

ABSTRAK

PT Karya Tama Bakti Mulia merupakan salah satu perusahaan dengan kompetensi pengelolaan perkebunan kelapa sawit yang sedang melakukan pengembangan bisnis dengan perencanaan pembangunan pabrik kelapa sawit di Desa Bandur Picak, Kecamatan Koto Kampar Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau. Lahan perkebunan inti yang dikelola oleh perusahaan sebesar 8.060 ha dan luas perkebunan rakyat sebesar 4.340 ha. Keluaran rata-rata Tandan Buah Segar (TBS) yang dihasilkan adalah sebesar 450 ton perhari atau 37,5 ton per jam, oleh karena itu perusahaan melakukan perencanaan untuk mendirikan pabrik kelapa sawit (PKS) berkapasitas 30 ton/jam, berdasarkan ketersediaan bahan baku yang mampu dihasilkan oleh perkebunan yang dikelola perusahaan.

Untuk memenuhi kebutuhan perusahaan akan pabrik kelapa sawit berkapasitas 30 ton/jam dilakukan penelitian dengan tujuan untuk menganalisis kelayakan investasi pembangunan pabrik kelapa sawit di Kabupaten Kampar, Riau dengan mempertimbangkan dan menganalisis segala aspek kelayakan seperti aspek hukum, aspek pasar, aspek teknis, aspek organisasional, aspek sosial dan lingkungan serta aspek finansial. Keputusan kelayakan investasi yang diambil berdasarkan kriteria-kriteria yang telah ditentukan dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP).

Berdasarkan hasil pengolahan data dan analisis untuk aspek hukum, keabsahan dan kelengkapan dokumen perizinan merupakan hal yang paling utama dipenuhi oleh perusahaan sebagai penentu kelayakan. Pada aspek pasar yang menunjukkan tingginya permintaan dimasa yang akan datang serta masih minimnya produksi yang tersedia merupakan jaminan bahwa hasil produksi pabrik kelapa sawit dapat terserap habis. Pada aspek teknis pun, teknologi maupun sumber bahan baku yang akan digunakan tersedia sesuai dengan kapasitas olah pabrik sebesar 30 ton/jam. Kemudian pada aspek organisasional menunjukkan kelayakan karena tenaga kerja yang dibutuhkan dapat terpenuhi, tenaga kerja berasal dari *professional* dan masyarakat di Kabupaten Kampar khususnya di Desa Bandur Picak, sehingga dapat memberikan dampak sosial terhadap peningkatan pendapatan masyarakat, pemerintah Daerah dan Nasional. Sedangkan dampak negatifnya mampu ditanggulangi dengan berbagai upaya yang telah dipersiapkan oleh perusahaan, dengan ini menunjukkan kelayakan pada aspek sosial dan lingkungan pada proyek pembangunan pabrik kelapa sawit. Selain itu, faktor utama yang diteliti oleh penulis menunjukkan hasil yang positif pada semua kriteria kelayakan investasi yang digunakan. Nilai NPV sebesar Rp 135.251.742.000 ; IRR sebesar 35,09 % dan *Payback Period* selama 3 tahun 6 bulan. Total biaya proyek pembangunan pabrik kelapa sawit yang dibutuhkan adalah sebesar Rp 91.486.280.380.

Sehingga secara keseluruhan, proyek pembangunan ini dapat dikatakan layak karena telah memenuhi segala aspek kelayakan investasi pembangunan Pabrik Kelapa Sawit di Kabupaten Kampar.

DAFTAR ISI

COVER

LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENYATAAN HASIL KARYA PRIBADI.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1 – 1
1.2 Identifikasi Masalah.....	1 – 3
1.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi	1 – 5
1.4 Perumusan Masalah	1 – 6
1.5 Tujuan Penelitian	1 – 6
1.6 Sistematika Penulisan.....	1 – 7

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Kelapa Sawit	
2.1.1 Biji.....	2 – 3
2.2 Investasi.....	2 – 4
2.3 Studi Kelayakan Proyek.....	2 – 4
2.4 Aspek-Aspek Analisis Kelayakan Proyek.....	2 – 5
2.4.1 Aspek Teknis.....	2 – 6
2.4.2 Aspek Teknis.....	2 – 6
2.4.3 Aspek Pasar	2 – 6
2.4.4 Aspek Organisasional.....	2 – 6
2.4.5 Aspek Sosial dan Lingkungan.....	2 – 7
2.4.6 Aspek Finansial	2 – 7
2.4.7 Arus Kas.....	2 – 8

2.4.8 Kriteria Penilaian Investasi	2 – 8
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Penelitian Pendahuluan	3 – 4
3.2 Identifikasi Masalah	3 – 4
3.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi	3 – 4
3.4 Perumusan Masalah	3 – 6
3.5 Tujuan Penelitian	3 – 6
3.6 Studi Pustaka	3 – 6
3.7 Pengumpulan Data	3 – 6
3.8 Metode Analisis	3 – 7
3.9 Pengolahan Data dan Analisis.....	3 – 7
3.10 Kesimpulan dan Saran.....	3 – 9
BAB 4 PENGUMPULAN DATA	
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Kampar	4 – 1
4.1.1 Pertumbuhan Ekonomi	4 – 2
4.2 Aspek Hukum.....	4 – 3
4.3 Aspek Pasar	
4.3.1 Potensi dan Prospek Kelapa Sawit	4 – 3
4.3.2 Saluran Distribusi	4 – 6
4.4 Aspek Teknis	
4.4.1 Lokasi Pabrik.....	4 – 7
4.4.2 Fasilitas Produksi dan Pendukung Produksi	4 – 7
4.4.3 Sumber Bahan Baku	4 – 12
4.4.4 Proses Produksi	4 – 14
4.4.5 Mutu Produk.....	4 – 22
4.5 Aspek <i>Organizational</i>	
4.5.1 Struktur Organisasi dan <i>Job Description</i>	4 – 22
4.5.2 Penyerapan Tenaga Kerja.....	4 – 25
4.6 Aspek Sosial dan Lingkungan	
4.6.1 Dampak Positif	4 – 26
4.6.2 Dampak Negatif	4 – 27

4.7 Aspek Finansial

4.7.1 Rencana Pembelian, Produksi dan Penjualan	4-27
4.7.2 Rencana Umum	4-29
4.7.3 Depresiasi dan Amortisasi.....	4-32
4.7.4 <i>Project Cost Summary</i>	4-33
4.7.5 Struktur Permodalan.....	4-34
4.7.6 Cicilan Bank.....	4-34
4.7.7 Harga Pokok Produksi.....	4-36

BAB 5 PENGOLAHAN DATA DAN ANALISIS

5.1 Analisis Aspek Hukum	5 – 1
5.1.1 Hasil Analisis Aspek Hukum	5 – 1
5.2 Analisis Aspek Pasar	5 – 2
5.2.1 Analisis Potensi dan Prospek Pemasaran	5 – 2
5.2.2 Analisis Saluran Distribusi	5 – 3
5.2.2 Hasil Analisis Aspek Pasar	5 – 4
5.3 Analisis Aspek Teknis.....	5 – 5
5.3.1 Analisis Lokasi Pabrik	5 – 5
5.3.2 Analisis Fasilitas Produksi dan Pendukung Produksi	5 – 5
5.3.3 Analisis Ketersediaan Bahan Baku	5 – 6
5.3.4 Analisis Proses Produksi	5 – 7
5.3.5 Analisis Mutu Produk.....	5 – 9
5.3.6 <i>Activity Relationship Chart</i> (ARC) Pabrik.....	5 – 9
5.3.7 <i>Activity Relationship Chart</i> (ARC) Keseluruhan	5-10
5.3.8 <i>Area Allocation Diagram</i> (AAD) Pabrik	5-11
5.3.9 <i>Act Area Allocation Diagram</i> (AAD) Keseluruhan	5-12
5.3.10 <i>Layout</i> Pabrik	5-13
5.3.11 <i>Layout</i> Keseluruhan.....	5-14
5.3.12 Hasil Analisis Aspek Teknis	5-15
5.4 Analisis Aspek <i>Organizational</i>	5-15
5.4.1 Hasil Analisis Aspek <i>Organizational</i>	5-16
5.5 Analisis Aspek Sosial dan Lingkungan.....	5-16

5.5.1 Hasil Analisis Aspek Sosial dan Lingkungan	5–18
5.6 Analisis Aspek Finansial.....	5–18
5.6.1 Biaya Investasi	5–18
5.6.2 Proyeksi Laba-Rugi.....	5–19
5.6.3 Proyeksi Arus Kas	5–22
5.6.4 Kriteria Kelayakan Investasi	5–24
5.6.5 Hasil Analisis Aspek Finansial	5–27
BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1 Kesimpulan	6 – 1
6.2 Saran.....	6 – 3
DAFTAR PUSTAKA	xvi
LAMPIRAN	
KOMENTAR DOSEN PENGUJI	
DATA PENULIS	

DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
1.1	Proyeksi Kebutuhan Pabrik Kelapa Sawit	1 – 2
4.1	Daftar Kecamatan di Kabupaten Kampar	4 – 1
4.2	Investasi Fasilitas Produksi dan Fasilitas Pendukung	4 – 7
4.4	Kebutuhan Ruang Pabrik	4 – 8
4.5	Kebutuhan Kendaraan dan Alat Berat	4 – 8
4.6	Kebutuhan Bangunan Perumahan	4 – 9
4.7	Kebutuhan Pembuatan Jalan	4 – 9
4.8	Kebutuhan Lahan Keseluruhan	4 – 9
4.9	Proyeksi Kebutuhan dan Produksi Pabrik Kelapa Sawit	4 – 11
4.10	Fungsi Mesin Produksi	4 – 17
4.11	<i>Job Description</i>	4 – 21
4.13	Jumlah Tenaga Kerja	4 – 22
4.14	Biaya Pembelian, Produksi dan Penjualan	4 – 24
4.15	Biaya Umum dan Administrasi	4 – 25
4.17	Biaya Gaji Karyawan	4 – 26
4.19	Biaya Operasional Kendaraan	4 – 27
4.21	Biaya Pemeliharaan Kendaraan	4 – 27
4.23	Biaya Rencana Umum Keseluruhan	4 – 28
4.25	Depresiasi dan Amortisasi	4 – 29
4.26	<i>Project Cost Summary</i>	4 – 29
4.27	Struktur Permodalan	4 – 30
4.28	Cicilan Pinjaman	4 – 30
4.29	Harga Pokok Produksi	4 – 31
5.1	Investasi Keseluruhan	5 – 5
5.2	Rekapitulasi Investasi Keseluruhan	5 – 18
5.3	Laporan Proyeksi Laba-Rugi	5 – 20
5.4	Rumus Perhitungan Pajak PerBulan	5 – 21

5.5	Laporan Proyeksi Laba-Rugi	5 – 22
5.7	Laporan Proyeksi Arus Kas	5 – 24
5.9	<i>Cash Flow</i>	5 – 26
5.11	Metode NPV, i 10%	5 – 27
5.12	Metode NPV, i 25%	5 – 28
5.13	<i>Cash Flow Cumulative</i>	5 – 29

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Judul	Halaman
2.1	Tandan Buah Segar	2 – 2
3.1	<i>Flowchart</i> Penelitian	3 – 1
4.1	Grafik Permintaan Minyak Sawit Indonesi	4 – 4
4.2	Grafik Produksi Minyak Sawit Indonesia	4 – 5
4.3	Pangsa Pasar Minyak Sawit Dunia	4 – 5
4.4	Saluran Distribusi Kelapa Sawit	4 – 6
4.5	Bahan Baku (Tandan Buah Segar)	4 – 10
4.6	<i>Weighing Bridge</i>	4 – 12
4.7	<i>Loading Ramp</i>	4 – 13
4.8	<i>FFB Inclined</i>	4 – 13
4.9	<i>Vertical Sterilizer</i>	4 – 13
4.10	Stasiun <i>Threshing</i>	4 – 14
4.11	<i>Bunch Conveyor</i>	4 – 14
4.12	Stasiun <i>Pressing</i>	4 – 14
4.13	<i>Sand Trap Tank</i>	4 – 15
4.14	<i>Vibrating Screen Sludge</i>	4 – 15
4.15	<i>Oil Purifier</i>	4 – 15
4.16	<i>Vacum Dryer</i>	4 – 16
4.17	<i>Depericarper</i>	4 – 16
4.18	<i>Silo</i>	4 – 16
4.19	<i>Nut Cracker</i> dan <i>Dry Separator System</i>	4 – 17
4.20	<i>Kernel Dryer Silo</i>	4 – 17
4.21	Peta Proses Operasi CPO	4 – 18
4.22	Peta Proses Operasi PKO	4 – 19
4.23	Hasil Pengolahan (Palm Kernel Oil dan Crude Palm Oil)	4 – 20
4.24	Struktur Organisasi Perusahaan	4 – 21
5.1	Saluran Distribusi yang Digunakan Perusahaan	5 – 3

5.2	ARC Pabrik	5 – 9
5.3	ARC Keseluruhan	5 – 10
5.4	AAD Pabrik	5 – 11
5.5	AAD Keseluruhan	5 – 12
5.6	Layout Pabrik	5 – 13
5.7	Layout Keseluruhan	5 – 14

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul	Halaman
1	Tabel Suku Bunga	LA