

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

PT. Boral Indonesia adalah perusahaan yang bergerak di bidang industri semen, merupakan perusahaan PMA yang didirikan pada tanggal 9 Maret 2006, dengan presentasi permodalan 95% Boral International Pty. Ltd. dan 5% Boral Building Material Pty. Ltd. Kedua perusahaan pemegang saham tersebut berada di Australia. PT Boral Indonesia memiliki rencana untuk mendirikan pabrik semen terpadu di Kecamatan Bayah, Kabupaten Lebak, Propinsi Banten.

Rencana pembangunan pabrik semen terpadu ini, terdiri dari kegiatan penambangan batu gamping (*limestone*), penambangan tanah liat (*clay*), penambangan pasir silika, pembangunan dan pengoperasian pabrik semen, pembangunan dan pengoperasian jalan akses sepanjang 6 kilometer, pembangunan dan pengoperasian dermaga pelabuhan khusus, pembangunan pembangkit tenaga listrik tenaga uap dengan kapasitas 2 X 25 megawatt, serta pembangunan perumahan karyawan secara bertahap yang dimulai dengan pembangunan 100 unit rumah pada awalnya. Kapasitas produksi pabrik semen ini direncanakan dapat menghasilkan 2,4 juta ton klinker pertahun, atau 2,9 juta ton semen per tahun.

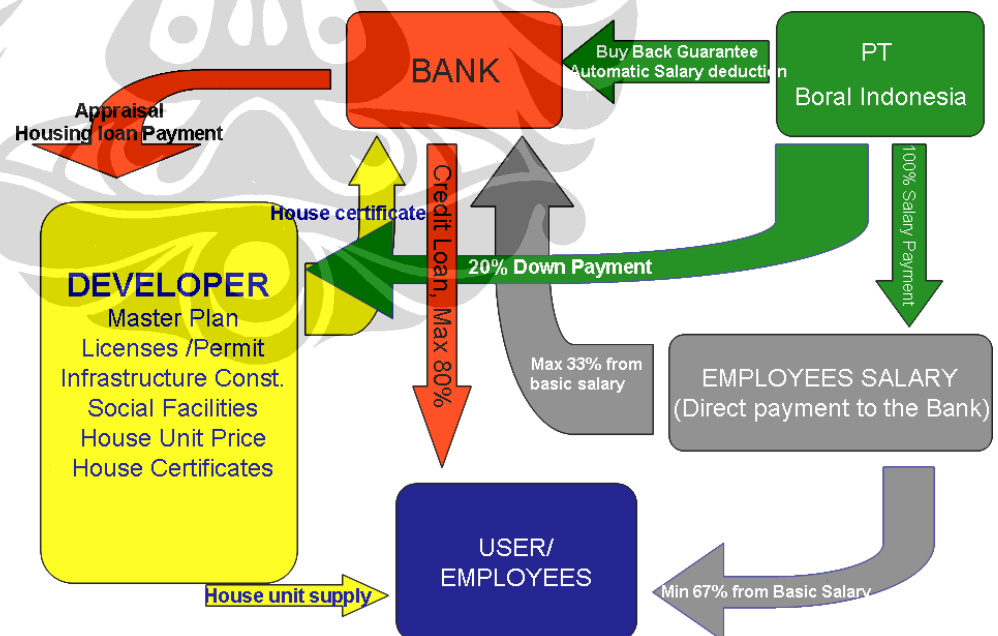
Pembangunan proyek ini akan berlokasi di atas lahan seluas sekitar 1.000 ha yang terletak di Desa Bayah Timur, Desa Bayah Barat, Desa Suwakan, dan Desa Darmasari, Kecamatan Bayah serta Desa Cikatomas, Kecamatan Cilograng, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten. Rencana lokasi penambangan batu gamping terletak di Desa Bayah Timur, Desa Suwakan, dan Desa Cikatomas. Lokasi penambangan tanah liat terletak di Desa Bayah Barat. Lokasi penambangan pasir silika terletak di Desa Darmasari. Lokasi pabrik semen terletak di Desa Bayah Timur, sedangkan lokasi pelabuhan khusus dan jalan akses terletak di Desa Darmasari.

Proyek ini adalah proyek yang dibangun pada lokasi/daerah yang nyaris tanpa infrastruktur yang mendukung, sehingga seluruh fasilitas harus dibangun sendiri. Dana yang dibutuhkan dalam pembangunan proyek ini diperkirakan +/- 400 juta USD, dimana share holder dari PT Boral Indonesia ini, berkeinginan untuk mengurangi jumlah modal awal yang dikeluarkan dengan menggunakan skema pembiayaan yang mengatur agar perumahan dicicil oleh karyawan PT BI.

1.2 Perumusan Masalah

1.2.1 Deskripsi Masalah

Skema pendanaan tersebut menjadikan rumah dicicil oleh karyawan dan pada akhirnya status rumah akan menjadi hak milik karyawan. Hal ini menjadi salah satu strategi pendanaan proyek ini untuk memperbesar kemungkinan karyawan akan tinggal dan menjadi penduduk setempat. Skema Pendanaan ini belum pernah dilakukan di PT. BI dan perlu diidentifikasi risiko apa saja yang mungkin terjadi serta penanggulan dan responnya.



Gambar 1.1 Skema Financing Proyek Perumahan Karyawan PT. Boral Indonesia

Sumber : Dokumentasi PT. Boral Indonesia

1.2.2 Signifikasi Masalah

Identifikasi dan respon terhadap risiko perlu dilakukan, mengingat dalam skema pembiayaan melibatkan banyak stakeholder di dalamnya. Dengan tidak adanya pertimbangan risiko dalam skema pendanaan, akan mengakibatkan banyak pihak dirugikan, khususnya developer dan seluruh stakeholder proyek pada umumnya.

1.2.3 Rumusan Masalah

Dari gambaran yang telah penulis berikan sebelumnya, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah;

1. Risiko apa saja yang dapat terjadi dalam skema pembiayaan Proyek Pembangunan Perumahan Karyawan PT. Boral Indonesia di Kabupaten Lebak?
2. Bagaimana respon terhadap risiko yang telah teridentifikasi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi risiko dan dampak pada skema Pembiayaan Proyek Perumahan Karyawan PT. Boral Indonesia di Kabupaten Lebak
2. Melakukan respon terhadap risiko yang muncul.

1.4 Batasan Penelitian

Untuk mempersempit ruang lingkup bahasan dari penelitian ini, maka akan dilakukan beberapa pembatasan masalah sebagai berikut;

1. Pembiayaan PT. Boral Indonesia hanya untuk fasilitas utama yang di butuhkan perusahaan, dan perumahan untuk level top manager, sedangkan perumahan karyawan dan fasilitas umum dibiayai bank melalui pinjaman pada karyawan.
2. Penelitian ini difokuskan pada skema pembiayaan proyek perumahan dimana lahannya telah dibeli oleh PT. Boral Indonesia
3. Adanya penyertaan developer yang membangun dan memfasilitasi pinjaman karyawan dengan pihak bank dalam pembangunan proyek ini

1.5 Manfaat Penelitian

a. Pribadi

Penelitian ini adalah salah satu prasyarat penulis dalam mendapatkan gelar Magister Teknik di Universitas Indonesia. Selain itu penulis berharap bahwa tesis ini akan menjawab keingintahuan penulis akan pembiayaan suatu proyek

b. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan, dapat memberikan masukan dalam sistem pengambilan keputusan pada pembiayaan proyek perumahan karyawan PT. Boral Indonesia

c. Institusi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada Universitas Indonesia, bahwa hasil penelitian ini dapat langsung menjadi acuan dalam penyusunan pembiayaan proyek lainnya.

1.6 Kesimpulan

Pembiayaan proyek melibatkan banyak peran stakeholder, dimana kepentingan dan sarannya berbeda-beda. Perlu dianalisa supaya skema pembiayaan yang akan dijalankan telah mengantisipasi risiko yang akan muncul dalamnya. Untuk itu, diperlukan analisa lebih lanjut mengenai risiko-risiko yang akan terjadi dalam skema ini.