

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
DAFTAR ISI.....	1
DAFTAR TABEL.....	4
DAFTAR GRAFIK.....	6
DAFTAR GAMBAR .....	7
DAFTAR LAMPIRAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
ABSTRACT.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<i>ABSTRACT</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB I PENDAHULUAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.1 Latar Belakang .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.2 Identifikasi Masalah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.4 Batasan Masalah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.5 Tujuan Penelitian.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.6 Manfaat Penelitian.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.7 Sistematika Penulisan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB II LANDASAN TEORI .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1 Tinjauan Mengenai Perbankan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1.1 Pengertian Perbankan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1.2 Macam-macam Risiko di Perbankan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2 Tinjauan Mengenai Kredit .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2.1 Pengertian Kredit .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2.2 Unsur – Unsur Kredit.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2.4 Prinsip–prinsip dan Aturan dalam Kredit.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

2.3	Analisis Kredit.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.3.1	Analisis Industri .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.4	Landasan Teori .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.4.1	Capital Budgeting .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.4.2	Analisis Sensitivitas .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.1	Objek Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2	Metode Pengumpulan Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2.1	Data Primer .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2.2	Data Sekunder .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3	Kerangka Pemikiran .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB IV	HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1	Analisis Makro Ekonomi dan Industri ....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1.1	Analisis Makro Ekonomi .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1.2	Analisis Industri .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2	Analisis Model Operasi Umum.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.1	Recurring Income.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.2	Non Recurring Income.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.2.1	Pembeli Utama. ....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.2.2	Supplier Utama .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3	Ikhtisar dan Analisis Keuangan Historis.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3.1	Analisis Laba Rugi Historis .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.3.2	Analisis Neraca Historis .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.4	Ikhtisar dan Analisis Proyeksi Keuangan	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.5	Analisis Kelayakan dan Analisis Sensitivitas	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.5.1	<i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.5.2	Proyeksi Arus Kas Bebas.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

4.5.3	Indikator Kelayakan Keuangan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.5.3.1	IRR (Internal Rate of Return)...	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.5.3.2	NPV (Net Present Value) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.5.3.3	Payback Period .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.5.4	Analisis Sensitivitas .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.1	Kesimpulan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2	Saran.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
DAFTAR PUSTAKA	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
LAMPIRAN	.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel IV.1 Kondisi Industri Properti Komersial di Indonesia.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.2 Rencana Akuisisi Lahan JIPE .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.3 Breakdown Penjualan BKMS Periode Tahun 2019-2022 (Sumber: Laporan Keuangan BKMS).....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.4 Breakdown HPP BKMS Periode Tahun 2019-2022. (Sumber: Laporan Keuangan BKMS).....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.5 Breakdown BPUA BKMS Periode Tahun 2019-2022. (Sumber: Laporan Keuangan BKMS).....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.6 Tabel Laba Rugi Historis BKMS Periode Tahun 2019-2022. (Sumber: Laporan Keuangan BKMS).....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.7 Tabel Neraca Historis BKMS Periode 2019-2022 (Sumber: Laporan Keuangan BKMS).....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.8 Asumsi Pertumbuhan Penjualan Dihitung Berdasarkan Proyeksi dari Masing-Masing Segmen. (Sumber: Data Internal BKMS).	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.9 Breakdown Pendapatan dari Land Sales	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.10 Breakdown Pendapatan dari Land Lease	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.11 Breakdown Asumsi Perhitungan HPP. (Sumber: Data Internal BKMS). .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.12 Tabel Proyeksi OPEX Dibandingkan Terhadap Proyeksi Pertumbuhan Penjualan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.13 Asumsi Penjualan Lahan Selama Periode Proyeksi.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.14 Rincian Proyeksi Harga Beli dan Harga Jual Lahan BKMS	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.15 Tabel perhitungan WACC .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.16 Tabel Discount Factor Untuk Menghitung Free Cash Flow	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.17 Tabel indicator kelayakan pembiayaan Kawasan JIPE-Gresik.	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel IV.18 Tabel Sensitivitas Sales dan HPP terhadap Debt Service Coverage	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

Tabel IV.19 Matriks Risiko Pembiayaan Kawasan Industri JIPE.**Error! Bookmark not defined.**

Berdasarkan pemetaan risiko diatas, terdapat 4 deskripsi isu yang masuk kategori sustainable, 6 deskripsi isu yang masuk kategori moderate, dan 5 deskripsi isu yang masuk kategori severe. Tidak terdapat deskripsi isu yang masuk kategori critical, sehingga dapat disimpulkan bahwa risiko yang timbul dari pembiayaan ini dapat dikendalikan dengan mitigasi risiko sesuai paparan pada Tabel IV.20 Matriks Risiko Pembiayaan Kawasan Industri JIPE.**Error!**

**Bookmark not defined.**

Tabel 0.1 Tabel Jadwal Pemasangan dan Pengoperasian Pipa Gas Tahap I s.d III**Error!**

**Bookmark not defined.**

## DAFTAR GRAFIK

Grafik IV.1 Grafik Top 10 Kawasan Industri di Indonesia Berdasarkan Luasan Area.

.....**Error! Bookmark not defined.**

Grafik IV.2 Grafik Top 5 Kawasan Industri di Indonesia Berdasarkan Revenue.**Error!**

**Bookmark not defined.**

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar III.1 Kerangka Pemikiran Penelitian.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar IV.1 Bisnis Model dan Ekosistem Transaksi KEK JIPE.**Error! Bookmark not defined.**

Gambar IV.2 Gambar analisis matrix risiko pembiayaan Kawasan JIPE-Gresik.**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 0.1 Gambar Pembagian Area/ Blok Pada Kawasan Industri JIPE**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 0.2 Gambar Koordinat Lokasi JIPE.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 0.3 Gambar Topografi Kawasan JIPE. ...**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 0.4 Gambar Akses Menuju Kawasan KEK JIPE**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 0.5 Gambar Tahap Pengembangan Kawasan Industri JIPE**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 0.6 Gambar Tahap Pengembangan Jaringan Listrik dan Gas Bumi Kawasan JIPE.  
.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 0.7 Gambar Zonasi Kawasan JIPE .....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 0.8 Gambar Zonasi Kawasan Industri JIPE**Error! Bookmark not defined.**