

Prospek Usaha Bagi Hasil Penanaman Jati Unggul Nusantara (Studi Kasus Pada Koperasi Perumahan Wanabhakti Nusantara di Kabupaten Bogor)

Business Prospects For Revenue Sharing of plants Jati Unggul Nusantara (A Case Study of Koperasi Perumahan Wanabhakti Nusantara in Bogor)

Muhammad Noor Efansyah¹, M. Hasjim Bintoro² dan W.H. Limbong³

¹ PT Forestcitra Sejahtera (Focus QE)

² Departemen Agronomi dan Hortikultura, Fakultas Pertanian, Institut Pertanian Bogor

³ Departemen Manajemen, Fakultas Ekonomi Manajemen, Institut Pertanian Bogor

ABSTRAK

Penanaman klon tanaman Jati Unggul Nusantara (JUN) di daerah Kabupaten Bogor, adalah sebuah model bisnis yang dikembangkan untuk Koperasi Perumahan Wanabhakti Nusantara (UBH-KPWN), yang melibatkan investor, pemilik lahan, masyarakat (petani) dan aparat desa. Kegiatan ini bertujuan mendistribusikan modal kepada masyarakat, penggunaan lahan belum produktif, menyediakan sumber pasokan kayu jati untuk industri dan sebagai penyedia lapangan kerja bagi masyarakat. Investasi JUN di Desa Cogreg, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, telah dilakukan sejak tiga tahun lalu (mulai 2007). tanaman JUN akan dipanen pada tahun kelima (tahun 2012), untuk lima pihak bagi hasil dari nilai penjualan kayu panen JUN. JUN tiga tahun di pabrik Kabupaten Bogor, dengan total 6075 pohon, pengukuran potensial dalam contoh tanaman 2,5% dari total populasi. Hasil diameter rata-rata potensi tanaman 0,11 m/pohon dan tinggi cabang rata-rata 4,74 m/pohon, menghitung volume rata-rata 0,044 m³/ha atau 44 m³/pohon, membawa total potensi tanaman tiga tahun 266,28 m³. Mengingat potensi pertumbuhan dan risiko kematian tanaman, volume rata-rata kenaikan diproyeksikan 0,021 m³/tahun atau 21 m³/ha/tahun. Panen prospek di tahun kelima dihitung dalam kisaran 86-100 m³/ha, atau rata-rata 91 m³/ha. Berdasarkan proyeksi harga jual dasar kayu jati (sortimen A1 tipe D mutu P - M), pada tahun kelima didapatkan Rp2.135.000-Rp2.408.000, maka prospek penjualan kayu JUN Rp988.630.584-Rp1.462.925.329, atau rata-rata jual Rp1.279.294.179. Berdasarkan prospek untuk panen kayu dan nilai kayu penjualan JUN, maka analisis keuangan yang sesuai (*Net Present Value* atau NPV, *Internal Rate of Return* atau IRR, dan *Benefit/Cost* atau B/C) adalah kegiatan bisnis yang sangat wajar dikelola. Dihitung nilai hasil masing-masing pihak, yaitu rata-rata pendapatan (1) Investor Rp591.376.022, (2) Kepemilikan Tanah Rp147.844.005, (3) Petani Rp270.-037.076, (4) UBH Rp162.022.246 KPWN dan (5) Aparat Desa Rp108.014.830.

Kata kunci: aparat desa, jati unggul nusantara, investor, pemilik lahan, petani, UBH

ABSTRACT

Planting crops clones Jati Unggul Nusantara (JUN) in the area of Bogor Regency is a business model that was developed for the Koperasi Perumahan Wanabhakti Nusantara (UBH-KPWN), involving investors, landowners, community manager of the plant (farmers) and the village officials. The activity aims to distribute capital to the community, land use has not been productive, providing a source of teak wood supply for industry and as a provider of employment for the community. JUN investment in Cogreg Village, Parung District, Bogor regency, has been carried out since three years ago (starting in 2007). Offsetting JUN plants will be harvested in the fifth year (year 2012), promising to five parties, will receive revenue sharing from the sales value of timber harvest JUN. JUN three years old plant in Bogor regency, totaling 6.075 trees, potential measurements in a sampling plant 2.5% of the total population. The result of the potential crop average diameter of 0.11 m/tree and average branch free height 4.74 m/tree, calculate the average volume of 0.044 m³/tree or 44 m³/ha, bringing the total potential of the plant three years 266.28 m³. Appropriate considering the growth potential and risk of death of plants, the projected average volume increment 0.021 m³/year or 21 m³/ha/year. Harvest prospects in the fifth year calculated in the range 86 up to 100 m³/ha, or an average of 91 m³/ha. Base on projection teak wood basic sale prices (sortiment A1 tipe D quality P - M), in the fifth year from Rp2,135,000 up to Rp2,408,000. So the prospect of selling the timber JUN between Rp988.630.584 up to Rp1.462.925.329, or an average selling of Rp1.279.294.179. Based on the prospect for timber harvest and JUN timber sale values, then the appropriate financial analysis (NPV, IRR, and B/C) is very reasonable business activities are managed.

*) Korespondensi:

Jl. Gunung Salak I Blok DZ No. 12, Cibinong, Bogor 16913

Calculated value for the outcome of each the party, according to the average revenue outlook; (1) Investors Rp591.376.022, (2) Land Owners Rp147.844.005, (3) Farmers Rp270.-037.076, (4) UBH KPWN Rp162.022.246, (5) Village Officials Rp108.014.830.

Keywords: investors, landowners, nusantara teakwood, UBH, village officials

PENDAHULUAN

Potensi jumlah industri per kayu sangat banyak dan lokasinya tersebar hampir di seluruh provinsi di Indonesia. Jumlah industri per kayu terbanyak terdapat di Propinsi Jawa Tengah dengan jumlah industri 680 perusahaan (22,43%). Di Jawa Timur ada 608 perusahaan (20,05%), DKI Jaya 131 perusahaan (4,32%), Kalimantan Barat 88 perusahaan (2,90%), Jambi 87 perusahaan (2,87%), dan sisanya masing-masing terdapat di Propinsi Kaltim, Kalsel, Jabar, Sumsel, Sumut, NTB, Maluku dan Irian Jaya berjumlah kurang dari 1% dari total industri (Ditjen IKA, 2005).

Perkembangan industri pengolahan kayu untuk produk furnitur, kerajinan dan bahan bangunan di Pulau Jawa menuntut kebutuhan bahan baku kayu yang besar. Khusus untuk produk industri berbahan baku kayu Jati, di Pulau Jawa hampir 95% pasokannya bergantung pada tegakan tanaman Perum Perhutani.

Perum Perhutani sebagai perusahaan negara mendapat hak penanaman pohon Jati secara luas di Pulau Jawa. Luas lahan kawasan tanaman Jati Perum Perhutani mencapai sekitar 1,5 juta hektar, luas tersebut setara dengan 11% dari total luas Pulau Jawa. Model pengelolaan tanaman Jati Perum Perhutani pada umumnya memiliki masa panen daur panjang, yang membutuhkan waktu rata-rata masa panen 40 tahun. Model tersebut sebagai kelanjutan dari usaha perkebunan masa pemerintah Belanda sejak lebih seratus tahun yang lalu (Iskak *et al.*, 2005)

Industri pengolahan kayu Jati sebagian besar merupakan perusahaan swasta berskala Kecil dan Menengah, yang pasokannya sangat tergantung dari Perum Perhutani. Saat ini, industri-industri tersebut menghadapi berbagai kendala produksi dan pemasaran, yang disebabkan semakin berkurangnya sumber pasokan bahan baku dari tanaman produksi Perum Perhutani.

Kondisi tersebut menjadi kendala siklus pasokan produk kayu Jati untuk dipanen secara kontinu dalam jumlah cukup. Sementara kebutuhan industri memerlukan kontinuitas pasokan kayu Jati dengan jumlah yang terpenuhi. Menurut Asosiasi Industri Mebel dan Kerajinan Indonesia (ASMINDO), perusahaan mebel dan kerajinan Indonesia membutuhkan kontinuitas pasokan bahan baku kayu jati rata-rata 2,5 juta m³/tahun. Namun sekarang baru dipenuhi 750 ribu m³/tahun (Juanda, 2007).

Kebutuhan pasokan produk berbahan kayu jati untuk pasar internasional saat sekarang baru

bisa dipenuhi Indonesia hanya 20% dari total kebutuhan yang dapat dipasok Indonesia. Kondisi tersebut karena terbatasnya jaminan pasokan bahan baku kayu Jati (Juanda, 2007).

Kondisi kekurangan antara jumlah pasokan kayu Jati dari Perum Perhutani dengan kebutuhan kayu Jati untuk industri furnitur dan kerajinan kayu Jati, membutuhkan alternatif sumber pasokan lain secara kontinu. Kebutuhan pola usaha tanaman jati berdaur pendek di lahan masyarakat, atau lahan non Perhutani, merupakan alternatif strategis bagi upaya menjaga kontinuitas sumber pasokan bahan baku kayu Jati untuk industri furnitur dan kerajinan skala Kecil dan Menengah.

Upaya pengembangan tanaman pohon Jati (*Tectona grandis*) masa panen daur pendek, telah lama dilakukan oleh berbagai peneliti. Saat ini telah dilakukan berbagai hasil penelitian klon tanaman Jati untuk menghasilkan kayu jati masa panen daur pendek. Klon yang telah banyak dibudidayakan adalah tanaman Jati Emas dari Thailand, Klon Jati Plus Perhutani (JPP) dari hasil pengembangan Puslitbang Perum Perhutani, dan klon Jati Unggul Nusantara (JUN) yang telah dikembangkan PT Setyamitra Bhakti-persada bersama Koperasi Perumahan Wanabhakti Nusantara, Departemen Kehutanan.

Upaya mendorong keterlibatan masyarakat dalam program penanaman pohon di lahan masyarakat, di beberapa Kabupaten di Jawa telah disediakan model alternatif pembiayaan tanam. Diantaranya model pembiayaan investasi penanaman pohon Jati unggul, Albazia dan pohon Mahoni. Penanaman tersebut dilakukan dilahan masyarakat dan dibiayai oleh pihak investor atau lembaga swadaya masyarakat. Pola usaha tani bagi hasil dengan model pembiayaan dari investor, telah banyak diminati masyarakat sekitar hutan untuk penanaman pohon Jati pola tumpang sari dengan tanaman semusim.

Secara strategis pola usahatani tersebut merupakan alternatif mendukung program pemerintah dalam melakukan rehabilitasi lahan, seperti Gerakan Nasional Rehabilitasi Lahan (GNRL). Pola usahatani tersebut juga menyediakan sumber tegakan kayu Jati daur pendek dan sebagai alternatif lapangan usaha masyarakat.

Model usahatani Unit Usaha Bagi Hasil Koperasi Perumahan Wanabhakti Nusantara (UBH-KPWN) merupakan pola penanaman dan pengelolaan tanaman JUN yang melibatkan lima pihak, yaitu pihak UBH-KPWN (pengelola usaha), Investor (penyedia modal usaha), petani penggarap, pemilik, atau penyedia lahan dan unsur perangkat Kelurahan. Setiap pihak akan mendapatkan proporsi bagi hasil setelah masa panen lima tahun.

Program UBH-KPWN tersebut saat sekarang telah memasuki masa tanam tahun ketiga pada beberapa lokasi tanamnya. Penanaman tersebar pada tujuh kabupaten yaitu (1) Kabupaten Bogor, (2) Kabupaten Purwakarta, (3) Kabupaten Madiun, (4) Kabupaten Ponorogo, (5) Kabupaten Ngawi, (6) Kabupaten Magetan, dan (7) Kabupaten Gunung Kidul. Pada Kabupaten Bogor lokasi tanam di wilayah Kecamatan Ciampea dan Kecamatan Parung. Khusus untuk tanaman telah berumur tiga tahun berada di wilayah Kecamatan Parung.

Program penanaman di Kecamatan Parung Kabupaten Bogor telah melibatkan investor (perusahaan dan perorangan), petani penggarap (masyarakat sekitar lahan tanam), dan pemilik lahan (milik lembaga dan perorangan). Para pihak tersebut hingga tahun ketiga sekarang, masih belum memiliki data kajian prospek nilai panen mendekati nilai riil pertumbuhan tanaman yang sudah berjalan.

Tujuan dari penelitian ini (1) mengkaji hasil pengukuran potensi riap pertumbuhan rata-rata kayu JUN pada lokasi tanam di Kabupaten Bogor, khususnya tanaman usia tiga tahun untuk mengkaji prospek panen tanaman di tahun kelima; (2) menganalisis prospek nilai jual kayu Jati usia lima tahun dan mutu kayu jati unggul daur pendek untuk dimanfaatkan pada usia tanam lima tahun; (3) menganalisis peluang dan strategi usaha untuk menjamin keberlangsungan model usaha bagi hasil UBH-KPWN ini; (4) menganalisis prospek investasi, sesuai riap pertumbuhan dan nilai harga pasar kayu Jati volume kecil, (5) menganalisis prospek pengembalian dana investasi dan proporsi nilai pendapatan bagi hasil masing-masing pihak (investor, petani, pemilik lahan, UBH-KPWN dan pamong desa) dan (6) menganalisis persepsi investor terhadap prospek usaha UBH-KPWN.

METODOLOGI

Penelitian dilaksanakan pada lokasi penanaman JUN UBH-KPWN di Wilayah Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Secara khusus pada lokasi tanaman yang telah berusia tanam tiga tahun, di Kelurahan Cogrek, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor.

Kelayakan usaha bagi hasil UBH-KPWN dianalisis berdasarkan data sekunder kelima dan data pembiayaan dari kegiatan usaha UBH-KPWN. Analisis finansial dilakukan dengan metode *cash flow analysis*. Menurut Rahardja dan Manurung (2008), metode tersebut untuk menganalisis komponen penerimaan atau *benefit* (*inflow*) dan komponen biaya, atau pengeluaran (*outflow*). Selisih keduanya disebut manfaat bersih yang seharusnya diterima masing-masing pihak, yaitu investor, pemilik lahan, petani penggarap, pamong desa dan UBH-KPWN.

Komponen penerimaan (*inflow*) diperhitungkan dari estimasi nilai jual produk kayu JUN tahun kelima, dikalikan rata-rata harga pasar kayu Jati. Komponen pengeluaran (*out flow*) diperhitungkan dari beberapa komponen biaya yang di gunakan untuk kegiatan pengelolaan penanaman JUN hingga masa tebang ditahun kelima.

Sesuai data finansial tersebut, dilakukan analisis kelayakan usaha kegiatan UBH-KPWN dengan menggunakan instrumen analisis yaitu:

1. perhitungan nilai *Net Present Value* (NPV)
2. perhitungan *Internal Rate Return* (IRR)
3. perhitungan *Benefit Cost Ratio* (B/C)

Analisis NVP dilakukan dengan perhitungan aliran kas masuk (*inflow*) dari pendapatan hasil penjualan kayu JUN ditahun kelima, dan biaya keluar (*outflow*) dari pengeluaran biaya pengelolaan tanaman JUN selama lima tahun. Untuk melakukan perhitungan NPV menggunakan rumus Gittenger (Sambodho, 2009).

Nilai tingkat suku bunga yang akan diperoleh seandainya unit UBH KPWN menginvestasikan dananya pada instrumen investasi lain dengan tingkat risiko sama. Dalam analisis tersebut digunakan suku bunga danareksa dan suku bunga bank sesuai data bisnis plan UBH-KPWN 2007-2016 (UBH-KPWN, 2010). Jika nilai NPV bernilai lebih dari nol (0) maka kegiatan UBH-KPWN layak dilaksanakan secara finansial. Jika nilai NPV maka kegiatan UBH-KPWN tidak layak secara finansial (Rahardja dan Manurung, 2008).

Analisis IRR untuk mengevaluasi nilai kelayakan investasi kegiatan UBH-KPWN. Untuk mendapatkan perhitungan nilai IRR dengan menggunakan rumus Zuhbie (Sumbodo, 2009). Hasil nilai IRR menunjukkan nilai tingkat pengembalian investasi dari kegiatan UBH-KPWN. Jika nilai IRR lebih dari Nol, maka nilai investasi pada UBH-KPWN lebih menguntungkan dibandingkan berinvestasi pada skema perbankan.

Analisis B/C merupakan metode untuk mengevaluasi rasio antara nilai yang diinvestasikan untuk kegiatan UBH-KPWN dibandingkan dengan jumlah biaya pengelolaan UBH-KPWN yang dikeluarkan. Perhitungan B/C terkait erat dengan nilai NPV yang telah dihitung pada tingkat suku bunga dan periode waktu yang sama. Perhitungan B/C menggunakan rumus Zuhbie (Sumbodo, 2009).

Analisis persepsi investor untuk mengevaluasi persepsi investor terhadap kelayakan usaha yang dilaksanakan UBH-KPWN. Evaluasi persepsi investor dengan mengirimkan kuesioner kepada semua investor yang telah menginvestasikan dananya pada tanaman JUN berusia tiga tahun di Kelurahan Cogreg.

Hasil pengisian data responden, sesuai skala *Likert* dianalisis nilai tingkat kepuasan persepsi investor (skala 1-5) dan nilai tingkat kepentingan terhadap kriteria persepsi tersebut (skala 1-5). Hasil perhitungan skor dapat digambarkan dalam gugus kuadran *Indeks Performance Analysis* atau IPA (Santoso, 2009).

Sesuai hasil pengolahan data rata-rata persepsi tersebut, dibuat grafik sebaran persepsi investor yang berada pada wilayah kuadran I sampai IV, dengan kesimpulan berikut:

1. Jika persepsi investor pada Kuadran I, berarti investor merasa puas terhadap kinerja pengelolaan UBH-KPWN dan kinerja tersebut hal penting yang diharapkan investor.
2. Jika persepsi investor pada Kuadran II, berarti investor merasa puas terhadap kinerja pengelolaan UBH-KPWN, namun kinerja tersebut tidak dianggap penting bagi investor, dan pengelolaan dianggap tidak efisien.
3. Jika persepsi investor pada Kuadran III, berarti investor merasa tidak puas terhadap kinerja pengelolaan UBH-KPWN dan kinerja tersebut merupakan hal yang tidak penting bagi investor, maka dapat menjadi pertimbangan UBH-KPWN untuk mengubah strategi pengelolaan.
4. Jika persepsi investor pada Kuadran IV, berarti investor merasa tidak puas terhadap kinerja pengelolaan UBH-KPWN, tetapi kinerja tersebut penting bagi investor, maka seharusnya menjadi peringatan penting bagi UBH-KPWN untuk meningkatkan kinerja pengelolannya guna memenuhi target yang dijanjikan kepada investor.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Unit Usaha UBH-KPWN dibentuk berdasarkan Keputusan Pengurus Koperasi Perumahan Wanabakti Nusantara (KPWN) No.62/Kpts/KPWN/XII/2006 tanggal 21 Desember 2006, dan telah diperbaharui melalui Keputusan Pengurus KPWN No.45/Kpts/-KPWN/2007 tanggal 10 Mei 2007. Hal tersebut telah didaftarkan secara legal sesuai Akta Notaris Sigitwanto No.12 tanggal 24 Mei 2007.

UBH-KPWN dikelola oleh para pengurus unit usaha yang berpengalaman dalam pengelolaan tanaman Jati. Kegiatan usaha dipimpin oleh seorang Direktur Utama dan dibantu tiga Direktur, yaitu:

1. Direktur Umum dan Pemasaran
2. Direktur Keuangan merangkap Wakil Manajemen Sistem Mutu
3. Direktur Perencanaan dan Penanaman

Setiap Direktur membawahi dua sampai tiga Divisi, setiap divisi dipimpin seorang kepala divisi yang membawahi unit aktivitas dan administrasi divisinya.

UBH-KPWN berkantor pusat di Gedung Manggala Wanabhakti, Blok IV Lantai 5 Jl. Gatot Subroto Jakarta. Kegiatan kantor pusat didukung tiga kantor perwakilan, yaitu:

1. Kantor Perwakilan Pengelolaan Wilayah Madiun yang membawahi wilayah penanaman Kabupaten Madiun, Magetan, Ngawi dan Ponorogo.

2. Kantor Perwakilan Pengelolaan Bogor yang membawahi wilayah penanaman Kabupaten Bogor dan Kabupaten Puncak.
3. Kantor Perwakilan Pengelolaan Yogyakarta yang membawahi wilayah penanaman Kabupaten Kulonprogo dan Yogyakarta

Kepala Perwakilan membawahi beberapa Supervisor untuk melaksanakan kegiatan operasional di lapangan. Setiap supervisor lapangan membawahi enam sampai delapan tenaga pendamping. Setiap tenaga pendamping bertanggungjawab mengelola tanaman sampai 20.000 pohon JUN, atau setara 200 Ha (UBH-KPWN, 2010)

Dalam menjalankan manajemen usaha, unit UBH-KPWN telah menerapkan sistem manajemen mutu (SMM) sesuai standar ISO 9001:2008. Dalam penerapan SMM tersebut mengharuskan semua pengelola unit usaha (Direktur utama sampai ketingkat pekerja), mengacu kepada panduan prosedur kerja, Instruksi Kerja dan Format kerja yang telah ditetapkan manajemen usaha.

Prospek Usaha Secara Finansial

Berdasarkan hasil potensi panen JUN tahun kelima dan harga jual tersebut, dapat diperhitungkan prospek usaha secara finansial. Perhitungan prospek finansial sesuai potensi hasil pendapatan (*income*) yang diraih dari penerimaan dana investasi dan nilai penjualan kayu JUN tersebut.

Penerimaan dana investasi diterima pada tahun pertama, diperhitungkan dari penjualan harga tanaman kepada investor Rp60.000/batang x 7021 bibit tanaman (dibeli 16 investor) sebesar Rp421.400.000. Penerimaan tersebut kemudian akan ditambah pendapatan dari penjualan kayu pada tahun kelima.

Hasil perhitungan potensi volume kayu JUN pada lokasi Kelurahan Cogreg pada tahun kelima, pada rentang potensi 463,06 m³ sampai dengan 607,53 m³, dengan potensi rata-rata 552,85 m³. Prospek panen tersebut dapat memberikan kontribusi pasokan kayu jati pada seluruh Industri Kecil Menengah (IKM) di Kabupaten Bogor, mengingat kebutuhan industri di Kabupaten Bogor hanya tiga IKM Furniture yang membutuhkan bahan baku kayu Jati. Prospek juga dipasarkan untuk kebutuhan industri kayu skala kecil menengah wilayah Jabotabek pada pasar kayu di Klender, Jakarta Timur.

Sesuai Proyeksi harga ditahun kelima pada rentang Rp2,135.000/m³ sampai dengan Rp2.408.000/m³ dan harga rata-rata Rp2.314.000/m³. Prospek nilai jual atau pendapatan dari hasil panen kayu JUN ditahun kelima, pada rentang Rp988.630.584/m³ (risiko 23,31% mati) sampai dengan nilai jual Rp1.463.532.856 (risiko 13,47% mati) dan prospek nilai jual rata-rata Rp1.279.294.179 (risiko 13,47% mati).

Pada tahun kelima atau tahun 2012, UBH-KPWN disamping menerima hasil penjualan kayu JUN dari lokasi Kelurahan Cogreg Bogor, juga

memiliki prospek penjualan kayu siap tebang (usia lima tahun) dari wilayah lokasi tanam lain, di Kabupaten Magetan dan di Kebun Observasi Madiun di Jawa Timur.

Potensi panen di Kabupaten Magetan sebanyak 26.751 pohon ditambah pada Kebun Observasi di Madiun 44 pohon, dengan asumsi nilai riap sama, maka prospek penerimaan nilai jual dari Kabupaten Magetan dan Madiun lima kali lebih besar, jika dibandingkan prospek dari Kabupaten Bogor. Prospek Harga Jual Dasar (HJD) kayu jati tipe A asal wilayah Jawa Tengah akan lebih mahal dari harga kayu jati tipe D asal Jawa Barat (UBH-KPWN, 2010).

Sebagai perbandingan untuk prospek pemanenan Jati emas (jenis unggul) dengan potensi tanaman 2000 pohon/Ha, pada tahun kelima diproyeksikan dapat mencapai rata-rata diameter 20 cm dan tinggi 12 m. Pada tahun kelima dapat dipanen 1000 pohon Jati emas dengan potensi panen 300 m³/ha, maka nilai penjualan Jati emas 300 m³ x Rp3.000.000/m³ sama dengan Rp 1.500.000.000, jenis tersebut akan dipanen terakhir pada tahun ke-15 dengan total potensi 1.470 m³ (Darmadi, 2003).

Analisis Nilai NPV

Untuk menganalisis kelayakan finansial berdasarkan nilai prospek pendapatan tersebut, perlu dihitung nilai NPV, untuk menilai kelayakan usaha penanaman JUN yang dilaksanakan UBH-KPWN. Perhitungan dilakukan terhadap nilai biaya investasi yang dikeluarkan (*outflow*) dengan prospek nilai pendapatan (penerimaan dana investasi dan nilai penjualan kayu jati) pada tingkat suku bunga 15% dan 9,4%. Tingkat suku bunga ditentukan sesuai bisnis *plan* UBH-KPWN, yaitu *Discount Factor* (DF) 15% suku bunga bank komersial dan DF 9,4% sesuai suku bunga Danareksa (UBH-KPWN, 2007).

Hasil perhitungan nilai NPV untuk prospek penerimaan terkecil dari penjualan hasil panen kayu JUN pada tahun kelima, dengan suku bunga 15% diperoleh nilai NPV Rp351.970.000, dan untuk nilai NPV menggunakan suku bunga 9,4% diperoleh Rp469.522.000. Hasil perhitungan nilai NPV sesuai prospek penerimaan rata-rata dari penjualan hasil panen kayu JUN pada tahun kelima, dengan suku bunga 15% diperoleh nilai NPV Rp496.482.000 dan untuk nilai NPV pada suku bunga 9,4% diperoleh nilai NPV Rp655.005.000.

Hasil perhitungan nilai NPV sesuai prospek penerimaan tertinggi dari penjualan hasil panen kayu JUN pada tahun kelima, dengan suku bunga 15% diperoleh nilai NPV Rp588.081.000, dan untuk nilai NPV dengan suku bunga 9,4% diperoleh nilai NPV Rp772.574.000.

Berdasarkan nilai NPV tersebut (nilai terendah sampai tertinggi) pada tingkat suku bunga (DF) yang berbeda, semua nilai NPV lebih besar dari nol, maka secara finansial UBH-KPWN tersebut layak untuk dijalankan.

Dibandingkan data Bisnis Plan UBH-KPWN selama masa 10 tahun (2007-2016), dengan target penanaman 4,5 juta pohon, dan diproyeksikan akan menarik investasi dari investor sebesar Rp37,5 milyar, maka diperhitungkan pada tahun ke-10 nilai NPV 142.811.355.523, menunjukkan usaha tersebut layak dikelola (Rahardja dan Manurung, 2008).

Analisis Nilai IRR

Analisis IRR untuk menilai tingkat pengembalian investasi dari usaha penanaman JUN yang dilaksanakan UBH-KPWN. Nilai IRR diperhitungkan sesuai nilai NPV tersebut. Untuk menilai tingkat pengembalian tersebut, IRR seharusnya bernilai sama dengan tingkat suku bunga yang diharapkan pada UBH-KPWN, atau lebih besar dari tingkat suku bunga investasi lain yang dianggap kompetitif.

Berdasarkan hasil perhitungan IRR tersebut pada tingkat suku bunga 15% dan 16%, pada tingkat pendapatan dari hasil panen kayu JUN, diperoleh nilai IRR pada rentang 65,99% (tingkat penerimaan terkecil) sampai dengan 67,30% (tingkat penerimaan tertinggi) dan tingkat IRR rata-rata 66,92%. Sesuai analisis IRR tersebut, maka investasi penanaman JUN pada UBH-KPWN tersebut layak. Artinya persentasi tingkat pengembalian investasi tersebut, jika dibandingkan dengan suku bunga rata-rata deposito bank sebesar 6,47%, maka sangat jauh di atas rata-rata suku bunga tersebut.

Berdasarkan Bisnis Plan UBH-KPWN selama masa 10 tahun (2007-2016), dengan target penanaman 4,5 juta pohon dan diproyeksikan akan menarik investasi dari investor Rp37,5 milyar, maka diperhitungkan pada tahun ke-10 nilai IRR 134,09% Nilai IRR sesuai bisnis *plan* tersebut, hampir sama dengan dua kali nilai dari nilai IRR masa investasi lima tahun, yang diperhitungkan dalam penelitian tersebut (UBH-KPWN, 2007).

Analisis B/C

Analisis B/C, merupakan analisis untuk mengukur rasio atau perbandingan antara biaya pengelolaan JUN UBH-KPWN (*Cost*) yang dikeluarkan dalam investasi penanaman JUN, dengan nilai pendapatan dan investasi yang diterima. Berdasarkan perhitungan B/C tersebut diperoleh:

1. Pada prospek penerimaan terendah, dengan tingkat suku bunga 15% dihasilkan nilai B/C 2,6 dan pada tingkat suku bunga 9,4% dihasilkan nilai B/C 3,2.
2. Pada prospek penerimaan rata-rata, dengan tingkat suku bunga 15% dihasilkan nilai B/C 3,3 dan pada tingkat suku bunga 9,4% dihasilkan nilai B/C 4,0.
3. Pada prospek penerimaan tertinggi, dengan tingkat suku bunga 15% dihasilkan nilai B/C 3,7 dan pada tingkat suku bunga 9,4% dihasilkan nilai B/C 4,6.

Sesuai prospek dari nilai penerimaan tersebut, nilai B/C di atas nilai satu. Artinya investasi yang ditanam pada usaha penanaman

JUN tersebut layak. Dana yang diinvestasikan pada usaha tersebut pada tahun kelima diprediksi akan meningkat pada rentang 2,6 kali (nilai terkecil) sampai dengan 4,6 kali (nilai tertinggi) dari dana awal saat di investasikan.

Berdasarkan Bisnis Plan UBH-KPWN selama masa 10 tahun (2007 s/d 2016), dengan target penanaman 4,5 juta pohon dan diproyeksikan akan menarik investasi dari investor Rp37,5 milyar, serta diperhitungkan B/C rasio pada tahun ke-10 meningkat menjadi 2,34 kali dari dana semula yang diinvestasikan (UBH-KWPN, 2007). Sesuai nilai B/C tersebut pada tingkat penerimaan terendah masa lima tahun, sudah lebih tinggi dari nilai B/C yang diperhitungkan dalam bisnis plan UBH-KPWN.

Analisis finansial pada investasi pengelolaan Jati Emas, saat hasil panen usia pohon lima tahun, diperhitungkan pada suku bunga 12% dengan nilai NPV Rp127.582.961, nilai IRR 57,37% dan nilai B/C rasio 5,19. Perhitungan pada suku bunga 18% dengan nilai NPV Rp91.634.091, nilai IRR 57,37% dan nilai B/C rasio 4,04 (Darmadi, 2003).

Pendapatan Bagi Hasil Masing-masing Pihak

Perhitungan nilai prospek bagi hasil diperoleh dari nilai prospek pendapatan usaha, sesuai hasil penerimaan penjualan kayu JUN pada tahun kelima. Prospek bagi hasil tersebut diperhitungkan sesuai hasil penerimaan, dari asumsi tingkat penerimaan terendah dan tertinggi.

Sesuai data hasil perhitungan tersebut, untuk masing-masing pihak akan mendapat dana bagi hasil dari UBH-KPWN, sesuai proporsi bagi hasil yang telah disepakati dan tingkat risiko kematian tanaman yang telah terjadi dan yang diprediksi pada tahun kelima. Sesuai nilai pendapatan tersebut, maka prospek pendapatan bagi hasil masing-masing pihak, diperhitungkan sesuai asumsi nilai jual terendah (sesuai harga jual terendah dengan resiko kematian tanaman tertinggi), nilai jual rata-rata (sesuai harga jual rata-rata dengan risiko kematian tanaman terkecil) dan nilai jual tertinggi (sesuai harga jual tertinggi dengan risiko kematian tanaman terkecil).

Sesuai asumsi prospek nilai jual panen terendah Rp988.630.584 dan prediksi risiko tertinggi kematian tanaman sampai tahun kelima 23,31%, maka prospek bagi hasil masing-masing pihak adalah:

1. Pihak investor akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 40% sebesar Rp515.650.324, tanpa beban risiko kematian tanaman. Sesuai jumlah investor pada lokasi tanam di Kelurahan Cogreg sebanyak 16 investor, maka setiap investor akan menerima dana bagi hasil Rp32.228.145.
2. Pihak pemilik lahan, akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 10% sebesar Rp128.912.581, tanpa beban risiko kematian, yang akan diterima pihak Yayasan Universitas

Nusa Bangsa sebagai pemilik lokasi tanam di Kelurahan Cogreg.

3. Pihak petani penggarap akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 13,35% sebesar Rp172.033.839, setelah dikurangi risiko kematian tanaman. Sesuai jumlah petani pada lokasi tanam di Kelurahan Cogreg sebanyak 24 petani, maka masing-masing petani akan mendapat dana bagi hasil Rp7.168.077.
4. Pihak UBH-KPWN akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 8,01% sebesar Rp103.220.304, setelah dikurangi risiko kematian tanaman.
5. Pihak Pamong Desa akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 5,34% sebesar Rp68.813.536, setelah dikurangi risiko kematian tanaman, yang diterima Kelurahan Cogreg.

Sesuai dengan asumsi prospek nilai jual panen rata-rata Rp1.279.294.179, dengan risiko kematian sampai 13,47%, maka prospek bagi hasil masing-masing pihak, yaitu:

1. Pihak investor akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 40% sebesar Rp591.376.022, tanpa beban risiko kematian. Sesuai jumlah investor pada lokasi tanam di Kelurahan Cogreg sebanyak 16 investor, maka setiap investor akan menerima dana bagi hasil Rp36.961.001.
2. Pihak pemilik lahan, akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 10% sebesar Rp147.844.005, tanpa beban risiko kematian, yang akan diterima pihak Yayasan Universitas Nusa Bangsa, sebagai pemilik lokasi tanam di Kelurahan Cogreg.
3. Pihak petani penggarap akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 18,27% sebesar Rp270.037.076, setelah dikurangi risiko kematian tanaman. Sesuai jumlah petani pada lokasi tanam di Kelurahan Cogreg sebanyak 24 petani, maka masing-masing petani akan menerima dana bagi hasil Rp11.251.545.
4. Pihak UBH-KPWN akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 10,96% sebesar Rp162.022.246, setelah dikurangi risiko kematian tanaman.
5. Pihak Pamong Desa akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 7,31% sebesar Rp108.014.830, setelah dikurangi risiko kematian tanaman yang diterima Kelurahan Cogreg.

Sesuai asumsi prospek nilai jual panen tertinggi Rp1.463.532.856, maka risiko kematian terkecil sampai 13,47%, maka prospek bagi hasil masing-masing pihak, yaitu:

1. Pihak investor akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 40% sebesar Rp676.543.560, tanpa beban risiko kematian. Sesuai jumlah investor pada lokasi tanam di Kelurahan Cogreg sebanyak 16 investor, maka setiap investor akan menerima dana bagi hasil Rp42.283.973.

2. Pihak pemilik lahan, akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 10% sebesar Rp169.135.890, tanpa beban risiko kematian, yang akan diterima pihak Yayasan Universitas Nusa Bangsa, sebagai pemilik lokasi tanam di Kelurahan Cogreg.
3. Pihak petani penggarap akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 18,27% sebesar Rp308.926.703, setelah dikurangi risiko kematian tanaman. Sesuai jumlah petani pada lokasi tanam di Kelurahan Cogreg sebanyak 24 petani, maka masing-masing petani akan menerima dana bagi hasil Rp12.871.946.
4. Pihak UBH-KPWN akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 10,96% sebesar Rp185.356.022, setelah dikurangi risiko kematian tanaman
5. Pihak Pamong Desa akan menerima dana bagi hasil dengan proporsi 7,31% sebesar Rp123.570.681, setelah dikurangi risiko kematian tanaman yang diterima Kelurahan Cogreg

Persepsi prospek usaha dari Investor

Kegiatan usaha penanaman JUN dengan pola usaha bagi hasil tersebut, salah satunya sangat ditentukan adanya dana yang disediakan oleh pihak investor. Pihak investor yang bersedia menginvestasikan dananya dalam masa lima tahun, tentunya membutuhkan keyakinan dan jaminan prospek usaha tersebut dari pihak UBH-KPWN. Disamping pengetahuan yang cukup bagi investor untuk meyakini bahwa prospek usaha tersebut memberikan nilai tambah yang nyata.

Dalam proses menuju masa panen JUN, atau pada saat menerima hasil investasi, UBH-KPWN seharusnya memiliki upaya untuk mengevaluasi persepsi investor terhadap tingkat keyakinannya prospek investasi tersebut ditahun kelima.

Evaluasi persepsi investor pada penelitian tersebut untuk mendukung nilai prospek secara finansial, yang dijanjikan dari hasil kegiatan usaha tersebut. Hasil evaluasi persepsi investor terhadap kinerja UBH-KPWN tersebut, diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi UBH-KPWN. Khususnya terkait kepada pemenuhan harapan investor terhadap nilai manfaat (*benefit*) yang akan diraih, disamping nilai keuntungan (*profit*) yang dapat diraih ditahun kelima. Metode evaluasi persepsi investor tersebut dilakukan dengan menyampaikan kuesioner kepada para investor yang menginvestasikan dananya pada penanaman JUN di lokasi tanam pada Kelurahan Cogreg Kecamatan Parung, Bogor. Pada lokasi penanaman tersebut melibatkan 16 orang pihak investor.

Pada penelitian tersebut telah disampaikan kuesioner kepada 16 Investor, melalui *email*, *faximille* dan surat tercatat. Hasil kuesioner yang telah diisi dan dikembalikan oleh investor sebanyak tujuh kuesioner, atau 44% dari total kuesioner yang dikirim.

Hasil isian tersebut dianalisis dengan metode IPA, atau metode analisis tingkat kepentingan

kinerja, yang diharapkan pelanggan atau investor. Hasil analisis tersebut dari 18 kriteria yang dievaluasi menunjukkan hasil berikut:

1. Terdapat empat investor yang persepsinya pada kuadran I, artinya investor menilai kegiatan usaha penanaman JUN yang dilaksanakan UBH-KPWN, telah menunjukkan kinerja yang memuaskan dan kriteria tersebut penting untuk dipenuhi.
2. Terdapat satu orang investor yang persepsinya pada kuadran II, artinya persepsi investor tersebut menilai kegiatan usaha penanaman JUN yang dilaksanakan UBH-KPWN menunjukkan kinerja yang memuaskan, namun kinerja tersebut menurut persepsinya dianggap tidak penting untuk dipenuhi (kurang efisien).
3. Terdapat satu orang investor yang persepsinya pada kuadran III, artinya persepsi investor tersebut menilai kegiatan usaha penanaman JUN yang dilaksanakan UBH-KPWN menunjukkan kinerja tidak memuaskan, atau dianggap tidak penting untuk dipenuhi, karena dapat digantikan dengan kriteria lain untuk bahan evaluasi kinerja UBH-KPWN.
4. Terdapat satu orang investor yang persepsinya pada kuadran IV, artinya investor menilai kegiatan usaha penanaman JUN yang dilaksanakan UBH-KPWN menunjukkan kinerja tidak memuaskan. Kinerja tersebut menurut persepsi investor dianggap penting untuk dipenuhi, atau jika tidak dipenuhi, maka investor akan kecewa, bahkan akan tidak menaruh kepercayaan lagi terhadap usaha tersebut.

Sebagian besar investor menilai kinerja UBH-KPWN memuaskan, atau memenuhi harapan investor, yang dianggap penting untuk terus dikelola (berada pada kuadran I). Persepsi tersebut akan mendorong positif kegiatan UBH-KPWN.

Khusus persepsi investor yang berada pada kuadran IV, merasa tidak puas, padahal kinerja tersebut dianggap penting, maka harus diperhatikan manajemen UBH-KPWN untuk memberikan pelayanan dan pemahaman tentang prospek usaha tersebut. Kondisi tersebut dapat menjadi persepsi yang memberi dampak psikologis bagi kelangsungan usaha, untuk memberikan keyakinan kepada calon investor yang ingin berinvestasi pada usaha tersebut. Hasil analisis persepsi investor disajikan dalam bentuk kuadran kepentingan dan tingkat kinerja pada Gambar 1.

Nilai Manfaat Bagi Lingkungan dan Masyarakat

Usaha penanaman JUN dengan pola bagi hasil tersebut, disamping telah menunjukkan prospek atau nilai manfaat secara ekonomis, juga dirasakan telah memberi nilai manfaat bagi upaya pengelolaan dan pelestarian lingkungan, serta nilai manfaat bagi sosial ekonomi masyarakat.

Nilai manfaat terhadap lingkungan dari kegiatan usaha tersebut, secara langsung telah mendorong kepada pemanfaatan lahan atau tanah yang sebelumnya tidak dimanfaatkan atau

bahkan terlantar. Lahan yang tidak dimanfaatkan dapat mendorong penurunan kualitas lahan, dan akan menjadi lahan kritis. Pada lahan lereng yang tidak diolah dan tidak tertutup tanaman akan berpotensi terjadinya tanah longsor dan penyebab banjir.

Pada kegiatan usaha penanaman JUN di lokasi Kelurahan Cogreg Kecamatan Parung, telah memanfaatkan lahan kebun praktek mahasiswa Universitas Nusa Bangsa (UNB), yang semula sebagian besar hanya lahan terlantar yang belum dimanfaatkan. Pada kegiatan penanaman JUN tersebut telah memanfaatkan lahan ± 7,5 ha untuk masa tanam tahun 2007. Pada tahun 2008, dilakukan penanaman kembali 1.800 pohon JUN, atau seluas ± 2 ha, sehingga hampir seluruh lahan UNB seluas ± 10 ha telah dimanfaatkan untuk penanaman JUN.

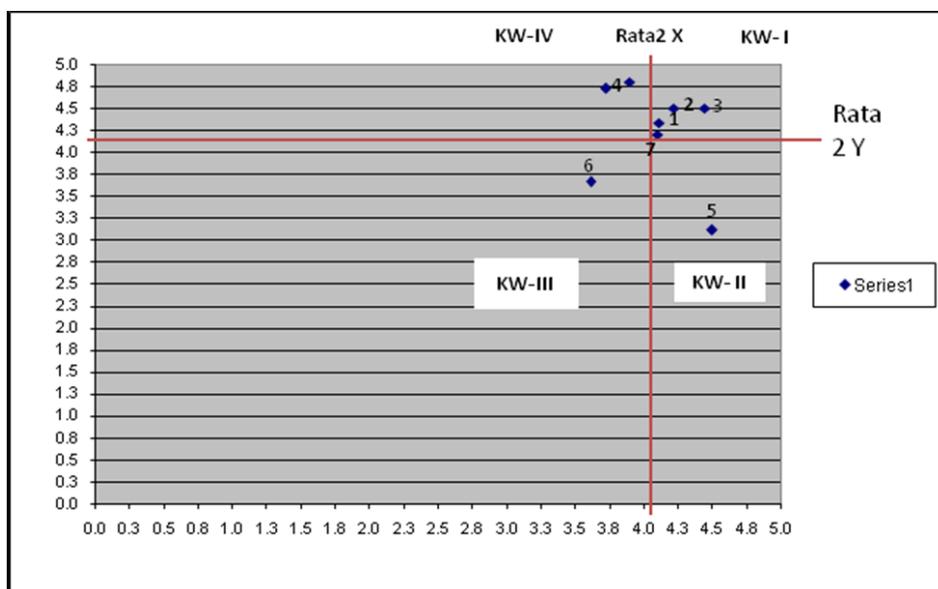
Aktivitas penanaman tersebut mendorong pemanfaatan lahan kosong terbuka menjadi memiliki tanaman atau pohon penutup lantai tanah yang semula tidak terawat. Hal tersebut juga telah memberi nilai manfaat bagi kegiatan praktek penanaman pohon, lokasi penelitian terkait sistem budidaya pohon jati dan sistem kebun tumpang sari dengan tanaman palawija dan tanaman obat-obatan bagi mahasiswa UNB.

Secara ekonomis pemanfaatan lahan tersebut dapat diperhitungkan dari nilai prospek bagi hasil yang akan diterima UNB sebagai pemilik lahan. Prospek pendapatan bagi hasil yang diterima UNB pada tahun kelima Rp 128.912.581-Rp 169.135.890. Jika diasumsikan sebagai nilai sewa lahan, sesuai prospek pendapatan tersebut, maka diperhitungkan nilai sewa lahan antara Rp 297.995/Ha/bulan sampai dengan Rp 390.975/Ha/bulan, atau rata-rata nilai sewa lahan tersebut Rp341.757/Ha/bulan.

Pemanfaatan lahan kawasan hutan, atau hutan milik negara di wilayah Pulau Jawa umumnya untuk disewakan atau dipinjamkan pada kegiatan hutan rakyat, kegiatan perkebunan, dan untuk lahan tanaman tumpang sari. Nilai sewa lahan umumnya diperhitungkan dari kondisi kesuburan tanah, kebijakan daerah lokasi lahan dan nilai komoditas tanaman yang dibudidayakan (P2BN, 2006).

Menurut pengakuan masyarakat sekitar tanaman, adanya tegakan pohon JUN di lokasi UNB Kelurahan Cogreg, telah menjadi penyangga udara bersih bagi lingkungan sekitar kebun. Masyarakat sekitar lahan tersebut, sebagian besar memanfaatkan lahannya untuk kegiatan peternakan ayam, yang berpotensi menimbulkan cemaran bau dari pakan ayam. Nilai sewa lahan tersebut meskipun relatif lebih murah jika dimanfaatkan untuk sewa lahan ternak ayam, namun dari aspek lingkungan menurut masyarakat lebih sehat.

Manfaat lain kegiatan usaha penanaman JUN tersebut dirasakan penting bagi masyarakat, karena telah menyediakan lapangan kerja bagi masyarakat sekitar tanaman yang bersedia menjadi petani penggarap, atau pengelola tanaman JUN. Secara langsung dengan pola investasi yang melibatkan investor dari luar Kelurahan Cogreg, bahkan dari luar wilayah Jawa Barat, maka kegiatan UBH-KPWN telah dapat mendistribusikan modal investor untuk dinikmati masyarakat desa sekitar lokasi tanaman. Kegiatan tersebut dapat sebagai model perluasan rantai modal ekonomi dari kota ke desa. Bagi investor distribusi modal tersebut disamping sebagai usaha investasi, juga sekaligus untuk memberikan kontribusi sosial bagi masyarakat sekitar yang menjadi petani penggarap, untuk mendapatkan lapangan pekerjaan (Syahyuti, 2009).



Gambar 1. Diagram kuadran kinerja dan tingkat kepentingan dari persepsi investor

Secara ekonomis bagi masyarakat sekitar kegiatan tersebut telah memberikan nilai pendapatan bagi petani penggarap dan akan memberikan sumbangan dana bagi hasil kepada pihak kelurahan. Nilai manfaat bagi masyarakat yang menjadi petani penggarap, secara langsung akan mendapat upah borongan pada kegiatan penanaman dan pemeliharaan khusus tanaman, seperti kegiatan pemupukan dan kegiatan penyemprotan hama tanaman. Pendapatan lainnya memanfaatkan lahan tanaman JUN untuk bercocok tanaman palawija dan tanaman semusim lain secara tumpangsari, serta hasilnya dapat langsung dijual. Pada akhir masa pengelolaan ditahun kelima, petani akan mendapat bagian hasil penjualan kayu Jati 25% (setelah dikurangi risiko).

Sesuai informasi UBH-KPWN, rata-rata petani penggarap akan mendapat upah penanaman Rp1000/tanaman, atau Rp7.120.000, ditambah biaya pemeliharaan tanaman (pemupukan, penyulaman dan penyemprotan hama) Rp14.000.000 selama masa lima tahun pertama. Petani juga akan memiliki tambahan penghasilan dari menjual hasil tanaman tumpang sari berupa palawija dan sayuran setiap empat bulan sekali, rata-rata Rp1.500.000. Pada tahun kelima petani akan menerima prospek hasil penjualan kayu JUN, antara Rp7.168.077 tiap petani sampai dengan Rp12.871.946 tiap petani.

Sesuai nilai pendapatan dari upah penanaman, upah masa pemeliharaan tanaman, hasil tanaman tumpang sari dan prospek pendapatan bagi hasil tersebut, maka jika diperhitungkan setiap petani selama lima tahun, akan menerima upah antara Rp732.746 per bulan sampai dengan Rp827.810 perbulan. Pendapatan bulanan tersebut jika dibandingkan dengan nilai Upah Minimum Regional (UMR) Kabupaten Bogor, masih relatif kecil sebagai pendapatan petani bersama keluarganya. Bersamaan sebagai penggarap lahan JUN, setiap petani masih berkesempatan melaksanakan pekerjaan tambahan lain, seperti sebagai peternak ayam, pembudidayaan ikan Lele dan jasa pengojek, yang umum dijalankan masyarakat di Kelurahan Cogreg, Kecamatan Parung Bogor.

KESIMPULAN

1. Hasil pengukuran Potensi tanaman JUN berusia tiga tahun di Kelurahan Cogreg rata-rata diameter pohon 0,11 m, rata-rata tinggi pohon 4,74 m, sehingga hasil perhitungan rata-rata volume 0,044 m³/pohon, atau rata-rata potensi tanaman 44 m³/pohon. Total potensi seluruh tanaman JUN berusia tiga tahun di kelurahan Cogreg 266,28 m³.
2. Hasil evaluasi pertumbuhan (*riap*) tanaman selama tiga tahun, hasil rata-rata diameter 0,027 m/tahun, rata-rata tinggi 2,60 m/tahun dan rata-rata volume (*riap*) 0,021 m³/-tahun. Sesuai hasil

proyeksi *riap* sampai tahun kelima, maka potensi panen tanaman JUN pada rentang 0,086 m³/pohon (86 m³/ha) sampai dengan 0,010 m³/pohon (100 m³/ha). Potensi rata-rata panen 0.091 m³/pohon atau 91 m³/Ha.

3. Hasil perhitungan prospek pendapatan hasil panen kayu JUN ditahun kelima pada rentang Rp988.630.584 (nilai jual terendah) sampai dengan Rp1.462.925.329 (nilai jual tertinggi), dengan nilai jual rata-rata Rp1.335.526.890, maka prospek keuntungan pengelolaan UBH-KPWN antara Rp770.461 (terendah) sampai Rp1.245.363.000, atau keuntungan rata-rata Rp1.061.125.
4. Hasil analisis finansial kegiatan penanaman JUN UBH-KPWN menunjukkan nilai NPV Rp351.970.000-Rp588,081.000 dengan DF 15%; Nilai IRR 65,99%-67,30% (diatas suku bunga bank); dan Nilai B/C antara 2,6-4,6 kali dari nilai investasi yang ditanamkan, sehingga kegiatan UBH-KPWN tersebut sangat layak dikelola.
5. Sesuai prospek pendapatan dari nilai jual terendah panen kayu JUN ditahun kelima, setelah dikurangi proporsi risiko kematian tanaman, maka prospek bagi hasil yang akan diterima masing-masing pihak yaitu; Investor Rp515.650.324 (dibagi 16 investor), pemilik lahan Rp128.912.581, petani pengelola Rp172.033.839 (dibagi 24 petani), UBH-KPWN Rp103.220.304 dan Pamong Desa Rp68.813.536. Sesuai prospek pendapatan dari nilai jual tertinggi panen kayu JUN ditahun kelima, setelah dikurangi proporsi risiko kematian tanaman, maka prospek bagi hasil yang akan diterima masing-masing pihak, yaitu; investor Rp676.262.720 (dibagi 16 investor), pemilik lahan Rp169.065.680, petani pengelola Rp308.798.465 (dibagi 24 petani), UBH-KPWN Rp185.279.079, dan Pamong Desa Rp123.519.386.
6. Hasil evaluasi persepsi investor nilai rata-rata antara nilai kinerja UBH-KPWN dengan persepsi kepentingan berada pada koordinat kuadran X-Y sama dengan 4,1-4,2, artinya memuaskan sesuai kriteria yang dianggap penting dalam kegiatan usaha.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmadi, W.G.D. 2003 Analisis Investasi Usaha Jati Emas di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus Di PT Loka Prakarsa Wirawana Indonesia), Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada (UGM). Jogjakarta.
- Direktorat Jenderal Industri Kimia Agro (Ditjen IKA). 2005. Rencana Strategi Direk-torat Jenderal Industri Kimia Agro tahun 2004 - 2009, Departemen Perindustrian, Jakarta.
- Iskak, M., S. Siswamartana, U. Rosalina dan A. Wibowo. 2005. Produktivitas Tegakan Jati

- JPP Intensif Sampai Umur 20 Tahun Ke Depan, Seperempat Abad Pemuliaan Jati Perum Perhutani. Penerbit Pusat Pengembangan Sumber Daya Hutan (P3SDH) Perum Perhutani Jakarta, halaman 143-153.
- Juanda, H. S.. 2007. Perancangan Arsitektur Srategik di Perusahaan Furnitur Panel Wood PT. Cahaya Sakti Furintraco, Program Magister Bisnis. Tesis Sekolah Pascasarjana IPB, Bogor.
- Pusat Pengembangan Beras Nasional (P2BN). 2006. Pemanfaatan Lahan Terlantar Untuk Menunjang Program Peningkatan Produksi Beras Nasional. Jurnal Ilmiah Pusat Pengembangan Beras Nasional 4 (1). Balai Besar Penelitian Dan Pengembangan Sumberdaya Lahan Pertanian (B2P2SLP), Bogor.
- Sambodho, S. 2009. Ekonomi dan Manajemen Teknik (Edisi 2). Penerbit Graha Ilmu, Jogjakarta.
- Santoso, S. 2009. SPSS dan Excel untuk mengukur sikap dan kepuasan konsumen. Elexmedia Komputindo, Jakarta.
- Syahyuti, 2009, Bank Syariah dan Bagi Hasil di sektor Pertanian, Jakarta, <http://www.bloggercompetition.kompasiana.com/27> Pebruari 2010. Download tanggal 20 Agustus 2010.
- Usaha Bagi Hasil Koperasi Perumahan Perumahan Wanabhakti Nusantara (UBH-KPWN). 2007. Rancangan Rencana Bisnis (Bisnis Plan) Unit usaha Bagi Hasil Koperasi Perumahan Perumahan Perumahan Wana-bhakti Nusantara, tahun 2007 – 2016. Dalam Rangka Pengembangan Usahatani Jati Unggul Nusantara Pola Bagi Hasil. Penerbit UBH-KPWN, Jakarta.
- _____. 2010. Laporan Hasil Evaluasi Tanaman JUN Di Kabupaten Bogor. Penerbit UBH-KPWN, Jakarta.