



## RINGKASAN EKSEKUTIF

**Hardy Benry Simbolon, Kajian Peranan dan Kontribusi Subsidi Pemerintah Dalam mendukung Kelayakan Investasi Transmigran Peserta Agroestate (Studi Kasus Proyek Agroestate Komoditi Jambu Mete di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara). Dibawahi bimbingan Hamdani M.Syah sebagai Ketua Komisi Pembimbing dan Aji Hermawan sebagai Anggota.**

Konsep Agroestate mengambil analogi "Real Estate", yang diterapkan bagi transmigrasi. Pada konsep ini dengan bertumpu pada berbagai komoditas yang memiliki keunggulan-keunggulan secara ekonomis, transmigran TSM dapat membeli suatu pers. kebun lengkap dengan rumah dan pekarangannya yang dijual oleh investor/developer.

Untuk mendukung terlaksananya Agroestate, masih tersedia peluang bagi transmigran TSM mendapatkan subsidi pemerintah dalam batas-batas yang wajar yang dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan potensi ekonomi proyek Agroestate ini. Masalahnya adalah apakah pemberian subsidi ini dapat meningkatkan daya tarik proyek Agroestate bagi calon peserta, pihak swasta dan pihak bank calon pemberi kredit ?

Tujuan utama penelitian adalah untuk memberikan masukan bagi proses pengambilan keputusan dalam menetapkan komponen pembiayaan dan besaran dana subsidi Pemerintah, yang diperlukan untuk mendukung kelayakan pembangunan proyek investasi Agroestate. Sedangkan tujuan khususnya adalah mengukur tingkat pengembalian proyek Agroestate dari sisi perusahaan inti (PT.AP) maupun dari sisi

1. Dilarang mengutip/mengalir/mencetak/menggunakan kembali seluruh atau sebagian isi karya tulis ini tanpa menuliskan sumber :  
a. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain.  
2. Dilarang menggunakan gambar/gambar lain yang terdapat dalam karya tulis ini dalam bentuk apapun dalam IPR.

© Hak Cipta Milik IPR  
M.B-IPB  
Institut Pertanian Bogor  
Jalan Puncak, Manajem, dan Bontol  
Bogor 16151

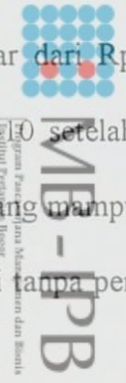


transmigran peserta, tanpa pemberian subsidi maupun dengan pemberian subsidi, serta meniadakan upaya-upaya lain yang dapat ditempuh untuk mensukseskan proyek Agroestate tersebut.

Kelayakan investasi perusahaan inti ditentukan berdasarkan kriteria tingkat pengembalian (IRR) investasi perusahaan inti, yang harus lebih besar dari bunga kredit komersial (20%). Sedangkan kelayakan investasi transmigran peserta ditentukan berdasarkan 3 (tiga) kriteria, yakni tingkat pengembalian investasi (IRR) usaha taninya yang harus lebih besar dari bunga KKPA (14%), tingkat pendapatan per KK per tahun minimal Rp. 3.500.000,- harus dapat dicapai pada tahun ke-5 setelah penempatan, serta tingkat bunga kredit pemilikan rumah (*Rate of Return*) yang mampu dibayar harus lebih besar dari bunga kredit (8,5%). Perhitungan dilakukan dengan menggunakan *discounted cash-flows methods*.

Analisis yang dilakukan memberikan hasil-hasil sebagai berikut :

1. Nilai IRR Investasi Perusahaan Inti sebesar 28,13 %, lebih tinggi dari biaya kredit (20%), berarti proyek layak diteruskan.
2. Tanpa subsidi pemerintah, IRR investasi usaha tani para transmigran peserta proyek Agroestate berkisar antara 18,38% sampai dengan 21,18%. Tingkat pendapatan lebih besar dari Rp. 3.500.000/KK/tahun dapat dicapai pada tahun ke-8 sampai tahun ke-10 setelah penempatan. Tingkat bunga kredit pemilikan rumah (*rate of return*) yang mampu dibayar berkisar pada angka 0,07% sampai dengan 4,45%. Hal ini berarti tanpa pemberian subsidi, proyek Agroestate ini belum layak ditinjau dari



1. Dilarang menyalin atau menjiplak sebagian atau seluruh isinya tanpa mengizinkan atau menyetujui dari penulis. 2. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan komersial. 3. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan politik, agama, ras, atau golongan. 4. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang bertentangan dengan hukum dan peraturan yang berlaku. 5. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak cipta. 6. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak paten. 7. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak merek. 8. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan. 9. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak desain industri. 10. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan industri. 11. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan kimia. 12. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan farmasi. 13. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan makanan dan minuman. 14. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan kosmetik. 15. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan tekstil. 16. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan otomotif. 17. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan elektronik. 18. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan komputer. 19. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan telekomunikasi. 20. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan energi. 21. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan lingkungan. 22. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan kesehatan. 23. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan pendidikan. 24. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan hiburan. 25. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan seni. 26. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan olahraga. 27. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan permainan. 28. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan transportasi. 29. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan konstruksi. 30. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan arsitektur. 31. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain industri. 32. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain produk. 33. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain grafis. 34. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain interior. 35. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain eksterior. 36. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain landscape. 37. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain urban. 38. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain regional. 39. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain nasional. 40. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain internasional. 41. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain global. 42. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain universal. 43. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain inklusif. 44. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain berkelanjutan. 45. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain ramah lingkungan. 46. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat energi. 47. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat air. 48. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat bahan. 49. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat waktu. 50. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat biaya. 51. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat tenaga. 52. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat ruang. 53. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat lahan. 54. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya alam. 55. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya manusia. 56. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya finansial. 57. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya sosial. 58. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya budaya. 59. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya spiritual. 60. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya intelektual. 61. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya emosional. 62. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya psikologis. 63. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya fisiologis. 64. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya biologis. 65. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya kimia. 66. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya fisik. 67. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya mekanis. 68. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya listrik. 69. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya termal. 70. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya akustik. 71. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya optik. 72. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya magnetik. 73. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya gravitasi. 74. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya nuklir. 75. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya kosmik. 76. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya astronomis. 77. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya geologis. 78. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya klimatologis. 79. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya oseanografis. 80. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya atmosferis. 81. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya hidrometeorologis. 82. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya hidrologis. 83. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologis. 84. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 85. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 86. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 87. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 88. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 89. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 90. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 91. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 92. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 93. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 94. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 95. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 96. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 97. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 98. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 99. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi. 100. Dilarang menggunakan sebagian atau seluruh isinya untuk tujuan yang melanggar hak penemuan desain hemat sumber daya limnologi.



pendapatan transmigran peserta dan tingkat kemampuan membayar pengembalian kredit pemilikan rumah.

3. Dengan pemberian subsidi, IRR investasi usaha tani para transmigran peserta meningkat menjadi berkisar antara 19,55 % sampai dengan 22,91%. Tingkat pendapatan lebih besar dari Rp. 3.500.000,-/KK/tahun dapat dicapai pada tahun ke-5 sampai tahun ke-9 setelah penempatan. Tingkat bunga kredit pemilikan rumah yang mampu bayar berbeda-beda tergantung paket subsidi yang diberikan.

Berdasarkan hasil analisis dapat diambil beberapa kesimpulan penelitian sebagai berikut :

1. Tanpa pemberian subsidi, investasi proyek Agroestate ini layak pada sisi PT. AP, yang akan mendapatkan keuntungan ganda, yaitu pemecahan masalah kekurangan tenaga kerja, resiko investasi menjadi terbagi (*risk sharing*) dan menikmati tingkat keuntungan yang cukup besar. Sedangkan dari sisi transmigran peserta dinilai belum layak.
2. Pemberian subsidi pada komponen investasi usaha tani akan meningkatkan IRR usaha tani, meningkatkan pendapatan transmigran peserta serta berdampak pada peningkatan kemampuan membayar pengembalian kredit investasi pemilikan rumah. Dengan perkataan lain subsidi pada komponen usaha tani akan memberikan pengaruh ganda dan besar pada keberhasilan proyek Agroestate.
3. Walaupun sebagian biaya investasi telah disubsidi oleh pemerintah, dari sisi pihak bank yang akan mendanai investasi pemilikan rumah melalui kredit, proyek Agroestate ini tidak menarik dan tidak layak diteruskan, karena proyeksi

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber. 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian, penulisan artikel, atau tinjauan ilmiah. 3. Dilarang menggunakan gambar atau seluk-beluk karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.

Hak Cipta dilindungi Undang-undang © Hak Cipta Milik IPB



MB-IPB



kemampuan transmigran peserta untuk membayar kredit pemilikan rumah sangat rendah di bawah tingkat bunga kredit (8,5%).

4. Dengan pendapatan transmigran peserta, proyek Agroestate ini juga kurang menarik walaupun ada pemberian subsidi maksimal yang mirip dengan pemberian subsidi pada pelaksanaan TSB. Masalahnya adalah pada proyeksi pendapatan yang tidak memadai pada 8 tahun pertama sejak menetap. Apabila masalah ini dapat diatasi maka proyek Agroestate ini akan menjadi menarik bagi para transmigran.

5. Secara umum dapat dikatakan bahwa kebijaksanaan yang ada dalam alokasi subsidi menyebabkan peluang subsidi pemerintah dalam pelaksanaan TSM-Agroestate komoditi jambu mete di Tinanggea kurang dapat memberikan peranan dan kontribusi agar proyek Agroestate ini menarik bagi berbagai pihak dan bisa berhasil.

Dalam rangka meningkatkan daya tarik dan menjamin keberhasilan proyek Agroestate ini, disarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. Pemerintah meninjau kembali berbagai kebijaksanaannya yang berhubungan dengan pemberian subsidi, yakni lebih mengarahkan subsidi pada usaha produktif (usaha tani). Perlu dirancang upaya pemberian subsidi tidak hanya untuk komponen investasi tanaman pangan, melainkan juga subsidi untuk komponen investasi kebun; misalnya dengan bantuan penyiapan lahan, pengadaan bibit dan lain-lain.

2. Perusahaan inti (PT.AP) mengupayakan solusi untuk mengatasi masalah rendahnya tingkat pendapatan transmigran pada 8-10 tahun sejak penempatan. Untuk itu ada beberapa alternatif upaya yang dapat dilakukan yaitu :

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



MB-IPB

Organisasi Penelitian, Manajemen dan Bisnis  
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber atau dengan cara lain.  
a. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan disertasi atau sejenisnya.  
b. Pengutipan tidak diperkenankan untuk tujuan komersial, termasuk untuk memperkaya database atau sistem retrieval lainnya.  
2. Dilarang mengunggah, menyalin, atau menyebarkan karya tulis ini dalam bentuk elektronik atau digital tanpa izin IPB.

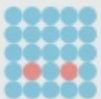


- Mengurangi biaya bunga dan biaya manajemen pada masa pembangunan, sehingga harga jual kebun menjadi lebih rendah, yang berarti mengurangi penghasilan petani. Biaya-biaya tersebut dapat dianggap sebagai biaya tidak relevan untuk diperhitungkan atau dianggap *sunk cost*.

- Meningkatkan harga pembelian (*transfer*) gelondong biji mete. Misalnya seperti penurunan harga *transfer* TBS kelapa sawit pada pola PIR-Trans, sehingga dapat meningkatkan pendapatan para transmigran peserta.

- Memberikan bantuan untuk pemenuhan kebutuhan hidup para transmigran peserta, yang berarti menaikkan tingkat pendapatan para transmigran peserta di satu pihak tetapi di lain pihak akan meningkatkan biaya operasional perusahaan transmigrasi.

© Hak Cipta Milik IPB  
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 mengutip sumber :  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak diperbolehkan untuk tujuan komersial.  
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.