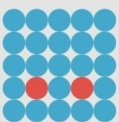




Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IPB, tahun 2010



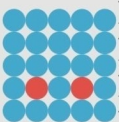
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

DAFTAR ISI

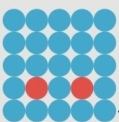
	halaman
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	6
1.3. Rumusan Masalah	7
1.4. Tujuan Penelitian	8
1.5. Manfaat Penelitian	8
1.6. Ruang Lingkup Penelitian	9
II. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Kerangka Teoritis	10
2.1.1. Definisi Studi Kelayakan Proyek	10
2.1.2. Proyek	11
2.1.2.1. Pengertian Proyek	11
2.1.2.2. Aspek-aspek Persiapan dan Evaluasi Proyek	11
2.1.2.3. Manfaat Proyek	12
2.1.2.4. Biaya Proyek	13
2.1.2.5. Umur Proyek	19
2.1.3. Kriteria Investasi	19
2.1.4. Perhitungan Kelayakan Investasi	20
2.1.4.1. Net Present Value (NPV)	20
2.1.4.2. Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio)	21
2.1.4.3. Internal Rate of Return (IRR)	21
2.1.4.4. Payback Periods (PB)	22
2.1.5. Analisa Sensitivitas	23
2.1.6. Analisa <i>Leverage</i>	25
2.1.7. Sejarah Kelapa Sawit	27
2.1.8. Perkembangan Pengusahaan Kelapa Sawit Masa Penjajahan hingga kini	28
2.1.9. Permasalahan Pengusahaan Kelapa Sawit di Indonesia	30
2.1.9.1 Permasalahan PIR kelapa sawit	30
2.1.9.2 Permasalahan Ekspor Kelapa Sawit	31
2.1.9.3 Permasalahan Teknis Budidaya	32
2.1.10 Bibit Kelapa Sawit	34
2.1.10.1 Varietas Unggul Kelapa Sawit	34
2.1.10.2. Bibit Kelapa Sawit	34
2.1.10.3. Pengadaan Bibit Kelapa Sawit dari Biji	36
2.1.11 Pengelolaan Kelapa sawit di Lahan Gambut	36
2.1.11.1. Karakteristik Lahan Gambut	36

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

2.1.11.2.	Tipologi Tanah Gambut	38
2.1.11.3.	Kendala Pengelolaan Lahan Gambut	39
2.1.11.3.1.	Kendala Agronomis	39
2.1.11.3.2.	Kendala Non Agronomis	40
2.1.11.4	Teknologi <i>Water Management</i>	41
2.1.11.5	Tahapan Pembukaan Lahan	41
2.1.11.5.1.	Penyusunan Program Pembukaan Lahan Gambut	41
2.1.11.5.2	Survei Tata Batas	42
2.1.11.5.3	Pembuatan Saluran Batas	42
2.1.11.5.4.	Pembuatan Saluran Drainase	43
2.1.11.6.	Pengelolaan Air	46
2.1.11.6.1.	Sarana Pengelolaan Air	47
2.1.11.6.2.	Sistem Pengelolaan Air	49
2.1.11.7	Pemeliharaan Saluran Drainase	50
2.1.11.8	Pembukaan Lahan	51
2.1.11.9	Jalan Kebun	53
2.1.12.	Penanaman Kelapa Sawit	56
2.1.12.1.	Pemeliharaan Tanaman	56
2.1.12.2.	Pemanenan Kelapa Sawit	62
2.1.13.	Pengolahan Pasca Panen Kelapa Sawit	65
2.1.13.1.	Gambaran Umum Produksi Minyak Sawit	65
2.1.13.2.	Tahapan Pengolahan Kelapa Sawit	67
2.1.14	Revitalisasi Perkebunan	69
2.1.14.1.	Hubungan Kemitraan Inti-Plasma	72
2.1.14.2.	Hak & Kewajiban	73
2.1.14.3.	Fase Pemeliharaan Kebun & Panen kelapa Sawit	73
2.1.14.4.	Fase Penjualan dan Pengolahan TBS	74
2.1.14.5.	Konversi Kebun Plasma	74
2.1.15	Kredit	75
2.1.15.1.	Pengertian Kredit	75
2.1.15.2.	Analisis Permohonan Kredit	76
2.2.	Kajian Penelitian Terdahulu	80
2.3.	Kerangka Pemikiran Konseptual	87
III.	METODOLOGI	91
3.1.	Lokasi dan Waktu	91
3.2.	Pendekatan Penelitian	91
3.3.	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	91
3.4.	Analisa Data	92
3.4.1.	Analisa Investasi Proyek	92
3.4.2.	Analisa Keputusan Pendanaan	95
3.4.3.	Analisa Leverage	95
3.4.4.	Metode metode Penilaian Investasi	96



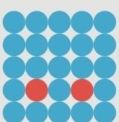
IV. PROFIL PROYEK	98
4.1. Gambaran Umum Perusahaan	98
4.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan	98
4.1.2 Manajemen Perusahaan.....	99
4.1.3 Lokasi Proyek	100
4.1.4 Profil Wilayah	100
4.1.4.1 Profil Sawit Wilayah	101
4.2. Aspek Teknis Proyek	102
4.2.1 Teknis Pembangunan Kebun Kelapa Sawit.....	102
4.2.2 Pembangunan Unit Pengolahan Kelapa Sawit.....	111
4.3. Tinjauan Industri Kelapa Sawit	113
4.3.1 Profil Industri Hulu Kelapa Sawit	113
4.3.1.1 Potensi & Luas Area Perkebunan Sawit	115
4.3.1.2 Peluang Industri Hulu Kelapa Sawit	116
4.3.2 Profil Industri Hilir Kelapa Sawit	117
4.3.3 Peluang Industri Hilir Kelapa Sawit	117
4.3.4 Perkembangan Kelapa Sawit Dunia	118
4.3.4.1 Produksi CPO Dunia	118
4.3.4.2 Impor CPO Dunia	119
4.3.4.3 Ekspor CPO Dunia	119
4.3.5 Perkembangan Kelapa Sawit Indonesia	120
4.3.5.1. Perkembangan Produksi (Supply) CPO dalam Negeri	120
4.3.5.2. Permintaan (Demand) CPO dalam Negeri	121
4.3.5.3. Kebijakan Pemerintah Terkait Sawit Nasional	122
4.3.6 Prospek Minyak Sawit Nasional & Dunia	123
4.3.7 Trend Harga Komoditas CPO dan TBS	126
4.3.7.1. Perkembangan Tahunan Harga Komoditas CPO dan Harga TBS.....	126
4.3.7.2. Kondisi Terkini Harga TBS dan CPO di Indonesia	129
4.4. Aspek Sosial Ekonomi dan Lingkungan Proyek	131
V. HASIL DAN PEMBAHASAN	134
5.1. Rencana Investasi Proyek PT.AUS	134
5.2. Asumsi-asumsi Rencana Investasi Proyek PT.AUS.	137
5.2.1. Asumsi Teknis Pembangunan Proyek	138
5.2.2. Asumsi Finansial Pembangunan Proyek	141
5.2.2.1. Biaya-Biaya Pembangunan Proyek	144
5.2.2.2 Biaya Modal Tertimbang Rata-Rata (Weight Average Cost of Capital)	148
5.3. Analisa Keputusan Investasi Proyek	150
5.3.1. Analisa Keputusan Bila Dibiayai Dengan Modal Sendiri	150
5.3.2. Analisa Proyek Dibiayai Dengan Kredit Bank	152
5.3.3. Analisa Leverage	157
5.3.4. Analisa Sensitivitas	160
5.3.4.1 Analisa Sensitivitas Inti	161

5.3.4.2 Analisa Sensitivitas Plasma	164
5.4. Rekomendasi dan Saran Kepada Manajemen Bank X	167
VI. KESIMPULAN DAN SARAN	172
6.1. Kesimpulan	172
6.2. Saran	175
DAFTAR PUSTAKA	177
LAMPIRAN	179



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IPB, tahun 2010



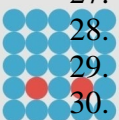
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



Hak cipta dilindungi Undang-Undang



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

DAFTAR TABEL

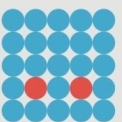
Nomor		Halaman
1.	Dosis penggunaan Herbisida.....	58
2.	Daftar Hama dan Penyakit Tanaman Kelapa Sawit.....	60
3.	Beberapa Tingkatan Fraksi Tandan Buah Segar	65
4.	Jumlah dan Kapasitas Industri Pengolahan Kelapa Sawit (CPO dan PKO) Indonesia Tahun 2008.....	68
5.	Asumsi Cashflow	94
6.	Luas Area dan Produksi Kelapa Sawit Kalimantan Tengah Menurut status perusahaan Tahun 2006 s/d 2008	102
7.	Kriteria Intensitas Faktor Penghambat Kelas Kesesuaian Lahan Tanah Gambut untuk Kelapa Sawit	103
8.	Kriteria Kelas Kesesuaian Lahan Tanah gambut untuk Kelapa Sawit	103
9.	Produktifitas Kelapa Sawit Kelas Kesesuaian Lahan S3	104
10.	Kondisi Geografis Dan Iklim Lokasi Proyek PT.AUS	105
11.	Hasil Kesesuaian Lahan Proyek PT.AUS	106
12.	Jadwal Pembangunan Kebun Kelapa Sawit.....	110
13.	Proyeksi Produksi Kebun Kelapa Sawit (PT.AUS dan Plasma).....	112
14.	Negara Produsen Utama CPO Dunia 1998 - 2008.....	118
15.	Negara Eksportir Utama CPO Dunia 1998 - 2008	119
16.	Produksi, Stok CPO & Kernel	120
17.	Produksi, Ekspor, Impor, Konsumsi CPO dan PKO Indonesia Tahun 2000 – 2007	121
18.	Total Konsumsi, Pangsa Pasar CPO, Kedelai, Bunga Matahari dan Minyak Lain, 1993 – 2007 dan Proyeksi 2008 – 2012..	123
19.	Proyeksi Konsumsi CPO Indonesia	124
20.	Produksi Biodiesel 2008-2009 dan Proyeksi 2010	124
21.	Ketetapan Pemerintah Tentang Penggunaan Minimum Biodiesel.....	125
22.	Kebutuhan Biaya Investasi Kebun Kelapa Sawit beserta Infrastruktur pendukung dan PKS	134
23.	Realisasi Pembangunan Kebun Plasma Tahun 2009	137
24.	Asumsi Produktivitas Lahan S3 dan Rendemen CPO dan Kernel	138
25.	Rencana Jadwal Tanam Proyek	139
26.	Biaya Pemeliharaan Tanaman Menghasilkan	145
27.	Tarif Penyusutan dan Amortisasi Kebun per Tahun	146
28.	Tarif Penyusutan dan Amortisasi PKS per Tahun	147
29.	Perhitungan WACC untuk Inti (PT. AUS)	148
30.	Perhitungan WACC untuk Plasma (Koperasi HS)	149
31.	Proyeksi Arus Kas.....	151
32.	Kriteria Kelayakan Proyek.....	154
33.	Hasil Perhitungan DOL, DFL dan DCL	157
34.	Perubahan Variabel Penduga Sensitivitas Proyek Inti.....	161

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengummumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IPB, tahun 2010



MB-IPB
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

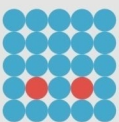
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



DAFTAR GAMBAR

Nomor		Halaman
1	Produksi Minyak Sawit Indonesia dan Malaysia 1990 – 2008.....	1
2	Pembiayaan Perbankan Nasional di Sektor Perkebunan 2003 – 2009.	2
3	Konsumsi CPO Dunia Tahun 2008 – 2009.....	3
4	Diagram Kegiatan Operasional Pembukaan Lahan Gambut untuk Areal 3.000 ha.....	42
5.	Contoh Lay Out Jaringan Saluran Drainase di Lahan Gambut.....	45
6	Pintu Air.....	46
7.	Penampang Melintang Bendungan Permanen	47
8.	Bendungan Sementara.....	47
9.	Pompa air	48
10.	Tanggul Air	48
11.	Alat Pengukur Permukaan Air	50
12.	Penampang Melintang Jalan di Lahan Gambut	55
13.	Skema Pengolahan Kelapa Sawit.....	67
14.	Skema Penyulingan Minyak Kelapa Sawit.....	68
15.	Skema Kredit Revitalisasi Perkebunan	71
16.	Kerangka Pemikiran.....	90
17.	Struktur Organisasi Manajemen PT.AUS	99
18.	Struktur Organisasi Kebun dan PKS PT.AUS	99
19.	Pohon Industri Kelapa Sawit.....	113
20.	Luas Area Kebun Kelapa Sawit Indonesia 1997 – 2008.....	115
21.	Negara Importir Utama CPO Dunia 1998 – 2008.....	119
22.	Harga CPO Tahunan & Pertumbuhan Harga CPO (tahun 1983 – 2009)	127
23	Harga Bulanan CPO tahun 2008 – 2009	129
24.	Harga Bulanan TBS tahun 2008 – 2009	130

Hak cipta dilindungi Undang-Undang



MB-IPB
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

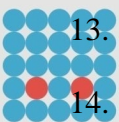
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengummumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

Nomor

1. Lampiran SK Dirjen Perkebunan No. 135/Kpts/RC.110/10/08 (Satuan Biaya per Hektar Perluasan Kelapa Sawit Tahun 2008-2009)
2. Anggaran Biaya Pembangunan Kebun Kelapa Sawit dan Rencana Jadwal Investasi
 - 2A. Proyeksi Biaya Pembangunan Kebun (TBM 0)
 - 2B. Proyeksi Biaya Pembangunan kebun (TBM 1 s/d TBM 3)
3. Rencana dan Anggaran Biaya Investasi Pabrik Kelapa Sawit dan Infrastruktur Kebun-PKS (Non Tanaman) dan Rencana Jadwal Investasi
 - 3.A Rincian RAB Investasi Pabrik Kelapa Sawit
 - 3.B Rincian RAB Investasi Infrastruktur Kebun-PKS (Non Tanaman)
4. Perhitungan Bunga Masa Pembangunan
 - 4A. Proyeksi Produktivitas & Produksi Kebun inti PT.AUS dan Kebun Plasma
 - 4B. Proyeksi Produksi CPO & Kernel
 - 4C. Proyeksi Penjualan CPO dan Kernel PT. AUS
 - 4D. Proyeksi Penjualan TBS Plasma kepada inti
 - 4E. Proyeksi Harga Pokok Produksi Kebun Inti dan Kebun Plasma
 - 4F. Proyeksi Harga Pokok Produksi CPO dan Kernel
5. Proyeksi Biaya Pemeliharaan TM
 - 5A. Proyeksi Biaya penyusutan dan Amortisasi
 - 5B. Arus Kas Kondisi Pengujian (*Base Case Condition*)
 - 5C. Arus Kas implementasi Plasma (Koperasi HS)
6. Pengujian Kelayakan Investasi (Plasma)
 - 6A. Arus Kas Implementasi Inti (PT.AUS)
 - 6B. Pengujian Kelayakan Investasi Inti (PT.AUS)
7. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Inti Sensitivitas Harga
8. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Inti Sensitivitas Suku Bunga
9. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Inti Sensitivitas Biaya
10. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Inti Sensitivitas Produksi
11. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Inti Sensitivitas Harga, Suku Bunga, Biaya dan Produksi
12. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Plasma Sensitivitas Harga
13. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Plasma Sensitivitas Suku Bunga



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

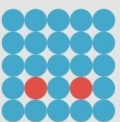
DAFTAR LAMPIRAN

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IPB, tahun 2010



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

17. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Plasma Sensitivitas Biaya
18. Proyeksi Arus Kas dan Analisa Kelayakan Proyek Plasma Sensitivitas Produksi

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.