

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GRAFIK.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	13
1.3 Rumusan Masalah	16
1.4 Pertanyaan Penelitian	16
1.5 Tujuan Penelitian.....	17
1.6 Manfaat Penelitian.....	17
1.7 Sistematika Penulisan.....	17
BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA.....	19
2.1 Landasan Teori	19
2.1.1 Properti dan Nilai	19
2.1.1.1 Definisi Nilai Pasar	20
2.1.1.2 Prinsip-prinsip Penilaian	21
2.1.2 Properti Perkebunan	23
2.1.2.1 Sejarah Singkat Tanaman Kelapa Sawit	25
2.1.3 Morfologi Tanaman Kelapa Sawit.....	27
2.1.3.1 Daun	27
2.1.3.2 Bunga.....	28
2.1.3.3 Buah.....	30
2.1.3.4 Batang.....	31
2.1.3.5 Akar	32
2.1.4 Ekofisiologi Kelapa Sawit	33
2.1.4.1 Faktor Iklim	34
2.1.4.2 Faktor Edafik.....	35
2.2 Kajian terhadap Penelitian Terdahulu	39
2.3 Kerangka Pemikiran Penelitian	46

BAB III METODE PENELITIAN.....	48
3.1 Desain Penelitian	48
3.2 Metode Pengumpulan Data	49
3.3 Batasan dan Defenisi Operasional.....	50
3.4 Pendekatan Penilaian Properti Perkebunan	53
3.4.1 Pendekatan Pasar (<i>market approach</i>).....	54
3.4.2 Pendekatan Biaya	59
3.4.3 Pendekatan Pendapatan (<i>income approach</i>)	62
3.5 Alat Analisis	66
3.5.1 Pendekatan Pendapatan (<i>Income Approach</i>) Metode DCF.....	66
3.5.2 Perhitungan Proyeksi Produksi dan Harga TBS	67
3.5.3 Tingkat Diskonto.....	68
BAB IV ANALISIS DATA	71
4.1 Analisis Data Khusus	71
4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	71
4.1.2 Legalitas Tanah	71
4.1.3 Letak dan Identifikasi Lokasi.....	72
4.1.4 Lingkungan	72
4.1.5 Kondisi Iklim dan Curah Hujan	73
4.1.6 Areal Statemen PT. MSB	74
4.1.7 Bahan Tanaman.....	75
4.1.8 Produksi Tandan Buah Segar (TBS).....	76
4.1.9 Data Non Tanaman	76
4.2 Analisis Data Umum	77
4.2.1 Analisis Makro Ekonomi Indonesia.....	77
4.2.2 Pertumbuhan Ekonomi.....	78
4.2.3 Suku Bunga Bank.....	79
4.2.4 Tingkat Inflasi	80
4.2.5 Ekspor dan Impor	81
4.3 Analisis Pasar Komoditi Kelapa Sawit	83
4.3.1 Perkembangan Produksi CPO dan PKO di Indonesia	83
4.3.2 Perkembangan Volume Ekspor dan Impor CPO Dunia.....	85
4.3.3 Perkembangan Harga CPO	87
4.4 Analisis Data Lapangan.....	87
4.4.1 Pasaran Harga Tanah Perkebunan Kelapa Sawit	87
4.4.2 Analisis Produksi TBS	90
4.4.3 Analisis Harga TBS	93
4.4.4 Analisis Biaya Operasional Perkebunan	94
4.4.5 Analisis Penentuan Tingkat Diskonto.....	96
4.4.6 Kesimpulan Nilai Perkebunan.....	100
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	101
5.1 Simpulan.....	101
5.2 Saran	102
5.3 Keterbatasan	102
DAFTAR PUSTAKA	104



LAMPIRAN 108

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Luas Lahan, Produksi, dan Produktivitas Perkebunan Rakyat	10
Tabel 2.1 Neraca Air (MM) di Perkebunan Kelapa Sawit Umur 11 Tahun*).....	35
Tabel 2.2 Kriteria Keadaan Tanah untuk Pengusahaan Kelapa Sawit.....	36
Tabel 2.3 Klasifikasi Kesesuaian Lahan untuk Kelapa Sawit.....	38
Tabel 2.4 Kriteria Kesesuaian Lahan untuk Kelapa Sawit	38
Tabel 2.5 Potensi Produksi Menurut Kelas Kesesuaian Lahan (ton/ha/thn).....	39
Tabel 4.1 Rincian HGU PT. MSB	71
Tabel 4.2 Areal Statemen Luas Lahan Perkebunan Kelapa Sawit PT. MSB.....	75
Tabel 4.3 Produksi TBS PT. MSB	76
Tabel 4.4 Bangunan Perkebunan dan Bangunan Perumahan.....	77
Tabel 4.5 Suku Bunga Kredit Rupiah, Deposito, dan SBI Rate	79
Tabel 4.6 Produksi <i>Crude Palm Oil</i> (CPO) dan <i>Palm Kernal Oil</i> (PKO)	84
Tabel 4.7 Standar Produksi TBS Kelapa Sawit	90
Tabel 4.8 Produktifitas TBS (Aktual VS Standar).....	92
Tabel 4.9 Proyeksi Produksi TBS Standar PT. MSB.....	92
Tabel 4.10 Harga TBS Kelapa Sawit Petani Plasma.....	93
Tabel 4.11 Perusahaan Pembanding <i>Beta</i>	98
Tabel 4.12 <i>Weighted Average Cost Of Capital</i> (WACC)	99
Tabel 4.13 Rekapitulasi Nilai Aset Perkebunan Kelapa Sawit PT. MSB	100

DAFTAR GRAFIK

	Halaman
Grafik 1.1 Luas Areal Perkebunan Kelapa Sawit (Ha)	4
Grafik 1.2 Perkembangan Luas Lahan Perkebunan Kelapa Sawit	5
Grafik 1.3 Pertumbuhan Luas Lahan PBN Tahun 2005 Sampai 2016	7
Grafik 1.4 Produktivitas Perkebunan Kelapa Sawit Menurut.....	8
Grafik 1.5 Luas Lahan Perkebunan Kelapa Sawit (Ha) Rakyat.....	9
Grafik 4.1 Perkembangan Inflasi dari Tahun 2005 sampai 2016.....	81
Grafik 4.2 Perkembangan Ekspor dan Impor dari Tahun 2004 sampai 2005	82
Grafik 4.3 Produksi CPO Dunia Tahun 1980 sampai Tahun 2016.....	85
Grafik 4.4 Perkembangan Harga CPO dan ICP	87
Grafik 4.5 Produksi Standar Tanaman Kelapa Sawit.....	91
Grafik 4.6 Proyeksi Produksi Tanaman Kelapa Sawit PT. MSB.....	93

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Persentase Luas PR, PBN, dan PBS Tahun 2016 di Indonesia.....	6
Gambar 2.1 Daun Kelapa Sawit.....	27
Gambar 2.2 Rangkaian Bunga Betina dan Seludang Bunga (a.1), rangkaian bunga betina. (a.2), spikelet. (a.3), individu bunga betina. (b), seludang bagian luar. (c), seludang bagian dalam.....	29
Gambar 2.3 Beberapa Fase Perkembangan Bunga	30
Gambar 2.4 Batang Kelapa Sawit Umur Empat Tahun	32
Gambar 2.5 Kerangka Pemikiran Penelitian	46
Gambar 4.1 Akses Menuju Lokasi Perkebunan PT. MSB.....	72
Gambar 4.2 Kondisi Jalan Kebun	73
Gambar 4.3 Negara-negara Eksportir CPO terbesar di Dunia Tahun 2009 sampai Tahun 2013	85
Gambar 4.4 Negara-negara Importir terbesar di Dunia Tahun 2009 sampai Tahun 2013	86

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Asumsi Penilaian	108
Lampiran 2. Proyeksi Produksi	110
Lampiran 3. Proyeksi Pengeluaran dan Indikasi Nilai Properti	112
Lampiran 4. Pendukung Perhitungan DCF I (Efektif Produksi TBS)	114
Lampiran 5. Pendukung Perhitungan DCF II (Potensi Produksi TBS)	115
Lampiran 6. Harga dan Perubahan CPO/PKO Dunia	116
Lampiran 7. Perkiraan Biaya Pemeliharaan	118
Lampiran 8. Bobot Produktivitas	121
Lampiran 9. Data Produksi TBS PT. MSB dan Harga TBS	122
Lampiran 10. Inflasi dan Suku Bunga	123
Lampiran 11. Perhitungan <i>Cost BTB</i>	124
Lampiran 12. Perhitungan <i>Discount Rate</i>	125
Lampiran 13. Peta Objek Penelitian	129
Lampiran 14. Akses ke Perkebunan PT. MSB	131
Lampiran 15. Aset PT. MSB (Perkebunan dan <i>Emplasmnt</i>)	133