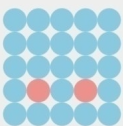




Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IPB, tahun 2005



MB-IPB

Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

BAB I. PENDAHULUAN

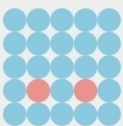
1.1. Latar Belakang

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat yang memiliki fungsi intermediasi atau memperlancar lalu lintas pembayaran. Oleh karena itu fungsi bank selain menghimpun dana publik dengan memberikan *rate* atau suku bunga tertentu atas dana yang disimpan dalam bentuk tabungan, deposito dan giro. Bank juga berfungsi menyalurkan dana publik tersebut dalam bentuk kredit untuk pembiayaan kegiatan ekonomi bagi pihak usahawan dan pelaku bisnis.

Peranan perbankan selaku sumber pembiayaan sangat vital dalam menggerakkan perekonomian Indonesia, karena sumber dana kredit perbankan masih menjadi sumber utama bagi pembiayaan berbagai sektor perekonomian. Menurut catatan Biro Riset InfoBank, dari total aset industri jasa keuangan nasional hingga akhir 2002 yang mencapai Rp 1.215 triliun, sekitar 90,46 persen atau Rp 1.098 triliun adalah milik industri perbankan. Sementara pangsa asuransi sekitar 3,38 persen, lembaga pembiayaan (non bank) 2,32 persen, dana pensiun 3,01 persen; sekuritas 0,65 persen, dan pegadaian hanya 0,2 persen (Infobank, tahun 2003, edisi April).

Berkaitan dengan latar belakang tersebut, maka Bank X selaku lembaga intermediasi antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang memerlukan dana, perlu memainkan peran yang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



lebih strategis di dalam industri perbankan dan pembangunan nasional. Peran strategis yang dapat dimainkan adalah dengan memberikan dukungan pembiayaan pada sektor riil yang didasarkan tidak hanya untuk pertumbuhan ekonomi tetapi juga untuk mendorong kestabilan dan pemerataan pembangunan (Bank X, 2003).

Salah satu sektor agribisnis yang sedang menjadi primadona bagi devisa negara kita dan sedang ditingkatkan produksi di dalam negeri yakni minyak kelapa sawit. Pemerintah saat ini sedang berupaya meningkatkan sektor perkebunan kelapa sawit terutama di daerah Kalimantan yang potensial untuk mampu menggeser posisi Malaysia yang selama ini menjadi produsen minyak kelapa sawit (*crude palm oil*) nomor satu dunia. Peranan tanaman kelapa sawit sebagai sub sektor perkebunan dalam mendorong kestabilan dan pemerataan pembangunan cukup signifikan di dalam perekonomian nasional, baik sebagai penyedia lapangan pekerjaan, sumber pendapatan, maupun devisa negara. Ke depan peran tersebut masih dapat ditingkatkan karena Indonesia masih memiliki *domestic resource base economy* yang masih cukup besar (Bank X, 2003). Dengan melihat peran industri kelapa sawit yang cukup signifikan di dalam perekonomian nasional dan mempunyai prospek usaha yang bagus, maka sektor industri kelapa sawit merupakan salah satu bidang usaha yang masih diminati oleh Bank X untuk dibiayai pembangunan proyeknya.

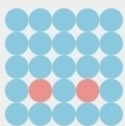
Sejak tahun 2000 konsumsi minyak sawit dunia terus meningkat dengan rata-rata tingkat pertumbuhan 9% per tahun yang jauh di atas

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



rata-rata laju pertumbuhan permintaan minyak nabati dunia yang besarnya hanya 3% per tahun (*Malaysia Palm Oil Boards, 2005*). Peningkatan pangsa minyak sawit di pasar dunia tidak terlepas dari beberapa keunggulan kompetitif minyak sawit, yakni : Harga minyak sawit di pasar dunia merupakan yang terendah dibandingkan harga *soybean oil* dan *rapeseed oil* ; Minyak sawit dinilai memiliki beberapa manfaat bagi kesehatan karena ditemukannya berbagai keunggulan nutrisi dari minyak sawit ; Tingkat pertumbuhan produksi minyak sawit dapat mengimbangi pertumbuhan permintaan, sementara minyak lain tidak dapat ; dan Usaha dalam industri minyak sawit menguntungkan.

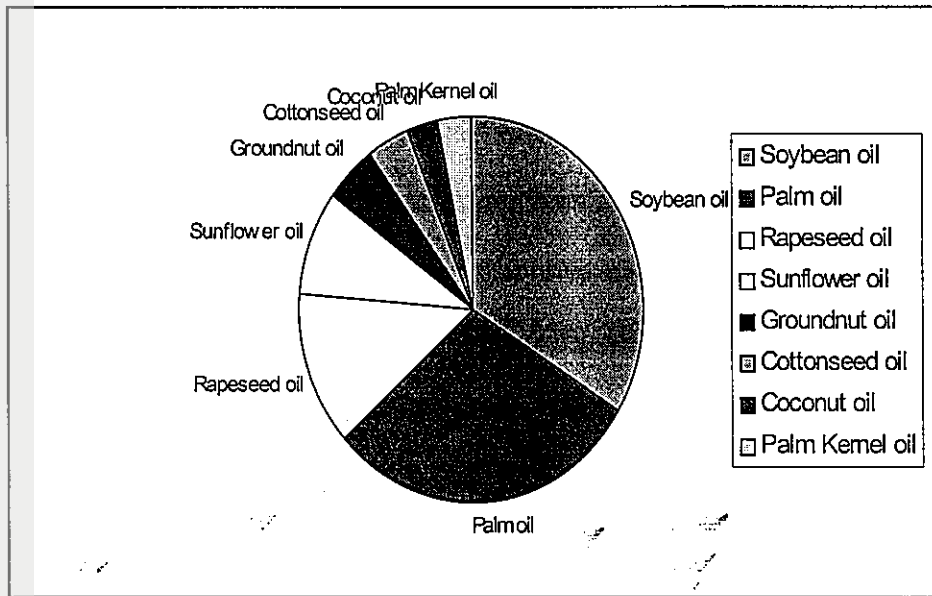
Untuk memenuhi peningkatan jumlah permintaan atas konsumsi tersebut di atas, produksi minyak kelapa sawit telah meningkat dalam beberapa tahun belakangan ini, dari 21,9 juta ton di tahun 2000 menjadi 27,4 ton di tahun 2003 (*Malaysian Palm oil Board, 2005*). Peningkatan produksi kelapa sawit tersebut mengindikasikan bahwa industri kelapa sawit memiliki prospek bagus di masa depan. Dalam industri hulu kelapa sawit, Indonesia dapat melakukan peningkatan produksi minyak sawit melalui dua cara, yaitu peningkatan produksi lahan dan perluasan kebun. Indonesia masih memiliki potensi lahan untuk pengembangan perkebunan kelapa sawit \pm 3,9 juta hektare, ditunjang oleh ketersediaan tenaga kerja yang sangat memadai dari sisi jumlah maupun ketrampilan disamping itu letak geografis Indonesia yang strategis dengan sentra-sentra produksi kelapa sawit yang menyebar, menambah keunggulan komparatif



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

Indonesia dalam bersaing memperebutkan pangsa pasar dengan negara-negara produsen lainnya. (Kurniawan, 2004).

Produksi minyak nabati dunia pada tahun 2003 adalah sekitar 95,22 juta ton yang didominasi oleh minyak kedelai sebesar 34%, minyak sawit sebesar 29%, dan minyak kanola sebesar 13%. Dari produksi minyak sawit sejumlah 27,4 juta ton, kontribusi Indonesia adalah sekitar 36%. Dengan demikian, kontribusi Indonesia terhadap pasar minyak nabati dunia hanya sekitar 10,3% (Gambar 1).



Gambar 1 : Produksi Minyak Nabati Dunia tahun 2003

Sumber : *Malaysian Palm Oil Board* (2005)

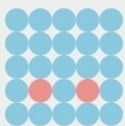
Dengan daya substitusi yang sangat besar antar minyak sawit dengan minyak nabati lainnya, pengaruh Indonesia relatif kecil sehingga perubahan pada produksi maupun kebijakan perdagangan minyak sawit Indonesia tidak akan secara signifikan mempengaruhi perdagangan minyak nabati dunia. Dengan kondisi dan keberadaan industri kelapa



sawit Indonesia seperti tersebut di atas maka berapapun biaya produksi TBS dan CPO di Indonesia harga minyak sawit dunia tidak akan banyak terpengaruh. Untuk dapat kompetitif dan bertahan dalam industri kelapa sawit, maka para pengusaha kelapa sawit di Indonesia harus terus menerus mengupayakan biaya produksi serendah mungkin melalui efisiensi, peningkatan produktifitas dan optimasi pemanfaatan sumberdaya.

Dengan pertimbangan peluang dan prospek usaha yang cukup baik dan kondisi iklim/lingkungan yang memadai serta sejalan dengan rencana program Pemda Kalimantan Timur yang akan membangun kebun kelapa sawit sejuta hektar di wilayah Kalimantan Timur, PT. BHP merencanakan membangun kebun kelapa sawit dan pabrik pengolahannya di daerah Kecamatan Lubis dan Sembakung, Kabupaten Nunukan, Propinsi Kalimantan Timur. Untuk membangun kebun kelapa sawit tersebut, PT. BHP telah memiliki areal pencadangan seluas 19.678,18 Ha (sesuai pengukuran kadasteral) dan direncanakan luas tanam efektif (*net planted area*) kebun kelapa sawit seluas 5.500 Ha serta Pabrik Pengolahan Minyak Kelapa Sawit yang akan dibangun kapasitas 30 ton TBS/jam.

Mengingat kebutuhan dana investasi untuk membangun proyeknya memerlukan dana dalam jumlah yang cukup besar yaitu biaya investasi (diluar Bunga Masa Pembangunan) untuk pembangunan perkebunan kelapa sawit sebesar Rp. **117,022,776,817** yang terbagi atas investasi tanaman sebesar Rp **88,891,905,626** dan non tanaman sebesar Rp



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



28,130,871,190 serta biaya investasi pabrik pengolahan kelapa sawit (PKS) kapasitas 30 ton TBS per jam adalah sekitar **Rp. 53.335.445.853**, sehingga secara keseluruhan total biaya investasi proyek menjadi **Rp. 170.358.222.670**, maka sumber dana yang direncanakan untuk membiayai proyeknya bersumber dari sumber dana internal dan sebagian besar dana eksternal yakni kredit dari Bank X.

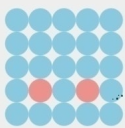
Berdasarkan pengalaman group usahanya berhubungan dengan Bank X yang mensyaratkan setiap permohonan kredit di atas Rp 5.000.000.000,- harus disertai studi kelayakan yang dibuat oleh konsultan independen, maka PT BHP dalam hal ini telah menunjuk salah satu konsultan manajemen rekanan Bank X untuk membuat studi kelayakan atas rencana proyeknya. Dari proposal kredit yang diajukan PT BHP kepada Bank X diperoleh informasi bahwa untuk membiayai kebutuhan biaya investasi baik pembangunan kebun kelapa sawit 5.500 Ha dan PKS kapasitas 30 ton TBS/jam, PT. BHP akan mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank X dengan skema pembiayaan seperti yang diperlihatkan pada Tabel 1.

Tabel 1. Struktur Pembiayaan Keseluruhan Investasi

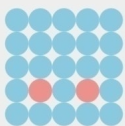
Uraian	Total Biaya (Rp)	Struktur Pembiayaan (Rp)	
		Dana Sendiri	Kredit Bank
Investasi Kebun + Pabrik	170.358.222.670	59.625.377.935	110.732.844.735
BMP	49.876.579.120	17.456.802.692	32.419.776.428
Total	220.234.801.790	77.082.180.627	143.152.621.163

Sumber : Data Diolah

Struktur kredit untuk pembangunan kebun dan pabrik pengolahannya berjangka waktu selama 13 tahun dengan tingkat suku bunga 14%-16%



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

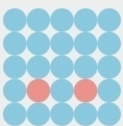


per tahun, dengan asumsi-asumsi sebagaimana yang disampaikan dalam proposal kredit yang diajukan PT BHP kepada Bank X.

Atas permohonan kredit yang diajukan PT BHP kepada Bank X untuk pembangunan kebun kelapa sawit dan pabrik pengolahannya memerlukan analisis lebih lanjut untuk menentukan komposisi yang tepat antara dana sendiri PT. BHP dan kredit Bank X serta pola pengembalian kredit yang tepat sehingga poyek PT. BHP dapat berjalan dengan lancar dan memberikan pendapatan yang optimal dengan tetap mengacu pada prinsip-prinsip *prudential banking* Bank X.

Salah satu aktivitas yang dilakukan dalam menganalisis permohonan kredit PT BHP adalah melakukan *review* atas asumsi-asumsi yang ada dalam studi kelayakan yang telah dibuat oleh konsultan yang ditunjuk PT BHP, apakah asumsi-asumsi yang dibuat sudah sesuai dengan ketentuan dan standar asumsi-asumsi yang berlaku pada umumnya, khususnya ketentuan dan standar yang selama ini digunakan acuan Bank X. Berdasarkan pengalaman Bank X selama ini, studi kelayakan yang dibuat oleh konsultan rekanan Bank X selalu ada perbedaan dalam asumsi baik asumsi teknis maupun asumsi finansial sehingga perlu di evaluasi lebih lanjut. *Review* atas studi kelayakan permohonan kredit yang telah dibuat merupakan kewajiban bagi analis kredit Bank X, karena tidak jarang studi kelayakan yang dibuat oleh konsultan hanya mengakomodir keinginan pihak nasabah selaku pemberi kerja untuk mendapatkan fasilitas kredit sesuai yang diinginkannya dan biasanya kredit yang setinggi-tingginya. *Review* atas studi kelayakan bagi

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

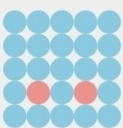


Bank X selain untuk menilai kelayakan asumsi-asumsi yang dibuat atas rencana proyek yang dimintakan pembiayaannya juga merupakan penilaian atas integritas dan profesional konsultan rekanan Bank X dalam membuat laporan studi kelayakan dan bilamana studi kelayakan yang dibuat oleh konsultan tidak memenuhi kualifikasi persyaratan Bank X, biasanya konsultan tersebut tidak akan direkomendasikan kembali untuk membuat laporan studi kelayakan permohonan kredit yang ditujukan kepada Bank X.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian di atas, identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Membangun/mengembangkan perkebunan kelapa sawit memiliki resiko yang tinggi karena investasi pada bidang kelapa sawit merupakan investasi jangka panjang, yang hasilnya baru dapat diperoleh beberapa tahun kemudian serta memerlukan investasi yang besar.
- b. Kebutuhan dana investasi untuk membangun kebun kelapa sawit seluas 5.500 Ha dan pabrik pengolahan kelapa sawit dengan kapasitas 30 Ton TBS/jam sangat besar, oleh sebab itu perlu diyakini terlebih dahulu apakah proyek pembangunan kebun kelapa sawit dan pabrik pengolahannya tersebut layak secara finansial untuk dibiayai dengan kredit bank.

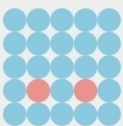


- c. Kebijakan kredit Bank X mensyaratkan adanya penyediaan dana sendiri (*self financing*) minimal sebesar 35% dari kebutuhan biaya proyek.
- d. Atas setiap kredit yang disalurkan Bank X harus memperhitungkan resiko, baik resiko bisnis nasabah maupun resiko bagi bank sendiri.
- e. Untuk merealisasikan rencana investasi pembangunan proyek perkebunan kelapa sawit dan pabrik pengolahannya, PT. BHP mengharapkan pembiayaan kredit dari Bank X,
- f. Penggunaan dana bank dapat meningkatkan resiko usaha, sehingga harus dilakukan analisis secara mendalam dampak penggunaan kredit dari Bank X terhadap kelangsungan perusahaan.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Apakah pembangunan proyek perkebunan kelapa sawit seluas 5.500 Ha dan pabrik pengolahannya dengan kapasitas 30 Ton TBS/jam milik PT. BHP, secara finansial layak untuk dibiayai dengan memenuhi ketentuan kredit yang berlaku pada Bank X ?
- b. Bagaimanakah struktur kredit yang optimal dapat diberikan Bank X (komposisi, jangka waktu dan pola pengembalian kredit) untuk pembangunan proyek PT. BHP (dengan indikator kelayakan



proyek) namun tetap menerapkan prinsip *prudential banking* pada Bank X ?

1.4. Tujuan Penelitian

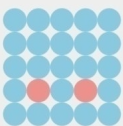
Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a. Menganalisis kelayakan (*feasibility study*) finansial proyek perkebunan kelapa sawit dan pabrik pengolahannya PT. BHP.
- b. Menentukan struktur (komposisi pembiayaan, jangka waktu dan pola pengembalian) kredit yang optimal yaitu kredit yang memberikan return tinggi dan rasa aman bagi Bank X selaku kreditur dan PT BHP sebagai calon debitur Bank X.

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi pihak-pihak sebagai berikut :

- a. Sebagai masukan bagi Pejabat Pemutus Kredit Bank X untuk mengambil keputusan sehubungan dengan permohonan kredit dari PT. BHP untuk membiayai proyek perkebunan kelapa sawit dan pabrik pengolahannya.
- b. Sebagai masukan bagi manajemen perusahaan bisnis dalam pengambilan keputusan untuk suatu kegiatan usaha.
- c. Bagi masyarakat, umumnya kalangan dunia usaha dapat mengetahui struktur finansial mengenai kebutuhan biaya investasi yang diperlukan apabila akan melakukan usaha pembangunan kebun kelapa sawit dan pabrik pengolahannya yang sejenis.



1.6. Ruang Lingkup Penelitian

- a. Penelitian ini difokuskan terhadap :
 - Kebijakan manajemen Bank X dalam menindaklanjuti proposal permohonan kredit investasi yang diajukan oleh PT. BHP untuk pembangunan kebun kelapa sawit dan pengolahannya di Kabupaten Nunukan, Kalimantan Timur.
 - Aspek finansial dalam penentuan komposisi pendanaan, jangka waktu dan pola pengembalian kredit yang optimal bagi proyek PT. BHP namun tetap mematuhi prinsip-prinsip *prudential banking* pada Bank X.
- b. Penelitian ini tidak membahas aspek-aspek yang lain seperti manajemen, pemasaran, hukum perijinan dan lain-lain yang dibutuhkan dalam melakukan analisis kredit, dengan perkataan lain aspek lain selain aspek finansial diasumsikan layak.
- c. Penelitian ini hanya sampai pada tahap pemberian rekomendasi berupa pendapat dan saran kepada Pejabat Pemutus Kredit Bank X dalam memutuskan permohonan kredit investasi untuk pembangunan kebun kelapa sawit dan pabrik pengolahannya PT. BHP sebagai calon debitur.