

**PENILAIAN KELAYAKAN FINANSIAL KEBUN KELAPA SAWIT RAKYAT DI
KABUPATEN ROKAN HULU**

*(Financial Feasibility Assessment Of People's Oil Palm Plantation
In Rokan Hulu District*

**Defidelwina
Universitas Pasir Pengaraian**

ABSTRACT

This study aims to (1) determine the feasibility of people's business oil palm plantation assessment in terms of financial by using investment criteria, (2) to know the sensitivity of people's business oil palm plantation in price changes of both input and output. The research was conducted in Rokan Hulu Regency. The analyzed method used was analysis of the investment criteria of NPV, IRR, BCR, PBP and BEP. The data used are the primary data obtained through interviews using quisoner. The samples taken by Purposive Sampling from 50 respondents of the people pure self oil palm plantation in Rokan Hulu Regency. The results showed that the people oil palm plantations, either before or after financing is feasible to be implemented. The results of sensitivity analysis of input price increases by 10%, and the FFB selling price is considered fixed and FFB sale price fell by 10% and the price of the production factor fixed, either before or after the financing business is still feasible to be implemented. FFB price changes are more sensitive to changes the value of investment criteria than the production factor price changes

Keywords: *financial feasibility, investment criteria*

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui kelayakan usaha perkebunan sawit rakyat dinilai dari sisi finansial dengan menggunakan kriteria investasi, (2) mengetahui sensitivitas usaha kebun kelapa sawit rakyat terhadap perubahan harga baik dari input maupun output. Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Rokan Hulu. Metode analisis yang digunakan adalah analisis kriteria investasi yang terdiri dari NPV, IRR, BCR, PBP dan BEP. Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan menggunakan quisoner. Sampel diambil secara Purposive Sampling sebanyak 50 responden dari petani kelapa sawit rakyat swadaya murni Kabupaten Rokan Hulu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebun kelapa sawit rakyat, baik sebelum pembiayaan ataupun setelah pembiayaan layak untuk diusahakan. Hasil analisis sensitivitas terhadap kenaikan harga faktor produksi sebesar 10%, dan harga jual TBS dianggap tetap, serta harga jual TBS turun sebesar 10% dan harga faktor produksi tetap, baik sebelum ataupun setelah pembiayaan usaha ini masih layak untuk dilaksanakan. Perubahan harga TBS lebih sensitif terhadap perubahan nilai kriteria investasi dibandingkan perubahan harga faktor produksi.

Kata kunci : kelayakan finansial, kriteria investasi

PENDAHULUAN

Kelapa sawit merupakan salah satu komoditas perkebunan sebagai penghasil devisa non migas bagi Indonesia. Cerahnya prospek komoditas ini telah mendorong berbagai pihak untuk mengembangkan usaha perkebunan ini, baik pemerintah, swasta ataupun masyarakat swadaya murni.

Pembangunan perkebunan kelapa sawit mempunyai dampak ganda terhadap ekonomi wilayah, terutama sekali dalam menciptakan kesempatan dan peluang kerja. Pembangunan perkebunan kelapa sawit ini telah memberikan tetesan manfaat (*trickle down effect*), sehingga dapat memperluas daya penyebaran (*power of dispersion*) pada

masyarakat sekitarnya. Semakin berkembangnya perkebunan kelapa sawit, semakin terasa dampaknya terhadap tenaga kerja yang bekerja pada sektor perkebunan dan sektor turunannya. Dampak tersebut dapat dilihat dari peningkatan pendapatan masyarakat petani, sehingga meningkatnya daya beli masyarakat pedesaan, baik untuk kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder (Syahza, 2003 dalam Syahza dan Khaswarina, 2007).

Kabupaten Rokan Hulu merupakan salah satu Kabupaten yang ada di Provinsi Riau. Dimana, tanaman kelapa sawit merupakan salah satu dari tanaman sector perkebunan yang telah berperan penting dalam perekonomian masyarakatnya. Menurut Anonim (2010), produksi kelapa sawit di 16 kecamatan di Kabupaten Rokan Hulu hampir merata. Hal ini, mengindikasikan bahwa basis perekonomian masyarakat adalah tanaman kelapa sawit.

Hasil dan produksi perkebunan rakyat yang tersebar di 16 kecamatan se-Kabupaten Rokan Hulu untuk komoditas unggulan kelapa sawit, hingga saat ini masih rendah dibandingkan dari luas areal yang ada. Rendahnya hasil dan produksi perkebunan milik rakyat, akibat kurangnya pemberdayaan masyarakat, lemahnya pemberdayaan usaha pertanian yang belum profesional sehingga secara ekonomis masyarakat belum memahami budidaya kelapa sawit (Anonim, 2011). Dibandingkan pendapatan petani sawit dan non sawit, pendapatan petani sawit jauh lebih besar dibandingkan petani non sawit. Pendapatan masyarakat petani sawit per tahun adalah Rp. 42 juta sedangkan pendapatan masyarakat petani non sawit/tahun hanya Rp. 3,48 juta (Statistik Perkebunan (2009) dalam Sumardjo, 2010).

Untuk pengembangan kelapa sawit lebih lanjut perlu penilaian terhadap kelayakan

finansial kebun sawit itu sendiri, terutama kebun kelapa sawit rakyat, yang banyak diusahakan masyarakat secara swadaya murni oleh penduduk yang ada di Kabupaten Rokan Hulu. Menurut Husain (1999), analisis suatu usaha tidak lain adalah pengkajian terhadap usaha yang dilaksanakan. Pengkajian dimaksudkan untuk memperoleh pilihan yang terbaik untuk melaksanakan bisnis tersebut. Bisnis seringkali melibatkan jumlah dana yang besar untuk membangun atau melaksanakannya. Pengkajian terhadap kelayakan suatu bisnis dibutuhkan untuk melihat besarnya risiko penanaman modal, apakah investasi menguntungkan atau tidak. Dalam menganalisis kelayakan suatu bisnis tidak seluruh aspek tersebut perlu digunakan tergantung dari situasi dan kondisi serta besar kecilnya dana yang tertanam dalam investasi tersebut dan jenis usaha apa yang akan dibangun.

Tujuan penelitian ini adalah untuk (1) mengetahui kelayakan usaha perkebunan sawit rakyat dinilai dari sisi finansial dengan menggunakan kriteria investasi yaitu NPV, IRR, BCR, PBP dan BEP, (2) mengetahui sensitivitas usaha kebun kelapa sawit rakyat terhadap perubahan harga baik dari input maupun output.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Rokan Hulu. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan menggunakan kuesioner. Sampel diambil secara *purposive sampling* sebanyak 50 responden dari petani kelapa sawit rakyat swadaya murni yang ada di Kabupaten Rokan Hulu.

Analisis yang digunakan untuk mengetahui kelayakan kebun kelapa sawit rakyat ini adalah analisis kriteria investasi yaitu

1. *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value (NPV) adalah kriteria investasi yang banyak digunakan dalam mengukur apakah suatu proyek feasible atau tidak. Perhitungan NPV merupakan *net benefit* yang telah didiskon dengan menggunakan *social opportunity cost of capital* (SOCC) sebagai *discount factor*. Keuntungan neto suatu usaha adalah pendapatan bruto dikurangi jumlah biaya. Maka NPV suatu proyek adalah selisih PV arus benefit dengan PV arus biaya. Secara matematis NPV dapat ditulis sebagai berikut (Gray *et al.*, 2005) :

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

dimana :

- B = *benefit* yang diperoleh setiap tahun dari usahatani kebun kelapa sawit
- C = *cost* yang diperoleh setiap tahun dari usahatani kebun kelapa sawit
- t = tahun perolehan benefit atau cost
- n = jumlah tahun yang dianalisis yaitu 25 tahun
- i = *interest rate* atau tingkat suku bunga

2. *Internal Rate of Return (IRR)*

Internal Rate of Return (IRR) merupakan suatu tingkat *discount rate* yang menghasilkan *net present value* sama dengan nol (0). Dengan demikian jika hasil perhitungan IRR lebih besar dari *social opportunity cost of capital* (SOCC) maka usaha tersebut *feasible* jika sama dengan SOCC berarti BEP dan jika di bawah SOCC berarti tidak *feasible*

Untuk menentukan besarnya nilai IRR harus dihitung NPV_1 dan NPV_2 dengan cara coba-coba. Apabila nilai NPV yang pertama telah menunjukkan nilai yang positif maka *discount faktor* yang kedua harus lebih besar

dari SOCC dan sebaliknya. Formula IRR dapat dirumuskan sebagai berikut : (Ibrahim, 2009)

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \cdot (i_2 - i_1) \quad (2)$$

dimana :

- i_1 = tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV_1
- i_2 = tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV_2

3. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Benefit cost ratio diperoleh dengan membandingkan nilai sekarang dari benefit dengan nilai sekarang dari biaya. Secara matematis *benefit cost ratio* dapat dihitung dengan (Turner *et al.* dalam Noormahayu *et al.*, 2009) :

$$BCR = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}} \quad (3)$$

Jika nilai BCR > 1 maka proyek ekonomis untuk dijalankan.

4. *Pay Back Period (PBP)*

Pay Back Period adalah jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan secara kumulatif sama dengan investasi dalam bentuk *present value*. Formula yang dapat digunakan untuk menghitung *Pay Back Period* adalah sebagai berikut (Ibrahim, 2009) :

$$PBP = T_{p-1} + \frac{\sum_{i=0}^n \bar{I} - \sum_{i=0}^n \bar{B}_{p-1}}{\bar{B}_p} \quad (4)$$

dimana :

PBP = *Payback Period*

Tp-1 = Jumlah benefit yang telah di-discount

\bar{I} = Investasi yang telah di-discount

\overline{B}_{p-1} = Jumlah benefit yang telah di-discount sebelum Payback Period

\overline{B}_p = Jumlah benefit pada Payback Period berada

5. Break Even Point (BEP)

Break even point adalah titik pulang pokok dimana *total revenue = total cost*. Dilihat dari jangka waktu pelaksanaan sebuah proyek, terjadinya titik pulang pokok tergantung pada lama arus penerimaan sebuah proyek dapat menutupi segala biaya operasi dan pemeliharaan beserta biaya modal lainnya. Untuk kelayakan pada BEP ini sangat tergantung pada kemampuan pengusaha dalam mendanai usahanya. Formula yang digunakan untuk menghitung BEP adalah sebagai berikut (Ibrahim, 2009) :

$$BEP = T_{p-1} + \frac{\sum_{i=0}^n \overline{TC} - \sum_{i=0}^n \overline{B}_{p-1}}{\overline{B}_p} \quad (5)$$

\overline{TC} = Total biaya yang telah di-discount

Tujuan analisis sensitivitas adalah melihat apa yang akan terjadi dengan hasil analisis proyek jika ada suatu perubahan dalam dasar-dasar perhitungan biaya atau *benefit*. Dalam analisis sensitivitas setiap kemungkinan itu harus dicoba yang berarti bahwa setiap kali harus diadakan analisis kembali. Hal ini berarti perlu sekali karena analisis proyek didasarkan pada proyeksi-proyeksi yang mengandung banyak ketidakpastian tentang apa yang akan terjadi di waktu yang akan datang. Ada 3 hal yang perlu diperhatikan (Kadariah, dkk, 1999) : (1) terdapatnya *cost overrun* umpamanya terjadi kenaikan dalam biaya konstruksi, (2)

perubahan dalam perbandingan harga terhadap tingkat harga umum, umpamanya penurunan harga hasil produksi dan (3) mundurnya waktu implementasi. Khusus untuk proyek pertanian ada satu hal lagi yang perlu diperhatikan yaitu dalam perkiraan hasil per hektar.

Untuk mengetahui sensitivitas usaha ini terhadap perubahan yang ada digunakan 2 skenario yaitu (1) Harga faktor produksi diasumsikan naik sebesar 10 %, sementara faktor lainnya dianggap tetap, (2) Harga jual TBS diasumsikan turun sebesar 10% sementara faktor lainnya dianggap tetap.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Responden

Tabulasi silang dari umur, tingkat pendidikan, pengalaman berusahatani dan luas lahan yang dimiliki dapat dilihat pada tabel 1. Sebagian besar (34%) petani berada pada usia 41 – 50 tahun. Sebanyak 20 responden (40%) masih memiliki tingkat pendidikan SD (Sekolah Dasar). Pendidikan tertinggi petani kelapa sawit adalah sarjana (S-1) umumnya masih berusia antara 21 – 50 tahun yaitu 14%. Pengalaman berusahatani petani kelapa sawit terbanyak berada pada 9 – 17 tahun (38%). Dan 20% dari responden tersebut berada pada usia 41 – 50 tahun, sedangkan petani yang memiliki pengalaman berusahatani 18 – 25 tahun hanya 6% dengan usia berkisar antara 41 – 60 tahun. Kepemilikan lahan usaha yang menjadi sampel 60% masih berada pada kisaran 0,1 – 1,0 ha, hal ini disebabkan petani umumnya memiliki lahan usaha lebih dari satu hamparan dengan umur tanam yang berbeda sementara yang menjadi sampel dalam penelitian ini hanya satu hamparan lahan yang memiliki umur tanam yang sama. Dan petani yang memiliki lahan terluas berada pada kisaran usia 31 – 40 tahun.

Tabel 1 Tabulasi Silang Umur terhadap Tingkat Pendidikan, Pengalaman Berusahatani dan Luas Lahan Yang Dimiliki

Umur (tahun)		21 -30	31 - 40	41 - 50	51 - 60	61 - 70	Total
Jumlah		6	14	17	12	1	50
Pendidikan	S-1	1	3	3	0	0	7
	Diploma	2	0	0	1	0	3
	SLTA	2	8	6	2	0	18
	SLTP	0	1	0	1	0	2
	SD	1	2	8	8	1	20
Pengalaman Berusahatani	18 - 25	0	0	2	1	0	3
	9,0 - 17	0	5	10	4	0	19
	4,0 - 8,0	2	5	2	7	1	17
	<= 3	4	4	2	1	0	11
Luas Lahan	4,1 - 5,0	0	1	0	0	0	1
	3,1 - 4,0	0	0	0	0	0	0
	2,1 - 3,0	0	2	2	2	0	6
	1,1 - 2,0	2	5	2	3	1	13
	0,1 - 1,0	4	6	13	7	0	30

Aspek Finansial

Pada penelitian ini, estimasi dari penerimaan dan pengeluaran finansial tidak meliputi aspek eksternalitas. Asumsi yang digunakan dalam analisis finansial ini adalah (1) Periode usaha yang dinilai adalah selama 25 tahun dengan luas lahan 1 hektar, (2) Harga yang digunakan adalah harga yang berlaku pada saat penelitian dimana harga TBS untuk tanaman yang kurang dari 6 tahun adalah Rp. 1.150,- dan harga TBS untuk tanaman yang lebih dari 6 tahun adalah Rp. 1.200,-, dan total biaya yang dikeluarkan sesuai dengan harga dari faktor produksi pada saat penelitian, (3) Suku bunga yang digunakan adalah suku bunga rill, suku bunga nominal adalah 11% dan laju inflasi adalah 4,5% sehingga suku bunga rill yang digunakan adalah 6,5%, (4) Tahun dasar penilaian finansial adalah 2011, (5) Nilai *salvage value* = 0 dan, (6) Faktor lainnya dianggap tidak berpengaruh.

Biaya usaha yang dinilai adalah biaya yang dikeluarkan mulai dari persiapan pembukaan lahan, penanaman dan pemeliharaan hingga usia tanaman 25 tahun. Biaya usaha ini dapat dibagi menjadi 2 yaitu (1) Biaya investasi artinya biaya yang dikeluarkan hingga tanaman menghasilkan yaitu mulai tahun 0 hingga tahun 2 karena tanaman ini sudah mulai berbuah pada umur 2,5 tahun dan bisa dipanen pada awal tahun ke-3, (2) Biaya eksploitasi artinya biaya yang dikeluarkan setelah tanaman menghasilkan yaitu mulai tahun 3 hingga tahun 25. Sumber dana yang digunakan untuk pengelolaan usaha ini adalah modal sendiri dan modal sendiri + pinjaman bank. Sehingga penilaian

finansial yang dilakukan ada 2 : (1) Sebelum pembiayaan dan, (2) Setelah Pembiayaan.

Penilaian Finansial

Rata-rata kerapatan tanaman/ha adalah 126 batang. Produksi yang diperoleh pada tahun ke-3 adalah 6,4 ton dan produksi ini terus meningkat hingga tahun ke-11, dengan produksi 26,31 ton, kemudian produksi menurun hingga tahun ke-25. *Cash flow* usaha kebun kelapa sawit rakyat sebelum dan setelah pembiayaan dapat dilihat pada gambar 1 dan tabel 2. Biaya terbesar dikeluarkan pada tahun persiapan. Sebelum pembiayaan biaya yang dikeluarkan adalah sebesar Rp 24.165.814,- dan setelah pembiayaan adalah Rp. 11.745.814,-, akibatnya *cashflow* usaha pada tahun pertama ini menjadi lebih baik. Tetapi karena pinjaman ini tidak memiliki masa tenggang dan jangka waktu pinjaman yang cukup pendek (5 tahun) maka *cashflow* usaha setelah tahun persiapan hingga tahun ke-4 lebih baik sebelum pembiayaan. Sumber pembiayaan yang digunakan adalah Bank Pembangunan Daerah (BPD). Jumlah pinjaman rata-rata untuk pembiayaan 1 hektar lahan adalah Rp 18 juta, tingkat suku bunga pinjaman *flat* 11% per tahun dengan jangka waktu 5 tahun tanpa masa tenggang. Jumlah cicilan yang harus dibayarkan per bulan adalah Rp 465 ribu atau Rp 5,58 juta per tahun.

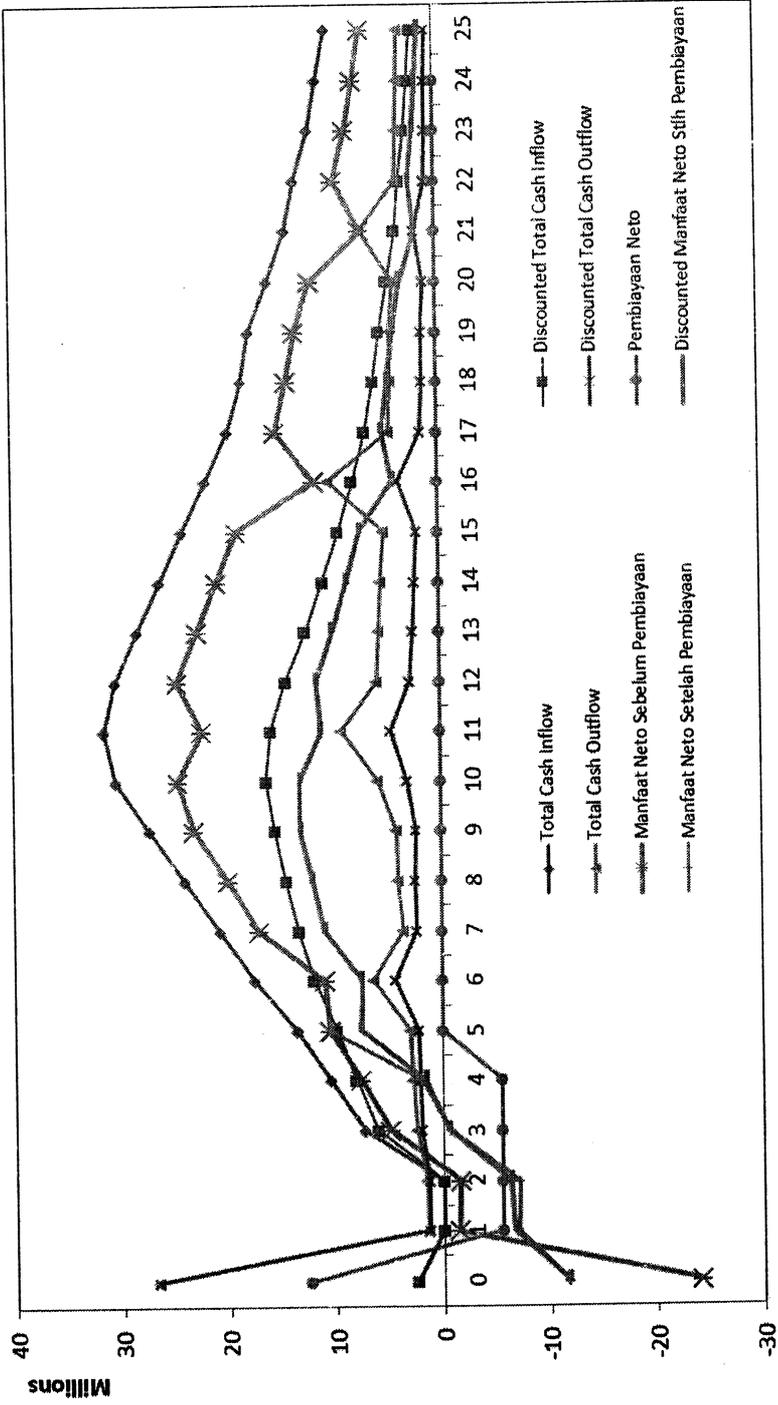
Total biaya investasi yang dibutuhkan sebelum pembiayaan adalah Rp.29.711.469,- dan setelah pembiayaan biaya investasi meningkat menjadi Rp.

46.451.469,- atau meningkat sebesar 156%. Hal ini terjadi karena ada hutang yang harus dibayarkan setiap tahunnya. Hal yang sama juga terjadi pada biaya eksploitasi, biaya eksploitasi sebelum pembiayaan adalah Rp.111.702.155,- dan setelah pembiayaan Rp. 122.862.155,-.

Hasil perhitungan kelayakan finansial sebelum pembiayaan, dengan aplikasi suku bunga riil sebesar 6,5% diperoleh nilai penerimaan yang telah di-*discount* sebesar Rp. 205.233.875, nilai investasi yang telah di-*discount* sebesar Rp. 29.437.079,- dan nilai biaya eksploitasi yang telah di-*discount* sebesar Rp. 49.321.613,-. Dengan menghitung selisih penerimaan dengan total biaya yang dikeluarkan maka diperoleh nilai NPV sebesar Rp. 126.475.183,-. Dan dengan membagi kedua nilai tersebut maka diperoleh BCR sebesar 2,61. Nilai IRR dihitung secara berurutan ($i = 28\%$, $NPV = 586.971$ dan $i = 29\%$, $NPV = -981.808$), sehingga pada saat $NPV = 0$ maka diperoleh nilai $IRR = 28,37$. Nilai ini 4,4 kali dari nilai suku bunga riil yang diaplikasikan. Dan PBP diperoleh sebesar 5,24 tahun artinya investasi atas usaha ini akan kembali setelah 5 tahun 2 bulan 24 hari. Nilai $BEP = 8,80$ tahun atau semua total biaya yang dikeluarkan selama 25 tahun bisa ditutupi dalam waktu 8 tahun 9 bulan 19 hari. (Tabel 3)

Hasil perhitungan kelayakan finansial setelah pembiayaan, diperoleh nilai penerimaan yang telah di-*discount* sebesar Rp. 225.773.444,- nilai investasi yang telah di-*discount* sebesar Rp. 45.176.174,- dan biaya eksploitasi yang telah di-*discount* sebesar Rp. 58.278.473,-.

Dengan menghitung selisih penerimaan dengan total biaya yang dikeluarkan maka diperoleh nilai NPV sebesar Rp. 119.779.227,-. Dan dengan membagi kedua nilai tersebut maka diperoleh BCR sebesar 2,18. Nilai IRR dihitung secara berurutan ($i = 28\%$, $NPV = 502.371$ dan $i = 29\%$, $NPV = -854.907$), sehingga pada saat $NPV = 0$ maka diperoleh nilai $IRR = 28,37$. Nilai ini 4,4 kali dari nilai suku bunga riil yang diaplikasikan. Dan PBP diperoleh sebesar 5,05 tahun artinya investasi atas usaha ini akan kembali setelah 5 tahun 16 hari. Nilai $BEP = 9,23$ tahun atau semua total biaya yang dikeluarkan selama 25 tahun bisa ditutupi dalam waktu 9 tahun 2 bulan 21 hari.



Gambar 1 Cash Flow Usaha Kelapa Sawit Rakyat Kabupaten Rokan Hulu

Tabel 2 *Cash Flow* Usaha Kebun Kelapa Sawit Rakyat Kabupaten Rokan Hulu

Perincian	Tahun Usaha									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	
Produksi Tandian Buah Segar (TBS) (Ton)	0	0	0	0	6,40	9,07	11,79	14,52	17,24	19,96
Harga TBS/ton	0	0	0	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
<i>Cash Inflow</i>										
Penerimaan dari Kelapa Sawit	0	0	0	7.357.211	10.432.800	13.562.640	17.418.240	20.684.160	23.950.080	
Penerimaan dari Tumpangsari Padi	2.524.699	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Total Cash Inflow</i>	2.524.699	0	0	7.357.211	10.432.800	13.562.640	17.418.240	20.684.160	23.950.080	
<i>Discounted Total Cash Inflow</i>	2.524.699	0	0	6.090.660	8.109.656	9.899.111	11.937.314	13.310.386	14.471.385	
<i>Cash Outflow</i>										
Investasi										
Lahan	8.212.060	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Biaya Pembukaan Lahan	3.814.066	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Biaya Peralatan dan Bangunan	5.644.665	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Penanaman dan Pemeliharaan	9.019.722	1.450.277	1.570.679	0	0	0	0	0	0	0
Sub Total	26.690.513	1.450.277	1.570.679	0	0	0	0	0	0	0
Eksplorasi										
Biaya Peralatan dan Bangunan	0	0	0	0	0	0	3.093.067	0	114.000	
Biaya Pemeliharaan	0	0	0	1.815.604	1.900.605	1.900.605	1.900.605	1.900.605	1.900.605	
Biaya Pemanenan	0	0	0	639.757	907.200	1.179.360	1.451.520	1.723.680	1.995.840	
Sub Total	0	0	0	2.455.361	2.807.805	3.079.965	6.445.192	3.624.285	4.010.445	
<i>Total Cash Outflow</i>	26.690.513	1.450.277	1.570.679	2.455.361	2.807.805	3.079.965	6.445.192	3.624.285	4.010.445	
<i>Discounted Total Cash Outflow</i>	26.690.513	1.361.762	1.384.804	2.032.669	2.182.572	2.248.008	4.417.110	2.332.250	2.423.236	
Manfaat Neto Sebelum Pembiayaan	-24.165.814	-1.450.277	-1.570.679	4.901.849	7.624.995	10.482.675	10.973.048	17.059.875	19.939.635	
Discounted Manfaat Neto Sblm Pembiayaan	-24.165.814	-1.361.762	-1.384.804	4.057.991	5.927.085	7.651.103	7.520.204	10.978.135	12.048.149	
Penerimaan Pinjaman	18.000.000									
Jasa Hutang	5.580.000	5.580.000	5.580.000	5.580.000	5.580.000					
Pembiayaan Neto	12.420.000	-5.580.000	-5.580.000	-5.580.000	-5.580.000	0	0	0	0	0
Manfaat Neto Setelah Pembiayaan	-11.745.814	-7.030.277	-7.150.679	-678.151	2.044.995	10.482.675	10.973.048	17.059.875	19.939.635	
Discounted Manfaat Neto Sthl Pembiayaan	-11.745.814	-6.601.199	-6.304.462	-561.407	1.589.622	7.651.103	7.520.204	10.978.135	12.048.149	

Sumber : Analisis Data Primer 2012

Lanjutan tabel 2 *Cash Flow* Usaha Kebun Kelapa Sawit Rakyat Kabupaten Rokan Hulu

Perincian	Tahun Usaha								
	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Produksi Tandan Buah Segar (TBS) (Ton)	22,68	25,40	26,31	25,40	23,59	21,77	19,96	18,14	16,33
Harga TBS/ton	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
<i>Cash Inflow</i>									
Penerimaan dari Kelapa Sawit	27.216.000	30.481.920	31.570.560	30.481.920	28.304.640	26.127.360	23.950.080	21.772.800	19.595.520
Penerimaan dari Tumpangsari Padi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Total Cash Inflow</i>	27.216.000	30.481.920	31.570.560	30.481.920	28.304.640	26.127.360	23.950.080	21.772.800	19.595.520
<i>Discounted Total Cash Inflow</i>	15.441.085	16.238.512	15.791.981	14.316.835	12.482.821	10.819.346	9.312.426	7.949.148	6.717.589
<i>Cash Outflow</i>									
Investasi									
Lahan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Biaya Pembukaan Lahan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Biaya Peralatan dan Bangunan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Penanaman dan Pemeliharaan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sub Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eksplotasi									
Biaya Peralatan dan Bangunan	0	0	3.239.467	0	0	0	0	5.434.065	0
Biaya Pemeliharaan	1.900.605	2.094.841	2.094.841	2.094.841	2.094.841	2.094.841	2.094.841	2.094.841	2.094.841
Biaya Pemanenan	2.268.000	3.810.240	3.946.320	3.810.240	3.538.080	3.265.920	2.993.760	2.721.600	2.449.440
Sub Total	4.168.605	5.905.081	9.280.628	5.905.081	5.632.921	5.360.761	5.088.601	4.544.281	4.544.281
<i>Total Cash Outflow</i>	4.168.605	5.905.081	9.280.628	5.905.081	5.632.921	5.360.761	5.088.601	4.544.281	4.544.281
<i>Discounted Total Cash Outflow</i>	2.365.072	3.145.791	4.642.284	2.773.515	2.484.213	2.219.893	1.978.583	1.742.412	1.557.837
Manfaat Neto Sebelum Pembiayaan	23.047.395	24.576.839	22.289.932	24.576.839	22.671.719	20.766.599	18.861.479	11.522.294	15.051.239
Discounted Manfaat Neto Sblm Pembiayaan	13.076.014	13.092.722	11.149.697	11.543.320	9.998.608	8.599.454	7.333.843	4.206.736	5.159.753
Penerimaan Pinjaman									
Jasa Hutang	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pembiayaan Neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manfaat Neto Setelah Pembiayaan	23.047.395	24.576.839	22.289.932	24.576.839	22.671.719	20.766.599	18.861.479	11.522.294	15.051.239
Discounted Manfaat Neto Stlh Pembiayaan	13.076.014	13.092.722	11.149.697	11.543.320	9.998.608	8.599.454	7.333.843	4.206.736	5.159.753

Sumber : Analisis Data Primer 2012

Lanjutan tabel 2 *Cash Flow* Usaha Kebun Kelapa Sawit Rakyat Kabupaten Rokan Hulu

	Tahun Usaha						Total	
	18	19	20	21	22	23		24
Perincian								
Produksi Tandian Buah Segar (TBS) (Ton)	15,24	14,52	13,06	11,61	10,89	9,80	9,07	8,35
Harga TBS/ton	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Cash Inflow	18.289.152	17.418.240	15.676.416	13.934.592	13.063.680	11.757.312	10.886.400	10.015.488
Penerimaan dari Kelapa Sawit	0	0	0	0	0	0	0	0
Penerimaan dari Tumpangsari Padi	18.289.152	17.418.240	15.676.416	13.934.592	13.063.680	11.757.312	10.886.400	10.015.488
Total Cash Inflow	18.289.152	17.418.240	15.676.416	13.934.592	13.063.680	11.757.312	10.886.400	10.015.488
Discounted Total Cash Inflow	5.887.089	5.264.556	4.448.920	3.713.236	3.268.693	2.762.276	2.401.561	2.074.588
Cash Outflow								
Investasi								
Lahan	0	0	0	0	0	0	0	0
Biaya Pembukaan Lahan	0	0	0	0	0	0	0	0
Biaya Peralatan dan Bangunan	0	0	0	0	0	0	0	0
Penanaman dan Pemeliharaan	0	0	0	0	0	0	0	0
Sub Total	0	0	0	0	0	0	0	0
Eksplorasi								
Biaya Peralatan dan Bangunan	0	114.000	0	3.239.467	0	0	0	0
Biaya Pemeliharaan	1.988.626	1.988.626	1.988.626	1.988.626	1.988.626	1.988.626	1.988.626	1.988.626
Biaya Pemanenan	2.286.144	2.177.280	1.959.552	1.741.824	1.632.960	1.469.664	1.360.800	1.251.936
Sub Total	4.274.770	4.279.906	3.948.178	6.969.916	3.621.586	3.458.290	3.349.426	3.240.562
Total Cash Outflow	4.274.770	4.279.906	3.948.178	6.969.916	3.621.586	3.458.290	3.349.426	3.240.562
Discounted Total Cash Outflow	1.376.004	1.293.575	1.120.481	1.857.316	906.165	812.494	738.890	671.244
Manfaat Neto Sebelum Pembiayaan	14.014.382	13.138.334	11.728.238	6.964.676	9.442.094	8.299.022	7.536.974	6.774.926
Discounted Manfaat Neto Sblm Pembiayaan	4.511.085	3.970.981	3.328.439	1.855.919	2.362.528	1.949.782	1.662.671	1.403.345
Penerimaan Pinjaman								
Jasa Hutang	0	0	0	0	0	0	0	0
Pembiayaan Neto	0	0	0	0	0	0	0	0
Manfaat Neto Setelah Pembiayaan	14.014.382	13.138.334	11.728.238	6.964.676	9.442.094	8.299.022	7.536.974	6.774.926
Discounted Manfaat Neto Sthl Pembiayaan	4.511.085	3.970.981	3.328.439	1.855.919	2.362.528	1.949.782	1.662.671	1.403.345

Sumber : Analisis Data Primer 2012

Tabel 3 Analisis Kriteria Investasi Kebun Kelapa Sawit Rakyat di Kabupaten Rokan Hulu

No	Kriteria Kelayakan	Nilai Kriteria Investasi		Selisih	
		Sebelum Pembiayaan	Setelah Pembiayaan	Naik	Turun
1	Net Present Value	126.475.183	119.779.227		6.695.956
2	Internal Rate of Return	28,37	28,37	0,00	0,00
3	Benefit Cost Ratio	2,61	2,18		0,42
4	Pay Back Period	5,24	5,05		0,19
5	Break Even Point	8,80	9,23	0,42	

Sumber : Analisis Data Primer 2012

Analisis Sensitivitas

Pada analisis sensitivitas ini ada 2 skenario yang digunakan (1) Harga faktor produksi diasumsikan naik sebesar 10%,

sedangkan harga jual TBS diasumsikan tetap, (2) Harga jual TBS turun sebesar 10% dan harga faktor produksi dianggap tetap. Hasil analisis ini dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4 Hasil Analisis Sensitivitas Kebun Kelapa Sawit Rakyat di Kabupaten Rokan Hulu

No	Kriteria Kelayakan	Sebelum Pembiayaan		Setelah Pembiayaan	
		Harga Faktor Produksi Naik Sebesar 10%	Harga Jual TBS Turun Sebesar 10%	Harga Faktor Produksi Naik Sebesar 10%	Harga Jual TBS Turun Sebesar 10%
1	Net Present Value	118.599.314	105.951.796	111.973.332	83.541.452
2	Internal Rate of Return	26,16	25,93	24,85	17,87
3	Benefit Cost Ratio	2,37	2,35	1,98	1,81
4	Pay Back Period	5,48	5,51	5,42	6,87
5	Break Even Point	9,30	9,35	9,86	11,08

Sumber : Analisis Data Primer, 2012

Aplikasi kenaikan harga faktor produksi pada usaha kebun kelapa sawit sebelum pembiayaan sebesar 10%, menyebabkan terjadinya penurunan nilai NPV dari Rp. 126.475.183,- menjadi Rp. 118.599.314,- atau turun sebesar 6,2% dari nilai NPV sebelumnya. Nilai IRR turun dari 28,37 menjadi 26,16. BCR turun dari 2,61 menjadi 2,37. PBP menjadi lebih panjang dari 5,24 tahun menjadi 5,48 tahun. Sama halnya untuk BEP waktu pengembalian total costnya lebih lama dari 8,80 tahun menjadi 9,30 tahun. Penurunan nilai NPV lebih besar pada saat setelah pembiayaan yaitu turun dari Rp. 119.779.227,- menjadi Rp. 109.433.762,- atau turun sebesar 8,6%. Nilai IRR turun dari 28,37 menjadi 24,80. BCR turun dari 2,18 menjadi

1,98. PBP menjadi lebih panjang dari 5,05 tahun menjadi 5,42 tahun. Sama halnya untuk BEP, waktu pengembalian total costnya lebih lama dari 9,23 tahun menjadi 9,86 tahun. Hal yang sama juga terjadi pada saat harga tandan buah segar (TBS) diturunkan sebesar 10%. Sebelum pembiayaan terjadinya penurunan nilai NPV dari Rp. 126.475.183,- menjadi Rp. 105.951.796,- atau turun sebesar 16,2% dari nilai NPV sebelumnya. Nilai IRR turun dari 28,37 menjadi 25,93. BCR turun dari 2,61 menjadi 2,35. PBP menjadi lebih panjang dari 5,24 tahun menjadi 5,51 tahun. Sama halnya untuk BEP waktu pengembalian total costnya lebih lama dari 8,80 tahun menjadi 9,35 tahun. Penurunan nilai NPV lebih besar pada saat setelah pembiayaan yaitu turun dari Rp.

PEDOMAN PENULISAN NASKAH

Jurnal Agro Ekonomi diterbitkan setiap bulan Juni dan Desember oleh Jurusan Sosial Ekonomi Pertanian Fakultas Pertanian Universitas Gadjah Mada bekerjasama dengan Perhimpunan Ekonomi Pertanian Indonesia (PERHEPI) Komisariat DIY, mempublikasikan hasil penelitian, survei, telaah pustaka, dan konsep yang berkaitan erat dengan bidang sosial ekonomi pertanian.

Naskah yang dikirimkan harus orisinal, belum pernah dipublikasikan dalam penerbitan lain, dikirimkan dalam bentuk file ke alamat *e-mail*: agroekonomi@ugm.ac.id. Penulis yang naskahnya dimuat akan mendapatkan terbitan satu eksemplar dan cetak lepas 10 eksemplar.

Ketentuan Umum

Naskah ditulis dalam bahasa Indonesia EYD atau bahasa Inggris, dengan program *Microsoft Word 97-2003 Document (*.doc)*. Naskah diketik dengan jarak antar baris 1,5 spasi, jenis huruf Times New Roman 11 pt pada kertas berukuran A4, dengan jumlah halaman 15–20 tidak bolak-balik. Batas atas dan kiri 4 cm, sedangkan batas kanan dan bawah 3 cm.

Halaman pertama naskah memuat judul, nama dan alamat penulis termasuk nomor telepon, dan alamat *e-mail*. Halaman kedua memuat judul dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris, nama penulis (tanpa gelar) dan nama institusi penulis, *abstract*, dan teks.

Judul

Judul naskah jika dituliskan dalam bahasa Indonesia maksimal 12 kata (*upper case, bold*), jika dalam bahasa Inggris maksimal 10 kata (*tittle case, bold, italic*). Format subjudul (jika ada) adalah *tittle case, bold*, dan *italic*.

Abstract dan Intisari

Abstract dan Intisari terdiri dari satu paragraf, spasi 1, huruf Times New Roman 11 pt, memuat tujuan, metode penelitian, hasil dan kesimpulan, terdiri dari 175-225 kata. *Keywords* dan kata kunci maksimal 4 kata.

Teks

Sistematika teks: Pendahuluan, Metode Penelitian, Hasil Penelitian dan Pembahasan, Kesimpulan, Daftar Pustaka (*upper case, bold*).

Tabel dan Gambar

Tabel dan gambar diketik dengan huruf Times New Roman 10 pt. Penamaan judul harus sesuai dengan nomor urut di dalam naskah (misal Tabel 1, Gambar 1, dan seterusnya). Penulisan tabel tidak boleh terpotong (jika memerlukan lebih dari satu halaman, maka diberi keterangan: "lanjutan" format *italic*). *Border* tabel menggunakan *Top, Bottom*, serta *Inside Horisontal Border* yang hanya sebagai pemisah antara judul kolom dan isi tabel.

Acuan dan Pustaka

Acuan di dalam naskah ditunjukkan dengan nama akhir penulis, diikuti tahun. Bila acuan terdiri lebih dari dua penulis maka diikuti *et al.*, lalu tahun. Semua pustaka yang digunakan di dalam naskah harus dicantumkan dalam daftar pustaka yang diurutkan berdasarkan abjad.

Buku

Gittinger, J.P., 1986. *Analisa Ekonomi Proyek-proyek Pertanian*. Edisi ke dua. Jakarta : UI Press-Jhon Hopkins.

Majalah/Jurnal

Mulyana, E., 2002. Hubungan antara ENSO dengan Variasi Curah Hujan di Indonesia. *Jurnal Sains dan Teknologi Modifikasi Cuaca* 3 (1) : 1-4.

Semua surat-menyurat dialamatkan ke:
Dewan Redaksi Jurnal Agro Ekonomi
Jurusan Sosial Ekonomi Pertanian
Fakultas Pertanian
Universitas Gadjah Mada
Jl. Flora No. 1 Bulaksumur,
Yogyakarta 55281
e-mail : agroekonomi@ugm.ac.id

UCAPAN TERIMA KASIH

Ketujuh naskah yang dimuat dalam Jurnal Agro Ekonomi Vol. 24 No. 1, Juni 2015 ini telah melalui review dari Mitra Bestari Jurnal Agro Ekonomi dengan berbagai ralat dan perbaikan yang diperlukan.

Jurnal Agro Ekonomi mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Mitra Bertari Jurnal Agro Ekonomi atas bantuannya dalam mereview naskah, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Darsono, M.Si.
2. Prof. Dr. Ir. Endang Siti Rahayu, M.S.
3. Prof. Dr. Ir. Dwi Putra Darmawan, M.P.
4. Dr. Ir. Lies Sulistyowati, M.S.
5. Dr. Ir. Kusmanto Edy Sularso, M.P.
6. Dr. Ir. P. Wiryo Priyotamtama
7. Dr. Ir. Dyah Aring Hepiana L., M.Si.
8. Dr. Ir. Sumaryo, M.Si.
9. Dr. Ir. M. Yamin, M.P.

Kami harapkan kerjasama ini senantiasa terjalin dengan baik.

Redaksi Jurnal Agro Ekonomi