

ABSTRACT

Adanya POJK tentang Pembatasan Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan tanah sehingga pada periode 2016 sampai dengan 2022, tidak tersedia informasi mengenai kualitas asset pada sektor ini. Hal ini mengakibatkan adanya gap informasi portofolio pembiayaan pengadaan tanah dan/atau pengolahan tanah. Kondisi ini menjadi tantangan bagi Bank Umum untuk memberikan pembiayaan karena tingginya risiko pembiayaan pada sektor ini, terutama yang disebabkan oleh aktivitas spekulasi dengan *key risk indicator* berupa *mismatch* antara rencana penerimaan cash di masa yang akan datang dengan kewajiban atas fasilitas kredit yang diberikan.

Penelitian ini dibatasi pada pembiayaan kepada Kawasan Ekonomi Khusus *Java Integrated Industrial Port Estate (JIPE)*-Gresik yang dimiliki dan dikelola oleh PT Berkah Kawasan Manyar Sejahtera (BKMS) yang terafiliasi dengan AKR Group. Hal yang dianalisis adalah kelayakan pembiayaan, analisis terhadap sumber risiko/*key risk factor* yang perlu dimitigasi pada pembiayaan sektor property khusus dalam hal ini pembiayaan Kawasan Industri yang dilakukan oleh BNI baik dalam proses penyusunan proposal kredit dan pasca pemberian kredit sampai dengan periode 31 Desember 2023.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *capital budgeting* untuk mengidentifikasi dan menganalisis kelayakan proyek JIPE serta pengukuran matrix risiko sesuai dengan bidang industry property khusus yang dikembangkan oleh BKMS untuk mendapatkan gambaran secara komprehensif mengenai aspek-aspek risiko serta mitigasi yang diperlukan untuk memastikan kepentingan bank serta pelaku usaha terlindungi dari risiko tersebut.

Sebagai kesimpulan dari penelitian ini, pembiayaan KEK JIPE-Gresik menunjukkan indikator kelayakan investasi IRR sebesar 32,67% lebih besar dari WACC sebesar 11,13% sedangkan nilai NPV sebesar Rp2.97 triliun dengan *payback period* 3 tahun 10 bulan. Berdasarkan indikator tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa investasi pembiayaan kembali (*refinancing*) atas hutang pemegang saham yang sebelumnya telah dipergunakan untuk pembebasan lahan serta pembangunan infrastruktur yang berada di kawasan KEK JIPE-Gresik layak untuk dilaksanakan.

Berdasarkan matrix risiko yang telah diidentifikasi, BKMS perlu memperhatikan materi promosi yang menarik *Foreign Direct Investment (FDI)* di JIPE, meningkatkan efisiensi pada aktifitas belanja modal baik untuk akuisisi dan pengembangan lahan, melakukan monitoring terhadap rasio antara hutang bank dengan persediaan lahan untuk memastikan bahwa sumber pembayaran kembali hutang yang berasal dari lahan masih mengcover fasilitas kredit, serta melakukan seleksi terhadap calon investor yang berinvestasi di Kawasan agar segera melakukan pembangunan pabrik, dengan demikian recurring income selama periode proyeksi dapat sesuai dengan rencana perusahaan.

Keywords: Kelayakan pembiayaan, pembiayaan tanah, matrix risiko kredit.