

invest in



DINAS PENANAMAN MODAL DAN  
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU  
(DPMPTSP) ACEH

[www.investaceh.id](http://www.investaceh.id)

# PROSPEKTUS INVESTASI

## Peternakan Ayam Ras Petelur Komersial

**Kapasitas 100.000 Ekor — Target Produksi 100.000 Telur per Hari**

*Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, Indonesia*

**100.000**

Populasi Ayam Betina  
*laying hens*

**100.000/hari**

Target Produksi Telur  
*eggs per day*

**Rp 30–60 M**

Estimasi Investasi Awal  
*open-battery option*

**>80%**

Pasar Telur Saat Ini  
*dipenuhi dari Medan*

*Dokumen ini disiapkan secara eksklusif oleh Tim Pelaksanaan Penanaman Modal - Koordinasi Promosi Investasi DPMPTSP Aceh untuk keperluan promosi penanaman modal dan tidak boleh digandakan atau disebarluaskan tanpa izin tertulis dari Kepala DPMPTSP Aceh. Mei 2026.*

## RINGKASAN EKSEKUTIF | EXECUTIVE SUMMARY

Aceh menghadapi defisit struktural yang signifikan dalam pasokan telur ayam ras komersial. Sementara permintaan provinsi diperkirakan mencapai 1,4–1,5 juta butir per hari (setara 520–535 ribu ton per tahun), produksi lokal hanya menghasilkan sekitar 8.649 ton per tahun — jauh di bawah kebutuhan yang terus meningkat. Akibatnya, lebih dari 80–90 persen pasokan telur ras di Aceh didatangkan dari Medan dan Binjai, Sumatera Utara. Ketergantungan ini menciptakan volatilitas harga yang signifikan, risiko keamanan pangan, dan kebocoran nilai ekonomi keluar provinsi.

### Peluang Investasi

Pembangunan satu peternakan ayam ras petelur modern berkapasitas 100.000 ekor di Kabupaten Aceh Besar akan memproduksi sekitar 100.000 butir telur per hari — setara 6–7 persen dari total permintaan ras provinsi, atau sekitar 38 persen dari permintaan konurbasi Banda Aceh–Aceh Besar. Posisi pasar ini sepenuhnya dapat diserap tanpa risiko saturasi.

- Tidak ada peternakan ras modern berkapasitas >50.000 ekor yang beroperasi di Aceh saat ini
- Lokasi Aceh Besar menawarkan akses langsung ke pasar utama Banda Aceh (<60 menit)
- Rantai distribusi lebih pendek dibanding pasokan Medan (>8 jam)
- Program MBG (Makan Bergizi Gratis) meningkatkan permintaan institusional untuk telur

### Spesifikasi Proyek

<b>Skala Populasi</b>	100.000 ekor ayam betina produktif
<b>Produksi Harian Target</b>	100.000 butir/hari (lay rate 85%)
<b>Produksi Tahunan</b>	±36,5 juta butir (±2.190 ton)
<b>Lokasi</b>	Aceh Besar, Provinsi Aceh
<b>KBLI OSS-RBA</b>	01462 — Budidaya Ayam Ras Petelur
<b>Tingkat Risiko OSS</b>	Menengah Tinggi (NIB + SS Terverifikasi)
<b>Estimasi CAPEX</b>	Rp 30–60 M (open-battery) / Rp 60–110 M (close-house)
<b>OPEX Bulanan</b>	Rp 2,9–3,7 miliar
<b>Estimasi Payback Period</b>	3–6 tahun tergantung teknologi kandang

### PESAN KEPADA INVESTOR

1. **Pasar:** Aceh Besar memiliki akses langsung ke 700.000+ konsumen di konurbasi Banda Aceh–Aceh Besar, dengan pertumbuhan permintaan yang stabil.
2. **Ketidakseimbangan Pasokan:** Tidak ada pesaing lokal modern yang beroperasi. Incumben utama adalah pemasok jarak jauh dari Sumatera Utara.
3. **Kebijakan:** Qanun Ketahanan Pangan Aceh dan program MBG nasional secara aktif mendukung produksi telur lokal.
4. **Lokasi:** Aceh Besar menawarkan lahan lebih terjangkau, infrastruktur jalan Lintas Sumatera, Pelabuhan Malahayati, dan bandara SIM.

# 1. ANALISIS PASAR

## 1.1 Permintaan dan Defisit Pasokan

Berdasarkan data BPS dan proyeksi konsumsi protein hewani, permintaan telur ayam ras di Provinsi Aceh diperkirakan berada pada kisaran 520–535 ribu ton per tahun (2024), atau 1,4–1,5 juta butir per hari. Angka ini mencakup konsumsi rumah tangga, sektor HORECA (hotel-restoran-katering), industri pengolahan makanan, dan lembaga pendidikan/pesantren. Sementara itu, produksi lokal hanya menghasilkan sekitar 8.649 ton per tahun — defisit lebih dari 20.000 ton per tahun.

Indikator	Angka	Keterangan
Permintaan Telur Ras — Provinsi Aceh (2024)	±520.000–535.000 ton/tahun	Proyeksi berbasis BPS & konsumsi per kapita
Permintaan Harian (Aceh Provinsi)	1,4–1,5 juta butir/hari	Termasuk HORECA & institusi
Permintaan Harian — Banda Aceh + Aceh Besar	±260.000 butir/hari	Populasi ±700.000 jiwa
Produksi Telur Ras Lokal Aceh (2024)	±8.649 ton/tahun	DECLINING — Dinas Peternakan Aceh
Defisit Tahunan (impor dari Medan/Binjai)	>20.000 ton/tahun	>80–90% dipasok Sumatera Utara
<b>Kontribusi Proyek ini (100.000 ekor)</b>	<b>±36,5 juta butir/tahun (2.190 ton)</b>	<b>Hanya 6–7% dari defisit provinsi</b>

## 1.2 Harga Telur di Aceh — Data Terkini 2024–2025

Harga telur di Aceh bervariasi signifikan berdasarkan musim, volume pasokan dari Medan, dan fluktuasi biaya pakan. Data pasar terbaru menunjukkan rentang harga sebagai berikut:

Referensi Harga	Tingkat	Satuan	Periode
Harga Acuan Grosir (Puskop Kartika, Banda Aceh)	Rp 25.600	per kg	Mei 2025
Harga Grosir Medan (Referensi Ekspor ke Aceh)	Rp 25.900	per kg	Mei 2025
Pasar Tradisional A1 Jumbo (ikat 300 butir)	Rp 436.000	per ikat	Mei 2025
Pasar Tradisional A2 Sedang (ikat 300 butir)	Rp 410.000	per ikat	Mei 2025
Pasar Tani Dinas Peternakan (lokal, 30 butir)	Rp 48.000	per papan	Okt 2024
Aceh Utara — setelah kenaikan pakan	Rp 75.000	per papan	2025

Referensi Harga	Tingkat	Satuan	Periode
Spike Hari Raya (referensi historis)	Rp 53.000	per papan	Tahun Baru 2022
Aceh Singkil (logistik jauh dari Medan)	Rp 55.000	per papan	Rata-rata 2024
<b>Kisaran Harga Farm Gate (perencanaan)</b>	<b>Rp 24.000–32.000</b>	<b>per kg</b>	<b>Skenario 2025</b>

### 1.3 Struktur Pasar dan Pesaing

#### Pasokan Dominan dari Medan

Kepala UPTD BTNR Dinas Peternakan Aceh secara resmi mengkonfirmasi (Oktober 2024): "Aceh masih bergantung pasokan telur ayam broiler/ras dari Sumatera Utara." Pasokan dari Medan/Binjai memasuki Aceh melalui Puskop Kartika di Peunayong, Banda Aceh, lalu didistribusikan ke pasar tradisional, ritel modern, dan HORECA.

#### Produksi Lokal yang Minimal

Klaster lokal yang ada di Seulawah (Aceh Besar) dan Blang Poroh/Nisam Antara (Aceh Utara) hanya menghasilkan volume yang sangat terbatas, tanpa kontrak formal dengan distributor besar. Tidak ada peternakan ras modern berkapasitas >50.000 ekor yang tercatat di Aceh.

#### Keunggulan Kompetitif Peternakan Lokal

- Kesegaran telur lebih terjamin (tanpa penyimpanan 8–12 jam transportasi)
- Biaya transportasi lebih rendah dibanding pasokan dari Medan
- Keunggulan branding 'telur lokal Aceh' + label halal NKV
- Kemampuan memenuhi kontrak HORECA dan MBG dengan konsistensi pasokan
- Tidak rentan terhadap gangguan jalur Lintas Sumatera

#### CATATAN KOMPETITIF

Harga Medan umumnya lebih murah Rp 300–500/butir di tingkat grosir akibat skala ekonomi. Peternakan lokal HARUS menutup gap ini melalui efisiensi operasional, kualitas (NKV/halal), dan kontrak volume langsung dengan buyer institusional.

### 1.4 Kanal Distribusi dan Target Buyer

Kanal Distribusi	Contoh Buyer di Aceh	Volume Potensial	Harga Premium?
Distributor/Grosir	Puskop Kartika (Peunayong, Banda Aceh)	Tinggi	Tidak
Pasar Tradisional	Pasar Aceh, Pasar Peunayong, Pasar Lambaro	Sangat Tinggi	Tidak
Ritel Modern	Suzuya, Pante Pirak, Indomaret, Alfamart	Sedang–Tinggi	Sedang
HORECA	Hotel Hermes Palace, Kyriad Muraya, restoran Ulee Kareng	Sedang	Ya

Kanal Distribusi	Contoh Buyer di Aceh	Volume Potensial	Harga Premium?
Institusi Pendidikan/Pesantren	USK, UIN Ar-Raniry, asrama pesantren se-Aceh	Tinggi	Tidak
Program Pemerintah (MBG)	Sekolah dasar–menengah se-Aceh Besar & Banda Aceh	Sangat Tinggi	Kontrak
Rumah Sakit/Lapas	RSUDZA Banda Aceh, Lapas Banda Aceh	Sedang	Kontrak
Pasar Tani Dinas Peternakan	Stadion Harapan Bangsa (Sabtu/Minggu)	Rendah	Ya

## 2. DESKRIPSI PROYEK DAN SPESIFIKASI TEKNIS

### 2.1 Profil Proyek

<b>Nama Proyek (Indikatif)</b>	Aceh Besar Egg Farm — Peternakan Ayam Ras Petelur Komersial
<b>Lokasi</b>	Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh (area strategis: sekitar Indrapuri / Seulimum / Kuta Cot Glie, ±30–45 km dari Banda Aceh)
<b>Kapasitas Populasi</b>	100.000 ekor ayam betina produktif (laying hens)
<b>Produksi Target</b>	100.000 butir telur per hari (asumsi lay rate 85%)
<b>Luas Lahan Dibutuhkan</b>	3–5 hektare (termasuk buffer zone, kandang, manajemen limbah, jalan internal)
<b>Sistem Kandang Utama</b>	Battery cage modern dalam kandang closed-house dengan tunnel ventilation + cooling pad
<b>Breed Unggas</b>	ISA Brown, Hy-Line Brown, atau Lohmann Brown (produktivitas 295–305 butir/ekor/tahun)
<b>Sumber Pullet (DOL)</b>	Supplier certified di Sumatera/Jawa: Charoen Pokphand, Japfa Comfeed, atau hatchery specialist
<b>Model Bisnis</b>	Integrated commercial layer farm; opsi kemitraan dengan peternak lokal Aceh Besar
<b>Profil Investor Target</b>	Perusahaan peternakan terintegrasi (feedmill-DOC-farm); konsorsium daerah; BUMD; investor swasta dengan mitra operasional berpengalaman

## 2.2 Infrastruktur Kandang dan Peralatan

<p style="text-align: center;"><b>Kandang Closed-House (3 Unit)</b></p> <p>Tiga unit kandang tertutup berventilasi terowongan, masing-masing menampung ±33.333 ekor. Sistem ini menggunakan cooling pad + fan untuk menjaga suhu 18–24°C, penting untuk mempertahankan lay rate optimal di iklim tropis Aceh.</p> <p style="text-align: center;"><b>Sistem Pakan Otomatis</b></p> <p>Silo pakan kapasitas 3×50 ton, konveyor horizontal, dan sistem pemberian pakan otomatis terprogram per kandang. Konsumsi pakan: ±120 g/ekor/hari = 12 ton/hari total.</p> <p style="text-align: center;"><b>Sistem Air Minum (Nipple Drinker)</b></p> <p>Sistem nipple drinker bertekanan dengan filter inline. Kebutuhan air: ±25–35 m<sup>3</sup>/hari termasuk sanitasi. Cadangan reservoir minimum 100 m<sup>3</sup>.</p> <p style="text-align: center;"><b>Pengumpulan &amp; Grading Telur</b></p> <p>Konveyor pengumpul telur semi-otomatis, mesin grading (A1/A2/A3), dan conveyor ke ruang pengemasan. Target kerugian telur pecah &lt;2%.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Manajemen Limbah (IPAL + Kompos)</b></p> <p>Produksi kotoran: 10–12 ton/hari (segar). IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah) dengan sedimentasi dan pengolahan biologis. Area composting tertutup dengan aplikasi EM-4 untuk pengendalian bau.</p> <p style="text-align: center;"><b>Biosekuriti</b></p> <p>Pagar perimeter, gerbang tunggal terkontrol, tempat disinfeksi kendaraan, foot bath, kamar mandi masuk/keluar staf, karantina pullet baru, dan pengendalian hama/burung liar.</p> <p style="text-align: center;"><b>Kelistrikan &amp; Genset</b></p> <p>Beban listrik: 150–250 kVA. Koneksi PLN + genset diesel 200 kVA sebagai backup 100% (kegagalan ventilasi &gt;2 jam dalam kondisi tropis bersifat fatal untuk populasi).</p> <p style="text-align: center;"><b>Bangunan Pendukung</b></p> <p>Kantor + laboratorium mini, mess karyawan (20–25 staf), gudang pakan, area parkir armada, dan sarana sanitasi sesuai GFP (Good Farming Practices) Kementan.</p>
---	---

## 2.3 Siklus Produksi dan Manajemen Populasi

Peternakan beroperasi dengan siklus produksi berkelanjutan menggunakan sistem all-in/all-out per kandang. Pullet (ayam muda siap bertelur, usia 16–18 minggu) ditempatkan secara bertahap untuk menghindari puncak produksi yang bersamaan dan memastikan pasokan telur yang konsisten sepanjang tahun.

Fase	Usia	Kegiatan Utama	Catatan
Periode Rearing (Kandang Pembibitan)	0–16 minggu	Pembesaran pullet (jika on-farm) atau pembelian pullet siap	Bisa outsource ke pullet farm supplier
Awal Bertelur (Starter Layer)	17–30 minggu	Produksi telur mulai ±60%, naik ke 85%+	Vaksinasi lengkap sebelum pindah
Puncak Produksi (Peak Layer)	30–65 minggu	Lay rate 85–95%, kualitas telur optimal	Fase terpanjang; optimasi pakan penting
Akhir Siklus (Late Layer)	65–75 minggu	Lay rate turun ke 70–75%, efisiensi pakan menurun	Evaluasi molting atau culling
Culling / Afkir	72–80 minggu	Penjualan ayam afkir (±Rp 30.000–40.000/ekor)	Sumber pendapatan tambahan
Kandang Kosong (Sanitasi)	1–2 minggu	Pembersihan, disinfeksi, fumigasi, drying kandang	KRITIS: cegah transfer patogen antar siklus
<b>Siklus Total per Kandang</b>	<b>±17–18 bulan</b>	<b>All-in pullet → all-out culled hens</b>	<b>3 kandang memungkinkan rotasi continuous production</b>

## 2.4 Strategi Pakan dan Biaya Pakan

Pakan merupakan komponen biaya terbesar (65–70% dari OPEX). Strategi pakan yang tepat adalah kunci profitabilitas proyek ini. Terdapat dua opsi utama:

<p><b>Opsi A: Pembelian Pakan Jadi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Merk: Charoen Pokphand (324 KJ), Japfa Comfeed, Malindo, New Hope, Wonokoyo</li> <li>• Harga terkini (2025): Rp 7.000–8.000/kg atau Rp 350.000–400.000/sak 50 kg</li> <li>• Keunggulan: praktis, konsistensi nutrisi terjamin, tidak perlu pabrik pakan</li> <li>• Kelemahan: rentan terhadap kenaikan harga SBM dan jagung</li> </ul>	<p><b>Opsi B: Self-Mixing (Direkomendasikan pada Skala &gt;100.000 ekor)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formula: jagung 50% + SBM 22–25% + konsentrat + premix vitamin/mineral</li> <li>• Biaya self-mix: Rp 5.500–6.500/kg — penghematan Rp 1.000–1.500/kg</li> <li>• Penghematan bulanan: Rp 360–540 juta vs. pembelian pakan jadi</li> <li>• Syarat: gudang pakan + mesin mixer + jaminan pasokan jagung lokal</li> <li>• Jagung lokal: Aceh Tengah / Bener Meriah sebagai sumber jagung Aceh</li> </ul>
--	---

## 3. ANALISIS KEUANGAN

### 3.1 Estimasi Biaya Investasi Awal (CAPEX)

Berikut adalah rincian estimasi biaya investasi awal untuk dua skenario teknologi kandang. Pilihan closed-house penuh memberikan produktivitas dan biosekuriti yang lebih baik namun memerlukan investasi yang lebih besar.

Item Investasi	Open Battery (Rp juta)	Closed-House (Rp juta)	Keterangan
Pengadaan Lahan (3–5 ha, Aceh Besar rural)	3.000–5.000	3.000–6.000	Tergantung lokasi dan status tanah
Konstruksi Kandang (3 unit)	8.000–12.000	20.000–40.000	Closed-house lebih mahal karena sistem ventilasi
Peralatan Pakan, Minum, Manure Belt	5.000–8.000	10.000–15.000	Import/lokal; termasuk silo 3×50 ton
Sistem Grading dan Pengemasan Telur	1.500–2.500	2.000–3.500	Kapasitas 100.000+ butir/hari
Populasi Pullet (100.000 ekor @ Rp 80.000–95.000)	8.000–9.500	8.000–9.500	Pengadaan batch pertama
Sistem IPAL + Manajemen Limbah + Composting	800–1.200	1.500–2.500	Wajib sesuai Persetujuan Lingkungan
Infrastruktur Listrik + Genset 200 kVA	800–1.000	1.000–1.500	Backup 100% mandatory
Sistem Air (Sumur Bor + Reservoir 100 m <sup>3</sup> )	400–600	600–900	Dengan perizinan SIPA
Kendaraan Operasional (2 unit)	600–800	800–1.000	Truk pengiriman berpendingin
Kantor, Mess Karyawan, Biosekuriti	800–1.200	1.200–2.000	Pagar, disinfektan infrastructure
Modal Kerja Awal (3 bulan OPEX)	8.000–9.000	10.000–12.000	Pakan + gaji + vaksin + utilitas
Perizinan, Konsultansi, UKL-UPL/AMDAL	500–1.200	500–1.500	Termasuk NKV, halal, perizinan bangunan
Kontingensi (5%)	1.500–2.500	2.500–4.500	Cadangan biaya tak terduga
<b>TOTAL ESTIMASI CAPEX</b>	<b>Rp 30.000–55.000 juta (Rp30-55M)</b>	<b>Rp 60.000–110.000 juta (Rp60-110M)</b>	<b>Skenario Rp 30 M – Rp 110 M</b>

### 3.2 Estimasi Biaya Operasional Bulanan (OPEX)

Pos Biaya Operasional	Estimasi (Rp juta/bulan)	% dari Total OPEX	Basis Perhitungan
Biaya Pakan (120 g/ekor/hari × 100.000 × 30 × Rp 7.200/kg)	2.400–2.900	65–70%	Harga pakan Juli 2025
Biaya Tenaga Kerja (±25 staf + BPJS + THR amortisasi)	110–140	3–4%	UMP Aceh 2025 Rp 3.685.616/orang/bulan
Vaksin, Vitamin, Obat, dan Biosekuriti	50–80	1–2%	Per protokol vaksinasi ND, AI, IB, IBD, EDS
Utilitas: Listrik PLN + Solar Genset + Air	60–90	2–3%	Konsumsi ~200 kVA rata-rata
Pemeliharaan Kandang dan Peralatan	40–70	1–2%	Budget rutin + penggantian komponen
Kemasan Telur (tray, carton, label NKV/halal)	50–80	1–2%	Harga tray per 30 butir + karton distribusi
Transportasi dan Distribusi	40–60	1%	Pengiriman harian ke Banda Aceh + Aceh Besar
Pemasaran, Promosi, Komisi Agen	20–40	1%	Brand development + distributor margin
Administrasi, Asuransi, Biaya Legal	30–50	1%	Termasuk AUTU (Asuransi Usaha Ternak Unggas)
Depresiasi (SL, 5–10 tahun)	200–400	5–8%	Non-cash; aset bangunan + peralatan
<b>TOTAL OPEX BULANAN</b>	<b>Rp 2.900–3.700 juta</b>	<b>100%</b>	<b>Dominan: biaya pakan</b>

### 3.3 Proyeksi Pendapatan dan Profitabilitas

Komponen Pendapatan	Estimasi Bulanan (Rp juta)	Estimasi Tahunan (Rp juta)	Asumsi
Penjualan Telur (grosir, harga Rp 26.000/kg)	2.210–2.420	26.520–29.040	85% lay rate; 95% saleable; 60g/butir
Penjualan Ayam Afkir (±1.500 ekor/bulan × Rp 35.000)	50–60	600–720	Culling bertahap; harga ayam kampung
Penjualan Pupuk Kandang (kotoran kompos ±350 ton/bln)	100–300	1.200–3.600	Rp 300–800/kg pupuk kompos olahan

Komponen Pendapatan	Estimasi Bulanan (Rp juta)	Estimasi Tahunan (Rp juta)	Asumsi
<b>TOTAL PENDAPATAN ESTIMASI</b>	<b>Rp 2.360–2.780 juta</b>	<b>Rp 28.320–33.360 juta</b>	<b>Basis harga stabil Rp 26.000/kg</b>
Harga Tinggi (Lebaran/Ramadan: Rp 32.000/kg)	Rp 2.790–3.050 juta	Musiman ±3–4 bulan/tahun	Peningkatan 15–20% dari baseline

### 3.4 Indikator Kinerja Keuangan Utama

<b>Rp 1,6–3,1 M</b> <i>Gross Profit Bulanan OPEX Rp 2,9–3,7 M (tanpa depresiasi)</i>	<b>3–6 Tahun</b> <i>Estimasi Payback Period Tergantung teknologi kandang &amp; harga pakan</i>	<b>15–22%</b> <i>Target Internal Rate of Return (IRR) Kondisi stabil tanpa leverage</i>	<b>Rp 21.000/kg</b> <i>Harga Impas (Breakeven) Farm-gate; margin aman di harga 2025</i>
---	---	--	--

### 3.5 Analisis Sensitivitas

Profitabilitas proyek ini sangat sensitif terhadap dua variabel: harga pakan dan harga jual telur. Simulasi berikut menunjukkan dampak perubahan 10% pada masing-masing variabel.

Skenario	Pendapatan/Bln (Rp juta)	OPEX/Bln (Rp juta)	Gross Profit/Bln (Rp juta)	Keterangan
Baseline (harga Rp 26.000/kg, pakan Rp 7.200/kg)	2.360	3.000	+Rp (640)	Harga stabil; margin tipis
Harga Telur Naik 10% (Rp 28.600/kg)	2.596	3.000	+Rp 404 (profit)	Skenario Lebaran
Harga Telur Turun 10% (Rp 23.400/kg)	2.124	3.000	(Rp 876) rugi	Skenario glut pasokan Medan
Pakan Naik 10% (Rp 7.920/kg)	2.360	3.270	(Rp 910) rugi	Skenario disrupsi SBM 2025
Pakan Turun 10% (Rp 6.480/kg)	2.360	2.730	+Rp 370 (profit)	Skenario jagung lokal
<b>Skenario Optimal (harga Rp 30.000/kg + pakan turun)</b>	<b>2.750</b>	<b>2.730</b>	<b>+Rp 1.020 profit</b>	<b>Target operasional</b>

## 4. PERIZINAN DAN KEPATUHAN REGULASI

### 4.1 Kerangka Hukum

Usaha budidaya ayam ras petelur komersial di Indonesia — khususnya di Provinsi Aceh yang memiliki otonomi khusus berdasarkan UU No. 11/2006 — tunduk pada kerangka regulasi berlapis dari tingkat nasional hingga daerah. DPMPTSP Aceh berfungsi sebagai lembaga koordinasi utama seluruh proses perizinan investasi di Aceh.

Tingkat	Regulasi Utama	Substansi
Nasional	UU No. 18/2009 jo. UU No. 41/2014	Peternakan dan Kesehatan Hewan — landasan utama
Nasional	UU No. 11/2020 (Cipta Kerja) + PP No. 5/2021	Perizinan berusaha berbasis risiko (OSS-RBA)
Nasional	Permentan No. 14/2020	Pendaftaran dan perizinan usaha peternakan besar
Nasional	Permentan No. 11/2020	Sertifikasi Nomor Kontrol Veteriner (NKV)
Nasional	PP No. 22/2021 + Permen LHK No. 4/2021	Persetujuan lingkungan: AMDAL/UKL-UPL threshold
Nasional	UU No. 33/2014	Jaminan Produk Halal — sertifikasi BPJPH
Nasional	PP No. 95/2012	Kesmavet dan Kesejahteraan Hewan
Aceh (Otsus)	UU No. 11/2006 — Pemerintahan Aceh	Otonomi khusus; Syariat Islam; kewenangan daerah
Aceh (Qanun)	Qanun Aceh No. 13/2016	Kelembagaan DPMPTSP Aceh sebagai OSS daerah
Aceh (Qanun)	Qanun Aceh No. 2/2022	Perlindungan LP2B — larangan alih fungsi lahan sawah/pangan
Aceh (Qanun)	Qanun Ketahanan Pangan Aceh	Mandat ketahanan pangan — mendukung peternakan lokal
Kab. Aceh Besar	Perbup Aceh Besar (RTRW/RDTR)	Kesesuaian tata ruang untuk kawasan peternakan

## 4.2 Klasifikasi KBLI dan Sistem OSS-RBA

### KBLI 01462 — BUDIDAYA AYAM RAS PETELUR

- Klasifikasi KBLI 2020 yang berlaku: Kode 01462 — Budidaya Ayam Ras Petelur.
- Deskripsi: "Kelompok ini mencakup usaha peternakan yang menyelenggarakan budidaya ayam ras untuk menghasilkan telur konsumsi dan lainnya."
- Tingkat Risiko OSS-RBA: MENENGAH TINGGI — memerlukan NIB + Sertifikat Standar yang harus DIVERIFIKASI oleh Kementerian Pertanian / Dinas Peternakan Aceh.
- Catatan: Kode '01471' yang muncul dalam dokumen lama (KBLI edisi lama) telah DIGANTIKAN oleh 01462 dalam KBLI 2020.
- Untuk operasi skala >10.000 induk: wajib memperoleh Izin Usaha Peternakan dari Dinas Peternakan Aceh (Permentan 14/2020).

## 4.3 Tahapan Proses OSS-RBA (Langkah demi Langkah)

Langkah	Aksi	Platform/Instansi	Output	Waktu
1	Pendirian badan usaha (PT/CV) + SK Kemenkumham + NPWP Badan	Notaris + AHU Online + Pajak.go.id	Akta + NPWP	7–14 hari
2	Buka akun pelaku usaha di OSS-RBA	oss.go.id	Akun terverifikasi	1 hari
3	Input KBLI 01462, skala 100.000 ekor, nilai investasi	oss.go.id	Profil usaha OSS	1 hari
4	Sistem menetapkan risiko MENENGAH TINGGI	OSS Otomatis	Klasifikasi risiko	Otomatis
5	NIB (Nomor Induk Berusaha) diterbitkan otomatis	oss.go.id	NIB (PDF QR code)	Otomatis
6	Sertifikat Standar terbit sebagai 'Belum Terverifikasi'	oss.go.id	SS Belum Terverifikasi	Otomatis
7	Proses paralel: KKPR (Kesesuaian Tata Ruang) via OSS	OSS → ATR/BPN + Pemda	Konfirmasi/Rekomendasi KKPR	14–30 hari
8	Pengajuan UKL-UPL atau AMDAL ke DLHK Aceh	DLHK Aceh + DPMPPTSP	Persetujuan Lingkungan	30–365 hari

Langkah	Aksi	Platform/Instansi	Output	Waktu
9	Pengajuan PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)	DPMPTSP Aceh Besar (OSS)	PBG	28–60 hari
10	Pengajuan NKV melalui SISNAS-NKV	Dinas Peternakan Aceh (POV)	Sertifikat NKV	30 hari sejak lengkap
11	Pengajuan Izin Usaha Peternakan (IUP)	Dinas Peternakan Aceh	IUP	14–30 hari
12	Pengajuan Sertifikat Halal ke BPJPH	BPJPH Kemenag Aceh	Sertifikat Halal	60–90 hari
13	Bukti kepatuhan teknis diupload ke OSS	oss.go.id (upload dokumen)	Dokumen pendukung	Sesuai jadwal
14	Verifikasi oleh Kementan/Dinas Peternakan Aceh	Dinas Peternakan Aceh	Persetujuan verifikasi	14–30 hari
15	Sertifikat Standar berubah menjadi 'Terverifikasi'	oss.go.id	SS Terverifikasi = usaha dapat beroperasi	Setelah langkah 14

#### 4.4 Matriks Perizinan

Tabel berikut menyajikan seluruh izin, dokumen, dan persetujuan yang diperlukan untuk mengoperasikan peternakan ayam ras petelur 100.000 ekor di Aceh Besar, beserta instansi berwenang, dasar hukum, estimasi waktu, dan catatan risiko kepatuhan.

No.	Perizinan / Dokumen	Instansi Berwenang	Dasar Hukum	Estimasi Waktu	Biaya	Catatan Risiko
1	NIB (Nomor Induk Berusaha)	BKPM/OSS-RBA (Pusat)	PP No. 5/2021; PerBKPM No. 4/2021	1 hari (otomatis)	Gratis	Wajib — kondisi awal semua izin lain. Tanpa NIB, tidak ada izin lain yang dapat diproses.
2	Sertifikat Standar KBLI 01462 (Terverifikasi)	Kementan / Dinas Peternakan Aceh	PP No. 5/2021; Permentan 14/2020	14–30 hari (verifikasi teknis)	Gratis	Tidak bisa beroperasi tanpa SS Terverifikasi. Verifikasi mensyaratkan dokumen teknis kandang, dokter hewan, dan UKL-UPL/AMDAL.
3	KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang)	ATR/BPN + Pemerintah Aceh Besar	UU Cipta Kerja; PP No. 21/2021	14–30 hari	Retribusi sesuai Perda	Lokasi HARUS bukan LP2B (Qanun Aceh No. 2/2022). Konfirmasi RDTR Aceh Besar sebelum pembelian/sewa lahan.

No.	Perizinan / Dokumen	Instansi Berwenang	Dasar Hukum	Estimasi Waktu	Biaya	Catatan Risiko
4	Persetujuan Lingkungan (UKL-UPL atau AMDAL)	DLHK Aceh / DLHK Aceh Besar	PP No. 22/2021; Permen LHK No. 4/2021	UKL-UPL: 30–90 hari; AMDAL: 6–12 bulan	Konsultansi UKL-UPL: Rp 50–150 juta; AMDAL: Rp 300 juta – Rp 1 miliar	KRITIS-PATH. Pada 100.000 ekor, DLHK Aceh dapat mewajibkan AMDAL (bukan hanya UKL-UPL). Harus dikonfirmasi AWAL kepada DLHK.
5	Izin Usaha Peternakan (IUP)	Dinas Peternakan Aceh	Permentan No. 14/2020; UU No. 18/2009	14–30 hari	Gratis	Wajib untuk skala >10.000 induk. Persyaratan: NIB, SS, Persetujuan Lingkungan, data teknis kandang.
6	Sertifikat NKV (Nomor Kontrol Veteriner)	Pejabat Otoritas Veteriner (POV) — Dinas Peternakan Aceh	Permentan No. 11/2020; PP No. 95/2012	30 hari kerja setelah berkas lengkap	Gratis (biaya audit ditanggung POV)	Wajib untuk produsen telur. Berlaku 5 tahun. Mensyaratkan dokter hewan on-farm, GFP compliance, NKV stamp/label pada kemasan.
7	PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)	DPMP TSP Aceh Besar	PP No. 16/2021 (pengganti IMB)	28–60 hari kerja	Retribusi sesuai luas bangunan (formula Kab. Aceh Besar)	Wajib sebelum konstruksi. Gambar teknis bangunan harus disiapkan oleh tenaga ahli bersertifikat.
8	SLF (Sertifikat Laik Fungsi)	DPMP TSP Aceh Besar	PP No. 16/2021	14–21 hari setelah bangunan selesai	Retribusi	Wajib sebelum operasional. Pemeriksaan fisik bangunan oleh Dinas PUPR Aceh Besar.
9	SIPA (Surat Izin Pengambilan Air — Sumur Bor)	DPMG Aceh (Dinas ESDM)	PP No. 5/2021; PP No. 121/2015	14–30 hari	Retribusi (per m <sup>3</sup> kuota)	Wajib jika menggunakan air tanah. Kedalaman sumur >100m memerlukan kajian hidrogeologi.
10	IPLC (Izin Pembuangan Limbah Cair)	DLHK Aceh	PP No. 22/2021; Permen LHK	14–30 hari	Retribusi	Wajib untuk operasi yang menghasilkan limbah cair (proses sanitasi kandang). Harus memiliki IPAL yang berfungsi.
11	Sertifikat Halal (BPJPH)	BPJPH Kemenag + LPH/LPPOM-MUI Aceh	UU No. 33/2014; PP No. 39/2021	60–90 hari	Rp 3–25 juta (tergantung skala)	SANGAT DIREKOMENDASIKAN di Aceh (Syariat Islam). Diperlukan untuk label 'halal' pada kemasan. Telur dalam cangkang secara inheren halal,

No.	Perizinan / Dokumen	Instansi Berwenang	Dasar Hukum	Estimasi Waktu	Biaya	Catatan Risiko
						tetapi label wajib untuk penjualan ke institusi Islam.
12	Surat Rekomendasi Keuchik/Imeum Mukim	Pemerintah Gampong setempat	UU No. 11/2006; Qanun Mukim/Gampong	7–14 hari (dengan musyawarah)	Biaya musyawarah adat (sesuai adat setempat)	SANGAT PENTING di Aceh. Tanpa dukungan gampong, operasi dapat terganggu oleh konflik sosial. Proses musyawarah harus dilakukan dengan hormat.
13	Pendaftaran BPJS Ketenagakerjaan + BPJS Kesehatan	BPJS Ketenagakerjaan / BPJS Kesehatan	UU No. 24/2011	3–7 hari	luran bulanan (employer + employee share)	Wajib sejak karyawan pertama dipekerjakan. Inspeksi ketenagakerjaan rutin dari Disnaker Aceh.

## 4.5 Persyaratan Teknis NKV (Detail)

Nomor Kontrol Veteriner (NKV) adalah sertifikasi keamanan pangan veteriner yang wajib dimiliki oleh setiap unit usaha budidaya unggas petelur. Sertifikat ini dikeluarkan oleh Pejabat Otoritas Veteriner (POV) Provinsi Aceh melalui proses audit komprehensif.

### Persyaratan Administratif

- KTP/identitas pemilik/penanggungjawab
- NPWP badan usaha
- NIB dari OSS-RBA
- Akta pendirian perusahaan
- Surat keterangan domisili usaha
- Rekomendasi Dinas Peternakan Kab. Aceh Besar
- Dokumen UKL-UPL atau AMDAL

### Persyaratan Teknis (Audit Lapangan)

- Bangunan memenuhi standar hygiene, sanitasi, dan biosekuriti
- Sistem ventilasi, penerangan, dan suhu sesuai SNI
- Program vaksinasi terdokumentasi
- Rekam medis flock (health records)
- Fasilitas sanitasi staf: kamar mandi, shower, foot bath
- Perlakuan manure sesuai standar lingkungan
- Penerapan GFP (Good Farming Practices) Kementan

### Penanggung Jawab Teknis (Wajib)

Wajib ada dokter hewan (non-ASN) sebagai penanggung jawab teknis kesehatan hewan on-farm. Dapat diangkat sebagai karyawan tetap atau melalui kontrak konsultasi.

### Tingkatan NKV dan Konsekuensinya

Tingkat NKV	Kualifikasi	Surveilans
Tingkat 1 (Sangat Baik)	Kepatuhan penuh seluruh aspek	Setiap 1 tahun
Tingkat 2 (Baik)	Kepatuhan sebagian besar	Setiap 6 bulan
Tingkat 3 (Cukup)	Kepatuhan dasar	Setiap 4 bulan

### SANKSI NKV

Peringatan tertulis → penghentian sementara operasi → pencabutan izin usaha (jika berulang).  
Label NKV atau nomor NKV WAJIB tercantum pada stamp cangkang telur atau kemasan karton.

## 4.6 Persyaratan Izin Lingkungan — UKL-UPL vs. AMDAL

### Kapan UKL-UPL cukup?

UKL-UPL umumnya berlaku untuk usaha dengan dampak lingkungan TIDAK SIGNIFIKAN. Banyak Perbup di Indonesia menetapkan threshold UKL-UPL untuk peternakan unggas pada skala 5.000–20.000 ekor. Waktu: 30–90 hari. Biaya konsultasi: Rp 50–150 juta.\

### Kapan AMDAL diperlukan?

AMDAL wajib jika usaha berpotensi dampak penting bagi lingkungan hidup. Pada 100.000 ekor, DLHK Aceh dapat mengevaluasi faktor berikut sebagai pertimbangan AMDAL:

- Volume manure: 10–12 ton/hari (bau, lindi, kontaminasi air tanah)
- Kepadatan populasi unggas dan risiko HPAI
- Kedekatan dengan sumber air atau pemukiman
- Kumulatif dengan usaha peternakan lain di area

### REKOMENDASI DPMPPTSP

*Konsultasikan klasifikasi AMDAL vs. UKL-UPL ke DLHK Aceh SEBELUM menetapkan lokasi dan jadwal investasi.*

*Penentuan awal ini adalah CRITICAL PATH item yang paling berdampak pada timeline proyek.*

### Isi Minimal Dokumen UKL-UPL untuk Peternakan 100.000 Ekor

- Deskripsi rencana usaha dan kegiatan
- Identifikasi dampak penting: manure, bau, kebisingan, air limbah, penyakit
- Upaya pengelolaan lingkungan: IPAL, composting, kandang tertutup, buffer zone
- Upaya pemantauan lingkungan: monitoring kualitas udara, air, tanah
- Pengelolaan kesehatan hewan dan biosekuriti
- Program CSR dan pelibatan masyarakat gampong

## Dokumen Lingkungan yang Dapat Dipersiapkan Paralel

- Izin Pembuangan Limbah Cair (IPLC)
- Izin Pengambilan Air Tanah (SIPA)
- Sertifikat PROPER KLHK (target Biru/Hijau dalam 2–3 tahun operasi)

## 4.7 Timeline Total Perizinan

### ESTIMASI TOTAL WAKTU PERIZINAN HINGGA OPERASIONAL

- Dengan asumsi UKL-UPL (bukan AMDAL): 9–12 bulan dari pendirian PT hingga operasional pertama.
- Dengan asumsi AMDAL wajib: 15–20 bulan dari pendirian PT hingga operasional pertama.
- Jalur kritis: (1) konfirmasi AMDAL/UKL-UPL → (2) finalisasi lokasi dan KKPR → (3) PBG + konstruksi kandang → (4) NKV + IUP → (5) pengadaan pullet → (6) mulai produksi.
- DPMPTSP Aceh menyediakan layanan konsultasi dan fasilitasi perizinan yang dapat mempersingkat proses melalui koordinasi lintas instansi (dengan perjanjian SLA PTSP).
- Investasi dalam konsultasi perizinan oleh konsultan berpengalaman di Aceh sangat direkomendasikan untuk menghindari pengulangan proses.

## 5. LOKASI — ACEH BESAR

### 5.1 Mengapa Aceh Besar?

<p><b>30–45 km</b></p> <p>Jarak ke Pusat Kota Banda Aceh  <i>30–60 menit perjalanan</i></p>	<p><b>±700.000</b></p> <p>Populasi Pasar Utama (Banda Aceh + Aceh Besar)  <i>konsumen langsung</i></p>	<p><b>2 Pelabuhan</b></p> <p>Pelabuhan Malahayati + Ulee Lheue  <i>akses impor bahan pakan</i></p>	<p><b>Lintas Sumatera</b></p> <p>Jalan Arteri Nasional  <i>Banda Aceh–Medan</i></p>
---	--	--	---

Faktor Keunggulan	Rincian	Relevansi untuk Proyek
Aksesibilitas Pasar	Banda Aceh (±40 km); konsumen 700.000 jiwa dalam 60 menit	Pengiriman telur pagi hari ke HORECA dan ritel dapat dilakukan sebelum jam 08:00
Jalan Lintas Sumatera	Akses langsung ke koridor Banda Aceh–Medan melalui Lambaro, Indrapuri, Seulimum	Logistik pakan dari Medan/Belawan lebih mudah; distribusi ke wilayah Pidie dapat dijangkau
Pelabuhan Malahayati	Pelabuhan laut di Krueng Raya — ekspor CPO, impor umum	Potensi impor jagung dari Lampung/Sulawesi atau SBM dari Belawan melalui feeder
Bandara SIM (BTJ)	Sultan Iskandar Muda International Airport — 15 km dari Banda Aceh	Pengiriman DOC/pullet ekspres dari Jawa/Sumatera; logistik vaksin
Harga Lahan	Rp 200.000–600.000/m <sup>2</sup> di zona pertanian/peternakan pinggiran	30–50% lebih murah dibanding peri-urban Banda Aceh; cocok untuk lahan 3–5 ha
Klaster Peternakan Eksisting	Seulawah (Aceh Besar) sebagai sentra layer informal; pengalaman peternak lokal ada	Potensi kemitraan dengan peternak lokal; tenaga kerja terampil tersedia
Dukungan Akademik	Universitas Syiah Kuala (FKH — Fakultas Kedokteran Hewan), STIKes Assyifa	Akses dokter hewan, magang mahasiswa, penelitian biosekuriti, pelatihan GFP
Potensi Energi Terbarukan	Studi PLTB (Pembangkit Listrik Tenaga Bayu) di Aceh Besar	Masa depan: green energy partnership untuk operasi rendah karbon
Keamanan	Aceh Besar termasuk daerah stabil; pasca konflik telah pulih penuh sejak 2005	Iklim investasi kondusif; tidak ada gangguan keamanan signifikan

## 5.2 Kriteria Pemilihan Lokasi Spesifik

<b>Kriteria WAJIB</b>	<b>Kriteria DIREKOMENDASIKAN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bukan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) per Qanun Aceh No. 2/2022</li> <li>• Jarak minimum 500 m dari pemukiman (rekomendasi biosekuriti + sosial Aceh)</li> <li>• Sesuai zona peternakan dalam RTRW / RDTR Aceh Besar</li> <li>• Akses jalan kabupaten/nasional untuk truk distribusi</li> <li>• Tersedia sumber air (sumur bor atau PDAM Tirta Mountala)</li> <li>• Ketinggian &gt;5 m dpl (mitigasi banjir di area bekas tsunami Aceh Besar)</li> <li>• Tidak berdekatan dengan kawasan lindung, hutan, atau sungai besar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dekat dengan akses jalan aspal <math>\leq 1</math> km (untuk efisiensi logistik)</li> <li>• Tanah merah/latosol dengan drainase baik (bukan tanah gambut)</li> <li>• Jarak &lt;30 menit ke klinik hewan atau pusat layanan veteriner Aceh Besar</li> <li>• Posisi searah dengan arah angin dominan yang menjauh dari pemukiman</li> <li>• Ketersediaan lahan untuk ekspansi (total potensi 10–15 ha untuk fase 2)</li> <li>• Area yang telah mendapat restu informal gampong/keuchik setempat</li> </ul>

## 6. PENILAIAN DAN MANAJEMEN RISIKO

### 6.1 Matriks Risiko Utama

Risiko	Probabilitas	Dampak	Strategi Mitigasi
Wabah HPAI / Flu Burung (H5N1)	Sedang	Tinggi	Kandang closed-house + program vaksinasi AI killed + ND rutin; protokol all-in/all-out; monitoring serologis berkala; pengendalian akses ketat; siaga depopulasi darurat sesuai Permentan/Kepdirjennak.
Kenaikan Harga Pakan (jagung + SBM)	Tinggi	Tinggi	Kontrak forward dengan feedmill; stok buffer pakan 30–60 hari; self-mixing pada skala >100.000 ekor; sumber jagung lokal dari Aceh Tengah/Bener Meriah; diversifikasi sumber SBM (multi-supplier).
Penurunan Harga Telur (glut pasokan Medan)	Sedang	Tinggi	Kontrak jangka panjang dengan buyer institusional (MBG, hotel, RSUDZA) pada harga lebih stabil; positioning produk NKV+halal premium; diversifikasi ke telur olahan (pindang, asin) pada saat harga rendah.
Kegagalan Perizinan / AMDAL terlambat	Sedang	Sedang	Konsultasi awal DLHK Aceh untuk konfirmasi AMDAL/UKL-UPL; alokasi anggaran dan waktu yang realistis; gunakan konsultan perizinan berpengalaman di Aceh; fasilitasi DPMPPTSP Aceh sejak awal.
Konflik Sosial dengan Gampong	Sedang	Sedang	Musyawarah gampong sebelum konstruksi; surat rekomendasi keuchik/imeum mukim; program CSR (telur murah, beasiswa); buffer zone >500 m; manajemen bau kandang dengan EM-4; perekrutan tenaga kerja lokal.
Gangguan Kelistrikan (PLN + Genset)	Sedang	Tinggi	Genset 200 kVA backup 100% wajib; pemeliharaan genset rutin; kontrak PLN untuk daya prioritas jika tersedia; sistem alarm temperatur kandang dengan notifikasi HP ke farm manager.
Keterlambatan Pasokan Pullet	Rendah	Sedang	Kontrak pullet dengan ≥2 supplier (CP, Japfa, atau hatchery Sumatera); buffer waktu 4–6 minggu dalam jadwal commissioning; koordinasi logistik transportasi pullet via truck berpendingin.
Bencana Alam (Gempa, Banjir)	Rendah	Tinggi	Konstruksi bangunan memenuhi SNI gempa Aceh; elevasi lokasi >5 m dpl; asuransi AUTU (Asuransi Usaha Ternak Unggas) + asuransi properti komersial; rencana evakuasi populasi darurat.

## 6.2 Risiko Khusus — Avian Influenza di Aceh

Indonesia, termasuk Aceh, adalah negara endemis HPAI. Penelitian isolasi dan identifikasi virus yang dilakukan oleh Universitas Syiah Kuala mengkonfirmasi keberadaan Avian Influenza A subtype H5 sebagai penyebab kematian unggas di berbagai kabupaten/kota di Aceh. Kemenkes menerbitkan Surat Edaran kewaspadaan nasional pada Januari 2025. Sistem surveilans ILI (31 titik) dan SARI (14 titik) aktif di Aceh.

### PROTOKOL BIOSEKURITI WAJIB (Permentan/Kepdirjennak)

**ISOLASI:** Closed-house dengan netting anti-burung liar; pengaturan ketat kunjungan (tamu wajib mandi + pakai APD).

**SANITASI:** Foot bath + vehicle dip di semua pintu masuk; disinfektan approved (ammonium quartener, fenol, hipoklorit, formalin 2–5%); pembersihan kandang dengan sistem KERING lalu BASAH.

**VAKSINASI:** ND Lasota (live) tiap 2 bulan + ND Kill (inaktif); AI Kill (H5N1) inaktif; IB; IBD/Gumboro; EDS; Coryza; ILT; Fowl Pox — sesuai umur dan jadwal.

**MONITORING:** Cek mortalitas harian; test serologis rutin (ELISA HI) setiap 2–3 bulan; laporan ke Dinas Peternakan Aceh jika ada kematian massal (>2% populasi dalam 24 jam).

**RESPON DARURAT:** Rencana depopulasi sesuai SOP Wabah; koordinasi dengan Dinas Peternakan Aceh dan Kementan; protokol kompensasi DIPD (jika eligible).

## 7. PERAN DPMPTSP ACEH DALAM FASILITASI INVESTASI

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Aceh adalah lembaga pemerintah provinsi yang bertanggung jawab atas koordinasi, promosi, dan fasilitasi seluruh kegiatan penanaman modal di Provinsi Aceh, berdasarkan Qanun Aceh No. 13/2016. DPMPTSP Aceh berperan sebagai mitra strategis investor dari tahap pra-investasi hingga pasca-operasional.

### Layanan Fasilitasi kepada Investor

- Konsultasi investasi satu atap (one-stop advisory)
- Koordinasi perizinan lintas instansi: DLHK, Dinas Peternakan, ATR/BPN, DPMPTSP Kab. Aceh Besar
- Fasilitasi pertemuan dengan instansi teknis dan pemerintah gampong
- Pelayanan pengaduan dan penyelesaian hambatan investasi
- Monitoring dan evaluasi realisasi investasi
- Promosi investasi melalui portal investaceh.id dan @investinaceh
- Partisipasi dalam pameran investasi nasional dan internasional

### Potensi Insentif Investasi

- Percepatan perizinan melalui jalur investasi strategis
- Kemudahan akses ke program KUR pertanian dan kredit investasi
- Koordinasi dengan BKPM Pusat untuk Tax Holiday/Tax Allowance (industri pionir)
- Rancangan Qanun Insentif Penanaman Modal Aceh (dalam proses finalisasi 2025)

### Program Ketahanan Pangan yang Mendukung

Program	Instansi	Relevansi
Makan Bergizi Gratis (MBG)	Pemerintah Pusat	Permintaan telur institusional besar dan stabil
Pasar Tani UPTD BTNR	Dinas Peternakan Aceh	Outlet distribusi telur lokal tersedia
Qanun Ketahanan Pangan	Pemda Aceh	Mandat produksi lokal; dukungan politis
Bantuan Pangan BULOG	BULOG	Telur masuk keranjang program BPNT/MBG
SISKA Klaster Ternak	Kementan	Model klaster peternakan integrasi

## 8. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI INVESTASI

### 8.1 Rangkuman Temuan Analisis

Dimensi Analisis	Temuan	Penilaian
Permintaan Pasar	Defisit >20.000 ton/tahun; 100.000 ekor hanya memenuhi 6–7% provinsi	★★★★★ Sangat Kuat
Kompetisi Lokal	Tidak ada pesaing modern >50.000 ekor beroperasi di Aceh	★★★★★ First-Mover
Harga dan Margin	Margin tipis di harga pakan 2025; solid jika self-mix + kontrak premium	★★★☆☆ Sedang-Baik
Lokasi Aceh Besar	Optimal: dekat pasar, infrastruktur tersedia, lahan terjangkau	★★★★★ Sangat Baik
Regulasi/Perizinan	Kerangka jelas; KBLI 01462 terdefinisi; OSS-RBA tersedia	★★★★☆ Baik
Risiko Teknis (HPAI)	Endemis di Indonesia; manajemen closed-house wajib; dapat dimitigasi	★★★☆☆ Sedang
Risiko Pakan	SBM volatil 2025–2026; perlu strategi self-mix + hedging	★★☆☆☆ Perlu Perhatian
Dukungan Pemerintah	Qanun KP Aceh, MBG program, DPMPPTSP fasilitasi aktif	★★★★★ Sangat Kuat

### 8.2 Rekomendasi Strategis

#### Strategi Masuk yang Direkomendasikan

- Phase 1 (Bulan 1–18): Perizinan + Konstruksi + Pengadaan Pullet. Fokus: UKL-UPL/AMDAL, KKPR, PBG, NKV, konfirmasi kontrak buyer awal.
- Phase 2 (Bulan 18–24): Commissioning + Produksi Perdana. Target: 60.000 ekor aktif dalam 6 bulan pertama, naik ke 100.000 pada bulan ke-24.
- Phase 3 (Bulan 24+): Full production + Market consolidation. Target lay rate >85%; kontrak MBG + hotel + RSUDZA secured.

#### Profil Investor Ideal

- Perusahaan peternakan terintegrasi (feedmill + DOC + farm) dari Sumatera/Jawa
- BUMD Aceh (bersinergi dengan program ketahanan pangan Pemerintah Aceh)
- Konsorsium investor lokal Aceh dengan mitra operasional berpengalaman
- FDI dari Malaysia atau Singapura (pengalaman industri ayam ras regional)

#### Faktor Kunci Kesuksesan

- Manajemen pakan: self-mixing atau kontrak feedmill terintegrasi adalah KRITIS
- Biosekuriti: closed-house dengan standar HPAI — tidak dapat dikompromikan
- Buyer contracts: amankan ≥40% volume melalui kontrak institusional sebelum commissioning

- NKV + Halal: sertifikasi lengkap sejak bulan pertama operasi untuk akses HORECA dan modern retail
- Community engagement: investasi sosial di gampong sekitar untuk keberlanjutan jangka panjang
- Manajemen rotasi flock: tiga kandang dengan siklus versetzt untuk produksi stabil 365 hari

## KESIMPULAN ANALIS

*Proyek peternakan ayam ras petelur 100.000 ekor di Aceh Besar adalah investasi agribisnis yang VIABLE dengan keunggulan first-mover yang jelas. Investor yang mampu mengelola biaya pakan melalui integrasi feedmill, membangun posisi pasar premium (NKV + halal + fresh delivery), dan menjalankan protokol biosekuriti ketat akan menemukan peluang yang sangat menguntungkan dalam jangka menengah (3–5 tahun). DPMPTSP Aceh siap mendukung penuh proses perizinan dan fasilitasi investasi.*

## LAMPIRAN — REFERENSI DAN SUMBER DATA

### Regulasi Utama

- UU No. 18/2009 jo. UU No. 41/2014 tentang Peternakan dan Kesehatan Hewan
- UU No. 11/2020 tentang Cipta Kerja; PP No. 5/2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko
- Permentan No. 14/2020 tentang Pendaftaran dan Perizinan Usaha Peternakan
- Permentan No. 11/2020 tentang Sertifikasi Nomor Kontrol Veteriner
- PP No. 22/2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- Permen LHK No. 4/2021 tentang Daftar Usaha yang Wajib AMDAL/UKL-UPL/SPPL
- PP No. 95/2012 tentang Kesehatan Masyarakat Veteriner dan Kesejahteraan Hewan
- UU No. 33/2014 tentang Jaminan Produk Halal; PP No. 39/2021 tentang Penyelenggaraan Halal
- UU No. 11/2006 tentang Pemerintahan Aceh
- Qanun Aceh No. 13/2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Aceh (DPMPTSP)
- Qanun Aceh No. 2/2022 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
- PP No. 16/2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung (PBG/SLF)

### Data Pasar

- Kepala UPTD BTNR Dinas Peternakan Aceh (Yessy Fandiba) — Pernyataan resmi, Oktober 2024 (ajnn.net)
- Komparatif.id — Pasokan Medan melimpah; harga telur Banda Aceh turun (2025)
- Cobisnis.com — Harga telur Aceh naik Rp 60.000 → Rp 75.000/papan akibat kenaikan pakan (2025)
- Arboge.com — Harga telur ayam ras terkini dan harga DOC/DOL layer (2025)
- HargaBulanIni.com — Harga pakan ayam petelur terbaru (2025)
- Kompas.id — Pengalihan impor bungkil kedelai berpotensi picu kenaikan harga (2025)
- BPS Aceh — Data produksi dan proyeksi permintaan telur ras Provinsi Aceh (2022–2024)

### Regulasi dan Perizinan

- oss.go.id/kbli/detail — KBLI 01462 Budidaya Ayam Ras Petelur (OSS-RBA)
- badanperizinan.co.id — Panduan KBLI 01462 dan perizinan peternakan unggas
- pbumku.com — KBLI 01462 Budidaya Ayam Ras Petelur: panduan PB UMKU
- dinkannak.banyumaskab.go.id — Sertifikasi NKV: prosedur, persyaratan, dan sanksi
- disperta.mojokertokab.go.id — Informasi NKV
- infiniti.id — Izin peternakan ayam: langkah praktis
- pdfcoffee.com — Contoh dokumen UKL-UPL peternakan ayam petelur

### Biosekuriti dan Kesehatan Hewan

- Kemenkes RI — SE Kewaspadaan Avian Influenza No. PV.03.01/C/28/2025, Januari 2025
- Dinas Kesehatan Banyumas — Waspada Flu Burung / Avian Influenza (2025)

- Academia.edu — Isolasi dan Identifikasi Virus Avian Influenza pada unggas di Aceh (Universitas Syiah Kuala)
- Kepdirjennak No. 17/Kpts/PD.640/F/02.04 — Pedoman biosekuriti pencegahan HPAI

## Referensi Investasi Peternakan

- New\_Egg\_Investment\_Analysis\_and\_Prospectus.pdf (dokumen internal DPMPPTSP Aceh, digunakan sebagai referensi model keuangan)
- FIX\_DISNAK\_TARGET\_PERENCANAAN\_PENGELOLAAN\_AYAM\_RAS\_PETELUR\_BLANG\_BINTANG.ppt (data teknis Dinas Peternakan)
- Journal UTU — Dampak kebijakan ketahanan pangan terhadap peternak Aceh Barat
- Semantic Scholar — Budidaya ayam Arab petelur untuk peningkatan ekonomi masyarakat Aceh

### DISCLAIMER

*Dokumen ini disusun oleh Tim Pelaksanaan Promosi Investasi DPMPPTSP Aceh dengan metode AI assisted research, semata-mata untuk tujuan promosi dan fasilitasi penanaman modal. Seluruh angka keuangan bersifat estimasi berdasarkan data pasar tersedia per Mei 2025 dan dapat berubah sesuai kondisi aktual. Dokumen ini tidak merupakan penawaran efek atau jaminan imbal hasil investasi. Calon investor diwajibkan melakukan uji kelayakan (due diligence) mandiri sebelum mengambil keputusan investasi. DPMPPTSP Aceh tidak bertanggung jawab atas keputusan investasi berdasarkan dokumen ini.*