
**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PERUSAHAAN PERKEBUNAN
PT. LADANG SAWIT KENDAWANGAN
DI KABUPATEN KETAPANG**

RIDHWAN¹⁾, ANI MUANI²⁾, KOMARIYATI²⁾

¹⁾ Alumni Magister Manajemen Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas
Tanjungpura Pontianak.

²⁾ Staf Pengajar Fakultas Pertanian Universitas Tanjungpura Pontianak

ABSTRACT

Investments in oil palm plantations should be carefully and thoroughly, because the large funding needs and continuous fund spending. The research goal is to determine the feasibility investment Ladang Sawit Kendawangan Plantation on condition decline of CPO and Kernel selling prices.

This research used a combination of secondary data from relevant agencies and primary data by collecting some opinions from the plantation Manager and Ladang Sawit Kendawangan Plantation employee subdistrict Kendawangan in Ketapang.

The analysis method used is the investment criteria analysis which consists Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net B / C Ratio, Payback Periods and Sensitivity Analysis. The results from analysis feasibility of PT. Ladang Sawit Kendawangan Plantation an area of 2,485 Ha are still feasible, the feasibility level is indicated by the value of NPV Rp 56,553,315,900 for 25 years earning period, IRR 22.05%, Net B / C ratio 1.24 and a payback period 4.6 years, The results of the sensitivity analysis with three scenarios: 1) a decrease in the price of CPO and Kernel 10%. 2) 10% increase in input costs. and 3) a decrease and cost increase of respectively 10%, showed the plantation is still feasible.

Keywords : *Investment Feasibility, Sensitivity analysis, Ladang Sawit Kendawangan Plantation*

PENDAHULUAN

Kelapa sawit sebagai tanaman penghasil minyak kelapa sawit (CPO-crude palm oil) dan inti kelapa sawit (PK-palm kernel) mempunyai peran yang cukup strategis dan merupakan salah satu primadona tanaman perkebunan yang menjadi sumber penghasil devisa non-migas bagi Indonesia. Cerahnya prospek komoditi minyak kelapa sawit dalam perdagangan minyak nabati dunia telah mendorong pemerintah Indonesia untuk memacu pengembangan areal perkebunan kelapa sawit. Perkembangan luasan pada akhir tahun 1980-an baru seluas 294.560 Ha, semua berbentuk usaha perkebunan besar, yaitu Perkebunan Besar Swasta (PBS) dan Perkebunan Besar Negara (PBN), perkembangan luas areal tanaman kelapa sawit pada tahun 2013 seluas 10.465.020 Ha (Soependi dkk, 2014)

Kelapa sawit merupakan sumber devisa dan pendapatan Negara dari ekspor non migas, lebih dari US\$ 17,3 Milyar (nilai ekspor minyak sawit lebih besar dari nilai ekspor hasil pertanian di luar minyak sawit) dengan penerimaan pajak ekspor sebesar Rp 28,3 trilyun. Selain itu juga perkebunan kelapa sawit dan turunannya mulai dari hulu (pembibitan) hingga hilir mampu menyerap

tenaga kerja yang cukup besar, lebih dari 3,72 juta KK yang terserap di *on-farm* (Ditjen Perkebunan, 2014).

Prospek minyak sawit di pasar dunia sangat cerah, yang ditunjukkan oleh permintaan minyak sawit yang terus meningkat. Kampanye hitam akan sawit Indonesia yang dikatakan tidak ramah lingkungan, berbanding terbalik dengan permintaan dari Uni Eropa yang terus tumbuh. Selama tiga bulan pertama 2015 ini, permintaan akan minyak sawit Indonesia naik 29%. Kebutuhan negara Uni Eropa akan minyak sawit memang belum tergantikan. Pada Maret 2015, permintaan minyak sawit asal Indonesia naik hingga 29% menjadi 392.000 ton dibandingkan Februari 2015 lalu. Padahal, harga minyak nabati sedang turun plus stock minyak sawit yang diklaim melimpah. Selain Uni Eropa, permintaan dari Negara Timur Tengah dan Afrika juga mengalami kenaikan. Gabungan Pengusaha Kelapa Sawit Indonesia (GAPKI) mencatat permintaan minyak sawit asal Afrika naik hingga 57,3% dan Negara Timur Tengah sebesar 44,5%. Di sisi lain ekspor minyak sawit Indonesia pada bulan Maret tercatat naik 13,6% dibandingkan bulan sebelumnya. Jika pada Februari ekspor 1,79 juta ton sementara pada Maret menjadi 2,03 juta ton. Selama tiga bulan terakhir, ekspor terus mengalami kenaikan. Jika pada Maret 2014 sebesar 4,93 juta ton namun Maret 2015 mencapai 5,6 juta ton (Tobing, 2015).

Kabupaten Ketapang merupakan Kabupaten terluas dibandingkan dengan 14 kabupaten kota lain di provinsi Kalimantan Barat yaitu seluas 31.588 Km² atau sekitar 21,28% dari luas total Kalimantan Barat yang seluas 146.807 Km² (Statistik, 2014). Data luas perkebunan kelapa sawit menurut Data Perizinan Dinas Perkebunan Kabupaten Ketapang tahun 2014 seluas 772.802 Ha dan berdasarkan kecamatan di Kabupaten Ketapang menurut data perkebunan dalam angka Dinas Perkebunan Kabupaten Ketapang tahun 2013 luasan yang telah tertanam kelapa sawit adalah seluas 351.643 Ha. Kabupaten Ketapang Provinsi Kalimantan Barat dengan luasan 3 juta Hektar memaksimalkan percepatan pembangunan dengan memanfaatkan potensi lahan tidur yang ada, Kabupaten Ketapang telah menerbitkan Izin Usaha Perkebunan seluas 775.282 hektar kepada 71 Perusahaan Perkebunan yang tersebar di 20 Kecamatan. PT. Ladang Sawit Kendawangan merupakan salah satu perusahaan yang mendapat ijin lokasi perkebunan dari Pemerintah Kabupaten Ketapang sesuai dengan Izin Lokasi Nomor : 455 /PEM/ 2014, tanggal 1 September 2014; dengan luas areal ± 2.485 Ha, dan telah mendapatkan Persetujuan Proyek Proposal dari Kepala Dinas Perkebunan Kabupaten Ketapang Nomor : 525 / 151 / Disbun-D, tanggal 20 Februari 2015.

Undang-undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang perkebunan, pada pasal 47 ayat (1) menjelaskan bahwa Perusahaan Perkebunan yang melakukan usaha budidaya perkebunan dengan luasan skala tertentu dan/atau usaha pengolahan hasil perkebunan dengan kapasitas tertentu wajib memiliki Izin Usaha Perkebunan dan berdasarkan pada Peraturan Menteri Pertanian Nomor : 98 Tahun 2013 tentang pedoman Perizinan Usaha Perkebunan dan Peraturan Bupati Ketapang Nomor : 23 Tahun 2010 tentang Tata Cara Perizinan Usaha Bidang Perkebunan Di Kabupaten Ketapang, pada pasal 15 dijelaskan bahwa sebelum perolehan Izin Usaha Perkebunan salah satu kewajiban perusahaan adalah menyampaikan penyusunan rencana kerja dan biaya investasi pembangunan Perkebunan (Proyek Proposal) dari Perusahaan sehingga Pemerintah Kabupaten mengetahui apakah

usaha perkebunan yang dilakukan akan memperoleh keuntungan atau tidak secara Finansial.

Pada Proyek Proposal yang disampaikan oleh Perusahaan diketahui bahwa Perusahaan layak untuk dilaksanakan. PT. Ladang Sawit Kendawangan merupakan salah satu perusahaan yang mendapat ijin lokasi perkebunan dari Pemerintah Kabupaten Ketapang sesuai dengan Izin Lokasi Nomor : 455 /PEM/ 2014, tanggal 1 September 2014; dengan luas areal \pm 2.485 Ha, dan telah mendapatkan Persetujuan Proyek Proposal dari Kepala Dinas Perkebunan Kabupaten Ketapang Nomor : 525 / 151 / Disbun-D, tanggal 20 Februari 2015.

Dasar pemilihan Perusahaan pada penelitian ini adalah PT. Ladang Sawit Kendawangan merupakan Perusahaan yang terbaru menyampaikan Proyek Proposal kepada Pemerintah Kabupaten Ketapang, artinya memiliki data-data skunder yang masih relatif baru dan sesuai dengan kondisi real pada saat ini. Perhitungan yang digunakan oleh PT. Ladang Sawit Kendawangan didalam analisis sebagai dasar perhitungan adalah kondisi harga CPO dan Kernel pada bulan April tahun 2015 yakni Rp. 7.684,08 untuk harga CPO dan Rp. 5.150,27 untuk harga Kernel sebagai harga tertinggi, sedangkan kondisi eksisting bulan September 2015 harga penjualan CPO dan Kernel mengalami penurunan yang cukup signifikan dimana harga CPO turun mencapai Rp. 5.676,05 dan harga Kernel mencapai Rp. 2.920,54. Perubahan harga yang dilihat sangat dinamis tersebut dapat terjadi kapan saja sehingga mempengaruhi tingkat keberhasilan dalam investasi. Untuk itu dirasakan perlu oleh penulis melakukan perhitungan analisis kembali kelayakan investasi dari PT. Ladang Sawit Kendawangan pada kondisi harga CPO dan Kernel yang sedang mengalami penurunan, apakah layak atau tidak usaha tersebut untuk dijalankan.

Sebagaimana dengan usaha-usaha lainnya, usaha perkebunan kelapa sawit ini juga dipengaruhi harga output dan harga input. Oleh karena itu perlu dianalisis sejauh mana pengaruh perubahan faktor-faktor tersebut terhadap kelayakan usaha perkebunan kelapa sawit secara finansial. Selain analisis kriteria investasi, dilakukan Analisis Sensitifitas yang merupakan suatu metode analisis investasi untuk mengetahui pada tingkat persentase kenaikan harga input (*cost*) berapa dan penurunan harga output (*benefit*) berapa perusahaan masih dapat bertahan.

METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode pengumpulan data sekunder dan data primer, yakni penelitian yang mengambil data dari sumber referensi dari Perusahaan yang bersangkutan dan data dari Pemerintah. Lokasi penelitian dilakukan secara sengaja (*purposive*) yaitu PT. Ladang Sawit Kendawangan karena daerah tersebut merupakan salah satu produsen komoditi tanaman kelapa sawit terbesar di Kabupaten Ketapang. Data yang diperoleh dari penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder, data primer yang diperlukan antara lain mengenai sumber-sumber pemasukan dan pengeluaran. Data primer diperoleh dengan melakukan wawancara langsung dengan penanggung jawab perusahaan ditingkat lapangan dan karyawan Perusahaan di daerah penelitian, sehingga data yang diperoleh diharapkan dapat sesuai dengan tujuan penelitian.

Data dianalisis secara kualitatif dan kuantitatif. Analisis dilakukan terhadap aspek-aspek dalam suatu kelayakan proyek. Analisis secara kualitatif dikaji dan disajikan dalam bentuk uraian deskriptif, tabel atau bagan untuk mempermudah pemahaman. Sedangkan analisis data secara kuantitatif dilakukan untuk

mengetahui kelayakan proyek secara finansial. Hasil pengolahan data kuantitatif disajikan dalam bentuk tabulasi.

Adapun uraian dari proses analisis data dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Net Present Value (NPV)

NPV adalah nilai perkalian antara arus kas dari tambahan manfaat dan factor diskonto. Perhitungan arus kas dihitung dengan mengurangkan manfaat bruto. Yaitu nilai produksi dengan total biaya kotor. Kriteria kelayakan investasi berdasarkan nilai NPV adalah sebagai berikut:

1. Apabila $NPV > 0$, maka investasi atau usulan proyek diterima dan layak untuk dijalankan
2. Apabila $NPV < 0$, maka investasi atau usulan proyek ditolak karena tidak layak untuk diusahakan
3. Apabila $NPV = 0$, kemungkinan proyek akan diterima atau nilai perusahaan tetap tergantung pengusaha.

Menurut Kadriah, K. C. (1978), rumus yang digunakan dalam NPV adalah sebagai berikut:

$$N = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}$$

Dimana:

- NPV = Net Present Value (Rp)
Bt = Benefit proyek pada tahun ke-t
Ct = Cost proyek pada tahun ke-t
n = Umur ekonomis proyek (tahun)
i = Tingkat bunga dalam persen
t = Jangka waktu suatu proyek

b. Net Benefit Cost Ratio (Net B/C).

Net B/C Ratio merupakan perbandingan antara nilai sekarang aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang, dengan kriteria:

- 1) $Net\ B/C > 1$ Proyek dikatakan layak dilakukan dan jika
- 2) $Net\ B/C < 1$ Proyek dikatakan tidak layak dilakukan

Pengukuran pada Net B/C lebih menekan pada kriteria investasi yang pengukurannya diarahkan pada suatu usaha untuk membandingkan, mengukur serta menghitung keuntungan investasi dari suatu proyek atau usaha. Manfaat dan biaya yang dibandingkan adalah dihitung pada waktu yang sama.

Rumus :

$$Net\ B/C = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{C_t - C_t}{(1+i)^t}} \quad (u \quad B_t - C_t > 0)$$

Dimana:

- Net B/C = Net Benefit Cost Ratio
B = Nilai seluruh hasil
t = Jangka waktu usaha
C = Nilai seluruh biaya
n = Umur ekonomis proyek
i = Tingkat suku bunga yang berlaku
l = Social Opportunity Cost Of Capital yang ditunjuk sebagai social Discount Rate

c. Internal Rate of Return (IRR)

IRR digunakan untuk mengetahui persentase keuntungan dari suatu proyek tiap tahun dan jangka merupakan alat ukur kemampuan proyek dalam pengembalian pinjaman. Kriteria yang menunjukkan bahwa suatu usaha layak dijalankan adalah jika nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku pada saat investasi tersebut diimplementasikan, secara umum rumus perhitungan IRR adalah sebagai berikut.

Rumus:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1)$$

Keterangan:

IRR = *Internal Rate of Return*

i_1 = Faktor Diskonto tertinggi yang masih memberikan nilai NPV positif

i_2 = Faktor Diskonto tertinggi yang masih memberikan nilai NPV negatif

NPV_1 = *Net Present Value Positif*

NPV_2 = *Net Present Value negatif*

$i_1 - i_2$ = Selisih faktor diskonto

d. Payback Period

Payback Period menggambarkan umur dimana pada tingkat diskonto tertentu, penerimaan bersih kumulatif sama dengan nol dan menunjukkan pada umur proyek berapa investasi dapat dikembalikan. Rumus yang digunakan dalam perhitungan *Payback Period* adalah sebagai berikut :

Rumus:

$$P = T_p - 1 + \frac{\sum_1^n = I_t - B_{c-1}}{B_p}$$

Keterangan

$T_p - 1$ = Produksi dengan net benefit positif pertama setelah negatif

I_t = Jumlah investasi yang telah didiscounto

B_{c-1} = Jumlah pendapatan yang telah didiscounto sebelum PP

B_p = Jumlah pendapatan pada PP

e. Analisis Kepekaan (Sensitivitas) Perkebunan Kelapa Sawit

Analisis Sensitivitas dilakukan untuk melihat kembali suatu analisis agar dapat dilihat pengaruh-pengaruh yang terjadi akibat keadaan yang berubah-ubah. Analisis sensitivitas secara langsung memilih sejumlah nilai yang dengan nilai tersebut dilakukan perubahan terhadap masalah yang dianggap penting pada analisis proyek dan kemudian dapat ditentukan pengaruh perubahan terhadap daya tarik proyek.

Analisis sensitivitas ditujukan untuk menilai kembali dan melihat pengaruh komponen manfaat dan biaya terhadap kelayakan usaha yang akan terjadi akibat keadaan yang berubah-ubah. Hal tersebut merupakan suatu cara untuk menghadapi ketidak tentuan yang dapat terjadi pada keadaan yang telah diperkirakan. Analisis kelayakan finansial biasanya didasarkan pada proyeksi-proyeksi yang banyak mengandung ketidak pastian tentang apa yang terjadi pada masa yang akan datang.

Salah satu penyebab ketidakpastian tersebut adalah adanya perubahan terhadap harga jual produk, harga input yaitu pupuk, dan volume produksi. Parameter ini diperkirakan akan mempengaruhi tingkat kelayakan atau keuntungan perkebunan kelapa sawit, sedangkan parameter perubahan lain diasumsikan tidak terpengaruh pada usaha tani tersebut.

Skenario perubahan dalam penelitian ini berdasarkan asumsi sebagai berikut:

- a. Volume produksi berubah. Perubahan volume produksi ini didasarkan pada persentase perubahan volume produksi kelapa sawit pada 2013-2014
- b. Harga output berubah. Perubahan ini didasarkan persentase perubahan harga jual CPO dan Kernel pada periode 2014-2015
- c. Harga input berupa biaya tenaga kerja. Peningkatan biaya ini didasarkan pada persentase perubahan Upah Minimum Kabupaten (UMK) periode tahun 2013-2014.

Tujuan menganalisis aspek finansial dari suatu proyek bisnis adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus (Umar, 2003). Analisis finansial merupakan kegiatan untuk dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan para pemilik dana dalam rangka pelaksanaan investasinya yang dapat memberikan harapan di masa mendatang dan merupakan suatu kegiatan untuk menilai suatu rencana investasi agar kegiatan tersebut layak dijalankan atau tidak layak untuk dijalankan. Menurut Umar (2003), analisis finansial adalah kegiatan untuk menentukan analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan analisa Keuangan (*Financial*) dengan Penilaian Investasi menggunakan NPV, Net B/C Ratio, IRR, dan *Payback Period*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara administratif, batas wilayah Kecamatan Kendawangan adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Kecamatan Matan Hilir Selatan dan Kecamatan Marau.
- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Laut Jawa.
- c. Sebelah Barat : berbatasan dengan Selat Karimata.
- d. Sebelah Timur : berbatasan dengan Kecamatan Singkup, Air Upas dan Manis Mata.

Kecamatan Kendawangan terdiri dari 19 desa yang berstatus definitif. Desa yang terjauh terletak sekitar 190 Km dari Ibukota Kecamatan. Posisi tersebut mempermudah Perusahaan PT. Ladang Sawit Kendawangan untuk melakukan pemasaran CPO karena akses terbuka wilayah Laut Jawa.

Biaya (Cost) Pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit

Biaya pembangunan Perkebunan Kelapa Sawit terdiri dari biaya investasi dan biaya Operasional. Biaya Investasi terbagi menjadi biaya Investasi tanaman dan biaya investasi non-tanaman. Sementara itu biaya Operasional dikelompokkan menjadi biaya langsung dan biaya tidak langsung.

1. Biaya Investasi Tanaman

Kegiatan Investasi tanaman sering disebut sebagai pembangunan kebun. Terdiri dari pembukaan lahan secara mekanis dan semi mekanis. Kemudian kegiatan selanjutnya adalah penanaman cover crops, pembibitan, penanaman bibit dan pemeliharaan tanaman belum menghasilkan (TBM).

Tabel 1. Rekapitulasi Biaya Investasi Tanaman seluas 2.485 Ha

No	Jenis Pembiayaan	Nilai (Rp / Ha)	Luas Ha	Nilai (Rp)
1	Biaya Pembukaan Lahan	9.260.000	2.485	23.011.100.000
2	Biaya Pembibitan	1.283.360	2.485	3.189.150.000
3	Biaya Penanaman Cover crop	3.415.000	2.485	8.486.275.000
4	Biaya penanaman (TBM – 0)	8.275.500	2.485	20.564.617.500
5	Biaya Pemeliharaan (TBM – 1)	5.687.400	2.485	14.133.189.000
6	Biaya Pemeliharaan (TBM – 2)	5.551.900	2.485	13.796.471.500
7	Biaya Pemeliharaan (TBM – 3)	5.192.000	2.485	12.902.120.000
T O T A L		38.665.160		96.082.923.000

2. Biaya Investasi Non Tanaman

Biaya Investasi Non Tanaman merupakan biaya yang dibebankan pada proyek untuk keperluan pembangunan sarana prasarana yang tidak berhubungan langsung dengan tanaman. Biaya investasi non tanaman terdiri dari biaya perumahan dan bangunan (sipil), pembuatan jalan dan jembatan, biaya mesin dan biaya non tanaman lainnya.

Tabel 2. Rekapitulasi Biaya Investasi Non Tanaman (ribuan rupiah)

No.	Jenis Pembiayaan	Tahun			Nilai (Rp)
		2015	2016	2017	
1	Biaya Pembangunan Jalan, Jembatan, dan Parit	1.833.000	1.767.000	-	3.600.000
2	Biaya Pembangunan Perkantoran	1.272.000	542.000	255.000	2.069.000
3	Biaya Pembangunan Perumahan	1.390.000	980.000	250.000	2.620.000
4	Biaya Pembangunan Pabrik Kelapa Sawit	20.000.000	20.200.000	-	40.200.000
5	Biaya mesin dan alat angkutan	2.120.000	1.140.000	300.000	3.560.000
Total		26.615.000	24.629.000	805.000	52.049.000

3. Biaya Operasional.

Biaya Operasional merupakan biaya yang dikeluarkan secara berkala selama proyek berjalan. Pembebanan biaya operasional dilaksanakan setelah tanaman menghasilkan.

Tabel 3. Rekapitulasi Biaya Operasional

No.	Jenis Biaya	Satuan	Nilai
A.	Biaya Langsung (Direct Cost)		
1	Pemeliharaan Tanaman Menghasilkan (TM)		
	- TM 1 (Tahun 4 - 5)	Rp / Ha	5.296.900
	- TM 2 (Tahun 6 - 8)	Rp/ Ha	5.512.800
	- TM 3 (Tahun 9 - 16)	Rp/Ha	6.091.000
	- TM 4 (Tahun 17 - 25)	Rp/Ha	5.461.000
2	Biaya Panen dan Angkut TBS	Ton TBS	100.000
3	Biaya olah dan angkut CPO + Kernel	Ton CPO + Kernel	120.000
B.	Biaya Tak Langsung (Indirect Cost)		
1	Gaji Karyawan Tetap	Per tahun	3.708.000.000
2	Administrasi dan Perawatan 10% dari Susut	Per tahun	208.196.000

Manfaat (Benefit) Perkebunan Kelapa Sawit

Manfaat dari kegiatan proyek perkebunan kelapa sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan di asumsikan sesuai dengan standar produktifitas yang ditetapkan pada Peraturan Menteri Pertanian Nomor 07/Permentan/OT.140/2/ 2009, tentang Pedoman Penilaian Usaha Perkebunan. Benefit dari produksi kelapa sawit yang berupa penjualan CPO dan Kernel.

Penyusutan dan Nilai Sisa

Nilai Sisa adalah nilai barang / modal / investasi yang telah habis dihitung penyusutannya tetapi masih memiliki nilai benefit / manfaat. Perhitungan nilai penyusutan menggunakan persentase tetap terhadap biaya investasi. Nilai penyusutan Asset pada proyek proposal PT. Ladang Sawit Kendawangan dianggap rata dengan pembebanan biaya 4 % dari nilai asset. Nilai sisa akan diperhitungkan sebagai tambahan benefit/ manfaat pada akhir tahun proyek. Walaupun sejumlah Asset pada Perusahaan setelah habis masa produktif tanaman masih ada nilai sisa secara teori, tetapi setelah perhitungan total nilai sisa pada Perusahaan Perkebunan PT. Ladang Sawit Kendawangan sesuai Proyek Proposal Perusahaan sebesar Rp. 0.

Analisis Kelayakan Investasi

Analisis Finansial Kelayakan Investasi pada perusahaan perkebunan PT. Ladang Sawit Kendawangan dilihat dari nilai *NPV*, *IRR*, dan *Net B/C*. Nilai-nilai tersebut diperoleh dari perbandingan antara manfaat (benefit) dengan biaya (cost).

Tabel 4. Hasil Analisis Finansial Pembangunan Kebun Kelapa sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan

No	Kriteria	Nilai
1	NPV DF 16%	56.553.315.897.130
2	NET B/C Ratio	1,24
3	IRR	22,05
4	Payback Periods	4,57

Berdasarkan hasil perhitungan analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Kebun Kelapa sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan dengan suku bunga mengikuti Peraturan Pemerintah tentang Revitalisasi sebesar 16 % dan menggunakan harga jual CPO yang telah mengalami penurunan akibat melemahnya pembelian CPO dari pasaran dunia, akibat penurunan tersebut hasil perhitungan Net B/C adalah 1,24 masih tetap menunjukkan bahwa *Net B/C* > 0, maka proyek dinyatakan masih menguntungkan dan dapat dilaksanakan, sedangkan perhitungan analisis sebelumnya yang dilakukan oleh PT. Ladang Sawit Kendawangan dalam Proyek

Proposal PT. Ladang Sawit Kendawangan tahun 2015 menunjukkan Net B/C yang lebih tinggi yaitu 1,71.

Nilai *NPV* PT. Ladang Sawit Kendawangan mencapai Rp. 56 milyar. Hal ini berarti nilai pendapatan yang diperoleh PT. Ladang Sawit Kendawangan adalah sebesar Rp. 56 milyar selama 25 tahun atau Rp 2,4 milyar setiap tahun. Nilai NPV tersebut lebih besar dari pada nol, maka usaha perkebunan PT. Ladang Sawit Kendawangan layak untuk di jalankan.

Sedangkan nilai *Internal Rate Of Return (IRR)* sesuai dengan hasil analisis finansial adalah 22,05%, tingkat IRR mencerminkan tingkat bunga maksimal yang dapat dibayar oleh proyek untuk sumberdaya yang digunakan. Nilai IRR 22,34 % lebih tinggi dari suku bunga Bank yang digunakan yaitu 16% ini berarti bahwa Pembangunan Kebun Kelapa sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan layak untuk dikembangkan.

Nilai *Net B/C ratio* pada PT. Ladang Sawit Kendawangan diperoleh dari hasil pembagian antara jumlah manfaat bersih setelah didiskonto yang bernilai positif dengan jumlah manfaat bersih yang bernilai negatif. Nilai Net B/C perkebunan kelapa sawit PT. Ladang Sawit kendawangan adalah sebesar 1,24. Nilai ini berarti bahwa untuk setiap Rp.1 biaya yang dibebankan pada perkebunan kelapa sawit dapat diperoleh Rp 1,26 manfaat atau pendapatan. Nilai B/C lebih besar dari satu, maka perkebunan kelapa sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan akan menguntungkan.

Hasil analisis perhitungan *Payback Period* Pembangunan Kebun Kelapa sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan mendapatkan hasil 4,54 hal ini menunjukkan bahwa dana yang tertanam sebagai modal Perusahaan dapat kembali setelah 4,6 tahun.

Analisis Sensitifitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk memberi gambaran kepada perusahaan tentang pengaruh akibat perubahan nilai input dan output seperti produksi CPO dan PK, biaya per satuan serta harga jual produk terhadap kriteria kelayakan investasi.

Perubahan harga CPO dan Kernel tetap tergantung dengan pasar dunia, sehingga masih dapat dikategorikan harga yang tidak menentu tergantung kepada kebutuhan dari pasar dunia. Harga jual CPO dan PK khususnya harga ekspor dipengaruhi oleh tingkat permintaan dan penawaran CPO dan PK di pasar dunia. Harga ekspor CPO dan PK dapat menurun jika terjadi kelebihan penawaran yang relatif besar. Berdasarkan perkiraan Bank Dunia (1989) yang terdapat dalam project proposal PT. Ladang Sawit kendawangan (2015), harga jual CPO dan PK dapat mengalami penurunan sekitar 10%.

Biaya persatuan biaya di asumsikan cenderung meningkat sebesar 10%. Asumsi ini berdasarkan pada tingkat inflasi (umum 10%) yang dapat meningkatkan harga input.

Tiga Skenario analisis sensitifitas yang dilakukan melalui 3 skenario :

1. Hasil Analisis Sensitifitas Penurunan Benefit 10% pada Pembangunan Kebun Kelapa Sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan

No	Kriteria	Nilai
1	NPV DF 16%	31.695.277.681
2	NET B/C Ratio	1,14
3	IRR	21,96
4	Payback Periods	4,77

2. Hasil Analisis Sensitifitas Kenaikan Biaya 10% pada Pembangunan Kebun Kelapa Sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan

No	Kriteria	Nilai
1	NPV DF 16%	37.783.318.381
2	NET B/C Ratio	1,15
3	IRR	19,66
4	Payback Periods	4,49

3. Hasil Analisis Sensitifitas Penurunan Benefit 10% dan Kenaikan Biaya 10% pada Pembangunan Kebun Kelapa Sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan

No	Kriteria	Nilai
1	NPV DF 16%	8.598.189.065
2	NET B/C Ratio	1,03
3	IRR	16,87
4	Payback Periods	4,72

Hasil analisis sensitifitas dengan tiga skenario menunjukkan usaha perkebunan kelapa sawit tersebut masih layak untuk diusahakan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukan bahwa.

1. Pembangunan Perusahaan Perkebunan kelapa sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan di Kabupaten Ketapang dengan penurunan benefit (harga jual produk CPO dan PK di pasar dunia), setelah perhitungan analisis finansial menunjukkan NPV Rp. 56 milyar pada tingkat bunga 16 %; B/C ratio 1,26 ; IRR 22,34% dan *Payback Periods* 4,54. Angka tersebut menunjukkan bahwa dengan adanya penurunan harga CPO dan Kernel, proyek tersebut masih layak dijalankan.
2. Analisis Sensitifitas yang dilakukan melalui 3 Skenario : 1) Analisis Sensitifitas terhadap penurunan Benefit 10% menunjukkan NPV sebesar Rp 31.695.277.681,00, IRR sebesar 21,96%, Net B/C Ratio 1,14 dan *payback period* 4,7. 2) Analisis Sensitifitas terhadap kenaikan Biaya 10 % NPV sebesar Rp 37.783.318.381,00, IRR sebesar 19,66%, Net B/C Ratio 1,15 dan *payback period* 4,49, dan 3) analisis sensitifitas sekaligus terhadap penurunan benefit 10% dan kenaikan biaya 10% NPV sebesar Rp 8.598.189.065,00, IRR sebesar 16,87%, Net B/C Ratio 1,03 dan *payback period* 4,72 NPV sebesar Rp 8.598.189.065,00, IRR sebesar 16,87%, Net B/C Ratio 1,03 dan *payback period* 4,72, dari keseluruhan analisis sensitifitas menunjukkan bahwa PT. Ladang Sawit Kendawangan masih layak untuk di kembangkan.

Saran

1. Pengembangan perkebunan Kelapa Sawit PT. Ladang Sawit Kendawangan di Kabupaten Ketapang disarankan untuk tetap dilaksanakan walaupun dengan

kondisi turunnya *benefit* dan kenaikan biaya *cost* karena dari hasil analisis masih menunjukkan layak untuk dilaksanakan.

2. Pemerintah Daerah harus lebih memperhatikan Investor dari segi perencanaan detail pembangunan, sehingga dapat diketahui bahwa masuknya investor tersebut akan banyak memberikan dampak positif atau sebaliknya. Masih banyak biaya yang seharusnya dikeluarkan oleh Perusahaan tetapi tidak termasuk dalam perhitungan perencanaan seperti biaya *Coorporate Sosial Responsibility* (CSR) dan Biaya pemeliharaan lingkungan atau konservasi. Disarankan penelitian selanjutnya dapat mengakomodir biaya – biaya yang belum diperhitungkan oleh Perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ditjen, A. (2014). *Biaya Pembuatan Kebun Sawit*. Jakarta: Ditjenbun Pertanian.
- Soependi, I. Y., & Arianto, Y. (2014). *Statistik Perkebunan Indonesia 2013-2015*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perkebunan.
- Statistik, B. P. (2014). *Kabupaten Ketapang Dalam Angka 2014*. Ketapang: Badan Pusat Statistik Ketapang.
- Tobing, M. (2015), April Jumat). *Permintaan CPO dari Uni Eropa terus meningkat*.
- Umar, H. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis, Teknik Menganalisis Kelayakan Rencana Bisnis Secara Komprehensif*. Jakarta: PT. Graamedia Pustaka Utama.