) Fase Konstruksi untuk pembangunan fasilitas fisik dan uji coba mesin (*commissioning*); serta (c) Fase Operasi Komersial dalam skema jangka panjang.
5. Pendanaan dan Pembiayaan
- Secara finansial, opsi ideal diarahkan untuk mengadopsi skema pembiayaan mandiri berskala komersial (B2B) atau skema KSP. Kebutuhan Pengeluaran Modal (CAPEX) diharapkan bersumber dari pendanaan investor swasta atau perbankan, sementara kontribusi Pemerintah Daerah difokuskan pada penyediaan lahan *Clean & Clear* dan kemudahan perizinan guna menstimulasi iklim investasi yang sehat.

Tabel : Ringkasan *Options Frame Work*

Kategori	Pertanyaan	BAU	Ambisi Rendah	Ambisi Sedang (1)	Ambisi Sedang (2)	Ambisi Tinggi
Ruang Lingkup: Apa?	Apakah ruang lingkup potensial proyek	0% Penyerapan. Limbah ikan (± 12.971 ton) dibiarkan menumpuk di kawasan pesisir.	Penyerapan Parsial (<25%). Hanya menjangkau sebagian kecil nelayan lokal	Penyerapan Sedang (50%). Hanya di area PPI Lappa menggunakan lahan kecil (1-2 Ha).	Penyerapan (75%). Skala menengah, namun masih terikat batasan kapasitas utilitas ruang.	100% Penyerapan. Mengolah seluruh limbah PPI & hinterland
Solusi: Bagaimana?	Bagaimanakah proyek akan dilaksanakan	Pembiaran. Hanya diangkut dan dibuang ke TPA sebagai sampah harian (beban DLH).	Teknologi ekstraksi perebusan tradisional tanpa standar mutu dan pengolahan limbah.	Mesin konvensional murni untuk memproduksi minyak ikan pakan ternak (non-ekspor).	Sentrifugasi & Terpadu. Ekstraksi mutakhir dengan IPAL global untuk hasil ekspor (Pharma-Grade) yang rasional	Full Otomatisasi AI & Robotik. Spesifikasi terlalu berlebihan (over-spek), CAPEX akan membengkak.
Pelaksana : Siapa?	Siapa yang akan melaksanakan layanan?	Swakelola Pemda. Dilaksanakan murni oleh Dinas terkait dengan birokrasi pemerintahan yang kaku.	Swadaya UMKM. Dilaksanakan oleh KUB lokal dengan keterbatasan kapasitas manajerial industri.	Skema DBOM. Swasta merancang, membangun, dan operasi, tapi Pemda masih harus ikut intervensi aset.	(Skema KSP). Investor profesional pengelola pabrik yang ditetapkan secara lincah dan transparan melalui proses Tender	Penunjukan Asing / G-to-G. Melibatkan negosiasi lintas kementerian pusat yang memakan waktu sangat panjang.
Implementasi : Kapan?	Kapan proyek dapat dilaksanakan ?	Tidak ada jadwal proyek investasi. Hanya mengikuti rutinitas harian daerah.	Waktu penyelesaian tidak terikat, bergantung pada inisiatif masyarakat.	Konstruksi Jangka Menengah. Rentan konflik pembebasan lahan warga (non-aset Pemda).	Peta Jalan Terukur & Kontrak KSP. 24 bulan pra-konstruksi & fisik. Diikat konsesi serah-terima (Transfer) selama 25 Tahun.	Konstruksi Fast-Track (< 12 bulan). Sangat rentan terhadap kegagalan teknis sipil dan cost overrun.
Pendanaan dan Pembiayaan: Dari mana ?	Darimana sumber pendanaan dan pembiayaan proyek ?	APBD. Dibiayai dari kas daerah tanpa ada pengembalian investasi (ROI).	Hibah/Bantuan. Bersumber dari dana hibah/CSR yang tidak memadai untuk skala industri.	APBD & Utang. Pemda menanggung beban pendanaan melalui PMD atau Pinjaman Daerah.	100% Ditanggung Swasta. Menggunakan ekuitas/sindikasi bank. Nol beban risiko fiskal APBD.	Obligasi Daerah. Syarat emisi dan penjaminan terlalu kompleks untuk profil proyek ini.

► Kesimpulan Pendekatan Terpilih (*Preferred Option*)

Berdasarkan hasil analisis Kerangka Opsi (*Options Framework*) di atas, pendekatan ideal yang diusulkan sebagai *Preferred Option* dirumuskan melalui prinsip kehati-hatian finansial (*prudence principle*) dan manajemen risiko yang ketat. Dalam kajian kelayakan investasi skala masif, memaksakan tingkat spesifikasi tertinggi (Ambisi Tinggi) di setiap lini proyek justru berisiko melahirkan profil kelayakan yang tidak terkendali (*unbankable*). Pendekatan yang terlalu agresif dapat menjebak proyek pada adopsi teknologi yang berlebihan (*over-spek*), pembengkakan Pengeluaran Modal (CAPEX) yang tidak rasional, serta kerumitan birokrasi—seperti keharusan penerbitan obligasi daerah—yang berisiko besar menunda masa implementasi komersial. Oleh karena itu, strategi utama dari proyek ini adalah menemukan keseimbangan kelayakan yang paling efisien.

Titik Keseimbangan (*Sweet Spot*) yang Sangat Disarankan (ditandai dengan indikator hijau) memadukan visi skala masif dengan eksekusi operasional yang realistis dan berlandaskan kepastian hukum. Proyek ini mengunci target penyerapan maksimal (100%) pada Aspek Ruang Lingkup guna memonopoli pasokan bahan baku lokal dan hinterland, yang diamankan di atas aset lahan Pemerintah Daerah seluas 5 hektar berstatus Clean & Clear. Untuk merealisasikannya secara terpadu, proyek ini akan dieksekusi menggunakan tata kelola Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD). Melalui skema ini, fungsi permodalan sepenuhnya ditanggung oleh ekuitas swasta/sindikasi bank, sehingga memastikan proyek berjalan dengan perlindungan mutlak terhadap ruang fiskal APBD Kabupaten Sinjai (Nol Beban Daerah).

Perpaduan indikator rasional ini yang menjadi dasar dari lahirnya inisiatif proyek PRIMA Sinjai (Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai). Pendekatan terpilih ini dikonsolidasikan melalui ikatan kontrak KSP berdurasi 25 tahun, dengan mitra swasta yang akan diseleksi secara lincah, transparan, dan kompetitif melalui mekanisme Tender Pemanfaatan BMD. Desain proyek ini dinilai sebagai kerangka kerja yang paling tangguh terhadap ketidakpastian pasar (*de-risked*), mampu menjamin kepastian Return on Investment (ROI) bagi mitra swasta, sekaligus sukses mewujudkan Visi *Blue Economy* dan pemenuhan standar ESG (*Environment, Social, and Governance*) melalui penciptaan ekosistem *Zero Waste* di kawasan pesisir.

C. INDIKATOR KELAYAKAN EKONOMI

Guna memastikan bahwa investasi pada Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai (PRIMA Sinjai) terjamin keamanan permodalannya (bankable) sekaligus memberikan dampak keekonomian daerah (*Value for Money*) yang maksimal, proyek ini telah diuji menggunakan 4 (empat) indikator utama kelayakan investasi.

Berdasarkan hasil pemodelan proyeksi keuangan dan analisis manfaat sosio-ekonomi selama masa operasional, proyek ini secara mutlak dinyatakan Sangat Layak (*Highly Feasible*) dengan rincian parameter sebagai berikut:

Tabel : Indikator Kelayakan Ekonomi

Parameter Uji	Ambang Batas Kelayakan (Hurdle Rate)	Hasil Proyeksi PRIMA Sinjai	Kesimpulan & Keterangan
1. Economic Net Present Value (ENPV)	Harus bernilai Positif (ENPV > 0)	Rp 15.993.790.725,-	LAYAK (Feasible). Proyek menghasilkan nilai kekayaan bersih yang melampaui total nilai investasi awal (CAPEX), membuktikan efisiensi alokasi modal.
3. Economic IRR (EIRR)	Harus lebih besar dari <i>Social Discount Rate</i> (10% - <i>World Bank</i>)	16%	LAYAK (Feasible). Dampak ekonomi makro (penciptaan lapangan kerja, serapan 12.971 ton limbah, peningkatan PDRB & PAD) melampaui standar suku bunga sosial pemerintah.
4. Benefit-Cost Ratio (BCR)	Harus lebih besar dari 1 (BCR > 1)	1,21	LAYAK (Feasible). Setiap Rp 1,- yang diinvestasikan secara ekonomi akan menghasilkan manfaat bagi masyarakat dan daerah sebesar Rp 1,21 (manfaat lebih besar dari total biaya/risiko).

► Landasan Pencapaian Indikator Ekonomi dan Finansial.

Tingginya tingkat kelayakan investasi proyek PRIMA Sinjai—yang ditunjukkan oleh angka EIRR 16% dan BCR 1,21—bukanlah sekadar proyeksi di atas kertas, melainkan hasil kalkulasi langsung dari besarnya *multiplier effect* (efek ganda) yang diciptakan. Arus kas ekonomi (*Economic Cash Flow*) yang positif ini digerakkan oleh dua motor utama: Manfaat Kuantitatif dan Penghematan Biaya Daerah, dengan rincian sebagai berikut:

1. Manfaat Kuantitatif (Penciptaan Nilai Tambah Ekonomi)

- **Peningkatan Lapangan Pekerjaan (Personil Langsung)**

Proyek ini bertransformasi menjadi padat karya modern dengan menyerap penuh 150 tenaga kerja profesional lokal asal Kabupaten Sinjai. Lapangan kerja langsung ini mencakup posisi manajerial, analis *Quality Control (QC)* farmasi, operator mesin sentrifugasi, teknisi IPAL, hingga staf logistik. Secara kuantitatif, serapan ini memutar dana segar berupa alokasi gaji tetap sedikitnya Rp 5,4 Miliar per tahun, yang secara langsung meningkatkan daya beli dan taraf hidup masyarakat pesisir.

- **Peningkatan Lapangan Pekerjaan Tidak Langsung**

Keberadaan fasilitas ini menciptakan ekosistem rantai pasok (supply chain) baru yang memberdayakan 300 hingga 500 pekerja tidak langsung. Melalui implementasi Off-Take Agreement (kontrak beli siaga) dengan 3 Kampung Nelayan Merah Putih dan 8 Koperasi Desa, proyek ini memonetisasi hasil sampingan tangkapan nelayan yang sebelumnya tidak bernilai. Rantai ekonomi ini juga menghidupkan sektor logistik daerah, termasuk pengemudi armada *cold chain truck* dan operator *cold storage* di PPI Lappa dan kawasan Hinterland.

- **Peningkatan Lapangan Pekerjaan Tidak Langsung**

Katalis utama dari tingginya angka Economic Internal Rate of Return (EIRR 16%) dan NPV (Rp 15,99 Miliar) adalah penciptaan output komoditas bernilai tinggi. Ekstraksi limbah perikanan dikonversi menjadi Pharma-Grade Refined Fish Oil dan Tepung Ikan bermutu ekspor. Proyeksi keuangan menunjukkan bahwa pada titik stabilitas produksinya, utilisasi pabrik ini akan menghasilkan pendapatan bruto (*Revenue*) sebesar Rp 93,45 Miliar per tahun. Angka ini secara makro dihitung sebagai sumbangsih langsung terhadap peningkatan PDRB Kabupaten Sinjai dan devisa ekspor nasional.

2. Penghematan Biaya dan Mitigasi Risiko

- Efisiensi Anggaran Penanganan Limbah (Penghematan APBD)

Dari kacamata keekonomian pemerintah daerah, proyek ini memberikan *Value for Money (VfM)* yang luar biasa melalui skema *Zero Waste*. Selama ini, tingginya pendaratan ikan berbanding lurus dengan tumpukan sisa organik (kepala, tulang, dan jeroan ikan) yang berpotensi mencemari laut dan menuntut alokasi APBD yang besar untuk biaya mitigasi lingkungan pesisir.

Dengan beroperasinya PRIMA Sinjai, sebanyak 12.971 ton limbah perikanan per tahun akan diserap habis oleh pabrik secara gratis dan mandiri. Beban penanganan limbah yang sebelumnya menjadi tanggung jawab Pemda (*Cost Center*), kini 100% diambil alih oleh konsorsium swasta dan diubah menjadi pusat keuntungan (*Profit Center*). Penghematan APBD ini membuat rasio manfaat ekonomi (BCR) melonjak di atas angka 1.

D. DAMPAK LINGKUNGAN & SOSIAL

Proyek PRIMA Sinjai didesain tidak hanya untuk mengejar profitabilitas komersial, tetapi juga untuk memberikan dampak ganda yang transformatif berlandaskan prinsip kelestarian *Environment, Social, and Governance* (ESG). Berikut adalah identifikasi potensi dampak yang akan ditimbulkan:

Tabel : Identifikasi Potensi Dampak

Aspek Lingkungan & Sosial	Potensi Dampak	Penjelasan (Positif/Negatif)	Signifikansi terhadap Kelayakan Proyek
1. Ekologi Pesisir (Penyelesaian Masalah Daerah)	Pengurangan drastis penumpukan limbah organik perikanan di Tempat Pelelangan Ikan (PPI) Lappa dan perairan Sinjai.	Positif.	Memperkuat profil investasi berbasis ESG (<i>Environment, Social, Governance</i>) dan <i>Blue Economy</i> yang menjadi incaran utama pendanaan global.
2. Manajemen Limbah Industri (Padat, Cair, Gas)	Timbulnya buangan sisa proses ekstraksi berupa air limbah, <i>sludge</i> (padatan sisa), dan polusi bau dari pabrik.	Negatif	Syarat mutlak kepatuhan dokumen AMDAL agar terhindar dari sanksi penutupan operasional. Di sisi lain, pengolahan limbah padat menjadi tepung ikan justru menciptakan sumber pendapatan tambahan (<i>revenue stream</i>) baru.
3. Kualitas Air dan Udara	Timbulnya limbah cair dan polusi bau dari proses produksi, ekstraksi, dan operasional mesin sentrifugasi.	Negatif	Merupakan prasyarat mutlak kepatuhan hukum (<i>compliance</i>). Memastikan proyek terhindar dari sanksi penutupan operasional.
4. Ketenagakerjaan	Penciptaan lapangan kerja baru skala masif di Kabupaten Sinjai.	Positif	Meningkatkan daya beli masyarakat dan menjamin tingginya penerimaan serta dukungan dari Pemerintah Daerah.
5. Kesejahteraan Nelayan	Kepastian pasar dan stabilitas pendapatan bagi nelayan lokal atas sisa hasil tangkapan.	Positif	Skema ini menjadi nyawa kelayakan komersial proyek karena mengunci jaminan ketersediaan bahan baku secara jangka panjang bagi kelangsungan mesin pabrik.

Aspek Lingkungan & Sosial	Potensi Dampak	Penjelasan (Positif/Negatif)	Signifikansi terhadap Kelayakan Proyek
6. Nilai Tambah Komoditas (Hilirisasi)	Transformasi status limbah/sisa tangkapan yang tidak bernilai ekonomis menjadi komoditas unggulan ekspor.	Positif	Merupakan urat nadi kelayakan finansial (pendorong tingginya angka IRR dan NPV proyek) serta mewujudkan langsung visi "Hilirisasi Perikanan" daerah.
7. Masyarakat Sekitar (Sosial & Lingkungan Warga)	Munculnya efek ganda ekonomi (peluang usaha mikro/warung) yang diiringi potensi gangguan lalu lintas angkutan pabrik.	Negatif	Memastikan pabrik mendapatkan Izin Sosial (<i>Social License to Operate</i>). Dukungan warga mutlak diperlukan agar proyek dapat berjalan 25 tahun tanpa konflik sosial.

Berdasarkan matriks identifikasi di atas, dapat disimpulkan bahwa proyek IPRO PRIMA Sinjai memiliki potensi dampak positif terhadap lingkungan dan sosial yang jauh lebih besar dan terukur jika dibandingkan dengan potensi dampak negatifnya. Transformasi limbah pesisir menjadi komoditas ekspor bernilai tinggi melalui prinsip *Zero Waste*, yang dibarengi dengan penciptaan lapangan kerja secara masif, memberikan fondasi *Environment, Social, and Governance* (ESG) yang sangat solid. Hal ini secara langsung menunjukkan kepada calon investor bahwa kelayakan ekonomi dari proyek ini tidak hanya terbukti menguntungkan secara komersial (finansial), tetapi juga sepenuhnya terjustifikasi dari perspektif kelestarian lingkungan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat lokal.

Adapun terkait potensi dampak negatif yang mungkin timbul akibat aktivitas operasional pabrik, seperti limbah cair, emisi bau, maupun potensi gangguan kenyamanan lalu lintas logistik, seluruhnya bersifat *manageable* (dapat dikendalikan sepenuhnya). Rincian strategi mitigasi lanjutan, desain teknis pengelolaan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), kepatuhan mutlak terhadap dokumen AMDAL, serta tata kelola risiko sosial bersama warga sekitar akan dijelaskan secara komprehensif pada bagian Management Case. Kesiapan strategi pengelolaan dan mitigasi ini menjadi jaminan bagi investor bahwa operasional proyek akan berjalan aman, mematuhi regulasi pemerintah, dan bebas dari risiko konflik sosial selama masa konsesi.

COMMERCIAL CASE

A. POTENSI PASAR



Sumber : Negara Pengimpor Minyak Ikan Terbesar 2025

Proyek hilirisasi IPRO Minyak Ikan menyasar spektrum pembeli dan konsumen potensial yang sangat masif, mencakup sektor industri skala besar, perorangan, hingga mendukung sasaran strategis pemerintah. **Di tingkat global, konsumen utama didominasi oleh negara-negara maju pengimpor minyak ikan mentah (*crude*) dan murni (*refined*),** di mana nilai pasar minyak ikan global tercatat telah menembus angka USD 3,40 Miliar pada tahun 2025. Angka ini diproyeksikan akan terus meningkat menjadi USD 3,55 Miliar pada tahun 2026. Target pasar ekspor atau pembeli internasional potensial ini meliputi industri pakan akuakultur di Norwegia dengan daya serap impor mencapai 200.057 ton, industri farmasi dan suplemen di Tiongkok sebesar 154.320 ton, dan sektor manufaktur kesehatan dan pakan di Amerika Serikat sebesar 82.615 ton, serta negara seperti Belanda dan Jepang juga memiliki permintaan minyak ikan yang tinggi

2026

Pada skala domestik, target konsumen industri di dalam negeri terkonsentrasi pada perusahaan farmasi dan kosmetik yang menjadi penyerap produk turunan premium seperti kapsul Omega-3. Dari sisi konsumen perorangan, tingginya tren kesadaran kesehatan masyarakat urban di Indonesia telah mendorong lonjakan tajam di pasar suplemen nutrisi, di mana khusus untuk pasar suplemen Omega-3 domestik saja telah bernilai USD 22 Juta pada tahun 2025. Lebih jauh lagi, bagi pemerintah, kehadiran industri ini tidak hanya menjawab urgensi substitusi impor strategis guna menekan ketergantungan dari negara seperti Chile, Tiongkok, dan Australia, tetapi juga menjadi instrumen krusial dalam mendukung program nasional pengentasan stunting. Produk turunan minyak ikan bernutrisi tinggi ini akan menjadi asupan esensial yang menyasar 24 juta anak Indonesia dan 5 juta ibu hamil untuk memastikan pemenuhan gizi dan perkembangan kognitif generasi masa depan. Selain itu, industri peternakan dan akuakultur nasional juga bertindak sebagai pembeli siaga (*captive market*) yang akan menyerap produk sampingan berupa *fish meal* (tepung ikan) berkualitas tinggi.

Kemampuan proyek ini dalam memenuhi tingginya permintaan (*demand*) ditopang oleh kalkulasi suplai bahan baku hulu yang sangat terukur. Mengandalkan produksi perikanan tangkap perairan Kabupaten Sinjai yang sangat stabil dan masif sebesar 32.428 ton per tahun, proyek ini menargetkan pasokan pasti sebesar 12.971 ton limbah perikanan per tahun yang selama ini belum dimanfaatkan.

Berdasarkan perhitungan operasional, pemrosesan 25 ton bahan baku per hari dengan skenario rendemen rata-rata sebesar 5%—mengingat tangkapan didominasi oleh ikan pelagis berlemak tinggi seperti Cakalang dan Tuna—akan menghasilkan volume 1,5 ton (1.500 kg) minyak ikan per hari. Sisa padatan dari proses ekstraksi tersebut tidak akan terbuang, melainkan diproses menjadi 6 hingga 7,5 ton *fish meal* per hari, menjadikan proyek ini sangat menguntungkan secara komersial sekaligus mengadopsi prinsip keberlanjutan *Zero Waste*.

► Akses Distribusi Terintegrasi dan Jaringan Serapan Pasar

Proyek PRIMA Sinjai didukung oleh infrastruktur akses distribusi yang sangat tangguh untuk mengakselerasi penetrasi pasar, baik di tingkat domestik maupun internasional. Secara geografis, kedekatan lokasi pabrik dengan Pusat Pendaratan Ikan (PPI) Lappa serta integrasi jalur distribusi laut melalui Pelabuhan Umum Larea-Rea secara radikal akan memangkas biaya transportasi dan logistik hulu ke hilir. Untuk jangkauan domestik, Pelabuhan Larea-Rea menjadi gerbang distribusi strategis (Hub) untuk mendistribusikan produk hilir (minyak ikan *pharma-grade* dan *fish meal*) ke pusat-pusat industri farmasi, kosmetik, serta pakan ternak di seluruh Indonesia, khususnya efisiensi pengiriman ke Kawasan Timur Indonesia seperti Nusa Tenggara Barat (NTB) dan Sulawesi Tenggara. Sementara untuk eskalasi global, akses logistik Sinjai ini terhubung langsung dengan pelabuhan hub utama di Makassar, membuka pintu ekspor yang mulus dan kompetitif menuju negara-negara pengimpor raksasa minyak ikan seperti Norwegia, Amerika Serikat, dan Tiongkok.

Dalam memastikan serapan produk ke pasar-pasar tersebut, proyek ini menerapkan strategi penetrasi proaktif melalui mekanisme kelincahan *Business-to-Business* (B2B). Pemerintah Daerah berfokus menyiapkan "karpet merah" di sektor hulu berupa penyediaan lahan *Clean and Clear* serta kepastian pasokan bahan baku dari jaringan nelayan. Di sisi lain, tanggung jawab penetrasi pasar hilir didelegasikan kepada Mitra BGS (Konsorsium Investor) melalui instrumen pengamanan *Off-Take Agreement* (Perjanjian Pembeli Siaga). Dengan skema ini, hasil produksi PRIMA Sinjai akan langsung disalurkan oleh entitas korporasi yang memang telah memiliki ekosistem rantai pasok (*supply chain network*) berskala global, menjamin kepastian penjualan tanpa hambatan birokrasi dan mengamankan proyeksi profitabilitas proyek secara maksimal.

B. PERSAINGAN PASAR

Industri pengolahan minyak ikan (*fish oil*) dan tepung ikan (*fish meal*) berskala besar di Indonesia saat ini memiliki pasar yang sangat prospektif namun operasinya masih sangat tersentralisasi di wilayah Pulau Jawa. Pada segmen skala masif yang melayani kebutuhan pakan ternak dan akuakultur, persaingan didominasi oleh beberapa raksasa manufaktur. PT FKS Multi Agro Tbk di Banyuwangi, misalnya, beroperasi dengan kapasitas mesin penepung mencapai 300 hingga 400 ton dan sukses mencatatkan ekspor hampir 1.000 ton hanya pada kuartal pertama tahun 2024 ke Jepang dan Chili. Pemain besar lainnya adalah PT Sumber Yalasamudra yang juga berlokasi di Banyuwangi, dengan daya serap bahan baku mencapai 40 hingga 60 ton per hari dan melakukan pengiriman masif menggunakan tangki berkapasitas 22 Metrik Ton. Selain itu, terdapat PT One Fishery Indonesia di Jakarta yang memfokuskan produksinya pada suplai minyak ikan kaya Omega-3 dan Omega-6 untuk distributor besar.

Di samping pasar masif tersebut, persaingan pada segmen spesifik farmasi dan kesehatan premium diisi oleh fasilitas pabrik khusus seperti Sanfood Indonesia di Malang. Mereka melayani layanan maklon skala massal untuk produk bernilai tinggi, seperti minyak ikan gabus, yang margin keuntungannya jauh di atas produk pakan ternak. Kondisi persaingan nasional yang bertumpuk di Pulau Jawa tersebut justru memosisikan Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai (PRIMA Sinjai) pada ruang Blue Ocean (bebas pesaing langsung) yang sangat strategis. Dengan ketersediaan bahan baku limbah organik perikanan pesisir yang terukur hingga 12.971 ton per tahun, PRIMA Sinjai akan menjadi pionir dan penguasa tunggal industri ini di Kawasan Timur Indonesia.

Menariknya, tingginya volume produksi dan ekspor para raksasa industri di Jawa tidak dipandang sebagai ancaman, melainkan sebagai ceruk pasar B2B. Perusahaan-perusahaan besar tersebut dapat ditargetkan langsung sebagai *Off-Taker* (pembeli siaga) untuk menyerap pasokan *Crude Fish Oil* (CFO) yang dihasilkan fasilitas PRIMA Sinjai. Lebih jauh lagi, keberadaan kompetitor di sektor farmasi premium membuktikan besarnya nilai keekonomian produk turunan perikanan. Hal ini memberikan PRIMA Sinjai kepastian peta jalan berekspansi secara jangka panjang untuk melakukan upgrade menuju fasilitas produksi *Pharmaceutical Grade Fish Oil* di masa depan demi meraih margin keuntungan yang berlipat ganda.

C. KELEBIHAN PROYEK

Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai (PRIMA Sinjai) menawarkan profil investasi yang sangat bankable dan minim risiko. Berbeda dengan proyek greenfield pada umumnya, proyek ini memiliki serangkaian keunggulan kompetitif absolut bagi investor, antara lain:

1. Spesifikasi Produk

- **Minyak Ikan Murni (*Refined Fish Oil / Pharma-Grade*)**

Minyak ikan yang dihasilkan bukanlah minyak mentah biasa, melainkan telah melalui proses pemurnian tinggi (*refined*) yang kaya akan kandungan Omega-3 (EPA dan DHA). Produk ini ditargetkan secara spesifik untuk menyuplai industri farmasi (kapsul suplemen kesehatan), industri kosmetik, serta fortifikasi pangan, baik untuk menekan defisit impor domestik maupun pemenuhan kuota ekspor ke pasar global (seperti Amerika Serikat dan Tiongkok).

- **Tepung Ikan (*Premium Fish Meal*)**

Sebagai produk sampingan (*by-product*) dari padatan sisa ekstraksi, pabrik ini menghasilkan tepung ikan berprotein tinggi. Produk ini merupakan komoditas bernilai tinggi yang permintaannya sangat inelastis (selalu dibutuhkan) oleh industri pakan ternak dan pakan akuakultur berskala besar.

- **Kesegaran Material Mutlak**

Keunggulan terbesar PRIMA Sinjai adalah kedekatan geografis yang absolut dengan sumber bahan baku (*Raw Material Dependency*). Limbah perikanan (kepala, tulang, jeroan) dan ikan pelagis sangat cepat membusuk. Pabrik kompetitor di Jawa seringkali membutuhkan waktu logistik yang panjang untuk mendatangkan bahan baku dari luar pulau, yang memicu tingginya tingkat oksidasi. Pabrik PRIMA Sinjai yang berlokasi tepat di pesisir dan terintegrasi dengan Pusat Pendaratan Ikan (PPI) Lappa memastikan bahan baku langsung diekstraksi dalam kondisi paling segar (hitungan jam). Hasilnya: Minyak ikan dengan tingkat kemurnian lebih tinggi dan bebas bau tengik yang memenuhi standar *Pharma-Grade* global.

2.Nol Risiko Pembebasan Lahan

Proyek ini berdiri di atas lahan seluas 5 Hektar yang berstatus mutlak sebagai Aset Pemerintah Daerah Kabupaten Sinjai. Status lahan yang *Clean and Clear* ini membebaskan investor dari sengketa sosial maupun birokrasi pembebasan tanah yang berbelit, sehingga anggaran dan waktu konstruksi awal dapat ditekan secara maksimal.

3.Jaminan Kepastian Pasokan

Untuk memitigasi risiko fluktuasi cuaca ekstrem dan pergeseran musim tangkap, operasional pabrik dilindungi oleh dua lapis jaminan pasokan:

Hulu Lokal:

Adanya kontrak *Off-Take Agreement* yang mengikat suplai bahan baku dari 3 Kampung Nelayan Merah Putih (termasuk Tongke-Tongke dan Sanjai) serta 8 Koperasi Desa Merah Putih.

Strategi Hinterland:

Pabrik juga menampung pasokan dari daerah penyangga (Kabupaten Bone, Bulukumba, Selayar, dan Wajo) yang memastikan mesin berkapasitas super masif ini dapat terus menyerap pasokan hingga belasan ribu ton per tahun.

Tabel : Produksi Perikanan Tangkap Sinjai dan Hinterland

Kabupaten	Estimasi Produksi Perikanan Tangkap (Ton/Tahun)
Sinjai	38.000
Bulukumba	15.500
Bone	32.200
Selayar	25.500
Wajo	14.300
Total Kapasitas Terintegrasi	125.500 Ton/Tahun

Melalui skema terintegrasi ini, total daya dukung bahan baku di kawasan tersebut melonjak drastis hingga menembus 125.500 ton per tahun. Angka agregasi yang masif ini memberikan jaminan skalabilitas (ruang ekspansi) yang sangat leluasa bagi investor untuk melipatgandakan kapasitas produksi pabrik di masa depan tanpa perlu khawatir akan kelangkaan bahan baku.

4.Profil Finansial yang Sangat Bankable

Dengan desain fasilitas terpadu yang padat dan efisien, kebutuhan *Capital Expenditure (CAPEX)* berada pada angka yang sangat rasional, yakni Rp 113,7 Miliar. Model finansial memproyeksikan Internal Rate of Return (IRR) sebesar 20,4% dengan *Net Present Value (NPV)* yang bernilai positif. Angka ini secara signifikan berada di atas biaya modal rata-rata (WACC), menjamin Payback Period yang efisien bagi konsorsium swasta.

5. Pionir Utama di Pasar Blue Ocean

Belum adanya pabrik pengolahan minyak ikan skala raksasa di wilayah Sulawesi Selatan memosisikan PRIMA Sinjai sebagai penguasa tunggal wilayah (*first-mover advantage*) di Kawasan Timur Indonesia. Hilirisasi ini memiliki pasar siaga (*captive market*) B2B dengan perusahaan manufaktur pakan raksasa di Pulau Jawa, serta potensi ekspansi strategis menuju produk *Pharma-Grade* (farmasi).

6. Legalitas Solid & Integrasi Logistik

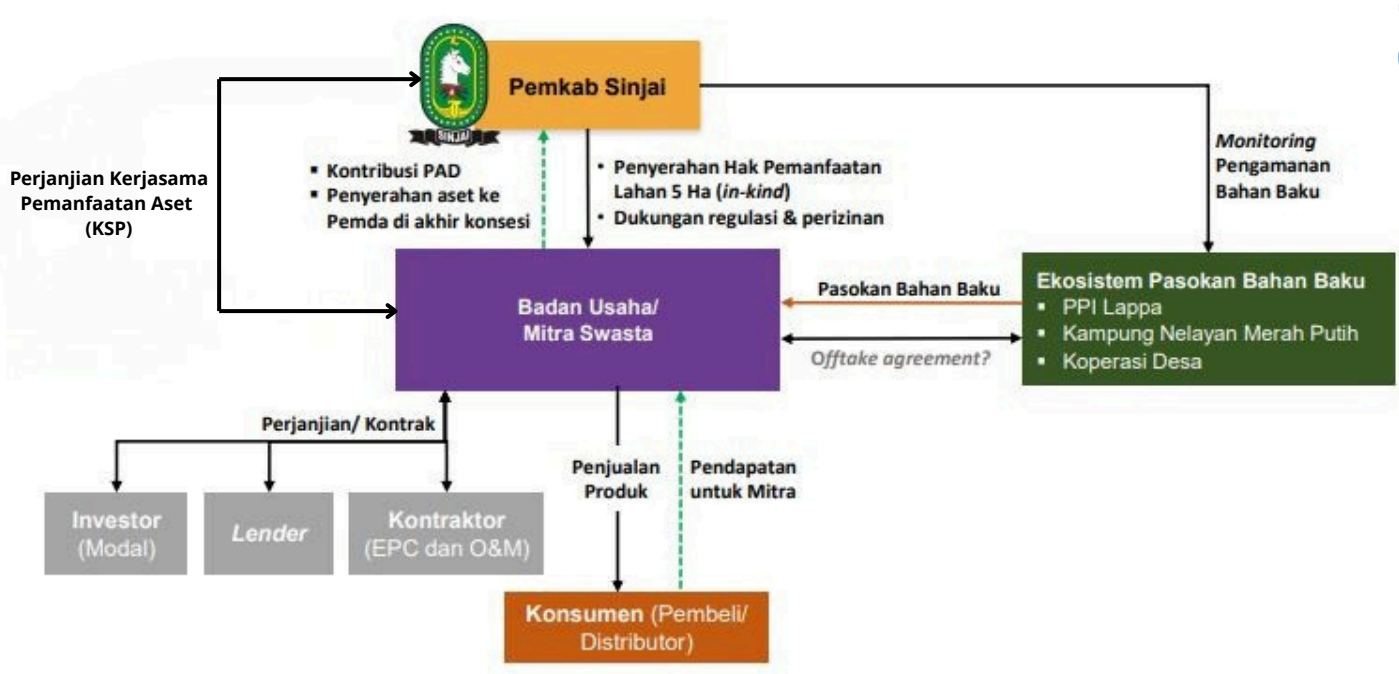
Global Pembangunan di pesisir ini telah dijamin legalitas tata ruangnya melalui pengecualian operasional dalam Permenperin No. 37 Tahun 2025 (ketergantungan terhadap bahan baku rentan rusak). Dari sisi logistik, proyek ini terintegrasi langsung dengan Pelabuhan Umum Larea-Rea, yang membuka jalur distribusi dan ekspor produk *Crude Fish Oil (CFO)* maupun tepung ikan secara efisien ke daerah strategis lain (NTB, Sulawesi Tenggara, dll) hingga pasar global.

7. Pemenuhan Standar ESG dan Green Industry

PRIMA Sinjai bukan sekadar fasilitas manufaktur, melainkan fasilitas pembersih lingkungan berkonsep Green Industry. Dengan skema *Zero Waste*, pabrik ini secara mandiri menyelesaikan masalah daerah dengan menyerap 12.971 ton limbah organik perikanan setiap tahunnya. Kepatuhan mutlak terhadap dokumen AMDAL dan penyediaan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) menjadikan proyek ini incaran utama bagi sumber pendanaan hijau (*Green Financing*).

D. STRUKTUR KONTRAK

Gambar: Struktur Kontrak Prima Sinjai



Struktur kontraktual proyek hilirisasi IPRO PRIMA Sinjai dirancang secara komprehensif menggunakan kerangka **Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) Barang Milik Daerah (BMD)** yang berlandaskan pada Permendagri Nomor 7 Tahun 2024. Melalui skema KSP di atas lahan milik Pemerintah Kabupaten Sinjai ini, masa perjanjian kerja sama ditetapkan dengan durasi konsesi selama 25 tahun. Struktur investasi berjalan dengan pendekatan Business-to-Business (B2B) tanpa membebani keuangan daerah. Dalam tata kelola ini, posisi Pemerintah Kabupaten Sinjai adalah sebagai pemilik aset yang memfasilitasi lahan, sementara konsorsium mitra swasta bertindak sebagai pelaksana tunggal yang membiayai dan mengoperasikan pabrik guna menghasilkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui sistem kontribusi tetap dan pembagian keuntungan (*profit sharing*).

Sejalan dengan prinsip kerja sama B2B tersebut, pelaksanaan perjanjian pembelian (*off-take agreement*) sama sekali tidak disentralisasi oleh Pemerintah Kabupaten Sinjai. Pihak konsorsium investor memegang kendali penuh untuk menandatangani kontrak perjanjian secara langsung dengan 8 Koperasi Desa Merah Putih dan 3 Kampung Nelayan Merah Putih untuk kepastian pasokan bahan baku, serta mengelola pemasaran hilir secara mandiri. Oleh karena itu, harga jual produk akhir sepenuhnya ditentukan oleh pihak mitra swasta berdasarkan mekanisme suplai dan permintaan pasar komoditas global, tanpa adanya intervensi penentuan harga dari Pemerintah Kabupaten Sinjai.

Tabel : Alokasi Peran dan Tanggung Jawab Skema KSP

Pihak Terlibat	Peran Utama	Rincian Tanggung Jawab & Alokasi Risiko
Pemerintah Kabupaten Sinjai	Fasilitator & Penyedia Aset (Hulu)	• Penyediaan Aset: Menyerahkan hak pemanfaatan lahan seluas 5 Hektar dengan status <i>Clean and Clear</i> (bebas sengketa) sebagai bentuk dukungan modal non-tunai (<i>in-kind</i>). • Kepastian Suplai Hulu: Memfasilitasi dan mengamankan ekosistem pasokan bahan baku yang stabil dari PPI Lappa, 3 Kampung Nelayan Merah Putih, dan 8 Koperasi Desa. • Dukungan Regulasi: Memberikan kemudahan perizinan terpadu (Kesesuaian Tata Ruang/KKPR, Persetujuan Lingkungan/AMDAL) serta memastikan ketersediaan insentif daerah (seperti <i>Tax Allowance</i>).
Badan Usaha Pelaksana / Mitra Swasta	Pemodal, Operator & Penetrasi Pasar (Hilir)	• Pembiayaan & Konstruksi: Menanggung 100% risiko pembiayaan modal awal (CAPEX) sebesar Rp 113,7 Miliar serta mengeksekusi penyelesaian fisik pabrik dan <i>cold storage</i> dalam durasi 24 bulan. • Operasional & Akses Pasar: Bertanggung jawab penuh atas operasional harian berstandar <i>pharma-grade</i> dan mengamankan jalur penjualan melalui <i>Off-Take Agreement</i> (pembeli siaga) domestik maupun global. • Kontribusi & Transfer Aset: Membayar kontribusi tahunan (PAD) ke kas daerah selama masa operasi komersial, dan menyerahkan seluruh aset fasilitas ke Pemda pada akhir masa konsesi (Tahun ke-25).

► **Kriteria Minimum Kualifikasi Mitra Swasta / Konsorsium (Investor)**

Untuk menjamin kelancaran tahap konstruksi hingga operasi komersial proyek IPRO PRIMA Sinjai, Pemerintah Kabupaten Sinjai menetapkan syarat kualifikasi minimum yang ketat bagi calon Badan Usaha Pelaksana (Mitra KSP) yang akan dipilih :

Tabel : Kriteria Minimum Investor

Kategori Kriteria	Persyaratan Minimum Kualifikasi (Syarat Wajib)	Tujuan & Justifikasi Kelayakan
1. Legalitas & Kepatuhan Administrasi	- Berbentuk Perseroan Terbatas (PT) tunggal atau Konsorsium Nasional/Asing. - Memiliki NIB aktif dan rekam jejak hukum yang bersih (tidak masuk dalam Daftar Hitam Nasional/LKPP).	Memastikan bahwa entitas yang bermitra dengan Pemda adalah badan usaha yang sah, kredibel, dan tidak berisiko gagal kontrak secara hukum.
2. Kapasitas Finansial (Pemodalan)	- Memiliki kemampuan ekuitas (modal mandiri) minimal 30% dari total CAPEX. - Mampu melampirkan Surat Dukungan Pembiayaan Khusus (<i>Bank Support Letter / Letter of Intent</i>) dari lembaga perbankan untuk mendanai 100% total CAPEX sebesar Rp 113,79 Miliar.	Memitigasi risiko <i>default</i> atau mangkraknya proyek di tengah jalan akibat kehabisan dana konstruksi pada rentang 18 bulan pertama.
3. Akses Pasar Komersial & Jaringan	- Wajib memiliki tautan rantai pasok global/domestik. - Mampu melampirkan draf Surat Perjanjian Pembeli Siaga (<i>Off-Take Agreement</i>) atau Lol pembelian produk Minyak Ikan (<i>Pharma-Grade</i>) dan <i>Fish Meal</i> dari industri hilir.	Menjamin bahwa sejak hari pertama beroperasi, pabrik sudah memiliki pembeli pasti, sehingga risiko pasar (kegagalan penjualan) menjadi 0%.
4. Pengalaman & Kapasitas Teknis	- Berpengalaman minimal 3-5 tahun dalam operasional industri manufaktur, manufaktur makanan/farmasi, atau pengolahan perikanan skala besar. - Mampu menghadirkan teknologi mesin ekstraksi/sentrifugasi mutakhir.	Memastikan standar kualitas produk akhir memenuhi syarat ketat pasar ekspor dan regulasi farmasi (sertifikasi GMP & ISO).
5. Komitmen ESG (Lingkungan & Sosial)	- Berkomitmen menandatangani pakta integritas untuk penerapan teknologi <i>Zero Waste</i> dan IPAL berstandar AMDAL. - Bersedia menyerap minimal 70% tenaga kerja dari masyarakat lokal Kabupaten Sinjai.	Memenuhi standar investasi hijau (<i>Green Industry</i>) dunia serta sejalan dengan visi pengentasan kemiskinan dan penyerapan tenaga kerja (<i>Pro-Poor & Pro-Job</i>) Pemda.

E. RENCANA JADWAL PENGADAAN

Proses pemilihan Mitra Badan Usaha (Konsorsium Investor) dirancang secara komprehensif dalam kerangka waktu 6 (enam) bulan, dengan mengedepankan prinsip persaingan terbuka (*Open Bidding*), transparansi mutlak, dan kesiapan tata kelola (*Good Corporate Governance*):

Tabel : Timeline Indikatif Pengadaan Mitra (Skema KSP)

Bulan Ke-	Tahapan Pengadaan	Rincian Aktivitas Utama
Bulan 1	Persiapan & Pengumuman Lelang	• Penyiapan Dokumen Tender dan draf Perjanjian KSP oleh Panitia Pemilihan Mitra Pemkab Sinjai. • Pengumuman lelang Pemanfaatan secara terbuka di media massa dan portal investasi Nasional.
Bulan 2	Pendaftaran & Prakualifikasi	• Masa pendaftaran dan pengambilan dokumen lelang oleh calon investor/konsorsium. • Pemasukan Dokumen Prakualifikasi (evaluasi legalitas korporasi dan kapasitas finansial dasar).
Bulan 3	Evaluasi Awal & Aanwijzing	• Evaluasi Prakualifikasi dan pengumuman daftar peserta lolos (<i>Shortlisted Bidders</i>). • Pemberian Penjelasan teknis (<i>Aanwijzing</i>) dan peninjauan lapangan (<i>Site Visit</i>) ke lokasi 5 Ha di Tongke-Tongke.
Bulan 4	Pemasukan Proposal Bisnis	• Pemasukan Dokumen Proposal Penawaran akhir dari investor (mencakup Desain Teknis Pabrik, RAB Rp 113,79 Miliar, dan lampiran <i>Off-Take Agreement</i>).
Bulan 5	Evaluasi Akhir & Negosiasi	• Pembukaan dan Evaluasi Proposal oleh Panitia Pemilihan bersama tim ahli • Proses negosiasi akhir terkait besaran Kontribusi PAD Tahunan dan pembagian peran.
Bulan 6	Penetapan & Penandatanganan	• Penetapan dan Pengumuman Pemenang Lelang KSP. • Masa Sanggah. • Penandatanganan Perjanjian KSP dan inisiasi proses <i>Financial Close</i>.

Secara keseluruhan, rancangan *timeline* pengadaan 6 (enam) bulan ini merupakan titik ekuilibrium yang sempurna antara efisiensi birokrasi (*fast-track*) dan prinsip kehati-hatian investasi (*prudence*). Durasi ini secara efektif menepis stigma proses lelang pemerintah yang berbelit-belit, sekaligus tetap memberikan ruang evaluasi yang sangat memadai bagi Pemerintah Kabupaten Sinjai untuk membedah kekuatan riil ekuitas Rp 113,7 Miliar serta keabsahan *Off-Take Agreement* dari para calon mitra. Melalui kepastian jadwal yang presisi dan transparan ini, IPRO PRIMA Sinjai mendemonstrasikan statusnya sebagai proyek yang benar-benar tangguh dan *ready to offer*, memberikan garansi kenyamanan bagi investor kelas kakap untuk segera mengeksekusi visi industrialisasi perikanan di Kawasan Timur Indonesia.

FINANCIAL CASE

A. RINCIAN CAPITAL EXPENDITURE

Untuk memastikan pembangunan Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai berjalan terencana, efisien, dan sesuai standar industri pengolahan hasil perikanan berorientasi ekspor, maka estimasi kebutuhan modal awal atau *Capital Expenditure (Capex)* disusun secara komprehensif.

Berikut adalah rincian estimasi modal awal (*Capital Expenditure*) :

Uraian	Nilai (Rp)	% Total
Pematangan Lahan 5 Hektar	Rp2.750.000.000	2,42%
Cut and Fill	Rp4.250.250.000	3,74%
Jalan dan Loading	Rp6.050.000.000	5,32%
Drainase	Rp1.450.000.000	1,27%
Keamanan Perimeter	Rp1.600.000.000	1,41%
Landscaping	Rp1.000.000.000	0,88%
Gedung Produksi	Rp12.000.000.000	10,55%
Gudang	Rp10.700.000.000	9,40%
Fasilitas Pendukung	Rp4.475.600.000	3,93%
Utilitas Gedung	Rp1.600.000.000	1,41%
Workshop	Rp875.000.000	0,77%
MEP & Utilitas	Rp14.300.000.000	12,60%
Mesin Ekstraksi Minyak Ikan Modern (25 ton sehari, utilitas 95%)	Rp10.000.000.000	8,79%
Alat Sentrifugasi Putaran Tinggi	Rp7.200.000.000	6,33%
Reaktor Pemurnian	Rp4.500.000.000	3,95%
Fasilitas Produksi Tepung Ikan	Rp10.000.000.000	8,79%
Peralatan QC dan laboratorium	Rp7.137.500.000	6,27%
Sistem Pendukung	Rp4.100.000.000	3,60%
Pengembangan Proyek	Rp2.900.000.000	2,50%
Pre-operating	Rp1.587.350.000	1,40%
Contingency 5%	Rp5.418.785.000	4,80%
Total	Rp113.794.485.000	100%



B. RINCIAN OPERATIONAL EXPENDITURE (OPEX)

Setelah kebutuhan investasi awal terpenuhi, keberlanjutan dan profitabilitas proyek ditentukan oleh efisiensi pengelolaan biaya operasional atau *Operational Expenditure (Opex)*. Estimasi Opex disusun untuk menggambarkan seluruh kebutuhan biaya rutin tahunan yang diperlukan untuk menjaga kelangsungan produksi secara optimal, mencakup tenaga kerja, energi dan utilitas, pemeliharaan mesin dan bangunan, serta biaya operasional penunjang lainnya, dengan asumsi pengelolaan yang efisien dan terkendali seiring dengan peningkatan kapasitas produksi dari tahun ke tahun.

Berikut adalah rincian estimasi *operasional expenditure (OPEX)* tahunan :

Uraian	Nilai/Tahun (Rp)	% Total
Manajemen (4 orang)	Rp910.000.000	2,68%
Teknis (10 orang)	Rp1.040.000.000	3,06%
Produksi (110 orang)	Rp5.434.000.000	16,01%
Support Operasi (16 orang)	Rp1.040.000.000	3,06%
Administrasi (10 orang)	Rp520.000.000	1,53%
Benefit 150 orang (BPJS, lembur, tunjangan)	Rp2.160.000.000	6,36%
Listrik (6.120.000 kWh)	Rp9.480.000.000	27,93%
Air (36.000 m³)	Rp360.000.000	1,06%
Pengolahan Air	Rp750.000.000	2,21%
Solar genset dan utilitas	Rp500.000.000	1,47%
Maintenance	Rp3.100.000.000	9,13%
PPE dan Perlengkapan K3	Rp225.000.000	0,66%
Consumables produksi dan workshop	Rp450.000.000	1,33%
Quality Control	Rp300.000.000	0,88%
Lingkungan	Rp350.000.000	1,03%
Jasa Pendukung	Rp6.480.000.000	19,10%
Administrasi	Rp600.000.000	1,80%
Logistik Internal	Rp240.000.000	0,70%
Total	Rp33.939.000.000	100%



C. RENCANA SUMBER PEMBIAYAAN

Proyek IPRO Minyak Ikan PRIMA Sinjai akan ditawarkan kepada investor swasta (Badan Usaha) menggunakan skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) Barang Milik Daerah. Dalam skema ini, pihak investor akan bertanggung jawab penuh untuk membiayai, membangun, dan mengoperasikan fasilitas pabrik ekstraksi minyak ikan selama masa konsesi yang disepakati. Setelah masa konsesi berakhir, seluruh aset pabrik yang masih beroperasi optimal akan diserahkan kembali kepada Pemerintah Kabupaten Sinjai.

Berdasarkan total kebutuhan dana prapembangunan, pembiayaan proyek ini akan dipenuhi melalui struktur permodalan 70% Pinjaman (*Debt*) dan 30% Ekuitas (*Equity*) dari pihak investor. Sedangkan Pemerintah Daerah menyiapkan lahan seluas 5 hektar. Struktur pembiayaan dibagi secara proporsional sebagai berikut :

Tabel : Sumber Pembiayaan Proyek

Komponen Pembiayaan	Porsi / Bentuk	Nilai (Rp) / Deskripsi	Sumber Dana / Penanggung Jawab
Pinjaman Kreditur (<i>Debt</i>)	70%	Rp79.656.139.500	Sindikasi Perbankan / Lembaga Keuangan / Kredit Investasi
Modal Disetor (<i>Equity</i>)	30%	Rp34.138.345.500	Kas Internal Konsorsium Investor Swasta
Total Investasi Kas (CAPEX & Modal Kerja)	100%	Rp113.794.485.000	Total Kebutuhan Modal Tunai Swasta
Kontribusi Lahan & Fasilitas (<i>In-Kind</i>)	Non-Kas	Lahan Aset Pemda 5 Ha (<i>Clean & Clear</i>) + Fasilitas Izin	Pemerintah Kabupaten Sinjai

D. KETERJANGKAUAN PROYEK

1. Asumsi Pendapatan Proyek

Pabrik IPRO PRIMA Sinjai didesain untuk menyerap bahan baku berupa limbah perikanan (kepala, tulang, dan jeroan ikan) sebanyak 25 ton (25.000 kg) per hari. Dari total input bahan baku tersebut, fasilitas mesin ekstraksi akan menghasilkan dua lini produk komersial, yakni Minyak Ikan (*Fish Oil*) sebagai produk utama dan Tepung Ikan (*Fish Meal*) sebagai produk sampingan (*by-product*).

Tabel : Asumsi Pendapatan Proyek

Kategori Asumsi	Parameter / Komponen	Nilai Asumsi	Keterangan / Justifikasi
Kapasitas & Output Produksi	Input Bahan Baku (Limbah Ikan)	25 Ton / Hari	Pasokan dari pendaratan PPI Lappa & daerah hinterland.
	Kapasitas Produksi Minyak Ikan	1.300 Kg / Hari	Output utama (Main product).
	Kapasitas Produksi Tepung Ikan	5.000 Kg / Hari	Produk sampingan (<i>By-product / Fish Meal</i>).
	Hari Kerja Efektif	300 Hari / Tahun	Menyisakan 65 hari untuk jadwal maintenance dan toleransi cuaca.
Efisiensi Mesin & Mutu	Utilitas Kapasitas Produksi	95%	Standar optimal operasi mesin manufaktur berkelanjutan.
	Yield Produk Layak Jual	80%	Penyangga atas produk yang tidak lolos QC atau susut teknis.
Harga Jual Pasar	Harga Jual Minyak Ikan	Rp 90.000 / Kg	Kualitas <i>Refined / Pharma-Grade</i> untuk industri farmasi.
	Harga Jual Tepung Ikan	Rp 13.523 / Kg	Komoditas curah untuk industri pakan ternak/akuakultur.
Rasio Biaya Operasional (OPEX)	Beban Bahan Baku	10% dari Pendapatan	Sangat rendah (memanfaatkan limbah).
	Beban Logistik Keluar (<i>Outbound</i>)	5% dari Pendapatan	Biaya logistik rantai dingin dan pengapalan ke pelabuhan.
	Beban Penjualan & Pemasaran	2% dari Pendapatan	Sangat efisien karena menggunakan skema kontrak pembeli siaga
Jadwal Peningkatan Kapasitas (<i>Ramp-Up</i>)	Tahun ke-1	70%	Masa kalibrasi mesin, commissioning lanjutan, dan adaptasi rantai pasok.
	Tahun ke-2	80%	Optimalisasi ekosistem pekerja dan shifting (24 jam).
	Tahun ke-3	90%	Peningkatan efisiensi distribusi dari daerah penyangga.
	Tahun ke-4 dan seterusnya	100%	Mencapai titik stabilitas operasi maksimal

Secara keseluruhan, rumusan asumsi dasar operasional dan finansial di atas mencerminkan skenario perencanaan bisnis yang sangat prudent (mengedepankan kehati-hatian) dan bankable. Penerapan standar batas hari kerja efektif (300 hari), penyangga yield kelayakan produk (80%), serta jadwal *ramp-up* utilisasi yang bertahap, secara khusus dirancang untuk memitigasi risiko downtime mesin dan fluktuasi rantai pasok pada masa awal operasi. Di sisi lain, struktur rasio biaya bahan baku yang sangat efisien (10%) berkat penerapan circular economy (pemanfaatan limbah perikanan) akan menjadi sabuk pengaman (*cushion*) yang menjamin margin profitabilitas proyek tetap tebal dan tangguh, sekalipun terjadi volatilitas harga di pasar global.

2. Proyeksi Arus Kas Proyek (*Project Cash Flow*)

Untuk memberikan gambaran yang transparan dan komprehensif mengenai pergerakan dana serta likuiditas proyek selama masa konsesi 25 tahun, berikut disajikan pemodelan Arus Kas (*Cash Flow*) Proyek IPRO PRIMA Sinjai. Proyeksi ini disusun berlandaskan skenario moderat-konservatif yang menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian (*prudence principle*). Dalam pemodelan ini, kami secara ketat memperhitungkan tahapan serapan Pengeluaran Modal (CAPEX) yang dibagi pada masa pra-komersial, jadwal peningkatan kapasitas produksi (*ramp-up*) secara bertahap, serta efisiensi Beban Operasional (OPEX) yang ditekan seminimal mungkin berkat pemanfaatan limbah sirkular. Pendekatan ini sengaja dirancang untuk menghindari asumsi yang over-optimistic, sehingga angka yang disajikan benar-benar mencerminkan ketahanan finansial proyek di skenario dunia nyata.

Secara struktural, tabel arus kas ini memisahkan dengan tegas antara fase masa konstruksi (Tahun 1 dan 2) dengan masa operasi komersial yang dimulai pada Tahun ke-3. Pada dua tahun pertama, arus kas mencerminkan penyerapan investasi murni (*burning rate*) untuk pembangunan fisik pabrik dan pengadaan teknologi ekstraksi modern. Begitu memasuki fase operasional, pabrik diproyeksikan langsung mencetak Arus Kas Bersih (*Net Cash Flow*) yang positif dan stabil di angka yang sangat sehat. Berkat tingginya margin keuntungan dari produk *pharma-grade* (minyak ikan murni) dan besarnya serapan pasar untuk fish meal, proyek ini diproyeksikan mampu mengembalikan seluruh modal awal (*Payback Period*) hanya dalam waktu 6 tahun—sebuah rasio pengembalian yang sangat cepat dan bankable untuk ukuran industri manufaktur skala besar.

Melalui pemetaan finansial yang terstruktur ini, calon konsorsium investor dan mitra sindikasi perbankan dapat memvalidasi langsung tingkat kesehatan likuiditas IPRO PRIMA Sinjai. Artinya, setelah melewati masa pengembalian modal di awal tahun ke-6 beroperasi, investor murni akan menikmati akumulasi profitabilitas secara utuh selama belasan tahun sisa masa konsesi. Didukung oleh kepastian suplai bahan baku dari skema penyangga *hinterland* dan tingginya permintaan ekspor global, proyeksi arus kas ini menjadi instrumen bukti bahwa PRIMA Sinjai adalah proyek yang tangguh terhadap guncangan pasar, sangat menguntungkan, dan berstatus *Ready to Offer*.

Tabel : Proyeksi Arus Kas Proyek

Satuan : IDR Juta

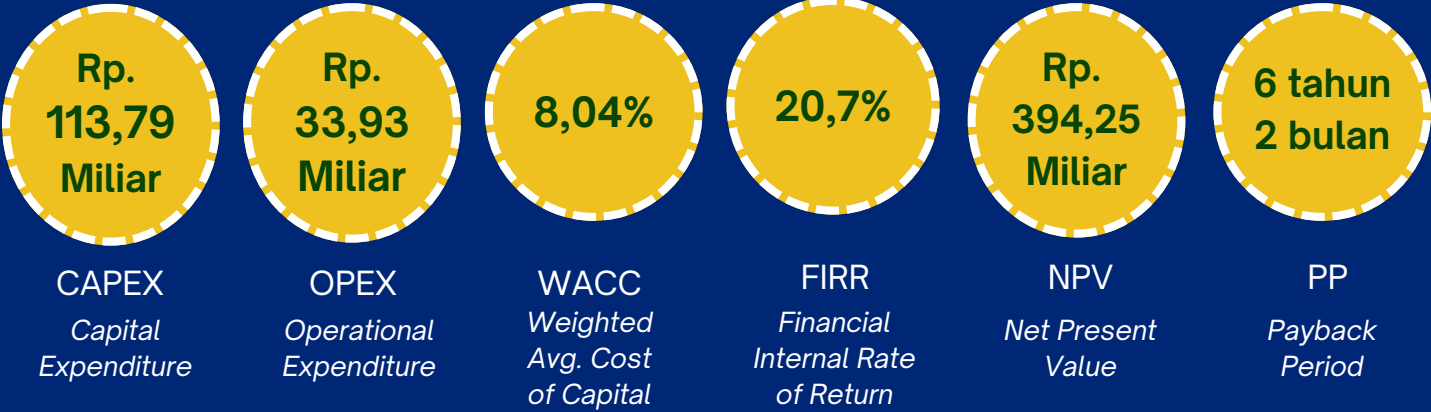
Uraian	Thn 1	Thn 2	Thn 3	Thn 4	Thn 5	Thn 6	Thn 7	Thn 8	Thn 9	Thn 10	Thn 11	Thn 12	Thn 13
CAPEX	(56.897)	(56.897)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPEX	0	0	(26.269)	(27.057)	(27.869)	(28.705)	(29.566)	(30.453)	(31.367)	(32.308)	(33.277)	(34.275)	(35.303)
Pendapatan	0	0	24.456	30.604	37.701	45.869	50.227	54.998	60.223	65.945	72.209	79.069	86.581
Net Cash Flow	(56.897)	(56.897)	(1.813)	3.547	9.832	17.164	20.661	24.545	28.857	33.637	38.932	44.794	51.277

Uraian	Thn 14	Thn 15	Thn 16	Thn 17	Thn 18	Thn 19	Thn 20	Thn 21	Thn 22	Thn 23	Thn 24	Thn 25	Thn 26
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPEX	(36.362)	(37.453)	(38.577)	(39.734)	(40.926)	(42.154)	(43.419)	(44.721)	(46.063)	(47.445)	(48.868)	(50.334)	(51.844)
Pendapatan	94.806	103.812	113.675	124.474	136.299	149.247	163.426	178.951	195.951	214.567	234.951	257.271	281.712
Net Cash Flow	58.443	66.359	75.098	84.739	95.372	107.093	120.007	134.230	149.888	167.122	186.082	206.937	229.867

Berdasarkan proyeksi arus kas, keterjangkauan Proyek Pusat Industri Minyak Ikan Andalan Sinjai terbukti sangat layak. Dengan total kebutuhan Belanja Modal (Capex) yang efisien dan terukur sebesar Rp 113,79 Miliar yang dialokasikan pada Tahun ke-1 dan Tahun ke-2, proyek ini mulai menghasilkan pendapatan pada Tahun ke-3 sebesar Rp 24,45 Miliar yang bersumber dari dua produk bernilai tinggi yaitu Minyak Ikan dan Tepung Ikan melalui model bisnis zero waste. Meskipun pada tahun awal operasi arus kas masih dalam tahap penyesuaian sebesar minus Rp 1,81 Miliar, proyek dengan cepat berbalik menghasilkan arus kas operasional positif pada Tahun ke-4 sebesar Rp 3,54 Miliar, yang menunjukkan pencapaian break-even operasional yang lebih cepat dari standar industri.

Keunggulan finansial proyek ini terletak pada pengendalian Total Biaya Operasional yang sangat efisien dengan rata-rata kenaikan hanya 3% per tahun, jauh di bawah laju pertumbuhan pendapatan sebesar 9,5% per tahun, sehingga menciptakan margin keuntungan yang terus melebar. Hal ini tercermin dari pertumbuhan Arus Kas Operasional yang eksponensial, dari Rp 44,79 Miliar pada Tahun ke-12 menjadi Rp 51,27 Miliar pada Tahun ke-13 dan mencapai Rp 229,86 Miliar pada Tahun ke-26, sementara Total Pendapatan pada periode yang sama tumbuh dari Rp 79,06 Miliar menjadi Rp 281,71 Miliar. Dengan tren tersebut, Payback Period tercapai pada Tahun ke 6 , setelah itu proyek akan menjadi mesin pencetak keuntungan jangka panjang yang berkelanjutan. Melihat struktur investasi yang moderat, pendapatan ganda yang stabil, profitabilitas tinggi, dan dukungan bahan baku melimpah serta pasar global minyak ikan yang terus tumbuh, proyek ini menawarkan investasi yang tidak hanya terjangkau untuk didanai, tetapi juga aman, berkelanjutan, dan profitable dalam jangka panjang.

KELAYAKAN FINANSIAL



Berdasarkan pada hasil perhitungan kelayakan finansial. Pengembangan Sentra Minyak Ikan Terpadu Sinjai dinyatakan **LAYAK** secara finansial

MANAGEMENT CASE

A. STRUKTUR TIM PROYEK

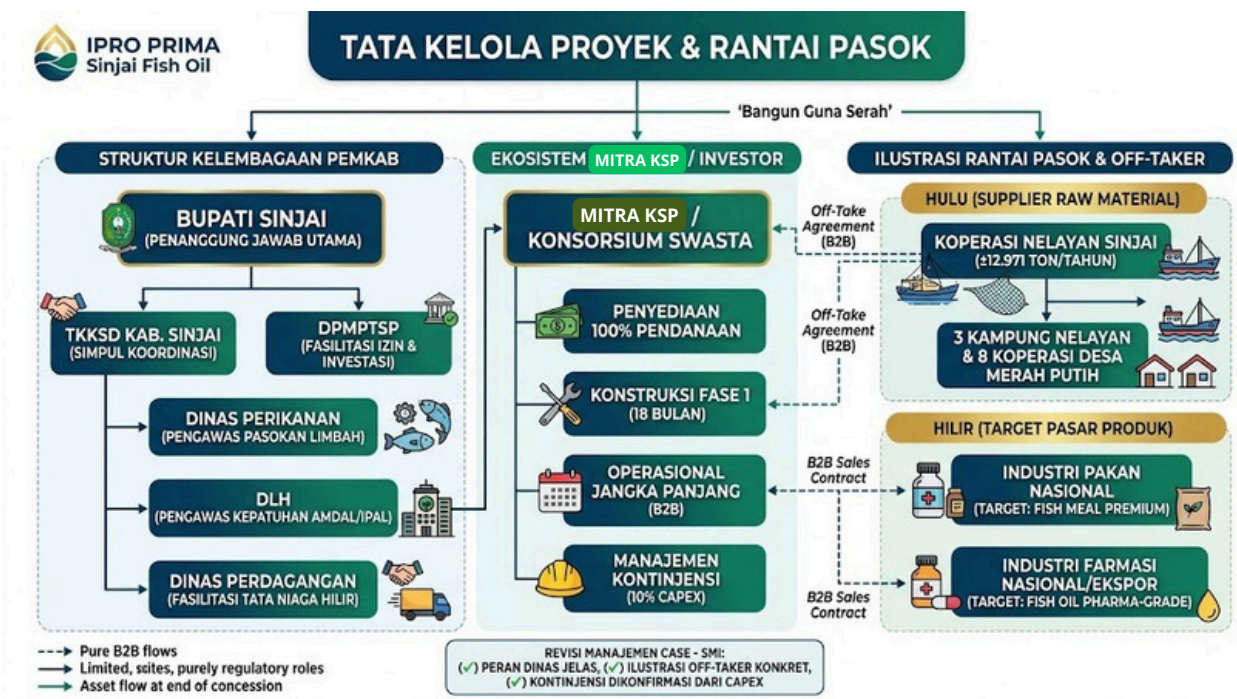
1. Identifikasi Stakeholders Proyek

Proyek PRIMA Sinjai dikelola melalui kemitraan strategis terintegrasi dari hulu ke hilir: Pemda Sinjai memfasilitasi lahan dan perizinan, Konsorsium Investor mendanai dan mengoperasikan pabrik, Koperasi Nelayan menyuplai bahan baku, Perusahaan *Off-Taker* menyerap pasti produk jadi, serta Masyarakat dan Institusi Pendidikan Lokal mendukung penyediaan SDM dan kondusivitas operasional

Pihak / Stakeholder	Peran	Tanggung Jawab
1. Bupati Sinjai	Penanggung Jawab Utama Proyek	Memegang otoritas penuh sebagai ultimate approver, menetapkan pemenang Mitra Swasta melalui mekanisme Tender Pemanfaatan BMD, serta mengesahkan Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
2. Tim Koordinasi Kerja Sama Daerah (TKKSD)	Simpul Koordinasi Lintas Instansi	Bertindak sebagai perpanjangan tangan Bupati untuk melakukan pengawasan operasional harian, mengevaluasi progres proyek, dan menyelesaikan hambatan birokrasi (<i>debottlenecking</i>).
3. BAPPEDA Sinjai	Perencana Strategis Daerah	Mengevaluasi dan memastikan bahwa proyek hilirisasi ini selaras dengan target makro ekonomi dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Sinjai.
4. DPMPTSP Sinjai	Fasilitator Investasi & Perizinan	Mengawal kelancaran realisasi nilai investasi dan memfasilitasi kepatuhan perizinan terpadu (OSS) agar Mitra KSP dapat segera memulai konstruksi fisik pabrik.
5. Dinas Perikanan Sinjai	Pengawas Sektor Hulu & Pasokan	Meninjau integrasi serapan pasokan bahan baku limbah ikan dari PPI Lappa beserta daerah <i>hinterland</i> , dan memastikan proyek berdampak langsung pada kesejahteraan nelayan.

Pihak / Stakeholder	Peran	Tanggung Jawab
6. Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan Sinjai	Pengawas Kepatuhan Lingkungan (ESG)	Memastikan kepatuhan ketat terhadap dokumen AMDAL, memonitor operasional Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), dan menjamin standar <i>Zero Waste</i> terpenuhi.
7. Dinas Perindustrian, Perdagangan & ESDM Sinjai	Fasilitator Tata Niaga & Hilir	Membantu kelancaran perizinan tata niaga produk turunan, serta memberikan kemudahan regulasi untuk penetrasi ekspor produk minyak ikan (<i>pharma-grade</i>).
8. Mitra Swasta / Konsorsium Investor	Badan Usaha Pelaksana (BUP), Penyedia Dana Utama (<i>Financier</i>), & Operator Pabrik.	Menyediakan 100% pendanaan (Financial Close untuk CAPEX & OPEX), mengeksekusi konstruksi, mengoperasikan pabrik secara B2B, dan menyerahkan aset ke Pemda di akhir masa konsesi.
9. Koperasi & Kampung Nelayan Merah Putih	Pemasok Utama Bahan Baku Industri (Rantai Pasok Hulu).	- Menyediakan pasokan limbah organik perikanan (target serapan 12.971 ton/tahun) dengan standar kesegaran yang disyaratkan pabrik. - Terikat secara legal melalui <i>Off-Take Agreement</i> (Perjanjian Jual-Beli) untuk menjamin kelangsungan hidup mesin pabrik.
10. Perusahaan <i>Off-Taker</i>	Penjamin Serapan Produk Akhir (Pasar Hilir).	- Membeli dan menyerap produk jadi pabrik (<i>Crude/Refined Fish Oil</i> dan <i>Fish Meal</i>) secara rutin berdasarkan kontrak jangka panjang. - Menjamin stabilitas dan kepastian arus kas (<i>cash flow</i>) pendapatan proyek agar investasi berstatus <i>bankable</i>.
11. Masyarakat Sekitar & Lembaga Pendidikan Lokal	Komponen Ekosistem Sosial & Penyedia SDM.	- Masyarakat sekitar memberikan "Izin Sosial" (<i>Social License to Operate</i>) dan menjaga kondusivitas keamanan kawasan industri. - Lembaga vokasi (SMK Perikanan, UMSi) bertindak sebagai lumbung pencetak Sumber Daya Manusia (SDM) lokal untuk diserap ke dalam 150 formasi tenaga kerja langsung pabrik.

2. Tata Kelola Proyek



Gambar : Struktur Tata Kelola Proyek & Rantai Pasok

Struktur tata kelola proyek di atas merepresentasikan struktur operasional dan komersial IPRO PRIMA Sinjai yang terintegrasi secara utuh melalui skema kerja sama pemanfaatan barang milik daerah. Secara fundamental, ekosistem proyek ini ditopang oleh tiga pilar utama yang dirancang untuk menjamin kepastian hukum, efisiensi operasional, dan profitabilitas jangka panjang bagi investor:

► **Pilar Kelembagaan (Regulator & Fasilitator Investasi)**

Berada di bawah otoritas penuh Bupati Sinjai sebagai penanggung jawab utama, ekosistem birokrasi daerah bertindak sebagai "pelayan dan pelindung" investasi. Melalui simpul koordinasi TKKSD (Tim Koordinasi Kerja Sama Daerah), instansi teknis bergerak secara sinergis: DPMTSP mengawal percepatan perizinan (OSS), Dinas Perikanan mengawasi stabilitas sektor hulu, Dinas Lingkungan Hidup (DLH) menjamin kepatuhan instrumen kelestarian ESG (AMDAL & standar Zero Waste), dan Dinas Perdagangan memfasilitasi tata niaga hilir. Posisi ini menegaskan bahwa Pemerintah Daerah berkomitmen penuh mengamankan kelancaran proyek dari sisi birokrasi dan regulasi tata ruang.

► **Pilar Eksekutor (Mitra KSP/Konsorsium Swasta)**

Sebagai motor penggerak komersial utama, Mitra Swasta (Investor) memegang kendali atas eksekusi Business-to-Business (B2B). Mitra KSP memikul tanggung jawab penyediaan 100% struktur pendanaan modal (CAPEX & OPEX), penyelesaian konstruksi fase pertama secara efisien dalam durasi 18 bulan, hingga manajemen operasional pabrik jangka panjang. Sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (prudence) terhadap risiko inflasi atau pembengkakan biaya (cost overrun) saat konstruksi, manajemen proyek mewajibkan alokasi dana kontinjensi sebesar 10% dari total CAPEX.

► **Pilar Rantai Pasok & Kepastian Pasar (*Off-Taker* Hulu-Hilir)**

Tingkat kelayakan pembiayaan (bankability) proyek ini dikunci secara mutlak melalui ekosistem rantai pasok yang tidak dibiarkan bergerak liar di pasar bebas.

- Di sektor hulu (Suplai): Kontinuitas bahan baku dijamin melalui Off-Take Agreement dengan kapasitas ±12.971 ton limbah per tahun yang disokong langsung oleh Koperasi Nelayan, mencakup 3 Kampung Nelayan dan 8 Koperasi Desa Merah Putih.
- Di sektor hilir (Permintaan): Kepastian arus kas masuk (revenue) diamankan melalui kontrak serapan B2B bersama pembeli siaga strategis, yakni industri pakan ternak berskala nasional untuk penyerapan premium fish meal, serta jaringan industri farmasi/kosmetik domestik dan ekspor untuk produk *pharma-grade fish oil*.

Sinergi ketiga pilar di atas membuktikan bahwa mega-proyek PRIMA Sinjai dikelola dengan kerangka *Good Corporate Governance (GCG)* yang matang. Tata kelola ini tidak sekadar menawarkan pembangunan fisik pabrik, melainkan menghadirkan garansi mitigasi risiko yang komprehensif dari hulu hingga ke hilir, menjadikannya instrumen investasi yang sangat aman, tangguh, dan berstatus *Ready to Offer*.

Tabel : Fungsi Governance/Tata Kelola

Fungsi Governance / Tata Kelola	Pelaksana
Pengarah & Fasilitator (<i>Steering & Regulator</i>)	Pemerintah Kabupaten Sinjai
Eksekutor Proyek (<i>Executive & Operator</i>)	Konsorsium Swasta / Investor
Penjamin Rantai Pasok Hulu (<i>Upstream Supply</i>)	8 Koperasi Desa & 3 Kampung Nelayan Merah Putih
Penjamin Serapan Pasar Hilir (<i>Downstream Market</i>)	Perusahaan <i>Off-Taker</i>
Dukungan Sosial & SDM (<i>Social & Human Capital</i>)	Masyarakat Sekitar & Lembaga Vokasi Lokal (SMK Perikanan, UMSi)

Pemerintah Kabupaten Sinjai berperan sebagai Pengarah dan Fasilitator (*Steering & Regulator*) yang menjamin kepastian regulasi dan perizinan, sementara Konsorsium Swasta / Investor bertindak sebagai Eksekutor Proyek (*Executive & Operator*) yang bertanggung jawab penuh atas pembangunan, pendanaan, dan operasional. Keamanan pasokan bahan baku dijamin oleh 8 Koperasi Desa & 3 Kampung Nelayan Merah Putih sebagai Penjamin Rantai Pasok Hulu (*Upstream Supply*), dan kepastian pendapatan dijamin oleh Perusahaan *Off-Taker* sebagai Penjamin Serapan Pasar Hilir (*Downstream Market*). Ekosistem ini diperkuat oleh Dukungan Sosial & SDM dari Masyarakat Sekitar serta Lembaga Vokasi Lokal (SMK Perikanan, UMSi) sebagai penyedia tenaga kerja terampil. Dengan model pentahelix yang terintegrasi ini, risiko pasok, risiko pasar, risiko operasional, dan risiko sosial telah termitigasi secara sistematis, menjadikan proyek ini sebagai instrumen investasi yang sangat aman, tangguh, dan berstatus *Ready to Offer*.

3. Mekanisme Assurance & Approval

Tabel : Mekanisme Assurance & Approval

Tahap Proyek / Aktivitas	Assurance (Reviewer / Penelaah)	Ruang Lingkup Review	Approval (Persetujuan)	Output / Hasil
1. Identifikasi Proyek & Gagasan Awal	BAPPEDA & Dinas Perikanan	Mengevaluasi keselarasan gagasan hilirisasi dengan RPJMD Kabupaten Sinjai, pemetaan potensi suplai bahan baku limbah ikan harian, dan urgensi proyek.	Bupati Sinjai	Dokumen Konsep Proyek & Keputusan Pengusulan Hilirisasi.
2. Penyusunan Business Case	Tim Koordinasi Kerja Sama Daerah (TKKSD) & BKAD	Menelaah ketersediaan aset lahan (5 Hektar di Tongke-Tongke), kelayakan skema BGS, dan asumsi awal finansial (estimasi CAPEX).	Sekretaris Daerah (Sekda) selaku Pengelola BMD	Draf Pra-Studi Kelayakan (Pra-FS) dan Dokumen IPRO Awal.
3. Finalisasi Business Case	DPMPTSP, Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan (DLHK), & Dinas PUPR	Memverifikasi kelayakan akhir ekonomi/finansial, menerbitkan KKPR (Kesesuaian Tata Ruang), serta menilai keandalan dokumen AMDAL dan komitmen Zero Waste.	Bupati Sinjai	Dokumen Kelayakan Akhir (FS Final) & Izin Dasar Pendahuluan.
4. Rencana Pengadaan Investor	BKAD & Bagian Hukum Setda	Mereviu kerangka acuan kerja (TOR), syarat kualifikasi teknis/finansial calon Mitra KSP, dan legalitas draf Perjanjian Pemanfaatan BMD.	Sekretaris Daerah (Sekda)	Dokumen Tender Pemanfaatan BMD & Pengumuman Lelang Terbuka.
5. Evaluasi Hasil Pengadaan	Panitia Pemilihan (Dibentuk khusus) & TKKSD	Mengevaluasi kualifikasi teknis (teknologi ekstraksi), kemampuan finansial (pencairan ekuitas Rp 120 Miliar), dan validitas Off-Take Agreement dari calon investor.	Bupati Sinjai	Surat Keputusan (SK) Penetapan Pemenang Mitra KSP.

Tahap Proyek / Aktivitas	Assurance (Reviewer / Penelaah)	Ruang Lingkup Review	Approval (Persetujuan)	Output / Hasil
6. Transaksi & Financial Close	TKKSD & Bagian Hukum Setda	Melakukan negosiasi akhir, memverifikasi kesiapan dana (bukti <i>Financial Close</i>), serta memastikan klausul perlindungan aset Pemda di dalam kontrak KSP aman.	Bupati Sinjai & Direktur Konsorsium KSP	Perjanjian Kerja Sama KSP (Kontrak B2B yang Sah).
7. Pelaksanaan Proyek (Konstruksi)	Dinas PUPR & DLH	Mengawasi progres fisik pembangunan pabrik sesuai DED (<i>Detail Engineering Design</i>), mitigasi <i>cost overrun</i> , dan kelayakan struktur IPAL selama durasi 18 bulan.	TKKSD & Kepala DPMPTSP	Berita Acara Serah Terima (BAST) Konstruksi (Pabrik Berdiri 100%).
8. Komisioning & Operasi Komersial	Dinas Perikanan, Dinas Perdagangan, & DLH	Melakukan audit uji coba (<i>ramp-up</i>) mesin, memastikan standar produksi <i>pharma-grade</i> (ISO/GMP), dan memverifikasi kelancaran tata niaga ekspor produk.	Bupati Sinjai	Izin Operasi Komersial (<i>Commercial Operation Date / COD</i>).



B. RENCANA IMPLEMENTASI

Pemerintah Kabupaten Sinjai menerapkan tata kelola (governance) yang lincah dan berpusat pada kepastian investasi. Melalui pemangkasan birokrasi, setiap tahap—dari penyiapan lahan, proses tender aset (BMD), konstruksi, hingga operasional—diawasi secara proporsional. Pemerintah daerah fokus pada penyediaan legalitas dan perizinan (clean and clear), sementara tanggung jawab pendanaan dan eksekusi komersial dipegang penuh oleh Mitra Swasta, menjamin proyek yang efisien, transparan, dan terukur. Berikut adalah tabel rencana implementasi proyek IPRO PRIMA Sinjai:

Tabel : Rencana Implementasi

Tahap Proyek / Aktivitas	Kegiatan Utama	Output / Deliverable	Periode Indikatif	Penanggung Jawab (PIC)
Fase 1: Penyiapan & Studi Kelayakan Akhir	Pematangan desain teknis (DED), pemetaan titik koordinat lahan 5 hektar, dan finalisasi dokumen kelayakan komersial/finansial (<i>FS Final</i>).	Dokumen Studi Kelayakan Final (<i>Feasibility Study</i>).	Tahun 1 (Bulan 1 – 3)	BAPPEDA & TKKSD Kabupaten Sinjai
Fase 2: Perizinan Tata Ruang & AMDAL	Pengurusan Kesesuaian Tata Ruang (KKPR) dan penyusunan AMDAL komprehensif hingga sidang Persetujuan Lingkungan.	Dokumen KKPR & Surat Keputusan Persetujuan Lingkungan (AMDAL).	Tahun 1 (Bulan 4 – 9) (Durasi 6 Bulan)	DPMPSTP & Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan (DLHK)
Fase 3: Tender KSP & Financial Close	Promosi investasi (<i>market sounding</i>) paralel dengan penyelesaian AMDAL, lelang pemanfaatan BMD, tanda tangan kontrak, dan pencairan CAPEX.	Perjanjian Kerja Sama KSP (Kontrak B2B) & Bukti Kesiapan Dana (<i>Financial Close</i>).	Tahun 1 (Bulan 7 – 12) (Paralel 6 Bulan)	Sekda, BKAD, & Konsorsium Swasta
Fase 4: Konstruksi & Pematangan Lahan	Pematangan lahan (<i>cut/fill</i>), pembangunan fisik gedung pabrik terpadu, instalasi mesin ekstraksi mutakhir, dan pembangunan IPAL <i>Zero Waste</i> .	Fasilitas fisik pabrik berdiri 100% & Berita Acara Serah Terima (BAST) Konstruksi.	Tahun 2 (Bulan 13 – 24) (Durasi 12 Bulan)	Konsorsium Swasta (Mitra KSP) & Dinas PUPR
Fase 5: Komisioning & Operasi Komersial	Uji coba mesin sentrifugasi (<i>ramp-up</i>), audit sertifikasi mutu (ISO/GMP), aktivasi <i>Off-Take Agreement</i> , dan produksi massal.	Izin Operasi Komersial (COD) & Ekspor Perdana <i>Pharma-Grade Fish Oil</i> .	Tahun 3 (Bulan 25 dst)	Konsorsium Swasta, Dinas Perdagangan & Perikanan

C. MANAJEMEN KEUANGAN

Untuk menjamin transparansi, akuntabilitas, dan keamanan aset daerah selama masa konsesi , tata kelola dan manajemen keuangan proyek IPRO PRIMA Sinjai diatur melalui mekanisme sebagai berikut :

Tabel : Manajemen Keuangan

Aspek	Mekanisme	Waktu/Frekuensi	Tindak Lanjut Jika Terjadi Deviasi
Pelaporan Keuangan	Laporan Arus Kas Proyek (<i>Cash Flow</i>) & Laba/Rugi: Menyajikan rekaman arus kas masuk dari <i>Off-Taker</i> dan kas keluar untuk biaya operasional (OPEX) pabrik.	Triwulan dan Tahunan	Melakukan audit keuangan eksternal secara independen. Jika margin laba di bawah proyeksi, dilakukan evaluasi ulang terhadap efisiensi rantai pasok dan negosiasi ulang harga jual produk turunan.
Monitoring Anggaran	Laporan Realisasi Anggaran: Membandingkan pengeluaran aktual konstruksi (CAPEX) dan biaya produksi harian dengan Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) awal proyek.	Bulanan (Selama masa konstruksi) dan Triwulan (Masa operasional)	Mengaktifkan penggunaan dana kontingensi CAPEX (5%) untuk menutupi defisit (<i>cost overrun</i>). Menginstruksikan penghematan (<i>cost reduction</i>) pada pos biaya variabel yang tidak esensial.
Perubahan Anggaran	Pengajuan Revisi Anggaran / <i>Change Order</i>: Penyesuaian struktur pembiayaan akibat kejadian luar biasa (<i>Force Majeure</i>), lonjakan inflasi ekstrem, atau fluktuasi kurs mata uang asing yang di luar batas toleransi.	Insidental (Sesuai kebutuhan/kondisi tak terduga)	Mengaktifkan strategi <i>Hedging</i> (lindung nilai tukar) untuk sisa pembelian mesin impor. Pihak Investor dan Pemda akan menggelar Rapat Komite Bersama untuk menyetujui restrukturisasi jadwal pembiayaan tanpa menghentikan operasional pabrik.

Sistem manajemen keuangan proyek PRIMA Sinjai dirancang dengan prinsip akuntabilitas dan transparansi tingkat tinggi melalui pemantauan berkala terhadap laporan arus kas dan realisasi anggaran untuk memastikan pengeluaran aktual senantiasa sejalan dengan Rencana Kerja dan Anggaran (RKA). Tata kelola ini tidak hanya berfungsi untuk mengevaluasi kesehatan finansial operasional secara rutin, tetapi juga dilengkapi dengan "sabuk pengaman" mitigasi risiko yang sangat solid—seperti ketersediaan pencairan dana kontingensi sebesar 5% dari CAPEX, penerapan strategi *hedging* (lindung nilai tukar), dan prosedur pengajuan revisi anggaran secara musyawarah—sehingga setiap deviasi finansial, fluktuasi ekonomi, maupun pembengkakan biaya (*cost overrun*) yang terjadi di luar perencanaan dapat segera dikendalikan tanpa mengorbankan stabilitas operasional pabrik dan target profitabilitas investor.

D. MANAJEMEN LINGKUNGAN DAN SOSIAL

Berikut adalah rincian aspek lingkungan, potensi dampak negatif dan mitigasi yang telah diidentifikasi :

Tabel : Manajemen Lingkungan dan Sosial

Aspek Lingkungan dan Sosial	Potensi Dampak (Negatif)	Pendekatan Pengelolaan (Mitigasi)
Manajemen Limbah Industri	Timbulnya akumulasi limbah padat berupa <i>sludge</i> (lumpur sisa ekstraksi), sisa material organik yang tidak terekstrak, serta potensi limbah B3 dari operasional mesin pabrik skala besar.	Penerapan Zero Waste: Mengolah kembali 100% limbah padat sisa ekstraksi menjadi produk turunan bernilai ekonomis, yaitu Tepung Ikan (<i>Fish Meal</i>) untuk pakan ternak. Untuk limbah B3 mesin, pengelolaannya akan diserahkan kepada pihak ketiga (kontraktor limbah) yang berizin resmi.
Kualitas Air dan Udara	Penurunan kualitas air laut/sungai akibat buangan limbah cair sisa pencucian dan produksi. Selain itu, terdapat potensi polusi udara berupa emisi bau amis/menyengat dari proses perebusan dan sentrifugasi mesin.	Teknologi IPAL & Deodorizer: Membangun Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) terpadu untuk menetralkan limbah cair sesuai baku mutu dokumen AMDAL sebelum dialirkan ke perairan. Udara pembuangan pabrik akan disaring menggunakan teknologi <i>Deodorizer System (scrubber)</i> untuk menangkap dan menetralkan partikel bau.
Masyarakat Sekitar	Potensi gangguan kenyamanan, kebisingan, dan risiko keselamatan lalu lintas akibat mobilitas armada logistik (<i>cold chain truck</i>) yang intensif, serta potensi kecemburuan sosial jika warga lokal tidak terserap sebagai pekerja.	Rekayasa Logistik & Izin Sosial: Menerapkan manajemen lalu lintas khusus (jam operasional teratur dan penggunaan truk tertutup yang higienis). Mengamankan <i>Social License to Operate</i> dengan memprioritaskan penyerapan 150 tenaga kerja lokal (bekerja sama dengan institusi lokal seperti SMK Perikanan dan UMSi), serta membina peluang usaha mikro (warung/kos) di sekitar kawasan pabrik.

E. MANAJEMEN RISIKO

Berikut adalah tabel manajemen risiko yang telah diidentifikasi :

Tabel : Manajemen Risiko

Aspek	Risiko	Dampak terhadap Proyek	Tingkat Risiko	Penanggung Jawab (PIC)	Strategi Mitigasi	Pendekatan Pengelolaan
1. Strategis	Perubahan arah kebijakan hilirisasi atau transisi kepemimpinan daerah.	Kehilangan dukungan politik, penundaan fasilitasi, atau pencabutan insentif.	Rendah	Pemda Sinjai (Bupati & Bappeda)	Mengikat proyek dalam Perjanjian Kerjasama (KSP) berdurasi 25 tahun yang berkekuatan hukum tetap.	Mengintegrasikan status proyek ke dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) secara permanen.
2. Legal & Regulasi	Penolakan/penundaan izin tata ruang (KKPR) karena lokasi di luar Kawasan Industri.	Konstruksi pabrik tidak dapat dimulai (mangkrak secara legalitas).	Sedang	DPMPTSP Sinjai & Konsorsium Investor	Memanfaatkan pengecualian Permenperin 37/2025 untuk industri berbahan baku mudah rusak (limbah ikan).	Melakukan koordinasi proaktif dan pendaftaran Kesesuaian Tata Ruang melalui sistem SIINas dan OSS.
3. Teknis	Mesin ekstraksi gagal mencapai standar kemurnian <i>Pharma-Grade</i> .	Produk akhir ditolak oleh pembeli (<i>Off-Taker</i>) pasar global/farmasi.	Sedang	Manajemen Konsorsium Swasta (BUP)	Menggunakan teknologi sentrifugasi mutakhir dan sertifikasi mutu (ISO/GMP) sejak awal.	Eksekusi tahap <i>Commissioning</i> (uji coba) yang ketat dan kalibrasi mesin secara berkala oleh tenaga ahli.
4. Keuangan	Fluktuasi kurs mata uang asing (saat impor mesin) & <i>Cost Overrun</i> konstruksi.	Pembengkakan nilai CAPEX dari target awal Rp 113,79 Miliar dan gangguan <i>cash flow</i> .	Tinggi	Direktur Keuangan / Investor	Alokasi dana kontinjensi sebesar 10% dari CAPEX dan penerapan skema hedging (lindung nilai tukar).	Monitoring realisasi Rencana Kerja Anggaran (RKA) bulanan dan audit belanja eksternal.

Aspek	Risiko	Dampak terhadap Proyek	Tingkat Risiko	Penanggung Jawab (PIC)	Strategi Mitigasi	Pendekatan Pengelolaan
5. Pasar / Komersial	Harga global anjlok atau perusahaan pembeli siaga mundur dari kesepakatan.	Pendapatan terhenti, tidak mampu menutup biaya operasional (OPEX).	Sedang	Manajer Komersial & Pihak Off-Taker	Mengunci kesepakatan lewat Off-Take Agreement berdurasi panjang dengan fixed price floor (batas harga bawah).	Diversifikasi pasar melalui penjualan by-produk (Fish Meal) untuk industri pakan ternak domestik.
6. Lingkungan	Pencemaran laut akibat limbah cair dan polusi bau menyengat ke pemukiman.	Sanksi penutupan fasilitas, sanksi AMDAL, dan penolakan warga.	Tinggi	Manajer Operasional BUP & DLH Sinjai	Implementasi prinsip Zero Waste, pengolahan IPAL mutlak, dan pemasangan teknologi penyaring udara (Deodorizer System).	Audit baku mutu air harian secara internal dan pelaporan rilis emisi ke Dinas Lingkungan Hidup setiap kuartal.
7. Sosial	Resistensi warga/kecemburuan sosial akibat minimnya serapan pekerja asli desa.	Blokade akses jalan truk logistik, gangguan keamanan pabrik.	Sedang	Disnaker Sinjai & Manajemen SDM BUP	Komitmen alokasi penyerapan 150 tenaga kerja lokal (minimal 70% kuota pekerja adalah masyarakat Sinjai).	Kemitraan penyediaan SDM bersama institusi lokal (SMK Perikanan, UMSi) dan forum komunikasi warga sekitar secara rutin.
8. Pengadaan	Sepinya minat investor kompeten karena proses tender dianggap birokratis/lama.	Proyek tertunda atau jatuh ke tangan investor yang tidak kapabel.	Sedang	Panitia Pengadaan (PJPK/Pemda)	Mengganti skema tender lelang konvensional menjadi metode Pemilihan Mitra Strategis (Beauty Contest).	Market sounding secara agresif dan menawarkan ekosistem pasokan bahan baku yang sudah siap (nelayan & lahan gratis).
9. Operasional	Kekurangan pasokan limbah ikan (di bawah 12.971 ton) akibat musim paceklik/cuaca ekstrem.	Utilitas kapasitas mesin tidak maksimal, pabrik tidak beroperasi 24 jam.	Tinggi	Koperasi Nelayan & Manajer Logistik BUP	Penyediaan Cold Storage sebagai buffer (penyangga) dan aktivasi Strategi Hinterland (pasokan dari wilayah penyangga).	Pemantauan stok pasokan lintas wilayah (Bone, Wajo, Selayar) untuk menutupi defisit harian perairan Sinjai.

F. REALISASI DAN PENGAWASAN MANFAAT

Berikut adalah rincian identifikasi peran, tanggung jawab, dan strategi pelibatan yang telah diidentifikasi :

Tabel : Realisasi dan Pengawasan Manfaat

Manfaat / KPI yang Diharapkan	Target (Indikator Kinerja)	Mekanisme Monitoring	Frekuensi Monitoring	Penanggung Jawab (PIC)
1. Ekologi Pesisir	Penurunan drastis volume tumpukan limbah organik di pesisir dengan serapan minimal 12.971 ton limbah perikanan per tahun.	Pencatatan rekapitulasi volume bahan baku masuk di timbangan pabrik (<i>weighbridge</i>).	Bulanan & Tahunan	Manajemen Logistik BUP & Dinas Perikanan Kab. Sinjai
2. Manajemen Limbah Industri	Tercapainya status <i>Zero Waste</i> di mana 100% limbah padat (sisa ekstraksi) diolah menjadi Tepung Ikan (<i>Fish Meal</i>), serta nol insiden limbah B3.	Audit neraca massa bahan baku vs produk jadi dan pengecekan manifes limbah B3 oleh kontraktor pihak ketiga.	Kuartalan (Per 3 Bulan)	Manajer Operasional BUP & Dinas Lingkungan Hidup (DLH)
3. Kualitas Air dan Udara	Kualitas efluen IPAL dan saringan emisi bau (<i>deodorizer system</i>) 100% selalu berada di bawah ambang batas baku mutu AMDAL.	Uji laboratorium independen secara berkala dari sampel air buangan dan pengukuran indeks kualitas udara di sekitar pabrik.	Semesteran (Per 6 Bulan)	Tim <i>Health, Safety, Environment</i> (HSE) BUP & DLH Sinjai
4. Ketenagakerjaan	Terserapnya 150 tenaga kerja langsung , dengan kuota pemenuhan minimal 70% diisi oleh SDM lokal (ber-KTP Sinjai / lulusan vokasi lokal).	Evaluasi silang data kepegawaian (<i>HRD payroll</i>) dan data domisili karyawan operasional pabrik.	Tahunan	Manajer HR BUP & Dinas Tenaga Kerja (Disnaker) Sinjai

Manfaat / KPI yang Diharapkan	Target (Indikator Kinerja)	Mekanisme Monitoring	Frekuensi Monitoring	Penanggung Jawab (PIC)
5. Kesejahteraan Nelayan	Aktifnya perjanjian beli siaga (<i>Off-Take Agreement</i>) berkelanjutan dengan minimal 3 Kampung Nelayan dan 8 Koperasi Desa Merah Putih .	Penelaahan kelancaran realisasi kontrak pembelian, standar harga, dan bukti transaksi pembayaran ke koperasi.	Kuartalan (Per 3 Bulan)	Manajer Kemitraan BUP & Dinas Koperasi dan UKM
6. Nilai Tambah Komoditas	Berhasil memproduksi <i>Crude/Refined Fish Oil</i> dan <i>Fish Meal</i> berstandar ekspor/farmasi yang tersertifikasi secara global (GMP/ISO).	Audit standar mutu produksi (QC) dan audit pembaruan lisensi/izin edar dari lembaga independen.	Tahunan (Audit Lisensi)	Manajer Mutu (QA/QC) BUP, BPOM, & Lembaga Sertifikasi
7. Masyarakat Sekitar	Terjaganya <i>Social License to Operate</i> (nol konflik sosial) dan tertatanya rute logistik <i>cold chain truck</i> tanpa mengganggu	Forum konsultasi warga secara berkala dan peninjauan manajemen lalu lintas (<i>traffic management</i>) armada pabrik.	Semesteran (Per 6 Bulan)	Humas / <i>Public Relations</i> (PR) BUP & Pemerintah Kecamatan /Desa

Realisasi dan Pengawasan Manfaat (Benefits Realisation) pada proyek PRIMA Sinjai merupakan instrumen kendali strategis yang dirancang untuk memastikan bahwa seluruh target keunggulan sosio-ekonomi dan kelestarian lingkungan dapat benar-benar diwujudkan, diukur, dan dikawal pemenuhannya secara nyata. Penentuan indikator manfaat atau Key Performance Indicators (KPI) yang tersusun pada tabel di atas didasarkan secara langsung pada identifikasi dampak lingkungan dan sosial yang telah dipetakan sebelumnya, mulai dari ekologi pesisir hingga pemberdayaan masyarakat sekitar. Guna menjamin ketercapaian target tersebut, pemantauan dilakukan secara berkala melalui mekanisme monitoring yang terstruktur dengan melibatkan langsung pihak-pihak yang bertanggung jawab sesuai dengan kewenangan yurisdiksinya masing-masing (seperti Dinas Lingkungan Hidup, Disnaker, dan instansi terkait lainnya). Pada akhirnya, seluruh data dan hasil monitoring ini akan digunakan sebagai landasan fundamental untuk evaluasi kinerja proyek secara komprehensif oleh Pemerintah Kabupaten Sinjai (PJPK) bersama Konsorsium Swasta (BUP), sehingga setiap potensi deviasi dapat segera dimitigasi dan strategi operasional di masa konsesi dapat terus disempurnakan.



G. RENCANA EVALUASI PROYEK

Berikut adalah rincian rencana evaluasi proyek yang telah diidentifikasi :

Tabel : Rencana Evaluasi Proyek

Tahap Evaluasi	Waktu Pelaksanaan	Fokus Evaluasi	Pelaksana	Metode Evaluasi	Output / Tindak Lanjut
1. Evaluasi Kesiapan Proyek (<i>Pre-Implementation</i>)	Bulan ke-6 (Sebelum Tender ditutup)	Menilai kesiapan dokumen hukum, keabsahan lahan (Aset Pemda 5 Ha), tingkat ketertarikan investor, dan status kelayakan perizinan (KKPR/AMDAL awal).	Bappeda & DPMPSTSP Kab. Sinjai	Review Dokumen Legalitas (FS), <i>Market Sounding Analysis</i> , dan Rapat Koordinasi PJPk.	Keputusan <i>Go/No-Go</i> : Pengesahan dokumen lelang final atau instruksi revisi struktur <i>Financial Case</i> jika minat pasar rendah.
2. Evaluasi Konstruksi (<i>Post-Construction Review</i>)	Bulan ke-18 (Pascakonstruksi Fisik selesai)	Memeriksa kepatuhan terhadap jadwal kurva-S (target 18 bulan), kesesuaian anggaran CAPEX (Rp 113,79 Miliar), dan spesifikasi fasilitas IPAL & Cold Storage.	Konsultan Pengawas Independen & Tim Teknis BUP	Inspeksi Lapangan (Audit Fisik), Audit Rencana Kerja Anggaran (RKA), dan Pengujian Kesisteman Pabrik (Commissioning).	BAST Konstruksi: Dokumen Berita Acara Serah Terima konstruksi siap operasi, atau pengenaan sanksi penalti (denda keterlambatan) kepada kontraktor.
3. Evaluasi Tengah Pelaksanaan (<i>Mid-Term Review</i>)	Tahun ke-3 hingga ke-5 Masa Operasional	Menganalisis pencapaian target produksi (<i>ramp-up</i> hingga utilisasi 100%), efektivitas <i>Off-Take Agreement</i> dengan nelayan, serta konsistensi setoran PAD.	Inspektorat Daerah & Auditor Keuangan Eksternal	Audit Laporan Keuangan Tahunan, Survei Kesejahteraan Koperasi Nelayan, dan Penilaian <i>Key Performance Indicators</i> (KPI).	Laporan Kinerja <i>Mid-Term</i> : Keputusan pemberian insentif tambahan (jika target terlampaui) atau strategi restrukturisasi manajemen rantai pasok jika terjadi defisit bahan baku.

Tahap Evaluasi	Waktu Pelaksanaan	Fokus Evaluasi	Pelaksana	Metode Evaluasi	Output / Tindak Lanjut
4. Evaluasi Dampak Berkelanjutan (<i>Impact Assessment</i>)	Setiap 5 Tahun	Mengukur <i>Multiplier Effect</i> secara makro: Peningkatan PDRB Sinjai, status <i>Zero Waste</i> ekologi pesisir, dan persentase serapan 150 tenaga kerja lokal.	Dinas terkait (DLHK, Disnaker) & Lembaga Akademisi/ independen	Audit Kepatuhan ESG (<i>Environment, Social, Governance</i>), Uji Emisi Berkala, dan Analisis Statistik PDRB Daerah.	Dokumen Sustainability Report: Rekomendasi pembaharuan lisensi ekspor (GMP/ISO), publikasi profil keberhasilan (<i>success story</i>) untuk menarik investasi lanjutan.
5. Evaluasi Akhir Konsesi (<i>Post-Implementation/ Handover</i>)	Tahun ke-24 (1 tahun sebelum kontrak KSP berakhir)	Menilai depresiasi (penyusutan) nilai aset pabrik, kelayakan fungsi mesin ekstraksi, dan penyelesaian seluruh liabilitas/kewajiban hutang BUP.	Panitia Serah Terima Aset Pemda & BPK/BPKP	Audit Forensik Keuangan, Penilaian Aset (<i>Appraisal Independen</i>), dan Evaluasi Penutupan Kontrak.	Eksekusi Serah Terima (<i>Transfer</i>): Pabrik resmi menjadi Aset Pemda yang beroperasi mandiri, atau opsi re-negosiasi kontrak pengelolaan lanjutan dengan swasta.

Rencana Evaluasi Proyek merupakan instrumen manajerial yang terstruktur untuk mengukur, menilai, dan memastikan bahwa seluruh siklus hidup proyek IPRO PRIMA Sinjai berjalan selaras dengan target strategis, komersial, maupun tenggat waktu yang telah disepakati. Tujuan utama dari evaluasi periodik ini adalah untuk mendeteksi sedini mungkin potensi deviasi serta mengekstraksi pembelajaran (*lessons learned*) pada setiap fase kritis—mulai dari prakonstruksi, eksekusi fisik, operasional, hingga pasca-operasi. Lebih jauh lagi, hasil komprehensif dari evaluasi ini tidak sekadar menjadi dokumen administratif, melainkan akan digunakan secara mutlak sebagai landasan fundamental bagi Pemerintah Kabupaten Sinjai bersama Konsorsium Swasta dalam mengambil keputusan strategis lanjutan. Tindak lanjut tersebut mencakup penentuan keputusan *Go/No-Go* kelanjutan investasi, justifikasi persetujuan pencairan anggaran, penerapan sanksi atau pemberian insentif kinerja operasional, hingga perumusan tata kelola penyerahan aset di akhir masa konsesi, sehingga kerangka kerja proyek senantiasa terkawal dengan prinsip tata kelola yang baik (*Good Governance*) dan memberikan jaminan kepastian bagi investor.

LAMPIRAN

2026

6.LEGALITAS LOKASI

1

Empang
Kec. Sinjai Timur

(Samsudin)

DAFTAR ISIAN 206 ✓

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

(TANDA BUKTI HAK)

HAK. PAKAT



KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

AE 222213

20 · 12 · 03 · 06 · 4 · 00003

2026

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman 3

a) HAK Pakai No. 03 Desa/Kelurahan : Samataring	f) NAMA PEMEGANG HAK PEMERINTAH DAERAH TINGKAT II SINJAI BERKEDUDUKAN DI SINJAI DIPERGUNAKAN UNTUK EMPANG ✓
b) NAMA JALAN/PERSIL -	
c) ASAL PERSIL 1. Konversi 2. Pemberian hak Pakai 3. Pemisahan 4. Penggabangan Berdasarkan -	g) PEMBUKUAN Sinjai Tgl. 12 - 1 - 1994 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Sinjai ttd. Drs. H. AMBO TTTE. ALI. NIP 010 029 169
d) SURAT KEPUTUSAN Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan Tanggal 28 -10 - 1993 Nomor : 124/05/53-12/P/III/93 Uang pemasukan/biaya administrasi Rp.30.300,-(Lunas Tanggal 14 -12- 1993). Lamanya hak berlaku Berakhirnya hak - Tgl.	h) PENERBITAN SERTIPIKAT Sinjai Tgl. 12 - 1 - 1994 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Sinjai  Drs. H. AMBO TTTE. ALI. NIP 010 029 169
e) <u>SURAT UKUR</u> <u>GAMBAR SITUASI</u> Tgl. 2 -7- 1993 No. 560 Luas : 179.350 m2 (Seratus tujuh puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh meter persegi)	i) PENUNJUK Bekas Tanah Negara

2026



PETA DIGITAL TAMBAK CILELLANG
(SATELIT HD)

Dipindai dengan
CamScanner