

STUDI KELAYAKAN PROYEK PERKEBUNAN KELAPA SAWIT PT. HENRISON INTI PERSADA, PAPUA

I WAYAN BUDIASA

Jurusan Sosial Ekonomi Pertanian
Fakultas Pertanian, Universitas Udayana, Denpasar-Bali

ABSTRACT

The Nucleus Estate and small-holder Development Project (NES-Project) of *Elaeis melanococca* which is developed in Papua Province (Irian Jaya) is inspired by Henrison Inti Persada Enterprise. It has involved about 5,650 families and covered 19,333 hectares. The NES-Project requires an investment of Rp 231.79 billions.

Feasibility study of this project is overlooked from its marketing, technical, operational management, economic and financial aspect. Data analysis includes descriptive and quantitative analysis.

The result of study shows that The NES-Project of *Elaeis melanococca* would be competitive investment according to the investment criteria of Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR). The project suitability depends on prospective marketing, the available technology, operational management ability, and which can give benefit economically. Financial ratio analysis shows that this project is profitable, liquid, solvent, and efficient, but from the sensitivity analysis, this project seems to be sensitive (especially in The Nucleus Estate), if viewed from the IRR value which only slightly bigger compared to the social discount rate, which expected.

Key words: NES-Project, Elaeis melanococca (Kelapa Sawit), feasible.

PENDAHULUAN

Dalam perekonomian Indonesia, komoditas kelapa sawit (terutama minyak sawit) mempunyai peran yang cukup strategis. *Pertama*, minyak sawit merupakan bahan utama minyak goreng, sehingga pasokan yang kontinu ikut menjaga kestabilan harga minyak goreng. Ini penting, sebab minyak goreng merupakan salah satu dari sembilan bahan pokok kebutuhan masyarakat sehingga harganya harus terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. *Kedua*, sebagai salah satu komoditas pertanian andalan ekspor non migas, komoditas ini memiliki prospek yang baik sebagai sumber perolehan devisa maupun pajak. *Ketiga*, dalam proses produksi maupun pengolahan juga mampu menciptakan kesempatan kerja dan sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Soetrisno dan Winahyu, 1991).

Pengembangan kelapa sawit di Indonesia sebagai suatu komoditas perkebunan selalu dilakukan oleh perkebunan besar yang dimiliki baik oleh pemerintah dalam bentuk Perkebunan Besar Negara (PBN) maupun oleh perusahaan swasta dalam bentuk Perkebunan Besar Swasta (PBS). Pada masa kolonial Belanda, perkebunan kelapa sawit yang ada di Indonesia seluruhnya dimiliki oleh perusahaan swasta asing. Ada beberapa alasan, mengapa perkebunan kelapa sawit tidak muncul dikalangan masyarakat petani. Salah satu alasan yang penting adalah karena membangun perkebunan kelapa sawit membutuhkan sumberdaya

modal yang besar dan teknologi yang mahal. Sampai saat ini belum ditemukan suatu teknologi yang sederhana yang bisa digunakan oleh petani untuk memproses buah kelapa sawit menjadi minyak sawit yang siap untuk dipasarkan oleh petani.

Sejak awal PJP I (pembangunan jangka panjang pertama), telah dimulai pengembangan perkebunan kelapa sawit yang terutama diarahkan untuk mengembangkan perkebunan kelapa sawit rakyat. Usaha tersebut telah berhasil meningkatkan luas areal, produksi, dan sebaran perkebunan kelapa sawit (Jamhari; Hartono, S.; dan Masyhuri, 1998).

Pemerintah Indonesia, dalam hal ini Dirjen Perkebunan Deptan, menganggap bahwa peningkatan kesejahteraan petani pekebun di Indonesia dapat dicapai apabila lembaga terkait dan semua faktor produksinya digabungkan dalam suatu bentuk terpadu mulai dari penanaman sampai dengan pemasarannya. Melalui suatu studi kelayakan tahun 1974/1975, Pemerintah memutuskan untuk mengembangkan suatu proyek perkebunan rakyat melalui pemukiman daerah-daerah baru dengan dukungan perusahaan perkebunan negara sebagai intinya. Bentuk proyek ini disebut Perusahaan Inti Rakyat Perkebunan (PIR-Bun) yang berasal dari terjemahan *Nucleus Estate and Small-holder Development Project*, disingkat *NES-Project* (Soetrisno dan Winahyu, 1991). Selanjutnya, melalui bantuan Bank Dunia sebagai sumber pendanaan proyek maka pada tahun 1977/1978 pemerintah membangun dua proyek PIR di dua propinsi, yakni Sumatera Selatan dan D.I. Aceh.

Tujuan dari model PIR-Bun ini tidak hanya terbatas pada pembangunan fisik kebun saja, tetapi lebih luas lagi yaitu membangun masyarakat pekebun yang berwiraswasta, sejahtera, dan selaras dengan lingkungannya yang dilaksanakan di wilayah bukaan baru yang pada akhirnya diharapkan terbentuknya petani modern. Secara konseptual, maka pengertian PIR-Bun adalah suatu pola pelaksanaan pengembangan perkebunan dengan menggunakan perkebunan besar sebagai inti yang membantu dan membimbing perkebunan rakyat disekitarnya sebagai plasma dalam suatu sistem kerjasama yang saling menguntungkan, utuh, dan berkesinambungan, melalui sistem agribisnis yang dimulai dari penyediaan saprodi, produksi, pengolahan dan pemasaran hasil.

Khusus untuk pengembangan PIR kelapa sawit, maka pada awal pelita IV, pemerintah menciptakan dua jenis PIR-Bun baru, yakni Akselerasi Kelapa Sawit dan PIR Swasta Kelapa Sawit. Pada jenis PIR-Bun sebelumnya (PIR lokal, PIR khusus, PIR berbantuan, dan PIR trans), dana proyek disediakan oleh pemerintah. Sedangkan, pada proyek PIR Akselerasi Kelapa Sawit dan PIR Swasta Kelapa Sawit dibiayai terlebih dahulu oleh perusahaan inti.

Sampai akhir Desember 1988, luas areal PIR kelapa sawit di Indonesia adalah 142.425 ha, tersebar di 12 propinsi. Dari laus tersebut, 28 % (40.500 ha) terdapat di Propinsi Riau,

menyusul Sumatera Utara 17 % (25,117 ha), Sumatera Selatan 14 % (20.000 ha), Jambi 8 % (11.402 ha), Kalimantan Barat 7,3 % (10.409 ha), dan Kalimantan Timur 5,9 % (8.435 ha). Jumlah pesertanya adalah sebanyak 15.000 KK (Soetrisno dan Winahyu, 1991).

Proyek perkebunan kelapa sawit yang dikembangkan di Propinsi Papua (Irian Jaya) diprakarsai oleh PT. Hanrison Inti Persada yang berperan sebagai inti dengan melibatkan 5.650 KK petani sebagai plasma. Proyek perkebunan kelapa sawit ini merupakan proyek PIR swasta baru yang meliputi luas areal 19.333 ha yang terdiri atas 8.033 ha kebun inti dan 11.300 ha kebun plasma (Hartono, S., 1999). Investasi dalam proyek perkebunan ini sebesar 231,79 Milyar dengan insentif investasi berupa pinjaman dari pemerintah sebesar Rp 107,64 Milyar atau 46,44 % dari total investasi.

Dari uraian di atas, maka muncul permasalahan “*Apakah proyek perkebunan kelapa sawit di Propinsi Papua (Irian Jaya) yang diprakarsai oleh PT. Hanrison Inti Persada dapat memenuhi berbagai aspek kelayakan suatu proyek ?*”

Selanjutnya, tujuan dari studi ini adalah untuk mengetahui kelayakan proyek perkebunan pada PT. Hanrison Inti Persada di Propinsi Papua yang dilihat dari aspek pemasaran, teknis, manajemen operasional, ekonomis dan finansial.

Hasil studi ini diharapkan dapat bermanfaat: (i) bagi Pemerintah sebagai *policy maker* dan pemberi insentif bagi terlaksananya proyek tersebut, apabila proyek tersebut memenuhi berbagai aspek kelayakan; (ii) sebagai rekomendasi bagi pemrakarsa proyek, apakah proyek tersebut perlu dilaksanakan atau tidak ?; (iii) sebagai bahan evaluasi bagi calon pemberi pinjaman, apakah proyek tersebut perlu didanai atau tidak ?; dan (iv) sebagai informasi bagi petani peserta proyek, apakah proyek tersebut cukup prospektif dalam meningkatkan usaha pertanian dan kesejahteraan keluarganya.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan, oleh karena data yang diperlukan merupakan data sekunder. Data yang dimaksud adalah data studi kelayakan perkebunan kelapa sawit (Hartono, S., 1999), yang dijadikan bahan penugasan kepada penulis untuk membuat perencanaan dan evaluasi proyek pertanian. Data sekunder lainnya yang menyangkut aspek pemasaran, teknis, dan manajemen operasional diperoleh dari berbagai penerbitan.

Terhadap data yang terkumpul dilakukan analisis deskriptif kualitatif dan analisis kuantitatif. Analisis kuantitatif dalam studi ini meliputi evaluasi finansial, analisis rasio keuangan dan analisis sensitivitas.

Dalam melakukan evaluasi finansial terhadap proyek ini dibatasi pada penggunaan kriteria investasi *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR), serta dengan melihat proyeksi neraca tahun demi tahun (*Comparative Balance Sheets*) dan daftar rugi laba (*Income Statement*). NPV dari arus benefit dan biaya merupakan selisih present value arus benefit dengan present value arus biaya, atau secara ringkas adalah:

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

dimana, B_t adalah benefit sosial bruto proyek pada tahun t ; C_t adalah biaya sosial bruto sehubungan dengan proyek pada tahun t ; n adalah umur ekonomis proyek; dan i adalah *social opportunity cost of capital* yang digunakan sebagai *social discount rate* (Gray, C., dkk., 1997). Kriteria $NPV \geq 0$, berarti suatu proyek dapat dinyatakan bermanfaat untuk dilaksanakan bila net present value proyek tersebut sama atau lebih besar dari nol. Jika NPV sama dengan nol berarti proyek tersebut mengembalikan persis sebesar *social opportunity cost of capital*. Selanjutnya, perhitungan IRR dilakukan dengan interpolasi atau ekstrapolasi, yaitu dengan menghitung discount rate baru berdasarkan kedua perhitungan i_1 dan i_2 atau secara ringkas:

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

Jika IRR sama dengan *social discount rate* (i), maka NPV proyek itu sama dengan nol. Jika IRR lebih kecil dari i , berarti NPV lebih kecil dari nol. Oleh karena itu, nilai IRR yang sama atau lebih besar dari i menyatakan tanda “*go project*”, sedangkan nilai IRR yang lebih kecil dari nol memberikan tanda “*no go project*”.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Aspek Pasar dan Pemasaran

Sampai saat ini, sekitar 70 negara di dunia telah menggunakan minyak sawit sebagai bahan baku industri pangan maupun non pangan. Pemakai dengan jumlah antara 100 – 200 ribu ton sebanyak 21 negara, sedangkan yang memakai lebih dari 200 ribu ton ada 12 negara. Di antara negara-negara pemakai minyak tersebut, India merupakan negara pemakai terbesar, yakni 1.045 ribu ton pada tahun 1988, disusul oleh Indonesia, Nigeria, Malaysia,

RRC dan Pakistan. RRC yang biasanya mengkonsumsi minyak kedelai, pada tahun 1988 mengkonsumsi minyak sawit sebesar 435 ribu ton. Iklim yang tidak mendukung bagi produksi kedelai serta penduduk RRC yang sangat padat, cukup potensial bagi pasar minyak sawit Indonesia (Soetrisno dan Winahyu, 1991).

Minyak sawit bukanlah produk akhir, melainkan merupakan input antara (*intermediate input*) untuk berbagai macam produk industri. Oleh karena itu, permintaannya sangat dipengaruhi oleh harga maupun pasokan dari minyak lain yang menjadi substitusinya. Pasokan minyak kelapa yang tidak stabil dan harga minyak sawit yang cenderung lebih rendah telah menyebabkan minyak sawit sebagai pemasok utama kebutuhan minyak nabati dalam negeri beberapa tahun belakangan ini. Minyak sawit ini terutama digunakan dalam industri minyak goreng, sabun dan margarine, serta industri kimia lain yang jumlahnya masih relatif kecil.

Kapasitas terpasang dari 35 pabrik pengolahan minyak goreng yang menggunakan minyak sawit mencapai 2,88 juta ton *crude palm oil* (CPO) per tahun atau 173 % di atas kapasitas yang diizinkan oleh pemerintah. Sedangkan, kemampuan produksi total CPO masih di bawah 1,5 juta ton. Terbatasnya pasokan CPO juga menyebabkan proses diversifikasi vertikal industri minyak sawit Indonesia sangat lamban. Padahal, prospek pasar bagi produk non minyak goreng dari bahan baku minyak dan inti sawit sangat baik. Pasar dunia untuk *gliserine* dan *PVC stabilizer* umpamanya sangat terbuka, karena permintaan yang cukup besar di pasar dunia terhadap kedua produk tersebut. Rusia membutuhkan gliserine minimal 500 ton setiap bulan atau 6.000 ton per tahun. Sedangkan, Jepang membutuhkan PVC stabilizer 3.500 ton per bulan (Budiman *dalam* Soetrisno dan Winahyu, 1991). Prospek industri minyak sawit Indonesia dapat menjadi lebih cerah bila para industriawan Indonesia mau dan mampu memanfaatkan keragaman produk yang terkandung dalam minyak sawit, dengan terlebih dahulu dilakukan pembenahan masalah pasokan CPO oleh pemerintah.

Negara produsen utama minyak sawit dunia adalah Indonesia dan Malaysia. Di Malaysia, kelapa sawit merupakan sumber devisa negara, karena sebagian besar produksinya diekspor, sementara bagi Indonesia dan Nigeria, kelapa sawit terutama digunakan untuk keperluan dalam negeri, sehingga ekspornya merupakan sisa dari konsumsi dalam negeri. Singapura yang bukan negara produsen minyak sawit ternyata punya andil cukup besar dalam ekspor dunia. Hal ini berarti pabrik-pabrik pengolahan yang ada di Singapura mengekspor minyak sawit yang diimpor dari Malaysia maupun Indonesia.

Dari segi komoditas, kompetitor utama minyak sawit adalah minyak kedelai, sedangkan dari negara yang memproduksi minyak sawit, kompetitor minyak sawit Indonesia

adalah Malaysia. Namun demikian, Indonesia memiliki *comparative advantage* dari segi biaya produksi minyak nabati terkemuka. Hal ini karena kelapa sawit tergolong tanaman keras tropika, sedangkan penghasil minyak nabati lainnya adalah tanaman semusim. Secara rinci hal ini bisa dilihat pada Tabel 1.

Terkait dengan strategi pemasaran produk olahan kelapa sawit yang dihasilkan PT. Henrison Inti Persada, maka perlu ditetapkan jenis produk yang dipasarkan, harga dan syarat penjualan, distribusi, dan penetapan pajak penjualan. Jenis produk yang dipasarkan adalah minyak sawit dan inti sawit hasil olahan dari tandan buah segar (TBS) yang dihasilkan sendiri dan yang dibeli dari plasma. Distribusi pemasaran minyak sawit (CPO) ditetapkan 70 % untuk tujuan ekspor dan 30 % untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri. Sedangkan inti sawit seluruhnya dipasarkan di dalam negeri. Harga yang ditetapkan untuk minyak sawit ekspor minimal sebesar Rp 1.288/kg, sedangkan untuk pasaran lokal (domestik) Rp 1.000/kg. Harga inti sawit untuk pasar lokal Rp 720/kg dan harga ekspor Rp 627,51/kg. Pajak yang dikenakan terhadap penjualan produk olahan kelapa sawit dibedakan antara pajak ekspor dan pajak penjualan lokal. Dalam hal ini, diproyeksikan pajak ekspor sebesar 14 % dari jumlah hasil ekspor, sedangkan pajak penjualan lokal sebesar 10 % dari jumlah hasil penjualan lokal.

Tabel 1. Biaya produksi beberapa minyak nabati terkemuka

Minyak Nabati	Penghasil Minyak	Biaya Produksi (US \$/ton)
Repeseed	MEE	750
Kedelai	USA	315
Sawit	Malaysia	215
	Indonesia	180 - 200

Sumber : Soetrisno dan Winahyu (1991)

B. Aspek Teknis dan Teknologis

Membangun perkebunan kelapa sawit dengan menggunakan teknologi budidaya dan pengolahan yang canggih harus memperhitungkan kapasitas produksi yang ekonomis sehingga investasi di subsektor ini benar-benar dapat memberikan manfaat di kemudian hari. Pendirian pabrik yang mencakup mesin-mesin dan peralatannya dengan kapasitas standar tertentu yang dari hasil penelitian telah memiliki skala produksi yang optimal telah tersedia di pasaran. Selanjutnya, pihak pemrakarsa proyek tinggal menyesuaikan luasan kebun kelapa sawit yang harus dibangun. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa satu unit pabrik dapat memproses 30 ton TBS/jam, dan dapat diperluas menurut kelipatannya.

Pada proyek ini, ditetapkan pembangunan pabrik secara bertahap, dimulai dengan kapasitas 30 ton TBS/jam pada tahun ke-4, kemudian diperluas menjadi 60 ton TBS/jam pada tahun ke-5 dan meningkat menjadi 90 ton TBS/jam pada tahun ke-6, dengan mempertimbangkan produksi TBS yang dihasilkan oleh perusahaan inti dan plasma.

Jenis produk utama yang dihasilkan adalah minyak sawit dan inti sawit hasil olahan TBS yang diproduksi dari kebun inti dan kebun plasma. Proyeksi jumlah TBS, minyak sawit, dan inti sawit yang diproduksi masing-masing inti dan plasma selama umur proyek dapat disajikan pada **Lampiran 1**. Produksi minyak sawit dan inti sawit diperhitungkan berdasarkan rendemen terhadap TBS dari masing-masing inti dan plasma. Kapasitas terpasang pada tahun ke-5 dan ke-6 sebesar 30 ton TBS/jam, selanjutnya 60 ton TBS/jam pada tahun ke-7, dan 90 ton TBS/jam mulai tahun ke-8 sampai proyek ini berakhir pada tahun ke-25. Dalam hal ini, jumlah jam kerja per hari adalah 7 jam dengan kemungkinan jam kerja lembur 2-3 jam per hari tergantung pasokan TBS ke pabrik. Sedangkan jumlah hari kerja per bulan sebanyak 25 hari.

Teknologi yang canggih tidak hanya dibutuhkan dalam pemrosesan minyak sawit, namun juga dibutuhkan dalam pengolahan kebun dan pemeliharaan tanaman kelapa sawit. Sehingga model PIR-Bun seperti yang diprakarsai oleh PT. Henrison Inti Persada sangat tepat diterapkan dalam pengembangan kelapa sawit di Indonesia termasuk di Propinsi Papua.

Bahan baku yang diproses untuk menghasilkan minyak sawit dan inti sawit adalah TBS yang dihasilkan dari kebun inti dan kebun plasma. TBS yang diproduksi dari kebun plasma dibeli oleh inti dengan harga yang telah ditetapkan dan disepakati kedua belah pihak antara inti dan plasma. Dalam pemrosesan TBS menjadi minyak sawit dan inti sawit tidak memerlukan bahan penolong yang spesifik, tetapi yang terpenting adalah adanya sumber air di lokasi pabrik.

Lokasi proyek perkebunan kelapa sawit dengan model PIR-Bun adalah pada areal bekas HPH (hak pengelolaan hutan di Propinsi Papua (Irian Jaya). Daerah bekas HPH dipilih sebagai lokasi proyek dengan pertimbangan, bahwa *opportunity cost of land*-nya sama dengan nol, karena tanaman di atas areal tersebut terdiri atas semak belukar yang nilainya dianggap nol.

Lokasi pabrik pengolahan kelapa sawit harus memenuhi persyaratan tertentu, antara lain: (i) harus terletak di tengah perkebunan; (ii) terletak dekat dengan sumber air; (iii) dekat dengan tempat penyimpanan sementara dan tempat pengiriman CPO; (iv) bebas dari banjir dan harus memiliki lahan yang cukup luas untuk “tempat menginap” TBS dan guna

membangun bengkel dan gedung-gedung lainnya; dan (v) dapat dibangun tempat pembuangan limbah pabrik.

Seluruh waktu yang diperlukan untuk membangun proyek ini adalah sebagai berikut: investasi kebun inti dan plasma dimulai dari tahun ke-1 hingga tahun ke-8. Tahun ke-1 hingga 4 merupakan masa pra operasi dan mulai tahun ke-5 proyek sudah dapat beroperasi hingga proyek berakhir. Jadwal investasi kebun inti disajikan pada Tabel 2. Sedangkan program pembangunan kebun inti dan plasma dapat disajikan pada Tabel 3.

Tabel 2. Jadwal kegiatan investasi kebun inti Tahun ke-1 s/d Tahun ke-8

No	Kegiatan	Tahun ke							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kebun								
2	Mesin & Peralatan								
3	Stasiun Penimbunan CPO								
4	Jalan dan Jembatan								
5	Bangunan Perusahaan								
6	Bangunan Perumahan Kebun								
7	Bangunan Perumahan Pabrik								
8	Perabot Bangunan Perusahaan								
9	Perabot Rumah								
10	Fasilitas Air & Penerangan								
11	Kendaraan								
12	Alat-alat Berat								
13	HGU								
14	Studi								

Sumber: Hartono, S., 1999 (diolah).

Tabel 3. Program pembangunan kebun inti dan plasma (*dalam ha*)

No	Kegiatan	Tahun ke							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Penanaman Th - 0								
	- Kebun Inti	1.650	1.350	1.600	1.833	1.600			
	- Kebun Plasma	2.100	2.000	2.200	3.000	2.000			
2	Pemeliharaan TBM-1								
	- Kebun Inti		1.650	1.350	1.600	1.833	1.600		
	- Kebun Plasma		2.100	2.000	2.200	3.000	2.000		
3	Pemeliharaan TBM-2								
	- Kebun Inti			1.650	1.350	1.600	1.833	1.600	
	- Kebun Plasma			2.100	2.000	2.200	3.000	2.000	
4	Pemeliharaan TBM-3								
	- Kebun Inti				1.650	1.350	1.600	1.833	1.600
	- Kebun Plasma				2.100	2.000	2.200	3.000	2.000

Sumber: Hartono, S., 1999 (diolah).

C. Aspek Manajemen Operasional

Untuk mengelola perkebunan kelapa sawit ini akan diperlukan berbagai macam tenaga pimpinan dan tenaga inti dengan berbagai macam keahlian. Sebagai pimpinan operasional puncak akan diperlukan seorang manajer umum atau *General Manager* (Sutoyo, S., 1996). Dalam proyek ini sebagai pimpinan operasional puncak adalah pemimpin proyek (*Pimpro*). Pejabat ini harus menguasai segi teknis, pemasaran dan finansial proyek.

Guna menjamin kelancaran operasional, maka pada proyek ini akan diperbantukan seorang manajer, dalam hal ini *Pemimpin Kebun*. Pejabat ini akan membawahi tiga kompartemen, yakni (1) *Asisten Kepala* yang membawahi asisten-asisten komponen kebun; (2) *Kepala Kantor* (Administrasi) yang membidangi administrasi seluruh komponen proyek; dan (3) *Masinis Kepala* yang bertanggungjawab terhadap komponen pabrik. Di bawah Masinis Kepala terdapat *Teknolog Kepala* yang akan membawahi *Asisten Teknolog*, *Asisten Pabrik*, dan *Asisten Laboratorium*. Di bawah asisten terdapat Pegawai Bulanan dan Pegawai Harian.

Jenis dan jumlah tenaga kerja inti yang dibutuhkan disesuaikan dengan rencana penempatan pegawai kebun dan pekerja pabrik dengan standar gaji pegawai kebun inti dan pabrik yang telah ditetapkan dalam proyek ini.

Kegiatan operasional sehari-hari dilaksanakan oleh Pemimpin Kebun yang akan bertanggung jawab kepada Pemimpin Proyek. Untuk lebih jelasnya mengenai struktur organisasi yang diusulkan dalam proyek ini dapat disajikan pada **Lampiran 2**.

D. Aspek Finansial

Dana investasi yang dibutuhkan untuk membangun Proyek Perkebunan Kelapa Sawit ini sebesar Rp 231,79 Milyar yang akan dialokasikan untuk membangun kebun inti sebesar Rp 102,68 Milyar dan Kebun Palsma Rp 129,11 Milyar.

Dalam studi ini, diasumsikan bahwa untuk membiayai pembangunan dan operasi perkebunan akan diperoleh dua macam sumber pembiayaan, yaitu: (1) Modal sendiri (*Equity Capital*) dari PT. Henrison Inti Persada, dan (2) Modal berupa kredit investasi dan modal kerja dari pemerintah melalui mekanisme DIPP. Perbandingan antara pinjaman dan modal sendiri (*debt/equity ratio*) yang disarankan adalah 46/54 dengan tujuan untuk menekan jumlah biaya pinjaman selama tahun-tahun pertama operasi. Jumlah pinjaman yang terlalu besar dibandingkan dengan modal sendiri akan mengakibatkan beban bunga yang terlalu berat, sehingga dapat membahayakan likuiditas maupun profitabilitas perusahaan pengelola proyek.

Kredit investasi dalam negeri diasumsikan diperoleh dalam jangka waktu pinjaman 13 tahun dengan masa tenggang pembayaran kembali selama empat tahun. Biaya pinjaman berupa bunga dibedakan antara pinjaman untuk perusahaan inti dan pinjaman untuk plasma. Bunga pinjaman untuk inti diharapkan sebesar 18 % per tahun dan untuk plasma sebesar 14 % per tahun. Pembayaran kembali pinjaman berupa angsuran pokok (*principle*) dan bunga (*interest*) selama 9 tahun setelah masa tenggang dengan cara mencicil menurut waktu pencairan pinjaman.

Biaya operasional tahunan dihitung untuk mempermudah para pemrakarsa dan pihak ketiga yang berkepentingan untuk mengkaji prospek finansial perkebunan kelapa sawit ini di masa mendatang. Dalam menghitung biaya operasional tahunan ini digunakan asumsi-asumsi: (1) harga-harga bahan baku dan penolong pada dasarnya tidak akan berubah secara berarti; (2) hal yang serupa berlaku untuk upah langsung, gaji, dan biaya overhead; (3) harga jual minyak dan inti sawit tidak akan berubah secara berarti; dan (4) inflasi dalam negeri akan mempengaruhi harga jual produk dan biaya langsung secara sepadan.

Perhitungan NPV dan IRR melalui media komputer untuk perusahaan inti dan plasma berturut-turut didasarkan pada anggaran kebun inti dan plasma. NPV pada *discount factor* (DF) sebesar 18 % berdasarkan anggaran kebun inti selama umur proyek diperoleh sebesar negatif Rp 1.979,88 juta, yang berarti nilai bersih (net benefit) yang diterima proyek selama 25 tahun mendatang nilainya sekarang sebesar negatif Rp 1.979,88 juta. Sedangkan, kemampuan proyek untuk mengembalikan modal yang diukur berdasarkan IRR sebesar 17,16 %. 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 bukanlah merupakan suatu *competitive investment*, sehingga rencana proyek tersebut sebaiknya tidak perlu dilaksanakan. Karena IRR yang lebih kecil dari *social discount rate* (18 %) akan tidak memberikan insentif yang cukup menarik bagi investor untuk menanamkan modalnya pada proyek tersebut. Sehingga, lebih baik mereka memilih alternatif investasi lain yang bisa memberi manfaat yang lebih baik di masa mendatang.

Harga ekspor CPO yang ditetapkan sebelumnya sebesar Rp 1.288/kg bila disesuaikan dengan kisaran harga internasional tetapi masih memiliki *competitive price*, maka besar kemungkinannya bahwa rencana proyek ini dapat dijalankan. Dengan memperhatikan harga CPO dunia pada tahun 1996-2000 yang berada di atas US \$ 35,0 Cts/kg, dengan asumsi kurs US \$ 1 sama dengan Rp 7.500, dan dalam proyek ini nilai rupiah ditetapkan *overvalued* 50 % terhadap US \$ sehingga US \$ 1 menjadi sama dengan Rp 3.750, maka harga ekspor CPO

Indonesia seharusnya sebesar Rp 1.312,5/kg. Pada tingkat harga tersebut diperoleh NPV (DF=18 %) sebesar Rp 164,50 juta dan IRR sebesar 18,07 % (lihat **Lampiran 3**). Dalam hal ini, IRR lebih besar dari pada social discount rate sebesar 18 %. Ini berarti, proyek ini merupakan suatu competitive investment, disamping manfaat ekonomis lain yang diperoleh, maka proyek tersebut **layak** untuk dilaksanakan.

Selanjutnya, berdasarkan anggaran kebun plasma (**Lampiran 4**) diperoleh NPV (DF=14 %) sebesar Rp 53.638,97 juta, dan kemampuan kebun plasma untuk mengembalikan modal (IRR) sebesar 22,37 %. Bagi plasma, karena IRR jauh lebih besar daripada *social discount rate* (14 %), maka secara finansial proyek tersebut sangat menguntungkan sehingga layak untuk dilaksanakan.

E. Analisis Rasio

Analisis rasio keuangan sering digunakan untuk mengukur prestasi dari aspek-aspek bisnis (Downey dan Ericson, 1992). Rasio keuangan yang dianalisis dalam studi ini meliputi rasio profitabilitas, likuiditas, solvabilitas, dan rasio efisiensi.

Rasio profitabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba. Nilai *net profit margin* (NPM) menunjukkan keadaan yang normal, dengan nilai positif dimulai pada tahun ke-9, karena dari tahun ke-1 hingga tahun ke-8 perusahaan inti sedang melakukan investasi. Selanjutnya, mulai tahun ke-12 hingga proyek ini berakhir nilai NPM relatif stabil berkisar antara 0,45 - 0,49. NPM sebesar 0,49 berarti setiap pendapatan Rp 1 menghasilkan keuntungan bersih sesudah pajak sebesar Rp 0,49. Sedangkan, dari *return on investment* (ROI) yang menunjukkan kemampuan setiap Rp 1 aktiva untuk menghasilkan laba menunjukkan nilai positif mulai tahun ke-9. ROI yang stabil sebesar 0,14 diperoleh pada tahun ke-15 sampai akhir proyek. ROI sebesar 0,14 berarti setiap Rp 1 aktiva perusahaan mampu menghasilkan laba sebesar Rp 0,14.

Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek. Nilai *current ratio* dan *cash ratio* telah menunjukkan angka positif pada awal beroperasinya proyek, dan pada tahun ke-13 besarnya 118,85. Cash ratio sebesar 118,85 berarti setiap Rp 1 kewajiban jangka pendek dijamin dengan cash dan surat berharga sebesar Rp 118,85. Dan mulai tahun 14 hingga proyek ini berakhir rasio likuiditas besarnya tak terhingga, oleh karena perusahaan inti tidak lagi menanggung kewajiban jangka pendek.

Nilai *fixed asset to long term liabilities ratio* adalah tidak terhingga selama umur ekonomis proyek, karena perusahaan inti tidak menanggung beban hutang jangka panjang. Sedangkan, nilai *equity to total asset ratio* nilainya positif pada tahun ke-8 hingga akhir

proyek berkisar antara 0,25 – 1. Informasi tersebut menunjukkan bahwa perusahaan inti cukup solven/ leverage. Tapi perlu diingat, bahwa bila sumbangan (modal) pemilik tidak sampai 50 % dari seluruh aktiva bersih perusahaan, maka perusahaan ini mengalami masalah solvensi, dan sulit untuk memperbesar pinjaman apabila diperlukan.

Rasio efisiensi perusahaan dengan salah satu ukurannya adalah *total asset turn over* (TATO) juga tampak normal dan nilainya berkisar antara 0,10 – 0,73 sejak proyek ini mulai beroperasi hingga berakhir. Nilai TATO sebesar 0,73 berarti dari seluruh aktiva yang dimiliki perusahaan inti mampu menghasilkan pendapatan sebesar 0,73 kalinya.

F. Analisis Sensitivitas

Sensitivity analysis bertujuan untuk melihat apa yang akan terjadi terhadap hasil proyek jika ada sesuatu kesalahan atau perubahan dalam dasar-dasar perhitungan biaya atau pun benefitnya (Djamin, Z., 1993). Dalam kaitan ini, proyek perkebunan kelapa sawit (terutama kebun inti), menunjukkan kepekaan yang tinggi bila di lihat dari nilai IRR yang sedikit lebih besar jika dibandingkan dengan *social discount rate* 18 %.

Pada IRR yang sedikit lebih besar atau hampir sama dengan *social discount rate* (18 %), bila terjadi pembengkakan investasi sedikit saja, atau terjadi peningkatan pajak ekspor sedikit saja, atau pun di luar dugaan terjadi penurunan harga output sedikit saja dari Rp 1.312,5/kg CPO, maka mengakibatkan proyek ini bukanlah suatu *competitive investment*. Maka, salah satu usaha yang bisa dilakukan oleh pemrakarsa proyek adalah berusaha untuk melobi pihak pemberi pinjaman agar *social discount rate* bisa lebih rendah dari 18 % dan melobi pihak pemerintah agar proyek yang peka ini dapat memperoleh keringanan berupa subsidi pajak ekspor dengan mempertimbangkan *social benefit* dari proyek ini.

G. Manfaat Sosial/Ekonomi

Tidak dapat diabaikan adanya kenyataan bahwa disamping manfaat finansial, setiap proyek juga diharapkan untuk dapat memberikan manfaat sosial (ekonomi) lainnya. Dari proyek ini, maka manfaat ekonomi yang diharapkan adalah: (1) penambahan pendapatan nasional; (2) penambahan devisa, mengingat 70 % CPO merupakan produk ekspor; (3) memperluas kesempatan kerja, karena proyek ini memerlukan tenaga inti dan sekitar 5.650 KK petani plasma atau sekitar 22.600 tenaga kerja dalam keluarga petani, sehingga mampu mengurangi masalah pengaguran di Indonesia (khususnya di Papua); dan (4) menambah pendapatan pajak, terutama pajak impor dari alat dan mesin untuk proyek, pajak ekspor produk yang dihasilkan proyek, pajak pendapatan karyawan dan pajak deviden.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil dan pembahasan dalam studi ini, maka dapat disimpulkan bahwa: (1) Rencana pembangunan proyek perkebunan kelapa sawit di Propinsi Papua yang diprakarsai oleh PT. Henrison Inti Persada merupakan rencana investasi yang layak terutama didasarkan atas analisis finansial, di samping didukung pula oleh aspek pemasaran, teknis, manajemen operasional, dan aspek ekonomis (sosial); (2) Analisis rasio keuangan menunjukkan, bahwa ternyata proyek ini cukup *profitable, liquid, solvent, dan efficient*; dan (3) Rencana proyek perkebunan kelapa sawit di Propinsi Papua ini menunjukkan kepekaan (*sensitivity*) yang tinggi (terutama pada kebun inti) bila dilihat dari nilai IRR sama dengan 18,07 % yang hanya sedikit lebih besar terhadap social discount rate 18 %. Tetapi, pada kebun plasma proyek ini tidak begitu sensitif, karena IRR yang besarnya 22,37 % jauh lebih besar daripada social discount rate yang disarankan sebesar 14 %.

Saran

Berdasarkan simpulan di atas, maka: (1) kepada pemrakarsa proyek disarankan untuk menjalankan investasi pada proyek PIR-Bun ini; (2) kepada organisasi pelaksana pembangunan proyek, agar selalu berhati-hati dalam mengeluarkan biaya investasi dan berusaha menghindari investasi yang tak perlu, guna menjaga kelayakan proyek, mengingat proyek ini (terutama pada kebun inti) cukup sensitif; (3) kepada pemrakarsa proyek disarankan untuk melakukan penyesuaian terhadap produk yang akan dihasilkan, mengingat adanya kecenderungan permintaan pasar dunia yang mulai bergeser dari CPO kepada produk dalam bentuk PPO seperti yang dilakukan Malaysia; dan (4) kepada Pemerintah, disarankan dapat memberikan insentif tingkat diskonto dan pajak khusus untuk proyek PIR-Bun ini, guna menjaga kelayakan proyek sehingga proyek tersebut dapat memberikan insentif dan benefit yang lebih besar terutama kepada pihak-pihak yang terlibat langsung dalam proyek.

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan yang berbahagia ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada **Dr. Ir. Slamet Hartono, M.Sc.** pada PS Ekonomi Pertanian PPs-UGM Yogyakarta, yang telah memberi kepercayaan serta bimbingan kepada penulis untuk melakukan studi kelayakan ini dalam sebuah penugasan Perencanaan dan Evaluasi Proyek-proyek Pertanian.

DAFTAR PUSTAKA

- Djamin, Zulkarnain, 1993. Perencanaan dan Analisis Proyek. Edisi Kedua. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Downey, W.D. dan S.P. Erickson, 1992. Manajemen Agribisnis. Edisi Kedua. Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Gray, C.; P. Simanjuntak; L.K. Sabur; P.F.L. Maspaitella dan R.C.G. Varley, 1997 Pengantar Evaluasi Proyek. Edisi Kedua. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Hartono, Slamet, 1999. Data Studi Kelayakan Proyek PIR-Bun Kelapa Sawit pada PT. Henrison Inti Persada Propinsi Papua (Irian Jaya). PS. Ekonomi Pertanian, PPs-UGM, Yogyakarta.
- Jamhari; S. Hartono; dan Masyhuri, 1998. Evaluasi Peranan Perkebunan Kelapa Sawit dalam Perekonomian Indonesia. Makalah Seminar Hasil Penelitian Karyasiswa S-2, PS. Ekonomi Pertanian, PPs-UGM, Yogyakarta.
- Soetrisno, L. dan R. Winahyu, 1991. Kelapa Sawit: Kajian Sosial Ekonomi. Aditya Media, Yogyakarta.
- Sutojo, Siswanto, 1996. Studi Kelayakan Proyek: Teori dan Praktek. Seri Manajemen No. 66. PT. Sapidodadi, Jakarta.

LAMPIRAN 1. Proyeksi produktivitas TBS, jumlah TBS, minyak sawit (CPO) dan inti sawit yang diproduksi oleh perusahaan inti dan plasma selama umur ekonomis proyek

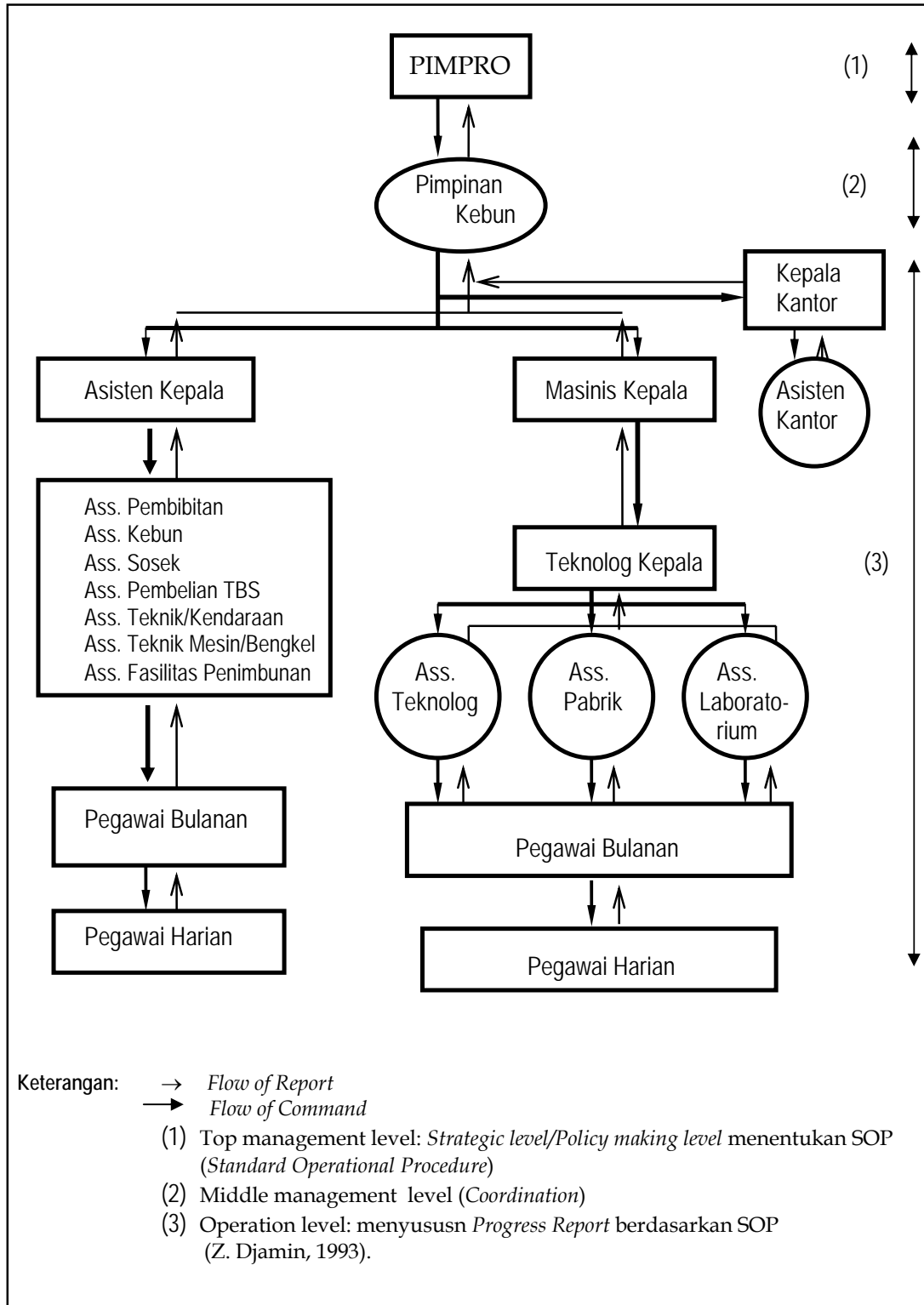
Tahun Proyek	Produk- tivitas TBS (ton/ha)	Total Produksi TBS *)		Total Produksi Minyak Sawit (CPO) **)				Total Produksi Inti Sawit **)			
		Kebun Inti	Kebun Plasma	INTI		PLASMA		INTI		PLASMA	
				Rende- men (%)	Minyak Sawit (ton)	Rende- men (%)	Minyak Sawit (ton)	Rende- men (%)	Inti sawit (ton)	Rende- men (%)	Inti sawit (ton)
5	8	13.200	16.800	19,00	2.508,00	18,12	3044,16	4,50	594,00	4,10	688,80
6	16	37.200	49.600	19,25	7.134,00	18,50	9.115,20	4,80	1.753,20	4,25	2.084,00
7	22	70.700	95.800	20,00	13.850,00	19,00	17.887,12	5,10	3.464,10	4,45	4.137,50
8	25	111.214	155.700	21,00	22.316,66	19,50	29.458,30	5,40	5.630,88	4,60	6.853,00
9	25	152.328	214.900	23,00	31.692,64	20,00	41.225,20	5,70	7.952,69	4,80	9.669,80
10	26	182.576	257.600	23,00	39.022,70	20,50	50.378,00	5,70	9.814,48	5,00	11.957,00
11	27	200.675	282.700	23,00	44.182,75	20,50	56.268,50	5,70	11.089,80	5,00	13.483,00
12	27	208.425	292.900	23,00	47.137,75	20,50	59.169,50	5,70	11.760,23	5,00	14.295,00
13	27	211.858	298.100	23,00	48.727,34	20,50	60.860,50	5,70	12.075,91	5,00	14.805,00
14	27	215.291	303.100	23,00	49.516,93	20,50	62.135,50	5,70	12.271,59	5,00	15.155,00
15	26	215.241	303.000	23,00	49.505,43	20,50	62.115,00	5,70	12.268,74	5,00	15.150,00
16	25	212.241	298.900	23,00	48.815,43	20,50	61.274,50	5,70	12.097,74	5,00	14.945,00
17	24	207.641	292.600	23,00	47.757,43	20,50	59.983,00	5,70	11.835,54	5,00	14.630,00
18	23	201.208	283.300	23,00	46.277,84	20,50	58.076,50	5,70	11.468,86	5,00	14.165,00
19	22	193.175	272.000	23,00	44.430,25	20,50	55.760,00	5,70	11.010,98	5,00	13.600,00
20	21	185.142	260.700	23,00	42.582,66	20,50	53.443,50	5,70	10.553,09	5,00	13.035,00
21	21	178.759	251.500	23,00	41.114,57	20,50	51.557,50	5,70	10.189,26	5,00	12.575,00
22	19	170.426	240.100	23,00	39.197,98	20,00	49.021,00	5,70	9.714,28	5,00	12.005,00
23	19	164.290	231.100	23,00	37.787,39	19,25	46.686,75	5,70	9.364,70	5,00	11.555,00
24	18	157.840	222.600	23,00	36.303,89	18,75	44.287,50	5,70	8.997,05	5,00	11.130,00
25	18	152.827	214.600	23,00	35.150,21	18,12	41.655,36	5,70	8.711,14	5,00	10.730,00

Sumber: Hartono, S., 1999 (*diolah*).

Keterangan: *) Total produksi TBS (dalam ton) merupakan akumulasi produksi berdasarkan produktivitas TBS per tahun tanam (Lihat Tabel 3).

**) Total produksi minyak sawit dan inti sawit merupakan akumulasi produksi berdasarkan produktivitas TBS per tahun tanam (Lihat Tabel 3) dan rendemen terhadap TBS yang dihasilkan masing-masing inti dan plasma.

LAMPIRAN 2. Usulan Struktur Organisasi Proyek Perkebunan Kelapa Sawit PT. Henrison Inti Persada, Papua



LAMPIRAN 3. ANGGARAN KEBUN INTI KELAPA SAWIT (Rp Juta)

No	Perincian	Tahun Proyek				
		1 s/d 4	5 s/d 6	7	8 s/d 24	25
I	INFLOW:					
	<i>Gross Value of Production:</i>					
	a. Ekspor (minyak sawit)	0.00	20,029.99	29,158.47	1,486,602.17	70,565.58
	b. Domestik (minyak + Inti sawit)	0.00	10,226.81	14,999.29	771,335.74	37,039.44
	<i>Off Farm Income</i>	6,977.72	3,665.97	865.30	303.33	0.00
	<i>Incremental Residual Value</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	70,227.47
	Total Inflow	6,977.72	33,922.77	45,018.06	2,258,241.24	177,832.49
II	OUTFLOW:					
	<i>Investment</i>	66,100.53	30,273.00	5,068.28	9,109.73	449.74
	<i>Operating Expenditure</i>	0.00	21,684.31	27,067.31	1,190,398.93	54,776.34
	<i>Incremental working capital</i>	0.00	6,129.09	4,635.41	3,677.30	0.00
	<i>Other:</i>					
	a. Pajak ekspor	0.00	2,804.20	4,082.19	208,124.31	9,879.18
	b. Pajak penjualan domestik	0.00	1,022.68	1,499.43	77,133.59	3,703.94
	c. <i>Overhead cost (cash item)</i>	0.00	3,192.38	4,511.23	228,142.56	10,888.07
Total Outflow	66,100.53	65,105.66	46,863.85	1,716,586.42	79,797.27	
III	NET BENEFIT BEFORE FINANCING (NBBF)					
	<i>Total with project</i>	(59,122.81)	(31,182.89)	(1,845.79)	541,654.82	98,135.22
	<i>Total without project</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Incremental NBBF	(59,122.81)	(31,182.89)	(1,845.79)	541,654.82	98,135.22
IV	FINANCING					
	<i>Loan Receipts (Tahun 1 s/d 8)</i>	55,023.37	30,056.30	4,992.54	1,535.39	0.00
	<i>Debt service (Tahun 5 s/d 13)</i>	0.00	24,713.86	26,950.37	135,875.92	0.00
	a. <i>Principle</i>	0.00	8,445.93	10,482.84	84,460.58	0.00
	b. <i>Interest</i>	0.00	16,257.93	16,467.53	51,445.31	0.00
	Net Financing	55,023.37	5,342.44	(21,957.83)	(134,340.53)	0.00
V	NET BENEFIT AFTER FINANCING (NBAF):					
	<i>Total with project</i>	(4,099.44)	(25,840.45)	(23,803.62)	407,314.29	98,135.22
	<i>Total without project</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Incremental NBAF	(4,099.44)	(25,840.45)	(23,803.62)	407,314.29	98,135.22
VI	CASH POSITION:					
	<i>Net Benefit After Financing</i>	(4,099.44)	(25,840.45)	(23,803.62)	407,314.29	98,135.22
	<i>Less home cons. Production</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Cash surplus atau (defisit)</i>	(4,099.44)	(25,840.45)	(23,803.62)	407,314.29	98,135.22
	Net Present Value <i>i = 18.00 %; NPV = 164.50</i> <i>IRR = 18.07 %; NPV = 0.00</i>	(2,130.79)	(10,287.41)	(7,472.55)	18,489.28	1,565.94

LAMPIRAN 4. ANGGARAN KEBUN PLASMA KELAPA SAWIT (Rp Juta)

No	Perincian	Tahun Proyek				
		1 s/d 4	5 s/d 6	7	8 s/d 24	25
I	INFLOW:					
	<i>Gross Value of Production (Penjualan TBS kepada Inti)</i>	0.00	13,259.16	19,804.73	989,294.73	43,237.61
	<i>Off Farm Income</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Incremental Residual Value</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	2,436.65
	Total Inflow	0.00	13,259.16	19,804.73	989,294.73	45,674.26
II	OUTFLOW:					
	<i>Investment</i>	68,052.49	42,983.35	12,724.28	5,046.57	0.00
	<i>Operating Expenditure:</i>	0.00	4,300.90	4,988.27	177,709.51	9,493.58
	a. Biaya Pemeliharaan TM	0.00	3,304.90	3,551.27	110,800.51	6,274.58
	b. Biaya angkut TBS ke pabrik	0.00	996.00	1,437.00	66,020.50	3,219.00
	<i>Incremental working capital</i>	0.00	1,085.06	804.46	547.14	0.00
	<i>Other:</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Outflow	68,052.49	48,369.31	18,517.01	183,303.22	9,493.58
III	NET BENEFIT BEFORE FINANCING (NBBF)					
	<i>Total with project</i>	(68,052.49)	(35,110.15)	1,287.72	805,991.51	36,180.68
	<i>Total without project</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Incremental NBBF	(68,052.49)	(35,110.15)	1,287.72	805,991.51	36,180.68
IV	FINANCING					
	<i>Loan Receipts (Tahun 1 s/d 4)</i>	16,032.58	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Debt service (Tahun 5 s/d 13)</i>	0.00	7,710.56	4,455.10	26,544.61	0.00
	a. Principle	0.00	1,764.22	1,790.83	17,239.67	0.00
	b. Interest	0.00	5,946.34	2,664.27	9,304.94	0.00
	Net Financing	16,032.58	(7,710.56)	(4,455.10)	(26,544.61)	0.00
V	NET BENEFIT AFTER FINANCING (NBAF):					
	Total with project	(52,019.91)	(42,820.71)	(3,167.38)	779,446.90	36,180.68
	<i>Total without project</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Incremental NBAF	(52,019.91)	(42,820.71)	(3,167.38)	779,446.90	36,180.68
VI	CASH POSITION:					
	Net Benefit After Financing	(52,019.91)	(42,820.71)	(3,167.38)	779,446.90	36,180.68
	<i>Less home cons. Production</i>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Cash surplus atau (defisit)</i>	(52,019.91)	(42,820.71)	(3,167.38)	779,446.90	36,180.68
	Net Present Value <i>i = 14.00 %; NPV = 53,638.97</i> <i>IRR = 22.37 %; NPV = 0.00</i>	(34,163.00)	(21,23.35)	(1,265.80)	108,935.86	1,367.27

Keterangan:

TBS = Tandan Buah Segar (Kelapa Sawit).

TM = Tanaman Menghasilkan.

