



Executive Summary

PENYUSUNAN PEMETAAN INVESTMENT PROJECT READY TO OFFER (IPRO) DI KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA, PROVINSI KALIMANTAN TIMUR





KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa karena dengan rahmat, karunia, serta taufik dan hidayah-Nya kami dapat menyelesaikan Executive Summary Pemetaan Proyek *Investment Project Ready to Offer* (IPRO) di Kabupaten Penajam Paser Utara ini dengan baik.

Dokumen Executive Summary ini berisikan 6 bab yakni (1) Pendahuluan; (2) Tinjauan Kebijakan; (3) Gambaran Umum Wilayah; (4) Analisis Pemetaan IPRO Kabupaten Penajam Paser Utara; (5) Strategi Pengembangan dan (6) Kesimpulan.

Diharapkan Executive Summary ini dapat bermanfaat sebagai Pemetaan Proyek *Investment Project Ready to Offer* (IPRO) di Kabupaten Penajam Paser Utara.

Kami berterima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan executive summary ini.

Bandung, Juli 2023



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Maksud dan Tujuan	1
1.2.1 Tujuan	2
1.2.2 Sasaran	2
1.3 Dasar Hukum	2
1.4 Ruang Lingkup	3
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	3
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	3
BAB II TINJAUAN KEBIJAKAN.....	5
2.1. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional	5
2.2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kawasan Strategis Nasional IKN	5
2.3 Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Timur	6
2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara.....	7
2.5 Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN)	8
2.6 Kebijakan Pembangunan dalam RPJMD Kalimantan Timur	8
2.7 Kebijakan Pembangunan Jangka Menengah (RPJMD) Kabupaten Penajam Paser Utara	9
2.8 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal	10
2.9 Rencana Umum Penanaman Modal (RUPM) Provinsi Kalimantan Timur.....	11

BAB III GAMBARAN UMUM.....	12
3.1. Kondisi Fisik Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara.....	12
3.1.1 Letak Geografis Kabupaten Penajam Paser Utara	12
3.1.2 Luas Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara.....	14
3.1.3 Jenis Penggunaan Tanah Kabupaten Penajam Paser Utara.....	14
3.1.4 Topografi Kabupaten Penajam Paser Utara	15
3.2 Demografi Penduduk dan Ketenagakerjaan	15
3.2.1 Kependudukan	15
3.2.2 Ketenagakerjaan.....	16
3.3.2 Sarana.....	20
3.4 Kondisi Perekonomian Kabupaten Penajam Paser Utara	22
3.4.1 Komponen Pertumbuhan Tingkat Provinsi	22
3.4.3 Sektor Komoditi Ekonomi	24
3.4.4 Gambaran Keuangan Daerah serta Kerangka Pendanaan	26
3.5 Kondisi Investasi Kabupaten Penajam Paser Utara.....	26
3.5.1 Penanam Modal Asing (PMA) dan Penanam Modal Dalam Negeri (PMDN) Kabupaten Penajam Paser Utara.....	26
3.5.2 Kondisi Investasi PMDN Dan PMA Berdasarkan Per-Sektor	27
BAB IV ANALISIS PEMETAAN IPRO KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA	29
4.1 Analisis Pemetaan IPRO.....	29
4.2 Analisis Kelayakan Hukum	33
4.3 Analisis Potensi dan Peluang Investasi.....	35
4.4 Analisis Ekonomi.....	36
4.4.1 Analisis Lapangan Usaha Basis Ekonomi (LQ)	36
4.4.2 Analisis <i>Shift Share</i> Lapangan Usaha.....	39
4.5 Analisis Kelayakan Usaha	40
4.5.1 Aspek Kelayakan Finansial.....	40
4.5.2 Aspek Pasar.....	48
4.5.3 Aspek Lingkungan	49
4.5.4 Aspek Sosial.....	52

4.6 Analisis SWOT Proyek Investasi.....	53
4.6.1 Potensi.....	53
4.6.2 Analisis SWOT	53
4.7 Analisis Resiko dan Pengelolaan	58
4.7.1 Kelembagaan.....	58
4.7.2 Analisis Resiko.....	59
BAB V STRATEGI PENGEMBANGAN	61
5.1 Strategi Pemasaran.....	61
5.2 Program.....	62
BAB VI KESIMPULAN	65



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Misi, tujuan dan sasaran dari Kabupaten Penajam Paser Utara.....	9
Tabel 3.2 Penggunaan Tanah Kabupaten Penajam Paser Utara 2012 - 2016	14
Tabel 3.3 Data Backlog Perumahan dan RTLH Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2019 – 2020	21
Tabel 3.4 Luas Area, Produksi dan Produktivitas Perkebunan di Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2020	25
Tabel 4.1 Kegiatan Komersial Dan Jasa Yang Bisa Dikembangkan Di Dalam Kawasan Industri Buluminung.....	30
Tabel 4.2 Horizon Investasi Tahapan Proyek	33
Tabel 4.3 Analisis LQ 2020 - 2021	37
Tabel 4.4 Kuadran Shift Share	39
Tabel 4.5 Biaya Investasi	40
Tabel 4.6 Perhitungan HPP tanah	41
Tabel 4.7 Total Biaya Proyek.....	42
Tabel 4.8 Total Biaya Pendapatan Proyek	43
Tabel 4.9 Analisis Kelayakan Finansial.....	45
Tabel 4.10 NPV, IRR, NET B/C, Gross B/C dan Payback Period	48
Tabel 4.11 Proyeksi Kavling Penajam Paser Utara Per Tahun	48
Tabel 4.12 Perkiraan Komponen Lingkungan yang Terkena Dampak.....	51
Tabel 4.13 Kebutuhan Penyerapan Tenaga Kerja.....	52
Tabel 5.1 Strategi dan Program.....	63



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Penajam Paser Utara.....	13
Gambar 3.2 Grafik Perkembangan IPM Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2010-2020	16
Gambar 3.3 Penduduk Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan Utama di Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2021	17
Gambar 3.4 Jalur dari Sistem Transportasi Kereta Api di Kawasan Ibu Kota Negara	20
Gambar 3.5 Persentase Kontribusi Terhadap Jumlah Produk Domestik Regional Bruto Seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Timur (persen) Tahun 2020	22
Gambar 3.6 Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan Provinsi Kalimantan Timur dan Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2017-2021	23
Gambar 3.7 PDRB di Penajam Paser Utara menurut lapangan Usaha Tahun 2021	23
Gambar 3.8 Realisasi Pendapatan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara Menurut Jenis Pendapatan 2017 -2020	26
Gambar 3.9 Investasi PMDN Sektor Primer.....	27
Gambar 3.10 Investasi PMA Sektor Primer dan Tersier.....	28
Gambar 4.1 Rincian Lahan Kawasan Komersial SWP B BLOK B.4 Kawasan Buluminung.....	30
Gambar 4.2 Status Kepemilikan Lahan Blok B.4	31
Gambar 4.3 Biaya Pengeluaran dan Pendapatan Proyek Kawasan Perdagangan dan Jasa	32
Gambar 4.4 Lembaga Pengelola Kawasan Industri Buluminung	35

Gambar 4.5 Diagram Analisis SWOT Kawasan Industri Buluminung	57
Gambar 4.6 Struktur Organisasi Badan Pengelola Kawasan Industri.....	57



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan kabupaten ke-13 di Provinsi Kalimantan Timur. Secara geografis Kabupaten Penajam Paser Utara terletak antara 116°19'30" dan 116°56'35" Bujur Timur, dan antara 00°48'29" dan 01°36'37" Lintang Selatan. Kabupaten Penajam Paser Utara secara formal terbentuk berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur. Dengan letak geografis dan administratif Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki posisi yang sangat strategis sebagai wilayah yang dilalui jalur transportasi darat trans Kalimantan dan alur transportasi laut yang melalui Teluk Balikpapan sehingga memegang peranan penting dalam pergerakan barang dan jasa lintas wilayah antara Provinsi Kalimantan.

Selain itu Penajam Paser Utara memiliki potensi daya saing daerah yang cukup tinggi karena menyimpan potensi sumber daya alam (natural resources) melimpah seperti mineral dan batubara, minyak bumi dan gas, pertanian, perkebunan (komoditi kelapa sawit, karet, kelapa, dan lada), peternakan (komoditi ayam ras dan sapi) serta kehutanan.

Struktur perekonomian Kabupaten Penajam Paser Utara tahun 2021 didominasi oleh tiga sektor lapangan usaha. Hingga saat ini, sektor pertambangan dan penggalan masih memberikan kontribusi yang besar pada PDRB Kabupaten Penajam Paser Utara. Investasi daerah merupakan kekuatan utama dalam menjalankan pembangunan daerah. Penyusunan Pemetaan Proyek *Investment Project Ready to Offer* (IPRO) dilakukan untuk memetakan potensi sektor unggulan serta mengidentifikasi peluang investasi yang siap ditawarkan pada sektor tersebut.

1.2 Maksud dan Tujuan

Maksud dari kegiatan ini adalah tersusunnya Pemetaan Proyek *Investment Project Ready to Offer* (IPRO) di Kabupaten Penajam Paser Utara.

1.2.1 Tujuan

Tujuan dari Penyusunan Pemetaan Proyek *Investment Project Ready to Offer* (IPRO) di Kabupaten Penajam Paser Utara yaitu:

1. Memetakan potensi unggulan yang ada di Kabupaten Penajam Paser Utara.
2. Mengidentifikasi peluang investasi siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.
3. Menganalisis kelayakan terhadap aspek hukum, aspek teknis, aspek lingkungan dan sosial, aspek finansial dan aspek pasar pada proyek investasi siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.

1.2.2 Sasaran

Dalam Penyusunan Pemetaan Proyek *Investment Project Ready to Offer* (IPRO) di Kabupaten Penajam Paser Utara, tujuan yang akan dicapai adalah:

1. Mengidentifikasi potensi unggulan yang ada di Kabupaten Penajam Paser Utara.
2. Memetakan peluang investasi yang siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.
3. Mengidentifikasi peluang bisnis potensial yang siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.
4. Menganalisis kelayakan terhadap aspek hukum, aspek teknis, aspek lingkungan dan sosial, aspek finansial dan aspek pasar pada proyek investasi siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.

Untuk mencapai tujuan tersebut, terdapat sasaran yang perlu dilakukan, yaitu:

1. Teridentifikasinya potensi unggulan yang ada di Kabupaten Penajam Paser Utara.
2. Terpetakan peluang investasi yang siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.
3. Teridentifikasinya peluang bisnis potensial yang siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.
4. Tersusunnya analisis kelayakan terhadap aspek hukum, aspek teknis, aspek lingkungan dan sosial, aspek finansial dan aspek pasar pada proyek yang siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.

1.3 Dasar Hukum

Dasar Hukum untuk kegiatan Penyusunan *Investment Project Ready to Offer* di Kabupaten Penajam Paser Utara adalah:

1. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
2. Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024.
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2021 tentang Bidang Usaha Penanaman Modal.
4. Peraturan Daerah Kalimantan Timur Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Timur 2016-2036.
5. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor 8 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi Kalimantan Timur Tahun 2019-2023.
6. Peraturan daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 1 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2018-2022.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam pengerjaan kegiatan ini adalah ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Pelaksanaan kegiatan penyusunan *Investment Project Ready to Offer* ini berlokasi di Kabupaten Penajam Paser Utara, Provinsi Kalimantan Timur. Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki 4 Kecamatan yang terdiri atas 30 Desa dan 24 Kelurahan. Kecamatan Penajam merupakan kecamatan dengan jumlah desa dan kelurahan terbanyak yaitu 4 desa dan 19 kelurahan, Kecamatan Waru dengan 3 desa dan 1 kelurahan, Kecamatan Sepaku memiliki 4 Kelurahan dan 11 desa, sedangkan Kecamatan Babulu memiliki 12 desa.

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup analisis pekerjaan antara lain :

1. Identifikasi dan analisis potensi dan peluang investasi siap di Kabupaten Penajam Paser Utara.
2. Identifikasi dan analisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman/tantangan (SWOT) pada proyek investasi siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.
3. Identifikasi dan analisis regulasi atau kebijakan-kebijakan terkait proyek investasi siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.

4. Identifikasi dan analisis dampak sosial dan dampak lingkungan pada proyek investasi siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.
5. Identifikasi dan analisis permintaan dan penawaran pasar pada proyek investasi siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara.
6. Identifikasi dan analisis kelayakan usaha atau kelayakan finansial pada proyek siap ditawarkan di Kabupaten Penajam Paser Utara yang terdiri dari: NPV (Net Present Value), B/C ratio, IRR (Internal Rate of Return), dan PP (Payback Period)



BAB II

TINJAUAN KEBIJAKAN

Pada bab ini akan dijelaskan tinjauan kebijakan yang berhubungan dengan kegiatan Investasi Project Ready to Offer untuk Kabupaten Penajam Paser Utara.

2.1. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Arah pembangunan wilayah Pulau Kalimantan dijabarkan dalam RTRW Nasional. Strategi pembangunan Wilayah Kalimantan akan mengutamakan penyamarataan, pertumbuhan, pelaksanaan otonomi daerah, penguatan konektivitas, serta mitigasi dan pengurangan resiko bencana yang dijelaskan adalah:

1. Peningkatan pelayanan dasar
2. Penguatan pusat-pusat pertumbuhan wilayah dilakukan melalui antara lain:

Dalam strategi pembangunan wilayah Kalimantan Timur, disebutkan mengenai pembangunan IKN di Kalimantan Timur. Pembangunan IKN ini mendapat perhatian dari pemerintah pusat dan dicantumkan dalam RTRW Nasional. Pemindahan Ibu Kota Negara (IKN) dari Pulau Jawa ke Pulau Kalimantan diharapkan dapat membantu mendorong diversifikasi ekonomi dan peningkatan output sektor ekonomi non tradisional seperti jasa, pemerintahan, transportasi, perdagangan, pengolahan. Adanya IKN akan memacu pertumbuhan ekonomi Pulau Kalimantan.

2.2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kawasan Strategis Nasional IKN

Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Negara terletak pada lokasi strategis dan berada pada jalur laut utama nasional dan regional yang berada di sebelah utara Kota Balikpapan dan sebelah selatan Kota Samarinda. Kawasan ini didukung oleh ketersediaan lahan yang didukung pemerintah. Secara administratif, wilayah IKN terletak di dua kabupaten eksisting, yaitu Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kabupaten Kutai Kartanegara. Pemindahan ibu kota Negara dilakukan sebagai salah satu strategi untuk merealisasikan target ekonomi Indonesia 2045 yaitu pertumbuhan ekonomi yang lebih inklusif dan merata melalui akselerasi pembangunan Kawasan Timur Indonesia.

Wilayah IKN meliputi kawasan IKN seluas 56.180,87 ha dimana dalamnya terdapat kawasan pusat pemerintahan, dan kawasan pengembangan IKN seluas 199.961,87 ha. Kawasan Strategis Nasional IKN juga didukung infrastruktur yang cukup lengkap yaitu bandara, pelabuhan dan jalan tol serta infrastruktur lainnya seperti jaringan energi, telekomunikasi dan air minum. Berdasarkan Perpres 64/2022 tentang KSN IKN, tujuan dari IKN adalah mewujudkan ibu kota nusantara sebagai kota yang berkelanjutan, aman, modern, produktif dan menjadi simbol identitas bangsa Indonesia. Pembangunan IKN ini merupakan salah satu proyek prioritas strategis yang tercantum dalam RPJMN 2020-2024.

2.3 Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Timur

Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Timur dijelaskan dalam Peraturan Daerah Kalimantan Timur Nomor 1 tahun 2023. Tujuan Penataan Ruang Provinsi bertujuan untuk mewujudkan Ruang yang maju, aman, nyaman, lestari, dan berkelanjutan guna mewujudkan pusat Industri Hijau, pertanian, kelautan dan perikanan, pertambangan, dan pengembangan IKN

1. Rencana Struktur Ruang

Struktur ruang di Provinsi Kalimantan Timur dijelaskan di dalam RTRW Provinsi Kalimantan Timur. Sistem perkotaan nasional di Kalimantan Timur, yang terdapat dalam lingkup Kabupaten Penajam Paser Utara adalah Sepaku sebagai PKL, di Kabupaten Penajam Paser Utara. Selain itu, PKL tersebar di Kabupaten lain di Kalimantan Timur seperti Kabupaten Kutai Kartanegara, Kabupaten Kutai Timur dan Kabupaten Berau. Adapun PKN berlokasi di Kawasan Perkotaan Balikpapan – Samarinda – Bontang, PKWT dan PKWP tidak berada di lingkup Kabupaten Penajam Paser Utara.

2. Rencana Pola Ruang

Rencana Pola ruang wilayah Provinsi Kalimantan Timur meliputi rencana kawasan lindung dan budidaya.

1. Kawasan Lindung

Untuk kawasan lindung, yang berada di dalam ruang lingkup Kabupaten Penajam Paser Utara adalah kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya Kawasan resapan air, tersebar di seluruh wilayah di Kabupaten Penajam Paser Utara. Selain itu, Kabupaten Penajam Paser Utara juga disebutkan dalam kawasan perlindungan setempat meliputi kawasan sempadan

pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, kawasan sempadan mata air yang tersebar seluruh wilayah provinsi, kawasan terbuka hijau kota, yang menyebar di kawasan perkotaan dan bukan perkotaan.

Untuk kawasan suaka alam, pelestarian alam, cagar budaya dan ilmu pengetahuan, yang berada dalam lingkup kabupaten ini adalah taman hutan raya, meliputi Taman Hutan Raya Bukit Soeharto, terdapat di Kabupaten Kutai Kartanegara dan Kabupaten Penajam Paser Utara. Sedangkan rencana kawasan peruntukan hutan produksi terdistribusi di kabupaten ini.

2. Kawasan Budidaya

Pada kawasan budidaya, kawasan yang berada di ruang lingkup Kabupaten Penajam Paser Utara adalah kawasan peruntukan pertanian, perkebunan dan peternakan. Untuk rencana kawasan peruntukan pertanian tanaman pangan dan hortikultura meliputi kawasan lahan basah, lahan kering dan hortikultura yang terdistribusi di Penajam Paser Utara dan kota/kabupaten lainnya.

Sedangkan rencana kawasan peruntukan perkebunan terdistribusi di Penajam Paser Utara dan wilayah lainnya. Adapun Rencana kawasan peruntukan peternakan juga terdistribusi di kabupaten ini.

3. Kawasan Strategis Provinsi

Kawasan Industri Buluminung dan Kawasan Industri Kariangau termasuk dalam kawasan strategis provinsi. Kawasan Industri Buluminung berlokasi di Kabupaten Penajam Paser Utara, sedangkan Kawasan Industri Kariangau berlokasi di Kota Balikpapan. Tujuan pengembangan kawasan industri Kariangau dan Buluminung di Kota Balikpapan dan Kabupaten Penajam Paser Utara adalah untuk mewujudkan industri aneka, industri pangan, dan industri hulu agro yang berdaya saing. Sumber Pendanaan untuk Kawasan Industri yang merupakan KSP ini adalah APBN, APBD Provinsi dan/ atau sumber lain yang sah.

2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Penajam Paser Utara

RTRW Kabupaten Penajam Paser Utara dijabarkan dalam Peraturan Daerah No.3 Tahun 2014. Di dalam RTRW Kabupaten ini dijabarkan tujuan, kebijakan penataan ruang. Selain itu juga dijelaskan struktur dan pola penataan ruang. Tujuan Penataan Ruang Kabupaten Penajam Paser Utara adalah mewujudkan kabupaten ini sebagai pusat agribisnis dan agroindustri yang berbasis pada ekonomi kerakyatan, serta pengembangan potensi pertambangan dengan memperhatikan aspek pembangunan berkelanjutan.

Rencana sistem pusat kegiatan di Kabupaten Penajam Paser Utara meliputi PKWP perkotaan Penajam, PKL perkotaan Petung, PPK meliputi Perkotaan Tengin Baru berada di Kecamatan Sepaku; Perkotaan Waru berada di Kecamatan Waru; Perkotaan Babulu Darat berada di Kecamatan Babulu.

2.5 Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN)

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tertera pada Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 18 tahun 2020. Periode RPJM Nasional ini adalah pada tahun 2020-2024 selama lima tahun. RPJM Nasional merupakan penjabaran dari visi, misi dan program Presiden hasil pemilihan umum tahun 2019. Adapun Visi presiden Indonesia saat ini adalah terwujudnya Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian berlandaskan Gotong Royong.

Dalam rangka mengurangi ketimpangan wilayah, perekonomian wilayah di setiap pulau turut diperhatikan. Pertumbuhan ekonomi di setiap wilayah diharapkan dapat berjalan beriringan dengan pertumbuhan ekonomi nasional. Di pulau Kalimantan misalnya, diharapkan pertumbuhan ekonomi akan terus meningkat seiring dengan pembangunan Ibu Kota Negara. Dengan adanya IKN, akan ada efek penggandaan bagi perekonomian serta hilirisasi sumber daya alam untuk negeri.

2.6 Kebijakan Pembangunan dalam RPJMD Kalimantan Timur

RPJM Provinsi Kalimantan Timur tahun 2019-2023 adalah perencanaan pembangunan yang menjabarkan visi, misi dan program prioritas Gubernur dan Wakil Gubernur Provinsi Kalimantan Timur. Visi Rencana Pembangunan Panjang Daerah (RPJPD) Provinsi Kalimantan Timur 2005-2025 “Terwujudnya Masyarakat yang Adil dan Sejahtera dalam Pembangunan Berkelanjutan”.

Adapun tujuan dan sasaran dari pembangunan jangka menengah Provinsi Kalimantan Timur pada tahun 2019-2023.

1. Mewujudkan SDM yang berdaya saing, berkarakter dan berakhlak mulia.
2. Meningkatnya Kesejahteraan Masyarakat.
3. Mewujudkan Pertumbuhan Ekonomi yang Berkualitas.
4. Meningkatkan Pemerataan Pelayanan Infrastruktur Dasar.
5. Meningkatkan Kualitas Lingkungan Hidup.
6. Mewujudkan Birokrasi Pemerintahan yang bersih, profesional dan berorientasi pelayanan publik.

2.7 Kebijakan Pembangunan Jangka Menengah (RPJMD) Kabupaten Penajam Paser Utara

Visi Pembangunan Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2005-2025 adalah Terwujudnya Kabupaten Penajam Paser Utara yang berakhlak Baik, Mandiri, Sehat dan Sejahtera. Dalam RPJMD, dijabarkan bahwa visi bupati dan wakil bupati Kabupaten Penajam Paser Utara pada periode 2018-2023 adalah: “Terwujudnya Kabupaten Penajam Paser Utara yang maju, modern dan religious.”

Misi, tujuan dan sasaran dari Kabupaten Penajam Paser Utara dijabarkan dalam tabel berikut:

Tabel 2.1 Misi, tujuan dan sasaran dari Kabupaten Penajam Paser Utara

Misi	Tujuan	Sasaran
Meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan pendapatan masyarakat serta mengurangi angka pengangguran	- Peningkatan Taraf Hidup dan Kesejahteraan Masyarakat - Pengurangan angka pengangguran	- Meningkatkan perekonomian masyarakat - Mengurangi angka pengangguran
Pembangunan infrastruktur & konektivitas kawasan serta industri terpadu.	- Peningkatan minat investasi didukung pembangunan infrastruktur	- Meningkatkan investasi di kawasan industri
Meningkatkan jangkauan dan kualitas pelayanan dasar dalam pemenuhan hak dasar masyarakat bidang pendidikan dan kesehatan.	Meningkatkan Sumber Daya Manusia (SDM) berkualitas dan berkarakter	- Peningkatan Kualitas Pendidikan dan Kesehatan - Meningkatkan Partisipasi dan Prestasi Pemuda - Meningkatkan Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak
Meningkatkan dan mengembangkan sektor pertanian dalam arti luas.	- Mewujudkan ketahanan pangan yang handal	- Meningkatkan produktivitas sektor pertanian (dalam arti luas) - Meningkatkan distribusi pangan
Mengakselerasi laju mesin-mesin pertumbuhan dalam proses produksi Agribisnis, Agroindustri, Pariwisata, Perdagangan dan Jasa serta kerjasama lokal, regional, maju dan berkelanjutan.	Mewujudkan perekonomian yang berdaya saing	- Meningkatkan daya saing daerah - Meningkatkan kerjasama perekonomian
Menanggulangi kemiskinan melalui pemberdayaan ekonomi kreatif kerakyatan, perekonomian berbasis perdesaan dan kelurahan serta	Penanggulangan kemiskinan melalui pembangunan desa dan kelurahan	Mewujudkan pemerataan pembangunan desa dan kelurahan

Misi	Tujuan	Sasaran
kelompok masyarakat minoritas, terpingcil dan terpinggirkan		
Meningkatkan infrastruktur daerah melalui prasarana jalan, jembatan, pelabuhan, energi listrik, pengelolaan sumber daya air, pengelolaan lingkungan, penataan ruang dan perumahan serta pemukiman.	- Memantapkan infrastruktur daerah - Mewujudkan penataan ruang yang berkesesuaian dengan RTRW	- Terwujudnya infrastruktur yang berwawasan lingkungan - Meningkatkan pengendalian pemanfaatan ruang serta penataan perumahan dan pemukiman
Peningkatan penerimaan daerah dan pengembangan sumber pendapatan non migas	Optimalisasi PAD	Meningkatkan PAD dengan intensifikasi dan ekstensifikasi
Menguatkan kelembagaan dan sumber daya aparatur dalam mewujudkan tata pemerintahan yang baik dan berkualitas	Peningkatan kinerja penyelenggaraan pemerintahan	Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang baik
Pengembangan sistem informasi yang handal dan modern dalam upaya peningkatan dan pengembangan layanan pemerintahan dan ekonomi daerah.	Mengembangkan sistem informasi guna peningkatan layanan	Tersedianya akses dan kualitas informasi publik berbasis web
Peningkatan kerukunan umat beragama sebagai modal dan perekat kesatuan yang bertumpu pada solidaritas dan sinergitas untuk pembangunan menuju masyarakat Penajam Paser Utara yang maju, modern dan religius	- Meningkatkan nilai-nilai luhur keagamaan - Terwujudnya ketertiban umum dan ketentraman masyarakat	- Meningkatkan toleransi dan kerukunan antar umat beragama - Meningkatnya penegakan peraturan perundang-undangan

Sumber :Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara 2023

2.8 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal

Bidang Usaha adalah segala bentuk kegiatan usaha yang dilakukan untuk memproduksi barang atau jasa pada sektor-sektor ekonomi. Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di negara Republik Indonesia. Semua bidang usaha terbuka untuk penanaman modal, kecuali yang dinyatakan penanaman modal, kecuali yang dinyatakan tertutup dan untuk kegiatan yang hanya dapat dilakukan oleh pemerintah pusat.

Perizinan berusaha dan pelaksanaan kegiatan dalam rangka pelaksanaan Penanaman Modal dilakukan berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria masing-masing Bidang Usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perizinan berusaha dan pelaksanaan kegiatan

dalam rangka Penanaman Modal untuk Bidang Usaha keterangan dan Bidang Usaha perbankan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidangnya masing - masing.

2.9 Rencana Umum Penanaman Modal (RUPM) Provinsi Kalimantan Timur

Rencana Umum Penanaman Modal Provinsi Kalimantan Timur ini didasari oleh Pemindahan Ibu Kota Negara ke Provinsi Kalimantan Timur yang mempengaruhi ruang dan konstelasi Provinsi Kalimantan Timur terhadap wilayah yang lebih luas. Selain itu terdapat kebutuhan upaya pemulihan ekonomi pasca Pandemi Covid-19 yang juga perlu didorong dan direncanakan dalam RUPM Provinsi Kalimantan Timur. Visi penanaman modal Kalimantan Timur sampai tahun 2025 adalah: “Terwujudnya iklim investasi yang berdaya saing berbasis agroindustri dan energy ramah lingkungan”. Misi penanaman modal Kalimantan Timur adalah:

1. Mengupayakan peningkatan dan pemerataan penanaman modal secara sektoral dalam wilayah pengembangan dengan menciptakan nilai tambah ekonomi tinggi untuk menunjang perekonomian daerah.
2. Menjaga harmonisasi dan koordinasi di bidang penanaman modal dengan mendorong deregulasi kebijakan antar sektor.
3. Meningkatkan konektivitas pelayanan penanaman modal melalui kualitas dan kuantitas aparatur serta dukungan sarana dan prasarana yang memadai.



BAB III

GAMBARAN UMUM

3.1. Kondisi Fisik Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara

3.1.1 Letak Geografis Kabupaten Penajam Paser Utara

Kabupaten Penajam Paser Utara merupakan kabupaten ke-13 di Provinsi Kalimantan Timur. Secara geografis Kabupaten Penajam Paser Utara terletak antara 116°19'30" dan 116°56'35" Bujur Timur, dan antara 00°48'29" dan 01°36'37" Lintang Selatan. Kabupaten Penajam Paser Utara secara formal terbentuk berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Penajam Paser Utara di Provinsi Kalimantan Timur.

Dengan letak geografis dan administratif Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki posisi yang sangat strategis sebagai wilayah yang dilalui jalur transportasi darat trans Kalimantan dan alur transportasi laut yang melalui Teluk Balikpapan sehingga memegang peranan penting dalam pergerakan barang dan jasa lintas wilayah antara Provinsi Kalimantan. Berikut merupakan Peta administrasi Kabupaten Penajam Paser Utara.

3.1.2 Luas Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara

Luas wilayah kabupaten ini adalah sebesar 3.333,06 Km² meliputi wilayah daratan seluas 3.060,82 Km² dan wilayah lautan seluas 272,24 Km². Sebagai Ibukota Kabupaten, Kecamatan Penajam memiliki luas wilayah yang paling besar yang didominasi dengan wilayah darat sebesar 1.036,70 km² dan wilayah laut sebesar 170,67 km², sedangkan Kecamatan Sepaku sebagai lokasi calon Ibu Kota Nusantara Indonesia memiliki luas wilayah terbesar kedua.

3.1.3 Jenis Penggunaan Tanah Kabupaten Penajam Paser Utara

Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki ketinggian wilayah 0-250 mdpl pada Kecamatan Babulu dan Waru, serta > 500 mdpl pada Kecamatan Penajam dan Sepaku (BPS, 2022). Kondisi ini tentunya menjadikan Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki potensi unggulan di sektor pertanian, perkebunan, dan perikanan. Karakteristik wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara didominasi oleh perbukitan dan aliran sungai. Berikut merupakan tabel penggunaan tanah di Kabupaten Penajam Paser Utara tahun 2012 – 2016:

Tabel 3.1 Penggunaan Tanah Kabupaten Penajam Paser Utara 2012 - 2016

No	Penggunaan Lahan	Tahun				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Pemukiman	2.808	2.808	2.808	2.920	3.190
2	Sawah	4.715	4.715	4.715	4.713	4.709
3	Pertanian Tanah Kering	10.740	10.740	10.727	10.704	10.522
4	Perkebunan	12.217	12.217	12.208	12.194	12.152
5	Kolam/Tambak	709	709	-	-	-
6	Industri	290	290	4.790	4.790	5.019
7	Pertambangan	48	48	-	-	-
8	Hutan Lebat	188.175	188.175	-	-	-
9	Hutan Belukar	50.075	50.075	-	-	-
10	Hutan Sejenis	15.253	15.253	-	-	-
11	Hutan Rawa	2.400	2.400	-	-	-
12	Semak Belukar	18.320	18.320	18.313	18.303	18.039
13	Lain - lain	7.810	7.810	-	-	-
Jumlah		313.560	313.560	53.561	53.624	53.631

Sumber : RPJMD Kabupaten Penajam Paser Utara 2018 - 2023

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa peruntukan penggunaan lahan terbesar adalah semak belukar disusul oleh perkebunan dan peruntukkan penggunaan lahan terkecil ada pada penggunaan tanah pemukiman.

3.1.4 Topografi Kabupaten Penajam Paser Utara

Pada umumnya ketinggian lereng di Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara berada pada 0 – 500 m diatas permukaan laut (dpl) pada elevasi terendah terdapat di daerah sekitar muara yang mengalir di Kabupaten Penajam Paser Utara. Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara terdiri atas wilayah berupa daratan dan wilayah yang berupa perairan laut. Wilayah perairan laut ini tersebar di tiga kecamatan yaitu Kecamatan Babulu, Kecamatan Waru dan Kecamatan Penajam dimana ketiga kecamatan tersebut berbatasan langsung dengan Selat Makassar.

Ditinjau dari kondisi topografi, dapat diketahui bahwa wilayah daratan Kabupaten Penajam Paser Utara terdiri atas dataran dan perbukitan. Wilayah daratan Kabupaten Penajam Paser Utara yang berupa dataran rendah dan perbukitan tersebut memiliki potensi dalam hal pengembangan pemanfaatan hasil produksi pertanian, perkebunan maupun usaha budidaya tanaman pangan lainnya. Selain itu dengan wilayah yang memiliki garis pantai dan wilayah perairan yang relatif luas, menyimpan potensi komoditas hasil laut yang bisa dikembangkan.

3.2 Demografi Penduduk dan Ketenagakerjaan

3.2.1 Kependudukan

Untuk mengetahui lebih rinci jumlah penduduk menurut jenis kelamin pada akhir tahun 2017 – 2021 dapat dilihat pada tabel 3.4 berikut:

Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2017- 2021

No	Tahun	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Total	Pertumbuhan Penduduk %
1	2017	87.562	80.450	168.012	1,170
2	2018	88.506	81.969	170.475	0,840
3	2019	90.043	83.628	173.671	1,009
4	2020	93.955	87.394	181.349	1,110
5	2021	96.701	90.100	186.801	1,180

Sumber: Disdukcapil Kabupaten Penajam Paser Utara, 2017 - 2021

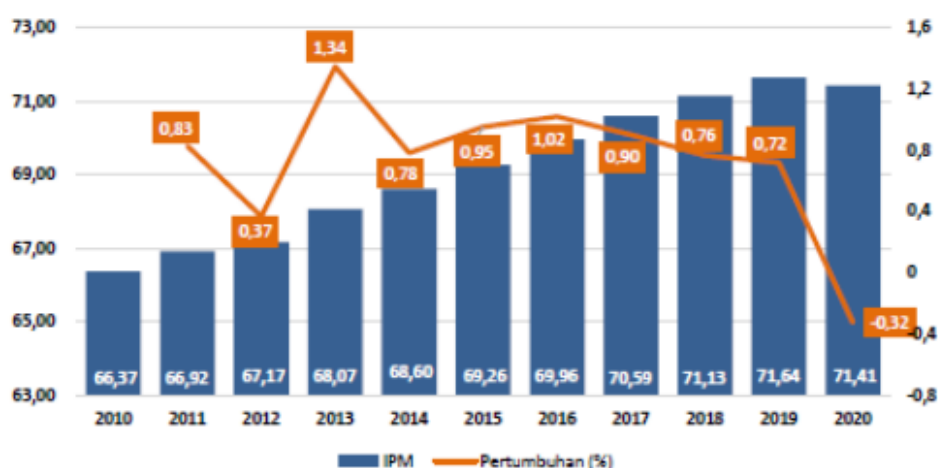
Dari tabel di atas, selama lima tahun terakhir (2017 -2021) jumlah penduduk Kabupaten Penajam Paser Utara mengalami pertumbuhan relatif kecil. Dilihat dari kepadatan penduduknya di Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki kepadatan yang relatif rendah. Berikut merupakan beberapa jenis kondisi kependudukan di Kabupaten Penajam Paser Utara

1. Mata Pencarian Penduduk

Berdasarkan lapangan usahanya, dalam beberapa tahun terakhir, pertanian masih merupakan primadona karena paling banyak menyerap tenaga kerja. Tahun 2018 – 2020 sektor pertanian, perdagangan dan jasa masyarakat menjadi 3 sektor dengan persentase memiliki daya serap tenaga kerja yang tinggi menurut lapangan usaha dan sektor Listrik, Gas, dan Air Minum, sektor Pertambangan dan Penggalian dan sektor Angkutan, Pergudangan, dan Komunikasi merupakan 3 sektor dengan persentase memiliki daya serap tenaga kerja yang rendah.

2. Indeks Pembangunan Manusia

Kesiapan daerah khususnya dalam sumber daya manusia dapat terlihat dari nilai Indeks Pembangunan Manusia (IPM). Semakin baik nilai IPM semakin baik pula potensi sumber daya manusia khususnya dalam pendidikan penduduknya. Nilai IPM dapat diartikan sebagai indeks literasi penduduk suatu daerah.



Gambar 3.2 Grafik Perkembangan IPM Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2010-2020

Sumber: Kab. Penajam Paser Utara Dalam Angka 2021

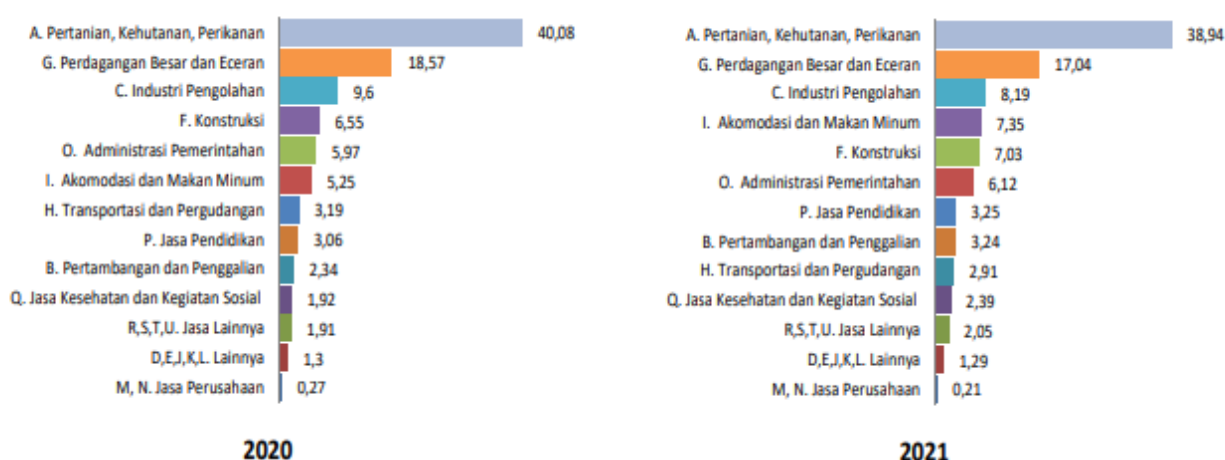
Berdasarkan data IPM Tahun 2010-2020, menunjukkan bahwa angka IPM Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki grafik yang dinamis (mengalami penurunan dan kenaikan). Selama sebelas tahun terakhir, angka IPM tertinggi berada di Tahun 2019. Sedangkan pada Tahun 2020 nilai IPM Kabupaten Penajam Paser Utara mengalami penurunan. Penurunan angka IPM terjadi juga di Provinsi Kalimantan Timur dan kabupaten/kota.

3.2.2 Ketenagakerjaan

Indikator ketenagakerjaan Kabupaten Penajam Paser Utara tahun 2020, menunjukkan bahwa penduduk usia kerja di wilayah Kab. PPU berjumlah 82.006 jiwa. Dari jumlah penduduk dengan

usia kerja tersebut, partisipasi angkatan kerja Kab. PPU sebesar 69,04 persen atau dapat dikatakan tingkat partisipasi angkatan kerja di wilayah Kab PPU lebih dari separuh dari jumlah penduduk usia kerja. Tingkat pengangguran terbuka di wilayah Kab PPU tahun 2020 sebesar 6,22 persen, indeks ini lebih kecil jika dibandingkan dengan indeks Provinsi Kalimantan Timur (6,87 persen).

Berikut merupakan gambar Penduduk Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan Utama tahun 2020 – 2021:



Gambar 3.3 Penduduk Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan Utama di Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2021

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Penajam Paser Utara, 2021

Berdasarkan gambar diatas dapat disimpulkan bahwa komposisi penduduk bekerja menurut lapangan pekerjaan utama dapat menggambarkan penyerapan masing-masing sektor dari seluruh penduduk yang bekerja di pasar kerja Penajam Paser Utara. Tiga lapangan usaha utama yang menyerap banyak tenaga kerja di Penajam Paser Utara tahun 2021 adalah Sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan yaitu sebesar 38,94 persen, sektor perdagangan besar dan eceran sebesar 17,04 dan sektor industri pengolahan sebesar 8,19 persen.

3.3. Kondisi Infrastruktur Kabupaten Penajam Paser Utara

Infrastruktur Kabupaten Penajam Paser Utara terdiri dari prasarana yang terdiri dari jalan dan jembatan, jaringan irigasi, air bersih dan sanitasi, air baku, sanitasi air limbah dan drainase, telekomunikasi dan listrik. Berikut merupakan kondisi insfrastruktur di Kabupaten Penajam Paser Utara

A. Jalan dan Jembatan

Jalan dan jembatan merupakan prasarana yang menjadi kebutuhan vital untuk konektivitas angkutan barang/jasa dan masyarakat serta merupakan prasarana yang sangat penting bagi penunjang sarana angkutan darat. Terdapat 55 unit jembatan di Kabupaten Penajam Paser Utara dengan panjang total 1.304 meter. Dari total jembatan tersebut dibagi menjadi tiga klasifikasi kewenangan, seperti jembatan jalan nasional sepanjang 280 meter, jembatan jalan provinsi sepanjang 355 meter, dan jembatan jalan kabupaten sepanjang 669 meter.

B. Jaringan Irigasi

Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara telah berupaya membangun jaringan irigasi yang tersebar di wilayah sentra pertanian seperti di Babulu Darat, Sebakung Jaya dan Labangka. Jaringan irigasi ini merupakan satu kesatuan sistem pengairan yang terintegrasi yang dibagi berdasarkan saluran primer, sekunder dan tersier. Agar operasi dan pemeliharaan dapat berjalan dengan baik, kegiatan pengelolaan dibagi berdasarkan kewenangan masing - masing yang terdiri dari pemerintah provinsi untuk saluran primer, pemerintah kabupaten untuk saluran sekunder dan masyarakat melalui Pemberdayaan Petani Pemakai Air (P3A) mengelola saluran tersier.

C. Air Bersih dan Sanitasi

Untuk mendukung/melayani kebutuhan air minum di masyarakat. beberapa pembangunan telah dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten PPU. Sebagai upaya dalam memenuhi kebutuhan air minum dan sanitasi di masyarakat pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara memanfaatkan WTP dan PIPANISASI pada setiap Kecamatan. WTP yang digunakan diantaranya:

1. Kecamatan Penajam memiliki 4 unit WTP.
2. Kecamatan Sepaku memiliki 3 unit WTP.
3. Kecamatan Waru memiliki 1 unit WTP.

4. Air Baku

Pemenuhan air baku untuk air bersih untuk masyarakat antara lain dengan dibangunnya bendungan Lawe-Lawe dengan kapasitas tampungan = 4.252 m³. WTP pedesaan. beberapa embung seperti embung Sotek dan embung di maridan. Sedangkan pemenuhan untuk air baku irigasi adalah tersedianya bendung Babulu dan Bendung Waru. dan pipanisasi air dari sungai Telake Kabupaten Paser.

5. Sanitasi Air Limbah

Kondisi sistem pengelolaan air limbah di Kabupaten Penajam Paser Utara pada dasarnya berupa pelayanan sanitasi sistem setempat (individual) untuk limbah tinja berupa pengumpulan limbah tinja dari septik tank ke pengolahan akhir. Pada saat ini Kabupaten Penajam Paser Utara telah mempunyai Instalasi Pengolahan Limbah Tinja (IPLT) dilengkapi 1 (satu) unit mobil layanan sedot tinja di TPA Buluminung, Kecamatan Penajam.

6. Drainase

Bangunan drainase pemukiman masih sangat terbatas. Kondisi ini berdasarkan hasil pengamatan di lapangan, dimana masih banyak wilayah-wilayah yang mengalami genangan air.

7. Persampahan

Persampahan masih menjadi permasalahan utama yang berkaitan dengan lingkungan hidup di Kabupaten Penajam Paser Utara. Pada tahun 2017, sampah yang terangkut ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Buluminung hanya sekitar 25,52% atau sebanyak 46.546 m³.

8. Telekomunikasi

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kecamatan yang memiliki jumlah tower telekomunikasi terbanyak ada di Penajam dengan proporsi 26 berasal dari pengelola BUMN dan 42 dari pengelola swasta. Sedangkan kecamatan yang memiliki jumlah tower telekomunikasi paling sedikit ada di Waru dengan proporsi 6 berasal dari pengelola BUMN dan 9 dari pengelola swasta.

9. Kelistrikan

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kecamatan terbanyak yang memiliki daya terpasang,produksi maupun distribusi listrik yaitu kecamatan Penajam memiliki 15.253 daya terpasang (kWh) dengan 5 produksi listrik (MW). Sedangkan kecamatan paling sedikit yang memiliki daya terpasang,produksi maupun distribusi listrik yaitu kecamatan Waru memiliki 6.393 daya terpasang (kWh) dengan 3 produksi listrik (MW).

10. Transportasi

Sistem transportasi Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki karakteristik yang cukup kompleks dengan baik melalui darat maupun laut/perairan. Untuk transportasi udara, saat ini sistem angkutan dan pergerakannya mengikuti pengembangan sarana prasarana yang ada di Kota Balikpapan.

Transportasi seperti rel kereta api juga akan dibangun di Kabupaten Penajam Paser Utara. Terdapat 2 jalur kereta api yakni pertama yang dibangun pihak swasta yaitu kereta api borneo (dibangun

oleh Russian railways), yang kedua dibangun oleh kementerian perhubungan Direktorat Jenderal Perkeretaapian. Kereta api yang digunakan untuk barang dan penumpang. Untuk jalur kereta api Borneo melalui kawasan industri Buluminung menuju Kabupaten Tabalong Kalimantan Selatan. Sedangkan jalur kereta api yang dibangun oleh kementerian perhubungan dari Kabupaten Kutai Timur, melalui Penajam menuju Kabupaten Tabalong Kalimantan Selatan. Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kota Balikpapan dipisahkan teluk.



Gambar 3.4 Jalur dari Sistem Transportasi Kereta Api di Kawasan Ibu Kota Negara
Sumber: Railway Enthusiast Digest, 2022

3.3.2 Sarana

1. Pendidikan

Prasarana pendidikan terbanyak yang ada di Kabupaten Penajam Paser Utara yaitu prasarana Sekolah Dasar (SD) sebanyak 105 unit yang tersebar di 4 (empat) kecamatan yaitu Kecamatan Babulu, Waru, Penajam, Sepaku dan sarana pendidikan yang paling sedikit yaitu prasarana perguruan tinggi sebanyak 1 unit. Untuk kecamatan terbanyak yang memiliki prasarana Pendidikan yaitu kecamatan Penajam sebanyak 109 unit dan untuk kecamatan paling sedikit yang memiliki prasarana pendidikan yaitu kecamatan Waru sebanyak 27 unit.

2. Kesehatan

Kesehatan merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Di Indonesia sendiri kesehatan merupakan hak asasi manusia dan salah satu unsur kesejahteraan yang harus diwujudkan sesuai dengan cita-cita bangsa.

Prasarana kesehatan terbanyak yang ada di Kabupaten Penajam Paser Utara yaitu prasarana posyandu sebanyak 276 prasarana dan sarana kesehatan yang paling sedikit yaitu prasarana rumah

sakit sebanyak 1 prasarana. Untuk kecamatan terbanyak yang memiliki prasarana kesehatan yaitu kecamatan Penajam sebanyak 165 prasarana dan untuk kecamatan paling sedikit yang memiliki prasarana kesehatan yaitu kecamatan Waru sebanyak 366 prasarana.

3. Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pada tahun 2020 total backlog perumahan atau total kekurangan rumah di Kabupaten Penajam Paser Utara berjumlah 10.290 unit rumah. Jumlah ini meningkat dibanding tahun 2019 yang berjumlah 8.912 unit. Backlog perumahan menandakan bahwa terdapat selisih antara ketersediaan perumahan dengan total kepala keluarga pada daerah tersebut.

Tabel 3.3 Data Backlog Perumahan dan RTLH Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2019 – 2020

No	Jenis Masalah Perumahan	Jumlah Unit	
		2019	2020
1	Backlog Perumahan	8.912	10.290
2	Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)	2.579	2.091

Sumber : Kab. Penajam Paser Utara Dalam Angka 2020

4. Industri

Kawasan Peruntukan Industri di Kabupaten Penajam Paser Utara didasarkan pada potensi sumber daya alam yang ada. Berdasarkan hasil analisa ekonomi, Kabupaten Penajam Paser Utara mempunyai potensi yang besar di sektor Pertambangan, Kehutanan, Pertanian dan Perkebunan. Saat ini lahan industri yang ada pada umumnya menyatu dengan kawasan pemukiman yang lebih diorientasikan pada sektor pertambangan dan kehutanan dan berkembang di sekitar kawasan kehutanan dan pertambangan. Banyaknya perusahaan menurut skala usaha di Kabupaten PPU pada tahun 2020 yaitu terdapat 165 unit usaha industri dan 18 unit usaha menengah dan banyaknya perusahaan menurut badan usaha di Kabupaten PPU pada tahun 2020 yaitu terdapat 163 unit CV dan 20 PT.

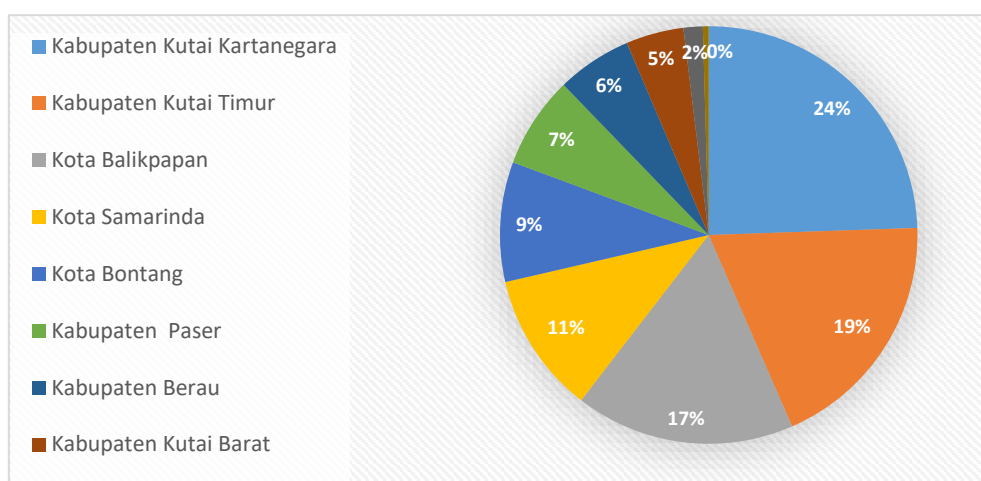
3.3.2.6 Perdagangan

Kegiatan perdagangan memegang peranan penting dalam perekonomian Kabupaten Penajam Paser Utara karena memberikan pengaruh yang cukup positif dari tahun ke tahun terhadap pertumbuhan ekonomi. Jumlah pasar di Kabupaten Penajam Paser sebanyak 28 unit yang tersebar di 4 kecamatan yaitu kecamatan Babulu, Waru, Penajam dan Sepaku.

3.3 Kondisi Perekonomian Kabupaten Penajam Paser Utara

3.3.1 Komponen Pertumbuhan Tingkat Provinsi

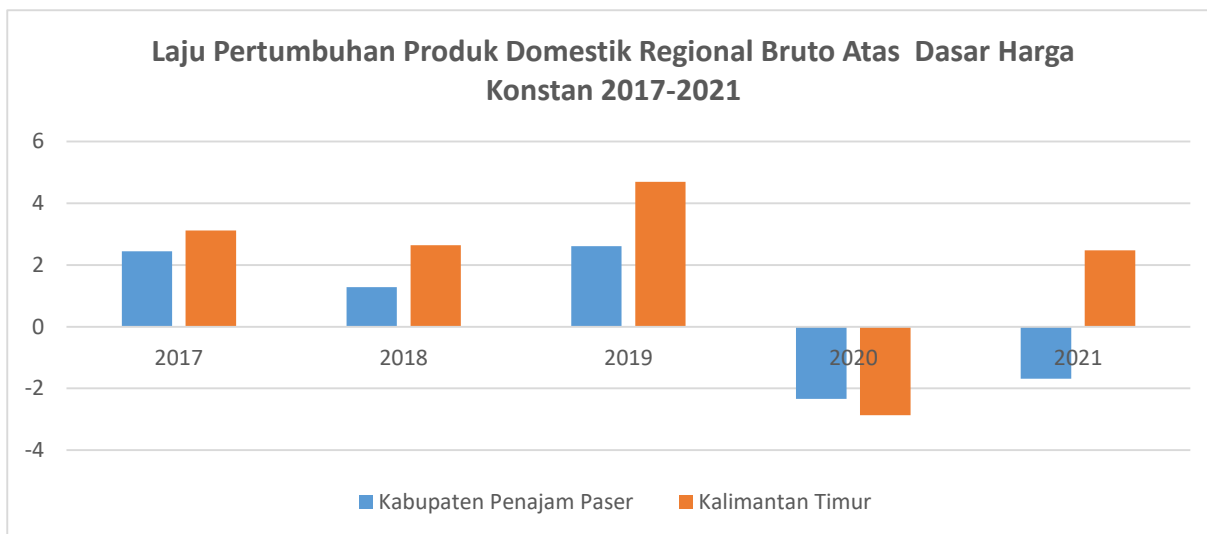
Untuk mengetahui tingkat dan pertumbuhan pendapatan masyarakat, perlu disajikan statistik pendapatan nasional/regional secara berkala, untuk digunakan sebagai bahan perencanaan pembangunan nasional atau regional khususnya di bidang ekonomi. Angka pendapatan nasional/regional dapat dipakai juga sebagai bahan evaluasi dari hasil pembangunan ekonomi yang telah dilaksanakan oleh berbagai pihak, baik pemerintah pusat/daerah, maupun swasta.



Gambar 3.5 Persentase Kontribusi Terhadap Jumlah Produk Domestik Regional Bruto Seluruh Kabupaten/Kota di Provinsi Kalimantan Timur (persen) Tahun 2020

Sumber: PDRB Kalimantan Timur dan Penajam Paser Utara 2020

Berdasarkan wilayah persentase kontribusi PDRB di Kalimantan Timur didominasi oleh Kabupaten Kutai Kartanegara dengan persentase sebesar 24% persen. Selanjutnya, persentase terbesar kedua adalah Kabupaten Kutai Timur dengan 19 % persen. Kabupaten Penajam Paser Utara memiliki kontribusi terhadap PDRB Kalimantan Timur sebesar 2 % persen, yang merupakan kedua terkecil sebelum Kabupaten Mahakam Utara.



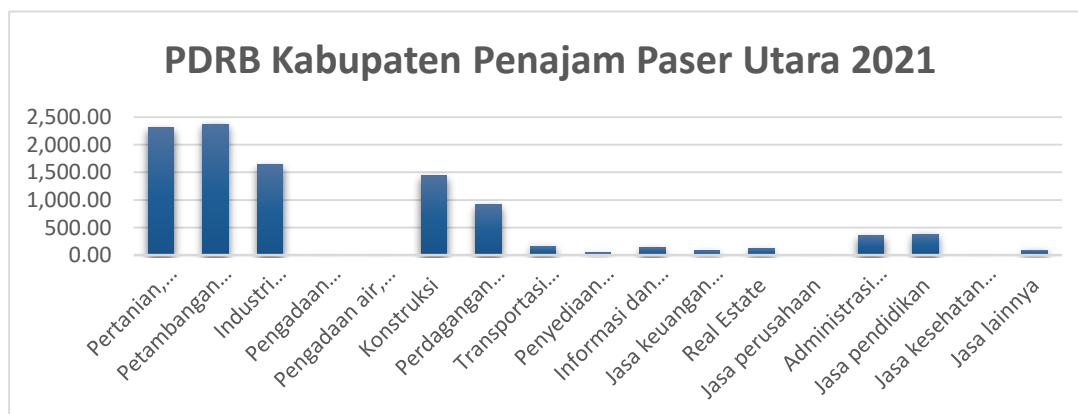
Gambar 3.6 Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan Provinsi Kalimantan Timur dan Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2017-2021

Sumber: PDRB Kalimantan Timur dan Penajam Paser Utara 2021

Berdasarkan gambar diatas dapat disimpulkan berdasarkan data pertumbuhan ekonomi di Kalimantan Timur dan Penajam Paser Utara selama 5 tahun terakhir mengalami kondisi fluktuasi dimana laju pertumbuhan Kalimantan Timur selalu lebih cepat daripada Kabupaten Penajam Paser Utara akan tetapi pada tahun 2020 Kalimantan Timur dan Kabupaten Penajam Paser Utara mengalami minus dikarenakan wabah Covid-19.

3.4.2 Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Penajam Paser Utara

PDRB Kabupaten Garut Berdasarkan Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha terdiri dari 17 sektor kegiatan. Berikut merupakan tabel Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Penajam Paser Utara Atas Dasar Harga Konstan menurut Lapangan Usaha Tahun 2021



Gambar 3.7 PDRB di Penajam Paser Utara menurut lapangan Usaha Tahun 2021

Sumber: Pertumbuhan Ekonomi Penajam Paser Utara Tahun 2021

Nilai PDRB Kabupaten Penajam Paser Utara atas dasar harga berlaku pada tahun 2021 mencapai 10,08 triliun. Sedangkan, PDRB menurut harga konstan (ADHk) mencapai Rp 10 Triliun. Berdasarkan grafik diatas dapat disimpulkan pada tahun 2021 sektor pertambangan dan penggalian adalah sektor yang memberikan kontribusi terbesar pada PDRB Kabupaten Penajam Paser Utara, dilanjutkan oleh lapangan usaha Pertanian, Kehutanan dan Perikanan.

Selama lima tahun terakhir (2017- 2021) struktur perekonomian Kabupaten Penajam Paser Utara didominasi oleh 5 (lima) kategori lapangan usaha, diantaranya: Pertambangan dan Penggalian; Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan; Industri Pengolahan; Konstruksi; dan Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil, dan Sepeda Motor.

3.3.2 Sektor Komoditi Ekonomi

1. Pertanian

Salah satu sektor unggulan di Kabupaten Penajam Paser Utara yang sangat potensial untuk dikembangkan yaitu sektor pertanian. Menurunnya jumlah produksi pertanian pada tahun 2020 disebabkan oleh banyak faktor. Pada tahun 2020 luas lahan pertanian berkurang sebanyak 49,85% menjadi 18.024 Ha. Hal ini disebabkan terjadinya pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi lahan pemukiman dan industri oleh masyarakat.

2. Tanaman Pangan

Jumlah produktivitas tertinggi pada tahun 2020 berada pada komoditas padi sebesar 31,20. Selanjutnya berada pada komoditas ketimun sebesar 11,72 dan tomat sebesar 8,98. Kemudian jumlah produktivitas terendah berada pada komoditas bawang merah sebesar 1,44, disusul komoditas sawi sebesar 2,56 dan bayam sebesar 4,05.

2 Buah – Buah

Jumlah produktivitas komoditas buah – buahan tertinggi pada tahun 2020 berada pada komoditas mangga sebesar 149,8. Selanjutnya berada pada komoditas jeruk siam sebesar 116,3 dan rambutan sebesar 81,5. Kemudian jumlah produktivitas terendah berada pada komoditas salak sebesar 12,4 disusul komoditas durian sebesar 32,7 dan alpukat sebesar 43,9.

3 Perkebunan

Produksi sektor perkebunan dalam hal ini adalah perkebunan oleh masyarakat (perkebunan rakyat) dan perkebunan perusahaan baik swasta besar maupun swasta kecil. Data luas areal komoditi perkebunan rakyat disajikan pada tabel berikut:

Tabel 3.4 Luas Area, Produksi dan Produktivitas Perkebunan di Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2020

No	Komoditas	Luas Area /Ha	Produksi/Ton	Produktivitas
1	Kelapa Sawit	44.940	452	0,100
2	Kelapa	4.283,00	702	6,07
3	Karet	6.670	452	14,7
4	Kopi	14	702	50,1
5	Kakao	10,85	4,71	0,43

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Penajam Paser Utara 2021

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa jumlah produksi tertinggi ada di komoditas kopi dengan produksi 702 ton dan nilai produktivitas sebesar 149,8. Selanjutnya berada pada komoditas kelapa memiliki produksi sebesar 702 ton dan nilai produktivitas 6,07 Selanjutnya berada pada komoditas karet memiliki produksi sebesar 452 ton dan nilai produktivitas 14,7 dan komoditas yang memiliki jumlah produktivitas terendah yaitu kelapa sawit dengan produksi 452 ton dan angka produktivitas sebesar 0,100.

4 Peternakan

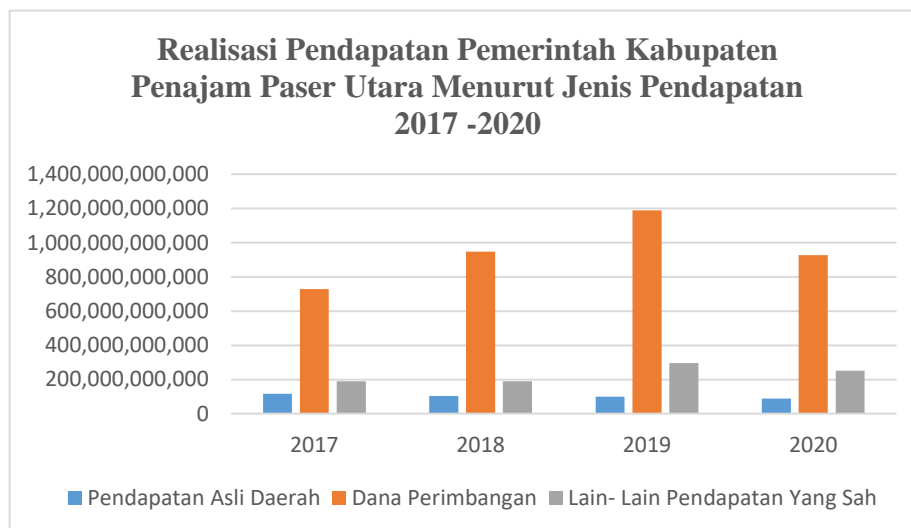
Perkembangan sektor peternakan, hampir seluruh wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara berpeluang untuk dikembangkan kegiatan peternakan. Komoditas ayam ras masih menjadi komoditas yang banyak diusahakan oleh masyarakat. Sementara sapi memiliki perkembangan populasi yang terus meningkat dalam tiga tahun terakhir.

5 Perikanan

Jenis produksi perikanan Kabupaten Penajam Paser Utara ada 2 yaitu Perikanan laut dan perikanan darat. Produksi perikanan Kabupaten Penajam Paser Utara, sejak tahun 2016 hingga 2020, tercatat meningkat dikarenakan, beberapa bantuan alat tangkap dan kondisi cuaca yang memungkinkan untuk melakukan penangkapan ikan. Sebagai daerah ibukota baru negara Republik Indonesia, kebutuhan akan pangan bagi masyarakat yang bersumber dari ikan sangatlah besar.

3.3.3 Gambaran Keuangan Daerah serta Kerangka Pendanaan

Dalam gambaran keuangan daerah, akan dipaparkan realisasi penerimaan dan pengeluaran pemerintah Kabupaten dan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Penajam Paser Utara. Realisasi penanaman dan pengeluaran pemerintah adalah realisasi/ perhitungan APBD Provinsi pada tiap tahun anggaran..



Gambar 3.8 Realisasi Pendapatan Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara Menurut Jenis Pendapatan 2017 -2020

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Penajam Paser Utara 2017 -2020

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan daerah perundang-undangan untuk keperluan daerah tersebut..

3.4 Kondisi Investasi Kabupaten Penajam Paser Utara

Diperlukan upaya pengembangan investasi berupa hilirisasi industri atau ekstraksi bahan mentah menjadi produk turunan agar manfaat yang diperoleh menjadi lebih besar secara ekonomi. Selain itu akan dijelaskan data statistic penanaman modal yang disetujui pemerintah, yang terdiri dari Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) yang bersumber dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

3.4.1 Penanam Modal Asing (PMA) dan Penanam Modal Dalam Negeri (PMDN) Kabupaten Penajam Paser Utara

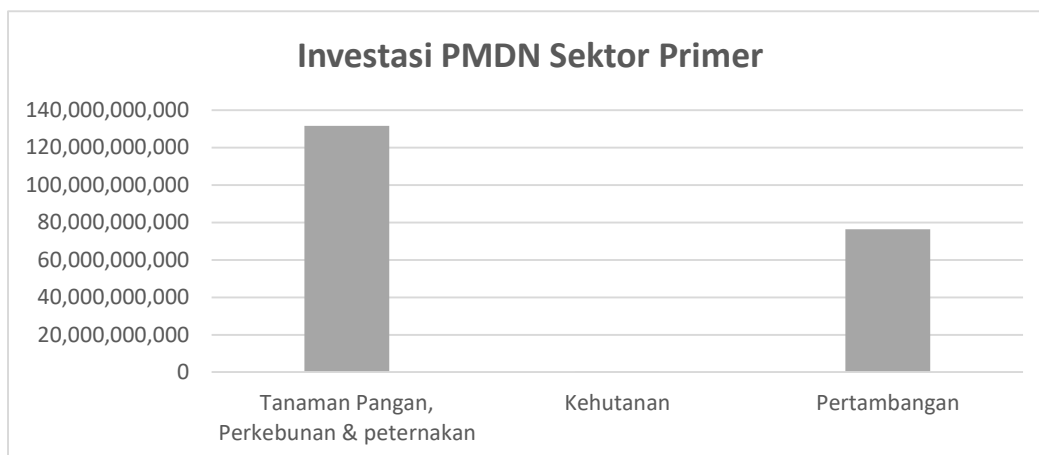
Realisasi investasi di wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara bisa dilihat dari realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing (PMDN & PMA). Tahun 2019

realisasi PMA sebesar US\$5.950.900,00. Sementara itu untuk PMDN pada tahun 2019 realisasinya sebesar Rp1.556.938.900.000,00.

Sektor yang banyak menarik investor di wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara yaitu sektor pertambangan, sektor industri kimia dasar, sektor tanaman pangan dan perkebunan, sektor kehutanan, sektor transportasi dan komunikasi, dan sektor perdagangan, reparasi, & pergudangan. Enam sektor tersebut sebagian besar merupakan sektor primer yang pola industrinya merupakan industri eksploitasi bahan mentah. Kedepannya perlu upaya pengembangan investasi berupa hilirisasi industri atau eksttaksi bahan mentah menjadi produk turunan, agar manfaat yang diperoleh wilayah PPU menjadi lebih besar secara ekonomi.

3.4.2 Kondisi Investasi PMDN Dan PMA Berdasarkan Per-Sektor

1. Kondisi Investasi PMDN Berdasarkan Per-Sektor

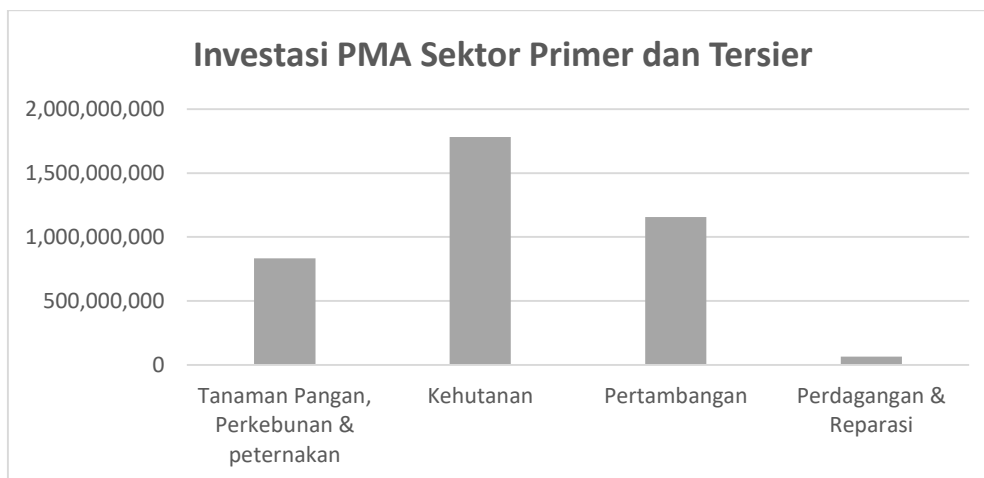


Gambar 3.9 Investasi PMDN Sektor Primer

Sumber: DPMPTSP Penajam Paser Utara

Berdasarkan gambar diatas terlihat bahwa kondisi investasi pada sektor primer investasi tertinggi berada pada sektor Tanaman Pangan, Perkebunan & Peternakan dan yang terendah berada di sektor kehutanan

5. Kondisi Investasi PMA Berdasarkan Per-Sektor



Gambar 3.10 Investasi PMA Sektor Primer dan Tersier

Sumber: DPMPTSP Penajam Paser Utara

Berdasarkan gambar diatas terlihat bahwa kondisi investasi pada sektor Primer investasi tertinggi berada pada sektor Kehutanan dan yang terendah berada di sektor Tanaman Pangan, Perkebunan & Perikanan. Sedangkan untuk sektor Tersier jenis investasi hanya ada pada sektor Perdagangan dan Reparasi.

IV

BAB IV ANALISIS PEMETAAN IPRO KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA

4.1 Analisis Pemetaan IPRO

Pemindahan IKN ke Kalimantan Timur akan membawa perubahan yang sangat luar biasa, sebagai pusat pemerintah IKN akan menjadi pusat pertumbuhan baru yang membangkitkan perekonomian Kalimantan maupun nasional. Perkembangan dan pertumbuhan kota berjalan sangat dinamis, hal ini terjadi karena tuntutan akan tersedianya penggunaan tanah untuk perdagangan dan jasa untuk memenuhi kebutuhan. Akan tetapi harga tanah di Kota Balikpapan sudah mahal maka alternatif harga yang lebih murah untuk membangun Kawasan komersial yaitu di Kawasan industri buluminung

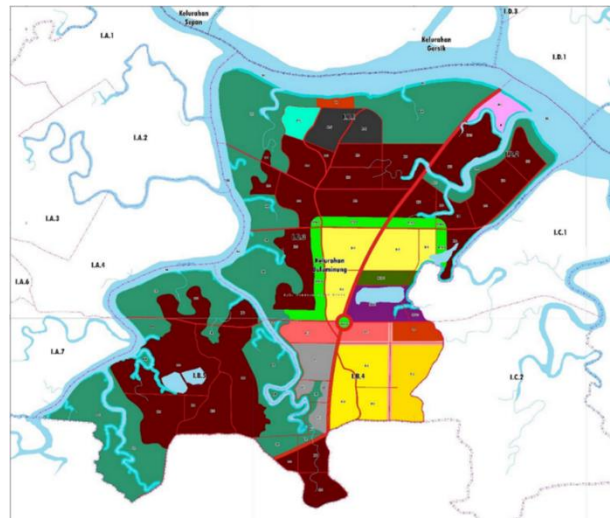
Salah satu kawasan penggerak perekonomian di Kalimantan Timur yang telah dibangun oleh pemerintah saat ini adalah kawasan industri Buluminung. Kawasan ini juga perlu didukung kegiatan penunjang seperti pembangunan kawasan komersial. Pengembangan Kawasan komersial diharapkan mampu memberikan peningkatan layanan terhadap segala jenis kebutuhan aktivitas industri. Posisi Kabupaten Penajam Paser Utara sangat strategis, yakni sebagai pintu gerbang transportasi laut dan transportasi darat menuju Provinsi Kalimantan Selatan serta merupakan jalur pergerakan barang dan jasa lintas Provinsi. Lokasi Kawasan Komersial berada di Blok B4. Lokasi ini merupakan satu kesatuan dengan wilayah Kawasan Industri Buluminung (KIB).

A. Deskripsi Penawaran Investasi Proyek

Proyek yang diusulkan adalah pengembangan kawasan komersial yang berfokus pada penjualan tanah kavling yang terletak pada zona SWP B Blok B.4 di Kawasan Peruntukan Industri Buluminung (KPIB) di Penajam dengan luasan kawasan komersial yang telah siap untuk dikembangkan seluas 104,49 Ha. Pengembangan Kawasan komersial diharapkan mampu memberikan peningkatan layanan terhadap segala jenis kebutuhan aktivitas industri

dengan menyediakan berbagai macam kavling yang dapat menunjang kebutuhan para pekerja di Kawasan Industri.

A. Lokasi Proyek



Gambar 4.1 Rincian Lahan Kawasan Komersial SWP B BLOK B.4 Kawasan Buluminung

Sumber : RDTR Kawasan Industri Buluminung (KIB)

Kawasan Industri Buluminung (KIB) di Kabupaten Penajam Paser Utara secara geografis terletak antara 116°19'30" dan 116°56'35" Bujur Timur, dan antara 00°48'29" dan 01°36'37" Lintang Selatan. Posisi Kabupaten Penajam Paser Utara sangat strategis, yakni sebagai pintu gerbang transportasi laut dan transportasi darat menuju Provinsi Kalimantan Selatan serta merupakan jalur pergerakan barang dan jasa lintas Provinsi.

B. Rincian Lahan

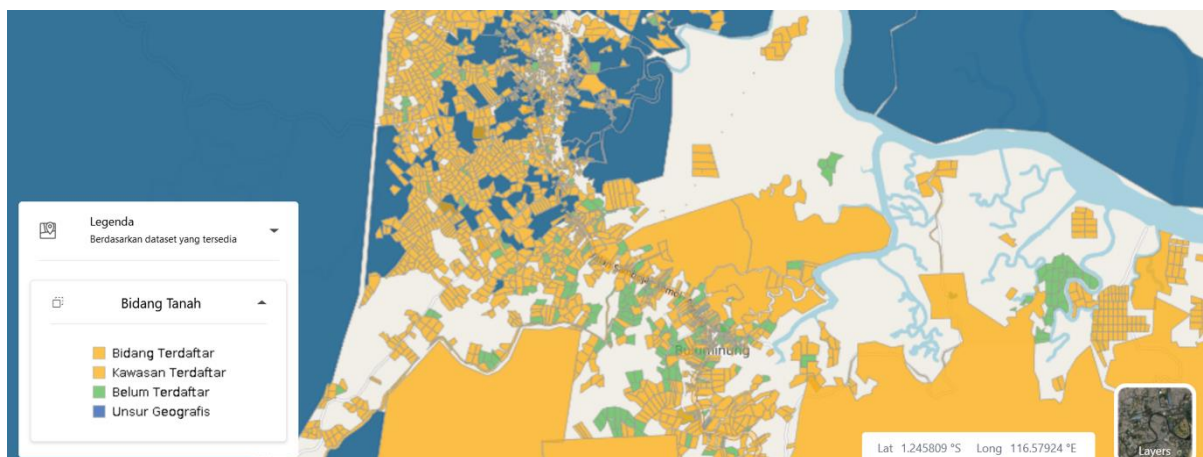
Rincian lahan pada proyek ini adalah sebesar 104,49 Ha yang berlokasi di Kawasan Peruntukan perdagangan/jasa, perkantoran dan perumahan dan Lokasi Kawasan Komersial berada di Blok B4. Lokasi ini merupakan satu kesatuan dengan wilayah Kawasan Industri Buluminung (KIB). Berikut merupakan Tabel rincian lahan berdasarkan kavling.

Tabel 4.1 Kegiatan Komersial Dan Jasa Yang Bisa Dikembangkan Di Dalam Kawasan Industri Buluminung

Item Kegiatan	Luas Lahan (Ha)	Luas Satuan Kavling m ²	Jumlah Kavling	Satuan
Kavling Perdagangan Skala Kota	16,42	2.000	82	Unit
Kavling Perdagangan Skala SWP	6,35	1.000	64	Unit
Kavling Perkantoran	17,40	1.500	116	Unit
Kavling Perumahan Kepadatan Tinggi	22,09	150	1473	Unit
Kavling Perumahan Kepadatan Sedang	34,82	200	1741	Unit
Kavling Transportasi (Terminal)	7,41	74.100	1	Unit
Jumlah	104,49		3477	

Sumber: Hasil Analisis 2023

Proyek ini merupakan peningkatan dan pengembangan Kawasan perdagangan dan jasa yang ada di Kawasan industri Buluminung



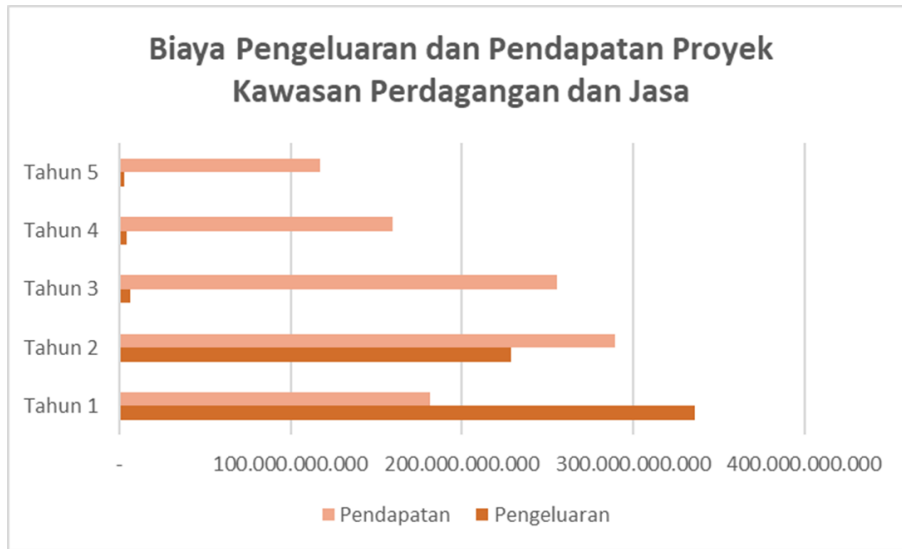
Gambar 4. 2 Status Kepemilikan Tanah Blok B.4

Sumber: Bhumi Atr BPN 2023

Pada gambar diatas terlihat bahwa status kepemilikan tanah pada Kawasan komersial yaitu kavling Blok B.4 di Kawasan Industri Buluminung sudah banyak bidang tanah yang berstatus terdaftar dan ada juga yang belum terdaftar.

C. Struktur Biaya dan Pendapatan

Pada struktur pembiayaan investasi terbagi menjadi dua tahap yaitu tahap pertama dengan persentase dari jumlah total sebesar 60% atau Rp.390.476.265.317 dan tahap kedua persentase dari jumlah total sebesar 40% atau Rp 260.317.510.211 yang dimana total pembiayaan berjumlah Rp. 650.793.775.258.



Gambar 4.3 Biaya Pengeluaran dan Pendapatan Proyek Kawasan Perdagangan dan Jasa

Sumber: Hasil Analisis 2023

Pada Tahun pertama dapat menghasilkan total pendapatan sebesar Rp. 243.823.241.363 dimana dikurangi biaya investasi tahun pertama dan total pendapatan yang diterima selama 5 tahun sebesar Rp.1.054.754.806.317 dikurangi dengan biaya investasi. Dimana keuntungan proyek Kawasan perdagangan dan jasa ini sebesar Rp. 403.961.031.059.

D. Manajemen Proyek

Proyek pengembangan Kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan Industri Buluminung Kabupaten Penajam Paser Utara dengan skema investasi pengelolaan Kawasan Industri Buluminung akan dilakukan dalam bentuk Public Private Partnership (PPP) seperti Membentuk Badan Usaha Perdagangan (BUP) melalui Kerjasama antara Pemerintah dan swasta.

E. Kerangka Logis

Secara garis besar proyek pengembangan Kawasan komersial di Kawasan Industri Buluminung membutuhkan biaya investasi sebesar 650,79 Miliar dan dapat menghasilkan pendapatan total sebesar Rp. 1,054 Triliun selama 5 Tahun. dapat dihasilkan analisis biaya/manfaat yang menunjukkan hasil layak. Hasil analisis menunjukkan nilai NPV sebesar Rp 778,63 miliar yang menunjukkan proyek layak dengan memenuhi nilai NPV diatas nol. Nilai IRR menunjukkan nilai 365 % yang juga layak karena memiliki nilai diatas tingkat keuntungan yang disyaratkan

(WACC). Sementara itu, nilai Net B/C sebesar 4,12 dan Gross B/C sebesar 1,4 yang berate layak Sementara itu nilai pengembalian investasi (payback period) menunjukkan nilai 2,8 tahun atau masih di dalam umur pemanfaatan proyek.

F. Tahapan Proyek

Horizon investasi proyek merupakan total waktu yang dibutuhkan mulai dari persiapan proyek, pembangunan proyek, hingga pemanfaatan/komersialisasi proyek

Tabel 4.2 Horizon Investasi Tahapan Proyek

No	Tahapan Proyek	Durasi
1	Persiapan	1 Tahun
2	Pembangunan	1 Tahun
3	Komersialisasi	3 Tahun
Total Horizon Investasi		5 Tahun

Sumber: Hasil Analisis 2023

1. Persiapan proyek dimulai dengan persiapan lahan dari sisi penyiapan kondisi fisik lahan dan juga perizinan.
2. Kondisi lahan masih memerlukan sedikit penataan dan pengerasan. Diperkirakan proses ini tidak membutuhkan waktu yang lama dan dapat kurang dari 1 tahun.
3. Fase pembangunan mulai dari perataan tanah hingga pembangunan kavling yang membutuhkan waktu 2 tahun.
4. Fase komersial dilakukan 3 tahun hingga berakhirnya proyek kerja sama pemanfaatan aset.

4.2 Analisis Kelayakan Hukum

Dalam pengembangan kawasan industri Buluminung di Kabupaten Penajam Paser Utara, terdapat beberapa peraturan yang mendasarinya, di antaranya:

1. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
2. Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024.
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2021 tentang Bidang Usaha Penanaman Modal.

4. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor 1 Tahun 2023 tentang Tahun 2023-2024.
5. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor 8 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi Kalimantan Timur Tahun 2019-2023.
6. Peraturan daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 1 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2018-2023.
7. Peraturan Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2013-2033.

Selain peraturan tersebut, terdapat beberapa dokumen kebijakan yang membahas mengenai pemindahan ibu kota ke Provinsi Kalimantan Timur, seperti Rencana Umum Penanaman Modal Provinsi Kalimantan Timur. Selain itu, terdapat rencana induk IKN yang menyatakan bahwa ibu kota Negara terletak di dua kabupaten di Provinsi Kalimantan Timur, yaitu Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kutai Kartanegara. Sehingga kebijakan ini mempengaruhi perkembangan pembangunan di Kabupaten Penajam Paser Utara, khususnya Kawasan Industri Buluminung. Namun, dalam RPJMD Kalimantan Timur pemindahan ibukota Negara belum diakomodir. Hingga terbitnya Peraturan Presiden Nomor 18 tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tahun 2020-2025 yang melandasi perubahan kebijakan nasional, diantaranya mengenai pemindahan ibu kota Negara.

A. Bentuk Kerjasama untuk Kawasan Industri

Bentuk-bentuk kerja sama di Kawasan Industri Buluminung harus sesuai dengan ketentuan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) yang mana pada akhirnya Pemerintah dapat memberikan layanan kepada pelaku bisnis di berbagai industri yang berkontribusi terhadap pembangunan perekonomian di Penajam Paser Utara.



Gambar 4.4 Lembaga Pengelola Kawasan Industri Buluminung

Sumber: Masterplan Kawasan Industri Buluminung-Gersik-Pantai Lango, 2015

Dalam rangka melaksanakan program pembangunan Industri Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur dapat bekerja sama dengan pemangku kepentingan seperti pemerintah pusat, pemerintah daerah lain, pihak ketiga, dan lembaga atau pemerintah daerah di luar negeri sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Kerjasama tersebut dilakukan dalam bentuk *Public Private Partnership Model Profit Sharing* yang dikemas dalam suatu badan usaha berbadan hukum dengan bentuk Perseroan Terbatas (PT) dengan penyertaan modal dari masing-masing persero. yaitu

4.3 Analisis Potensi dan Peluang Investasi

Kawasan Industri Buluminung memiliki potensi strategis untuk pengembangan industri karena letaknya yang berada di antara wilayah utara dan selatan provinsi Kalimantan Timur. Selain itu, laut di Buluminung memiliki kedalaman yang memadai untuk aktivitas logistik dan pelabuhan. Pelabuhan yang ada di Buluminung telah berfungsi dengan baik dan berperan sebagai pelabuhan pengumpan. Infrastruktur pendukung di pelabuhan dapat dikembangkan, misalnya dengan membangun tangki penyimpanan dan industri lainnya melalui kerja sama dengan pemerintah daerah. Aktivitas bongkar muat barang, termasuk penjualan Crude Palm Oil (CPO), dapat diintensifkan di kawasan ini dengan adanya kerjasama tersebut.

Di Kalimantan Timur, khususnya Kabupaten Penajam Paser Utara, sektor perikanan dan kelautan memiliki potensi yang signifikan. Potensi mineral dan batubara juga dapat dijadikan bahan baku untuk kawasan industri.

4.4 Analisis Ekonomi

4.4.1 Analisis Lapangan Usaha Basis Ekonomi (LQ)

Analisis ekonomi basis dalam penelitian ini digunakan untuk melihat sektor yang dimana produksinya lebih besar, yang dimana dapat melihat ekonomi basis dan ekonomi non basis. Analisis LQ yang dilakukan yaitu pada lapangan usaha dengan menghitung jenis lapangan usaha Kabupaten Penajam Paser Utara dan Provinsi Kalimantan Timur di tahun (2020 – 2021), didapatkan LQ rata-rata.

Tabel 4.3 Analisis LQ 2020 - 2021

No	Lapangan Usaha	PDRB Kabupaten Penajam Paser Utara Satuan Miliar (M)		PDRB Provinsi Kalimantan Timur Satuan Miliar (M)		Nilai LQ		Interpretasi Nilai LQ		Sektor Basis		Sektor Non Basis		Multiplier Effect	
		2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1.982	2.308,77	53.468,75	58.922,90	2,49	2,70	B	B	1.170,12	1.409,96	812,18	898,81	0,69	0,64
B	Pertambangan dan Penggalian	2.291	2.371,19	250.850,97	313.164,49	0,61	0,52	nB	nB	-1.519,66	-2.405,80	3.810,36	4.776,99	-2,51	-1,99
C	Industri Pengolahan	1.467	1.635,32	115.474,30	123.809,01	0,85	0,91	nB	nB	-286,63	-253,25	1.754,02	1.888,57	-6,12	-7,46
D	Pengadaan Listrik dan Gas	7	8,11	385,05	395,46	1,31	1,41	B	B	1,64	2,08	5,85	6,03	3,56	2,90
E	Pengadaan Air; Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	8,53	8,95	326,37	348,04	1,75	1,77	B	B	3,57	3,64	4,96	5,31	1,39	1,46
F	Konstruksi	1.131,47	1.440,62	57.956,11	62.227,32	1,31	1,59	B	B	251,13	491,41	880,34	949,21	3,51	1,93
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	867,19	913,83	39.233,47	41.468,04	1,48	1,52	B	B	271,24	281,28	595,95	632,55	2,20	2,25
H	Transportasi dan Pergudangan	149,96	164,40	22.196,59	23.195,36	0,45	0,49	nB	nB	-187,20	-189,42	337,16	353,82	-1,80	-1,87
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	49,99	51,46	6.479,40	6.653,26	0,52	0,53	nB	nB	-48,43	-50,03	98,42	101,49	-2,03	-2,03
J	Informasi dan Komunikasi	131,09	141,94	9.346,48	10.183,25	0,94	0,96	nB	nB	-10,88	-13,39	141,97	155,33	-13,05	-11,60
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	77,73	82,97	10.490,25	11.244,16	0,50	0,51	nB	nB	-81,61	-88,55	159,34	171,52	-1,95	-1,94
L	Real Estat	116,33	123,51	5.868,85	5.686,36	1,33	1,50	B	B	27,18	36,77	89,15	86,74	3,28	2,36
M, N	Jasa Perusahaan	1,64	1,72	1.334,84	1.380,14	0,08	0,09	nB	nB	-18,64	-19,33	20,28	21,05	-1,09	-1,09
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	332,93	353,02	12.750,87	13.201,12	1,75	1,84	B	B	139,25	151,65	193,68	201,37	1,39	1,33
P	Jasa Pendidikan	347,37	383,56	11.724,05	12.340,33	1,99	2,14	B	B	169,28	195,32	178,09	188,24	1,05	0,96
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	3,29	4,04	5.331,03	6.205,10	0,04	0,04	nB	nB	-77,69	-90,61	80,98	94,65	-1,04	-1,04
R,S,T,U	Jasa Lainnya	86,73	94,92	4.368,81	4.551,98	1,33	1,44	B	B	20,37	25,48	66,36	69,44	3,26	2,72
Produk Domestik Regional Bruto		9.052,13	10.088,33	607.586,19	694.976,32										

Sumber: Hasil Analisis 2023

Berdasarkan hasil sektor basis di tahun 2020-2021 tersebut menunjukkan bahwa sektor tersebut memiliki hasil produksi yang dapat di import ke daerah yang lain, yang dimana nilai tersebut memiliki nilai sebesar >1 yaitu terdapat di 9 sektor yaitu Pertanian Kehutanan dan Perikanan, Pengadaan Listrik dan Gas, Pengadaan Air Pengelolaan Sampah Limbah dan Daur Ulang, Konstruksi, Perdagangan Besar dan Eceran Reparasi Mobil dan Sepeda Motor, Real Estate, Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib, Jasa Pendidikan dan Jasa Lainnya.

Sektor yang memiliki nilai $LQ < 1$ yang artinya sektor tersebut bukan termasuk kedalam ekonomi basis karena daerah tersebut harus dapat mengimpor produk dari sektor lainnya yaitu terdapat di 8 sektor yaitu Pertambangan dan Penggalan, Industri Pengolahan, Transportasi dan Pergudangan, Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum, Informasi dan Komunikasi, Jasa Keuangan dan Asuransi, Jasa Perusahaan, Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial.

4.4.2 Analisis *Shift Share* Lapangan Usaha

Berdasarkan data yang didapat dari Kabupaten Penajam Paser Utara dalam angka, analisis *shift share* yang dilakukan yaitu pada sektor lapangan usaha dalam menghitung komoditas mana yang termasuk kedalam sektor tumbuh cepat maupun sektor tumbuh lambat di Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2020 dan 2021. Hasil dari perhitungan *Shift Share* dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.4 Kuadran *Shift Share*

No	Lapangan Usaha	PS	DS	Kuadran
A	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	+	+	I
B	Pertambangan dan Penggalian	+	-	II
C	Pengadaan Air; Pengelolaan Sampah, Limbah, dan Daur Ulang	-	-	III
D	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	-	-	III
E	Jasa Keuangan dan Asuransi	-	-	III
F	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	-	+	IV
G	Industri Pengolahan	-	+	IV
H	Pengadaan Listrik dan Gas	-	+	IV
I	Konstruksi	-	+	IV
J	Transportasi dan Pergudangan	-	+	IV
K	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	-	+	IV
L	Informasi dan Komunikasi	-	-	IV
M	Real Estat	-	+	IV
N	Jasa Perusahaan	-	+	IV
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	-	+	IV
P	Jasa Pendidikan	-	+	IV
Q	Jasa Lainnya	-	+	IV

Sumber: Hasil Analisis 2023

Keterangan:

N_{ij} = Pertumbuhan Ekonomi Provinsi Sektor di Daerah

jE_{ij} = PDRB sektor i Daerah j

r_n = Laju Pertumbuhan PDRB Provinsi

Hasil analisis *shift share* didapat dari hasil perhitungan analisis *proportional shift* dan *differential shift* menghasilkan kuadran yang dimana sektor Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial termasuk ke dalam kuadran I yang artinya kuadran tersebut dapat menggambarkan pertumbuhan cepat dengan memiliki keunggulan kompetitif yang baik. Sedangkan yang

termasuk ke dalam kuadran II terdiri dari sektor Pertambangan dan Penggalian yang artinya kuadran tersebut dalam menggambarkan pertumbuhan ekonomi yang cepat tetapi lemah dalam keunggulan yang kompetitif. Sedangkan yang termasuk ke dalam kuadran III yang terdiri dari sektor Pengadaan Air Pengelolaan Sampah Limbah dan Daur Ulang, Perdagangan Besar dan Eceran, Informasi dan Komunikasi dan Jasa Keuangan dan Asuransi. yang artinya dapat menggambarkan pertumbuhan ekonomi yang lambat dan lemah dalam keunggulan kompetitif. Sedangkan sektor Pertanian Kehutanan dan Perikanan, Industri Pengolahan, Pengadaan Listrik dan Gas, Konstruksi, Transportasi dan Pergudangan, Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum, Informasi dan Komunikasi, Real Estat, Jasa Perusahaan, Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib, Jasa Pendidikan dan Jasa Lainnya termasuk ke dalam kuadran IV yang artinya dapat menggambarkan pertumbuhan cepat dan lemah sehingga memiliki keunggulan yang kompetitif.

4.5 Analisis Kelayakan Usaha

4.5.1 Aspek Kelayakan Finansial

Analisis kelayakan finansial dilakukan pada penelitian ini untuk mengetahui kelayakan usaha sehingga diketahui apakah usaha yang dijalankan oleh Kawasan perdagangan dan Jasa layak secara finansial. Perhitungan kelayakan ekonomi Kawasan perdagangan jasa di Industri Buluminung di Kabupaten Penajam Paser Utara dilakukan dengan menghitung indikator kelayakan ekonomi berupa:

1. Metode Nilai Sekarang Bersih/NPV (Net Present Value).
2. Metode Tingkat Pengembalian Internal / IRR (Internal Rate of Return).
3. Jangka Waktu Pengembalian Investasi (Payback-Period).

Evaluasi kelayakan ekonomi dilakukan dengan membandingkan biaya dan manfaat. Tingkat kelayakannya diukur dengan pendekatan IRR, NPV, BCR, dan payback period pada tingkat diskonto yang ditetapkan. Tingkat diskonto sosial pada perhitungan kelayakan ini diasumsikan sebesar 10% dan 13%. Investasi yang akan ditinjau disini adalah investasi yang akan dilaksanakan. Untuk pembangunan tahap I dan pengembangan tahap II. Biaya investasi tersebut digunakan untuk penyiapan lahan, pembangunan infrastruktur jalan, pelabuhan, kantor, bangunan operasional, dan lain-lain.

1. Biaya Investasi

Tabel 4.5 Biaya Investasi

No	Uraian	Investasi	Tahun 1	Tahun 2
			60%	40%
1	Kavling Perdagangan Skala Kota	89.717.440.928	53.830.464.557	35.886.976.371
2	Kavling Perdagangan Skala SWP	34.695.843.445	20.817.506.067	13.878.337.378
3	Kavling Perkantoran	95.072.075.010	57.043.245.006	38.028.830.004
4	Kavling Perumahan Kepadatan Tinggi	200.567.398.451	120.340.439.071	80.226.959.380
5	Kavling Perumahan Kepadatan Sedang	190.253.427.106	114.152.056.264	76.101.370.843
6	Kavling Transportasi Terminal	40.487.590.588	24.292.554.353	16.195.036.235
	Total	650.793.775.528		

Sumber: Hasil Analisis 2023

Pada struktur pembiayaan investasi terbagi menjadi dua tahap yaitu tahap pertama dengan persentase dari jumlah total sebesar 60% atau Rp.390.476.265.317 dan tahap kedua persentase dari jumlah total sebesar 40% atau Rp 260.317.510.211 yang dimana total pembiayaan berjumlah Rp. 650.793.775.258. Adapun tahap persiapan proyek dimulai dengan:

- Persiapan lahan dari sisi penyiapan kondisi fisik lahan dan juga perizinan, Kondisi lahan masih memerlukan sedikit penataan dan pengerasan. Diperkirakan proses ini tidak membutuhkan waktu yang lama dan dapat kurang dari 1 tahun.
- Fase pembangunan mulai dari perataan tanah hingga pembangunan kavling hingga yang membutuhkan waktu 2 tahun.
- Fase Komersialisasi dilakukan 3 tahun hingga berakhirnya proyek kerja sama pemanfaatan aset.

2. Perhitungan Biaya dan Investasi

Tabel 4.6 Perhitungan HPP tanah

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
A	PEROLEHAN TANAH				
	Pembelian tanah	1.250.300	m2	300.000	375.090.000.000
	Fee Mediator	2.5	%	375.090.000.000	9.377.250.000
	Jasa Urugan Tanah	1.250.300	m2	160.000	200.048.000.000
	Total Biaya Perolehan Tanah				584.515.250.000
B	PERIZINAN				
	Izin Lokasi	1.250.300	m2	2.500	3.125.750.000
	Total Biaya Perijinan				2.750.000.000
C	SARANA DAN PRASARANA				

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
	Jalan	89.800	m2	325.000	29.185.000.000
	RTH	205.400	m2	180.000	36.972.000.000
	Total Biaya Sarana dan Prasarana				66.157.000.000
	Total A+B+C				653.422.250.000
D	CONTINGENCIES	2.5	%	653.422.250.000	16.335.556.250
	GRAND TOTAL				669.757.806.250
	HPP TANAH PER M2		Total Biaya	Luas Tanah	
			669.757.806.250	1.250.300	HPP Tanah 535.677

Sumber: Hasil Analisis 2023

Perhitungan biaya investasi dilakukan dengan menghitung biaya perolehan tanah yang terdiri dari biaya pembelian tanah, biaya fee mediator dan biaya jasa urugan tanah yang jika di total semua biaya perolehan tanah sebesar Rp. 584.515.250.000 Selanjutnya menghitung biaya perizinan yang terdiri dari izin lokasi yang jika di total semua biaya perizinan sebesar Rp. 2.750.000.000. Selanjutnya menghitung biaya sarana dan prasarana yang terdiri dari jalan lingkungan dan drainase yang jika di total semua biaya sebesar Rp. 66.157.000.000. sehingga biaya keseluruhan pembangunan proyek sebesar Rp. 669.757.806.250 Dari perhitungan diatas menghasilkan HPP tanah sebesar Rp 535.677 /m2.

3. Biaya Pendapatan dan Pengeluaran

Tabel 4.7 Total Biaya Proyek

No	Uraian	Jumlah Unit	Luas m2	HPP Tanah	FEE Marketing	Total Biaya/Unit	
1	Kavling Perdagangan Skala Kota	82	2.000	1.071.355.365	21.427.107	1.092.782.472	89.717.440.928
2	Kavling Perdagangan Skala SWP	64	1.000	535.677.682	10.713.553	546.391.235	34.695.843.445
3	Kavling Perkantoran	116	1.500	803.516.524	16070330	819.586.854	95.072.075.010
4	Kavling Perumahan Kepadatan Tinggi	1473	150	80.351.652	55.841.692	136.193.344	200.567.398.451
5	Kavling Perumahan Kepadatan Sedang	1741	200	107.135.536	2.142.710	109.278.246	190.253.427.106
6	Kavling Transportasi Terminal	1	74.100	39.693.716.263	793.874.325	40.487.590.588	40.487.590.588
		3476					
TOTAL BIAYA PROYEK							650.793.775.528

Sumber: Hasil Analisis 2023

Terdapat enam kavling diantaranya terdapat Kavling Perdagangan Skala Kota dengan jumlah unit 82 yang masing – masing mempunyai luas 2.000 m2 dengan total biaya unit sebesar Rp. 1.092.782.472 , Kavling Perdagangan Skala SWP dengan jumlah unit 64 yang masing – masing mempunyai luas 1.000 m2 dengan total biaya unit sebesar Rp. 546.391.235 , kavling Perkantoran dengan jumlah unit 116 yang masing – masing mempunyai luas 1.500 m2 dengan total biaya unit sebesar Rp. 819.586.854. , Kavling Perumahan Kepadatan Tinggi dengan jumlah unit 1.473 yang masing – masing mempunyai luas 150 m2 dengan total biaya unit sebesar Rp. 136.193.344. Kavling Perumahan Kepadatan Sedang dengan jumlah unit 1.741 yang masing – masing mempunyai luas 200 m2 dengan total biaya unit sebesar Rp. 109.278.246 dan yang terakhir terdapat Kavling Transportasi Terminal dengan jumlah unit 1 yang mempunyai luas 74.000 m2 dengan total biaya unit sebesar Rp. 40.487.590.588. Jumlah total keseluruhan unit sebesar 3.476 unit menghasilkan biaya proyek sebesar Rp. 650.793.775.528.

Tabel 4.8 Total Biaya Pendapatan Proyek

No	Uraian	Total Biaya/Unit	Koefisien Harga Jual	Total Pendapatan Per Unit	Jumlah Unit	
1	Kavling Perdagangan Skala Kota	1.092.782.472	1,5	1.639.173.708	82	134.576.161.391
2	Kavling Perdagangan Skala SWP	546.391.235	1,5	819.586.853	64	52.043.765.168
3	Kavling Perkantoran	819.586.854	1,5	1.229.380.280	116	142.608.112.515
4	Kavling Perumahan Kepadatan Tinggi	136.193.344	1,5	204.290.017	1473	300.851.097.677
4	Kavling Perumahan Kepadatan Sedang	109.278.246	1,5	163.917.370	1741	285.380.140.660
5	Kavling Transportasi Terminal	40.487.590.588	1,5	60.731.385.881	1	60.731.385.881
TOTAL PENDAPATAN						1.054.754.806.317
KEUNTUNGAN PROYEK						403.961.030.789

Sumber: Hasil Analisis 2023

Terdapat enam kavling dengan koefisien harga jual 1,5 Dengan total pendapatan keseluruhan sebesar Rp. 1.054.754.806.317 dimana keuntungan yang diperoleh oleh proyek sebesar Rp. 403.961.030.789.

4. Analisis Kelayakan Finansial

Berikut merupakan tabel analisis kelayakan finansial pendapatan – pengeluaran dari proyek perdagangan dan jasa

Tabel 4.9 Analisis Kelayakan Finansial

	Luas Tanah	Total Unit	Tahun					Jumlah
			1	2	3	4	5	
Kavling Perdagangan Skala Kota	2.000	82	16	25	21	12	8	82
Kavling Perdagangan sk SWP	1.000	64	13	19	16	10	6	64
Perkantoran	1.500	116	23	35	29	17	12	116
Perumahan Kepadatan Tinggi	150	1473	295	442	368	221	147	1473
Perumahan Kepadatan Sedang	200	1741	348	522	435	261	174	1741
Terminal	74.100	1	1					
Harga								
Kavling Perdagangan Skala Kota	1.639.173.708		1.639.173.708	1.721.132.393	1.807.189.013	1.897.548.463	1.992.425.886	9.057.469.463
Kavling Perdagangan sk SWP	819.586.853		819.586.853	860.566.196	903.594.505	948.774.231	996.212.942	4.528.734.727
Perkantoran	1.229.380.280		1.229.380.280	1.290.849.294	1.355.391.759	1.423.161.347	1.494.319.414	6.793.102.095
Perumahan Kepadatan Tinggi	204.290.017		204.290.017	214.504.517	225.229.743	236.491.230	248.315.792	1.128.831.299
Perumahan Kepadatan Sedang	163.917.370		163.917.370	172.113.238	180.718.900	189.754.845	199.242.587	905.746.940
Terminal	60.731.385.881		60.731.385.881	63.767.955.175	66.956.352.934	70.304.170.581	73.819.379.110	335.579.243.682
Kenaikan Harga			5%	5%	5%	5%	5%	
Pendapatan			64.787.734.109	68.027.120.814	71.428.476.855	74.999.900.697	78.749.895.732	357.993.128.207
Kavling Perdagangan Skala Kota			26.915.232.278	42.391.490.838	37.092.554.484	23.368.309.325	16.357.816.527	146.125.403.452
Kavling Perdagangan sk SWP			10.408.753.034	16.393.786.028	14.344.562.774	9.037.074.548	6.325.952.183	56.510.128.567
Perkantoran			28.521.622.503	44.921.555.442	39.306.361.012	24.763.007.438	17.334.105.206	154.846.651.601
Perumahan Kepadatan Tinggi			60.170.219.535	94.768.095.768	82.922.083.797	52.240.912.792	36.568.638.955	326.669.950.847

	Luas Tanah	Total Unit	Tahun					Jumlah
			1	2	3	4	5	
Perumahan Kepadatan Sedang			57.076.028.132	89.894.744.308	78.657.901.269	49.554.477.800	34.688.134.460	309.871.285.968
Terminal			60.731.385.881					
Total Pendapatan			243.823.241.363	288.369.672.384	252.323.463.336	158.963.781.902	111.274.647.331	1.054.754.806.317
PENGELUARAN								-
Biaya Konstruksi			390.476.265.317	260.317.510.211				650.793.775.528
Kavling Perdagangan Skala Kota			53.830.464.557	35.886.976.371				89.717.440.928
Kavling Perdagangan sk SWP			20.817.506.067	13.878.337.378				34.695.843.445
Perkantoran			57.043.245.006	38.028.830.004				95.072.075.010
Perumahan Kepadatan Tinggi			120.340.439.071	80.226.959.380				200.567.398.451
Perumahan Kepadatan Sedang			114.152.056.264	76.101.370.843				190.253.427.106
Terminal			24.292.554.353	16.195.036.235				40.487.590.588
Pajak Properti (PPH)	2,50%		6.095.581.034,1	7.209.241.809,6	6.308.086.583,4	3.974.094.547,5	2.781.866.183,3	26.368.870.158
Total Pengeluaran			396.571.846.350,8	267.526.752.020,8	6.308.086.583,4	3.974.094.547,5	2.781.866.183,3	677.162.645.685,8
Net Benefit			152.748.604.987	20.842.920.364	246.015.376.753	154.989.687.354	108.492.781.148	377.592.160.631,3
DF 10%			0,9	0,8	0,8	0,7	0,6	3,8
Present Value			436.229.030.986	323.707.369.945	8.396.063.243	5.818.471.827	4.480.223.307	778.631.159.307,4
NPV			778.631.159.307					778.631.159.307,4
Present Value (Df 10%)			168.023.465.486	25.219.933.640	327.446.466.458	226.920.401.255	174.728.708.967	586.292.044.834
DF13%			0,833333333	0,694444444	0,578703704	0,482253086	0,401877572	3
Present Value (DF 13%)			183.298.325.985	30.013.805.323	425.114.571.029	321.386.615.698	269.964.757.186	863.181.423.252

	Luas Tanah	Total Unit	Tahun					Jumlah
			1	2	3	4	5	
IRR			365%					
Net B/C			4,12					
Present Value Benefit (DF 10%)			221.657.492.149	238.322.043.293	189.574.352.619	108.574.401.955	69.092.801.244	827.221.091.259
Present Value Cost (DF 10%)			360.519.860.319	221.096.489.273	4.739.358.815	2.714.360.049	1.727.320.031	590.797.388.488
Gross B/C			1,4					
II			415.351.376.694	456.886.514.364	502.575.165.800	552.832.682.380	608.115.950.618	
B			268.205.565.500	348.927.303.585	335.842.529.701	232.738.873.082	179.208.932.274	
Payback Period			2 Tahun 8 Bulan 27 Hari					

Sumber : Analisis 2023

Tabel 4.10 NPV, IRR, NET B/C, Gross B/C dan Payback Period

Kriteria	Hasil		Status
NPV	778.631.159.307	NPV > 0	Layak
IRR	365%	IRR > DF	Layak
Net B/C	4,12	Net B/C > 1	Layak
Gross B/C	1,4	Gross B/C > 1	Layak
Payback Period	2 Tahun 8 Bulan 27 Hari		Layak

Sumber: Hasil Analisis 2023

Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial Investasi yang akan menghasilkan tambahan nilai ekonomi bersih (Net Present Value) sebesar Rp. 778.631.159.307 yang berarti proyek layak dilakukan, hasil IRR sebesar 365 % yang berarti proyek layak, hasil Net B/C sebesar 4,12 yang berarti proyek layak, hasil Gross B/C sebesar 1,4 yang berarti proyek layak dan hasil payback period atau pengembalian modal sebesar 2 Tahun 8 Bulan 27 Hari. Berdasarkan perhitungan tersebut investasi pada Kawasan komersial ini layak secara keuangan.

4.5.2 Aspek Pasar

Tabel 4.11 Proyeksi Kavling Penajam Paser Utara Per Tahun

Produk Layanan	Volume	Satuan
Kavling Perdagangan Skala Kota	82	Unit
Kavling Perdagangan Skala SWP	64	Unit
Kavling Perkantoran	116	Unit
Kavling Perumahan Kepadatan Tinggi	1473	Unit
Kavling Perumahan Kepadatan Sedang	1741	Unit
Kavling Transportasi (Terminal)	1	Unit

Sumber: Hasil Analisis 2023

Pada kawasan industri Buluminung di Kalimantan Timur, terdapat permintaan pasar yang mengalami pertumbuhan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Analisis permintaan pasar ini menggambarkan tren positif yang menunjukkan potensi ekonomi yang kuat dalam wilayah tersebut. Dengan melihat studi kasus dari kawasan industri Jababeka, fasilitas ini dapat dicontoh untuk kawasan industri Buluminung:

1. **Gudang Industri Penunjang** adalah pabrik yang dirancang khusus untuk industri rumah tangga dengan total luas bangunan 155 m². Fasilitas ini akan memberikan pemanfaatan area yang maksimal dengan bagian yang terintegrasi terdiri dari area

produksi, kantor dan ruang tamu. Unit ini cocok untuk Badan Usaha Kecil dan Menengah (UKM).

2. **Premium Smart Factory Building** adalah ruang bisnis ideal yang dilengkapi dengan area produksi dan perkantoran untuk memenuhi berbagai kebutuhan industri.
3. **E-Space Block** dirancang khusus untuk semua jenis industri, dengan total luas bangunan 828 m². Fasilitas ini akan memaksimalkan pemanfaatan kawasan untuk berbagai industri seperti otomotif, elektronik, mesin, makanan & minuman dan banyak lagi. Bangunan ini juga cocok untuk usaha kecil (UKM).
4. **The BizPark Jababeka** adalah pergudangan paling modern di Cikarang, dengan fasilitas terbaik akan mendukung bisnis Anda. Desain baru akan memberikan fleksibilitas maksimum dengan biaya terendah, dengan Three-in-one konsep multiguna

Hotel menjadi tempat istirahat sementara setelah berkegiatan atau melakukan perjalanan panjang. Jumlah akomodasi di Kabupaten Penajam Paser Utara dari tahun 2016 – 2020 menunjukkan angka yang stagnan atau pertumbuhan jumlah akomodasi tidak signifikan yaitu pada tahun 2020 sebesar 20 akomodasi kamar pada hotel bintang. Secara keseluruhan, analisis permintaan pasar di kawasan industri Buluminung di Kalimantan Timur menunjukkan pertumbuhan yang kuat dan beragam. Perkembangan ekonomi, investasi, populasi yang berkembang, daya beli masyarakat yang meningkat, dan kemajuan teknologi merupakan faktor-faktor utama yang mempengaruhi permintaan pasar di wilayah ini. Namun, tantangan seperti fluktuasi harga komoditas dan isu lingkungan juga perlu diperhatikan dalam merencanakan strategi bisnis di kawasan ini.

4.5.3 Aspek Lingkungan

Merujuk data yang terdapat dalam Dokumen Rencana Kerja Pemerintah Daerah Tahun 2020 yang diatur dalam Peraturan Bupati Penajam Paser Utara Nomor 13 Tahun 2019, terdapat sekitar 20 hektar lahan yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara di Kawasan Industri Buluminung (KPI Buluminung). Lahan tersebut dialokasikan untuk Pelabuhan Penajam beserta infrastruktur pendukungnya.

Berdasarkan hasil identifikasi melalui pemetaan ruang atau spasial di Kawasan Industri Buluminung, ditemukan bahwa saat ini pola penggunaan lahan masih didominasi oleh ruang terbuka hijau, sementara kawasan industri yang ada berkembang secara terpusat di Kelurahan

Buluminung. Selain itu, juga teridentifikasi beberapa lahan yang telah dipersiapkan untuk pembangunan industri di beberapa area.

Analisis Dampak Lingkungan

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pasal 22 menetapkan bahwa setiap usaha yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) Pembangunan kawasan industri komersial Buluminung yang sudah pasti akan memberikan dampak terhadap lingkungan yang ada di sekitar lokasi pelabuhan, baik dampak positif maupun negatif. Prakiraan komponen lingkungan yang bakal terkena dampak dapat dilihat pada tabel dibawah.

Tabel 4.12 Perkiraan Komponen Lingkungan yang Terkena Dampak

No	Komponen Lingkungan	Pra Konstruksi		Konstruksi						Operasi		Pasca Operasi	
		Survey	Pembebasan Lahan	Mobilitas Tenaga Kerja	Mobilitas Peralatan	Mobilitas Material	Konstruksi Bangunan	Pemasangan Utilitas	Pengoperasia	Pemeliharaan	Penataan Kembali Berkas	Penanganan Tenaga Kerja	
A	Komponen Fisik Kimia												
	Kualitas Udara	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	-	
	Kualitas Air Permukaan	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	-	
	Prasarana Jalan	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	-	
	Sanitasi Lingkungan	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	-	
B	Komponen Biologi												
	Biota Air	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	
	Flora dan Fauna Darat	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	
C	Komponen Sosekbud												
	Persepsi Masyarakat	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	Kesempatan Kerja dan Berusaha	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	

Keterangan:

(-) Dampak Negatif

(+) Dampak Positif

Sumber : Dokumen IPRO, 2022

4.5.4 Aspek Sosial

4.5.5.1 Estimasi Pertumbuhan Sektor Ketenakerjaan

Berdasarkan Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2010, maka jumlah penyerapan tenaga kerja dapat didekati dengan memperhitungkan jumlah luasan zona industri efektif dikalikan dengan jumlah rata-rata tenaga kerja per hektar zona industri. Per hektar lokasi industri akan menyerap 90-110 tenaga kerja per hektar atau rata-rata 100 tenaga kerja per hektar, sehingga jumlah penyerapan tenaga kerja Kabupaten Buluminung adalah sebagai berikut:

Tabel 4.13 Kebutuhan Penyerapan Tenaga Kerja

Zona Industri	Luasan Efektif Lahan KPI Industri Besar (Ha)	Serapan TK 100 TK/Ha	Level Manager (3%)	Level Staff (20%)	Buruh (77%)	
					Buruh Pendatang (70%)	Penduduk Lokal (7%)
Perdagangan dan Jasa	356,400	35.640	1.069	7.128	24.948	2.495

Sumber: *Master Plan Pengembangan Industri Buluminung, Kabupaten Penajam Paser Utara Tahun 2015*

Kabupaten Penajam Paser Utara menetapkan sasaran kualitatif pembangunan sektor industri yang diharapkan dapat tercapai peningkatan tenaga kerja yang kompeten di sektor industri pada tahun 2020-2040. Sasaran jumlah tenaga kerja di sektor industri pada tahun 2020 adalah sebanyak 1.017 orang, meningkat menjadi 1.042 di tahun 2025, lalu pada tahun 2030 sekitar 1.068 orang, sebanyak 1.094 di tahun 2035, dan pada tahun 2040 menjadi 1.121 orang.

4.5.5.2 Penduduk

Penduduk Penajam Paser Utara pada berdasarkan hasil Sensus Penduduk tahun 2020 tercatat 178 681 Jiwa. terdiri dari penduduk Laki laki berjumlah 92506 Jiwa dan penduduk perempuan berjumlah 86 175 jiwa. Laju Pertumbuhan penduduk Penajam Paser Utara pada periode 2010 - 2020 sebesar 2,18 persen. Bila dilihat dari sebaran penduduk Kecamatan Penajam memiliki penduduk terbesar yaitu 86 040 jiwa adapun yang paling kecil yaitu Kecamatan Waru, demikian pula bila dilihat secara persentase Kecamatan Penajam memiliki persentase penduduk tertinggi yaitu 48,15%, sementara Kecamatan Waru dengan prosentase terkecil yaitu sebesar 11,24%. Dari

sisi kepadatan penduduk Kecamatan Babulu memiliki kepadatan Penduduk tertinggi, disusul Kecamatan Penajam, Kecamatan Waru dan Kecamatan Sepaku. Kecamatan Babulu dengan persentase tertinggi yaitu sebesar 101,77%.

4.6 Analisis SWOT Proyek Investasi

4.6.1 Potensi

Kawasan Industri Buluminung memiliki potensi strategis untuk pengembangan industri karena letaknya yang berada di antara wilayah utara dan selatan provinsi Kalimantan Timur. Secara lokasi, kawasan industri ini ditunjang dengan Pelabuhan Penajam. Pelabuhan yang ada di Buluminung telah berfungsi dengan baik dan berperan sebagai pelabuhan pengumpan. Selain itu, kawasan industri Buluminung juga lokasinya dekat dengan Kawasan Industri Kariangau (KIK) Kota Balikpapan, yang dapat dikoneksikan dengan jembatan pulau balang.

Sektor perkebunan, hortikultura, perikanan, serta jasa di bidang pertambangan batu bara dan migas memiliki potensi utama di Buluminung. Selain sektor pertambangan dan perkebunan, sektor perdagangan dan jasa juga termasuk ke dalam sektor unggulan Kabupaten. Dalam kawasan Industri Buluminung, diperlukan kawasan perdagangan dan jasa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama tenaga kerja yang bekerja di kawasan industri ini. Maka dari itu, peruntukan kawasan ini telah ditentukan sebagai kawasan perdagangan.

Kegiatan perdagangan dan jasa juga merupakan forward linkage dan backward linkage yang tinggi untuk sektor lain. Forward linkage adalah dimana sektor perdagangan ini memiliki keterkaitan dengan sektor lainnya dan menjadi penyedia input bagi sektor lainnya. Sedangkan backward linkage merupakan keterkaitan yang terjadi antara suatu sektor dengan sektor lainnya, dimana sektor lainnya akan menjadi penyedia input bagi sektor perdagangan.

4.6.2 Analisis SWOT

Analisis SWOT dilakukan dengan membandingkan antara faktor eksternal berupa peluang dan ancaman dengan faktor internal berupa kekuatan dan kelemahan. Setelah dilakukan analisis SWOT, dapat dirumuskan strategi dan program untuk kabupaten/kota tersebut. Analisis dibagi

dengan melihat Kabupaten Penajam Paser Utara, khususnya kawasan Industri Buluminung dengan analisis faktor internal dan faktor eksternal.

1. Analisis Faktor Internal

Faktor internal merupakan hal-hal yang berhubungan dengan elemen kekuatan dan elemen kelembagaan dalam pembangunan kawasan industri Buluminung. Untuk analisis faktor internal, akan dijelaskan mengenai strength dan weakness dari Kawasan Industri Buluminung, khususnya untuk pembangunan kawasan perdagangan.

Strength

Strength untuk kawasan ini dilihat dari aspek lokasi, pemasaran, tenaga kerja serta sarana dan prasarana pendukung. Strength dari kawasan Industri Buluminung di antaranya adalah:

- Daya dukung lahan tinggi dan relatif aman dari bencana
- Peluang tenaga kerja untuk masyarakat Kabupaten PPU
- Peluang pasar untuk kawasan perdagangan, yaitu tenaga kerja dari kawasan industri Buluminung
- Terdapat pelabuhan, jalan lokal primer, dan terminal penajam yang mendukung kawasan industri
- Pertumbuhan bisnis properti yang meningkat tajam sejak penetapan IKN di Provinsi Kalimantan Timur
- Pertumbuhan investasi Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri

Weakness

Weakness dari kawasan industri ini adalah:

- Adanya kawasan industri Buluminung dapat menyebabkan gangguan pada dampak lingkungan. Gangguan yang dihasilkan di antaranya adalah pencemaran air, debu dan kebisingan serta gangguan lalu lintas di sekitar proyek.
- Perlu biaya pematangan lahan sebelum digunakan untuk kegiatan perdagangan dan jasa.

- Akses yang masih terbatas, karena jembatan Penajam belum dibangun
- Adanya kawasan mangrove yang merupakan kawasan lindung.
- Terkait dengan status lahan, masih banyak lahan yang belum terdaftar di Kawasan Industri ini.

2. Analisis Faktor Eksternal

Untuk analisis faktor eksternal, akan dijelaskan mengenai peluang dan ancaman dari Kawasan Industri Buluminung, khususnya untuk pembangunan kawasan perdagangan.

Peluang

Peluang dari kawasan industry Buluminung ini adalah:

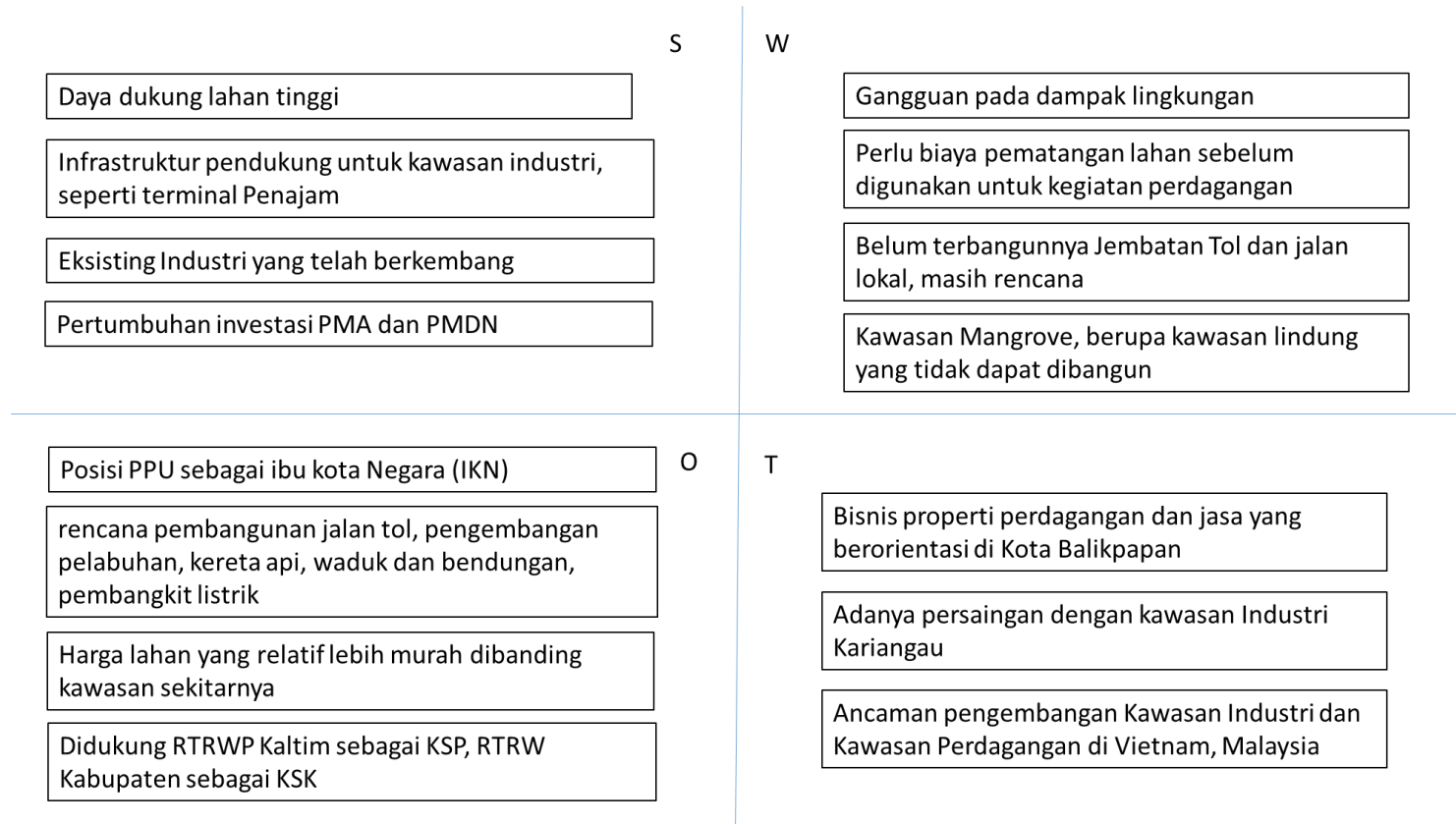
- Posisi sebagai Ibu Kota Negara (IKN)
- Investasi PMDN di Kabupaten Penajam Paser Utara
- Terdapat rencana pembangunan infrastruktur seperti pengembangan jalan tol, pelabuhan, kereta api untuk menghubungkan ke wilayah lainnya
- Rencana pengembangan infrastruktur seperti waduk dan bangunan, pembangkit listrik
- Harga tanah yang relatif murah
- Kawasan peruntukan industri di RTRW Kabupaten Penajam Paser utara didukung RTRW Kalimantan Timur sebagai KSP, RTRW Kabupaten sebagai KSK

Ancaman

Ancaman untuk Kawasan Industri Buluminung ini adalah:

- Perkembangan kegiatan industri di Kawasan Industri Kariangau
- Adanya persaingan dengan kawasan sekitarnya seperti kawasan perdagangan Balikpapan yang memiliki infrastruktur lengkap
- Ancaman pengembangan kawasan industri dan kawasan perdagangan di Vietnam, Thailand, Malaysia, dan Negara Asia Tenggara lainnya

Dengan adanya strength, weakness, opportunity serta threat yang telah dijabarkan sebelumnya, dapat dibuat matriks SWOT untuk kawasan industri Buluminung, khususnya untuk kawasan perdagangan. Matriks SWOT tersebut dapat dilihat pada gambar berikut.



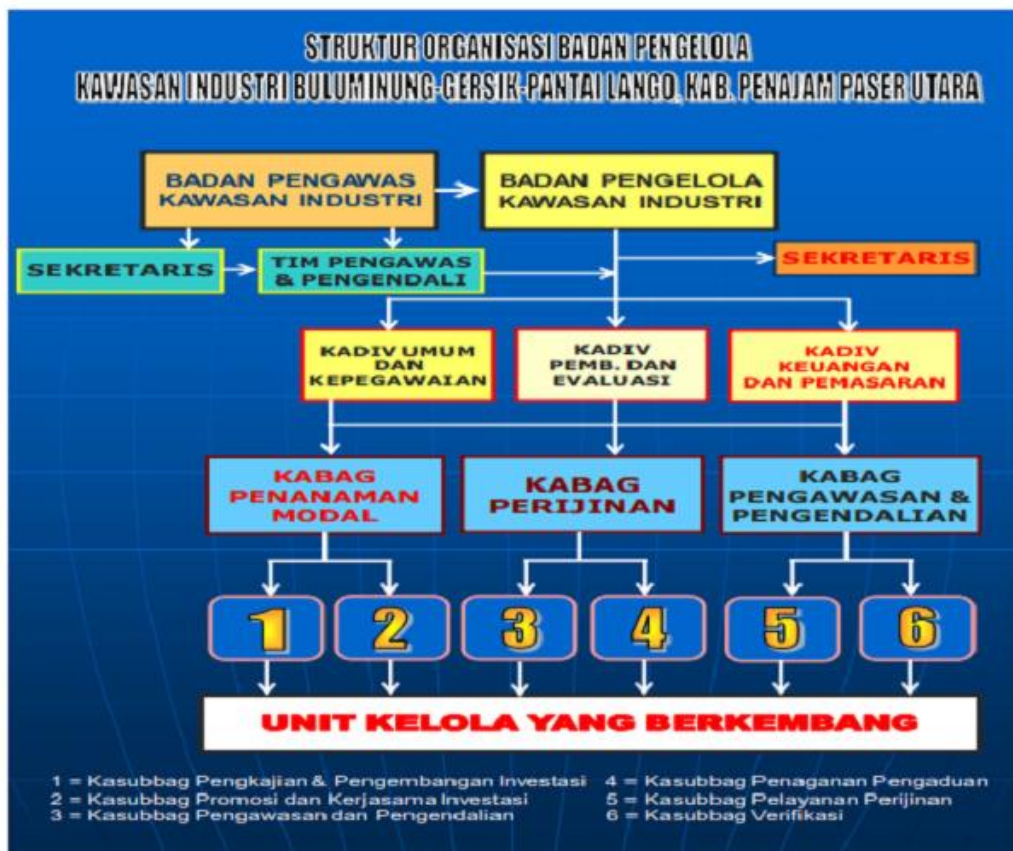
Gambar 4.5 Diagram Analisis SWOT Kawasan Industri Buluminung

Sumber: Hasil Analisis, 2023

4.7 Analisis Resiko dan Pengelolaan

4.7.1 Kelembagaan

Kawasan Industri Buluminung menerapkan kerja sama berdasarkan Ketentuan KPBU dengan Pemerintah memberikan layanan kepada pelaku bisnis untuk pembangunan di Penajam Paser Utara. Dalam Master Plan 2015, ditetapkan bahwa pengelolaan kawasan ini menggunakan PPP. Pemerintah Provinsi bekerja sama dengan pemerintah pusat, daerah lain, pihak ketiga, dan lembaga di luar negeri sesuai peraturan. Perangkat Daerah dapat melaksanakan kerja sama dalam berbagai bidang pembangunan industri. Monitoring dilakukan untuk memastikan konsistensi RPIP.



Sumber: Master Plan Kawasan Industri Buluminung, Gersik, Pantai Lango, 2015

Gambar 4.6 Struktur Organisasi Badan Pengelola Kawasan Industri Buluminung

Sumber: Master Plan Kawasan Industri Buluminung

4.7.2 Analisis Resiko

Studi ini dilakukan merujuk kepada Peraturan Presiden No. 38 tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur (“**Perpres No. 38/2015**”) dan Peraturan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (“**Permen PPN No. 4/2015**”).

1. Kesesuaian Dengan Peraturan Perundangan

Proyek KPBU sektor perdagangan dan jasa dapat menghadapi beberapa risiko hukum, termasuk:

- **Risiko Infrastruktur:** Risiko ini terkait dengan peristiwa-peristiwa yang mungkin terjadi pada proyek KPBU selama berlakunya perjanjian KPBU yang dapat mempengaruhi secara signifikan kinerja proyek.
- **Kewajiban Kontinjensi Eksplisit:** Penjaminan pemerintah atas proyek KPBU masuk dalam kelompok kewajiban kontinjensi eksplisit karena keberadaan, jumlah, dan waktu pembayarannya belum pasti.
- **Alokasi Risiko:** Alokasi risiko merupakan faktor penting dalam pelaksanaan kerjasama KPBU di Indonesia. Identifikasi risiko sangat penting untuk dilakukan sebagai langkah awal untuk mengetahui risiko-risiko apa saja yang mungkin terjadi serta menganalisisnya untuk mengambil tindakan yang tepat.
- **Ketidakpastian Hukum:** Risiko ini terkait dengan ketidakpastian dalam peraturan dan kebijakan yang dapat mempengaruhi pelaksanaan proyek KPBU.

Untuk mengurangi risiko hukum pada proyek KPBU sektor perdagangan dan jasa, diperlukan identifikasi risiko yang tepat dan alokasi risiko yang baik. Selain itu, perlu juga dilakukan penjaminan pemerintah yang tepat dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Berikut adalah beberapa cara mengelola risiko hukum pada proyek KPBU sektor perdagangan dan jasa:

1. **Identifikasi Risiko:** Identifikasi risiko merupakan langkah awal yang penting dalam mengelola risiko hukum pada proyek KPBU. Risiko-risiko yang mungkin terjadi harus diidentifikasi secara tepat dan komprehensif.
2. **Alokasi Risiko:** Setelah risiko-risiko teridentifikasi, langkah selanjutnya adalah melakukan alokasi risiko. Alokasi risiko harus dilakukan secara adil dan seimbang antara pihak pemerintah dan badan usaha.
3. **Penjaminan Pemerintah:** Penjaminan pemerintah dapat membantu mengurangi risiko hukum pada proyek KPBU. Penjaminan pemerintah dapat berupa jaminan atas kewajiban finansial PJPk yang timbul atas terjadinya risiko infrastruktur.
4. **Memperhatikan Ketentuan Hukum:** Dalam pelaksanaan proyek KPBU, perlu memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini dapat membantu mengurangi risiko hukum pada proyek KPBU.
5. **Meningkatkan Kualitas dan Kuantitas Proyek:** Meningkatkan kualitas dan kuantitas proyek dengan pelibatan badan usaha yang memungkinkan dapat membantu mengurangi risiko hukum pada proyek KPBU.

Dengan melakukan identifikasi risiko yang tepat, alokasi risiko yang baik, penjaminan pemerintah yang tepat, memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku, dan meningkatkan kualitas dan kuantitas proyek, dapat membantu mengelola risiko hukum pada proyek KPBU sektor perdagangan dan jasa.



BAB V

STRATEGI PENGEMBANGAN

5.1 Strategi Pemasaran

Berdasarkan analisis Strength, Weakness, Opportunity dan Threat, disusun strategi dan program untuk kawasan perdagangan di Buluminung. Strategi memiliki peran penting dalam pengembangan sistem ekonomi kota. Strategi tersebut dibuat dengan melihat antara kombinasi strength, weakness, opportunity dan threat.

Strategi menangkap peluang di antaranya (S-O) adalah:

- Penyiapan Master plan, Bisnis plan dan penyiapan lahan.
- Pembangunan Infrastruktur yang terkoneksi dengan Jaringan jalan Tol, Kereta Api, Sumber Air Minum, Telekomunikasi, jaringan drainase, limbah dan sampah.
- Kerjasama dan Koordinasi pembangunan dalam pengembangan Kawasan Komersial/Jasa di IKN, KSP, KSK.

Adapun strategi mengatasi ancaman (S-T) di antaranya adalah:

- Pengembangan bisnis properti yang kompetitif dibandingkan dengan wilayah sekitarnya, dengan harga lebih rendah.
- Pemasaran lahan industri dan pergudangan.
- Menangkap peluang global dengan pemasaran properti Kawasan Industri Buluminung ke pasar dunia dengan teknologi informasi dan digital.

Strategi untuk menanggulangi kelemahan (W-O) dengan menangkap peluang adalah:

- Pematangan Lahan Kawasan Perdagangan dan Jasa.
- Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa yang ramah lingkungan dan berkelanjutan.

Strategi untuk memperkecil kelemahan dengan menghindari threat (W-T) adalah:

- Efisiensi pengembangan lahan agar dapat menjual Kawasan dengan harga yang kompetitif.
- Pengelolaan Kawasan yang efektif dan efisien agar bisa berkompetisi di pasar regional, nasional dan global.

5.2 Program

Adapun program untuk strategi yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.1 Strategi dan Program

STRATEGI	PROGRAM
STRATEGI MENANGKAP PELUANG (S-O)	
Penyiapan Master plan, Bisnis plan dan penyiapan lahan	Penyiapan Site plan Kawasan Perdagangan dan jasa
	Penyiapan Bisnis Plan Kawasan Perdagangan dan jasa
	Pembebasan Lahan
	Penyiapan Estate regulation Kawasan Perdagangan dan jasa
Pembangunan Infrastruktur yang terkoneksi dengan Jaringan jalan Tol, Kereta Api, Sumber Air Minum, Telekomunikasi, jaringan drainase, limbah dan sampah	Penyusunan rencana sistem jaringan jalan dan DED Jalan
	Penyusunan rencana sistem jaringan dan DED jaringan air minum
	Penyusunan rencana sistem jaringan telekomunikasi dan DED nya
	Penyusunan rencana sistem jaringan drainase dan DED nya
	Rencana pengelolaan limbah dan DED
	Rencana pengelolaan sampah dan DED
Kerjasama dan Koordinasi pembangunan dalam pengembangan Kawasan Komersial/Jasa di IKN, KSP, KSK	Pembuatan MOU Kerjasama operasional pengembangan kawasan
	Pembentukan Forum/ Asosiasi Kawasan perdagangan dan jasa dan Kawasan industri
STRATEGI MENGATASI ANCAMAN (S-T)	
Pengembangan bisnis properti yang kompetitif	Penyusunan kinerja pengelolaan Kawasan perdagangan dan jasa
	Monitoring, pengendalian dan evaluasi pelaksanaan
	Pemasangan harga yang kompetitif untuk kavling perdagangan
Pemasaran lahan industri dan pergudangan di Kawasan industri Buluminung	Penyusunan strategi dan target sasaran pemasaran kavling perdagangan dan jasa kapling kegiatan industri, pergudangan dan jasa
	Pembuatan website dan media sosial untuk pemasaran kavling perdagangan dan jasa
	Penyusunan strategi dan program pemasaran
	Penyusunan Branding Kawasan (City form, Branding Image)

STRATEGI	PROGRAM
Menangkap peluang global dengan pemasaran properti Kawasan Industri Buluminung ke pasar dunia dengan teknologi informasi dan digital	Penyusunan materi digital marketing
	Kerjasama pemasaran dengan Lembaga-lembaga bisnis properti
	Pemasaran kawasan perdagangan ke wilayah lain di Provinsi Kalimantan Timur
STRATEGI W-O	
Pematangan Lahan Kawasan Perdagangan dan Jasa	Pembuatan DED rencana pembangunan Kawasan
	Cut and Fill Kawasan
	Pembangunan jalan dan drainase
	Pembangunan jaringan listrik, air minum, telekomunikasi
Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	Rencana Landscape kawasan
	Pembangunan Kawasan ruang terbuka hijau
	Pengendalian dan monitoring kualitas air, limbah dan sampah
	Pengelolaan limbah dan polusi kawasan perdagangan
STRATEGI W-T	
Efisiensi pengembangan lahan agar dapat menjual Kawasan dengan harga yang kompetitif	Pengendalian operasi spekulasi-spekulasi lahan
	Penggunaan teknik-teknik pematangan lahan dengan teknologi yang efisien
Pengelolaan Kawasan yang efektif dan efisien agar bisa berkompetisi di pasar regional, nasional dan global	Kajian kelembagaan pengelolaan kawasan
	Kajian Kerjasama pemerintah dan swasta
	Pembentukan lembaga pengelolaan kawasan Industri

Sumber: Hasil Analisis 2023

VI

BAB VI KESIMPULAN

Beberapa kesimpulan yang didapat dari penyusunan pemetaan proyek investment Project Ready To Offer (IPRO) di Kabupaten PPU ini adalah:

- Proyek pengembangan kawasan perdagangan dan jasa untuk menunjang Kawasan Industri Buluminung layak untuk dilakukan karena Buluminung merupakan salah satu kawasan strategis provinsi dan kabupaten yang dimana perlu didukung kegiatan penunjang seperti pembangunan kawasan komersial yang dapat menyediakan berbagai macam kavling yang dapat menunjang kebutuhan para pekerja/Investor maupun masyarakat sekitar di Kawasan industri maupun wisatawan yang akan berkunjung.
- Keuntungan proyek Kawasan perdagangan dan jasa ini sebesar Rp. 403.961.030.789. dengan skema investasi melalui Kerjasama antara Pemerintah dan swasta
- Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial Investasi yang akan menghasilkan tambahan nilai ekonomi bersih (Net Present Value) sebesar Rp. 778.631.159.307 yang berarti proyek layak dilakukan, hasil IRR sebesar 365 % yang berarti proyek layak, hasil Net B/C sebesar 4,12 yang berarti proyek layak, hasil Gross B/C sebesar 1,4 yang berarti proyek layak dan hasil payback period atau pengembalian modal sebesar 2 Tahun 8 Bulan 27 Hari.
- Tersedianya infratraktur jalan layang Kota Balikpapan – Buluminung yang akan memudahkan akses distribusi kawasan industry ke pusat kota.
- Perkiraan komponen lingkungan yang bakal terkena dampak adalah komponen fisik kimia yang memiliki dampak positif negatif, komponen biologi memiliki dampak positif negatif, dan komponen sosekbud yang cenderung dominan memiliki dampak positif.

- Penyerapan tenaga kerja yang dibutuhkan untuk Kawasan Industri Buluminung ialah 100 tenaga kerja/Ha yang dimana sebesar 77% ialah tenaga kerja level buruh.
- Berdasarkan Analisis SWOT, kawasan Industri Buluminung memiliki potensi dan kekuatan karena lokasinya strategis, didukung infrastruktur yang memadai dan investasi yang bertumbuh. Gangguan yang terjadi adalah dampak pada lingkungan dari pembangunan kawasan industri.
- Peluang untuk kawasan perdagangan di Buluminung adalah adanya pembangunan IKN, serta rencana pembangunan infrastruktur yang menghubungkan dengan wilayah lain, serta perannya dalam regional. Ancamannya adalah persaingan dengan kawasan perdagangan di regional Kalimantan Timur, nasional serta di negara lain.
- Strategi dan program dibuat dari SWOT yang ada mencakup aspek fisik, ekonomi, infrastruktur, kelembagaan.

2023

**INVESTMENT PROJECT READY TO
OFFER (IPRO)
KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA**
Executive Summary

