



The Province of North Kalimantan



dpmptspkaltara

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

Investment Project Ready to Offer (IPRO)

Executive Summary

PEMBANGUNAN COLD STORAGE KABUPATEN TANA TIDUNG

CONSTRUCTION OF COLD STORAGE IN TANA TIDUNG REGENCY



<https://www.facebook.com/dpmptsp.provkaltara>



<https://www.instagram.com/dpmptspkaltaraprov/>



<https://twitter.com/dpmptspkaltara/>

Standard Of Services

DPMPTSP – Prov Kaltara



Alamat/Address: Jalan Rambutan, Gedung Gabungan Dinas II (Lantai 1), Tanjung Selor, Kalimantan Utara, Indonesia

Telepon/Phone: +62 552 2029748; Mobile: +62 85245809820; Email: dpmptsp.provkaltara@gmail.com

LATAR BELAKANG (BACKGROUND)

- Sumberdaya perikanan merupakan potensi yang perlu dikembangkan dalam pembangunan ekonomi regional Kabupaten Tana Tidung. Potensi sumberdaya perikanan sebagai sumberdaya yang dapat diperbaharui dapat menjadikan sumber pendapatan baru dalam mewujudkan tujuan dan sasaran pembangunan sektor perikanan.
- Berdasarkan laporan Dinas Pertanian, Pangan dan Perikanan Kabupaten Tana Tidung, jumlah produksi perikanan tangkap 2024 tercatat 1.118,5 ton, sedangkan untuk jumlah produksi budidaya 2024 tercatat sebesar 7.800,24 ton.
- Selama ini, hasil perikanan laut berupa ikan, udang dan biota lainnya yang memiliki nilai ekonomis tinggi dan berasal dari tangkapan nelayan dan budidaya petambak, umumnya masih dipasarkan dalam bentuk bahan mentah tanpa adanya upaya pengolahan seperti pembekuan, sehingga kualitas produk perikanan mampu dipertahankan.
- Upaya pengembangan usaha perikanan melalui peningkatan kualitas produk yang dipasarkan di tingkat regional hingga internasional membutuhkan dukungan berbagai fasilitas perikanan, satu diantaranya adalah sarana *Cold Storage*. Sarana ini diharapkan dapat berfungsi sebagai:
 1. Sentral penampungan produksi perikanan yang akan dipasarkan di tingkat nasional dan internasional;
 2. Sarana pengolahan dan atau pengawetan produksi perikanan khususnya dalam proses pembekuan, sehingga dapat meningkatkan nilai tambah ekonomi (Economic added value) yang mampu dinikmati oleh pelaku usaha perikanan di daerah ini;
 3. Stabilisator harga komoditas perikanan khususnya regional Kabupaten Tana Tidung dan sekitarnya;
- Fishery resources represent a potential that needs to be developed in the regional economic development of Tana Tidung Regency. The potential of fisheries resources, as a renewable resource, can provide a new source of income to achieve the goals and objectives of fisheries sector development.
- According to a report from the Tana Tidung Regency Agriculture, Food, and Fisheries Service, total capture fisheries production in 2024 was recorded at 1,118.5 tons, while aquaculture production in 2024 was recorded at 7,800.24 tons.
- Currently, marine fisheries products, including fish, shrimp, and other economically valuable organisms, sourced from fishermen's catches and aquaculture, are generally marketed as raw materials without any processing, such as freezing, to maintain the quality of fishery products.
- Efforts to develop the fisheries business by improving the quality of products marketed regionally and internationally require the support of various fishery facilities, one of which is cold storage. This facility is expected to function as:
 1. A central storage facility for fishery products to be marketed nationally and internationally;
 2. Facilities for processing and/or preserving fishery products, particularly the freezing process, to increase the economic added value enjoyed by fishery businesses in this area;
 3. Stabilizing fishery commodity prices, particularly in Tana Tidung Regency and its surrounding areas.

4. Kontributor dalam pengurangan angka pengangguran melalui serapan tenaga kerja. Keberadaan dan operasionalisasi *cold storage* diyakini mampu menciptakan berbagai peluang kerja seperti pedagang, buruh dan karyawan;
5. Kontributor bagi peningkatan perekonomian regional Tana Tidung melalui efek setrifugal yang mampu memicu produktivitas sektor lain, sehingga secara simultan menciptakan income multiplier effect bagi PDRB.

4. Contributing to reducing unemployment through labor absorption. The existence and operation of cold storage is believed to create various job opportunities for traders, laborers, and employees;
5. Contributing to improving the Tana Tidung regional economy through a spillover effect that can stimulate productivity in other sectors, thereby simultaneously creating an income multiplier effect on GRDP.

Nilai Investasi

Jumlah nilai investasi yang diperlukan dalam mewujudkan pembangunan cold storage sebesar Rp. 4.349.000.000
Dengan rincian CAPEX sebagai berikut:

No.	Fasilitas	Satuan		Jumlah Investasi (Rp)
		Jumlah	Luas (m ²)	
1.	Bangunan Utama	total	433	1.599.000.000
	- Ruang Kompresor		36	108.000.000
	- Gedung Beku	2 Unit	100	600.000.000
	- Gedung Pembangkit Listrik		25	75.000.000
	- Ruang pembuatan es	1 unit	36	108.000.000
	- Ruang Pengupasan/pembersihan		100	300.000.000
	- Ruang pengolahan		100	300.000.000
	- Gedung Materiil untuk pengepakan		36	108.000.000
2.	Prasarana Produksi	total		2.750.000.000
	- Alat untuk pembekuan	2 unit		2.000.000.000
	- Mesin penghancur (Ice crusher)	1 unit		50.000.000
	- Mesin klasifikasi ukuran untuk udang (shrimp size grades)	1 unit		50.000.000
	- Strapping machine	1 unit		150.000.000
	- Alat pendeteksi logam (Logam detector)	1 unit		150.000.000
	- Bak pencucian	1 set		50.000.000
	- Truk	2 unit		300.000.000
	Jumlah Total			4.349.000.000

The total investment required to build the cold storage facility is IDR 4,349,000,000.

The CAPEX breakdown is as follows:

No.	Facility	Unit		Investment Amount (Rp)
		Total	Area (m ²)	
1.	Main Building	total	433	1.599.000.000
	- Compressor Room		36	108.000.000
	- Freezing Building	2 Unit	100	600.000.000
	- Power Plant Building		25	75.000.000
	- Ice Making Room	1 unit	36	108.000.000
	- Peeling/Cleaning Room		100	300.000.000
	- Processing Room		100	300.000.000
	- Material Building for packing		36	108.000.000
2.	Production Infrastructure	total		2.750.000.000
	- Freezing Equipment	2 unit		2.000.000.000
	- Ice Cruser	1 unit		50.000.000
	- shrimp size grader	1 unit		50.000.000
	- Strapping machine	1 unit		150.000.000
	- Metal Detector	1 unit		150.000.000
	- Washing Tub	1 set		50.000.000
	- Truck	2 unit		300.000.000
	Jumlah Total			4.349.000.000

BIAYA OPERASIONAL (OPEX)

Operasionalisasi kegiatan cold storage terutama dalam hal pembelian bahan baku, processing pembekuan dan penjualan ke pedagang atau konsumen berikutnya membutuhkan biaya operasional serta biaya pemeliharaan aset-aset yang dimiliki. Jumlah biaya operasional dan pemeliharaan yang terjadi setiap tahunnya diperkirakan sebesar Rp. 4.620.000.000. biaya operasional tertinggi diserap oleh pengadaan bahan baku kita ambil contoh udang dengan harga rata-rata Rp. 55.000 per kg, sejumlah Rp. 3.960.000.000. suplai akan kebutuhan listrik diasumsikan berasal dari PLN regional Tana Tidung.

Uraian	Jumlah unit	Biaya Per bulan (Rp)	Biaya Per Tahun (Rp)
Tenaga Kerja	3 orang	3.000.000	36.000.000
BBM		10.000.000	120.000.000
Listrik		12.000.000	144.000.000
Biaya Lain-lain		30.000.000	360.000.000
Bahan Baku (Contoh: Udang)	6000 kg	330.000.000	3.960.000.000
Jumlah		385.000.000	4.620.000.000

The operation of cold storage activities, especially in terms of purchasing raw materials, freezing processing, and selling to traders or consumers, requires operational costs and maintenance costs for the assets owned. The total operational and maintenance costs incurred annually are estimated at IDR 4,620,000,000. The highest operational costs are absorbed by the procurement of raw materials. Let's take the example of shrimp with an average price of IDR 55,000 per kg, amounting to IDR 3,960,000,000. The supply of electricity needs is assumed to come from the Tana Tidung regional PLN.

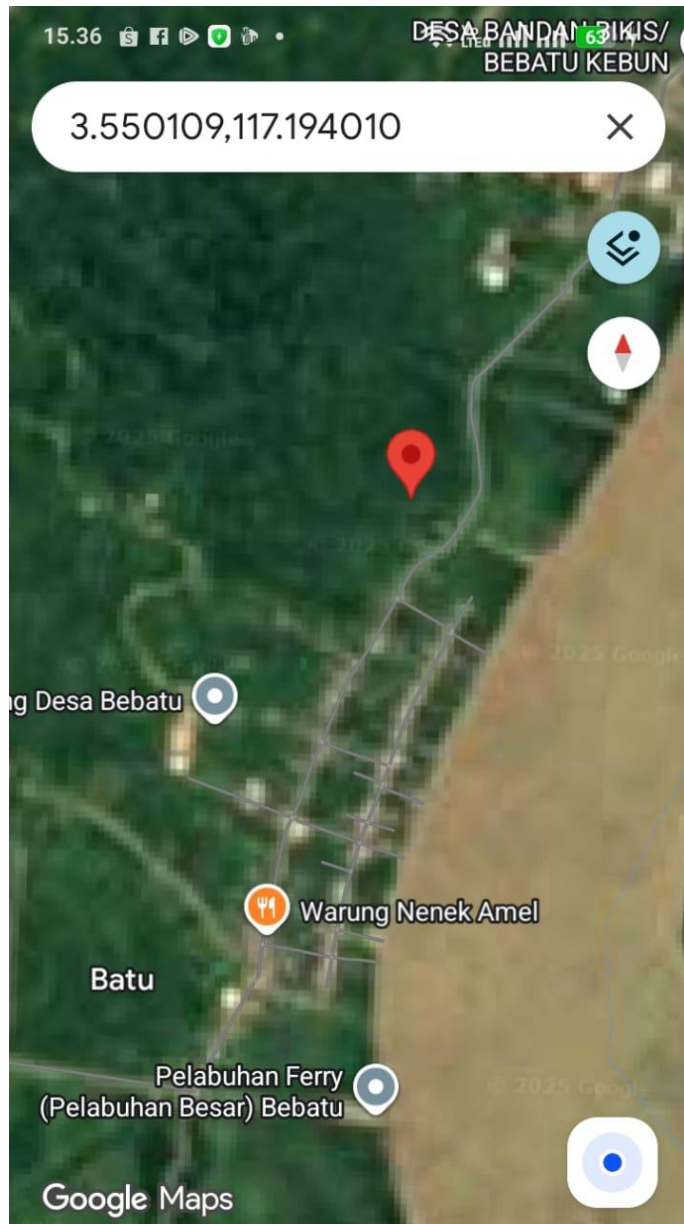
Description	Number of unit	Cost Per Month (Rp)	Cost Per Year (Rp)
Labor	3 People	3.000.000	36.000.000
Fuel		10.000.000	120.000.000
Electricity		12.000.000	144.000.000
Other Cost		30.000.000	360.000.000
Raw Material (Example: Shrimp)	6000 kg	330.000.000	3.960.000.000
Total		385.000.000	4.620.000.000

PROFIL LOKASI (LOCATION PROFILE)

Pembangunan cold storage berlokasi di sekitar pelabuhan bebatu, kelurahan bebatu. Wilayah ini memiliki akses jalan yang baik, dekat pusat kota, pusat perdagangan dan tidak jauh dari infrastruktur Pelabuhan Speedboat. Lahan yang disiapkan seluas 3 Ha. Status lahan clean and clear.

The cold storage facility is located near Bebatu Harbor in the Bebatu sub-district. This area offers good road access, is close to the city center, commercial centers, and is close to the Speedboat Harbor infrastructure. The land allocated is 3 hectares and the land status is clean and clear.

Peta Lokasi Pembangunan Cold Storage



Cold Storage



FINANSIAL (FINANCIAL)

Pembangunan Cold Storage ini membutuhkan nilai investasi yang diproyeksi sebesar Rp. 4.349.000.000 dan modal operasional Rp. 4.620.000.000 per tahun. Penentuan umur teknis cold storage yang digunakan dalam analisis finansial berdasarkan masa pakai teknis dari aset vital yaitu mesin pembekuan. Fasilitas utama ini diperkirakan memiliki masa pakai teknis selama 10 tahun. Nilai NPV sebesar Rp. 1.484.158.514,- hal ini memberikan penafsiran bahwa selama umur proyek berlangsung, akan diperoleh akumulasi keuntungan bersih dimasa mendatang dengan nilai sekarang sebesar NPV tersebut. Nilai NPV berada diatas 0, sehingga secara finansial pembangunan cold storage layak dan prospektif untuk dilaksanakan.

The construction of this Cold Storage requires a projected investment value of Rp. 4,349,000,000 and operational capital of Rp. 4,620,000,000 per year. The determination of the technical life of the cold storage used in the financial analysis is based on the technical life of the vital asset, namely the freezing machine. This main facility is estimated to have a technical life of 10 years. The NPV value of Rp. 1,484,158,514, - this provides an interpretation that during the project's life, an accumulation of net profits will be obtained in the future with a present value of the NPV. The NPV value is above 0, so that financially the construction of the cold storage is feasible and prospective to be implemented.

Investment Value	:	Rp. 4.349.000.000
NPV	:	Rp. 1.484.158.514
IRR	:	20,37%
Payback Period	:	7 Years
Coordinate	:	3.550109,117.194010

DUKUNGAN PEMERINTAH (GOVERNMENT SUPPORT)

Pemerintah Provinsi Kalimantan Utara sangat mendukung adanya pembangunan cold storage di Kabupaten Tana Tidung. Dukungan yang besar juga diberikan oleh Pemerintah Provinsi Kalimantan Utara dan Pemerintah Kabupaten Tana Tidung yaitu melalui penyediaan bahan kajian, kemudahan perizinan, pemberian insentif daerah dan pemberian kebijakan pendukung yang dibutuhkan.

The North Kalimantan Provincial Government strongly supports the development of cold storage in Tana Tidung Regency. Both the North Kalimantan Provincial Government and the Tana Tidung Regency Government have also provided substantial support through the provision of research materials, facilitating permitting, providing regional incentives, and implementing necessary supporting policies.

SKEMA INVESTASI (INVESTMENT SCHEME)

Kegiatan investasi dapat dilakukan dengan berbagai metode yaitu berupa investasi murni oleh swasta (BOO) dan atau kerjasama badan usaha milik daerah dengan swasta.

Investment activities can be carried out using various methods, namely pure investment by the private sector (BOO) and/or cooperation between regionally owned business entities and the private sector.