

## Kajian investasi "on going project palm plantation" pada PT. WLK

Wardani Murad Husain, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20439854&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

#### **ABSTRAK**

Dalam situasi krisis ekonomi seperti sekarang ini, sektor usaha yang masih cukup menarik dan sangat menjanjikan di antaranya adalah usaha perkebunan kelapa sawit. Sektor ini termasuk yang diminati oleh investor untuk melakukan investasi baik dalam bentuk Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) ataupun penanaman Modal Asing (PMA). Muka - muka baru dalam investasi tersebut terutama muncul dari perusahaan industri kehutanan yang mengkonversi Hak Pengusahaan Hutan (HPH) menjadi area perkebunan kelapa sawit dan tanaman keras lainnya. Demikian juga dengan PT. WLK yang berlokasi di Kabupaten Banggai, Sulawesi Tengah.

Perusahaan ini berencana untuk membuka perkebunan kelapa sawit mulai bulan Desember 1997 hingga Desember 2000 dengan pola Perkebunan Inti Rakyat (PIR) yang merupakan perkebunan dengan pola kemitraan antara PT. WLK sebagai perusahaan inti dengan petani plasma yang tergabung dalam wadah Koperasi Tani usaha. Luas lahan yang direncanakan awal dibuka seluas 12,000 Ha terdiri atas 6,000 Ha lahan inti dan 6,000 Ha lahan plasma yang tersebar di 5 wilayah di Banggai yaitu Toil, Pandauke, Bantayan, Baturube dan Pasir Lamba. Diharapkan pada tahun 2001, perkebunan sudah mencapai tahap menghasilkan Tandan Buah Segar.

Pembangunan perkebunan kelapa sawit ini bersumber dari pinjaman kredit bank dari modal sendiri dengan proporsi sebesar 57%:43%. Direncanakan kredit investasi Perbankan dengan bunga nominal 14% dapat dicairkan pada bulan September 2001. Sedangkan patokan nilai tukar rupiah pada awal perencanaan ditetapkan sebesar Rp 4650,00.

Namun dalam perkembangan sepanjang akhir tahun 1997 hingga akhir 2000 seiring dengan perubahan kondisi lingkungan ekonomi makro, beberapa kondisi yang telah ditetapkan pada awal perencanaan tidak berjalan seperti yang direncanakan.

Penelitian ini dilakukan untuk menilai kelayakan perkebunan sesuai dengan kondisi pada awal perencanaan yaitu Desember 1997 dan mengevaluasi kembali pada Desember 2000 berdasarkan perubahan kondisi eksternal dan

internal perkebunan yang terjadi selama 3 tahun proyek berjalan. <br><br>

Penilaian kelayakan dilakukan dengan menggunakan beberapa metode yang sudah dikenal seperti Net Present Value, Internal Rate of Return dan Payback Period. Horizon period dalam penilaian perkebunan adalah 25 tahun sedangkan cost of capital yang digunakan sebagai discount rate dalam penghitungan net present value diperoleh dan weighted cost of capital perkebunan. Sedangkan penghitungan return of equity dan perkebunan menggunakan metode Capital Asset Pricing Models dengan nilai beta dan Perusahaan sejenis dengan PT. WLK yaitu PT. Bakii Sumatra Plantation yang sama ? sama bergerak di bidang perkebunan kelapa sawit. <br><br>

Sedangkan kondisi ? kondisi yang mengalami perubahan adalah dari internal adalah pertama, penarikan kredit investasi KKPA dan Bank Danamon Indonesia oleh perusahaan inti dan plasma yang direncanakan Desember 1997 mengalami keterlambatan realisasi hingga September 2000. Kedua luas lahan yang terealisasi sampai dengan Desember 2000 adalah 8.149,80 Ha dari 12.000 Ha yang direncanakan semula. Ketiga, base cost pada awal perencanaan diperkirakan hanya Rp 4.855.442,00/Ha namun dalam kenyataannya membengkak menjadi Rp. 13.918.620,00/Ha yang berarti mengalami kenaikan lebih dari 300% terutama disebabkan oleh naiknya harga pupuk, pestisida dan upah minimum regional Sulawesi Tengah. Sedangkan dari kondisi eksternal adalah pertama, nilai tukar mata uang rupiah terhadap dollar Amerika pada saat studi kelayakan pertama (November 1997) adalah Rp 4.650,00 sedangkan pada Desember 2000 sudah mencapai Rp. 8.600,00. Kedua, harga pasaran dunia untuk minyak sawit (FOB) pada saat awal perencanaan digunakan asumsi US\$420,50/MT tahun 1997 kemudian meningkat menjadi US\$46610/MT tahun 2000 dan akhirnya US\$47510/MT tahun 2001 dan seterusnya sedangkan dalam kenyataannya pada Desember 2000 harga CPO berada pada US\$300,00. Berdasarkan hasil analisa net present value perkebunan pada awal perencanaan yaitu Desember 1997, dengan cost of capital proyek sebesar 14,66% maka net present value perkebunan adalah Rp 46.031,05 juta dan internal rate of return adalah 18,48% masih di atas cost of capital. <br><br>

Sedangkan berdasarkan kondisi internal pertama yaitu keterlambatan penarikan KKPA, maka nilai proyek (dengan asumsi ceteris paribus) menjadi Rp 51.736,78 juta atau meningkat Rp 5.705,72 juta sedangkan internal rate of return perkebunan meningkat 0,8% menjadi 19,28%. <br><br>

Berdasarkan kondisi internal kedua yaitu realisasi luas lahan hanya 67,92% yaitu 8.149,8 Ha namun ternyata menyebabkan net present value perkebunan menjadi Rp 102.405,16 atau meningkat Rp 56.374,11 juta sedangkan IRR meningkat

hampir 5,43% menjadi 23,91%. <br><br>

Dilihat dari kondisi internal ketiga yaitu kenaikan base cost dari Rp 4,855,44100/Ha menjadi Rp 13.918.620/Ha menyebabkan net present value perkebunan turun sebesar Rp 137.319,51 juta menjadi negatif Rp 91.288,46 juta sedangkan IRR turun 8,37% menjadi 10,11% sehingga menyebabkan proyek ini menjadi tidak layak. <br><br>

Sedangkan berdasarkan kondisi eksternal pertama yaitu depresiasi nilai tukar rupiah dari Rp 4.650,00 pada Desember 1997 menjadi Rp 8.600 pada Desember 2000 memperbesar net present value perkebunan menjadi Rp 290.480,54 atau bertambah Rp 244449,49 juta sedangkan Internal rate of return perkebunan meningkat 14,36% menjadi 32,84%. <br><br>

Terakhir berdasarkan kondisi eksternal kedua yaitu penurunan harga pasar CPO yang awalnya diasumsikan US\$ 420,5/MT CIF Malaysia namun pada bulan Desember 2000 menjadi hanya US\$ 300/MT CIF Malaysia sehingga mengakibatkan net present value perkebunan turun drastis sebesar Rp 127.128 juta menjadi negatif Rp 81.096,98 juta sedangkan IRR turun 12,39% menjadi 6,09% dengan kata lain menyebabkan proyek ini menjadi tidak layak.

Dengan asumsi bahwa nilai kovarian adalah negatif maka secara keseluruhan berdasarkan perubahan kondisi di atas maka nilai proyek perkebunan kelapa sawit PT. WLK adalah secara akumulatif sebesar Rp 272.237,03 juta sedangkan internal rate of return rata-rata menjadi 18,45% sehingga dengan kata lain proyek perkebunan kelapa sawit PT. WLK per Desember 2000 masih dianggap layak untuk diteruskan.