

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PERKEBUNAN RAKYAT KELAPA SAWIT DENGAN SISTEM BAGI HASIL DI DESA BUDI ASIH, KECAMATAN PULAU RIMAU, KABUPATEN BANYUASIN, SUMATERA SELATAN

Trisna Demiyati¹⁾ dan Wahyu Budi Priatna²⁾

^{1,2)}Departemen Agribisnis, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor

¹⁾ trisna.demiyati@gmail.com

²⁾ wahdiprit@yahoo.com

ABSTRACT

One of the efforts made in optimizing the potential of Indonesia is the expansion of plantation estate by the government and the public, either in the form of country estates (PBN), a large private estates (PBS) and smallholders (PR). Village of Budi Asih, Sub District Banyuasin Pulau Rimau, Sumatera Selatan has the potential of “unused land” for oil palm plantation development. This research purpose to analyze plantation invest by smallholder with sharing system between owner land and investor in Village of Budi Asih, Sub District Banyuasin Pulau Rimau, Sumatera Selatan. Besides taking into account the feasibility analysis of the aspects of non-financial (market aspects, technical, management and legal, economic and social, environmental) and financial aspects, the changes that will happen also to be taken into account to anticipate the financial impact that occurs on exertion cultivation of this commodity in the form of changes in production value (TBS productivities; TBS prices) and variabel cost.

Keyword(s): oil palm, invest feasibility analysis, smallholder.

ABSTRAK

Salah satu upaya yang dilakukan dalam pengoptimalan potensi perkebunan Indonesia adalah perluasan areal perkebunan oleh pemerintah dan masyarakat, baik berupa perkebunan besar negara (PBN), perkebunan besar swasta (PBS) maupun perkebunan rakyat (PR). Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Banyuasin, Sumatera Selatan memiliki “lahan tidur” yang potensial untuk pengembangan areal perkebunan kelapa sawit. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi perkebunan rakyat kelapa sawit dengan sistem bagi hasil antara pemilik lahan dan investor di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan. Selain memperhitungkan kelayakan dalam aspek-aspek non-finansial (aspek pasar, teknis, manajemen dan hukum, ekonomi dan sosial, lingkungan) dan aspek-aspek finansial, perubahan-perubahan yang mungkin terjadi berupa perubahan nilai produksi (produktivitas TBS; harga jual TBS) dan biaya variabel juga diperhitungkan untuk mengantisipasi dampak finansial yang terjadi terhadap kelayakan investasi tersebut.

Kata Kunci : kelapa sawit, analisis kelayakan investasi, sistem bagi hasil.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Salah satu upaya yang dapat dilakukan dalam pengoptimalan potensi

perkebunan Indonesia adalah perluasan areal perkebunan oleh pemerintah dan masyarakat, baik berupa perkebunan besar negara (PBN), perkebunan besar

swasta (PBS) maupun perkebunan rakyat. Lahan perkebunan besar (PBN dan PBS) terluas tahun 2010 dengan angka sementara 5.032.800 ha adalah kelapa sawit (BPS, 2011). Perkebunan besar tanaman kelapa sawit juga berkembang paling pesat dibandingkan sektor perkebunan lainnya, bahkan sampai sekarang peningkatan luas lahannya masih terus berlangsung.

Menurut Direktorat Jenderal Perkebunan (2010) luas perkebunan kelapa sawit adalah 8,04 juta ha yang tersebar hamper di seluruh provinsi di Indonesia, dengan penyebaran terbesar di Daerah Sumatera³. Perkebunan Besar Swasta masih dominan dibandingkan perkebunan milik rakyat maupun negara (Tabel 1).

Tabel 1. Luas Areal Kelapa Sawit Menurut Status Pengusahaannya Tahun 2006 - 2011 (Ha)

Tahun	PR	PBS	PBS	Total
2006	2.549.572	687.428	3.357.914	6.594.914
2007	2.752.172	606.248	3.408.416	6.766.836
2008	2.881.898	602.963	3.878.986	7.363.847
2009	3.061.413	630.512	4.181.368	7.873.293
2010*)	3.077.629	637.485	4.321.317	8.036.431
2011**)	3.090.407	643.952	4.465.809	8.200.168

Keterangan : *) Angka Sementara

**) Angka Estimasi

Sumber : Ditjen Perkebunan (2011)

Sebagai produsen kelapa sawit terbesar di dunia, sudah selayaknya Indonesia memiliki kekuatan untuk menguasai pasar kelapa sawit dunia. Direktorat Jenderal Pengolahan dan

Pemasaran Hasil Pertanian (2009) mengutip data *Oil World* terkait perkembangan produksi kelapa sawit dunia yang menunjukkan Indonesia sebagai penghasil terbesar di tahun 2009 sebesar 45,51 persen produksi dunia dengan jumlah 20.250.000 ton (Tabel 2). Namun, Indonesia belum mampu menjadi acuan harga pasar internasional⁴.

Tabel 2. Perkembangan Produksi Kelapa Sawit Dunia (000 ton) Tahun 2005 - 2009*

Negara	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09
Indonesia	15.520	16.730	18.880	20.250
Malaysia	15.486	15.294	17.567	17.961
Thailand	795	989	1.123	1.218
Colombia	815	830	850	883
Nigeria	693	752	779	793
Ecuador	335	409	404	439
Lainnya	2.380	2.587	2.720	2.949
Total Dunia	36.024	37.591	42.323	44.493

Keterangan : * Data Sementara

Sumber : Oil World, Hamburg, Germany and US Department of Agriculture

Saat ini, wilayah sentra perkebunan kelapa sawit di Indonesia antara lain Provinsi Riau, Kalimantan Tengah, Sumatera Utara dan Sumatera Selatan yang ditunjukkan oleh luasan lahan perkebunan kelapa sawit. Pada tahun 2010, lahan yang sudah digunakan di wilayah Sumatera Selatan seluas 690.729 ha yang terdiri dari: luas areal Perkebunan Rakyat (PR) sebesar 286.675 ha, Perkebunan Swasta (PBS) sebesar 390.314 ha dan Perkebunan Negara (PBN) Sebesar 128.780 ha. Para investor patut mempertimbangkan daerah Sumatera Selatan sebagai daerah penanaman

³ Yanuar. 2011. Ekspor Produk Kelapa Sawit Terus Naik. <http://ditjenbun.deptan.go.id/index.php/component/content/article/36-news/203-ekspor-produk-kelapa-sawit-terus-naik.html> [25 November 2011]

⁴ Administrator.2012. Saatnya Indonesia Menjadi Penentu Harga http://www.mediaperkebunan.net/index.php?option=com_content&view=article&id=262:saatnya-indonesia-menjadi-penentu-harga&catid=2:komoditi&Itemid=2 [21 September 2012]

maupun pengembangan perkebunan kelapa sawit.

Perumusan Masalah

Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan, mempunyai wilayah seluas 11.832,99 km² dan terbagi menjadi 17 kecamatan. Sebagian besar luas wilayah Kabupaten Banyuasin dimanfaatkan untuk pertanian, sedangkan sisanya dipergunakan sebagai lahan usaha non pertanian termasuk untuk lahan bangunan, pekarangan dan jalan.

Lahan pertanian dan perkebunan di Kabupaten ini seluas 919.767 ha terdiri dari lahan sawah 198.721 ha; perkebunan 206.124 ha; hutan 168.523 ha; rawa, tambak dan kolam 166.688 ha, tegalan dan ladang 35.934 ha, padang rumput dan sementara tidak diusahakan (lahan tidur) 143.777 ha (BPS Kab. Banyuasin, 2010).

Kelapa sawit merupakan salah satu komoditi perkebunan yang banyak diusahakan oleh rakyat Kabupaten Banyuasin, selain karet dan kelapa. Produksi kelapa sawit pada tahun 2010 yang berasal dari perkebunan rakyat di Kabupaten Banyuasin mencapai 35.646 ton dengan luas areal 17.296 ha. Penyumbang terbesar produksi kelapa sawit dari perkebunan rakyat Kabupaten Banyuasin berasal dari Kecamatan Pulau Rimau yaitu sebanyak 20.149 ton atau sekitar 56 persen dari total produksi kelapa sawit.

Desa Budi Asih merupakan salah satu desa di Kecamatan Pulau Rimau yang memiliki lahan potensial untuk pengembangan areal perkebunan kelapa sawit. Desa ini memiliki luas 26,4 km²

atau 2640 ha dengan jenis tanah rawa pasang surut dan “lahan tidur” yang cukup luas untuk pengusahaan perkebunan kelapa sawit. Lahan ini tergolong “lahan marginal” mengingat jenis tanah berupa rawa pasang surut. Berdasarkan karakteristik tanah dan iklim serta persyaratan tumbuh tanaman, kelapa sawit mempunyai adaptabilitas yang tinggi di berbagai kondisi lahan (Mulyani *et al.*, 2002).

Selain harus memperhitungkan kelayakan dalam aspek-aspek non-finansial (aspek pasar, teknis, manajemen dan hukum, ekonomi dan sosial, lingkungan) dan aspek-aspek finansial, perubahan-perubahan yang akan terjadi juga menjadi penting diperhitungkan. Hal ini untuk mengantisipasi dampak finansial yang terjadi terhadap pengusahaan pembudidayaan yang dilakukan pada komoditas ini, baik berupa perubahan produktivitas, harga jual dan biaya.

Berdasarkan hal-hal tersebut perumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini, antara lain :

1. Bagaimana kelayakan investasi pengusahaan perkebunan rakyat kelapa sawit yang ada di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan seluas 80 ha dengan sistem bagi hasil, jika dilihat dari aspek non-finansial meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan hukum, aspek sosial dan ekonomi, serta aspek lingkungan?
2. Bagaimana kelayakan investasi pengusahaan perkebunan rakyat kelapa sawit yang ada di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten

Banyuasin, Sumatera Selatan seluas 80 ha dengan sistem bagi hasil jika dilihat dari aspek finansial bagi investor maupun pemilik lahan?

3. Adakah manfaat tambahan (*incremental benefit*) bagi pemilik lahan karena adanya perjanjian kerjasama tersebut?
4. Berapa besar perubahan nilai produksi (produktivitas TBS; harga jual TBS) dan biaya variabel yang bisa ditolerir (nilai pengganti) oleh investor maupun pemilik lahan pada investasi perusahaan perkebunan rakyat kelapa sawit seluas 80 ha dengan sistem bagi hasil di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan agar tetap layak secara finansial?

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah menganalisis kelayakan non-finansial dan finansial investasi perusahaan perkebunan rakyat kelapa sawit bagi investor maupun pemilik lahan di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan seluas 80 ha dengan sistem bagi hasil. Menganalisis manfaat tambahan (*incremental benefit*) yang dihasilkan bagi pemilik lahan dengan adanya sistem bagi hasil, dan menganalisis nilai pengganti (*switching value*) pada nilai produksi (produktivitas TBS; harga jual TBS) dan biaya variabel sebagai batas yang bisa ditolerir oleh investor maupun pemilik lahan agar tetap layak secara finansial.

Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini adalah penelitian terhadap investasi perusahaan perkebunan rakyat kelapa sawit oleh seorang investor di lahan seluas 80 ha milik rakyat yang terletak di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan dengan sistem bagi hasil. Pada sistem bagi hasil tersebut, terdapat pengalihan lahan seluas 50 persen (40 ha) milik rakyat kepada investor setelah seluruh tanaman berumur empat tahun (sampai berbuah normal). Hasil penjualan produksi tandan buah segar (TBS) sebelum buah normal adalah 50:50 setelah dikurangi total biaya operasional. Pemilik lahan bertanggung jawab atas tanaman kelapa sawit yang tersisa setelah dialihkan, sehingga dalam penelitian ini, analisis kelayakan yang akan dilakukan ditujukan pada pemilik lahan dan investor terhadap adanya investasi tersebut.

KERANGKA PEMIKIRAN

Kerangka Pemikiran Teoritis

1. Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis merupakan analisis mengenai manfaat nyata yang bisa diberikan sebagai imbalan dari suatu kegiatan investasi (Nurmalina *et.al*, 2010).

2. Aspek Pasar

Pada masa sekarang ini, aspek pasar memiliki prioritas pertama dan utama dari analisis kelayakan usaha agar tidak menghasilkan kegagalan apabila menjalankan suatu usaha. Aspek ini pada dasarnya mempelajari bagaimana prospek usaha dilihat dari pasar potensialnya,

daya serap pasar terhadap produk yang dihasilkan, dan strategi pemasaran yang digunakan untuk mencapai target penjualan yang telah ditetapkan (Husnan dan Suwarsono, 1997).

3. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun (Husnan dan Suwarsono, 1997).

4. Aspek Manajemen dan Hukum

Aspek manajemen mempelajari tentang manajemen dalam masa pembangunan bisnis dan manajemen dalam operasi (Nurmalina *et.al*, 2010).

Aspek hukum terkait dengan bentuk badan usaha yang akan digunakan beserta kekuatan hukum dan konsekuensinya, jaminan-jaminan yang bisa disediakan bila menggunakan sumber dana berupa pinjaman, berbagai akta, sertifikat, dan izin (Nurmalina *et.al*, 2010).

5. Aspek Sosial dan Ekonomi

Pada aspek sosial dan ekonomi, yang akan dinilai adalah seberapa besar suatu usaha atau bisnis mempunyai dampak sosial dan ekonomi terhadap masyarakat keseluruhan (Nurmalina *et.al*, 2010).

6. Aspek Lingkungan

Pada aspek lingkungan, hal yang perlu dicermati adalah bagaimana pengaruh suatu usaha atau bisnis terhadap lingkungan. Pertimbangan tentang sistem alami dan kualitas lingkungan dalam analisis suatu usaha akan menunjang

kelangsungan suatu usaha itu sendiri, sebab tidak ada usaha yang akan bertahan lama apabila tidak bersahabat dengan lingkungan (Hufschmidt *et.al*, 1987 dalam Nurmalina *et.al*, 2010).

7. Aspek Finansial

Analisis finansial dilakukan dengan tujuan untuk melihat suatu hasil kegiatan investasi dari sisi pelaku usaha. Salah satu cara untuk melihat kelayakan dari analisis finansial adalah dengan menggunakan metode *cash flow* untuk menunjukkan perubahan kas selama satu kurun waktu tertentu.

8. Kriteria Investasi

Kriteria investasi dilakukan untuk menentukan kelayakan suatu usaha dengan metode umum *Discounted Cash Flow*, yaitu seluruh manfaat dan biaya untuk setiap tahun didiskonto dengan *discount factor* (DF) yang digunakan untuk mencari nilai sekarang dari nilai masa yang akan datang (Nurmalina *et.al*, 2010). Alat analisis yang digunakan adalah:

a) *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) atau nilai kini manfaat bersih adalah selisih antara total *present value* manfaat dengan total *present value* biaya, atau jumlah *present value* dari manfaat bersih tambahan selama umur usaha (Kadariah, 1999).

b) *Net Benefit-Cost Ratio*

Net B/C ratio adalah rasio antara manfaat bersih yang bernilai positif dengan manfaat bersih yang bernilai negatif untuk menilai tingkat efisiensi penggunaan biaya (Nurmalina *et.al*, 2010).

c) *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR adalah persentase keuntungan yang akan diperoleh pelaku usaha setiap tahunnya yang juga menunjukkan kemampuan usaha yang dijalankan dalam mengembalikan bunga pinjaman. IRR juga merupakan tingkat *discount rate* (DR) yang menghasilkan NPV sama dengan 0 (Kadariah, 1999).

d) *Payback Period*

Metode ini mencoba mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali (Nurmalina *et.al*, 2010).

9. Analisis Nilai Pengganti (*Switching Value*)

Nilai pengganti merupakan perhitungan untuk mengukur perubahan maksimum dari komponen *inflow* maupun *outflow* dalam *cash flow* berupa perubahan harga, jumlah produksi dan biaya yang masih bisa ditoleransi agar suatu usaha masih tetap layak (Nurmalina *et.al*, 2010).

METODE PENELITIAN

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di perkebunan rakyat kelapa sawit di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan. Pemilihan lokasi ini ditentukan secara sengaja (*purposive sampling*) Penelitian ini dilakukan selama dua bulan pada bulan Mei-Juni.

Jenis Data dan Metode Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari

hasil pengamatan (observasi) langsung di lapangan dan melalui wawancara dengan pemilik lahan dan investor secara sengaja (*purposive*). Data sekunder diperoleh dari data statistik mengenai kelapa sawit yang ada di Publikasi Badan Pusat Statistik, Direktorat Jenderal Perkebunan, dan instansi lain yang terkait, serta internet.

Metode Pengolahan dan Analisa Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yakni secara kualitatif dan kuantitatif, meliputi tahap transfer data, editing data, pengolahan data dan interpretasi data secara deskriptif.

Analisis kualitatif digunakan untuk mengetahui aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan hukum, aspek sosial, aspek ekonomi, aspek lingkungan. Aspek pasar meliputi pemasaran dan daya serap pasar serta prospek pasar. Aspek teknis meliputi lokasi bisnis, kriteria pemilihan mesin dan peralatan, proses produksi dan *layout* kebun, serta teknologi tepat guna. Aspek manajemen dan hukum meliputi penentuan pelaksana usaha, jadwal penyelesaian usaha, bentuk badan usaha, *job description*, jumlah tenaga kerja, izin usaha, kelengkapan dokumen kepemilikan (akta, sertifikat). Aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan meliputi peningkatan lapangan kerja, pendapatan, infrastruktur, kemungkinan konflik sosial, dan dampak lingkungan.

Analisis kuantitatif dilakukan dengan analisis finansial melalui *cash flow*, laporan laba/rugi, dan kriteria investasi berupa nilai NPV, IRR, Net B/C ratio, dan *Payback Period* untuk

mengkaji kelayakan investasi perkebunan kelapa sawit seluas 80 ha di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan dengan sistem bagi hasil. Analisis sensitivitas dan nilai pengganti (*switching value*) juga dilakukan untuk melihat dampak dari ketidakpastian produksi, harga, dan biaya.

1. Net Present Value (NPV)

Secara matematis NPV dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{Bt-Ct}{(1+i)^t}$$

Dimana:

- Bt = Manfaat pada tahun t
- Ct = Biaya pada tahun t
- t = Tahun kegiatan usaha (t = 0,1,2,3,...,n)
- i = Tingkat DR (%)

Suatu usaha dinyatakan layak jika NPV lebih besar sama dengan 0 (NPV ≥ 0) yang artinya usaha menguntungkan atau memberikan manfaat. Jika suatu usaha mempunyai NPV lebih kecil dari 0 (NPV < 0) maka usaha tersebut tidak layak untuk dijalankan.

2. Net Benefit-Cost Ratio

Suatu usaha atau kegiatan investasi dapat dikatakan layak bila *Net B/C* lebih besar dari satu (*Net B/C* > 1) dan dikatakan tidak layak bila *Net B/C* lebih kecil dari satu (*Net B/C* < 1). Secara matematis dapat dinyatakan sebagai berikut:

$$Net\ B/C = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{Bt-Ct}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{Bt-Ct}{(1+i)^t}} \dots \dots \dots \frac{(Bt-Ct)>0}{(Bt-Ct)<0}$$

Dimana :

- Bt = Manfaat pada tahun t
- Ct = Biaya pada tahun t
- t = Tahun kegiatan usaha (t = 0,1,2,3,...,n)
- i = Tingkat DR (%)

3. Internal Rate of Return (IRR)

Besaran yang dihasilkan dari perhitungan ini adalah dalam satuan persentase (%). Berikut rumus IRR:

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

Dimana:

- i₁ = *Discount rate* yang menghasilkan NPV positif
- i₂ = *Discount rate* yang menghasilkan NPV negatif
- NPV₁ = NPV Positif
- NPV₂ = NPV Negatif

4. Payback Period

Metode ini mencoba mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali. Usaha yang *payback period*-nya singkat atau cepat semakin baik untuk diusahakan (Arifin, 1999).

$$Payback\ Period = n + \left[\frac{a-b}{c} \times 1\ \text{tahun} \right]$$

Dimana:

- n = Tahun terakhir saat *cash flow* belum bisa menutupi nilai investasi
- a = Jumlah investasi
- b = Jumlah *cash flow* pada tahun ke-n
- c = Jumlah *cash flow* pada tahun ke-n+1

5. Nilai Pengganti (Switching Value)

Metode ini digunakan untuk mencoba mengukur berapa besar risiko yang mungkin terjadi pendekatan persentase perubahan perkiraan produktivitas Tandan Buah Segar (TBS), harga TBS, dan seluruh biaya variabel yang bisa ditolerir terhadap kelayakan finansial perkebunan kelapa sawit pada objek penelitian ini.

Asumsi Dasar yang Digunakan

Sebagai dasar perhitungan dari kelayakan finansial di dalam studi kelayakan usaha, asumsi-asumsi yang digunakan adalah:

1. Umur ekonomis yang digunakan adalah 25 tahun berdasarkan pada umur produktif kelapa sawit dimulai tahun ke-0.
2. Tingkat suku bunga yang digunakan adalah 5,75 persen berdasarkan tingkat suku bunga Bank Indonesia sejak awal Februari sampai Juni.
3. Perhitungan *cash flow* dilakukan terpisah antara pemilik lahan dan investor.
4. Pada *cash flow* pemilik lahan terdapat *incremental net benefit* atau manfaat tambahan karena adanya pembangunan lahan perkebunan kelapa sawit yang sebelumnya hanya mungkin menghasilkan penjualan kayu gelam seluas 80 ha Rp 700.000 per ha.
5. Pada *cash flow* investor terdapat nilai sisa dari investasi mesin dan peralatan yang digunakan sebesar Rp 15.040.000 pada tahun ke-27.
6. Biaya pajak yang ditanggung pemilik lahan dan investor adalah 25 persen dari laba kotor yang dihasilkan masing-masing dalam perusahaan perkebunan kelapa sawit.
7. Biaya penebasan kayu gelam yang ditanggung investor pada pembukaan lahan untuk penanaman tahap pertama seluas 40 ha sebesar Rp 700.000,00 per ha. Pada pembukaan lahan untuk penanaman tahap kedua telah terbentuk kontrak pembelian 1 ha kayu gelam sebesar Rp 700.000 yang direncanakan kontrak berlanjut sampai seluas 40 ha sehingga menghasilkan Rp 28.000.000 pada tahun ketiga sebagai tambahan modal bagi investor.
8. Tenaga kerja yang digunakan adalah dua orang pekerja tetap dan sejumlah tenaga kerja borongan. Biaya tenaga kerja tetap sebagai biaya variabel sebesar Rp 1.000.000 per orang. Biaya tenaga kerja borongan sebagai biaya investasi dalam pembuatan saluran air (parit) sepanjang 2400 m seharga Rp 5.000-5.500 per meter, pengangkutan tanah untuk bibit sebanyak 110 karung seharga Rp 10.000 per karung, penanaman (pembuatan lubang tanam dan tapakan) seharga Rp 5.000 per tanaman.
9. Benih yang digunakan adalah benih sawit DxP sejumlah 110 kotak @ 200 benih sawit, Rp 300.000 per kotak.
10. Jarak tanam yang digunakan 9x9 dengan populasi 121 pohon/ha di lahan seluas 80 ha dan proses penanaman dua tahap saat bibit berumur 1,5 tahun. Tahap pertama telah dilakukan pada tahun ke-2 seluas 35 ha dan penanaman tahap kedua direncanakan pada tahun ke-4 seluas 45 ha. Saat ini umur bibit yang akan ditanam pada tahap kedua berkisar 3-10 bulan.
11. Biaya perawatan bibit Rp 1.000.000 pada tahun ke-1 dan 3
12. *Polybag* untuk proses pembibitan tahap pertama digunakan sebanyak 50 kg dan untuk proses pembibitan

- tahap kedua diperkirakan sebanyak 60 kg seharga Rp 9.500 per kg pada tahun ke-1 dan 3.
13. Pemupukan bibit dilakukan satu bulan sekali dengan pupuk NPK dan pupuk *K-LINK* dengan perkiraan total pemakaian untuk seluruh bibit 2400 kg (1000 dan 1400 kg) pupuk NPK dan 240 botol (100 dan 140 botol) pupuk *K-LINK*.
 14. Biaya pengangkutan bibit sebesar Rp 7.750.000 pada tahun ke-1 dan 3.
 15. Biaya angkut tanah bibit sebanyak 50 karung pada pembibitan tahap pertama dan pada pembibitan tahap kedua diperkirakan 60 karung sebesar Rp 10.000 per karung.
 16. Jumlah tanaman kelapa sawit yang disulam diperkirakan 10% per ha dengan biaya penanaman ulang Rp 2.000 per tanaman.
 17. Pada pemeliharaan tanaman, kelapa sawit yang telah ditanam dipupuk 4 bulan sekali (1 tahun 3x aplikasi) dengan dosis pupuk NPK 10 kg/ha seharga Rp 9.000 per kg dan pupuk *K-LINK* 1 botol (1 L)/ha seharga Rp 98.000 per botol.
 18. Herbisida yang digunakan adalah Paratop dengan dosis 1 botol (10L)/ha disemprotkan 2 bulan sekali (1 tahun 6x aplikasi) dimulai tahun kedua.
 19. Pestisida yang digunakan sebagai racun tikus adalah Klerat dengan dosis 1 kg/ha setiap 3 bulan sekali (1 tahun 4x aplikasi) dimulai tahun kedua.
 20. Biaya transportasi bagi pemilik lahan adalah biaya yang dikeluarkan untuk sampai ke lokasi lahan sebesar Rp 1.000.000 sebanyak 3 bulan sekali (1 tahun 4x). Biaya transportasi bagi investor adalah biaya yang dikeluarkan untuk sampai ke lokasi lahan sebesar Rp 200.000 sebanyak 1 bulan sekali (1 tahun 12x).
 21. Hasil produksi tandan buah segar (TBS) sesuai perkiraan produksi TBS BBPPTP pada Tabel 13.
 22. Hasil produksi TBS dijual kepada tengkulak dengan harga jual TBS per kg Rp 700 konstan.
 23. Pengalihan lahan sebesar 50 persen (40 ha) dilakukan saat seluruh tanaman kelapa sawit berumur empat tahun yaitu pada tahun ke-6. Lahan yang dialihkan (40 ha) adalah lahan dengan nomor persil 1-20. Areal penanaman tahap pertama seluas 35 ha dan 5 ha areal penanaman tahap kedua terletak di nomor persil 1-20 yang akan menjadi milik investor setelah dialihkan. Pemilik lahan dan investor bertanggung jawab pada lahan masing-masing setelah pengalihan lahan.
 24. Biaya pengalihan lahan merupakan beban pemilik lahan dengan harga lahan Rp 20.000.000 per ha terhitung pada tahun ke-6 sebagai biaya investasi dengan jumlah Rp 800.000.000.
 25. Analisis nilai pengganti (*switching value*) dilakukan untuk menganalisis penurunan maksimal pada perkiraan produktivitas rata-rata TBS per tahun dan harga TBS serta peningkatan maksimal pada biaya variabel (herbisida Paratop, pestisida Klerat, pupuk NPK dan pupuk *K-*

LINK) bagi pemilik lahan maupun investor.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Pasar

1. Prospek Pasar Kelapa Sawit Indonesia

Saat ini, dengan kemajuan teknologi, kelapa sawit diolah menjadi beraneka ragam produk mulai dari minyak nabati, farmasi, kosmetik bahkan bahan bakar alternatif. China, Eropa dan India merupakan tiga negara pengonsumsi kelapa sawit terbesar di dunia dengan perkembangan konsumsi rata-rata minyak sawit dunia mencapai 8,27 persen per tahun (*Oil World*, 2009).

Pada tahun 2011, produksi sawit Indonesia mengalami peningkatan dengan proporsi 47 persen dari produksi minyak sawit dunia. Artinya, Indonesia merupakan produsen kelapa sawit yang memiliki peran dalam produksi minyak sawit dunia. Menurut Ditjen Perkebunan (2011), ekspor CPO Indonesia semakin meningkat pada dekade terakhir dengan laju 7-8 persen per tahun.

2. Rencana Pemasaran Perkebunan Objek Penelitian

Pada perkebunan rakyat yang bukan merupakan perkebunan plasma (Perkebunan Rakyat Swadaya), umumnya menjual hasil TBS kepada tengkulak dan atau perusahaan-perusahaan yang datang mencari TBS. Penjualan kepada tengkulak dengan perusahaan berbeda dari segi pengangkutan maupun harga yang ditawarkan. Tengkulak membeli TBS dengan harga Rp 700 dan memanen sendiri TBS dari kebun. Perusahaan

membeli TBS dengan kisaran harga Rp 1.600 dalam kondisi siap angkut. Artinya, terdapat biaya tambahan pemilik lahan dan penggarap berupa biaya investasi peralatan dan biaya pemanenan. Sebagai pemasok dari perusahaan Pabrik Kelapa Sawit (PKS), pemilik kebun, penggarap dan tengkulak perlu memperhatikan penerapan ISPO (*Indonesian Sustainable Palm Oil*) yang bersifat wajib bagi perusahaan dalam proses pembangunan perkebunan.

Aspek teknis

1. Lokasi Kebun

Variabel-variabel utama dalam pemilihan lokasi bisnis kelapa sawit, antara lain ketersediaan bahan baku, letak pasar yang dituju, tenaga listrik dan air, *supply* tenaga kerja, dan fasilitas transportasi, disesuaikan dengan luasan lahan yang tersedia.

1.1. Ketersediaan Bahan Baku

Bahan baku benih, bahan-bahan untuk keperluan perawatan seperti pupuk dan pestisida dibeli dari Palembang dengan jarak menuju kebun sekitar 105 km. Bila ada kekurangan, bahan-bahan tersebut dibeli di toko terdekat sejauh 4 km dari kebun dengan harga yang relatif lebih mahal. Toko terdekat tersebut juga tidak menjual bahan-bahan dalam jumlah besar kepada rakyat.

1.2. Letak Pasar yang Dituju

Tempat penjualan hasil Tandan Buah Segar (TBS) yang dituju adalah tengkulak dan perusahaan yang ada di Provinsi Sumatera Selatan. Harga jual di tengkulak relatif konstan Rp 700. Harga

jual di perusahaan mengikuti perkembangan harga CPO yang terjadi di pasar.

1.3. Tenaga Listrik dan Air

Pada lokasi perkebunan ini listrik dipasok dari mesin listrik 300 watt yang diletakkan di rumah singgah bagi pekerja. Hal ini karena aliran listrik belum masuk desa. Kebutuhan air diambil dari aliran air (saluran irigasi) dan air hujan yang ditampung dalam tong air fiber. Saluran air (parit cacing) juga dibuat untuk memperlancar pengairan perkebunan. Tong air fiber yang dimiliki sebanyak 2 buah diletakkan di rumah singgah untuk persediaan air keperluan sehari-hari seperti masak, mandi, dan mencuci.

1.4. Supply Tenaga Kerja

Pekerja tetap di perkebunan ini merupakan keluarga dari pemilik modal (penggarap). Untuk beberapa pekerjaan yang membutuhkan banyak pekerja digunakan pekerja borongan yang berasal dari masyarakat setempat.

1.5. Fasilitas Transportasi:

Alat transportasi yang dapat digunakan menuju perkebunan ini adalah motor dan mobil pribadi. Infrastruktur jembatan dalam keadaan baik. Sedangkan infrastruktur jalan dalam keadaan kurang baik dengan kondisi yang penuh lumpur dan berlubang.

2. Luas Produksi

Penentuan lahan produksi seluas 80 ha ini didasarkan pada kemampuan finansial yang dimiliki pemilik modal (investor) dan kesepakatan atas ketersediaan lahan yang bisa diusahakan

dengan perjanjian bagi hasil. Surat Keputusan Menteri Kehutanan dan Perkebunan No. 107/KPTS-II/1999 tgl 3 Maret 1999 dalam Mangoensoekarjo dan Semangun (2000), usaha perkebunan dibagi menjadi Usaha Perkebunan Besar Skala Kecil (UPBSK) dengan luas areal 25-200 ha, Usaha Perkebunan Besar Skala Menengah (UPBSM) dengan luas areal 200-1000 ha, dan Usaha Perkebunan Besar Skala Besar (UPBSB) dengan luas areal lebih dari 1000 ha. Berdasarkan hal tersebut maka perkebunan dalam objek penelitian ini tergolong Usaha Perkebunan Besar Skala Kecil (UPBSK).

3. Proses Produksi

• Pemilihan benih

Jenis bibit yang dipilih adalah benih DxP yang terkumpul dalam kotak seharga @Rp 300.000 dengan jumlah 200 benih per kotak sehingga harga setiap benih Rp 1.500. Pembelian benih dilakukan dua kali transaksi dengan 45 kotak untuk persiapan penanaman kelapa sawit tahap pertama seluas 35 ha, dan 65 kotak untuk persiapan penanaman 45 ha.

• Pengecambahan benih

Kegiatan pengecambahan benih dilakukan sendiri secara sederhana. Proses ini dilakukan di Palembang, tempat tinggal pemilik modal (penggarap) sehingga mudah dalam perawatan dan pengawasan.

• Pembibitan

Perkebunan rakyat ini ditanam secara manual mulai dari pembibitan awal (*pre-nursery*). Setelah bibit berumur 3-4 bulan dan berdaun 4-5 helai, bibit

diangkut ke lokasi perkebunan untuk segera dilakukan pembibitan utama (*nursery*). Pemupukan dilakukan satu bulan sekali dengan memberikan pupuk majemuk NPK (Urea, TSP, KCL) dan pupuk *K-link Bioboost* lisensi Malaysia secara tidak bersamaan. Saat ini, bibit yang belum ditanam masih berumur 3-10 bulan.

- **Persiapan lahan dan penanaman**

Lahan perkebunan dalam penelitian ini dipenuhi dengan pohon gelam dan rumput liar, sehingga perlu dilakukan *land clearing* (persiapan lahan) yaitu dengan menebang pohon gelam dan membakar maupun menebas rumput liar. Pada persiapan lahan tahap pertama seluas 40 ha, persiapan lahan yang telah dilakukan adalah dengan menebas pohon gelam menggunakan mesin penebas kayu dan membakar kayu yang tersisa serta memotong rumput liar menggunakan mesin pemotong rumput dan parang.

Awal tahun ini terdapat penawaran kontrak terhadap pembelian kayu gelam seluas 1 ha. Tawaran ini diambil oleh penggarap (investor) dengan kesepakatan kayu gelam ditebas dan diangkut oleh pekerja dari pembeli kayu. Penawaran ini diharapkan berlanjut untuk mempermudah dan mempermudah kegiatan persiapan lahan tahap dua.

Keadaan tanah yang berjenis rawa pasang surut menyebabkan perlunya saluran air (parit) tambahan agar tidak ada air yang menggenang. Air yang menggenang ini dapat membuat tanaman kelapa sawit yang baru ditanam membusuk. Saluran air tambahan ini (saluran air tersier) disebut parit cacing. Pem-

buatan parit cacing ini tidak berpola karena pembuatan parit hanya disekitar air yang banyak tergenang. Jumlah parit yang telah dibuat pada persiapan lahan pertama adalah 1,2 km dengan dua kali pengerjaan, yaitu 1 km dan 200 m. Pembuatan parit ini akan bertambah saat penanaman tahap kedua dengan perkiraan panjang pembuatan parit yang sama, yaitu 1,2 km lagi.

- **Pemeliharaan tanaman**

Kegiatan-kegiatan yang harus dilakukan dalam pemeliharaan tanaman di perkebunan ini antara lain penyulaman, penanaman tanaman kacang-kacangan (LCC), pembentukan piringan (bokoran), pemupukan, dan pemangkasan daun.

- **Pengendalian Gulma, Hama, dan Penyakit**

Gulma yang ada di perkebunan ini adalah rumput liar yang tingginya dapat menutupi tanaman kelapa sawit yang telah ditanam. Pengendalian yang dilakukan untuk mengatasi rumput liar ini adalah dengan menyemprotkan herbisida berupa racun rumput (Herbisida) Paratop dan memabatnya dengan mesin pemotong rumput maupun parang.

Pada perkebunan tersebut, hama yang sangat mengancam pertumbuhan dan perkembangan tanaman ini adalah tikus dan babi. Pengendalian hama tikus adalah dengan memberikan pestisida berupa racun tikus Klerat. Cara yang dilakukan untuk pengendalian hama babi adalah dengan memasang jaring babi di sekeliling perkebunan.

- **Pemanenan**

Tanaman kelapa sawit mulai berbuah setelah 2,5 tahun (30 bulan) dan masak 5,5 bulan setelah penyerbukan. Pemanenan pertama biasanya jika tanaman telah berumur 31 bulan, sedikitnya 60 persen buah telah matang panen.

4. Layout Kebun

Luas lahan produksi perkebunan kelapa sawit dengan sistem bagi hasil ini adalah 80 ha dengan jarak tanam yang digunakan 9x9 m dan jumlah pohon 121 pohon/ha.

Aspek Manajemen dan Hukum

1. Manajemen Pembangunan Perkebunan dan Operasi

Manajemen yang dilakukan pada pembangunan perkebunan rakyat tersebut masih sederhana. Pekerja tetap di perkebunan merupakan keluarga dari pemilik modal (penggarap), yang berjumlah dua orang. Penyelesaian pekerjaan diserahkan kepada pekerja dengan komando pemilik modal. Pekerja borongan digunakan untuk pekerjaan yang berat dan memakan waktu banyak, seperti pengangkutan bibit, pembuatan parit cacing, penebasan kayu gelam, pembuatan tapakan, dan pengangkutan tanah bibit.

Manajemen operasi perkebunan rakyat ini masih belum ditentukan karena setelah seluruh tanaman berumur 4 tahun, pemilik modal dan pemilik lahan tidak lagi terikat perjanjian. Artinya pengurusan kebun dilakukan oleh masing-masing pihak.

2. Status Lahan

Lahan perkebunan seluas 80 hektar yang menjadi objek penelitian ini berlokasi di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan dengan status lahan milik keluarga Hamdjah. Status lahan ini adalah berupa sertifikat lama dan surat akte pengoperan lahan atas nama Bambang Gatot Sugiharto dan Rustantinah yang masing-masing memiliki hak atas lahan seluas 40 hektar.

Surat kepemilikan lahan ini belum didaftarkan di notaris, namun hanya berupa sertifikat lama disertai dengan bukti keterangan pembelian lahan dengan kuitansi bermaterai. Padahal, fungsi dari pendaftaran tanah ini adalah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah yang dimiliki (Febriantina R, 2010). Alasan belum didaftarkannya lahan tersebut adalah karena keterbatasan dana untuk keperluan administrasi.

3. Perjanjian Kerjasama

Perjanjian kerjasama dilakukan pada tahun 2009 oleh pihak pertama (Lia Rusmiyati Hamdjah) dan pihak kedua (Bambang Teguh Sugiharto) sebagai pemilik lahan serta pihak ketiga (M. Nasir Nata) sebagai investor (pemilik modal) sekaligus pengelola lahan. Perjanjian ini mengalami kekeliruan pemilik lahan karena setelah perjanjian dibuat, ternyata pemilik lahan seharusnya masih atas nama Bambang Gatot Sugiharto dan Rustantinah. Sampai saat ini perjanjian tersebut masih belum diperbaiki. Namun, jika ada permasalahan mengenai hal tersebut para pihak yang bersangkutan akan mengurusnya di notaris.

Status perjanjian kerjasama bagi hasil adalah sah dengan pengesahan oleh Notaris Darmawan, SH yang bertempat di Palembang. Perjanjian kerjasama ini terbilang khusus karena sistem bagi hasil yang dimaksud bukan tanaman pangan melainkan tanaman tahunan yang memiliki umur perjanjian lebih dari 3 tahun dan selain bagi hasil 50:50 yang dihasilkan sampai buah normal (tanaman berumur 4 tahun), terdapat pengalihan lahan seluas 40 hektar dari pemilik lahan kepada pengolah lahan.

4. Kemungkinan Konflik Sosial

Pada tahun 2011, terdapat permasalahan terkait status lahan yang sempat mengganggu pembangunan perkebunan di lokasi penelitian ini. Masalah tersebut antara lain; (1) Hak pengelolaan oleh perusahaan inti yang diajukan oleh pemerintah daerah setempat; (2) dan gangguan dari masyarakat atas pengakuan kepemilikan lahan dengan bukti SKT (Surat Keterangan Tanah) yang dikeluarkan pemerintah daerah untuk hak pengelolaan tanah bagi penduduk setempat. Namun saat ini permasalahan tersebut sudah diselesaikan sehingga pembangunan perkebunan dapat dilanjutkan.

Aspek Sosial dan Ekonomi

1. Peningkatan Lapangan Kerja dan Pendapatan

Jumlah penduduk Desa Budi Asih sebanyak 1874 dengan jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dari perempuan, yaitu sebanyak 967 orang dan 907 orang. Jumlah penduduk yang berumur produktif (15 tahun keatas) sebanyak 655 orang (34,95%). Pendapatan rata-rata

masyarakat Desa Budi Asih tergolong menengah yaitu sebesar Rp 600.000 per bulan dengan mata pencaharian bersawah, kuli bangunan ataupun buruh tani. Adanya investasi perkebunan rakyat di Desa Budi Asih ini akan membuka lapangan kerja berupa pekerja borongan dan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat setempat.

2. Infrastruktur

Pembangunan dan peningkatan fasilitas transportasi, seperti jalan dan jembatan penting untuk menunjang mobilisasi antar daerah sehingga pendistribusian barang dan jasa semakin lancar dan berdampak pada peningkatan pertumbuhan ekonomi. Saat ini, jalan yang telah diaspal banyak mengalami kerusakan, sehingga peninjauan dan perbaikan jalan perlu dilakukan oleh pemerintah secara kontinu.

Aspek Lingkungan

1. Isu Lingkungan Perkebunan Kelapa Sawit

Aspek lingkungan merupakan suatu hal yang penting untuk diperhatikan demi membangun perkebunan kelapa sawit yang berkelanjutan (*sustainable*). Tuntutan dari permintaan pasar internasional untuk selalu menghasilkan produk minyak sawit lestari semakin tinggi, baik untuk perkebunan besar maupun untuk perkebunan rakyat. Isu lingkungan kelapa sawit yang banyak disoroti, antara lain tentang pembakaran lahan, konversi lahan terhadap kelangsungan keanekaragaman hayati, dan penyerapan air yang berlebihan.

Pembukaan lahan kelapa sawit dengan cara dibakar mengakibatkan gas CO₂ terlepas ke udara, sehingga memicu kerusakan lingkungan berupa pemanasan global dan perubahan iklim. Apabila jenis lahan yang diusahakan adalah lahan gambut maka emisi CO₂ yang dihasilkan akan lebih banyak karena kadar air yang tinggi membuat proses pembakaran tidak sempurna⁵.

Perambahan hutan konservasi untuk dijadikan perkebunan kelapa sawit telah banyak terjadi. Salah satu kasusnya adalah pembukaan lahan pada hutan konservasi seluas 49.948 Ha di Sumatera Selatan (Gumbira, 2010). Pengembangan lahan tersebut telah mengakibatkan kerusakan hutan, erosi, dan rusaknya *biodiversity* (Khoiri, 2006 dalam Gumbira, 2010).

2. Penerapan ISPO (*Indonesian Sustainable Palm Oil*)

Menghadapi tuntutan yang masih berkembang secara dinamis, maka pengembangan kelapa sawit ke depan dalam rangka memenuhi permintaan tuntutan pasar, dan berlandaskan Undang Undang Dasar 1945, dikembangkan serangkaian langkah sistematis dan mendasar menuju tersusunnya pembangunan kelapa sawit menurut sistem Indonesia, yaitu *Indonesian Sustainable Palm Oil* (ISPO) (Ditjenbun, 2010). Kepatuhan penerapan ISPO bersifat *mandatory*, yang artinya wajib, sehingga akan dilakukan penindakan bagi yang melanggar.

Sertifikasi ISPO dilakukan oleh setiap perusahaan dengan izin usaha berupa Izin Usaha Perkebunan (IUP), Izin Usaha Perkebunan untuk Budidaya (IUP-B), dan atau Izin Usaha Perkebunan untuk Pengolahan (IUP-P), Izin Tetap Usaha Perkebunan (ITUP), dan Surat Pendaftaran Usaha Perkebunan (SPUP).

3. Dampak Moratorium Penggunaan Lahan Gambut dan Penerapan ISPO Bagi Perkebunan Rakyat

Isu lingkungan yang ada pada perkebunan ini bukan berupa konversi lahan terhadap keanekaragaman hayati maupun penyerapan air yang berlebihan. Perkebunan rakyat merupakan usaha perkebunan yang diusahakan rakyat di lahan miliknya sendiri yang artinya pemerintah setempat telah memberikan hak atas pengelolaan lahan. Lahan pasang surut mengindikasikan pasokan air cukup. Saluran irigasi berupa parit berfungsi untuk menjaga air agar tidak tergenang yang akan mengakibatkan tanaman membusuk.

Pada umumnya, perkebunan rakyat tidak memiliki izin usaha perkebunan apapun karena skala usaha masih kecil dan tidak termasuk pelaku usaha yang diwajibkan memiliki izin usaha perkebunan. Perkebunan yang menjadi objek penelitian ini terletak di lahan pasang surut yang termasuk lahan gambut. Instruksi Presiden Nomor 10 Tahun 2011 (Inpres No. 10/2011) tentang Penundaan Pemberian Izin Baru dan Penyempurnaan Tata Kelola Hutan Alam Primer dan

⁵ Admin. 2010. Pembangunan Kelapa Sawit Berbasis Gas Rumah Kaca: Tinjauan Krisis. <http://sawitwatch.or.id/> [22 Februari 2011]

Lahan Gambut tidak berdampak pada perkebunan rakyat karena tidak diwajibkan melakukan izin usaha perkebunan. Namun, pembakaran lahan yang dilakukan perkebunan objek penelitian ini pada awal pembukaan lahan 40 ha tetap tidak dapat dibenarkan. Pada pembukaan lahan selanjutnya diharapkan pembakaran lahan tidak dilakukan lagi. Penerapan ISPO bagi perkebunan rakyat sangat berpengaruh mengingat hasil TBS yang dihasilkan perkebunan objek penelitian ini akan dijual kepada tengkulak maupun perusahaan yang memiliki pabrik kelapa sawit (PKS).

Aspek Finansial

1. Cash Flow

Beberapa komponen yang dipakai dalam penyusunan *cashflow*, antara lain *inflow*, *outflow*, manfaat bersih, dan manfaat bersih tambahan (*Incremental Net Benefit*) bila diperlukan. Umur ekonomis perkebunan kelapa sawit adalah selama 25 tahun. Arus kas diasumsikan selama 27 tahun karena adanya tambahan waktu proses penanaman yang dilakukan secara dua tahap.

1.1. Cash Flow Pemilik Lahan

Komponen-komponen *cash flow* pemilik lahan meliputi *inflow*, *outflow*, manfaat bersih (*net benefit*) dan manfaat bersih tambahan (*incremental net benefit*). Komponen *inflow* terdiri dari nilai produksi dan hasil penjualan kayu gelam. Nilai produksi yang dihasilkan berasal dari tanaman kelapa sawit pada penanaman tahap pertama dan kedua. Sebelum pengalihan lahan, saat seluruh tanaman kelapa sawit berumur 4 tahun,

pada tahun ke-6, pemilik lahan mendapatkan bagian 50 persen dari hasil penjualan tandan buah segar (TBS) tanaman kelapa sawit pada penanaman tahap pertama seluas 35 ha dan penanaman tahap kedua seluas 45 ha. Setelah pengalihan lahan, nilai produksi pemilik lahan hanya berasal dari penanaman tahap kedua seluas 40 ha.

Komponen *outflow* terdiri dari biaya investasi, biaya operasional dan biaya pajak. Biaya investasi meliputi biaya pra investasi (biaya administrasi pembuatan perjanjian di notaris, biaya transportasi) dan biaya pengalihan tanah. Biaya operasional meliputi biaya variabel (herbisida Paratop, pestisida Klerat, pupuk NPK, pupuk *K-LINK*) dan biaya tetap (biaya tenaga kerja, biaya transportasi). Biaya pajak diasumsikan sebesar 25 persen.

Manfaat bersih (*net benefit*) diperoleh dari selisih antara komponen *inflow* dan *outflow*. Manfaat bersih tambahan (*incremental net benefit*) dihasilkan karena diperhitungkannya lahan apabila tidak digunakan sebagai lahan perkebunan kelapa sawit (tanpa bisnis) yaitu dengan hasil penjualan kayu gelam Rp 700.000 per ha seluas 80 ha dengan total penerimaan penjualan kayu gelam Rp 56.000.000. Manfaat bersih yang dihasilkan lahan karena pembangunan perkebunan kelapa sawit adalah Rp 3.661.687.500 sehingga manfaat bersih tambahan (*incremental net benefit*) yang dihasilkan Rp 3.605.687.500.

1.2. Cash Flow Investor

Bagi investor, komponen *cash flow* meliputi *inflow*, *outflow*, dan manfaat

bersih. Pada komponen *inflow*, nilai produksi diperoleh dari tanaman kelapa sawit penanaman tahap pertama dan kedua. Sebelum pengalihan lahan, investor mendapatkan bagian 50 persen dari hasil penjualan tandan buah segar (TBS) tanaman kelapa sawit pada penanaman tahap pertama seluas 35 ha dan penanaman tahap kedua seluas 45 ha. Setelah pengalihan lahan, nilai produksi pemilik lahan berasal dari tanaman kelapa sawit pada penanaman tahap pertama seluas 35 ha dan penanaman tahap kedua seluas 5 ha.

Hasil kayu gelam didapatkan dari kontrak penjualan kayu gelam seluas 1 ha Rp 700.000. Kontrak penjualan tersebut diharapkan berlanjut hingga 40 ha untuk mempercepat pembukaan lahan yang direncanakan selesai pada tahun ketiga. Investor memperoleh nilai sisa dari mesin dan peralatan yang diinvestasikan.

Tabel 3. Mesin dan Peralatan yang Digunakan

No.	Uraian	Unit	Umur teknis (Thn)	Harga satuan (Rp)
1.	Tangki penyemprot rumput	2	5	400.000
2.	Mesin pemotong rumput	1	5	2.950.000
3.	Mesin penebang kayu	1	5	1.300.000
4.	Parang	5	3	100.000
5.	Linggis	1	3	50.000
6.	Pendodos	1	3	50.000
7.	Pisau pemotong rumput	4	2	80.000
8.	Pisau pemotong rumput dari gergaji pita	3	2	60.000
9.	Drum air isi 200 L	1	5	200.000

Komponen *outflow* terdiri dari biaya investasi, biaya operasional (biaya variabel; biaya tetap), dan biaya pajak

sebesar 25 persen. Biaya investasi terdiri dari mesin dan peralatan yang digunakan merupakan bagian dari investasi yang mengalami penyusutan sesuai dengan umur teknis dan harga satuan dari mesin dan peralatan yang digunakan (Tabel 3).

2. Laporan Laba/ Rugi

2.1. Laporan Laba/Rugi Pemilik lahan

Komponen penerimaan perkebunan bagi pemilik lahan adalah hasil produksi dengan nilai yang sama, seperti pada *cash flow*. Pada komponen ini laporan laba/rugi berbeda dengan penyusunan *cash flow* yang memasukkan hasil kayu gelam pada komponen *inflow* untuk memperoleh manfaat bersih tambahan (*incremental net benefit*).

Komponen biaya operasional sama seperti pada *cash flow*, terdiri dari biaya variabel (berupa herbisida Paratop, pestisida Klerat, pupuk K-LINK dan pupuk NPK) dan biaya tetap (berupa biaya tenaga kerja dan biaya transportasi). Selisih nilai produksi seluruh biaya operasional menghasilkan laba kotor. Besar pajak yang wajib dibayarkan adalah 25 persen dari laba kotor yang dihasilkan.

2.2. Laporan Laba/Rugi Investor

Komponen penerimaan bagi investor adalah hasil produksi dan penjualan kayu gelam seperti pada *cash flow*. Komponen biaya operasional hampir sama seperti pada *cash flow*, terdiri dari biaya variabel (berupa herbisida Paratop, pestisida Klerat, pupuk K-LINK dan pupuk NPK) dan biaya tetap (berupa biaya tenaga kerja dan biaya transportasi).

Komponen yang berbeda dibandingkan *cash flow* adalah adanya biaya penyusutan terhadap barang-barang investasi seperti rumah singgah, tong air, jaring babi, mesin-mesin dan peralatan pertanian sebagai biaya tetap yang dikeluarkan setiap tahun. Besar pajak yang wajib dibayarkan adalah 25 persen dari laba kotor yang dihasilkan.

3. Kriteria Investasi

Kriteria investasi dilakukan untuk menentukan kelayakan suatu usaha dengan metode umum *Discounted Cash Flow*, yaitu seluruh manfaat dan biaya untuk setiap tahun didiskonto dengan *discount factor* (DF) yang digunakan untuk mencari nilai sekarang dari nilai masa yang akan datang. Kriteria investasi yang digunakan adalah NPV, *Net B/C*, IRR dan *Payback Period* (Tabel 4)

4. Nilai Pengganti (*Switching Value*)

Metode ini mencoba mengukur berapa besar perubahan produktivitas, harga, dan biaya yang bisa ditolerir terhadap kelayakan finansial perkebunan kelapa sawit ini. Besar pajak yang wajib dibayarkan berubah seiring dengan perubahan hasil produksi.

Berdasarkan hasil analisis tersebut, baik bagi pemilik lahan maupun investor, persentase penurunan produktivitas dan harga TBS memiliki nilai yang lebih rendah dari persentase peningkatan seluruh biaya variabel (Tabel 5). Hal ini menunjukkan penurunan produktivitas dan harga TBS lebih sensitif dibandingkan peningkatan seluruh biaya variabel. Penurunan produktivitas dapat dicegah dengan pemeliharaan tanaman yang tepat. Penurunan harga TBS dapat dikendalikan dengan peraturan pemerintah setempat mengenai harga TBS di tingkat tengkulak.

Tabel 4. Ringkasan Analisis Kriteria Investasi

Kriteria Investasi	Batas Kelayakan	Nilai Analisis Bagi Pemilik Lahan	Nilai Analisis Bagi Investor
NPV	≥ 0	Rp 983.132.527,25	Rp 1.425.349.441,46
Net B/C	> 1	2,15	3,70
IRR	$> DR$, $DR = 5,75\%$	13,74%	21,13%
<i>Payback Period</i>	< 25 tahun	13,038 tahun	9,133 tahun

Tabel 5. Ringkasan Analisis Nilai Pengganti (*switching value*)

Uraian	Batas Kelayakann Bagi Pemilik Lahan	Batas Kelayakann Bagi Investor
Penurunan produktivitas (asumsi harga TBS/kg Rp 700,00 dan biaya yang sama) dan harga jual maksimal TBS/kg (asumsi perkiraan produktivitas dan biaya yang sama)	26,92%	38,31%
Peningkatan biaya variabel maksimal (asumsi perkiraan produktivitas dan harga tetap)	50,76%	80,83%

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal yang terkait mengenai kajian kelayakan usaha perkebunan rakyat kelapa sawit di Desa Budi Asih dengan sistem bagi hasil, yaitu:

1. Berdasarkan analisis kelayakan aspek non-finansial yang terdiri dari aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan hukum, aspek sosial, aspek ekonomi, dan aspek lingkungan yang dilakukan belum layak dilaksanakan, namun dapat dilanjutkan dengan beberapa penyesuaian tambahan.
2. Berdasarkan analisis kelayakan finansial pada analisis kriteria investasi, investor memiliki nilai yang lebih baik dibandingkan bagi pemilik lahan. Kriteria investasi bagi pemilik lahan dihasilkan $NPV > 0$ sebesar Rp 983.132.527,25; $Net\ B/C > 1$ sebesar 2,15; $IRR > DR$ sebesar 13,74 persen; dan $payback\ period < 25$ tahun selama 13,038 tahun, sehingga layak untuk dilaksanakan. Kriteria investasi investor dihasilkan $NPV > 0$ sebesar Rp 1.425.349.441,46; $Net\ B/C > 1$ sebesar 3,70; $IRR > DR$ sebesar 21,13 persen; dan $payback\ period < 25$ tahun selama 9,133 tahun sehingga layak untuk dilaksanakan.
3. Berdasarkan analisis kelayakan finansial terdapat *incremental net benefit* bagi pemilik lahan sebesar Rp 3.605.687.500 dengan adanya investasi perkebunan kelapa sawit tersebut.
4. Berdasarkan analisis nilai pengganti terhadap nilai produksi (perkiraan produktivitas TBS; harga jual TBS)

dan biaya variabel bagi pemilik lahan dan investor dihasilkan penurunan perkiraan produktivitas dan harga jual TBS lebih sensitif dibandingkan peningkatan biaya variabel maksimal. Penurunan perkiraan produktivitas dan harga jual TBS maksimal bagi pemilik lahan adalah 26,92 persen dan peningkatan biaya variabel maksimal adalah 50,76 persen. Penurunan perkiraan produktivitas dan harga jual TBS maksimal bagi investor adalah 38,31 persen dan peningkatan biaya variabel maksimal adalah 80,83 persen.

Saran

Saran yang dapat disampaikan untuk kelanjutan dan keberlangsungan usaha yang lebih baik di masa yang akan datang, yaitu penyesuaian yang perlu dilakukan pada aspek non-finansial sebagai berikut:

1. Adanya penerapan ISPO pada setiap perusahaan mengharuskan pemilik lahan dan investor menyesuaikan persyaratan ISPO karena hasil TBS yang ada di tengkulak akan kembali dijual kepada perusahaan.
2. Terkait aspek teknis, penambahan parit dan pemupukan unsur B sangat penting diperhatikan agar tanaman kelapa sawit berproduksi optimal karena usaha ini relatif lebih sensitif terhadap penurunan produktivitas dibandingkan seluruh peningkatan seluruh biaya variabel.
3. Terkait aspek manajemen dan hukum, investor perlu menuliskan jadwal kegiatan dan penyelesaian usaha. Penyelesaian pengurusan pendaftaran tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) juga perlu dilakukan pemilik tanah agar memiliki kepastian hukum atas kepemilikan lahan, mencegah konflik sosial dan memperlancar pengurusan pengalihan hak milik tanah sesuai perjanjian.

4. Terkait aspek sosial dan ekonomi pemerintah perlu melakukan peninjauan dan perbaikan jalan untuk kelancaran kegiatan usaha masyarakat setempat.
5. Terkait aspek lingkungan, investor tidak melakukan pembakaran saat *land clearing* pada proses penanaman tahap kedua untuk menjaga kelestarian lingkungan dan terkait penerapan ISPO pada setiap perusahaan yang ada di Indonesia.
6. Pemerintah setempat sebaiknya melakukan peninjauan dan pengaturan harga yang terjadi di tengkulak agar harga di tingkat petani tidak terlalu rendah ketika terjadi penurunan harga CPO yang berdampak pada harga tandan buah segar (TBS). Sesuai hasil analisis *switching value*, penurunan harga TBS ini akan berdampak pada kelayakan finansial usaha.

DAFTAR PUSTAKA

- [BKPM] Badan Koordinasi Penanaman Modal. 2010. Luas Lahan Perkebunan Kelapa Sawit di Berbagai Daerah Indonesia [terhubung berkala]. <http://regionalinvestment.bkpm.go.id/newsipid/id/commodity.php?ic=2> [3 Maret 2012]
- [BPS] Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyuasin. 2012. Topografi, Hidrologi, Klimatologi dan Jenis Tanah Kabupaten Banyuasin [terhubung berkala]. http://banyuasinkab.bps.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=51:topografi-hidrologi-klimatologi-dan-jenis-tanah&catid=35:keadaan-geografi&Itemid=40 [10 Februari 2012]
- [BPS] Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyuasin. 2012. Statistik Kecamatan Pulau Rimau 2011 [terhubung berkala]. http://banyuasinkab.bps.go.id/images/publikasi_2011/statda%20pulau%20Orimau%202011/index.html [10 Februari 2012]
- [BPS] Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan. 2011. Sumatera Selatan Dalam Angka 2011. [terhubung berkala]. <http://sumsel.bps.go.id/images/publikasi/flipping/Statda%20Sumsel%202011/Statda%20Sumsel%202011.html> [6 Juni 2012]
- [BBPPTP] Balai Besar Pengkajian dan Pengembangan Teknologi Pertanian. 2008. *Teknologi Budidaya Kelapa Sawit* [terhubung berkala]. <http://lampung.litbang.deptan.go.id/ind/images/stories/publikasi/sawit.pdf> [27 Maret 2012]
- [Deptan] Departemen Pertanian. 2011. Permentan No 19/2011 Pedoman Perkebunan Kelapa Sawit Berkelanjutan Indonesia [terhubung berkala]. <http://ditjenbun.deptan.go.id/perbenpro/images/Pdf/kebijakan/lamp1ispo.pdf> [16 April 2012].
- [Ditjenbun] Direktorat Jenderal Perkebunan. 2010. Pembangunan Kelapa Sawit Berkelanjutan, Sikap

- Dasar Bangsa Indonesia [terhubung berkala].
http://ditjenbun.deptan.go.id/budtana/index.php?option=com_content&view=article&id=66:pembangunan-kelapa-sawit-berkelanjutan-sikap-dasar-bangsa-indonesia&catid=15:home&Itemid=1 [24 Maret 2012]
- [Ditjenbun] Direktorat Jenderal Perkebunan. 2011. Diskusi “Industri Sawit Pasca Moratorium, Mau Kemana?”. [terhubung berkala].
http://ditjenbun.deptan.go.id/budtana/index.php?option=com_content&view=article&id=84:diskusi-industri-sawit-pasca-moratorium-mau-kemana&catid=15:home&Itemid=1 [24 Maret 2012]
- [Ditjen PPHP] Direktorat Jenderal Pengolahan dan Pemasaran Hasil Pertanian. 2011. Perkembangan Harga Komoditi Dunia Tahun 2009 [terhubung berkala].
<http://pphp.deptan.go.id/xpl/ore/index.php?dir=STATISTIK-INFORMASI/2009/Statistik%202009> [6 Juni 2012]
- Febriantina R. 2010. Kewenangan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Otentik [tesis]. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- Gumbira, S. 2010. Review Kajian, Penelitian dan Pengembangan Agroindustri Startegis Nasional: Kelapa Sawit, Kakao, Gambir [terhubung berkala].
<http://journal.ipb.ac.id/index.php/jurnaltin/article/viewFile/1109/186> [7 Juli 2012]
- Husnan dan Suwarsono. 1997. Studi Kelayakan Proyek. UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- Kadariah, L dan C. Gray. 1999. Pengantar Evaluasi Proyek. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta.
- Mangoensoekarjo, S dan Semangun, H. 2000, editor. Manajemen Agribisnis Kelapa Sawit. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Nurmalina R, Sarianti T, Karyadi A. 2010. Studi Kelayakan Bisnis. Bogor: Departemen Agribisnis FEM-IPB.

