

**ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PERKEBUNAN DAN
PABRIK PENGOLAHAN KELAPA SAWIT PT. SPK
DI KALIMANTAN BARAT**

T H E S I S

**Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk menyelesaikan Program
Magister Manajemen**



Oleh :

T U K I R I N

N I R M : 943374010160194

**Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi
I P W I
Jakarta
1996**

**ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PERKEBUNAN DAN
PABRIK PENGOLAHAN KELAPA SAWIT PT. SPK
DI KALIMANTAN BARAT**

T H E S I S

**Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk menyelesaikan Program
Magister Manajemen**



Oleh :

T U K I R I N

N I R M : 943374010160194

**Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi
I P W I
Jakarta
1996**

PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER MANAJEMEN

STIE IPWI JAKARTA

N a m a : IR. TUKIRIN

NIM/NIRM : 940720037/943374010160194

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul Thesis : ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PERKEBUNAN
DAN PABRIK PENGOLAHAN KELAPA SAWIT PT. SPK
DI KALIMANTAN BARAT

Jakarta, 16 Januari 1996

Dosen Pembimbing

H. DALIL HASAN, SE, Ak., MBA

**ANALISIS INVESTASI
PERKEMBANGAN PERKEBUNAN DAN PABRIK
PENGOLAHAN KELAPA SAWIT PT. SPK
DI KALIMANTAN BARAT**

**Oleh :
T u k i r i n**

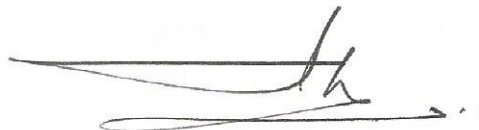
THESIS

**Telah dipertahankan di depan Panitia Penguji
pada hari Selasa tanggal 16 Januari 1996 dan dinyatakan
telah memenuhi syarat untuk diterima**

Susunan Dewan Penguji :



**Drs. Dalil Hasan, MBA
(Ketua Penguji)**



**Y. Santoso Wibowo, MBF
(Anggota)**



**Prof. DR. Sudarsono, M. Sc.
(Anggota)**

RINGKASAN

ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PERKEBUNAN DAN PABRIK PENGOLAHAN KELAPA SAWIT PT. SPK DI KALIMANTAN BARAT (Tukirin, 1996).

Perkebunan kelapa sawit merupakan produk primadona sub-sektor perkebunan. Nilai produksinya pada tahun 1991 sebesar Rp. 3,08 triliun (51,2 % sub sektor perkebunan) dan nilai tambahnya Rp.1,76 triliun (54 % sub sektor perkebunan). Kelapa sawit merupakan tanaman yang mudah dibudidayakan dan sangat sesuai dengan tanah dan iklim di Indonesia. Oleh karena itu dari segi teknis maka perkebunan kelapa sawit dan pabrik pengolahannya tidak menjadi masalah. Atas dasar itu PT. SPK berkeinginan menginvestasikan modalnya di Kalimantan Barat.

Untuk melihat kelayakan finansial investasi ini dilakukan analisis dengan menggunakan kriteria laba rugi, NPV, IRR dan PI.

Berdasarkan perhitungan laba rugi, proyek ini mampu memberikan laba bersih sejak tahun 2002 hingga tahun 2024. Sedangkan berdasarkan kriteria lain dilakukan tiga skenario yang hasilnya sebagai berikut :

Kondisi paling mungkin :

NPV = Rp. 6.637.629.510,-
IRR = 20,21 %
PI = 1,14 %

Kondisi biaya operasi naik 10 % dan penerimaan tetap :

NPV = Rp. 4.098.050.050,-
IRR = 19,78 %
PI = 1,08

Kondisi biaya tetap dan penerimaan turun 10 % :

NPV = Rp. 6.287.493.650,-
IRR = 20,15 %
PI = 1,13

Hasil analisis tersebut menunjukkan proyek layak untuk dilaksanakan, karena nilai NPV positif IRR diatas WACC, dan PI lebih besar dari I.

Agar kelayakan tersebut dapat dipenuhi manajemen proyek harus disiplin dalam anggaran dan pekerjaannya.

KATA PENGANTAR

Berkat rahmat Allah Yang Maha Kuasa, maka penulisan Thesis berjudul : "ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PERKEBUNAN DAN PABRIK PENGOLAHAN KELAPA SAWIT PT. SPK DI KALIMANTAN BARAT" dapat terselesaikan dengan baik. Thesis ini mengemukakan tentang peluang bisnis kelapa sawit dan kesempatan memperoleh laba berdasarkan analisis finansial.

Dalam penyelesaian thesis ini penulis memperoleh banyak bantuan dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Kartomo, sebagai Ketua STIE IPWI Jakarta.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Cahyono, MEc, sebagai Ketua Program Magister Manajemen STIE IPWI Jakarta.
3. Bapak Drs. H. Dalil Hasan, MBA, sebagai Dosen Pembimbing yang telah membina penulisan Thesis ini.
4. Semua pihak yang turut membantu, yang tidak mungkin penulis sebutkan satu per satu.

Akhir kata, semoga tulisan ini bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Jakarta, Januari 1996

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
RINGKASAN	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR LAMPIRAN	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1. 1. Latar Belakang	1
1. 2. Identifikasi Masalah	3
1. 3. Tujuan Penelitian	3
1. 4. Metode Penelitian	4
1. 5. Analisis Data	4
1. 6. Sistematika Penulisan	4
BAB II LANDASAN TEORI	7
2. 1. Pengertian Proyek	7
2. 2. Aspek-aspek Evaluasi	8
2. 3. Kebutuhan Dana Investasi	10
2. 4. Kriteria Kelayakan Proyek	11
BAB III GAMBARAN UMUM	14
3. 1. Prospek Pasar	14
3. 2. Produk Utama	16
3. 3. Pola Pengembangan	16
3. 4. Tahapan Kegiatan Proyek	17

3. 5. Kegiatan-kegiatan dalam Pengusahaan Kebun Kelapa Sawit	19
3. 6. Rencana Pembangunan Pabrik	40
3. 7. Proses Pengolahan Tandan Buah Segar..	42
3. 8. Sarana Angkutan dan Perawatan	46
3. 9. Identifikasi Dampak Lingkungan	48
3.10. Pengelolaan Dampak Negatif dan Dampak Positif	51
3.11. Manajemen dan Organisasi	53
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	55
4. 1. Asumsi-asumsi Dasar	55
4. 2. Analisis Keuangan	69
4. 3. Analisis Umum	71
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	78
5. 1. Kesimpulan	78
5. 2. Saran-saran	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Nomor	Teks	Halaman
3. 1.	Rencana Pemanfaatan Lahan yang Telah Dicapadangkan	17
3. 2.	Rencana Pembangunan Kebun PT. SPK	18
3. 3.	Kebutuhan Jalan Utama, Jalan Blok/Koleksi dan Jembatan PT. SPK	20
3. 4.	Kebutuhan Bangunan Perusahaan di Pusat, Emplasemen dan Afdeling	22
3. 5.	Kebutuhan Rumah karyawan Tetap Lapangan PT. SPK	23
3. 6.	Kebutuhan Tenaga Kerja Tetap PT. SPK	25
3. 7.	Hubungan Antara Umur Tanaman dengan Lebar Piringan	32
3. 8.	Jenis dan Dosis untuk Tanaman Belum Menghasilkan (PT. SPK)	33
3. 9.	Jenis dan Dosis Pemupukan Tanaman Penutup Tanah	35
3.10.	Jenis dan Dosis Pupuk Tanaman Menghasilkan (TM) PT. SPK	36
3.11.	Jenis dan Dosis Herbisida Perkebunan Kelapa Sawit PT. SPK	37
3.12.	Jenis dan Metode Pengendalian Hama PT. SPK	37
3.13.	Perkiraan Produksi PT. SPK	40
3.14.	Kebutuhan Sarana Angkutan PT. SPK	47
3.15.	Kebutuhan Alat Berat PT. SPK	48
4. 1.	Perhitungan Biaya Modal (WACC)	56
4. 2.	Proyeksi Penerimaan PT. SPK	57
4. 3.	Biaya Pembangunan Kebun	58
4. 4.	Biaya-biaya Tanaman Menghasilkan	59
4. 5.	Biaya Pembangunan Perumahan Karyawan Tetap	60
4. 6.	Biaya Pengadaan Inventaris Perusahaan	61
4. 7.	Biaya Peralatan Listik dan Air	62
4. 8.	Biaya Pemdirian Bangunan Perusahaan	63
4. 9.	Biaya Pembelian Kendaraan	64
4.10.	Biaya Gaji/Tunjangan Karyawan Tetap	65
4.11.	Kebutuhan dan Biaya Peralatan Berat PT. SPK	66
4.12.	Biaya Pembuatan Jalan	67
4.13.	Biaya Investasi Perusahaan	68
4.14.	Proyeksi Laba Rugi PT. SPK Th. 2000 - 2024	72
4.15.	Perhitungan NPV dan IRR	75
4.16.	Perhitungan NPV dan IRR pada Biaya Operasi Naik 10 %	76
4.17.	Perhitungan NPV dan IRR pada Penerimaan Turun 10 %	77

DAFTAR GAMBAR

Nomor	Teks	Halaman
3. 1.	Diagram Alir Proses Pengolahan Kelapa Sawit	45
3. 2.	Struktur Organisasi Perusahaan PT. SPK	54

DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Teks
Tabel Lampiran 1	: Prakiraan Biaya Per ha Pembukaan Lahan PT. SPK Secara Non - Mekanis / Semi Mekanis (dengan Gergaji Rantai)
Tabel Lampiran 2	: Prakiraan Biaya Per ha Kegiatan Penanaman Cover Crop, Komoditi Kelapa Sawit PT. SPK
Tabel Lampiran 3	: Prakiraan Biaya Per ha Kegiatan Penanaman Tahun 0, Komoditi Kelapa Sawit PT. SPK
Tabel Lampiran 4	: Perkiraan Biaya Per ha Kegiatan Pemeliharaan Tahun I, Komoditi Kelapa Sawit PT. SPK, Populasi 143 Pohon
Tabel Lampiran 5	: Perkiraan Biaya Per ha Kegiatan Pemeliharaan Tahun II, Komoditi Kelapa Sawit PT. SPK, Populasi 143 Pohon
Tabel Lampiran 6	: Perkiraan Biaya Per ha Kegiatan Pemeliharaan Tahun III, Komoditi Kelapa Sawit PT. SPK, Populasi 143 Pohon
Tabel Lampiran 7	: Rekapitulasi Perkiraan Biaya Per ha PT. SPK
Tabel Lampiran 8	: Perhitungan Biaya Pemeliharaan (4-5 Tahun)
Tabel Lampiran 9	: Perhitungan Biaya Pemeliharaan (6-12 Tahun)
Tabel Lampiran 10	: Perhitungan Biaya Pemeliharaan (13-25 Tahun)
Tabel Lampiran 11	: Biaya Pembuatan Jalan Utama PT. SPK
Tabel Lampiran 12	: Biaya Pembuatan Jalan Blok PT. SPK
Tabel Lampiran 13	: Daftar Harga Bangunan di Kalimantan Barat
Tabel Lampiran 14	: Kebutuhan Biaya Pembangunan Pabrik PT. SPK