



**ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* DI LAHAN KOSONG PT. WILMAR, MENTAYA
HILIR UTARA, SAMPIT, KALIMANTAN TENGAH**

Ahmad Saiful¹⁾, Hery Sulistio Jati NS²⁾

¹⁾Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret, Indonesia

²⁾Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret, Indonesia

Corresponding author: bangipulwali9@gmail.com

ABSTRAK

Kebutuhan minyak kelapa sawit semakin tahunnya tentu akan selalu mengalami peningkatan seiring kebutuhan pokok manusia yang semakin banyak sehingga perkebunan kelapa sawit akan mengalami peningkatan dalam segi penanaman yang mampu menghasilkan minyak goreng, minyak industri dan bahkan bisa dibuat bahan bakar solar yang saat ini menjadi program pemerintah yakni bio diessel dan mampu memberikan peningkatan produksi. PT Mustika Sembuluh 1, yang menjadi objek penelitian ini merupakan daerah yang memiliki nilai produksi yang sangat besar dan sangat berpotensi dalam mengembangkan perkebunan kelapa sawit. Sehingga PT Wilmar selalu mengembangkan dan memperluas lahan yang ada di Kalimantan Tengah yang khususnya di daerah Kecamatan Mentaya Hilir Utara. Dalam hal ini tentu memiliki resiko yang sangat besar dalam menjalankan bisnis ini, oleh karena itu perlu adanya beberapa upaya untuk mengurangi dan mencegah terjadinya resiko yang berlebihan, langkah ini dapat dilakukan dengan beberapa cara misalnya melakukan survei terhadap aspek pasar, teknis, dan keuangan, dengan hal ini bagi pelaku usaha dapat melihat keuntungan serta dapat mengurangi resiko yang akan terjadi. Misalnya kita harus mengetahui pada aspek pasar yang perlu kita ketahui ialah peluang pasar dan jangka panjang pasar. Lalu pada aspek teknis kita perlu mempertimbangkan dan menganalisa wilayah, kondisi tanah, iklim, tenaga kerja dan lain-lain. Selanjutnya pada aspek keuangan yang merupakan bagian yang paling vital dan mempengaruhi maju mundurnya perkebunan sebaiknya kita melakukan analisa seperti Nilai NPV, IRR, payback periode, dan PI. Dengan dilakukannya aspek-aspek diatas dengan baik maka dapat terpenuhi semua indikator keuangan seperti : Payback Periode, NPV, IRR, dan PI yang menyimpulkan bawasannya bisnis usaha perkebunan kelapa sawit sangat baik dilakukan baik untuk jangka pendek maupun untuk jangka panjangnya

Kata Kunci: Aspek Pasar, Aspek Keuangan, Aspek Teknis, dan Perkebunan Kelapa Sawit

JEL Klasifikasi: D40, G30, L23, Q12

This is an open-access article under the [CC-BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.



1. PENDAHULUAN

Perkebunan kelapa sawit merupakan pemasok anggaran keuangan yang besar dari sumber pertanian yang sangat besar bagi Indonesia, sehingga bisa memberikan lapangan pekerjaan dan membantu negara dalam skala besar yang ada di Indonesia dengan jumlah yang banyak. Dengan berkembangnya perkebunan kelapa sawit yang pesat tentu menjadi pemasok bagi negara yang sangat besar sehingga tercatat mampu menyerap tenaga kerja sebanyak 4,5 juta petani jumlah ini merupakan angka yang sangat fantastis jumlahnya.

Di sisi lain untuk tenaga kerja khususnya pertanian yang sebagian besar perkebunan kelapa sawit mampu menyumbang 4,5% dari total nilai ekspor yang berskala besar. Bawasannya bisa disimpulkan salah satu subsektor pertanian dengan memiliki hasil yang sangat besar ialah perkebunan. Seiringnya dengan kemajuan jaman yang semakin berkembang serta selalu mengalami peningkatan dalam nilai jumlah luas lahan dan jumlah hasil produksi yang terus meningkat tentu mampu memberikan nilai ekspor yang sangat besar bagi negara Indonesia. Tentu terdapat peningkatan hasil produksi, tentunya akan menjadi prospek investasi yang sangat besar bagi negara dalam dunia perminyakan dunia sehingga mampu mendorong peran pemerintah untuk bekerjasama dengan pihak swasta untuk selalu mengembangkan luas perkebunan kelapa sawit yang nantinya akan menjadi pemasok bagi negara yang sangat besar jumlah nilainya.

Lalu selanjutnya untuk memudahkan peneliti dan memberikan hasil yang akurat dan maksimal peneliti menggunakan metode Highest and Best Use (HBU) guna bisa membantu beberapa nilai pasar dan kita juga harus melakukan beberapa langkah agar dapat mengetahui nilai pasar tersebut dengan cara melakukan penilaian terhadap property yang dilakukan oleh peneliti. Penilaian tersebut berguna untuk mengetahui beberapa nilai harga jual guna untuk memudahkan bagi peneliti. Dengan menggunakan metode Highest Best and Use (HBU) merupakan suatu prinsip yang biasa digunakan oleh peneliti untuk sebidang tanah kosong yang sekiranya bisa dimanfaatkan untuk prospek perkebunan kelapa sawit baik jangka panjang maupun untuk jangka pendeknya dalam melakukan penanaman kelapa sawit misalnya kita dapat melihat seperti fisik yang memungkinkan untuk ditanam, secara legal diijinkan, serta layak juga dalam finansial, dan memiliki produktivitas yang maksimal. Alasan peneliti menggunakan metode ini karena memiliki penilaian yang sangat baik untuk sebidang tanah kosong baik untuk jangka pendek maupun jangka panjangnya. Karena dengan metode ini sangat mempertimbangkan beberapa nilai misalnya dengan penilaian lahan, pengembangan untuk produk.

Komoditas kelapa sawit di Indonesia merupakan komoditas pertanian yang sangat diunggulkan oleh kebanyakan masyarakat dan pemerintah karena memiliki nilai jual yang tinggi dan merupakan komponen utama bagi kebutuhan sehari-hari. Di sisilain yang menjadi unggulan lahan perkebunan kelapa sawit adalah dengan adanya produk turunannya yang luas serta adapun produk yang dihasilkan dari minyak kelapa sawit ialah sebagai berikut : Minyak goreng, sabun, detergen, dan yang saat ini menjadi program pemerintah dan menjadi keunggulan ialah dengan memperoleh Biodiesel B-30 yang targetnya akan mencapai B-100. sangat berneka ragam yang dihasilkan dari hasil minyak kelapa sawit sehingga sangat laku dipasaran dengan ini perkebunan kelapa sawit selalu mengalami peningkatan dan hasil-hasil dari minyak kelapa sawit sangat banyak digunakan oleh masyarakat pada umumnya. Adapun faktor lain yang menyebabkan perkebunan kelapa sawit sampai saat ini masih mengalami peningkatan kerana kebutuhan minyak nabati yang semakin meningkat dan banyak di gunakan oleh masyarakat pada umumnya, dan masih banyak lagi pemanfaatan hasil minyak kelapa sawit yang digunakan oleh masyarakat. Dari beberapa hasil yang telah dijelaskan diatas bisa disimpulkan bawasannya menunjukkan perkebunan kelapa sawit bisnis yang memiliki prospek yang sangat baik dari tahun-ketahunnya sehingga baik dilakukan untuk prospek jangka panjang maupun jangka pendeknya dalam berusaha.

Potensial untuk memperluas perkebunan kelapa sawit masih bisa dilakukan sampai saat ini yang mana lahan atau tanah kosong yang masih berisi hutan masih banyak dikawasan Kalimantan Tengah, yang khususnya yang ada Kabupaten Kotawaringin Timur. Pada saat ini PT Wilmar memiliki 18 wilayah yang tersebar di Kabupaten Kotawaringin Timur dengan memiliki luas sebanyak kurang lebih seluas 84.096,82 Ha. Dari setiap daerah tersebut terdapat kepengurusannya sendiri dan terkait kebijakan kurang lebih sama persis. Jika dirinci luas Mustika Sembuluh 1 yang merupakan objek peneliti seluas 11.900 Ha. Adapun alasannya mengapa saya lebih memilih meneliti Mustika Sembuluh 1 karena wilayah ini merupakan pusat dan kantor besar yang ada di Wilmar Kalimantan Tengah, dan wilayah ini pun merupakan wilayah yang pertama dan merupakan wilayah memiliki luas yang sangat besar ketimbang wilayah lainnya dan wilayah ini merupakan wilayah yang sangat lengkap dari fasilitas umumnya.

Adapun tabel hasil produksi pada tahun 2013 sebagai berikut:

Tabel 1. Hasil Pendapatan Tanaman Kelapa Sawit

TAHUN 2013				
NO	BULAN	JUMLAH/KG	HARGA SAWIT/KG	TOTAL PENGHASILAN
1	Januari	11.254.000	1.700	Rp19.131.800.000
2	Februari	12.256.500	1.800	Rp22.061.700.000
3	Maret	13.634.000	1.600	Rp21.814.400.000
4	April	10.245.000	1.800	Rp18.441.000.000
5	Mei	11.015.400	1.600	Rp17.624.640.000
6	Juni	10.054.700	1.700	Rp17.092.990.000
7	Juli	10.512.500	1.700	Rp17.871.250.000
8	Agustus	12.033.200	1.700	Rp20.456.440.000
9	September	11.425.200	1.500	Rp17.137.800.000
10	Oktober	10.814.500	1.800	Rp19.466.100.000
11	November	10.524.200	1.700	Rp17.891.140.000
12	Desember	11.011.210	1.900	Rp20.921.299.000
TOTAL		134.780.410		Rp229.910.559.000

Jika dilihat dari tabel 1 bisa disimpulkan bawasannya memiliki pendapatan yang cukup besar nilainya. Hasil tersebut merupakan pendapatan selama setahun dalam satu wilayah dalam kompleks lahan PT Wilmar. Perlu diketahui untuk pengusaha atau pemilik perkebunan kelapa sawit haru mengetahui dan memperhatikan peningkatan keuntungan dan penurunan hasil produksi guna untuk mengetahui hasil dan perkembangan dalam kedepannya. Sebagai pemilik perkebunan yang sangat besar dan luas PT Wilmar perlu memperhatikan evaluasi dalam jangka pendek dan jangka panjangnya perkebunan tersebut agar bisa menimanilisir kerugian atau pengurangan hasil produksi.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di PT Wilmar (Mustika 1), Mentaya Hilir Utara, Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah. Adapun pemilihan lokasi ini di lakukan dengan cara sengaja (purposive) dengan beberapa pertimbangan misalnya dikarenakan wilayah tersebut merupakan wilayah terbesar dan tertua diantara 17 wilayah lainnya yang ada di mustika 1, memiliki potensi penghasilan produksi terbesar, sarana dan prasana yang lebih memadai, dan wilayah ini pun merupakan pusat wilayah sekaligus kantor pusat wilmar yang ada di Kotawaringin Timur.

Pada penelitian ini saya menggunakan jenis data kuantitatif. dan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara beberapa mandor lapangan petani kelapa sawit dan staff kantor perusahaan yang ada di mustika sembuluh 1 guna untuk mendukung penelitian ini agar dapat berkembang dengan baik dan mudah dilaksanakan. Hal ini dilakukan agar dapat memperoleh data yang akurat guna bisa untuk evaluasi ke depannya hasil produksi kelapa sawit serta dapat mengetahui perkembangan perusahaan dari tahun ke tahun.

Pada penelitian ini saya menggunakan dua prinsip penilaian penggunaan tertinggi dan terbaik Highest and Best Use (HBU) hal ini untuk menghasilkan nilai tertinggi dari hasil produksi kelapa sawit dan menggunakan rumus kelayakan usaha. Selanjutnya data kuantitatif ini akan saya kelola guna untuk mengkaji beberapa aspek kelayakan finansial yang telah di tetapkan berdasarkan kriteria beberapa penilaian investasi misalnya : NPV, IRR, Net Benefit Cost Ratio, Payback Period, dan dilakukannya analisis switching value hal ini guna untuk mengetahui hasil dan presentase perubahan variable dan perubahan produksi terhadap kekelayakan finansial perkebunan kelapa sawit

yang ada di PT Wilmar yang khususnya Mustika 1. yang mana tentu masih bisa di toleransi dalam menjalankan sebuah usaha serta yang akan diolah dengan beberapa alat bantu misalnya seperti Microsoft Excel dan kalkulator untuk memudahkan pengerjaan bagi pelaku usaha.

Net Present Value

Net Present Value (NPV) merupakan suatu perbedaan selisih antara benefit (penerimaan) dan cost (pengeluaran) yang telah diperkirakan beberapa manfaat misalnya seperti dari proyek/usaha yang telah direncanakan oleh usaha/tani. Pada dasarnya NPV menunjukkan manfaat bersih yang telah di terima selama umur usaha tanam (proyek) pada tingkat discount rate tertentu.

$$\text{Rumus : } NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(Bt-Ct)}{(1+i)^t}$$

Keterangan = NPV = Nilai bersih (rupiah)

Bt = Manfaat pada tahun ke-t (rupiah)

Ct = Biaya pada tahun ke-t (rupiah)

I = Tingkat diskonto (%)

n = Umur proyek (Tahun)

t = tahun

NPV > 0, usaha layak diteruskan kegiatannya

NPV < 0, usaha tidak layak diteruskan kegiatannya

NPV = 0, usaha mengalami BEP, yakni manfaat yang diperoleh

Internal Rate of Return

Internal Rate of Return adalah suatu tingkatan yang mana tingkat Discount Rate menyamakan PV of cashflow dengan PV of Invesment. Rumus kriteria investasi IRR ini telah memberikan suatu pedoman kepada perusahaan/suku bunga bawasannya proyek ini akan dipilih jika IRR > keuntungan yang telah di tetapkan. Suatu kebijakan kriteria pengambilan suatu keputusan pada IRR adalah telah dijelaskan bawasannya suatu usaha yang dapat diterima bisa di jelaskan dengan jika IRR lebih besar dari suku bunga pembanding. Suatu bentuk proyek atau investasi dalam bentuk usaha dapat dilakukan apabila laju pengembaliannya lebih besar dari pada laju pengembalian jika melakukan suatu investasi di tempat lain misalnya : bunga deposito bank, reksadana, dan lain - lain. Untuk mempermudah perhitungan bisa dituliskan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Rumus: } IRR = i_1 \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1)$$

Keterangan = i_1 = Tingkat Diskonto yang menghasilkan NPV

i_2 = Tingkat Diskonto yang menghasilkan NPV-

NPV_1 = Net Present value bernilai positif

NPV_2 = Net Preset Value bernilai negatif

IRR = Tingkat internal hasil

Net Benefit Cost Ratio

Net B/C merupakan rumus paten suatu perbandingan antara jumlah NPV positif dengan NPV negatif. Net B/C ini adalah menunjukkan gambar berapa kali lipat benefit akan diperoleh dari cost yang dikeluarkan secara matematis dapat dilihat dengan rumus dibawah ini:

$$\text{Rumus: } \text{Net } \frac{B}{C} = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{Bt-Ct}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{Bt-Ct}{(1+i)^t}}$$

Keterangan = Bt = Benefit pada tahun ke-t

Ct = Biaya pada tahun ke-t

t = Periode waktu atau tahun ke-t
i = Tingkat suku bunga yang berlaku
n = Lamanya periode waktu dengan kriteria keputusan
Net B/C > 1 proyek dikatakan layak diusahakan
Net B/c < 1 proyek dikatakan tidak layak diusahakan

Payback Period (PP)

Payback Period adalah suatu rumus yang dapat dihitung berdasarkan rumus - rumus yang telah di tetapkan misalnya Net Benefit Kumulatif dan Net Benefit Rata - rata yang mana tiap tahun adalah perhitungan payback period dengan menggunakan data yang telah didiskontokan dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Rumus: PP} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Net Benefit rata - rata tiap tahun}}$$

Semakin cepat waktu pengembalian semakin baik untuk diusahakan akan tetapi payback period ini telah mengabaikan nilai uang pada saat sekarang ini.

Nilai Pengganti (Swiching Value)

Pada poin ke-5 ini kita telah menggunakan metode yang mana metode ini berguna untuk mengukur resiko yang ada pada suatu usaha misalnya mengukur berapa besar resiko yang mana bisa terjadi melakukan perubahan pendekatan presentasi produktivitas misalnya seperti tandan buah segar (TBS), harga TBS, dan seluruh biaya variable lainnya yang layak dan mampu di tolerir terhadap kelayakan finansial usaha perkebunan kelapa sawit ini di daerah Mustika Sembuluh 1, Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis HBU dan Penentuan Alternatif dalam Penelitian

Di Kalimantan Tengah kelapa sawit bukan hal yang baru lagi , karena di setiap daerah yang ada di Kalimantan Tengah sepanjang jalan terdapat tanaman pohon kelapa sawit khususnya yang ada di daerah Mustika Sembuluh 1 milik PT Wilmar. Mengapa demikian dikarenakan kelapa sawit lebih mudah dalam penanaman, mudah dalam perawatan, lebih kuat dalam cuaca apapun yang ada di daerah tropis, bisa menghasilkan produksi yang lebih banyak, bisa menghasilkan produksi tiap bulannya, serta dapat merekrut tenaga kerja lebih banyak juga.

Analisis Alternatif Pemanfaatan berdasarkan persepsi calon pengguna

Berdasarkan hasil survei oleh beberapa karyawan perkebunan kelapa sawit yang mengecek lokasi secara langsung dengan melibatkan beberapa karyawan untuk mengecek lokasi tersebut. Para karyawan tersebut telah memahami situasi dan kondisi dari lokasi yang mereka teliti karena kawasan tersebut merupakan suatu obyek penelitian penulis.

Analisis Highest and Best Use dari aspek legal

Menurut aturan yang ada Gubernur Kalimantan Tengah Nomor 17 Tahun 2011 Tentang Pedoman Perizinan Pengelolaan Usaha Perkebunan Kelapa Sawit, Pasal 7 menyebutkan bawasannya pemerintahan provinsi telah menetapkan kebijakan berdasarkan kebijakan pemerintah provinsi kalimantan tengah tentang perizinan pengelolaan usaha perkebunan kelapa sawit sebagai bentuk usaha yang banyak dilakukan oleh petani sebagai instrumen, pengkoordinasian, pengawasan, pembinaan, pengawasan, serta pengendalian dalam melakukan pengoptimalan melakukan usaha perkebunan kelapa sawit.

Analisis Highest and Best Use dari aspek Fisik

Menurut survei dilokasi pada objek yang saya teliti dengan bukti hak kepemilikan usaha perkebunan kelapa sawit milik PT Wilmar, di Kalimantan Tengah. Dengan memiliki total luas perkebunan seluas kurang lebih 11.900 Ha, Luas lahan tersebut termasuk tanaman perkebunan kelapa sawit dan fasilitas umum lainnya. Dan untuk tanaman lainnya di PT Wilmar khususnya di Mustika Sembuluh 1 masih belum melakukan usaha tanaman karet maupun lainnya, sehingga difokuskan dengan pengelolaan tanaman sawit dan produksi minyak goreng untuk langkah selanjutnya. Tanaman sawit ini merupakan tanaman yang memiliki cakupan luas dengan hal ini tanaman kelapa sawit ini dapat tumbuh dengan berbagai agroekosistem dengan memberikan potensi bagi produksi yang sangat baik dari mulai tanah - tanah di lahan yang kering serta dapat berkembang pula pada agroekosistem rawa yang merupakan rawa tersebut dapat pasang surut seperti tanah gambut, dan sulfat masam. Tanaman ini berada pada Mustika Sembuluh 1, Kecamatan Mentaya Hilir Utara, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah dengan perincian data statistik daerah sebagai berikut:

Tabel 2. Daftar Koordinat Geografis

No	Koordinat Geografis	
	East (E)	South (S)
1	111°0'18	0°23'14
2	113°0'46	3°32'54

Bentuk dan Kontur Lahan

Dari hasil pengamatan lapangan yang telah saya lakukan lahan tersebut berbentuk persegi serta kontur lahan kosong merupakan tanah gambut dan tanah kering, yang merupakan tanah bergelombang. Yang mana kondisi awal lahan kosong ini merupakan hutan, sebagaimana hutan tersebut merupakan hutan yang dilindungi oleh perusahaan dan tidak boleh di tebang atau di gunduli. Kegunaan hutan tersebut merupakan sebagai pelindung hewan yang telah di lindungi oleh pemerintahan Provinsi Kalimantan Tengah. Serta pemanfaatan lainnya lahan kosong tersebut sekaligus hutan sebagai pelindung tanaman kelapa sawit, agar tanaman kelapa sawit tidak mudah di serang oleh hama dan jenis hewan lainnya, serta kegunaan lainnya dapat memberi penyerapan air agar tidak terjadinya banjir dan kekeringan di perkebunan kelapa sawit tersebut dan sekitarnya. Lahan kosong ini juga dimanfaatkan oleh penduduk pribumi sebagaimana dimanfaatkan dengan di tanami tanaman sayuran serta tumbuhan lainnya sebagai makanan sehari - hari bagi penduduk asli Pribumi Kalimantan Tengah.



Gambar 1. Kondisi lahan yang menjadi objek penelitian

Analisis Highest and Best Use dari aspek Produktivitas Maksimal

Tentu dalam perkebunan kelapa sawit lebih diunggulkan dari pada tanaman karet yang mana sawit ketika umur 3 tahun sudah bisa di panen, dan buah kelapa sawit bisa mulai di panen dalam sebulan 1-2 kali. Dan umur pohon kelapa sawit lebih lama dalam masa penanamannya. misalnya tanaman perkebunan kelapa sawit milik PT Wilmar bisa mencapai umur 25 tahun dalam sekali tanam. Berbeda dengan tanaman karet dari perawatan lebih susah dari segi pupuk, perawatan dan lain-lain. Misalnya bisa mulai di panen dengan umur minimal 5 tahun dari awal masa tanam sampai dengan umur maksimal 20 tahun dengan masa kurang lebih selama 15 tahun. Jika dilihat dari hasil produksi per/ha, sawit lebih diunggulkan dari pada karet. Misalnya tanaman kelapa sawit dalam 1 hektar bisa mencapai 3-4 ton atau di rupiahkan sebanyak 3-4 juta, berbeda dengan tanaman karet yang satu hektarnya hanya bisa menghasilkan 30-40kg per/ha dalam sekali panennya jika dirupiahkan 180.000-240.000, dan dari segi lapangan pekerjaan kelapa sawit lebih banyak merekrut tenaga kerja. Adapun beberapa pemanfaatan lahan kosong yang ada di Mustika Sembuluh 1 jika ditanam dengan tanaman Kelapa Sawit sebagai berikut :

- a. Alternatif pada lahan kosong yang berada pada blok G
Berdasarkan luas yang ada sebagai lahan kosong serta digunakan hutan yang di lindungi oleh perusahaan Wilmar yang khusus di wilayah Mustika Sembuluh 1 dengan kapasitas luas kurang lebih 4 Ha, atau bisa ditanam dengan tanaman pohon kelapa sawit sebanyak 520 pohon. Dan bisa menghasilkan produktivitas kelapa sawit dalam sebulan sebanyak 16 ton, atau setara dengan Rp. 24.000.000 (Dua empat puluh juta rupiah) jika dirupiahkan.
- b. Alternatif pada lahan kosong yang berada pada belakang Sekolah Dasar Bina Bangsa
Alternatif sebagaimana lahan kosong yang dilindungi jika lahan tersebut di tanam pohon kelapa sawit maka akan menghasilkan produktivitas sebanyak 12 ton atau senilai Rp. 18.000.000 (Delapan belas juta rupiah).
- c. Alternatif pada lahan kosong yang berada pada Blok H
Alternatif sebagaimana lahan kosong yang dilindungi jika lahan tersebut di tanam pohon kelapa sawit maka akan menghasilkan produktivitas sebanyak 16 ton atau senilai Rp. 24.000.000 (Dua empat puluh juta rupiah) jika dirupiahkan. Jika ditotal keseluruhannya lahan kosong yang ada di mustika sembuluh 1 sebanyak 11 Ha , dengan pendapatan yang kurang lebih sebanyak 44 ton dalam sebulannya, dan jika di rupiahkan sebanyak Rp. 66.000.000 (Enam puluh enam juta rupiah).

Analisis Highest and Best Use dari aspek Finansial

Dalam analisis finansial perlu adanya nilai yang akan dihitung seperti biaya investasi, pendapatan, serta pengeluaran biaya dari setiap masing - masing kegiatan usaha perkebunan kelapa sawit di Mustika Sembuluh 1 yaitu alternatif pemanfaatan yang menggunakan metode Capital Budgeting ialah sebagai berikut :

- a. Biaya investasi
Biaya investasi diperlukan untuk memperoleh pembahasan tentang biaya yang akan saya keluarkan untuk memperoleh hasil produksi dan merawat perkebunan kelapa sawit. Dari ketiga alternatif terbaik dilakukan perhitungan biaya invetasi dari masing - masing alternatif sebagai berikut : Adapun rincian pekerja yang di perkejakan di perkebunan kelapa sawit di Mustika Sembuluh 1 ialah sebagai berikut:

Tabel 3. Upah pekerja yang ada di Mustika Sembuluh 1

NO	Rincian Pekerjaan	Upah Karyawan/Orang
1	Gaji Karyawan Pemanen	Rp 4.250.000
2	Gaji Karyawan Mentenen	Rp 3.200.000
3	Gaji Karyawan Pemuat	Rp 4.250.000

4	Mandor Panen	Rp 4.500.000
5	Mandor Mentenen	Rp 4.500.000
6	Asisten Panen	Rp 8.500.000
7	Asisten Mantenen	Rp 8.500.000
Total		Rp 37.700.000

Sumber : Data dari perkebunan Wilmar daerah Mustika Sembuluh 1

b. Pendapatan

Asumsi yang saya gunakan untuk tarif pada usaha perkebunan kelapa sawit yang menjadi alternatif pemanfaatan lahan yang berlaku yang telah diterapkan sejak lama oleh perusahaan wilmar yang ada di mustika sembuluh 1. sedangkan untuk asumsi yang digunakan dalam menentukan tingkat okupansi pada pemanfaatan lahan dilakukan oleh perusahaan selama periode yang tidak dapat di tentukan lamanya yang mana pemanfaatan lahan ini naik turunnya tergantung pada kondisi produktivitas kelapa sawit perusahaan yang ada di wilayah Mustika Sembuluh 1. tentu dengan adanya pemanfaatan lahan di mustika sembuluh 1 di beberapa wilayah tentu akan sangat berpengaruh bagi penghasilah karyawan serta hasil produktivitas kelapa sawit yang semakin berkembang baik untuk jangka panjang maupun jangka pendeknya. Adapun manfaat dari pemanfaatan lahan kosong ini ialah sebagai berikut : Mencegah terjadinya dari serangan hama, Memberi daya tahan lama ketergantungan terhadap air jika terjadinya kemarau, Bisa meningkatkan produktivitas kelapa sawit, Bisa mebantu kelapa sawit untuk mendapatkan sinar cahaya matahari, Membantu dan melindungi hewan yang dilindungi oleh pemerintahan Kalimantan Tengah, Dapat mencegah terjadinya banjir di sekitar perkebunan lahan kelapa sawit, dan lain - lain.

c. Pengeluaran Biaya

Adapun pengeluaran biaya yang di keluarkan oleh perusahaan kelapa sawit yang ada di mustika sembuluh dalam sehari-hari ialah sebagai berikut:

Biaya pemeliharaan dan biaya pengoprasionalan alat mekanisme dalam melayani kegiatan mengangkat dan menurunkan barang, Biaya pemeliharaan dan biaya pengoprasian kendaraan operasional, Biaya pengendalian hama di perkebunan kelapa sawit, Biaya pemupukan dan pelestarian kebun kelapa sawit, Biaya umum dengan asumsi tingkat pertumbuhan yang ada di perusahaan wilmar khususnya di wilayah mustika sembuluh 1.

Analisis Capital Budgeting

a. Proyeksi biaya dan pendapatan

Proyeksi biaya termasuk biaya awal dan biaya pendapatan selama kurun waktu 8 tahun. Proyeksi biaya dan pendapatan dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel 4. Proyeksi biaya dan pendapatan kelapa sawit

Tahun	Proyeksi biaya	Pendapatan
1	504.384.000.000	229.910.559.000

2	144.960.000.000	227.875.821.000
3	146.610.000.000	228.885.547.000
4	145.380.000.000	225.763.767.000
5	148.359.600.000	242.946.513.000
6	147.504.000.000	240.696.748.000
7	147.420.000.000	234.022.772.000
8	146.385.000.000	232.651.178.000
Total	1.531.002.600.000	1.862.752.905.000

b. Payback Periode

Dari perhitungan maka diperoleh nilai payback periode dalam perhitungan kelayakan usaha perkebunan kelapa sawit di mustika sembuluh 1, yaitu selama kurun waktu 2 tahun 3 bulan dari data ini maka dapat di simpulkan bahwa hal ini telah memberikan keuntungan jika di lakukan baik jangka pendek maupun untuk jangka panjangnya. Hal ini dapat dilihat dengan kembalinya modal yaitu dalam kurun waktu ialah selama 2 tahun 3 bulan.

c. Net Present Value (NPV)

NPV bernilai positif yaitu sebesar Rp 174.509.228.490,- yang berarti kelayakan usaha perkebunan kelapa sawit ini layak untuk di jalankan. Telah di jelaskan NPV lebih besar dari nol memiliki arti bahwa investasi yang dilakukan memberikan manfaat bagi perusahaan dan kegiatan tersebut dapat dan layak di jalankan. Keunggulan metode NPV ini adalah telah memperhitungkan nilai waktu dari uang, memperhitungkan arus kas selama usia ekonomis proyek usaha, serta memperhitungkan nilai sisa proyek.

d. Internal Rate Of Return (IRR)

IRR merupakan indikator tingkat efesiensi dari sebuah investasi dari suatu pekerjaan proyek yang dapat di lakukan apabila laju pengembaliannya lebih besar dari pada laju pengembalian. Hasil perhitungan untuk Internal Rate of Return (IRR) adalah 12,408% yang mana tentu dapat di simpulkan bahwa usaha/proyek ini layak untuk di jalankan.

e. Profitability Index

Berdasarkan Profitability Index untuk semua alternatif proyek pemanfaatan lahan mendapatkan hasil sebesar 1,41. Nilai tersebut menandakan bahwa alternatif dari kelayakan usaha perkebunan kelapa sawit di atas memiliki nilai lebih dari 1 yang dapat disimpulkan bahwa alternatif ini di sebut layak untuk dilaksanakan.

4. PENUTUP

4.1. KESIMPULAN

Berdasarkan Analisis Keuangan dimana untuk alternatif pemanfaatan lahan kosong serta, kelayakan usaha perkebunan kelapa sawit dengan hasil distribusi sebagai berikut ialah : Payback Periode selama 2 tahun 3 bulan, sementara untuk hasil nilai dari NPV sebesar Rp 174.509.228.490, sedangkan nilai dari IRR dengan nilai sebesar 12, 408%, dan untuk nilai Profitability Indexsnya ialah sebesar 1,41. dimana dengan hasil tersebut bisa disimpulkan dengan hasil yang positif maka kelayakan usaha perkebunan kelapa sawit tersebut layak di jalankan serta, dengan adanya pemanfaatan lahan kosong yang dilakukan oleh PT Wilmar

mampu memberi manfaat terhadap hasil produksi kelapa sawit serta memberi kesuburan bagi tanaman.

Analisis dengan Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik yang dilakukan menunjukkan bahwa pemanfaatan kelayakan usaha perkebunan kelapa milik PT Wilmar dengan menggunakan kriteria pemanfaatan HBU (High and Best Use) sebagai berikut:

- a. Sesuai Peraturan Gubernur Kalimantan Tengah Nomor 17 Tahun 2011 Tentang Pedoman Perizinan Pengelolaan Usaha Perkebunan Kelapa Sawit, Pasal 7 menyebutkan bawasannya pemerintahan provinsi telah menetapkan kebijakan berdasarkan kebijakan pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah tentang perizinan pengelolaan usaha perkebunan kelapa sawit.
- b. Lokasi penelitian ini milik PT Wilmar berada pada di suatu kawasan yang tropis serta yang memiliki potensi musim cuaca yang baik bagi tanaman, serta lokasi ini mudah di jangkau oleh petani, dengan fasilitas umum yang memadai dan lengkap sehingga mudah dikembangkan sebagai suatu usaha perkebunan kelapa sawit.

Berdasarkan Analisis Keuangan dimana untuk alternatif pemanfaatan lahan kosong serta, kelayakan usaha perkebunan kelapa sawit dengan hasil distribusi sebagai berikut ialah : Payback Periode selama 2 tahun 3 bulan, sementara untuk hasil nilai dari NPV sebesar Rp 174.509.228.490, sedangkan nilai dari IRR dengan nilai sebesar 12, 408%, dan untuk nilai Profitability Indexsnya ialah sebesar 1,41. dimana dengan hasil tersebut bisa disimpulkan dengan hasil yang positif maka kelayakan usaha perkebunan kelapa sawit tersebut layak dijalankan serta, dengan adanya pemanfaatan lahan kosong yang dilakukan oleh PT Wilmar mampu memberi manfaat terhadap hasil produksi kelapa sawit serta memberi kesuburan bagi tanaman.

4.2. SARAN

Berikut ini adalah saran dalam penelitian ini:

- a. Perusahaan sebaiknya melakukan pengembangan dimasa yang akan datang dengan penambahan kapasitas untuk meningkatkan keuntungan serta agar dapat meningkatkan hasil produktivitas kelapa sawit sehingga hasil produksi CPO dapat dimaksimalkan dengan peningkatan presentasenya dan bisa menjadi evaluasi setiap tahunnya.
- b. Sebaiknya perusahaan jika telah menggunakan metode Highest Best and Use dalam mengembangkan perkebunan kelapa sawit diharapkan mampu meningkatkan kesejahteraan bagi karyawannya.

5. REFERENSI

- Agustina, I. C. (2017). *Penegakan Hukum Terhadap Izin Perkebunan Sawit Di Provinsi Kalimantan Tengah (Studi Pelaksanaan Pasal 39 Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Usaha Perkebunan Berkelanjutan)* (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya).
- AS, I. S. *Sawit Melalui Pola Inti Rakyat (Pir)* (Doctoral dissertation, Tadulako University).
- Demiyati, T., & Priatna, W. B. (2013, March). Analisis Kelayakan Investasi Perkebunan Rakyat Kelapa Sawit Dengan Sistem Bagi Hasil Di Desa Budi Asih, Kecamatan Pulau Rimau, Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan. In *Forum Agribisnis: Agribusiness Forum* (Vol. 3, No. 1, pp. 33-54).
- Dwijatenaya, I. B. M. A., & Nugroho, A. E. (2019). KELAYAKAN FINANSIAL USAHATANI KELAPA SAWIT (Suatu Studi Kasus). *GERBANG ETAM*, 13(1).
- Firmansyah, M. A. (2017). Karakterisasi, kesesuaian lahan dan teknologi kelapa sawit rakyat di rawa pasang surut Kalimantan Tengah. *Jurnal Penelitian Pertanian Terapan*, 14(2).

- Hidayati, A. (2017). Analisis Kelayakan Finansial Perkebunan Kelapa Sawit Rakyat di Kabupaten Labuhanbatu (Kasus: Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu).
- Hidayati, A. (2017). Analisis Kelayakan Finansial Perkebunan Kelapa Sawit Rakyat di Kabupaten Labuhanbatu (Kasus: Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu).
- Hidayati, N. (2017, August). Analisis Kelayakan Finansial Pengembangan Kelas Alam Terbuka Kebumian dan Lingkungan Berkonsep Rekreasi dan Inspirasi untuk Anak di Surabaya. In *Seminar Nasional Multi Disiplin Ilmu Unisbank 2017*. Stikubank University.
- Lubis, M. F., & Lubis, I. (2018). Analisis Produksi Kelapa Sawit (*Elaeis Guineensis* Jacq.) Di Kebun Buatan, Kabupaten Pelalawan, Riau. *Buletin Agrohorti*, 6(2), 281-286.
- Manyamsari, I. (2019). Pengembangan Komoditas Unggulan Perkebunan Berbasis Modal Sosial dan Peluang Investasi di Aceh. *Jurnal Penelitian Agrisamudra*, 6(1), 1-12.