

Analisis Valuasi Ekonomi Investasi Perkebunan Kelapa Sawit Di Provinsi Jambi (Studi Kasus Perkebunan Kelapa Sawit Pt Xyz)

Asyuzal¹⁾, Edison²⁾ dan Suandi²⁾

- 1) Alumni Program Studi Ilmu Lingkungan Universitas Jambi; e-mail : as.asyuzal@yahoo.com
- 2) Dosen Jurusan Program Studi Ilmu Lingkungan Universitas Jambi

ABSTRAK

Tujuan studi analisis valuasi ekonomi investasi perkebunan kelapa sawit ini adalah (1) Menganalisis kelayakan finansial pada investasi perkebunan kelapa sawit sebagai salah satu alternatif pilihan penggunaan lahan dan (2) Menganalisis Kelayakan finansial perkebunan kelapa sawit yang memasukan komponen biaya lingkungan dan manfaat lingkungan (Valuasi Ekonomi) Penelitian ini dilakukan di Provinsi Jambi yang di fokuskan pada valuasi ekonomi investasi perkebunan kelapa sawit PT XYZ Provinsi Jambi. Penelitian ini dilaksanakan tahun 2015 Dari hasil penelitian dapat disimpulkan berdasarkan analisis finansial, investasi perkebunan kelapa sawit skala besar (10.000 ha) layak untuk dilaksanakan karena manfaat yang diterima oleh investor lebih besar dibandingkan dengan total biaya yang dikeluarkan. NPV perkebunan kelapa sawit sebesar Rp. 1.697.200 juta (*internal rate of return* sebesar 23,56%) dan B/C nya 8,71. Berdasarkan analisis valuasi ekonomi, yaitu dengan turut memperhitungkan total biaya lingkungan dan manfaat lingkungan yang terjadi, besarnya NPV tergantung dari berapa besarnya biaya lingkungan dan manfaat lingkungan yang mungkin terjadi. maka besarnya NPV adalah Rp. 1.664.700 juta, IRR nya 21,89% dan B/C nya 8,4.

Kata Kunci : valuasi ekonomi, investasi perkebunan, dan kelapa sawit,

ABSTRACT

The objective of study is to analyze palm oil investment economic valuation as one choice alternative using land, and to analyze palm oil estate investment by inputing environmental cost and environmental benefit (Economic Valuation). Research was conducted in Jambi Province focused on palm oil estate investation in PT XYZ Jambi Province. Research was conducted in 2015. From research result, it can concluded that based on financial analysis, palm oil estate investmenst on high scale (10.000 ha) was feasible to operate because benefit gotten was bigger than total cost occurred. NPV on palm oil estate was Rp. 1.697.200 million (*internal rate of return* was 23,56%) and B/C was 8,71. Based on economic valuation analysis, by counting environmental cost and environmental benefit, NPV on palm oil estate was Rp. 1.664.700 million (*internal rate of return* was 21,89%) and B/C was 8,4.

Keywords : economic valuation, estate investment, and palm oil

PENDAHULUAN

Provinsi Jambi terletak di daerah tropis yang mempunyai potensi untuk pembangunan pertanian sesuai iklim tropisnya. Provinsi Jambi mempunyai beberapa komoditi unggulan yaitu kelapa sawit, karet dan kayu dimana komoditi tersebut besar nilai ataupun volumenya terhadap komoditi ekspor pertanian. Sektor pertanian memiliki kontribusi yang nyata sangat besar dalam perekonomian Provinsi Jambi. Sektor

pertanian menyumbangkan rata-rata 30,24% bagi PDRB Provinsi Jambi dan subsektor perkebunan menyumbangkan rata-rata 12,44% dari Tahun 1999-2014 (Badan Pusat Statistik Provinsi Jambi. 2015).

Sementara pertumbuhan sub-sektor perkebunan kelapa sawit telah menghasilkan manfaat ekonomi yang penting, pengembangan areal perkebunan kelapa sawit ternyata menyebabkan meningkatnya ancaman terhadap keberadaan hutan alam tropis Indonesia, hal ini terjadi karena pengembangan areal perkebunan kelapa sawit utamanya dibangun pada areal hutan konversi. Dampak negatif terhadap lingkungan menjadi bertambah serius karena dalam praktiknya pembangunan perkebunan kelapa sawit tidak hanya terjadi pada kawasan hutan konversi, melainkan juga merambah kekawasan hutan produksi, bahkan di kawasan konservasi yang memiliki ekosistem yang unik dan mempunyai nilai keanekaragaman hayati yang tinggi (Manurung, 2000 ; Potter dan Lee, 1998a).

Berbagai permasalahan lingkungan yang disebutkan di atas dan berbagai dampak negatif lainnya terhadap lingkungan akibat konversi hutan alam menjadi areal perkebunan kelapa sawit. Sebagai akibat ekosistem hutan hujan tropis diubah Biaya lingkungan dan biaya social serta manfaat yang terjadi seharusnya turut diperhitungkan dalam analisis investasi perkebunan kelapa sawit. Namun demikian perusahaan perkebunan Negara maupun swasta tidak pernah memasukan komponen biaya lingkungan dan biaya sosial ini dalam Analisis finansial proyek pembangunan perkebunan kelapa sawit. Hal ini terjadi karena dalam penyusunan Feseability Studi atau penyusunan Amdal komponen biaya-biaya lingkungan dan sosial yang timbul tidak ditanggung (dibayar) oleh perusahaan perkebunan pada saat melakukan investasi (Munasinghe, 1993 dan Kramer, dkk. 1995).

Biaya yang terjadi sebagai akibat munculnya konflik sosial berkepanjangan antara perusahaan perkebunan dengan masyarakat akan dibayar dengan mahal oleh perusahaan setelah kegiatan bisnis perkebunan kelapa sawit berjalan. Sementara itu, masyarakat (khususnya masyarakat setempat) yang mengalami dampak negatif dari keberadaan proyek pembangunan perkebunan kelapa sawit, merupakan pihak yang menanggung biaya sosial dan biaya lingkungan yang terjadi sejak awal dimulainya proyek pembangunan perkebunan kelapa sawit. Semua biaya lingkungan dan biaya sosial yang terjadi selama ini sesungguhnya menjadi biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat/negara Indonesia, bahkan turut ditanggung oleh masyarakat internasional. Oleh karena itu, para pembuat kebijakan dan khususnya para pengambil keputusan di pemerintahan dalam mengevaluasi (menilai) analisis biaya dan manfaat proyek pembangunan perkebunan kelapa sawit harus turut memperhitungkan berbagai biaya lingkungan dan biaya sosial tersebut (Wirasapoetra, dan Sarmiah. 1998)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Perkebunan Kelapa Sawit PT XYZ Provinsi Jambi yang di fokuskan pada valuasi ekonomi investasi perkebunan kelapa sawit. Penentuan lokasi dilakukan secara sengaja dengan mempertimbangkan bahwa Provinsi Jambi merupakan daerah yang memiliki potensi pengembangan kelapa sawit. Perusahaan XYZ secara sengaja dipilih untuk objek pengamatan karena perusahaan ini telah mempertimbangkan komponen lingkungan dalam operasinya. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan beberapa variabel yang berperan dalam valuasi ekonomi investasi perkebunan kelapa sawit di Provinsi Jambi. Penelitian ini dilaksanakan tanggal 1 November 2015 sampai dengan 30 November 2015.

Untuk menjawab tujuan penelitian, sesuai dengan tahapan analisis data, maka dalam studi ini formulasi analisis dilakukan dengan menggunakan Extended Net Present Value dan Extendend Benefit-Cost Analysis untuk analisis manfaat-biaya finansial, lingkungan dan sosial perkebunan kelapa sawit. Menurut Kadariah et al. (1999), rumus untuk Extended Net Present Value adalah sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} \quad (1)$$

$$t=1 (1 + i)^t$$

dimana :

NPV = Nilai sekarang netto manfaat finansial, dan lingkungan B_t = Seluruh Manfaat finansial, dan lingkungan

C_t = Seluruh biaya finansial, dan lingkungan i = Discount rate

t = tahun, $t=0$ sampai dengan $t = 27$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Produksi Perkebunan Kelapa Sawit

Perkebunan kelapa sawit pada PT XYZ akan menghasilkan berbagai macam produk antara lain TBS (Tandan Buah Segar), CPO (Crude Palm Oil) dan KPO (Kernel Palm Oil). Sementara itu produksi perkebunan kelapa sawit dari masing- masing produknya dapat dilihat grafik pada gambar 1. berikut.



Gambar 1. Grafik Produksi TBS, CPO, dan KPO pada PT XYZ (Sumber Data diolah)

Analisis Finansial Investasi Perkebunan Kelapa Sawit

Analisis finansial bertujuan untuk menilai apakah suatu kegiatan tertentu dilaksanakan layak secara finansial, atau dapat memberikan keuntungan finansial bagi perusahaan yang bertujuan untuk memaksimalkan keuntungan. Dalam mengambil keputusan berdasarkan penilaian kelayakan suatu kegiatan, sangat penting untuk turut memperhitungkan semua biaya dan manfaat yang relevan dan/atau benar terjadi sebagai akibat pelaksanaan kegiatan.

Kelayakan finansial suatu kegiatan ditunjukkan oleh nilai NPV (*net present value*), B/C ratio (*Benefit-Cost Ratio*), atau IRR (*Internal Rate of Return*). Nilai NPV, B/C ratio dan IRR sesungguhnya saling berhubungan satu sama lainnya. Suatu kegiatan dikatakan layak secara finansial (menguntungkan bagi perusahaan) bila nilai NPV-nya positif. Bila NPV positif artinya nilai B/C ratio-nya lebih besar dari satu, dan nilai IRR-nya lebih besar dari tingkat suku bunga diskonto (*discount rate*) yang dipergunakan dalam

perhitungan nilai NPV. Jadi salah satu dari ketiga nilai tersebut dapat dipergunakan untuk mengambil keputusan apakah suatu kegiatan akan menguntungkan (layak) atau tidak secara finansial.

Biaya (Investasi) Perusahaan Non Lingkungan

Semua biaya yang dikeluarkan dan manfaat yang diterima oleh perusahaan dalam pelaksanaan kegiatan proyek perkebunan kelapa sawit diidentifikasi dan dicatat secara rinci setiap Tahun, selama umur proyek.. Aliran kas terdiri dari aliran pengeluaran (*outflow*), yaitu semua biaya per tahun, dalam nilai uang, yang dikeluarkan oleh perusahaan selama pelaksanaan kegiatan, dan aliran penerimaan (*inflow*), yaitu semua penerimaan per-tahun, dalam nilai uang, yang diterima oleh perusahaan dari pelaksanaan kegiatan perkebunan kelapa sawit, yaitu dari Tahun ke- 0 sampai dengan Tahun ke-27.

Total biaya per-tahun untuk pelaksanaan kegiatan perkebunan kelapa sawit merupakan penjumlahan dari semua pengeluaran dalam kurun waktu satu Tahun tertentu, untuk melaksanakan kegiatan tertentu, sesuai dengan jadwal pelaksanaan kegiatan. Biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan dalam pelaksanaan kegiatan proyek di antaranya adalah biaya untuk: 1) investasi tanaman dan, 2) investasi non tanaman kelapa sawit, 3) investasi biaya umum, 4) investasi Pabrik CPO & Kernel Kapasitas 60 ton TBS/Jam. Pengeluaran biaya proyek dimulai dari Tahun ke-0, yaitu mulai dari tahapan pembukaan lahan, biaya pada Tahun ke-1 berupa biaya investasi tanaman kelapa sawit, dan berbagai pengeluaran biaya lainnya, sesuai dengan rencana kegiatan proyek sampai dengan Tahun ke-27. Investasi dan pengeluaran perkebunan kelapa sawit selama 27 Tahun kegiatan dapat dilihat pada Tabel 1 dan Tabel 2. Pengeluaran untuk pengadaan pengolahan Kelapa Sawit (PKS) kapasitas 60 ton TBS/jam sebesar Rp. 130,12 milyar. Cukup banyak komponen yang digunakan untuk investasi pabrik CPO dan KPO kapasitas 60 ton/jam.

Tabel 1. Investasi Tanaman & Non Tanaman PT XYZ

No.	Uraian	Fisik	Biaya (Rp juta)	Persen (%)
I	Investasi Tanaman	10.000 Ha	421.770	86.66
II	Investasi Non Tanaman	Unit	64.926,20	13,34
	TOTAL I + II		486.696,20	100

Tabel 1 memperlihatkan total pengeluaran untuk investasi tanaman dan non tanaman. Biaya investasi untuk tanaman sebesar Rp. 421.770 juta, sedangkan investasi non tanaman sebesar Rp 64.926,20 juta, sehingga totalnya Rp 486.696,20 juta.

Penerimaan Perusahaan

Total penerimaan (manfaat) per-tahun yang diterima dari pelaksanaan kegiatan perkebunan kelapa sawit merupakan penjumlahan dari semua penerimaan dalam kurun waktu satu Tahun tertentu, selama jangka waktu umur kegiatan. Penerimaan dalam nilai uang, diperoleh dari hasil penjualan CPO dan KPO yang dijual di pasar domestik maupun yang diekspor. Tanaman kelapa sawit baru mulai menghasilkan TBS pada Tahun ke-4 (*gestation period* 3 Tahun), sehingga penerimaan proyek dari hasil penjualan CPO dan KPO baru mulai dihasilkan pada Tahun ke-4, kemudian terus berlanjut sampai dengan Tahun ke-27. Penerimaan perkebunan kelapa sawit selama 27 Tahun kegiatan dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Penerimaan dari CPO dan KPO serta Penerimaan Total

Field Age	Y	Penerimaan			
		CPO	KPO	Total (Rp.000/ha)	Total (Rp.juta/10.000 ha)
0-3	0	0	0	0	0
4-7	4	951.345	137.102	1.088.447	10.884.470
Rata-rata	R	39.639,38	5.713	45.351,98	453.519,8

Sumber: Data diolah.

Penerimaan perusahaan perkebunan kelapa sawit dihitung selama jangka waktu umur kegiatan. Besarnya penerimaan pada suatu periode tertentu sangat ditentukan oleh luas penanaman, produktivitas tanaman, ekstraksi CPO dan KPO. Produktivitas tanaman ditentukan oleh profil produksi yang mengikuti umur tanaman, sementara itu penerimaan CPO dan KPO selama umur tanaman dapat dilihat pada Tabel 2.

Berdasarkan hasil perhitungan analisis finansial, dengan tingkat suku bunga diskonto (*discount rate*) sebesar 12%, proyek perkebunan kelapa sawit skala besar (10.000 ha) memberikan nilai NPV sebesar Rp. 1.697.200 juta dan nilai IRR sebesar 23,56 % dan nilai B/C sebesar 8,71. Untuk lebih jelasnya lihat Tabel 5. Dengan demikian, perkebunan kelapa sawit skala besar secara finansial sangat layak dan menguntungkan.

Analisis Valuasi Ekonomi Investasi Perkebunan Kelapa Sawit

Berbeda dengan analisis financial yang tidak memasukkan komponen lingkungan, dalam analisis valuasi ekonomi berbagai biaya lingkungan dan manfaat lingkungan yang mungkin atau potensial terjadi turut diperhitungkan dalam menilai kelayakan investasi suatu kegiatan. Kriteria kelayakan investasi tetap sama, yaitu berdasarkan NPV. Dalam studi ini biaya lingkungan dan biaya sosial yang diperhitungkan dari berbagai komponen. NPV hasil perhitungan analisis finansial (pada tingkat suku bunga diskonto = 12%) sebesar Rp. 1.697.200 juta dengan IRR sebesar 23,56% serta B/C sebesar 8,71 yang berarti investasi layak. Selanjutnya perhitungan valuasi ekonomi dengan memasukan besarnya biaya lingkungan yang diperhitungkan adalah investasi proyek menjadi tetap layak karena NPV tetap positif, yaitu Rp. 1.664.700 juta dengan nilai IRR sebesar 21,89% dan B/C sebesar 8,4. Untuk jelasnya dapat dilihat pada Tabel 5 berikut.

Tabel 5. Kelayakan Usaha Perkebunan Kelapa Sawit PT XYZ

no	Item	Penilaian Tanpa Lingkungan	Penilaian Dengan Lingkungan
	NPV (Rp.juta)	1.697.200	1.664.700
	B/C	8,71	8,4
	IRR (%)	23,56	21,89

Dengan demikian, berapa besarnya biaya lingkungan yang mungkin terjadi sangat mempengaruhi hasil perhitungan NPV, atau menentukan layak tidaknya suatu investasi.

Perhitungan NPV dan IRR melalui media komputer untuk perusahaan didasarkan pada pertimbangan memasukkan biaya lingkungan. NPV pada *discount factor* (DF) sebesar 12 % berdasarkan anggaran kebun selama umur proyek diperoleh sebesar positif Rp 1.664.700 juta, yang berarti nilai bersih (net benefit) yang diterima proyek selama 27 Tahun mendatang nilainya sekarang sebesar positif Rp 1.664.700 juta. Sedangkan, kemampuan proyek untuk mengembalikan modal yang diukur berdasarkan IRR sebesar 21,89%. Kalau proyek perkebunan ini hanya memperhatikan nilai kriteria NPV dan IRR ini tanpa meninjau kembali faktor besarnya harga produk (terutama harga ekspor CPO) dan besarnya biaya investasi, maka proyek ini merupakan suatu *competitive investment*, sehingga rencana proyek tersebut sebaiknya perlu dilaksanakan. Karena IRR yang lebih besar dari *social discount rate* (12 %) akan memberikan insentif yang cukup menarik bagi investor untuk menanamkan modalnya pada proyek tersebut

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis valuasi ekonomi, yaitu dengan turut memperhitungkan total biaya lingkungan dan biaya sosial yang terjadi, besarnya NPV tergantung dari berapa besarnya biaya lingkungan dan biaya sosial yang mungkin terjadi. Bila total biaya lingkungan dan biaya sosial yang dikeluarkan oleh perusahaan XYZ sebesar Rp. 830,790 milyar dan manfaat lingkungan sebesar Rp. 691,208 milyar, maka besarnya NPV adalah Rp. 1.664.700 juta, IRR nya 21,89% dan B/C nya sebesar 8,4. Dari perbandingan analisa finansial investasi murni (non biaya lingkungan) dengan memasukan komponen biaya lingkungan dan manfaat lingkungan tidaklah begitu pengaruh terhadap pengurangan pendapatan bagi Perusahaan, karena kedua-duanya masih tetap layak untuk menjalankan investasi usaha. Penerimaan perusahaan berasal dari hasil penjualan CPO dan KPO, disamping itu dalam analisis finansial berbagai biaya lingkungan yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan proyek tidak turut diperhitungkan walaupun biaya ini sesungguhnya adalah biaya riil yang harus dibayar oleh seseorang/masyarakat pada masa sekarang atau di kemudian hari

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Provinsi Jambi. 2015. Jambi Dalam Angka. BPS Jambi.
- Fadhil, H. 2011. Analisis Kelayakan Finansial Proyek Penanaman Kembali Kebun Sawit sebagai Upaya Mengurangi Deforestasi. Tesis. Departemen Manajemen Hutan Fakultas Kehutanan Institut Pertanian Bogor.

- Fauzi, A. 2004. Valuasi Ekonomi Kawasan Konservasi Laut: Penilaian Option Value dengan Model von Neumann-Morgensten. *Jurnal Ekonomi Lingkungan*, pp. 56-63.
- Gray, C. Dkk. 1997 Pengantar Evaluasi Proyek. Edisi Kedua. PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Iyung P. 2011. Panduan Lengkap Kelapa Sawit. Manajemen Agribisnis dari hulu hingga hilir. Penebar Swadaya Cimanggis Depok Jakarta.
- Junaidi, 2005, Analisis Manfaat Biaya Penerapan Pertanian Pada Lahan Konversi. Studi Kasus: Perkebunan Kelapa Sawit dan Perkebunan Karet di Kabupaten Kampar Provinsi Riau (Tesis). Program Studi Ilmu Lingkungan Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta.
- Kadariah *et. al.* 1999. Pengantar Evaluasi Proyek. Edisi Revisi. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta.
- Kramer, R.A., Sharma, N. & Munasinghe, M. 1995 *Valuing Tropical Forests. Methodology and Case Study of Madagascar*. World Bank Environment Paper Number 13. World bank, Washington, D.C., USA.
- Manurung, E.G.T. 2000 Mengapa Konversi Hutan Alam Harus Dihentikan? Makalah disampaikan pada acara Seri Lokakarya Kebijakan Kehutanan, Diselenggarakan oleh Departemen Kehutanan dan Perkebunan bekerja sama dengan Natural Resources Management Program. Jakarta.
- Munasinghe, M. 1993. Environmental Economics and Sustainable Development. World Bank Environment Paper Number 3. The World Bank. Washington D.C.
- Santoso, H. 2000. Moratorium Konversi Hutan Alam, Perspektif Pemerintah. Badan Planologi Kehutanan dan Perkebunan, Departemen Kehutanan.
- Suparmoko, M. 2006. Panduan & Analisis Valuasi Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Konsep, Metode Penghitungan dan Aplikasi). Edisi Pertama. BPFE. Yogyakarta.
- Suparmoko, M, Sudirman, D. Setyanto, Y dan Wibowo, H.S. 2015. Valuasi Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan. BPFE UGM Yogyakarta.
- Suparmoko, M. dan Ratnaningsih, S. M. 2000. Ekonomika Lingkungan. BPFE UGM Yogyakarta.
- Wirasapoetra, K. dan Sarmiah. 1998. Dampak Perkebunan Kelapa Sawit Terhadap Sumberdaya Alam dan Perekonomian Rakyat di Kabupaten Pasis, Propinsi Kalimantan Timur (Kasus Desa-deso di Kecamatan Long Ikis). Yayasan Padi Indonesia dan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia.
- Yani, A. 2011. Penilaian Ekonomi Kawasan Hutan di Indonesia : Pendekatan dalam Penentuan Kelayakan Luas Areal Perkebunan Kelapa Sawit (Studi Kasus di Kabupaten Melawi, Kalimantan Barat). Disertasi. Program Studi Ilmu Lingkungan Program Pasca Sarjana, Universitas Indonesia Jakarta