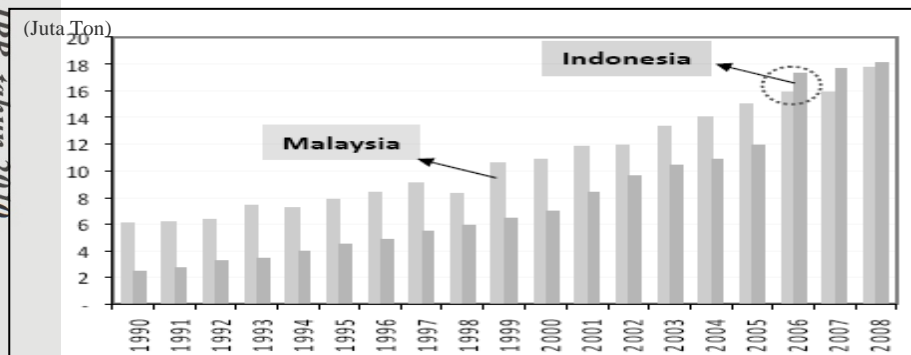


1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan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

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

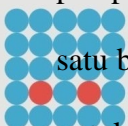
Komoditas kelapa sawit merupakan salah satu komoditas yang penting di Indonesia, baik dilihat dari devisa yang dihasilkan maupun bagi pemenuhan kebutuhan akan minyak nabati dalam negeri. Kontribusi ekspor di sektor ini pada tahun 2007 mencapai 8,87 miliar Dolar Amerika Serikat, nilai tersebut meningkat 39,5 persen menjadi senilai 12,38 Dolar Amerika Serikat pada tahun 2008 (Departemen Pertanian, 2009). Saat ini, Indonesia merupakan negara produsen *Crude Palm Oil* (CPO) terbesar dunia setelah menggeser dominasi Malaysia sejak tahun 2006, seperti yang disajikan pada gambar berikut.



Sumber: MPOB dan Dirjenbun- data diolah (2009)

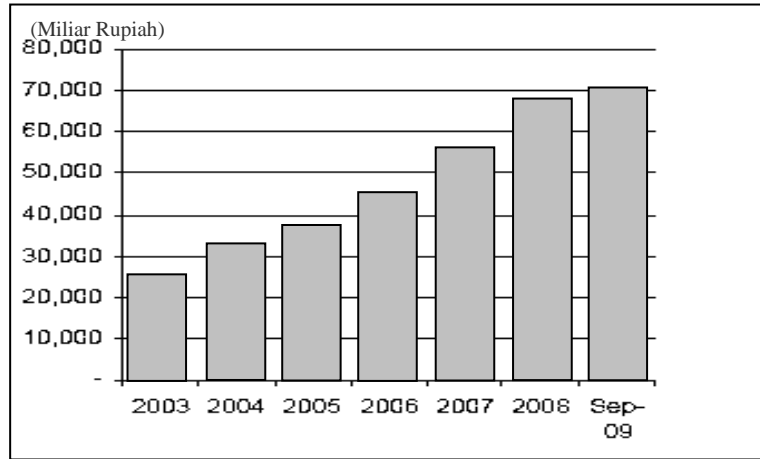
Gambar 1. Produksi Minyak Sawit Indonesia dan Malaysia 1990 – 2008

Salah satu fungsi yang mendorong percepatan pembangunan kelapa sawit di Indonesia adalah perbankan, dimana peranan perbankan selaku sumber pembiayaan sangat vital dalam menggerakkan perekonomian Indonesia. Sehingga sumber dana kredit perbankan masih menjadi sumber utama bagi pembiayaan berbagai sektor perekonomian, terutama di sektor perkebunan seperti 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 mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

disajikan pada gambar 2 berikut, dimana porsi pembiayaan sektor perkebunan semakin meningkat dari tahun ke tahun.



Sumber: Bank Indonesia dan Ditjenbun – data diolah (2009)

Gambar 2. Pembiayaan Perbankan Nasional di sektor Perkebunan tahun 2003 – 2009

Sejalan dengan hal tersebut, yang mana Bank X selaku lembaga keuangan yang menjalankan fungsi intermediasi bagi pihak-pihak memiliki dan memerlukan dana, perlu memainkan peran yang lebih strategis dalam industri perbankan dan pembangunan nasional. Peran strategis yang dapat dijalankan adalah dengan memberikan dukungan pembiayaan pada sektor riil yang didasarkan tidak hanya untuk mengejar pertumbuhan ekonomi, namun juga untuk mendorong kestabilan dan pemerataan pembangunan. (Bank X, 2008). Dengan melihat peran industri kelapa sawit yang cukup signifikan dalam perekonomian nasional dan memiliki prospek usaha yang bagus, maka sektor industri kelapa sawit merupakan salah satu bidang usaha yang masih diminati oleh perbankan nasional, terutama Bank X untuk dibiayai pembangunan proyek investasinya.

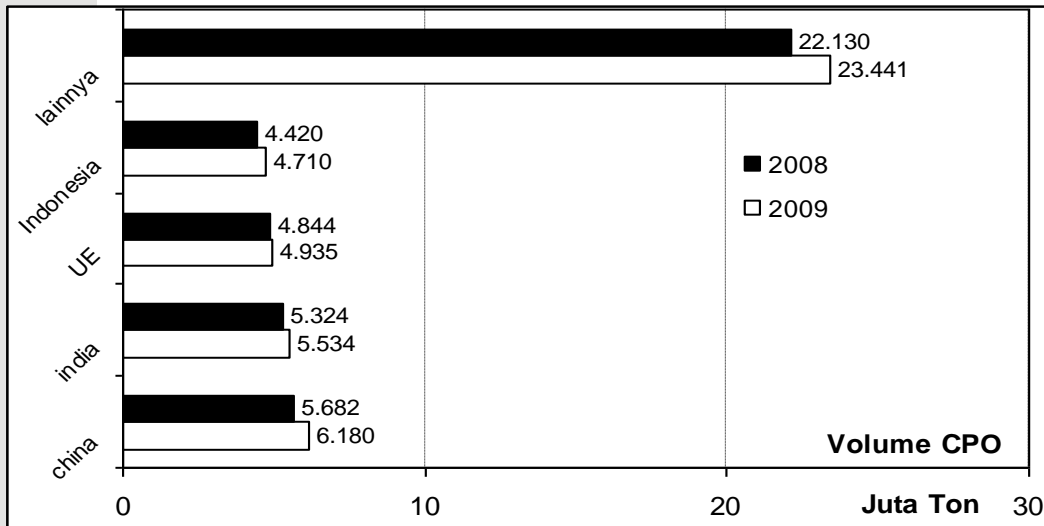
Salah satu penopang prospek usaha sawit seperti yang digambarkan adalah adanya trend pertumbuhan konsumsi CPO dunia. Konsumsi CPO menurut data



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

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.

OilWorld sekitar 44,8 juta ton di dunia pada tahun 2009. Jika dibandingkan tahun 2008, nilai tersebut mengalami kenaikan sebesar 6% dari 42,4 juta ton (OilWorld 2009 dalam www.wartaekonomi.co.id) yang disajikan pada gambar 3 berikut.



Sumber: Oil World dalam Wartaekonomi-data diolah

Gambar 3. Konsumsi CPO Dunia Tahun 2008 - 2009

Berdasarkan gambar di atas diperoleh informasi bahwa dua negara konsumen CPO terbesar dunia yaitu Cina dengan konsumsi CPO sebesar 6,180 juta ton pada tahun 2009 dan India sebesar 5,534 juta ton CPO di tahun yang sama. Angka konsumsi CPO tersebut mengalami kenaikan dibanding konsumsi CPO di dua Negara tersebut di tahun 2008 yakni sebesar 5,682 juta ton untuk Cina dan 5,324 juta ton untuk konsumsi CPO India. Peningkatan konsumsi juga dialami oleh Uni Eropa dan Indonesia sebagai Negara konsumen CPO ketiga dan keempat terbesar di dunia. Uni Eropa mengkonsumsi CPO sebesar 4,935 juta ton pada tahun 2009, mengalami peningkatan konsumsi dari tahun 2008 sebesar 4,844 juta ton CPO. Begitu juga dengan Konsumsi CPO Indonesia yang meningkat dari 4,420 juta ton di tahun 2008 menjadi sebesar 4,710 juta ton di tahun 2009.



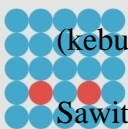
MB-IPB
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

Peningkatan pangsa pasar konsumsi minyak sawit di pasar dunia tersebut adalah tidak terlepas dari beberapa keunggulan kompetitif minyak sawit, yakni: harga minyak sawit di pasar dunia merupakan yang terendah dibandingkan harga komoditas minyak sawit lainnya seperti halnya minyak kedelai dan minyak bunga matahari. Tingkat pertumbuhan produksi minyak sawit dapat mengimbangi pertumbuhan kebutuhan minyak nabati dunia, dimana hal ini merupakan salah satu keunggulan yang tidak dimiliki oleh sumber minyak nabati yang lain. Dengan mengacu pada hasil penelitian yang dilakukan oleh Arianto (2008) dimana sejak tahun 1964 hingga tahun 2007, pertumbuhan produksi dan ekspor CPO Indonesia telah tumbuh secara eksponensial.

Dengan pertimbangan peluang serta prospek usaha yang cukup signifikan serta kondisi iklim/ lingkungan yang cukup memadai dan sejalan dengan program pemerintah daerah Kalimantan Tengah di tahun 2010 dimana memiliki visi “Agribisnis perkebunan terpadu berkelanjutan menjadi tulang punggung perekonomian Kalimantan Tengah” maka PT.AUS merencanakan pembangunan kebun kelapa sawit dan pabrik pengolahan minyak sawit di daerah kecamatan Kamipang, kabupaten Katingan, propinsi Kalimantan Tengah. Untuk pembangunan kebun kelapa sawit serta pabrik pengolahan tersebut PT.AUS telah memiliki areal pencadangan seluas 20.169 ha (sesuai pengukuran kadasterial dan survei lahan) dan direncanakan luas area kebun kelapa sawit seluas 11.250 ha (kebun plasma 8.000 ha dan 3.250 ha kebun inti) serta Pabrik Pengolahan Kelapa Sawit (PKS) yang akan dibangun dengan kapasitas 45 ton TBS per jam (*extendable* 90 ton TBS per jam).



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

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.



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

Hak cipta dilindungi IPB, tahun 2010



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

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.

Mengingat kebutuhan dana investasi untuk membangun proyek tersebut membutuhkan dana yang cukup besar, maka PT.AUS mempertimbangkan bahwa sumber dana yang akan digunakan untuk merealisasikan proyek tersebut tidak hanya berasal dari sumber dana internal perusahaan saja melainkan juga berasal dari dana eksternal, yakni menggunakan dana kredit dari Bank X. Kemudian, berdasarkan ketentuan Bank X, dimana setiap pengajuan kredit diatas Rp 5.000.000.000 harus disertai studi kelayakan yang dibuat oleh konsultan independen, maka PT.AUS 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.AUS kepada Bank X diperoleh informasi bahwa untuk membiayai kebutuhan biaya investasi baik untuk pembangunan kebun kelapa sawit 11.250 ha dan PKS berkapasitas 45 ton TBS/jam, PT.AUS akan mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank X.

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

Salah satu aktivitas yang dilakukan dalam melakukan analisa permohonan kredit PT.AUS adalah melakukan *review* atas asumsi-asumsi yang ada dalam studi kelayakan yang telah dibuat oleh konsultan yang ditunjuk oleh PT.AUS, apakah asumsi-asumsi yang dibuat telah sesuai dengan ketentuan dan standar asumsi yang berlaku pada umumnya, khususnya ketentuan dan standar yang



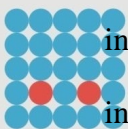
Hak cipta dilindungi Undang-Undang

selama ini telah digunakan oleh Bank X. Berdasarkan pengalaman Bank X selama ini, studi kelayakan yang dibuat oleh pihak konsultan rekanan Bank X selalu terdapat perbedaan baik dalam asumsi teknis maupun dalam asumsi finansial sehingga perlu dievaluasi lebih lanjut. *Review* atas studi kelayakan permohonan kredit yang telah dibuat merupakan kewajiban bagi *Account Officer* kredit Bank X, karena seringkali studi kelayakan yang dibuat oleh konsultan lebih banyak mengakomodir keinginan pihak nasabah selaku pemberi kerja guna mendapatkan fasilitas kredit yang sesuai dengan keinginan nasabah, dengan kecenderungan menginginkan plafon fasilitas kredit yang setinggi-tingginya. *Review* atas studi kelayakan bagi Bank X selain guna melihat kelayakan asumsi yang dibuat atas rencana proyek yang dimintakan pembiayaannya juga merupakan penilaian atas integritas dan profesionalisme konsultan rekanan Bank X dalam membuat laporan studi kelayakan dan bilamana studi kelayakan yang dibuat oleh konsultan belum memenuhi kualifikasi yang disyaratkan oleh Bank X, maka untuk selanjutnya rekomendasi dari konsultan rekanan tersebut tidak dipergunakan kembali sebagai rujukan permohonan kredit yang ditujukan kepada Bank X.

1.2 Identifikasi Masalah

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

1. Proyek pembangunan kebun kelapa sawit memiliki resiko yang tinggi, karena investasi yang dilakukan adalah pada bidang kelapa sawit yang merupakan investasi dengan durasi yang panjang. Sehingga imbal hasilnya baru dapat diperoleh beberapa tahun kemudian serta memerlukan biaya investasi yang besar.



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

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.



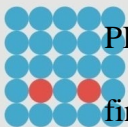
Hak cipta dilindungi Undang-Undang

2. Kebutuhan biaya pendanaan investasi pembangunan kebun kelapa sawit seluas 11.250 ha serta pabrik pengolahan kelapa sawit berkapasitas 45 ton TBS perjam adalah sangat besar, karenanya diperlukan keyakinan atas kelayakan yang cukup memadai, dalam hal ini adalah kelayakan secara finansial untuk dibiayai dengan sumber kredit Bank.
3. Kebijakan kredit Bank X mensyaratkan adanya penyediaan dana sendiri (*self financing*) minimal adalah sebesar 30% dari total kebutuhan biaya pendanaan proyek investasi.
4. Untuk penyaluran kredit Bank X harus memperhitungkan berbagai resiko yang akan timbul, baik resiko bisnis nasabah maupun resiko bagi bank sendiri.
5. Untuk merealisasikan rencana investasi pembangunan proyek perkebunan kelapa sawit dan pabrik pengolahannya, maka PT.AUS mengharapkan adanya porsi pembiayaan yang dapat diperoleh dari Bank X.
6. Penggunaan dana bank dapat meningkatkan resiko usaha, sehingga harus dilakukan analisa secara mendalam serta dampak penggunaan kredit dari Bank X terhadap kelangsungan hidup perusahaan.

1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pembangunan proyek perkebunan kelapa sawit seluas 11.250 Ha dan PKS berkapasitas 45 ton TBS per jam milik PT.AUS telah layak secara finansial untuk dapat memperoleh pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank X?



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

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.



2. Bagaimana struktur kredit yang optimal dapat diberikan Bank X (komposisi, jangka waktu dan pola pengembalian kredit) untuk pembangunan proyek PT.AUS (dengan indikator kelayakan proyek) dengan tetap memperhatikan rambu-rambu dan prinsip *prudential Banking* pada Bank X?

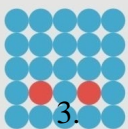
1.4. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisa kelayakan (*feasibility study*) proyek pembangunan kebun kelapa sawit inti dan pabrik pengolahan kelapa sawit yang diajukan oleh PT. AUS serta pembangunan kebun sawit plasma atas nama Koperasi HS, terutama dalam aspek finansial.
2. Menentukan struktur (komposisi, jangka waktu dan pola pengembalian kredit) yang optimal yakni kredit yang dapat memberikan *return* yang tinggi dan aman bagi Bank X selaku kreditur dan PT.AUS dan Koperasi HS selaku calon debitur Bank X.

1.5. Manfaat Penelitian

1. Sebagai masukan bagi pejabat pemutus kredit (*Comitte Credit*) Bank X dalam mengambil keputusan sehubungan dengan permohonan kredit dari PT.AUS untuk membiayai proyek perkebunan kelapa sawit dengan pabrik pengolahannya.
2. Sebagai bahan masukan bagi manajemen perusahaan bisnis dalam pengambilan keputusan usaha bisnisnya.
3. Bagi masyarakat, terutama kalangan dunia usaha dapat mengetahui struktur finansial dan kebutuhan pendanaan biaya investasi yang diperlukan dalam pembangunan kebun sawit dan pabrik pengolahan kelapa sawit.



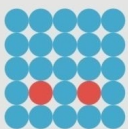


Hak cipta dilindungi Undang-Undang

1.6. Ruang Lingkup Penelitian

1. Penelitian ini difokuskan pada:
 - a. Kebijakan manajemen Bank X dalam menindaklanjuti proposal permohonan kredit investasi yang diajukan oleh PT.AUS dalam pembangunan kebun kelapa sawit dan pabrik pengolahan kelapa sawit di kabupaten Katingan, Kalimantan Tengah.
 - b. Aspek finansial dalam menentukan komposisi pendanaan, jangka waktu dan pola pengembalian kredit yang optimal bagi proyek PT.AUS namun tetap mematuhi prinsip-prinsip *Prudential Banking* pada Bank X.
2. © Penelitian ini tidak membahas aspek-aspek lainnya secara mendetail seperti pada aspek manajemen, pemasaran, hukum perijinan dan aspek-aspek lainnya yang dibutuhkan dalam melakukan analisa kredit seperti dalam standar prosedur analisa kredit pada Bank X, atau dapat diasumsikan bahwa selain dari aspek finansial adalah layak.
3. Penelitian ini hanya sampai pada tahap pemberian rekomendasi berupa pendapat dan saran kepada pejabat pemutus kredit Bank X dalam memuruskan permohonan kredit investasi untuk pembangunan kebun kelapa sawit dan pabrik pengolahannya PT.AUS sebagai calon debitur.

© Hak cipta milik IPB, tahun 2010



MB-IPB
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

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.