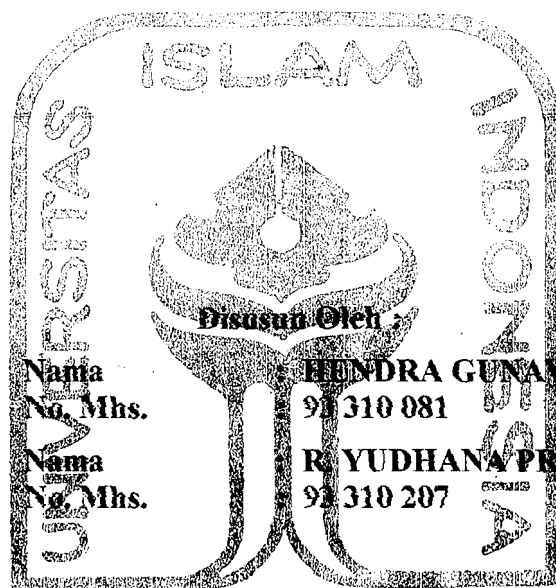


**TUGAS AKHIR**  
**STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN PROYEK**  
**KONSTRUKSI ANTARA BANK SYARIAH**  
**DENGAN BANK KONVENSIONAL**



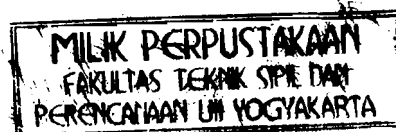
Nama  
No. Mhs.

Disusun Oleh :

HENDRA GUNAWAN  
92 310 081

Nama  
No. Mhs.

R. YUDHANA PRAYITNA KUSUMA  
92 310 207

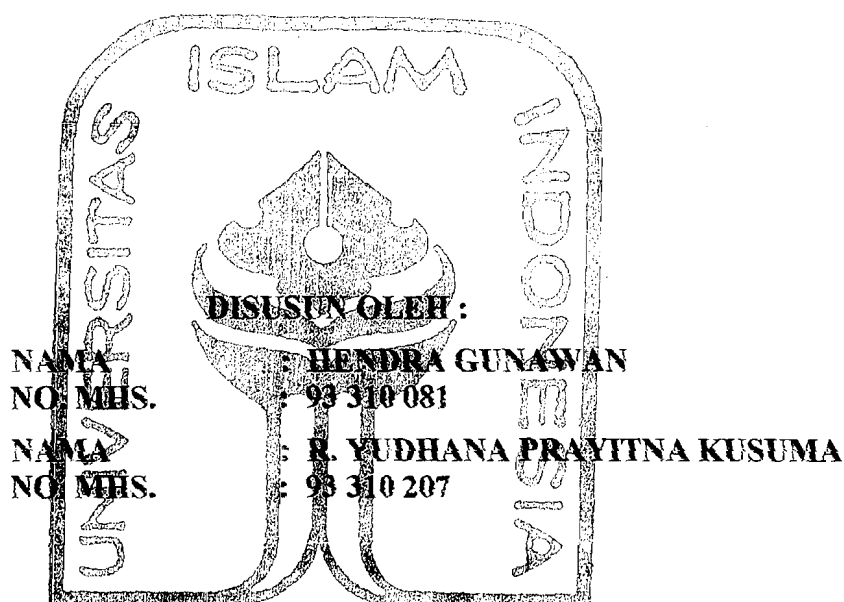


**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
**YOGYAKARTA**

**2002**

LEMBAR PENGESAHAN

**TUGAS AKHIR**  
**STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN PROYEK**  
**KONSTRUKSI ANTARA BANK SYARIAH**  
**DENGAN BANK KONVENSIONAL**



DISUSUN OLEH:  
NAMA : HENDRA GUNAWAN  
NO. MHS. : 93 310 081  
NAMA : R. YUDHANA PRAYITNA KUSUMA  
NO. MHS. : 93 310 207



Telah diperiksa dan disetujui oleh

IR. H. TADJUDDIN B M. ARIS, MS  
DOSEN PEMBIMBING I

  
Tanggal :

IR. H. FAISOL A M, MS  
DOSEN PEMBIMBING II

  
Tanggal : 11 - 1 - 2002

**LEMBAR PENGESAHAN**

**TUGAS AKHIR  
STUDI KOMPARASI PEMBIAYAAN PROYEK  
KONSTRUKSI ANTARA BANK SYARIAH  
DENGAN BANK KONVENSIONAL**

**DISUSUN OLEH :**

**NAMA : HENDRA GUNAWAN  
NO. MHS. : 93 310 081**

**NAMA : R. YUDHANA PRAYITNA KUSUMA  
NO. MHS. : 93 310 207**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh :**

**IR. H. TADJUDDIN B M. ARIS, MS  
DOSEN PEMBIMBING I**

\_\_\_\_\_  
**Tanggal :**

**IR. H. FAISOL A M, MS  
DOSEN PEMBIMBING II**

\_\_\_\_\_  
**Tanggal :**

## MOTTO

*".....Allah meninggikan orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan, beberapa derajat....."*

(Al-Quran : Al-Mujadalah ayat 11)

*Katakantah : "Pamakanlah orang-orang yang berpengakuan dengan orang-orang yang tidak berpengalaman, sesungguhnya yang mendapat pelajaran hanyalah orang-orang yang mempunyai pikiran."*

(Al-Quran : Al-Zumar ayat 11)

*"Dan janganlah kamu mengikuti apa yang kamu tidak mempunyai pengetahuan tentangnya. Sesungguhnya pendengaran, penglihatan dan hati, semuanya akan diminta pertanggungjawab."*

(Al-Quran : Al-Isro ayat 11)

*"Ilmu lebih baik daripada harta, karena ilmu akan menjaga kamu dan berkembang bila dimanfaatkan, sedangkan harta kamulah yang menjaga dan akan habis bila dinafkahkan."*

(Ali bi Abi Tholib r.a)

*Ya, Alloh, sinarilah hatiku dengan cahaya hidayah-Mu seperti Engkau menerangi bumi dan langit dengan rahmat-Mu, Ya Alloh yang Maha Kasih Sayang*

*Sesungguhnya tiada daya dan kekuatan selain karena pertolongan-Mu, Ya Alloh yang Maha Besar lagi Maha Hidup*

*Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari semua urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaklah kamu berharap.*

*Karya ini kupersembahkan untuk  
keluargaku yang kukasihi  
Teristimewa Ayah, Bunda dan kakak-  
kakakku tersayang.....  
Terima kasih atas segala cinta dan  
dorongan motivasi yang telah  
diberikan selama ini.....*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**Assalaamu'alaikum Wr.Wb**

Puji syukur penyusun panjatkan kehadirat Alloh SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir dengan baik. Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat dalam menempuh jenjang Kesarjanaan Strata I pada jurusan Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta.

Dengan melalui Tugas akhir ini dimaksudkan untuk memperoleh bekal ilmu dan menambah wawasan sehingga berguna dikemudian hari.

Selama melaksanakan dan menyusun tugas akhir ini penyusun menyadari bahwa segalanya tidak akan dapat berjalan dengan lancar tanpa adanya bimbingan, saran dan pengarahan serta nasihat dari berbagai pihak, untuk itu penyusun dengan ketulusan hari menghaturkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Ir. H. Widodo, MSCE, Phd, Selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Ir, H. Munadir, MS, selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Ir. H. Tadjuddin Belakang B. M. Aris, MS, Selaku Dosen Pembimbing I
4. Bapak Ir. Sri Herlambang, MSc, selaku Dosen Pembimbing II.
5. Bapak Ir. H. Faisal A. M., MS, selaku Dosen Pembimbing II.
6. Ibu Fitri Nugraheni, ST, MT, selaku Dosen Tamu dalam ujian Tugas Akhir kami.
7. Yang tercinta ayah, ibu, kakak dan adik serta semua handai taulan yang telah memberikan dorongan moril maupun materiil sehingga terwujud Tugas Akhir ini.

8. Teman-teman yang tidak bisa penyusun sebutkan, satu persatu yang telah membantu dan motivasinya
9. Semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, telah membantu dan turut berperan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Segala daya upaya yang telah penyusun curahkan sepenuhnya demi terselesainya Tugas Akhir ini. Namun semua ini tidak terlepas dari segala kekurangan untuk itu penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun.

Akhir kata penyusun berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya serta bagi penyusun pada khususnya, sehingga segala sesuatu yang telah kita laksanakan akan menjadi bekal yang berguna dan bermanfaat dikelak kemudian hari. Amin-amin Ya Robbal 'alamin Billahitaufiq wal hidayah

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb.**

Yogyakarta, April 2002

Penyusun

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Daftar Isi .....	vii
Daftar Tabel .....	xiii
Daftar Gambar .....	xvi
Daftar Grafik .....	xvii
Abstrak .....	xviii
BAB I    PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Masalah .....	3
1.3 Tujuan Pembahasan .....	4
1.4 Ruang Lingkup Pembahasan .....	4
1.5 Metode Penelitian .....	5
BAB II    TINJAUAN PUSTAKA .....	6
2.1 Umum .....	6
2.2 Bank .....	7



2.2.1	Bank Konvensional .....	7
2.2.2	Bank Syariah .....	8
<b>BAB III</b>	<b>DASAR TEORI .....</b>	<b>10</b>
3.1	Landasan Teori .....	10
3.2	Organisasi dan Administrasi Proyek .....	10
3.2.1	Organisasi Proyek .....	10
3.2.2	Administrasi Proyek .....	12
3.2.2.1	Cash In .....	16
3.2.2.2	Cash Out .....	17
3.2.2.3	Cash Flow .....	18
3.3	Pengertian Biaya .....	18
3.3.1	Biaya Modal .....	17
3.3.1.1	Biaya Langsung .....	18
3.3.1.2	Biaya Tak Langsung .....	19
3.3.2	Biaya Tahunan .....	20
3.4	Bank .....	20
3.5	Kredit Perbankan .....	20
3.5.1	Jenis-Jenis Kredit .....	21
3.5.2	Operasional Bank Syariah .....	22
3.5.3	Operasional Bank Konvensional .....	27
3.6	Alat Pemanding .....	28
3.6.1	Saldo Kas Akhir .....	28
3.6.2	Effective Rate Of Loan (ERL) .....	28

3.6.3	Return Of Equity (ROE) .....	29
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN ANALISIS DATA PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
4.1	Umum .....	30
4.2	Analisis Data .....	30
4.2.1	Cash In .....	30
4.2.2	Cash Out .....	35
4.2.3	Cash Flow .....	36
4.3	Analisis Kredit Perbankan .....	36
4.3.1	Analisis Sistem Pembiayaan dengan Bank	
	Konvensional .....	39
	a. Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down	
	Payment .....	40
	b. Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan	
	Down Payment .....	50
	c. Saldo Kas Akhir Sistem Pembiayaan jika Proyek	
	mendapatkan Down Payment dan tidak	
	mendapatkan Down Payment .....	60
4.3.2	Analisis Sistem Pembiayaan dengan Bank Syariah ....	61
	a. Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down	
	Payment .....	62
	b. Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan	
	Down Payment .....	73
	c. Saldo Kas Akhir Sistem Pembiayaan jika Proyek	

mendapatkan Down Payment dan tidak mendapatkan Down Payment .....	83
4.3.3 Komparasi Sistem Pembiayaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah .....	83
a. Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	84
b. Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	85
4.4 Analisis Penentuan Laba .....	87
4.3.1 Effective Rate Of Loan (ERL) .....	87
a. Nilai Effective Rate Of Loan jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	88
b. Nilai Effective Rate Of Loan jika Proyek tidakmendapatkan Down Payment .....	90
4.3.2 Return Of Equity (ROE) .....	92
a. Nilai Return Of Equity jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	92
b. Nilai Return Of Equity jika proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	94

BAB V	PEMBAHASAN .....	95
5.1	Umum .....	95
5.2	Pembiayaan Bank Konvensional .....	95
5.3	Pembiayaan Bank Syariah .....	98
5.4	Komparasi Sistem Pembiayaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah .....	100
5.5	Efective Rate Of Loan (ERL) .....	102
5.6	Return Of Equity (ROE) .....	103
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN .....	105
6.1	Kesimpulan .....	105
6.2	Saran-Saran .....	106
	Daftar Pustaka .....	107
	Lampiran .....	108

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Pembiayaan .....	14
Tabel 3.2	Cash Flow Pembiayaan Proyek pada Bank Konvensional .....	15
Tabel 3.3	Cash Flow Pembiayaan Proyek pada Bank Syariah .....	15
Tabel 3.4	Penentuan Laba .....	16
Tabel 4.1	Perhitungan Prestasi Pekerjaan jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	32
Tabel 4.2	Perhitungan Prestasi Pekerjaan jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	33
Tabel 4.3	Penerimaan Dana Proyek jika mendapatkan Down Payment .....	34
Tabel 4.4	Penerimaan Dana Proyek jika tidak mendapatkan Down Payment .....	35
Tabel 4.5	Cash Out .....	36
Tabel 4.6	Cash Flow Proyek mendapatkan Down Payment .....	37
Tabel 4.7	Cash Flow Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	38
Tabel 4.8	Analisis Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	40
Tabel 4.9	Analisis Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	50
Tabel 4.10	Saldo Kas Akhir Proyek dengan Sistem Pembiayaan Bank Konvensional .....	60

Tabel 4.11 Analisis Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	63
Tabel 4.12 Analisis Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	73
Tabel 4.13 Saldo Kas Akhir Proyek dengan Sistem Pembiayaan Bank Syariah .....	83
Tabel 4.14 Saldo Kas Akhir Pembiayaan Proyek antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah jika Proyek Mendapatkan Down Payment .....	84
Tabel 4.15 Saldo Kas Akhir Pembiayaan Proyek antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	86
Tabel 4.16 Nilai ERL jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	89
Tabel 4.17 Nilai ERL jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	90
Tabel 4.18 Nilai ROE jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	93
Tabel 4.19 Nilai ROE jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	94

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 10 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	41
Grafik 4.2	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 15 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	42
Grafik 4.3	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 20 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	43
Grafik 4.4	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 25 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	44
Grafik 4.5	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 30 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	45
Grafik 4.6	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 35 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	46
Grafik 4.7	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 40 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	47
Grafik 4.8	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 45 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	48
Grafik 4.9	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 50 % jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	49
Grafik 4.10	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 10 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	51
Grafik 4.11	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada	

	Bunga 15 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	52
Grafik 4.12	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada	
	Bunga 20 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	53
Grafik 4.13	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada	
	Bunga 25 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	54
Grafik 4.14	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada	
	Bunga 30 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	55
Grafik 4.15	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada	
	Bunga 35 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	56
Grafik 4.16	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada	
	Bunga 40 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	57
Grafik 4.17	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada	
	Bunga 45 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	58
Grafik 4.18	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada	
	Bunga 50 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	59
Grafik 4.19	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada	
	Bagi Hasil 10:90 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	64
Grafik 4.20	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada	
	Bagi Hasil 15:85 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	65
Grafik 4.21	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada	
	Bagi Hasil 20:80 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	66
Grafik 4.22	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada	
	Bagi Hasil 25:75 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	67



Grafik 4.23	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 30:70 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	68
Grafik 4.24	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 35:65 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	69
Grafik 4.25	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 40:60 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	70
Grafik 4.26	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 45:55 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	71
Grafik 4.27	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 50:50 jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	72
Grafik 4.28	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 10:90 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	73
Grafik 4.29	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 15:85 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	74
Grafik 4.30	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 20:80 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	75
Grafik 4.31	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 25:75 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	76
Grafik 4.32	Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada	

Bagi Hasil 30:70 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	77
Grafik 4.33 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 35:65 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	78
Grafik 4.34 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 40:60 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	79
Grafik 4.35 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 45:55 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	80
Grafik 4.36 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 50:50 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	81
Grafik 4.37 Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	85
Grafik 4.38 Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	86
Grafik 4.39 ERL jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	89
Grafik 4.40 ERL jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	91
Grafik 4.41 ROE jika Proyek mendapatkan Down Payment .....	93
Grafik 4.42 ROE jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment .....	95

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Proyek .....	11
Gambar 3.2 Pola Penarikan dan Pengembalian Kredit Bridging Finance .....	22

## ABSTRAK

*Kontraktor yang memenangkan tender selalu dihadapkan dengan dana awal untuk melaksanakan pekerjaan proyek. Bagi kontraktor yang modal awal kecil perlu mencari alternatif apabila dalam kontrak kerja tidak mendapatkan Down Payment. Alternatifnya adalah dengan pinjam kepada lembaga keuangan seperti bank, baik Bank Konvensional maupun Bank Syariah.*

*Sistem pembiayaan proyek selama ini hanya mengacu pada sistem yang diterapkan oleh Bank Konvensional. Sistem yang diterapkan oleh Bank Konvensional yaitu sistem perhitungan bunga tunggal maupun bunga majemuk. Sedangkan sistem yang mulai berkembang yaitu sistem Bank Syariah yang mengacu pada sistem bagi hasil. Dalam persentase bagi hasil harus sesuai dengan kesepakatan antara pihak kontraktor dengan pihak bank.*

*Pada tugas akhir ini akan dibahas mengenai prinsip dasar dan cara perhitungan pembiayaan dari kedua sistem perbankan tersebut. Studi kasus ini diambil dari proyek yang telah dilaksanakan.*

*Hasil dari analisis komparasi antara pembiayaan Bank Konvensional dengan pembiayaan Bank Syariah, diperoleh hasil bahwa apabila proyek mendapatkan Down Payment pembiayaan dari Bank Konvensional lebih menguntungkan. Sedangkan apabila proyek tidak mendapatkan Down Payment pembiayaan dari Bank Syariah lebih menguntungkan.*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Proyek Konstruksi dengan segala ilmu pengetahuan dan teknologi yang dilibatkan di dalamnya, merupakan salah satu upaya manusia dalam rangka membangun kehidupannya. Sesuatu proyek merupakan upaya dengan mengerahkan sumber daya yang tersedia, yang diorganisasikan untuk mencapai tujuan, sasaran, dan harapan penting tertentu. Proyek harus diselesaikan dalam jangka waktu terbatas sesuai dengan kesepakatan. Sebuah proyek terdiri dari urutan dan rangkaian kegiatan panjang dan dimulai sejak prakonstruksi, konstruksi, kemudian sampai paska konstruksi. Didalam masa prakonstruksi ini harus memasukkan jaminan tender berupa bank garansi sebagai salah satu syarat mengikuti suatu tender. Pada tahap konstruksi, bagi kontraktor yang memenangkan tender harus menyerahkan *Performance Bond* (jaminan pelaksanaan) kepada *Owner*. Pada tahap ini ditandai dengan pembuatan *Cash Flow* ( arus uang) baik *Cash Out* ataupun *Cash In*.

Sebagai pihak yang tergantung pada *termijn*/angsuran pembiayaan maka kontraktor harus memperhitungkan antara perjanjian pembayaran *termijn* dan kemampuannya dalam menyediakan modal yang cukup aman untuk menjamin kelancaran proses konstruksi, oleh sebab itu kontraktor harus memperhitungkan

modal awal dari proyek yang dimenangkannya. Beberapa alternatif penyediaan modal awal yang dapat dilakukan oleh kontraktor adalah meminjam dari bank, bekerja sama dengan investor atau menggunakan kekayaan sendiri.

Permasalahan timbul bila kontraktor tidak memiliki modal yang cukup untuk menyelesaikan proyek. Jika proyek mengalami keterlambatan maka akan mengakibatkan munculnya berbagai dampak negatif yang pada akhirnya bermuara pada kegagalan dalam mencapai tujuan dan sasaran yang dicita-citakan. Dengan demikian agar dapat menangani pelaksanaan itu, diperlukan suatu kerja sama dengan pihak lain yaitu dari bank.

Di Indonesia ada beberapa lembaga keuangan antara lain adalah Bank Konvensional dan Bank Syariah. Bank Konvensional adalah lembaga keuangan yang dalam melayani jasa simpan pinjamnya menerapkan bunga dan nasabah yang meminjam uang sudah bisa menghitung berapa imbalan bunga yang harus ia bayarkan kepada bank tempatnya meminjam. Sedangkan didalam Bank Syariah nasabah tidak mengenal imbalan berupa bunga, akan tetapi pola imbalannya adalah bagi hasil bagi resiko jadi nasabah peminjam apabila memperoleh keuntungan dalam usahanya maka ia wajib membagi keuntungan itu dengan pihak bank, sebaliknya jika merugi kerugian ditanggung bersama dengan pihak bank. Dengan demikian Bank Syariah tidak otomatis memperoleh imbalan atas dana yang dipinjamkannya. Boleh jadi bank harus turut menanggung sebagian kerugian yang diderita oleh pihak peminjam, semua itu tergantung apakah nasabah tadi beruntung ataukah merugi dalam usahanya. Besarnya porsi atas persentase bagi hasil (bagi resiko) tadi tergantung kesepakatan bersama kedua belah pihak. Dengan kata lain didalam

berhubungan simpan pinjam dana dengan Bank Syariah tidak ada kepastian membayar imbalan (bagi nasabah peminjam). Inilah yang membedakan sistem operasional Bank Syariah dari Bank-bank Konvensional yang ada selama ini. Sebagaimana diketahui bahwa dalam sistem perbankan, Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang baru karena berdiri tahun 1992. Dengan demikian sistem yang dituangkan di Bank Syariah perlu dibahas mengingat peranan dari Bank Syariah pada waktu yang akan datang, terutama sebagai salah satu bank alternatif.

## **1.2 Pokok Masalah**

Apakah bagi kontraktor lebih menguntungkan menggunakan pinjaman (kredit) dari Bank Konvensional atau Bank Syariah untuk menutupi kekurangan dana proyek.

Permasalahan kredit bukan masalah baru bagi pengguna jasa perbankan. Istilah kredit investasi atau kredit modal kerja adalah beberapa istilah yang berhubungan erat dengan produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank-bank Konvensional.

Produk pembiayaan yang ditawarkan Bank Syariah juga ada beberapa macam, yang masing-masing memiliki karakteristik yang berbeda dengan sistem yang ditetapkan oleh Bank-bank Konvensional pada umumnya. Begitu juga Bank Syariah memiliki formulasi yang khas dalam menilai kelayakan proyek-proyek yang akan dibiayai.

Untuk menjawab masalah itu perlu diketahui aspek perbankan dalam perhitungan pemberian kredit dan pengembalian kredit.

### 1.3 Tujuan Pembahasan

Mengetahui pinjaman/kredit untuk proyek sehingga pendanaan menguntungkan bagi kontraktor apabila menggunakan Bank Syariah atau Bank Konvensional.

### 1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

1. Studi ini didasarkan pada *Cash In, Cash Out* dan *Cash Flow*.
2. Proyek yang dibahas adalah proyek gedung Universitas Gajah Mada, yang dikerjakan kontraktor dengan sistem prestasi bulanan.
3. Produk pembiayaan Bank Konvensional yang ditinjau dibatasi pada pembiayaan modal kerja untuk kontraktor dalam melaksanakan satu proyek dengan sistem pembayaran *Bridging Loan*.  
Produk pembiayaan Bank Syariah ditinjau hanya dibatasi dengan mengambil contoh pada kasus yang diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia dan BNI Syariah dengan produk pembiayaan Mudharabah
4. Perbandingan akan dilakukan pada proyek yang sama, berdasarkan kedua sistem pembiayaan yang ditinjau.
5. Sistem pembayaran dari bank berupa kredit
6. Tidak dibahas masalah hukum syariat.

### 1.5 Metode Penelitian

1. Studi Pustaka.

Studi pustaka dilakukan untuk menggali teori-teori yang berhubungan dengan dunia perbankan, serta hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan proyek



konstruksi. Penelaahan pada kedua masalah/bukti dan hasil pemikiran dan penelitian para ahli.

## 2. Studi Lapangan.

Studi lapangan dilakukan dengan pengamatan di lapangan langsung baik terhadap proyek konstruksi maupun terhadap bank yang akan memberikan kredit modal pada kontraktor. Studi ini untuk mengetahui *Cash Flow* proyek yang dikelola. Selain itu juga untuk mengetahui macam-macam kredit yang dimiliki oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah.

Pada tahap selanjutnya akan dibandingkan pembiayaan mana yang lebih menguntungkan bagi kontraktor, alat pembanding yang digunakan adalah ERL (*Efective Rate of Loan*) dan ROE (*Return Of Equity*).

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Umum**

Pada kondisi optimal faktor-faktor biaya, waktu dan kualitas membentuk hubungan yang saling tergantung dan sangat berpengaruh amat kuat dengan kepekaan tinggi. Jika salah satu darinya berubah atau digeser sedikit saja akan langsung berdampak pada faktor lainnya dan umumnya merupakan hal yang sulit bahkan mustahil untuk mencegah pengaruhnya (Istimawan Dipohusodo, 1996).

Dalam penyelenggaraan konstruksi, faktor biaya merupakan bahan pertimbangan utama karena biasanya menyangkut jumlah investasi besar yang harus ditanamkan, pemberi tugas yang rentan terhadap resiko kegagalan. Fluktuasi pembiayaan suatu konstruksi bangunan juga tidak terlepas dari pengaruh situasi ekonomi umum yang mungkin dapat berupa kenaikan harga material, peralatan dan upah tenaga kerja yang datang dari masalah produktifitas, seperti ketersediaan sarana dan prasarana, kemudian masalah yang mempengaruhi kualitas hasil pekerjaan yang lebih banyak berawal dan didominasi oleh kualitas sumber daya manusia yang berkaitan dengan kemampuan dan ketrampilan teknis (Istimawan Dipohusodo, 1996).

## 2.2 Bank

Sesuai pasal 1 UU perbankan No. 7 tahun 1992 menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari pasal diatas disimpulkan bahwa usaha pokok bank adalah :

1. Menghimpun dana dari pihak ketiga, dalam hal ini masyarakat.
2. Menjadi perantara untuk menyalurkan penawaran dan permintaan kredit.
3. Memberi jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

(Drs. Ruddy Tri Santoso, MM)

### 2.2.1 Bank Konvensional

Bank Konvensional didalam operasionalnya adalah lembaga keuangan yang didalamnya melayani jasa simpan pinjam, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang dan membiayai usaha perusahaan, bertindak sebagai tempat menyimpan benda-benda berharga dan lainnya, yang menerapkan bunga atas uang yang dipinjam (kredit) maupun dalam bentuk jasa yang lain. Dari hasil jasa inilah sebuah Bank Konvensional memperoleh hasil usaha terbesar, sehingga bisa bertahan dan berkembang.

Bunga adalah merupakan *Oppurtuny Cost* dari uang yang dipinjamkan. Artinya bunga adalah biaya sebagai kompensasi dari suatu kesempatan untuk memperoleh penghasilan yang dilepaskan (Adam Smith dan David Ricardo).

Menganggap wajar apabila peminjam dana rela membayar bunga sebagai imbalan atas kesederhanaan hidup memiliki uang (Nassu William Senior).

Kredit berasal dari bahasa Yunani "*Credere*" yang berarti kepercayaan atau dalam bahasa latin berupa "*Creditum*" yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Dalam pengertian ekonomi secara sederhana kredit dapat diartikan sebagai penundaan pembayaran artinya uang atau barang yang diterima sekarang dan akan dikembalikan pada masa yang akan datang.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang pokok perbankan "Kredit adalah penyediaan pinjaman meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga yang telah ditetapkan".

### **2.2.2 Bank Syariah**

Bank Syariah adalah lembaga perbankan yang menggunakan sistem dan operasional perbankan mengikuti tata cara berusaha maupun perjanjian berdasarkan *Al-Qur'an* dan *Sunnah Rasulullah SAW*.

Dalam deregulasi sistem perbankan 1 Juni 1983 bank-bank dibebaskan untuk menetapkan sendiri tingkat suku bunga. Ini berarti terbuka peluang untuk mendirikan bank berdasarkan syariat dengan cara menetapkan tingkat bunga sama dengan nol.

Dalam UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan secara resmi bagi hasil dalam perbankan tertuang dalam peraturan yang syah. Dengan demikian Undang-Undang ini sudah mengakomodir adanya bank tanpa bunga dengan sistem bagi hasil.

Dalam PP No. 72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil. Peraturan pemerintah ini muncul sebagai tindak lanjut dari prinsip bagi hasil yang

Dalam PP No. 72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil. Peraturan pemerintah ini muncul sebagai tindak lanjut dari prinsip bagi hasil yang sudah tertuang dalam UU No. 7 tahun 1992. Dengan demikian operasional Bank Syariah dengan sistem bagi hasil diakui eksistensinya bersama dengan keberadaan Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (PP No. 71 tahun 1992).

## **BAB III**

### **DASAR TEORI**

#### **3.1 Landasan Teori**

Pada bab dasar teori ini akan diuraikan definisi atau pengertian-pengertian mengenai teori yang akan dipakai sebagai pedoman dalam penulisan tugas akhir ini, adapun teori-teorinya didapat dari berbagai literatur yang terkait dengan topik.

#### **3.2 Organisasi dan Administrasi Proyek**

Organisasi dan administrasi proyek merupakan suatu sarana yang memungkinkan orang bekerja sama secara efektif dan terkoordinir untuk mencapai suatu tujuan yang telah disepakati bersama. Dengan adanya organisasi dan administrasi proses kerja untuk mencapai tujuan tertentu dapat diatur dan diarahkan agar tidak banyak terjadi penyimpangan.

##### **3.2.1 Organisasi Proyek**

Organisasi yang baik harus mempunyai struktur organisasi dan pembagian tugas yang jelas sehingga kecil kemungkinan terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan.

Organisasi proyek pada umumnya mempunyai unsur-unsur pokok yang terlibat dalam kegiatan pelaksanaan suatu proyek adalah sebagai berikut :

pekerjaan. Dalam melaksanakan tugasnya pengawas berpegang pada standar spesifikasi sehingga kualitas pekerjaan dapat terjamin.

### 3. Pemilik dengan Kontraktor

Terikat dengan suatu kontrak kerja, pemilik berkewajiban membayar hasil pekerjaan kontraktor pelaksana yang berupa pekerjaan fisik dilapangan. Kontraktor berkewajiban menyelesaikan pekerjaan sesuai rencana, baik waktu, kualitas, maupun kuantitas.

### 4. Perencana, Pengawas dan Kontraktor Pengawas

Tidak ada ikatan kontrak kerja, masing-masing unsur berdiri sendiri sesuai dengan bidang kerja dan tanggung jawab. Bilamana diperlukan pengawas dapat mengadakan konsultasi dengan perencana. Pengawas secara berkala mengadakan koordinasi dengan kontraktor pelaksana guna kelancaran pekerjaan. Pihak kontraktor pelaksana tidak mempunyai hubungan khusus dengan perencana.

## **3.2.2 Administrasi Proyek**

Yang dimaksud administrasi proyek pada penulisan ini adalah segala kegiatan dan pendanaan yang terjadi selama proyek berlangsung, dimaksudkan didalam pembukuan. Sehingga dalam pembukuan terdiri dari beberapa istilah :

### a. Penerimaan (*Cash In*)

Yang dimaksud dengan penerimaan adalah arus uang/barang yang masuk kedalam kas.

b. Pengeluaran (*Cash Out*)

Yang dimaksud dengan pengeluaran adalah arus uang/dana yang keluar dari kas.

c. *Net Cash Flow*

Yang dimaksud dengan *Net Cash Flow* adalah selisih akhir antara pengeluaran dan pemasukan selama proses berlangsung.

d. Modal Sendiri

Yang dimaksud dengan modal sendiri adalah modal yang dikeluarkan oleh perusahaan dari kas perusahaan. Dalam hal ini bisa berupa dana ataupun barang.

e. Penarikan Kredit

Yang dimaksud dengan penarikan kredit adalah menarik uang dari sumber dana lain (bank) untuk dimasukkan kedalam kas perusahaan dalam bentuk piutang.

f. Kumulatif Pinjaman

Yang dimaksud dengan kumulatif pinjaman adalah kumulatif/keseluruhan pinjaman selama proyek berlangsung.

g. Beban Biaya Bunga

Yang dimaksud dengan beban biaya bunga adalah beban bunga yang diakibatkan peminjaman.

h. Pengembalian

Yang dimaksud dengan pengembalian adalah pengembalian peminjaman yang diakibatkan adanya peminjaman. Dalam hal ini kontraktor harus mengembalikan kepada bank.



i. Pokok Pinjaman

Yang dimaksud dengan pokok pinjaman adalah peminjaman dana/uang yang belum dipengaruhi bunga atau bagi hasil.

j. Saldo Kas Awal

Yang dimaksud dengan saldo kas awal adalah harta/dana yang tercatat didalam pembukuan pada akhir bulan sebelum tercampur dengan adanya penarikan kredit (penambahan dana) pada bulan tersebut.

k. Saldo Kas Akhir

Yang dimaksud dengan saldo kas akhir adalah harta/dana yang tercatat didalam pembukuan pada akhir bulan sesudah adanya penambahan dana dan pengurangan dana pada bulan tersebut.

Tabel 3.1 Pembiayaan

	<i>Bulan ke-1</i>	<i>Bulan ke-2</i>	<i>Bulan ke-3</i>	<i>Bulan ke-n</i>
<i>Penerimaan</i>				
<i>Pengeluaran</i>				
<i>Net Cash Flow</i>				
<i>Saldo Kas Awal</i>				
<i>Penambahan</i>				
<i>Saldo Kas Akhir</i>				

Tabel 3.2 *Cash Flow* Pembiayaan Proyek pada Bank Konvensional

	<i>Bulan ke-1</i>	<i>Bulan ke-2</i>	<i>Bulan ke-3</i>	<i>Bulan ke-n</i>
<i>Penerimaan</i>				
<i>Pengeluaran</i>				
<i>Net Cash Flow</i>				
<i>Saldo Kas Awal</i>				
<i>Modal Sendiri</i>				
<i>Penarikan Kredit</i>				
<i>Kumulatif Pinjaman</i>				
<i>Beban Biaya Bunga</i>				
<i>Pengembalian</i>				
<i>Pokok Pinjaman</i>				
<i>Saldo Kas Akhir</i>				

Tabel 3.3 *Cash Flow* Pembiayaan Proyek pada Bank Syariah

	<i>Bulan ke-1</i>	<i>Bulan ke-2</i>	<i>Bulan ke-3</i>	<i>Bulan ke-n</i>
<i>Penerimaan</i>				
<i>Pengeluaran</i>				
<i>Net Cash Flow</i>				
<i>Saldo Kas Awal</i>				
<i>Modal Sendiri</i>				
<i>Penarikan Kredit</i>				
<i>Pembayaran Bagi Hasil</i>				
<i>Pokok Pinjaman</i>				
<i>Saldo Kas Akhir</i>				

Tabel 3.4 Penentuan Laba

	<i>Bulan ke-1</i>	<i>Bulan ke-2</i>	<i>Bulan ke-n</i>	<i>Jumlah</i>
<i>Penerimaan</i>				<i>Total Cash In</i>
<i>Pengeluaran</i>				<i>Total Cash Out</i>
<i>Net Cash Flow</i>				<i>Laba Proyek</i>
<i>Saldo Kas Awal</i>				
<i>Modal Sendiri</i>				<i>Total ROE</i>
<i>Penarikan Kredit</i>				
<i>Saldo Kas Akhir</i>				

### 3.2.2.1 Cash In

Penyusunan *Cash In* berdasarkan surat perintah kerja yang dikeluarkan oleh pimpinan proyek dan dari kurva S yang telah disusun, sehingga dapat diketahui :

1. Nilai proyek
2. Apakah mendapatkan *Down Payment* atau tidak mendapatkan *Down Payment*, biasanya bila mendapatkan *Down Payment* besarnya tidak akan lebih besar dari 20 % dari nilai proyek.
3. Jadwal pembayaran *termjn*, apakah mingguan atau bulanan.
4. Sistem pembayaran berdasarkan prestasi kerja atau lainnya.
5. Berapa besarnya jaminan pelaksanaan.
6. Jadwal proyek, selesainya sampai kapan dan pemeliharaan selama beberapa hari/bulan.

Pada laporan tugas akhir ini, data yang dianalisis berupa data proyek yang sudah dilaksanakan oleh kontraktor PT. Sarana Dwipa, yang lokasi proyek berada di

Universitas Gajah Mada, berupa kontruksi bangunan gedung. Proyek berlangsung selama 10 bulan pelaksanaan ditambah 3 bulan masa pemeliharaan.

Biaya proyek sebesar Rp 3.785.845.000,00 setelah dikurangi PPN. Uang muka sebesar sebesar 20% dari nilai kontrak sesudah dikurangi PPN yaitu Rp 757.169.000. Biaya yang didapat oleh kontraktor yang diperoleh dari rumus seperti berikut :

$$X = (P-P')NK - (P-P')UM$$

**X** adalah dana yang didapat oleh kontraktor

**P** adalah komulatif prestasi fisik pekerjaan yang telah dicapai dalam persen,

**P'** adalah nilai prestasi pekerjaan yang telah dibayarkan sebelum dalam persen.

**NK** adalah nilai kontrak pekerjaan dalam rupiah.

**UM** adalah uang muka dalam rupiah.

Rumus  $(P-P')NK - (P-P')UM$  digunakan untuk bulan pertama sampai bulan kesembilan. Untuk bulan kesepuluh digunakan rumus :

$$X = (95\%-P')NK - (100\%-P')UM$$

Sedangkan untuk bulan ketiga belas mendapatkan *terminj* sebesar 5% dari nilai kontrak setelah masa pemeliharaan selesai.

### 3.2.2.2 Cash Out

*Cash Out* rencana dapat diketahui/disusun dari uraian Rencana Biaya Operasional (RBO) kontraktor, sehingga dapat diketahui *Cash Out*.

### 3.2.2.3 Cash Flow

*Cash Flow* dapat diketahui dari selisih *Cash In* dan *Cash Out*, jika hasil *Cash Flow* positif (+) penerimaan laba bersih ada/lebih besar dari pengeluaran, jika hasil *Cash Flow* negatif (-) dari pengeluaran yang berarti proyek kekurangan dana. Dan apabila *Cash Flow* negatif (-) maka proyek tidak dapat dibiayai hanya dari penerimaan *terminj* semata, melainkan harus ada tambahan dana dari luar, tambahan ini bisa dari modal sendiri atau pinjaman dari bank.

### 3.3 Pengertian Biaya

Pengertian biaya adalah pelaksanaan pembangunan mulai dari ide studi kelayakan, perencanaan, pelaksanaan sampai pada operasional dan pemeliharaan membutuhkan bermacam-macam biaya. Pada analisis kelayakan ekonomi biaya-biaya tersebut dikelompokkan menjadi beberapa komponen sehingga memudahkan analisis perhitungannya, menurut *Kuiper* (1971) semua biaya itu dikelompokkan menjadi dua yaitu biaya modal (*Capital Cost*) dan biaya tahunan (*Annual Cost*). (*Robert Kodoatie*, 1994).

#### 3.3.1 Biaya Modal (*Capital Cost*)

Definisi dari biaya modal adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi sampai proyek selesai dibangun. Semua pengeluaran yang termasuk biaya modal ini dibagi menjadi dua :

### 3.3.1.1 Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Biaya ini merupakan biaya yang diperlukan untuk pembangunan suatu proyek misal untuk membangun suatu gedung, biaya langsung yang diperlukan terdiri dari biaya pembebasan tanah, biaya galian dan timbunan, biaya beton bertulang, biaya konstruksi baja dan lain-lain. Semua biaya inilah yang nantinya menjadi biaya konstruksi yang ditawarkan pada kontraktor kecuali biaya pembebasan tanah. Biasanya biaya ini langsung ditanggung oleh pemilik.

### 3.3.1.2 Biaya Tak Langsung (*Indirect Cost*)

Biaya ini ada tiga komponen :

#### a. Kemungkinan hal yang tidak terduga dari biaya langsung

Kemungkinan yang tidak pasti ini bila dikelompokkan dapat menjadi tiga yaitu :

- Biaya pengeluaran yang mungkin timbul, tetapi tidak pasti.
- Biaya yang mungkin timbul, namun belum terlibat.
- Biaya yang mungkin timbul akibat tidak tetapnya harga pada waktu yang akan datang (misal kemungkinan adanya kenaikan harga).

#### b. Biaya Teknik (*Engineering Cost*)

Biaya teknik adalah biaya untuk pembuatan desain mulai dari studi awal, prastudi kelayakan, studi kelayakan, biaya perencana dan biaya pengawasan selama waktu pelaksanaan konstruksi.

c. Bunga (*Interest*)

Dari periode waktu dari ide sampai pelaksanaan fisik, bunga berpengaruh terhadap biaya langsung, biaya kemungkinan dan biaya teknik sehingga harus diperhitungkan.

### **3.3.2 Biaya Tahunan (*Annual Cost*)**

Biaya tahunan adalah biaya yang masih diperlukan sepanjang umur proyek berlangsung. Biaya tahunan terdiri dari tiga komponen yaitu bunga, depresiasi atau amortisasi dan biaya operasional pemeliharaan.

### **3.4 Bank**

Sesuai pasal 1 UU Perbankan No 7 Tahun 1992 menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpan pinjam dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Menurut DR. Ir. H. Amir Azziz (1992) dalam mengembangkan Bank Islam di Indonesia, bank berdasarkan Syariat Islam (Bank Islam) adalah lembaga perbankan yang menggunakan sistem dan operasionalnya berdasarkan Syariat Islam dengan operasionalnya menggunakan sistem bagi hasil dan imbalan lainnya. Dari definisi bank diatas dapat disimpulkan bahwa kegiatan utama bank adalah menghimpun dana dan menyalurkan kepada masyarakat. Untuk menyalurkan dana kepada masyarakat bank salah satunya menggunakan sistem kredit.

### **3.5 Kredit Perbankan**

Menurut Thomas Suyatno dkk dalam Dasar-Dasar Perkreditan mendefinisikan kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melaksanakan pembayaran pada waktu yang diminta atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang/produk sekarang.

Dari pengertian pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan mengenai kredit sebagai berikut :

1. Kredit didasarkan pada suatu perjanjian yang saling mempercayai bahwa kedua belah pihak akan memenuhi kewajiban masing-masing.
2. Adanya penyerahan produk bisa berupa barang atau uang yang menimbulkan tagihan tersebut kepada pihak lain, dari sisi bank memberikan kredit bertujuan untuk memperoleh suatu tambahan nilai yang timbul dari kredit.

#### **3.5.1 Jenis-jenis Kredit**

##### **1. Kredit Investasi**

Kredit jangka menengah/panjang yang diberikan untuk membiayai barang modal dalam rangka pembangunan proyek baru, modernisasi, rehabilitasi, maupun yang pelunasannya berasal dari hasil usaha barang modal yang dibiayai.

##### **2. Kredit Modal Kerja**

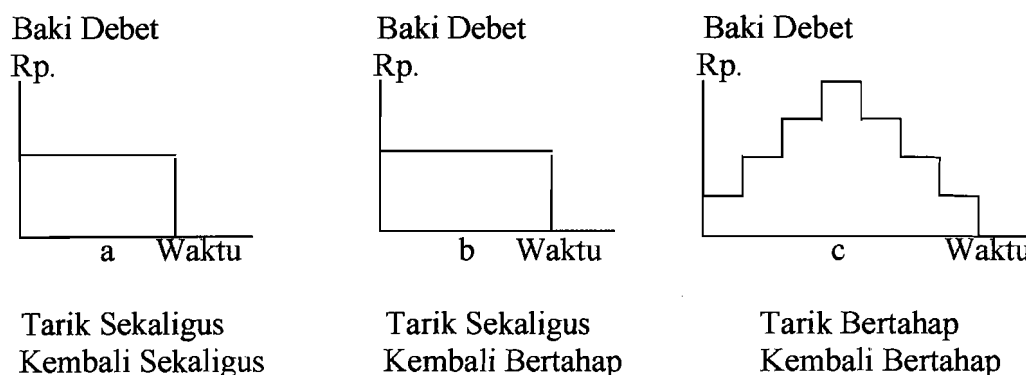
Kredit jangka pendek (maksimal satu tahun) yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja suatu perusahaan.



### 3. Kredit Talangan (*Bridging Finance*)

Kredit yang diberikan kepada perusahaan yang bergerak dibidang konstruksi dan pemasok untuk menjembatani kekurangan dana/modal kerja dalam melaksanakan pekerjaan/proyek. Kredit ini sering diterapkan untuk kredit pertransaksi. Kredit ini hanya menyediakan dana untuk satu proyek tertentu, dengan pengertian debitur nantinya akan memperoleh pembayaran atas jasa yang dilakukannya. Sehingga ada bank yang mensyaratkan penarikan sekaligus dan umum bank seperti ini juga mensyaratkan pengembalian sekaligus pada masa akhir perjanjian atau pengembalian secara bertahap. Ada juga bank yang mensyaratkan penarikan secara bertahap dan untuk pengembalian dilakukan secara bertahap pula.

Dalam dunia konstruksi, kredit *Bridging Finance* ini sering diterapkan untuk membiayai pembangunan sebuah proyek yang dilakukan oleh sebuah perusahaan kontraktor. Kredit ini bisa juga untuk pembiayaan multi proyek, sehingga penjadwalan pengembalian kredit berdasarkan *Cash Flow* masing-masing proyek, begitupula perjanjian kredit dan rekeningnya dibuat berdasarkan masing-masing proyek.



Gambar 3.2 Pola Penarikan dan Pengembalian Kredit *Bridging Finance*

### 3.5.2 Operasional Kredit Bank Syariah

Operasional Bank Syariah didasarkan kepada prinsip jual beli dan bagi hasil sesuai dengan Syariat Islam beberapa produk Bank Syariah yang cocok untuk bidang konstruksi antara lain *Al-Mudharabah*.

*Al-Mudharabah* yaitu perjanjian antara pemilik modal dalam hal ini adalah bank yang berupa uang atau barang dengan pengusaha/ kontraktor. Dalam perjanjian ini pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek/usaha dan pengusaha setuju untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian. Pembagian laba atau rugi diperoleh sesudah biaya seluruh dikurangi modal awal yang diberikan oleh bank.

Karakteristik kredit *Al-Mudharabah* :

1. Dari segi plafon pembiayaan, maka bank dapat membiayai seluruh dana (100%) yang diperlukan pihak debitur tetapi pada umumnya bank hanya memenuhi 70% dari kebutuhan dana debitur. Walaupun begitu berapapun dana yang dibiayai oleh bank, selama hanya satu bank saja yang membiayai, maka jumlah tersebut dianggap 100% bagi bank.
2. Pengusaha berhak melakukan pengelolaan usaha tanpa campur tangan manajemen dari pihak bank, pihak bank berhak melakukan pengawasan.
3. Penarikan kredit dapat dilaksanakan secara bertahap atau sekaligus didepan (*An Flopend*) bergantung pada kebutuhan debitur dan kesepakatan kedua belah pihak.

4. Pengembalian pokok pinjaman dapat dilakukan secara bertahap atau sekaligus diakhir masa pinjaman bergantung dari kemampuan debitur dan kesepakatan kedua belah pihak.
5. Hasil usaha dibagi bersama sesuai kesepakatan (misal 70:30, untuk pengusaha : bank ).
6. Jika tidak bisa menyelesaikan kreditnya sesuai rencana, maka dilakukan penjadwalan ulang.
7. Jika terjadi kerugian atau pailit, jaminan akan disita oleh bank untuk melunasi kredit.
8. Kredit cenderung untuk membiayai modal kerja, walaupun tidak menutup kemungkinan untuk pembiayaan investasi.

Untuk penentuan nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan tawar menawar dan kesepakatan kedua belah pihak diawal perjanjian. Untuk penarikan dan pengembalian pinjaman, khusus kasus investasi penarikan sekaligus didepan tetapi untuk modal kerja kontraktor, pihak bank menetapkan jadwal penarikan sesuai dengan kebutuhan berdasarkan *Cash Flow* proyek yang disepakati. Pengembalian debitur mengembalikan pada batas akhir pinjaman.

Untuk waktu pembayaran sistem bagi hasil dilakukan sepanjang masa pinjamannya belum habis (pokok pinjaman belum lunas). Jika telah lunas tidak ada lagi ikatan bagi hasil dan pembiayaan dinyatakan selesai. Jika nisbah dalam persentase terhadap laba maka perhitungan dan pembayaran bagi hasil dilakukan setelah pembiayaan selesai atau setelah pengembalian pokok pinjaman telah lunas.

Contoh perhitungan untuk mengetahui penggunaan nisbah bagi hasil sebagaimana berikut ini :

Analisis Bank Syariah apabila penggunaan nilai bagi hasil antara 10:90 sampai 50:50 untuk bank : nasabah. Perbandingan ini diperoleh dari hasil studi kelayakan yang ditentukan oleh Bank Syariah.

Dengan data proyek adalah

Kontraktor membutuhkan dana sebesar = Rp. 3.785.845.000,00

Jangka waktu peminjaman = 10 bulan.

Misalnya :

Hasil yang diharapkan oleh Usaha Simpan Pinjam (USP) Bank Syariah misalnya sebesar 10% = Rp. 378.584.500,00.

Total Pengembalian dari kontraktor sebesar

= Dana yang dibutuhkan + Hasil yang diharapkan

= Rp. 3.785.845.000,00 + Rp. 378.584.500,00

= Rp. 4.164.429.500,00

Angsuran Pokok perbulan dari kontraktor

= Dana yang dibutuhkan : Waktu Peminjaman

= Rp. 3.785.845.000,00 /10 bulan

= Rp. 378.584.500,00 .....(A).

Bagi Hasil = Hasil yang diharapkan : Waktu Peminjaman

= Rp. 378.584.500,00/ 10 bulan

= Rp. 37.858.450,00 .....(B).

Kewajiban = Angsuran Pokok perbulan + Bagi Hasil

$$\begin{aligned}
 &= [ A+B ] \\
 &= \text{Rp. } 378.584.500,00 + \text{Rp. } 37.858.450,00 \\
 &= \text{Rp. } 416.442.950,00 \dots\dots\dots\text{C).}
 \end{aligned}$$

Jika menghendaki nisbah bagi hasil 10 % : 90 % dan 50 % : 50 %, maka omset usaha minimal harus sesuai dengan perhitungan (peramalan kekayaan nasabah oleh bank).

$$\begin{aligned}
 \text{Asumsi 1 } \text{ USP} &= \frac{C}{D1} \\
 &= \frac{\text{Rp. } 416.442.950,00}{D1} \times 100 \% \\
 &= 10 \%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 D1 &= \frac{(\text{Rp. } 416.442.950,00 \times 100)}{10} \\
 &= \text{Rp. } 4.164.429.500,00
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Asumsi 2 } \text{ USP} &= \frac{C}{D2} \\
 &= \frac{\text{Rp. } 416.442.950,00}{D2} \times 100 \% \\
 &= 50 \%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 D1 &= \frac{(\text{Rp. } 416.442.950,00 \times 100)}{50} \\
 &= \text{Rp. } 832.885.900,00
 \end{aligned}$$

Nisbah = USP : Nasabah

= 10 % : 90 % dengan kekayaan yang dimiliki ± Rp.4.164.429.500,00

50 % : 50 % dengan kekayaan yang dimiliki ± Rp.832.885.900,00

### 3.5.3 Operasional Kredit Bank Konvensional

Bank Konvensional didalam operasionalnya adalah lembaga keuangan yang dalam melayani jasa simpan pinjam menerapkan bunga atau yang dipinjamkan (kredit) maupun dalam bentuk jasa lainnya. Dari hasil jasa inilah sebuah Bank Konvensional memperoleh hasil usaha terbesar, sehingga bisa bertahan.

Sebagaimana diketahui dalam operasionalnya Bank Konvensional memberikan imbalan berupa bunga (*Interest*) kepada nasabah yang meminjam uang darinya, sehingga tingkat suku bunga atas pinjaman (kredit) lebih tinggi dari pada tingkat suku bunga atas jasa lainnya. Bunga yang diberikan kepada nasabah peminjan (pihak pengutang/kreditor) sudah diketahui jumlah pada awal transaksi proyek ini dengan disepakati persentase tingkat bunga yang bersangkutan.

Perhitungan untuk penetapan *Base Landing Rate* (BLR) bagi fasilitas *Bridging Finance* , dilakukan dengan perhitungan *Cost Plus Pricing* sedangkan perhitungan beban biaya bunga dilakukan secara *Sliding Rate*. Penetapan tingkat suku bunga kredit berdasarkan teknik *Cost Plus Pricing* dengan rumus:

$$\text{Suku bunga kredit} = \text{Cost Of Fund} + \text{Spread}$$

*Cost Of Fund* adalah biaya yang berkaitan dengan pengadaan dana.

*Spread* adalah laba yang diharapkan oleh bank.

Beban biaya bunga berdasarkan teknik *Siding Rate* dihitung dari perkalian tingkat bunga kredit dengan pokok pinjaman atau jumlah komulatif pinjaman (baki debit).

$$\text{Beban biaya bulan ke- } n = i \times \text{komulatif pinjaman bulan ke- } n$$

Jumlah komulatif pinjaman makin lama semakin turun sejalan dengan dilakukan pembayaran pokok pinjaman. Pola pembayaran pokok pinjaman dapat sama setiap bulannya atau sesuai jadwal *Cash Flow* yang disepakati sehingga bunga makin lama makin kecil.

### **3.6 Alat Pemanding**

Alat pemanding yang digunakan dalam studi ini adalah Saldo Kas Akhir, *Return Of Equity* (ROE) dan *Efective Rate of Loan* (ERL).

#### **3.6.1 Saldo Kas Akhir**

Saldo Kas Akhir adalah harta/benda yang tercatat didalam pembukuan pada akhir bulan sesudah adanya penambahan dana dan pengurangan dana pada bulan tersebut.

#### **3.6.2 Efective Rate of Loan (ERL)**

*Efective Rate of Loan* adalah perbandingan antara total biaya/biaya bagi hasil terhadap total pinjaman.

Untuk Bank Konvensional

$$\text{ERL} = \frac{\text{Biaya Bunga}}{\text{Total Pinjaman}}$$

Untuk Bank Syariah

$$\text{ERL} = \frac{\text{Biaya Bagi Hasil}}{\text{Total Pinjaman}}$$

Dengan semakin kecilnya biaya bunga/biaya bagi hasil maka akan memberikan nilai ERL yang semakin kecil. Sehingga dana yang baik adalah yang memberikan nilai ERL yang lebih kecil.

### 3.6.3 Return Of Equity ( ROE )

*Return Of Equity* adalah rasio yang menggambarkan besarnya kembalian atas modal yang ditanamkan atau kemampuan dari modal sendiri untuk menghasilkan keuntungan bagi para pemegang saham.

Besarnya rasio tersebut dihitung dengan membagi besarnya laba yang diperoleh sesudah dikurangi bunga dan pajak dengan jumlah modal sendiri yang diinvestasikan.

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Modal Sendiri}}$$

Dengan semakin besarnya laba yang diperoleh maka nilai ROE akan semakin baik karena nilai ROE yang baik adalah dengan nilai yang semakin tinggi.



## **BAB IV**

### **HASIL DAN ANALISIS DATA PENELITIAN**

#### **4.1 Umum**

Setiap proyek konstruksi baik itu yang berskala besar ataupun kecil dalam pelaksanaannya membutuhkan biaya. Dari sudut pandang *Cash Flow* kontraktor, biaya proyek terdiri atas dua jenis yaitu biaya/dana masuk yang diperoleh dari pemilik proyek dan dana/biaya keluar yang digunakan oleh kontraktor. Dana yang masuk dapat diketahui dari realisasi pekerjaan yang telah diselesaikan dan dapat dilihat pada kurva S, sedangkan dana yang keluar dapat diketahui dari uraian biaya operasional selama proyek berlangsung.

#### **4.2 Analisis Data**

Data yang dianalisis dalam penyusunan laporan tugas akhir ini adalah data *Cash In*, *Cash Out*, dan *Cash Flow* selama proyek berlangsung. Data ini dapat dilihat dari pengeluaran dan pemasukan dana kontraktor selama proyek berlangsung.

##### **4.2.1 Cash In**

Yang dimaksud *Cash In* yaitu semua pendanaan yang masuk selama proyek berlangsung. *Cash In* dapat diketahui dari realisasi pelaksanaan proyek yang

disetujui oleh *Owner*. Proyek ini berlangsung selama 10 bulan pelaksanaan ditambah 3 bulan masa pemeliharaan.

Tabel 4.1 menunjukkan proyek yang mendapatkan *Down Payment* sebesar 20% dari nilai kontrak sesudah dikurangi PPN yaitu Rp 757.169.000 dan tabel 4.2 diasumsikan proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment*. Untuk tabel 4.1 kolom pertama menunjukkan jumlah dari bulan pelaksanaan yaitu selama 10 bulan ditambah 3 bulan masa pemeliharaan, kemudian kolom kedua menunjukkan prestasi kerja yang dapat diketahui dari laporan kurva S pelaksanaan. Dari kurva S dapat diperoleh prestasi pekerjaan tiap bulan yang menunjukkan prestasi pekerjaan pada proyek yang dianalisa sesuai dengan rencana. Kolom ketiga menunjukkan komulatif prestasi dari tiap bulan selama pelaksanaan. Kolom keempat menunjukkan prestasi keuangan yang diperoleh kontraktor, dihitung dari prestasi pekerjaan (kolom ke-2) dikalikan biaya proyek. Kolom kelima menunjukkan potongan untuk pengembalian *Down Payment* (baris ke-1 sampai ke- 9) dan potongan jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari nilai kontrak (baris ke-10). Kolom kelima menunjukkan prestasi keuangan yang diperoleh kontraktor, dihitung dari prestasi pekerjaan (kolom ke-2) dikalikan biaya proyek. Kolom keenam menunjukkan biaya yang didapat oleh kontraktor yang diperoleh dari rumus seperti berikut :

$$X = (P-P')NK - (P-P')UM$$

Rumus  $(P-P')NK - (P-P')UM$  digunakan untuk bulan pertama sampai bulan kesembilan.

Untuk bulan kesepuluh digunakan rumus :

$$X = (95\% - P')NK - (100\% - P')UM$$

Sedangkan untuk bulan ketiga belas mendapatkan *terminj* sebesar 5% dari nilai kontrak setelah masa pemeliharaan selesai. Tabel 4.1 adalah tabel perhitungan prestasi pekerjaan jika proyek mendapatkan *Down Payment*.

Tabel 4.1 Perhitungan Prestasi Pekerjaan jika Proyek mendapatkan *Down Payment*  
Biaya proyek setelah dikurangi PPN =Rp 3.785.845.000,00

<i>Bulan ke-n</i>	<i>Prestasi (%)</i>	<i>Kumulatif (%)</i>	<i>Prestasi (Rp.)</i>	<i>Potongan</i>	<i>Klaim (Rp.)</i>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
0	-	-	-	-	757.169.000
1	0,7873	0,7873	29.805.958	5.961.192	23.844.766
2	0,9973	1,7846	37.756.232	7.551.246	30.204.986
3	3,3322	5,1168	126.151.927	25.230.385	100.921.542
4	20,0781	25,1949	760.125.745	152.025.149	608.100.596
5	11,0807	36,2756	419.498.127	83.899.625	335.598.502
6	8,2447	44,5203	312.131.563	62.426.313	249.705.250
7	20,3651	64,8854	770.991.120	154.198.224	616.792.896
8	25,7503	90,6357	974.866.445	194.973.289	779.893.156
9	2,5234	93,1591	95.532.013	19.106.403	76.425.610
10	6,8409	100	258.985.871	51.797.174	17.896.446
11	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	189.292.000

Tabel 4.2 adalah tabel perhitungan prestasi pekerjaan jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment*. Untuk tabel 4.2 perhitungan termijn/klaim diasumsikan dengan rumus sebagai berikut :

$$X = (P-P') \times (100\%-5\%) \text{ NK}$$

Tabel 4.2 Perhitungan Prestasi Pekerjaan jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Biaya proyek setelah dikurangi PPN =Rp 3.785.845.000,00

<b>Bulan ke-n</b>	<b>Prestasi (%)</b>	<b>Kumulatif (%)</b>	<b>Prestasi (Rp.)</b>	<b>Potongan</b>	<b>Klaim (Rp.)</b>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
0	-	-	-	-	-
1	0,7873	0,7873	29.805.958	1.490.298	28.315.660
2	0,9973	1,7846	37.756.232	1.887.812	35.868.421
3	3,3322	5,1168	126.151.927	6.307.596	119.844.331
4	20,0781	25,1949	760.125.745	38.006.287	722.119.458
5	11,0807	36,2756	419.498.127	20.974.906	398.523.221
6	8,2447	44,5203	312.131.563	15.606.578	296.524.985
7	20,3651	64,8854	770.991.120	38.549.556	732.441.564
8	25,7503	90,6357	974.866.445	48.743.322	926.123.123
9	2,5234	93,1591	95.532.013	4.776.601	90.755.412
10	6,8409	100	258.985.871	12.949.294	246.036.577
11	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	189.292.000

Dari tabel 4.1 dan tabel 4.2 dapat disusun tabel penerimaan dana seperti ditunjukkan pada tabel 4.3 dan tabel 4.4.

Tabel 4.3 Penerimaan Dana Proyek jika mendapatkan *Down Payment*

<b>Bulan ke-n</b>	<b>Prestasi (%)</b>	<b>Down Payment</b>	<b>Prestasi (Rp.)</b>	<b>Klaim (Rp.)</b>
0	-	757.169.000	-	757.169.000
1	0,7873	-	29.805.958	23.844.766
2	0,9973	-	37.756.232	30.204.986
3	3,3322	-	126.151.927	100.921.542
4	20,0781	-	760.125.745	608.100.596
5	11,0807	-	419.498.127	335.598.502
6	8,2447	-	312.131.563	249.705.250
7	20,3651	-	770.991.120	616.792.896
8	25,7503	-	974.866.445	779.893.156
9	2,5234	-	95.532.013	76.425.610
10	6,8409	-	69.693.621	17.896.446
11	-	-	-	-
12	-	-	-	-
13	-	-	189.292.000	189.292.000
<b>Total</b>			3.785.844.750	3.785.844.750

Tabel 4.3 penerimaan dana proyek jika mendapatkan *Down Payment* sebesar 20 % dari biaya proyek setelah dikurangi PPN sebesar Rp. 757.169.000,00. Tabel 4.4 penerimaan dana proyek jika tidak mendapatkan *Down Payment*. Tabel 4.3 dan tabel 4.4 baris prestasi (%) dan prestasi (Rp) didapatkan dari tabel 4.1 dan tabel 4.2 sedangkan jumlah penerimaan diperoleh dari kolom klaim dalam rupiah.

Tabel 4.4 Penerimaan Dana Proyek jika tidak mendapatkan *Down Payment*

<i>Bulan ke-n</i>	<i>Prestasi (%)</i>	<i>Down Payment</i>	<i>Prestasi (Rp.)</i>	<i>Klaim (Rp.)</i>
0	-	-	-	-
1	0,7873	-	29.805.958	28.315.660
2	0,9973	-	37.756.232	35.868.421
3	3,3322	-	126.151.927	119.844.331
4	20,0781	-	760.125.745	722.119.458
5	11,0807	-	419.498.177	398.523.221
6	8,2447	-	312.131.563	296.524.985
7	20,3651	-	770.991.120	732.441.564
8	25,7503	-	974.866.445	926.123.123
9	2,5234	-	95.532.013	90.755.412
10	6,8409	-	258.985.871	246.036.577
11	-	-	-	-
12	-	-	-	-
13	-	-	-	189.292.000
<b>Total</b>			3.785.844.750	3.785.844.750

#### 4.2.2 Cash Out

*Cash Out* dapat disusun dari uraian Biaya Operasional kontraktor. Dari uraian Biaya Operasional dapat diketahui biaya material, biaya upah tenaga, sewa alat dan gaji karyawan yang dikeluarkan selama proyek dilaksanakan. Kemudian biaya tersebut dijumlahkan dan hasilnya seperti pada tabel 4.5.

Tabel 4.5 Cash Out

<i>Bulan ke-n</i>	<i>Biaya material</i>	<i>Upah Tenaga</i>	<i>Sewa Alat</i>	<i>Sub kontaktor</i>	<i>Gaji karyawan</i>	<i>Jumlah Pengeluaran</i>
1	122.427.900	11.832.000	8.190.000	5.400.000	12.850.000	-160.699.900
2	182.971.100	5.448.000	7.650.000	8.256.000	12.850.000	217.175.100
3	276.103.340	32.716.000	12.550.000	9.235.000	12.850.000	343.454.340
4	558.523.750	19.250.000	15.550.000	13.513.000	12.850.000	619.686.750
5	386.912.000	97.137.000	17.950.000	17.456.000	12.850.000	532.305.000
6	324.706.120	44.358.000	17.050.000	10.569.000	12.850.000	409.533.120
7	268.706.120	157.196.000	17.950.000	12.485.000	12.850.000	469.187.120
8	224.302.120	128.429.000	13.200.000	3.463.000	12.850.000	382.244.120
9	153.355.500	126.545.000	5.400.000	1.238.000	12.850.000	299.388.500
10	43.338.000	32.411.000	5.400.000	1.015.000	12.850.000	95.014.000

### 4.2.3 Cash Flow

Tabel *Cash Flow* dapat disusun dari tabel 4.3 dan tabel 4.4 *Cash In* (pemasukan) dan tabel 4.5 *Cash Out* (pengeluaran) dengan cara mencari selisih antara *Cash In* dan *Cash Out*. Jika nilai akhir dari *Cash Flow* adalah positif (+) maka penerimaan laba bersih ada dan jika nilai akhir *Cash Flow* adalah negatif (-) maka proyek mengalami kekurangan dana. Sehingga untuk nilai *Cash Flow* dapat dilihat pada tabel 4.6 dan tabel 4.7.

Tabel 4.6 *Cash Flow* Proyek mendapatkan *Down Payment*

<i>Bulan ke-n</i>	<i>Jml penerimaan</i>	<i>Jml Pengeluaran</i>	<i>Net Cash /bulan</i>	<i>Net Cash Flow</i>
0	757.169.000	-	757.169.000	757.169.000
1	23.844.766	-160.699.900	-136.855.134	620.313.866
2	30.204.986	-217.175.100	-186.970.114	433.343.752
3	100.921.542	-343.454.340	-242.532.798	190.063.454
4	608.100.596	-619.686.750	-11.586.154	179.224.800
5	335.598.502	-532.305.000	-196.706.498	-17.481.698
6	249.705.250	-409.533.120	-159.827.600	-177.309.298
7	616.792.896	-469.187.120	147.605.776	-29.703.522
8	779.893.156	-382.244.120	397.649.036	367.945.514
9	76.425.610	-299.388.500	-222.962.890	144.982.624
10	17.896.446	-95.014.000	-77.117.554	67.865.070
11	-	-	-	67.865.070
12	-	-	-	67.865.070
13	189.292.000	-	189.292.000	256.157.070

Tabel 4.6 dapat dibuat grafik seperti pada lampiran 11.

Pada tabel 4.6 proyek yang mendapatkan *Down Payment* dapat dilihat nilai akhir *Net Cash Flow* bulan pertama, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, dan kesembilan menunjukkan nilai negatif (-) yang berarti proyek mengalami kekurangan dana. Sedangkan pada bulan ketujuh, kedelapan dan kesepuluh menunjukkan nilai positif (+) yang berarti proyek tidak membutuhkan dana dari luar untuk pelaksanaan proyek pada bulan tersebut.



Tabel 4.7 *Cash Flow* Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

<i>Bulan ke-n</i>	<i>Jml penerimaan</i>	<i>Jml Pengeluaran</i>	<i>Net Cash /bulan</i>	<i>Net Cash Flow</i>
0	-		0	0
1	28.315.660	-160.699.900	-132.384.240	-132.384.240
2	35.864.421	-217.175.100	-181.306.679	-313.690.919
3	119.844.311	-343.454.340	-223.610.029	-537.300.948
4	722.119.458	-619.686.750	102.432.708	-434.868.240
5	398.523.221	-532.305.000	-133.781.779	-568.650.019
6	296.524.985	-409.533.120	-113.008.135	-681.658.154
7	732.441.564	-469.187.120	263.254.444	-418.403.710
8	926.123.123	-382.244.120	543.879.003	125.475.293
9	90.755.412	-299.388.500	-208.633.088	-83.157.795
10	246.036.577	-95.014.000	151.022.577	67.864.782
11	-	-	-	67.864.782
12	-	-	-	67.864.782
13	189.292.000	-	189.292.000	256.156.782

Tabel 4.7 dapat dibuat grafik seperti pada lampiran 12.

Pada tabel 4.7 proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment* dapat dilihat nilai akhir *Net Cash Flow* bulan pertama, kedua, ketiga, kelima, keenam dan kesembilan menunjukkan nilai negatif (-) yang berarti proyek kekurangan dana. Sedangkan pada bulan keempat, ketujuh, kedelapan dan kesepuluh tidak membutuhkan dana dari luar untuk pelaksanaan proyek pada bulan tersebut.

### 4.3 Analisis Kredit Perbankan

Dalam analisis kredit perbankan yang akan dianalisis yaitu data dalam proyek konstruksi yang sudah berupa *Cash Flow*. Dalam hal ini akan dianalisis menggunakan kedua sistem pembiayaan yaitu sistem Bank Konvensional dan Bank Syariah yang masing-masing mempunyai karakteristik sendiri-sendiri.

#### 4.3.1 Analisis Sistem Pembiayaan dengan Bank Konvensional

Analisis pembiayaan dengan Bank Konvensional menggunakan data *Cash Flow* proyek dari tabel 4.6 dan tabel 4.7 sehingga dapat diketahui kekurangan dana yang terjadi pada bulan-bulan tertentu. Sedangkan perhitungan kekurangan dana dengan meminjam dari Bank Konvensional dengan asumsi jika proyek mendapatkan *Down Paymen* dan jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* yang perhitungannya dapat dilihat pada lampiran 1 sampai lampiran 6 (tabel 1 sampai tabel 18).

Peminjaman dana yang harus dicari untuk proyek yang mendapatkan *Down Payment* terjadi bulan kelima, keenam dan ketujuh. Dan peminjaman dana yang harus dicari untuk proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment* terjadi bulan kesatu, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh dan bulan kesembilan.

Sedangkan untuk pengembalian pinjaman ditambah beban biaya bunga dilakukan setelah mendapatkan *terminj/prestasi* pekerjaan dibayar, dengan asumsi pengembalian dilakukan pada akhir bulan setelah uang didapatkan. Dan perhitungan beban biaya bunga menggunakan teori perkalian tingkat bunga kredit dengan pokok pinjaman (jumlah komulatif pinjaman) *Sliding Rate*

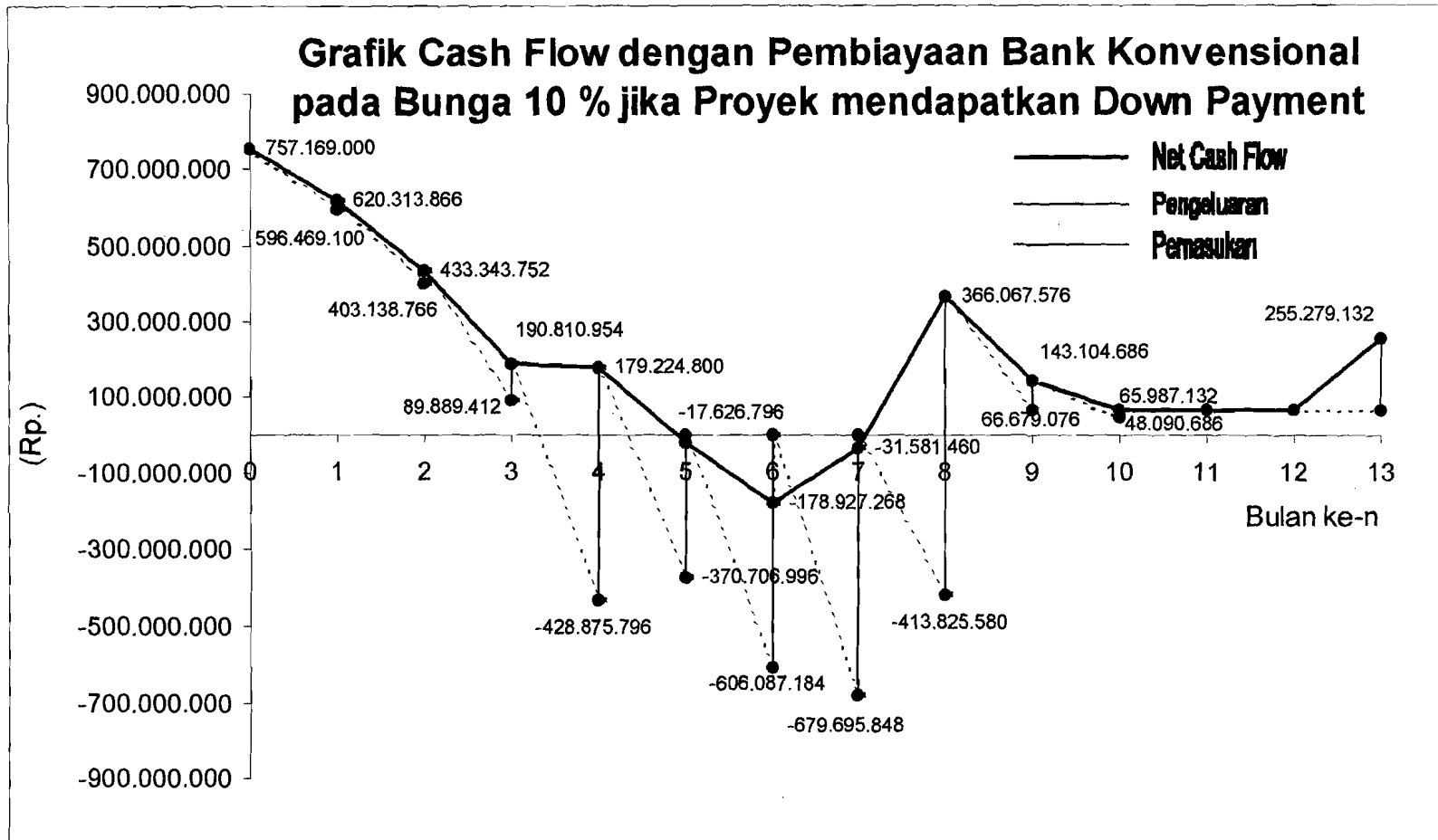
**a. Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment**

Analisis saldo kas akhir sistem pembiayaan dari Bank Konvensional jika proyek mendapatkan *Down Payment* seperti pada tabel 4.8 yang perhitungannya dapat dilihat didalam lampiran 1 sampai lampiran 3.

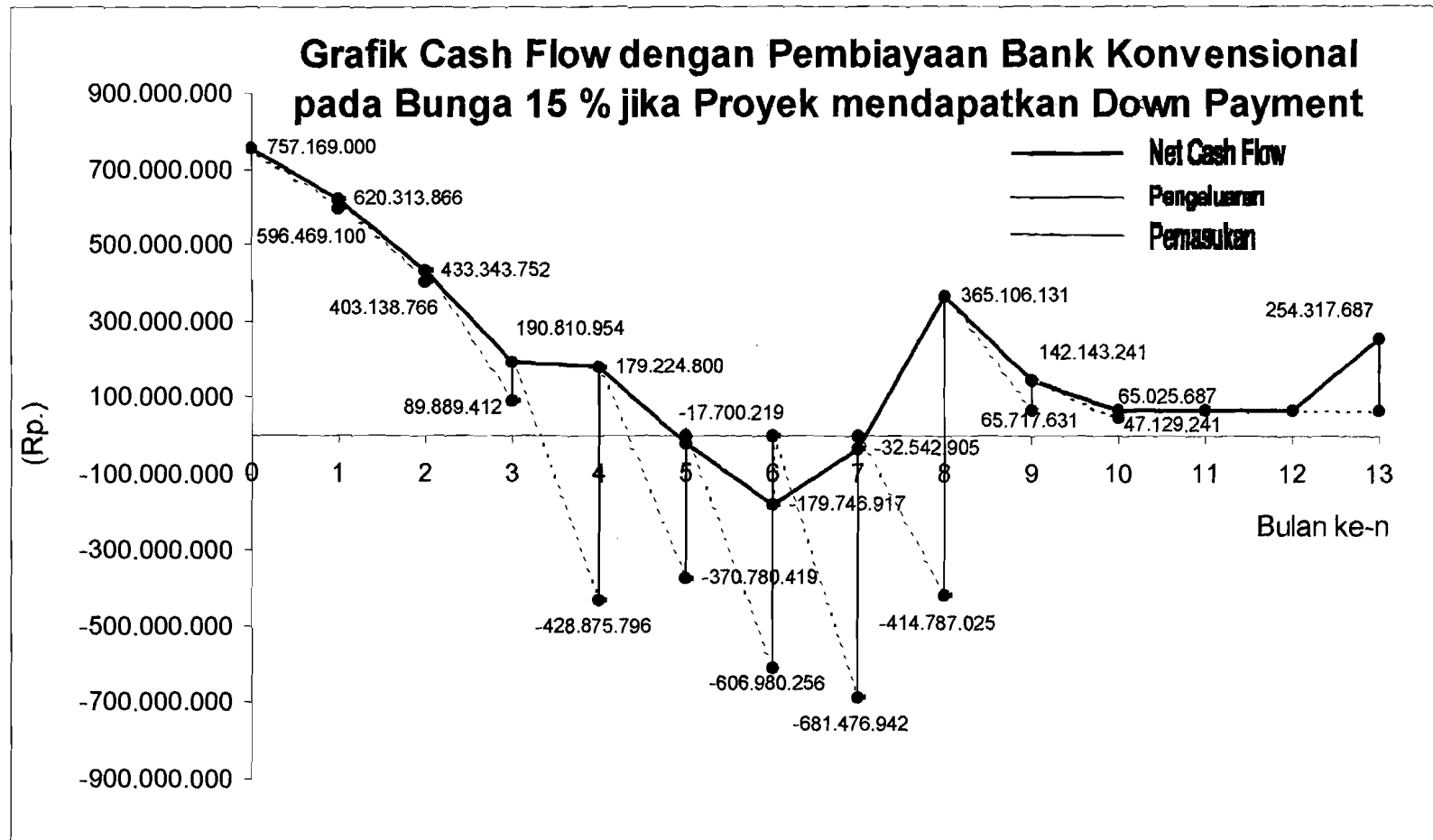
Tabel 4.8 Analisis Saldo Kas Akhir Bank Konvensional jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

<b>Bunga (%)</b>	<b>Saldo Kas Akhir Rp. (proyek mendapatkan Down Payment)</b>
10	255.279.132
15	254.317.687
20	253.348.729
25	252.388.588
30	251.411.763
35	250.420.403
40	249.445.370
45	248.439.095
50	247.425.262

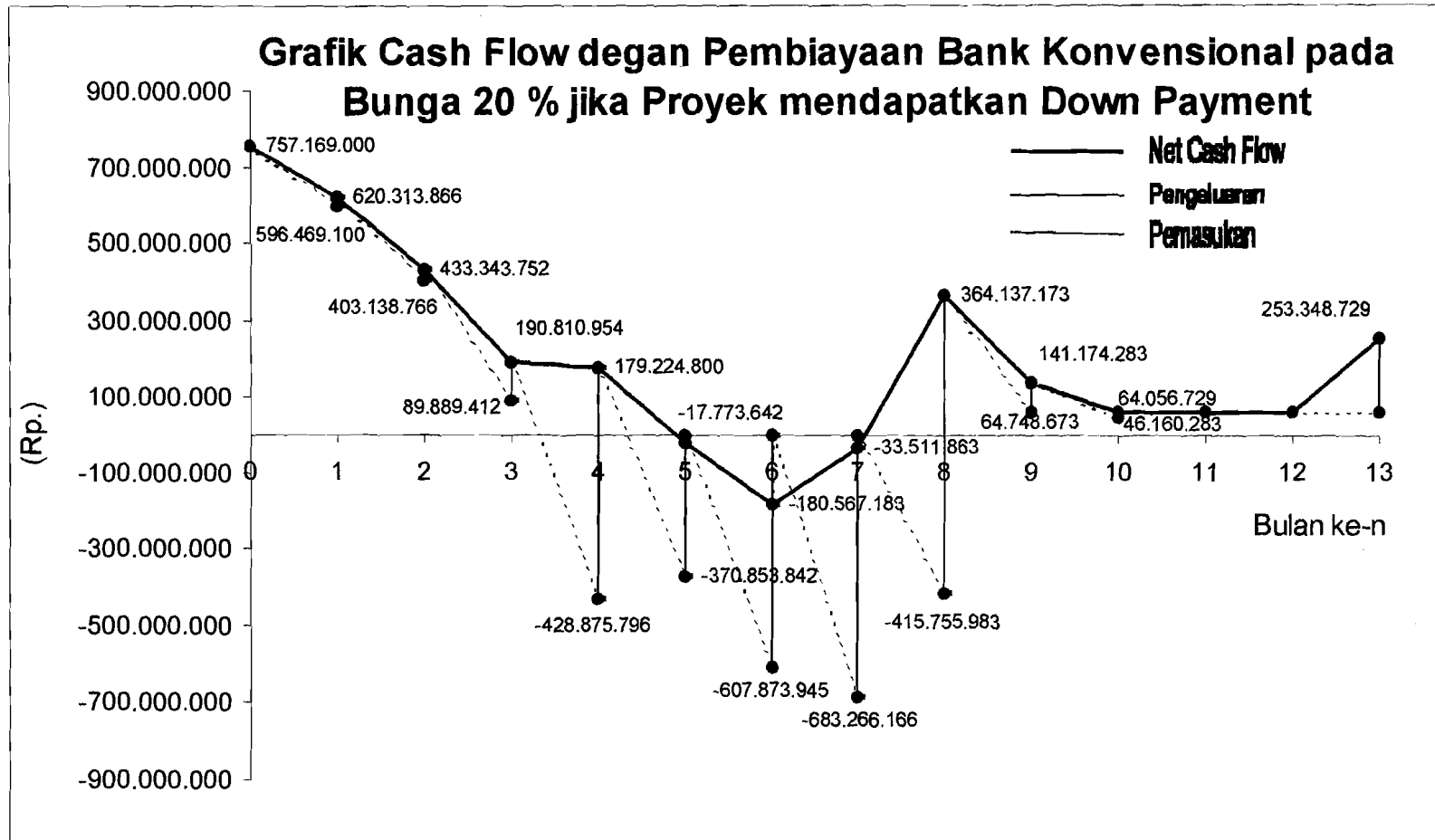
Sehingga dari tabel analisis saldo kas akhir jika proyek mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.8 atau dari lampiran 1 sampai lampiran 3 dapat dilihat *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Konvensional jika proyek mendapatkan *Down Payment* pada grafik 4.1 sampai grafik 4.9 (grafik *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Konvensional).



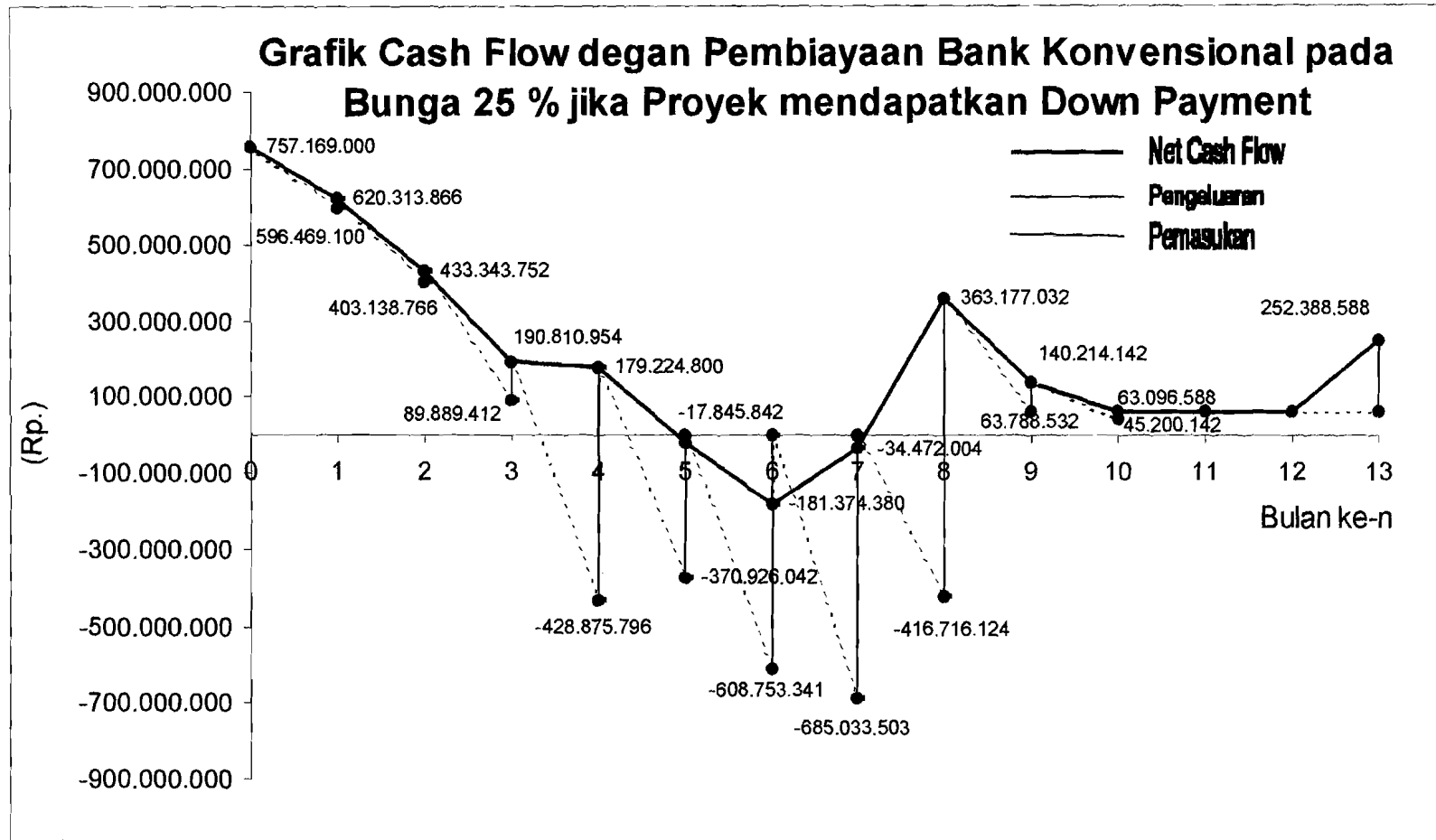
Grafik 4.1 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 10 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



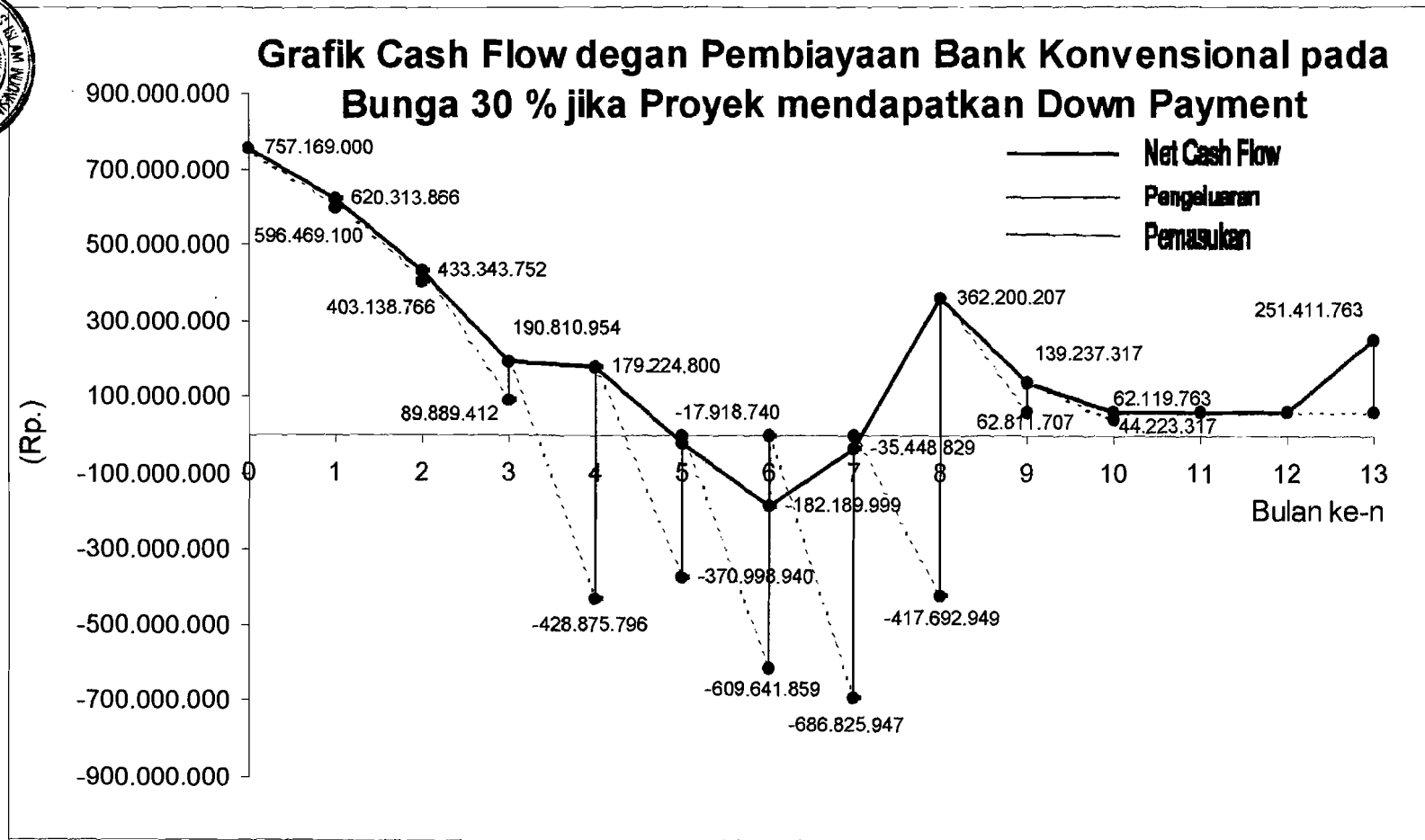
Grafik 4.2 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 15 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



Grafik 4.3 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 20 % jika Proyek mendapatkan Down Payment

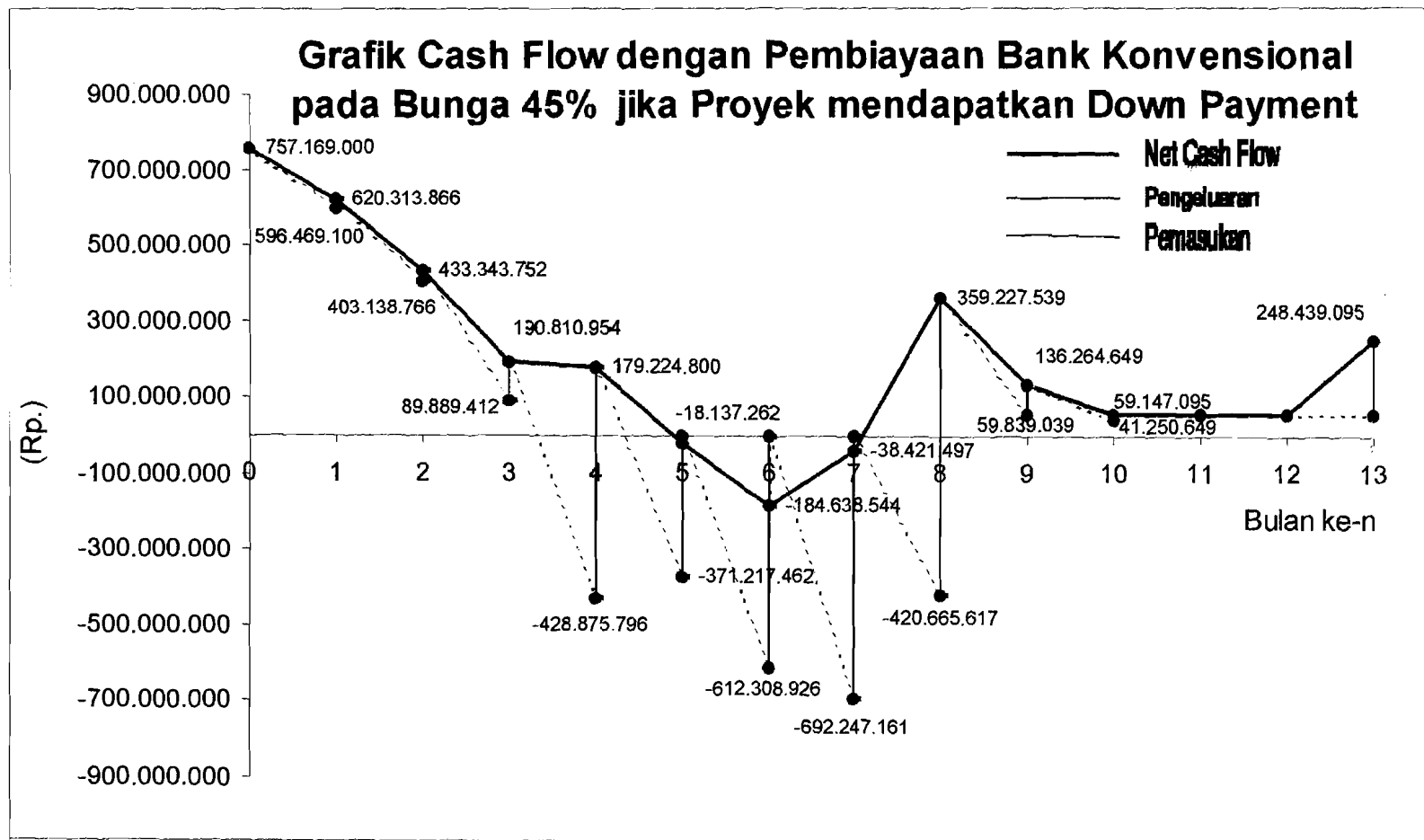


Grafik 4.4 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 25 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

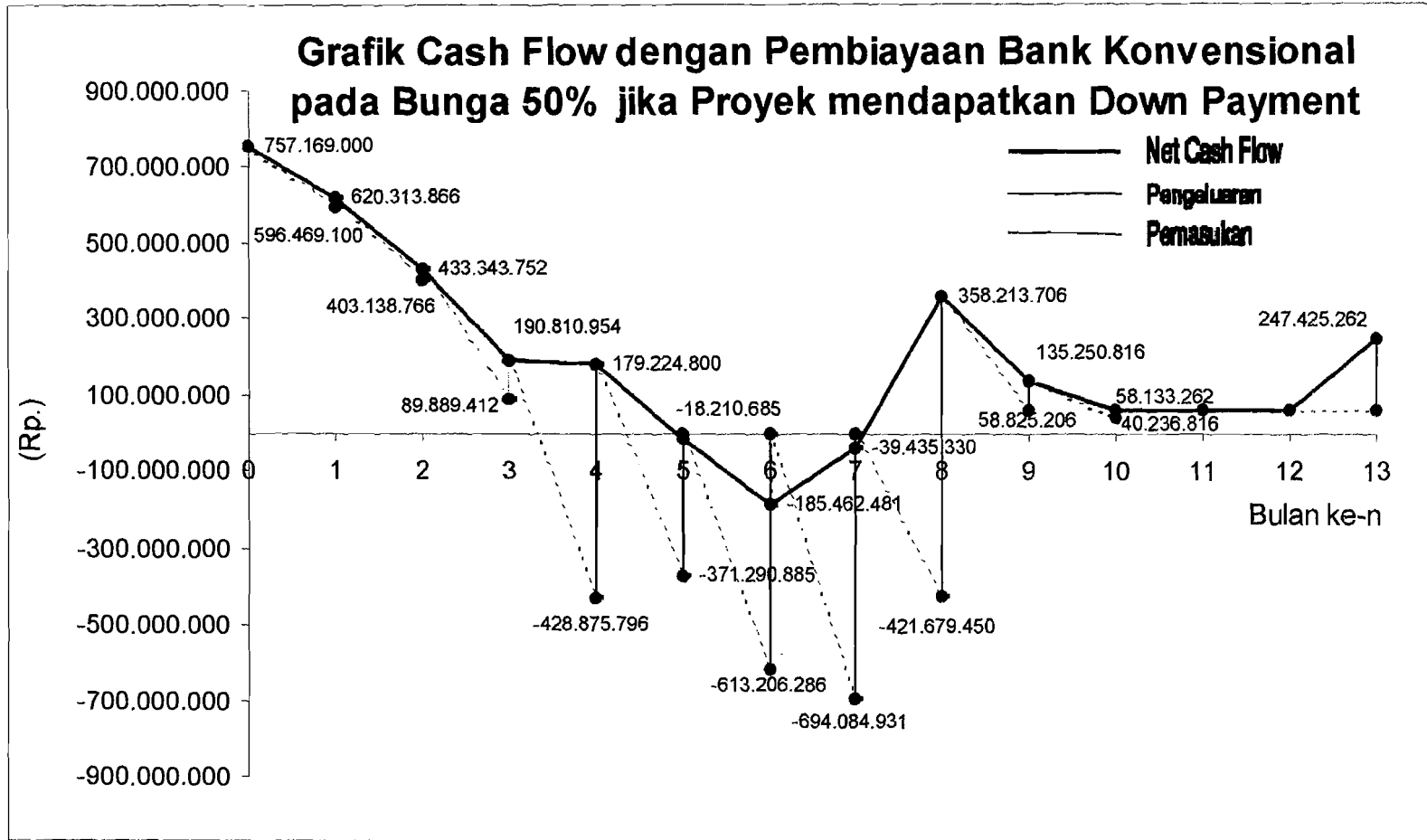


Grafik 4.5 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 30 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*





Grafik 4.8 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 45 % jika Proyek mendapatkan Down Payment



Grafik 4.9 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 50 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

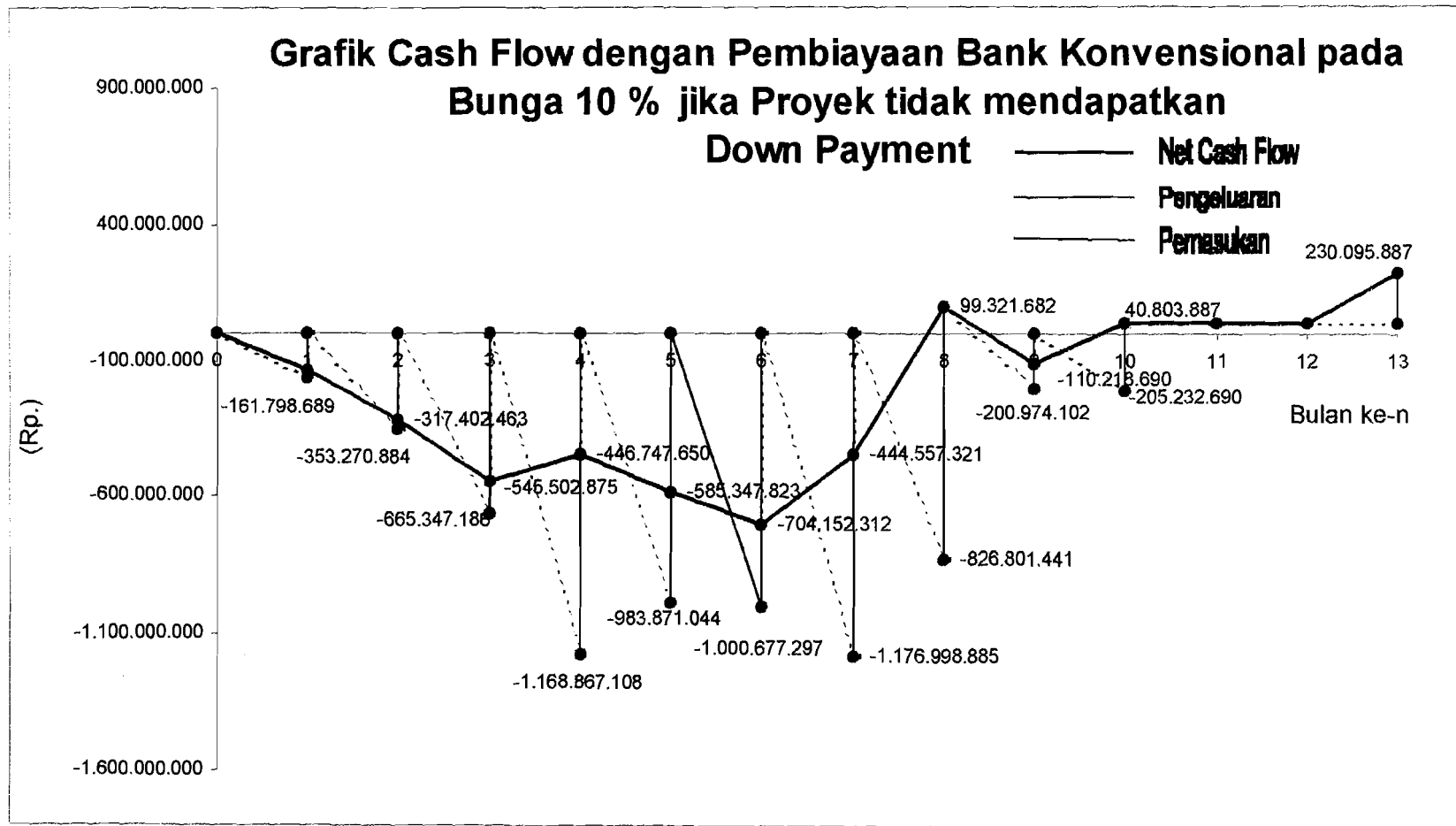
**b. Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment**

Analisis sistem pinjaman dari Bank Konvensional jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* seperti pada tabel 4.9 yang perhitungannya dapat dilihat didalam lampiran 4 sampai lampiran 6.

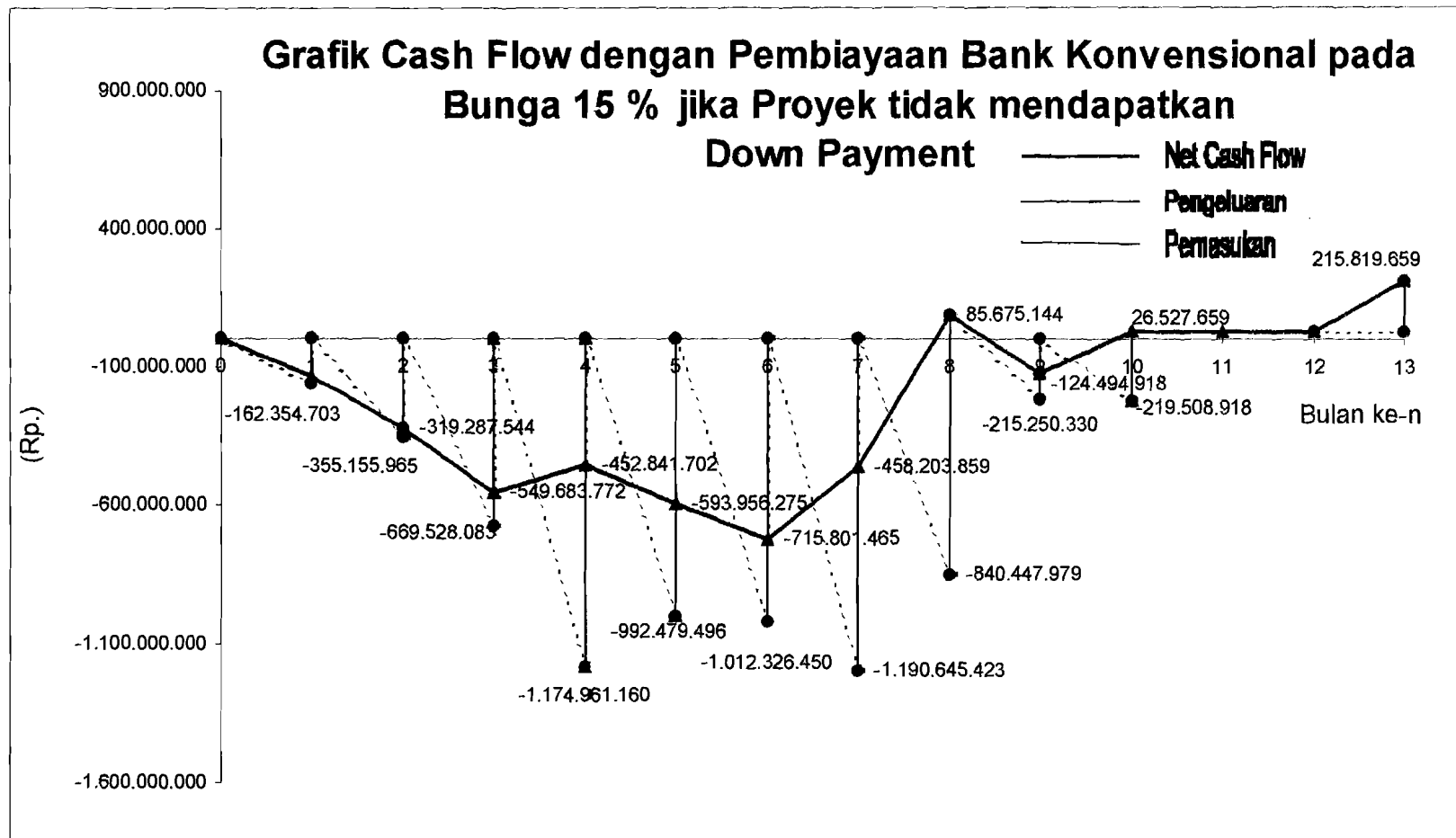
Tabel 4.9 Analisis Saldo Kas Akhir Bank Konvensional jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

<b>Bunga (%)</b>	<b>Saldo Kas Akhir Rp. (proyek tidak mendapatkan Down Payment)</b>
10	230.095.887
15	215.819.659
20	201.140.884
25	186.243.843
30	170.456.631
35	153.987.078
40	137.345.174
45	119.704.546
50	101.448.891

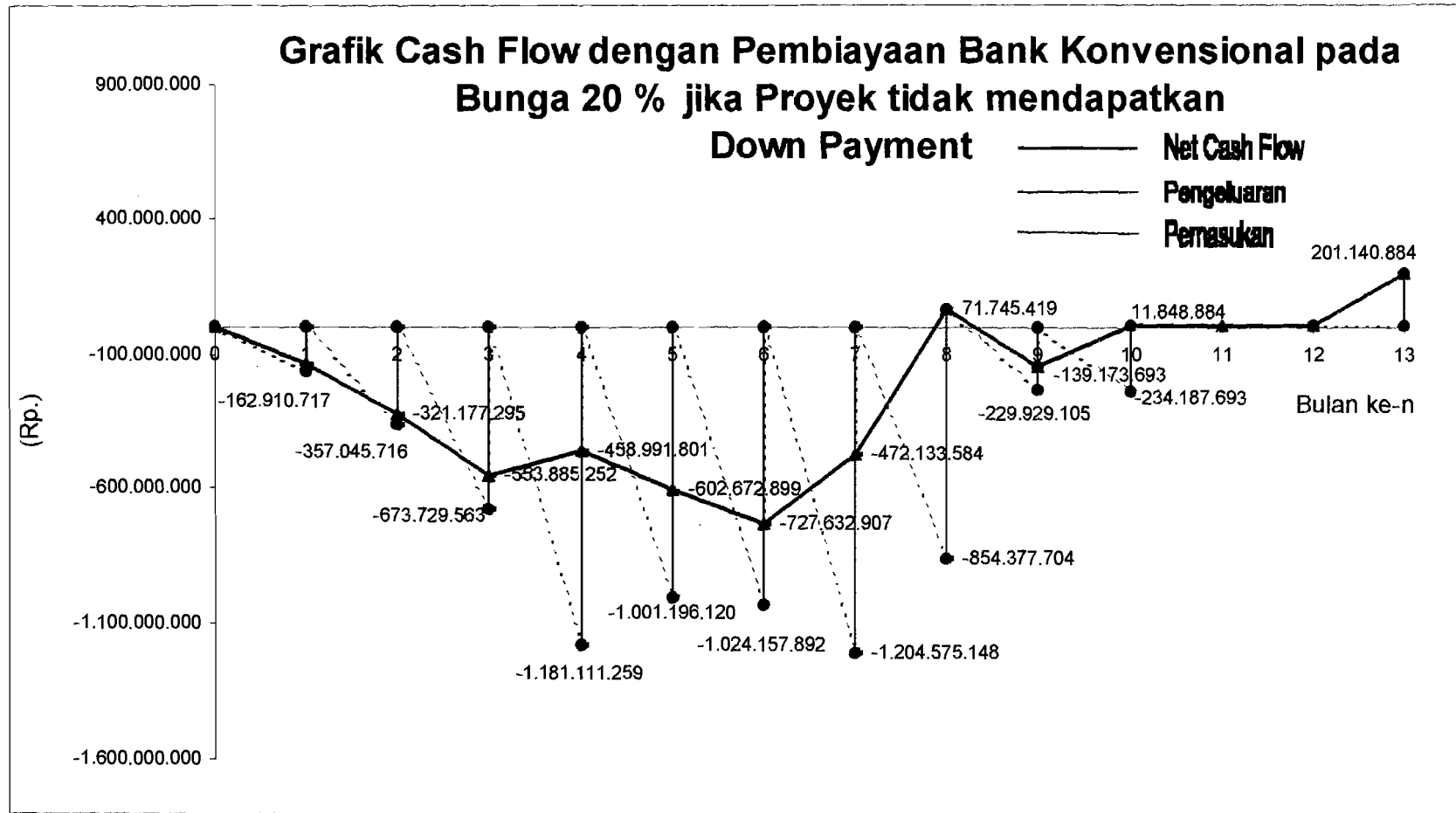
Sehingga dari tabel analisis saldo kas akhir jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.9 atau dari lampiran 4 sampai lampiran 6 dapat dilihat *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Konvensional jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* pada grafik 4.10 sampai grafik 4.18 (grafik *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Konvensional jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment*).



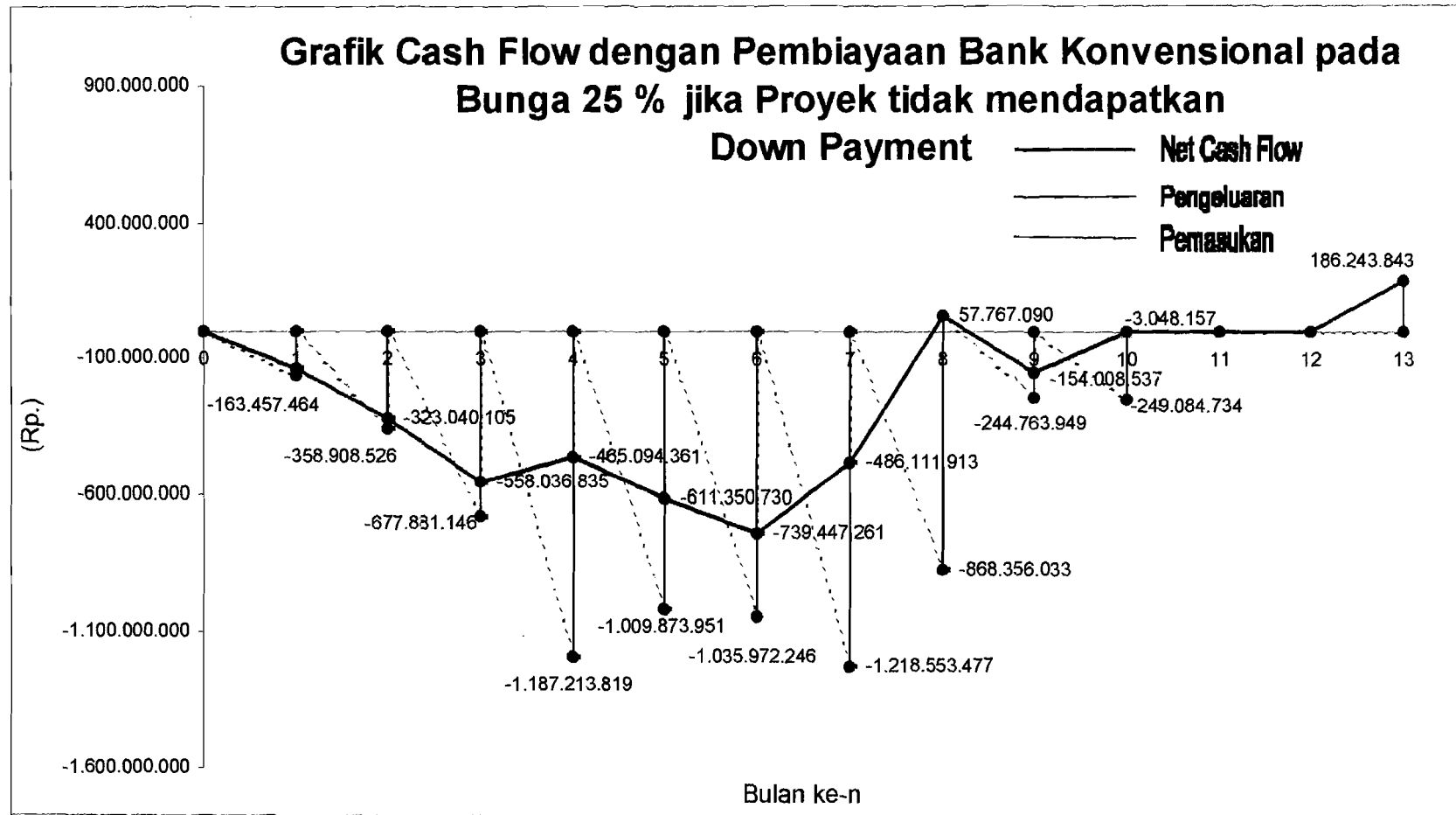
Grafik 4.10 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 10 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



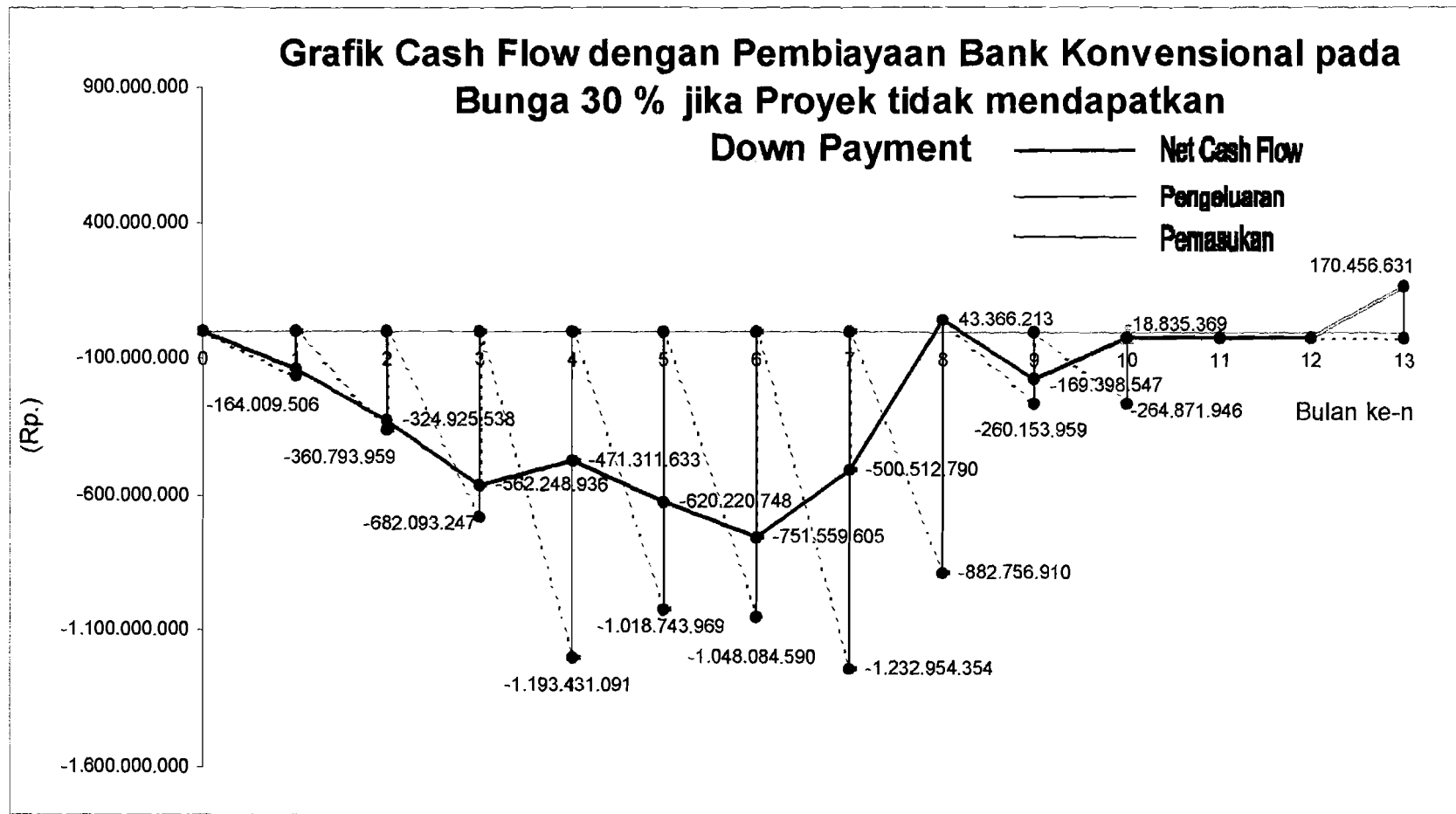
Grafik 4.11 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 15 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



Grafik 4.12 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 20 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

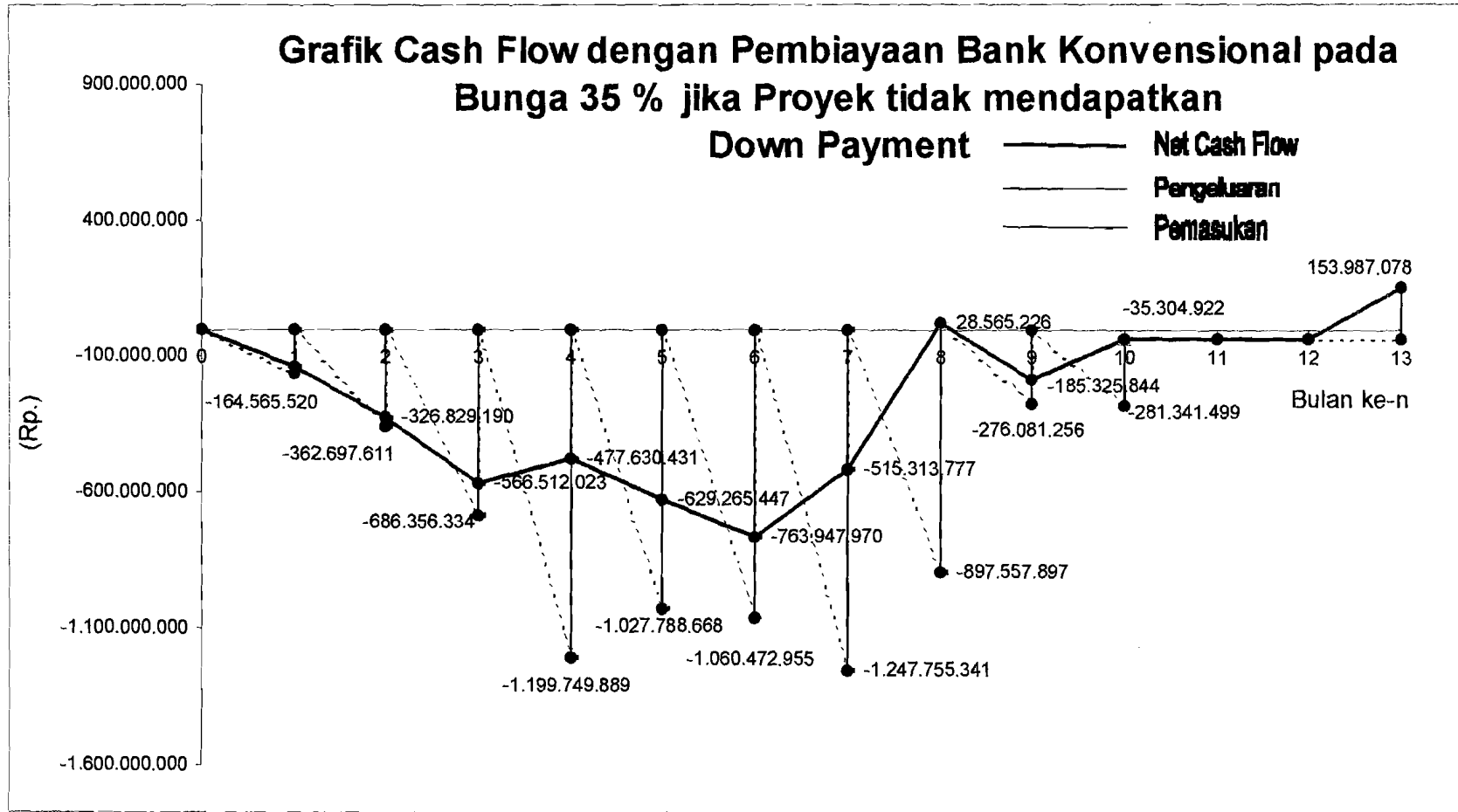


Grafik 4.13 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 25 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

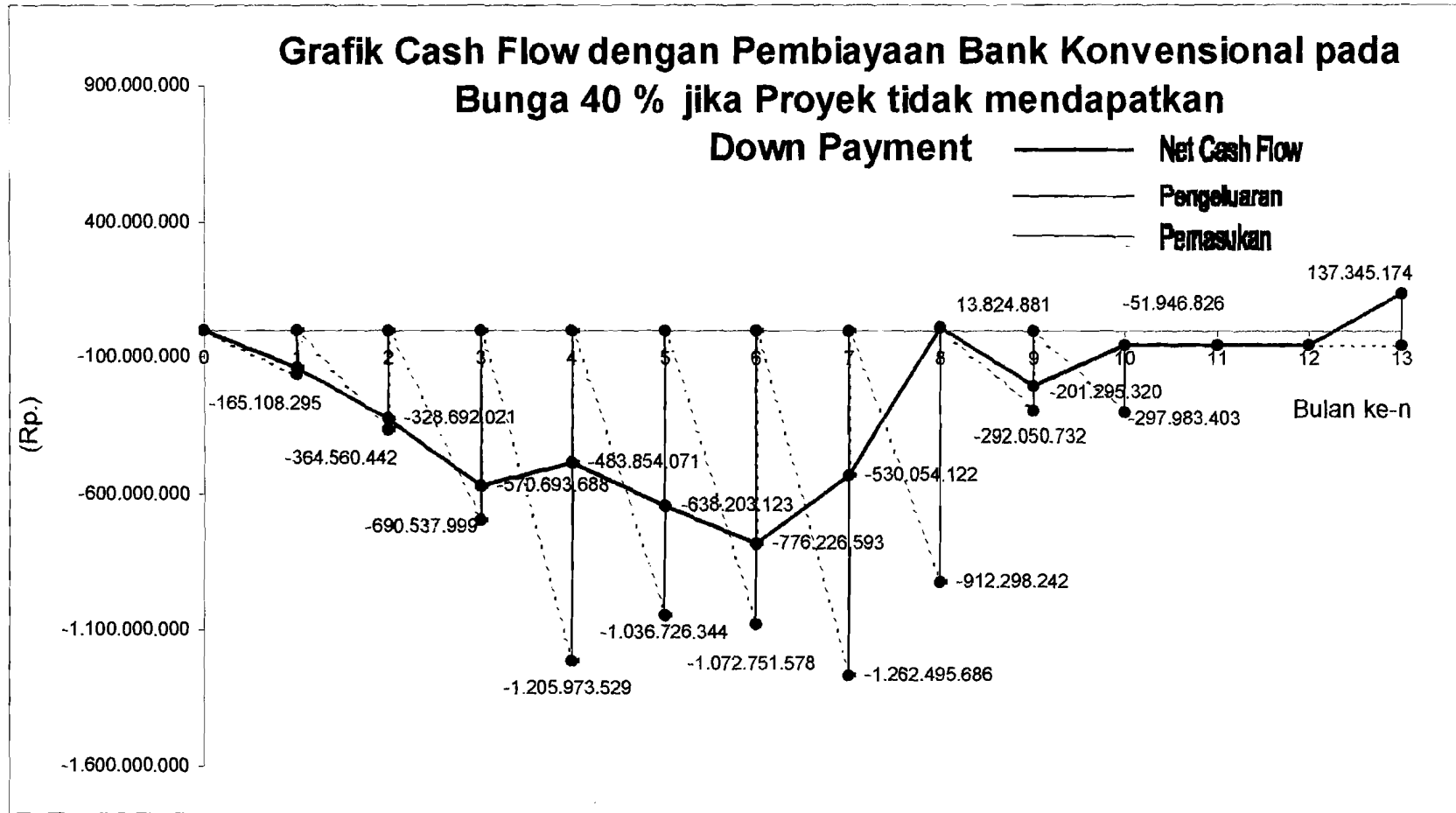


Grafik 4.14 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 30 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

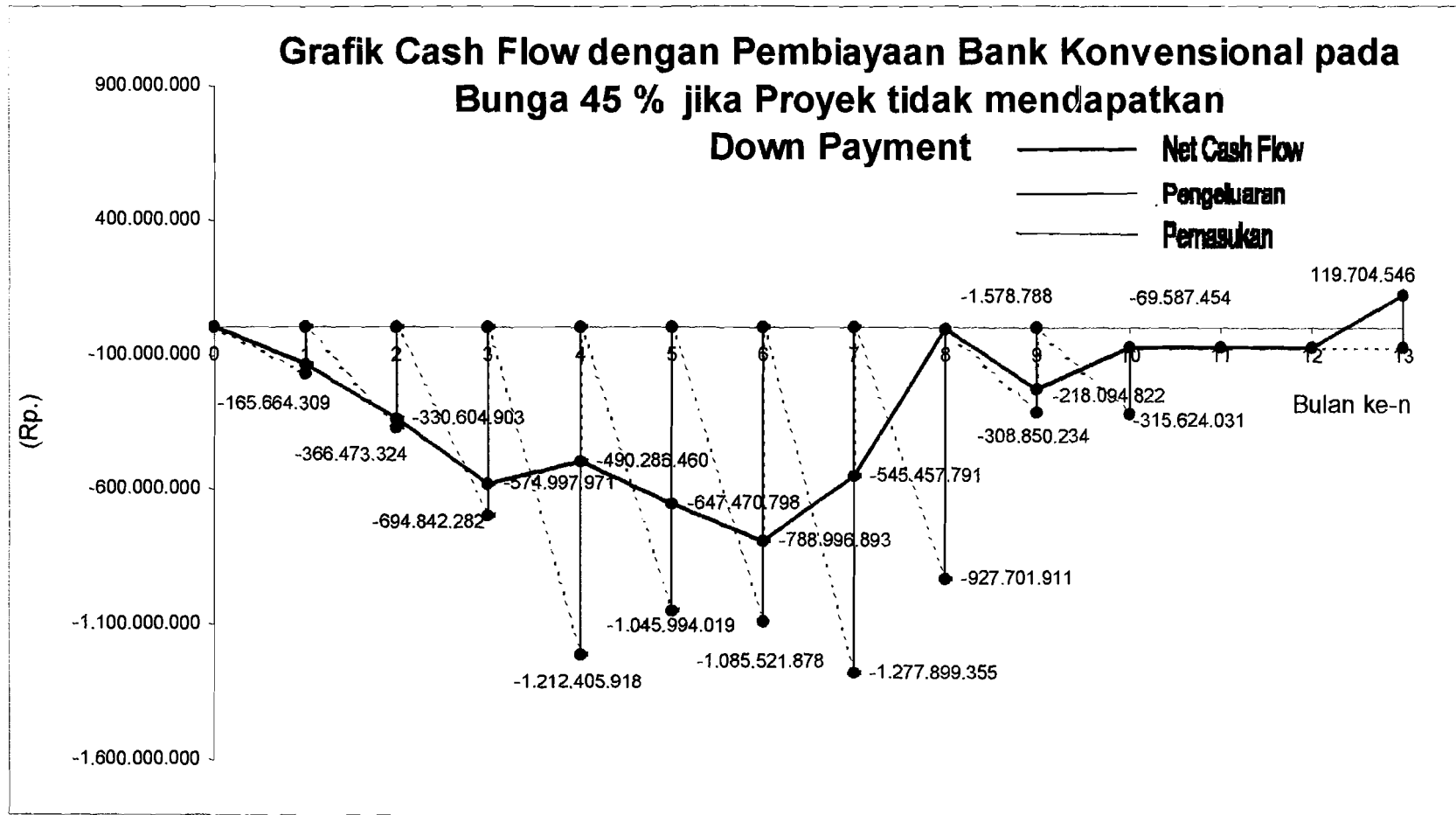




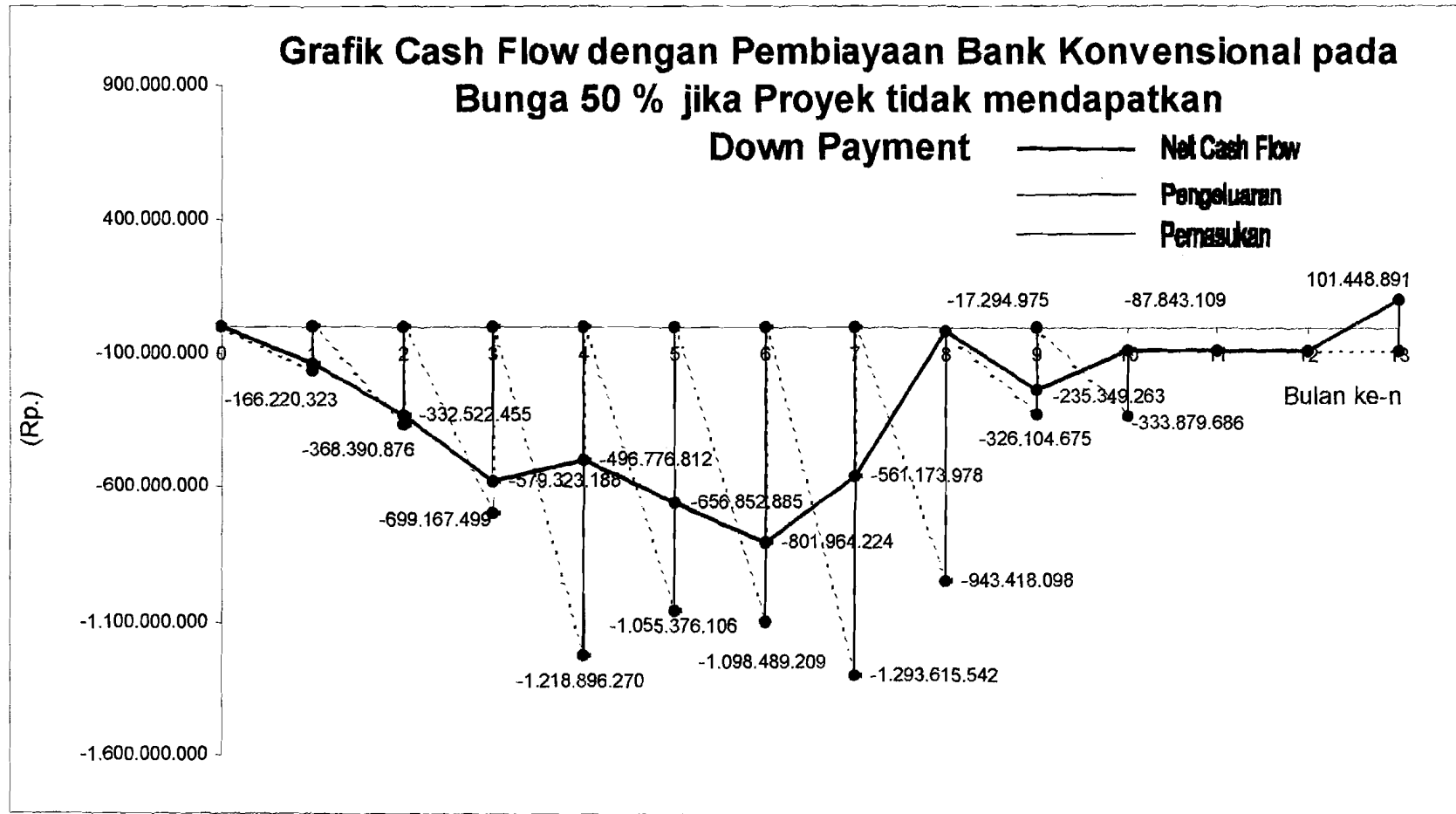
Grafik 4.15 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 35 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



Grafik 4.16 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 40 % jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



Grafik 4.17 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 45 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



Grafik 4.18 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 50 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

**c. Saldo Kas Akhir Sistem Pembiayaan jika Proyek mendapatkan Down Payment dan tidak mendapatkan Down Payment**

Pada perhitungan lampiran 1 sampai lampiran 6 perhitungan saldo kas akhir proyek dengan pembiayaan Bank Konvensional jika mendapatkan *Down Payment* dan tidak mendapatkan *Down Payment* atau seperti pada tabel 4.10 menunjukkan perbedaan keuntungan yang disebabkan proyek mendapatkan *Down Payment* dan tidak mendapatkan *Down Payment* yang mempengaruhi neraca perhitungan. Nilai saldo kas akhir apabila proyek mendapatkan *Down Payment* lebih tinggi dari nilai saldo kas akhir proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment*.

Tabel 4.10 Saldo Kas Akhir Proyek dengan Sistem Pembiayaan Bank Konvensional

<b>Bunga (%)</b>	<b>Saldo Kas Akhir Rp. (proyek mendapatkan Down Payment)</b>	<b>Saldo Kas Akhir Rp. (proyek tidak mendapatkan Down Payment)</b>
10	255.279.132	230.095.887
15	254.317.687	215.819.659
20	253.348.729	201.140.884
25	252.388.588	186.243.843
30	251.411.763	170.456.631
35	250.420.403	153.987.078
40	249.445.370	137.345.174
45	248.439.095	119.704.546
50	247.425.262	101.448.891

#### 4.3.2 Analisis Sistem Pembiayaan dengan Bank Syariah

Dalam analisis Bank Syariah ini akan dibahas mengenai perhitungan dari nilai bagi hasil dan analisis perhitungan data-data yang ada.

Analisis pembiayaan dengan Bank Syariah menggunakan data *Cash Flow* proyek dari tabel 4.6 (tabel *Cash Flow* proyek mendapatkan *Down Payment*) dan tabel 4.7 (tabel *Cash Flow* proyek tidak mendapatkan *Down Payment*) sehingga dapat diketahui kekurangan dana yang terjadi pada bulan-bulan tertentu. Sedangkan perhitungan kekurangan dana dengan peminjaman dari Bank Syariah dengan asumsi jika proyek mendapatkan *Down Payment* sebesar 20% dari nilai kontrak sesudah dikurangi PPN yaitu Rp 757.169.000 dan jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* yang perhitungannya dapat dilihat pada lampiran 7 sampai lampiran 8.

Peminjaman dana yang harus dicari untuk proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment* terjadi bulan kesatu, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh dan bulan kesembilan. Dan peminjaman dana yang harus dicari untuk proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment* terjadi bulan kesatu, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh dan bulan kesembilan.

Jangka waktu pembiayaan adalah sesuai dengan kekurangan dana dan untuk pengembalian pinjaman dilakukan pada tiap bulan sesuai dengan kesepakatan dan perhitungan biaya bagi hasil dilakukan pada akhir proyek/proyek selesai. Tata cara perhitungan bagi hasil dihitung berdasarkan pendapatan (hasil usaha) nasabah, bukan keuntungan yang diperoleh nasabah.

Besarnya nisbah bagi hasil untuk pembiayaan ditentukan sesuai kesepakatan antara Bank Syariah dengan kontraktor. Penentuan bagi hasil tersebut oleh Bank

dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat keuntungan yang ingin diperoleh Bank Syariah itu sendiri.

Pada laporan tugas akhir ini perhitungan bagi hasil dilakukan pada akhir proyek/saldo kas akhir proyek, dengan ketentuan peminjaman dana dan pembagian bagi hasil dilakukan selama 12 bulan. Sedangkan untuk peminjaman dana dilakukan pada saat kekurangan dana dengan pengembalian dilakukan pada tiap bulan berikutnya sesuai dengan perjanjian

Karena pelaksanaan proyek selama 10 bulan ditambah 3 bulan masa pemeliharaan maka bagi hasilnya dilaksanakan selama dua kali yaitu bulan kesepuluh dan bulan ketigabelas. Bagi hasil dihitung pada bulan kesepuluh karena proyek selesai pada bulan kesepuluh dan tiga bulan berikutnya merupakan bulan pemeliharaan bangunan sehingga tidak ada sirkulasi keuangan.

**a. Saldo Kas akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment**

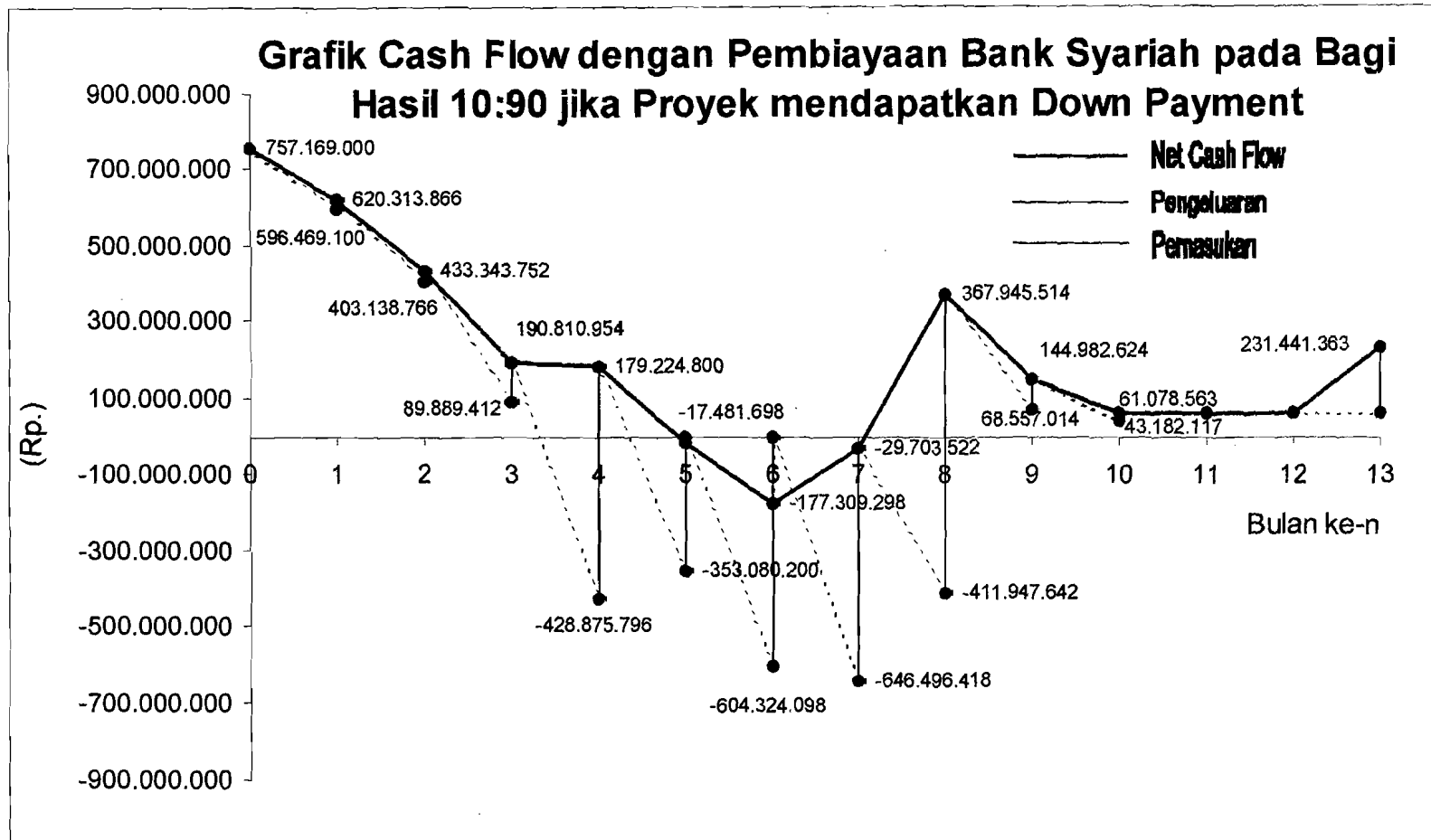
Analisis saldo kas akhir sistem pembiayaan dari Bank Syariah jika proyek mendapatkan *Down Payment* seperti pada tabel analisis saldo kas akhir jika proyek mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.11 yang perhitungannya dapat dilihat didalam lampiran 7.

Tabel 4.11 Analisis Saldo Kas Akhir Bank Syariah jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

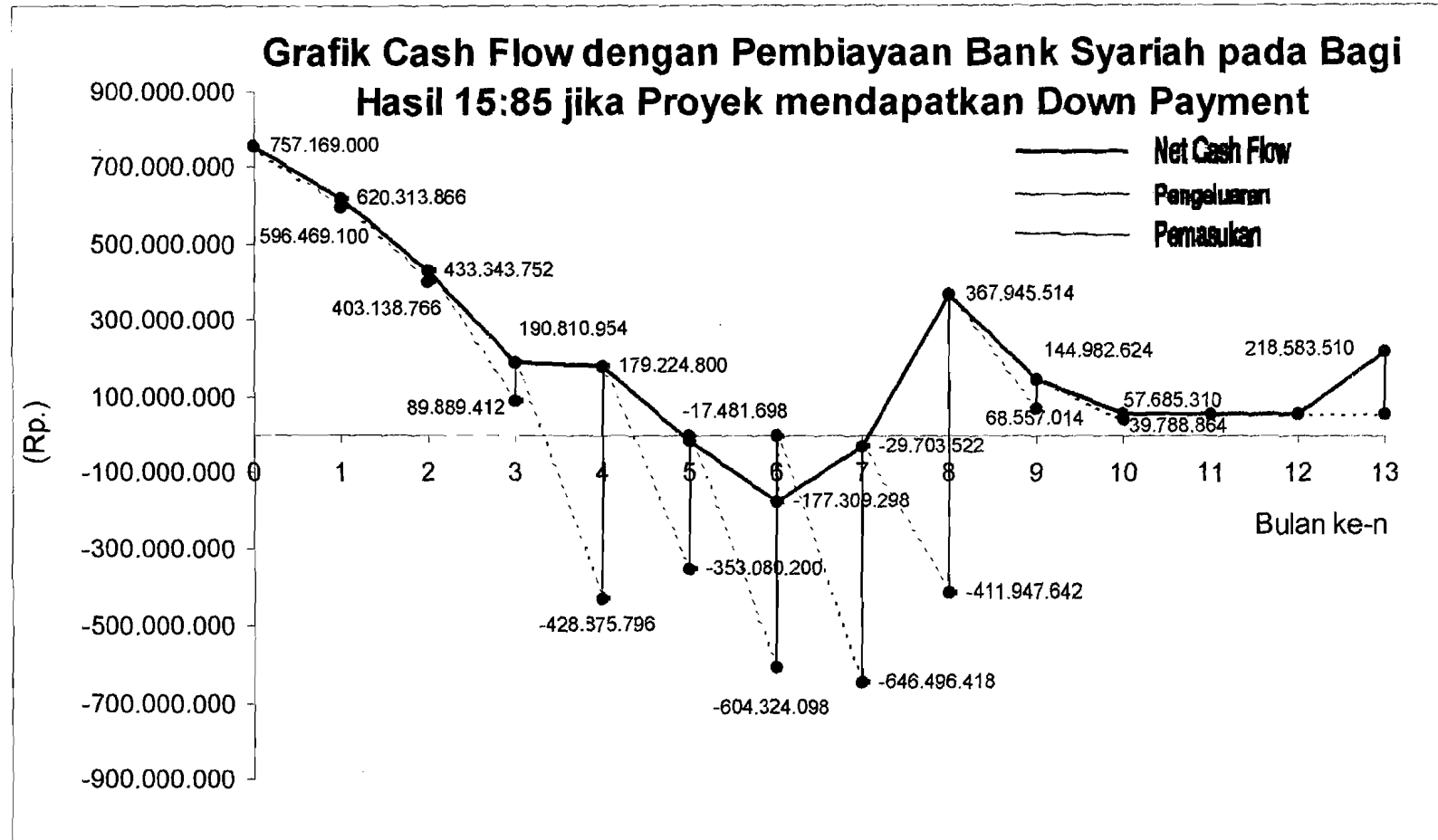
<b>Bagi Hasil</b>	<b>Saldo Kas Akhir Rp. (proyek mendapatkan <i>Down Payment</i>)</b>
10:90	231.441.363
15:85	218.583.510
20:80	205.725.656
25:75	192.867.803
30:70	180.009.949
35:65	167.152.096
40:60	154.294.242
45:55	141.436.389
50:50	128.578.535

Sehingga dari tabel analisis saldo kas akhir jika Proyek mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.11 atau dari lampiran 7 dapat dilihat *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Syariah jika proyek mendapatkan *Down Payment* pada grafik 4.19 sampai grafik 4.27 (grafik *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Syariah jika proyek mendapatkan *Down Payment*).

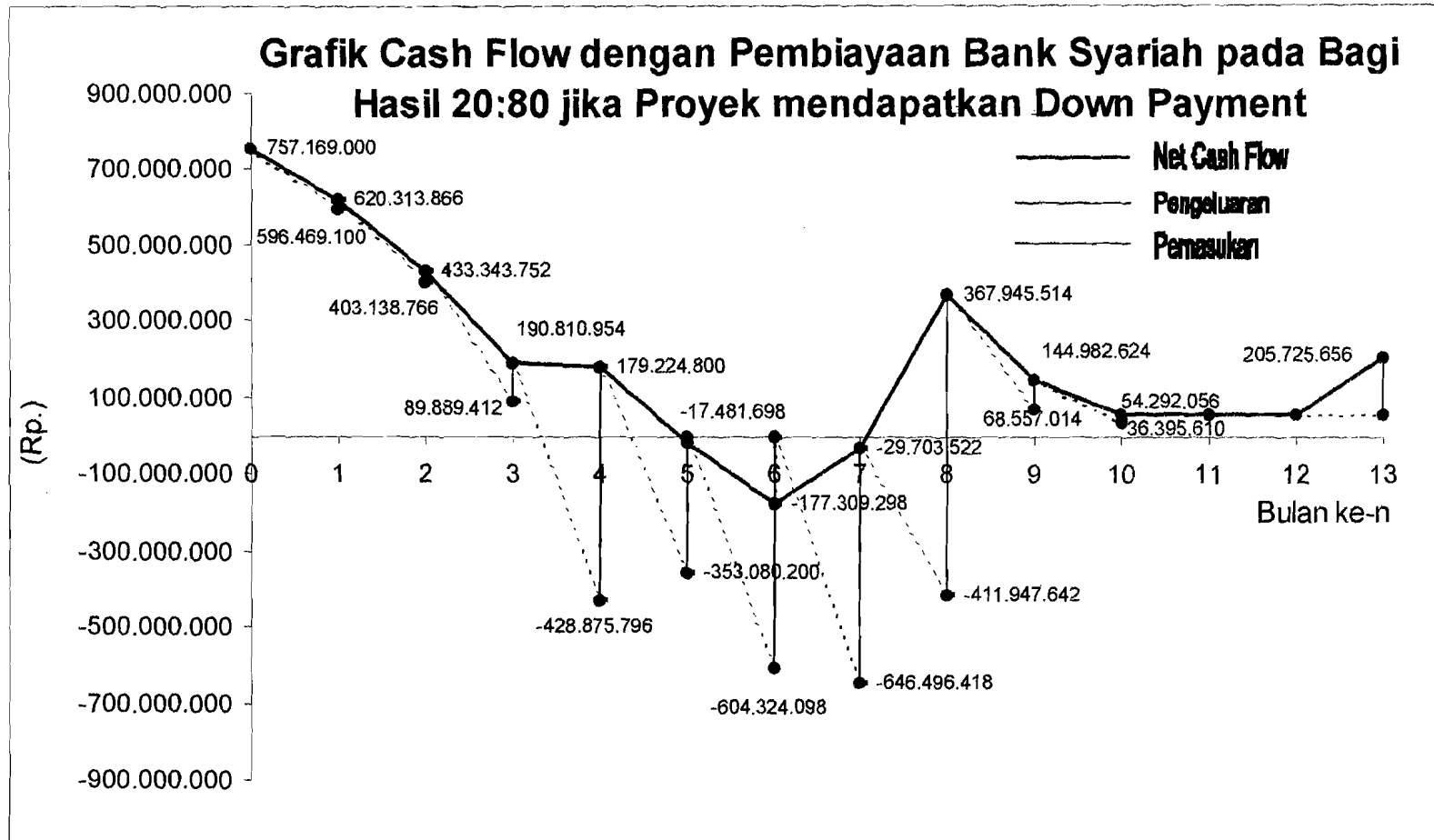




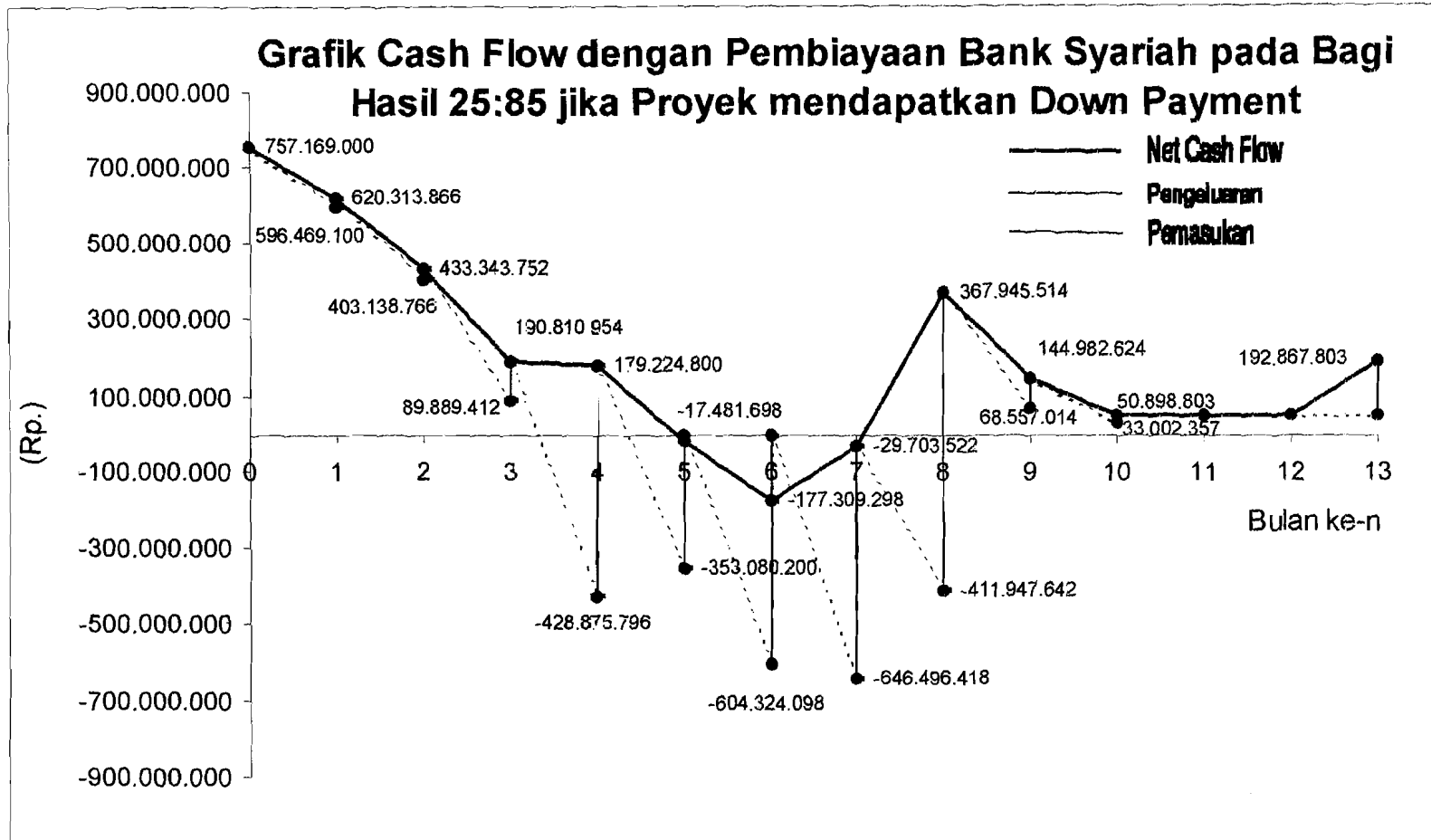
Grafik 4.19 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 10:90 jika Proyek mendapatkan Down Payment



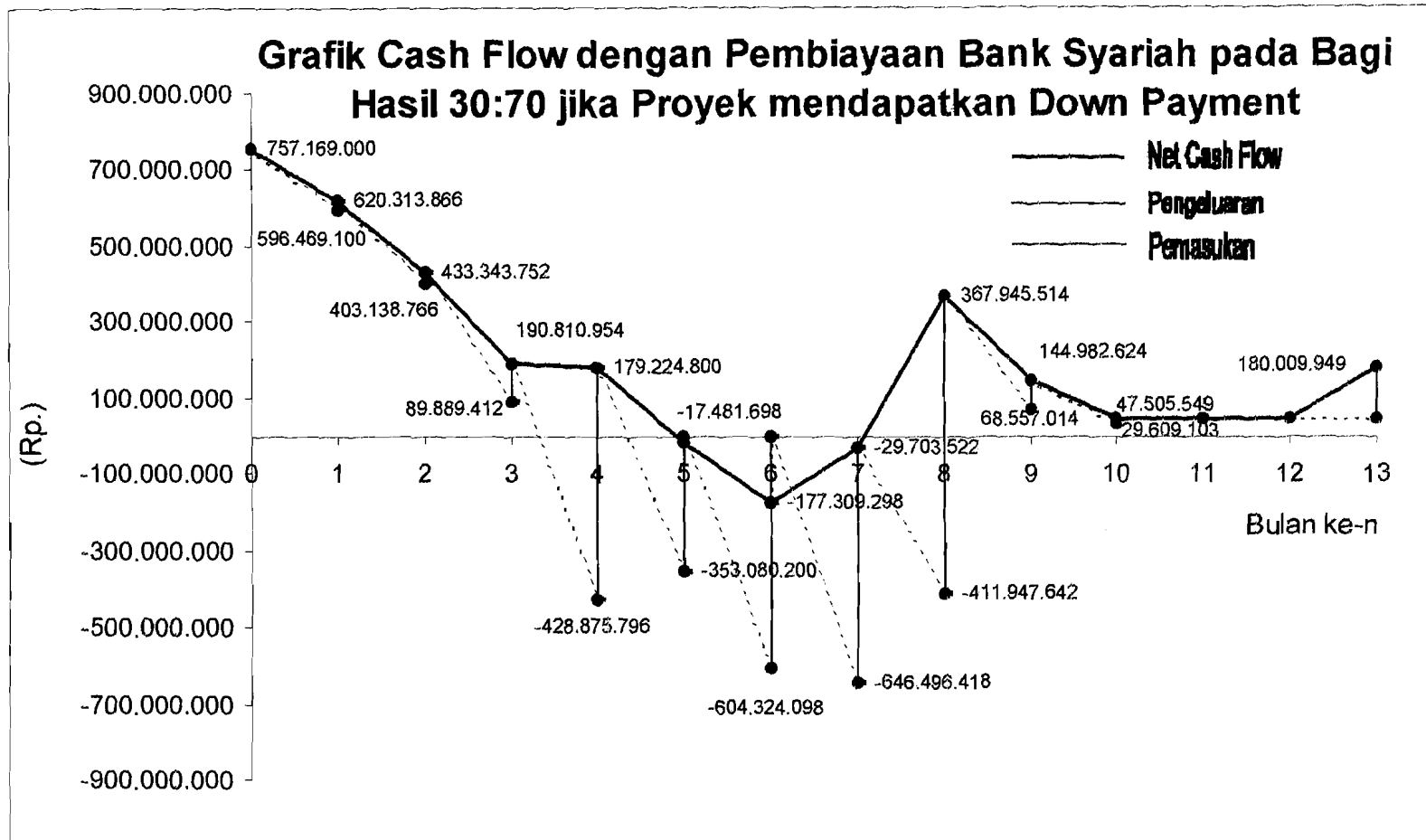
Grafik 4.20 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 15:85 jika Proyek mendapatkan Down Payment



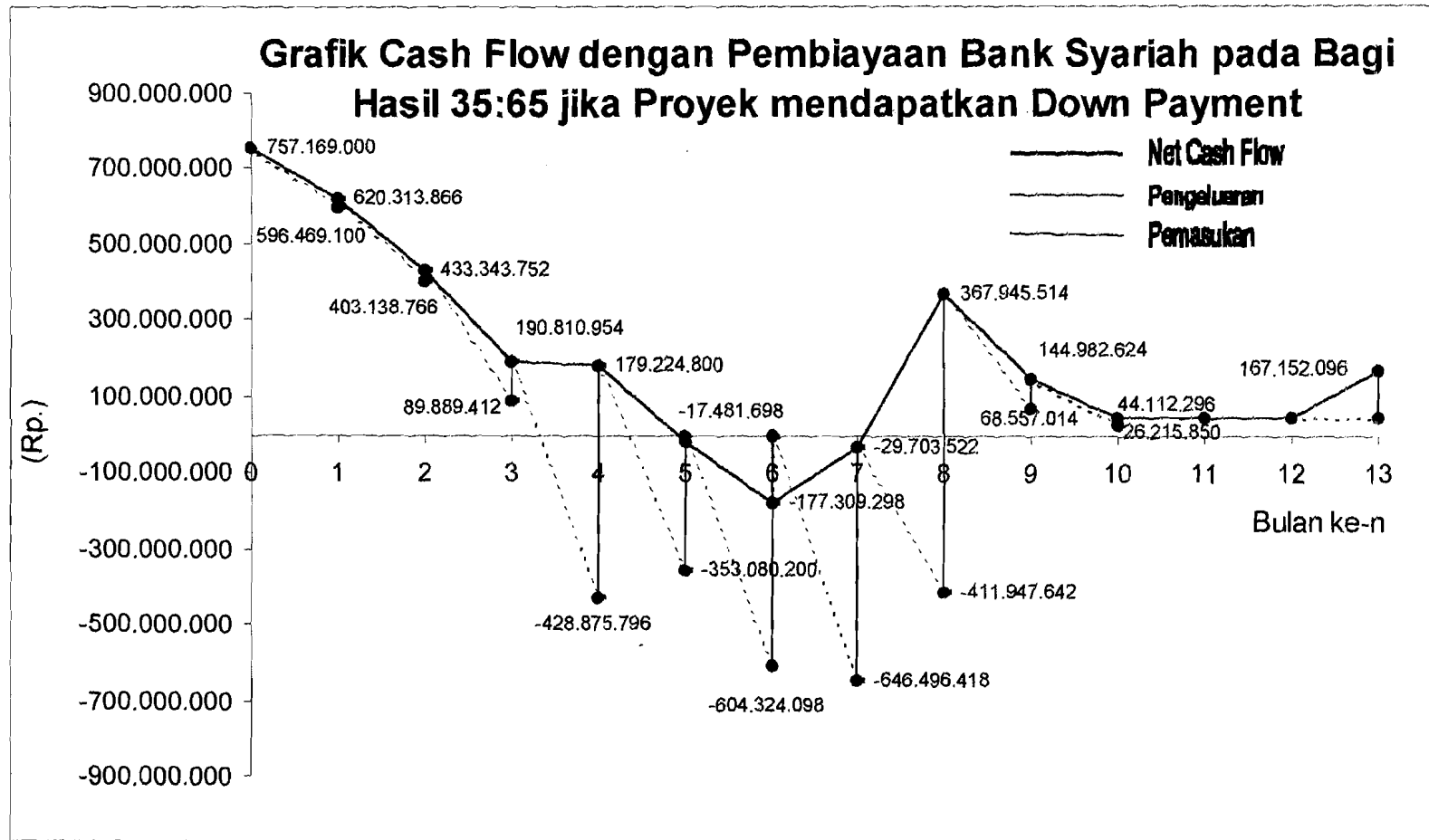
Grafik 4.21 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 20:80 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



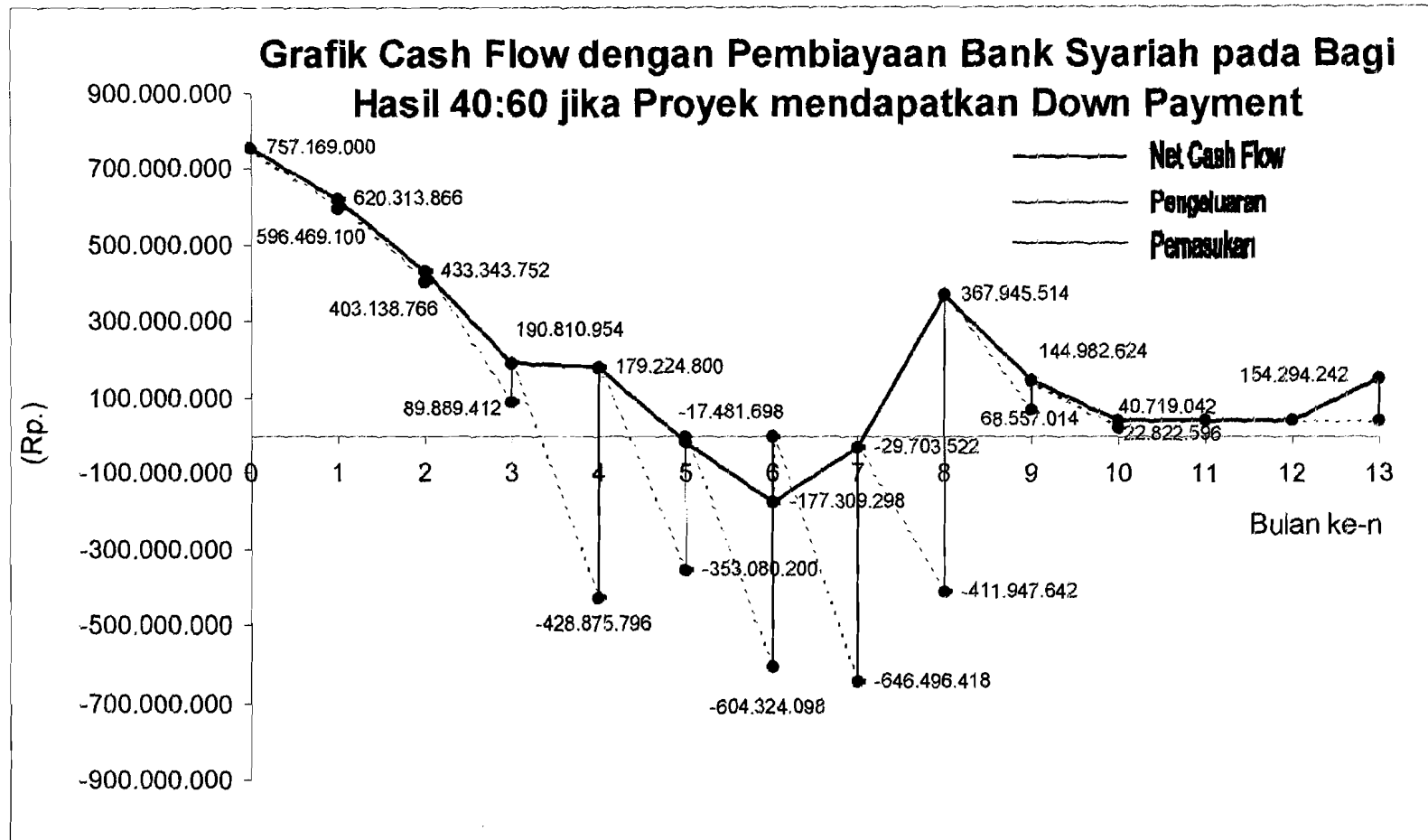
Grafik 4.22 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 25:85 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



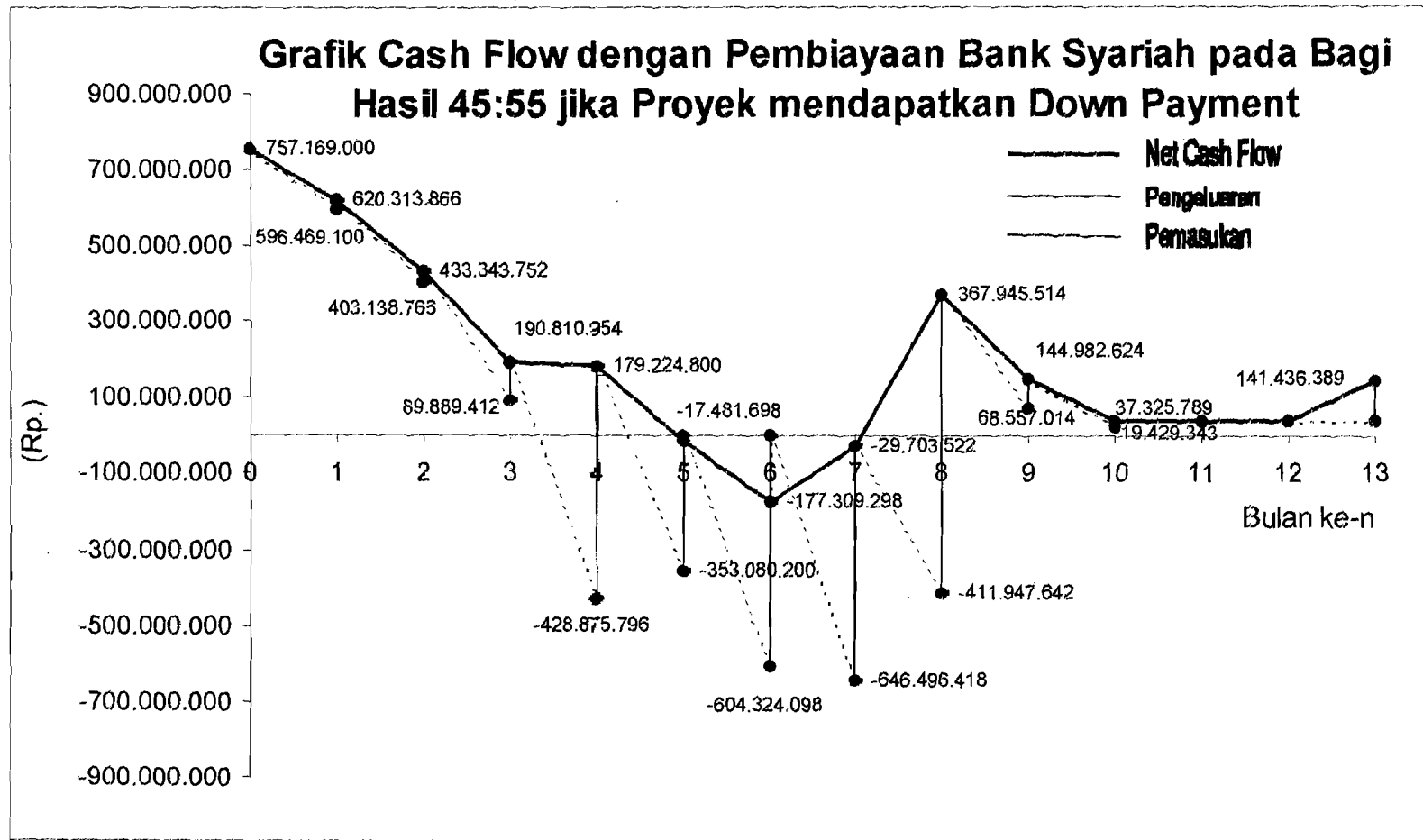
Grafik 4.23 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 30:70 jika Proyek mendapatkan Down Payment



Grafik 4.24 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 35:65 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

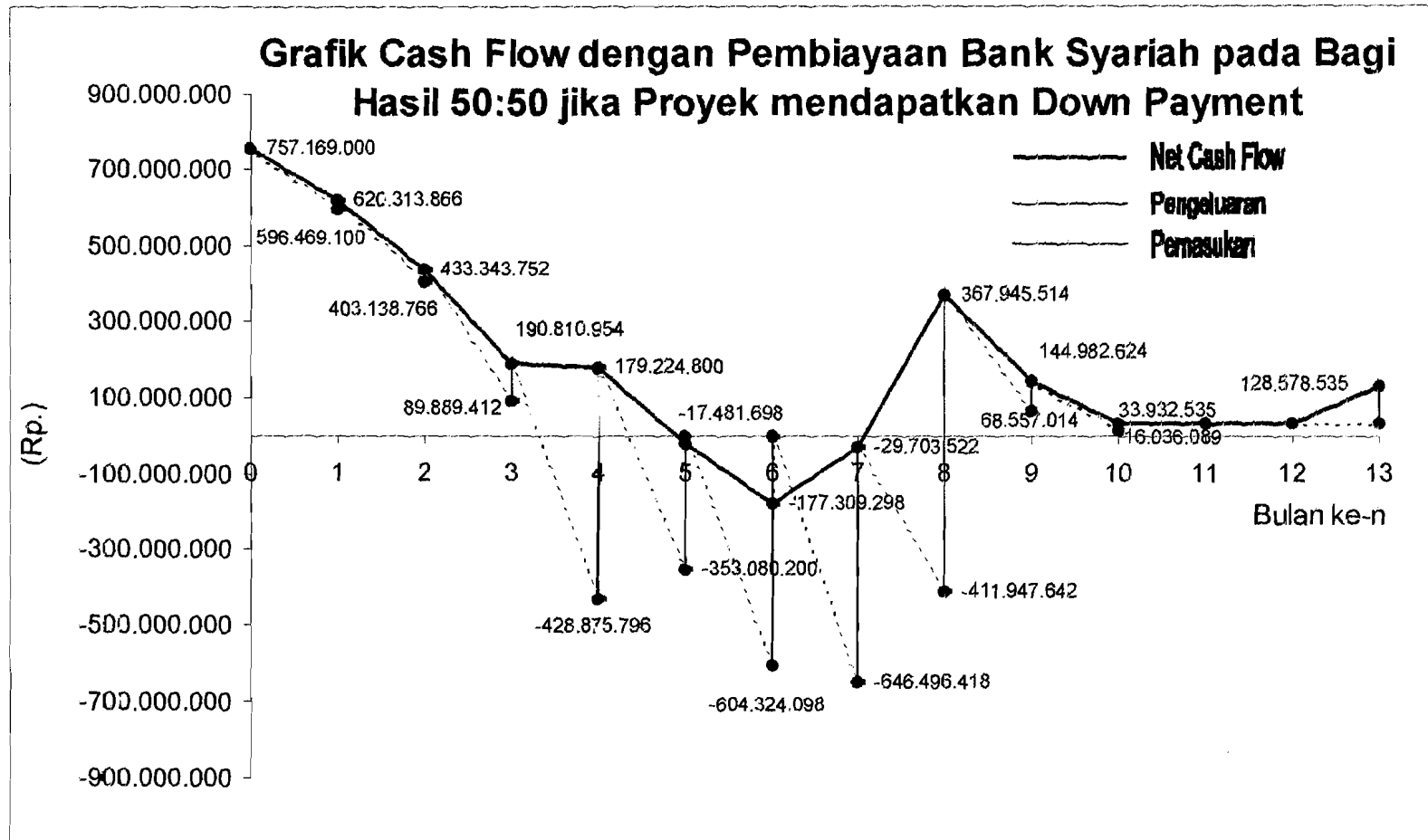


Grafik 4.25 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 40:60 jika Proyek mendapatkan Down Payment



Grafik 4.26 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 45:55 jika Proyek mendapatkan Down Payment





Grafik 4.27 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 50:50 jika Proyek mendapatkan Down Payment

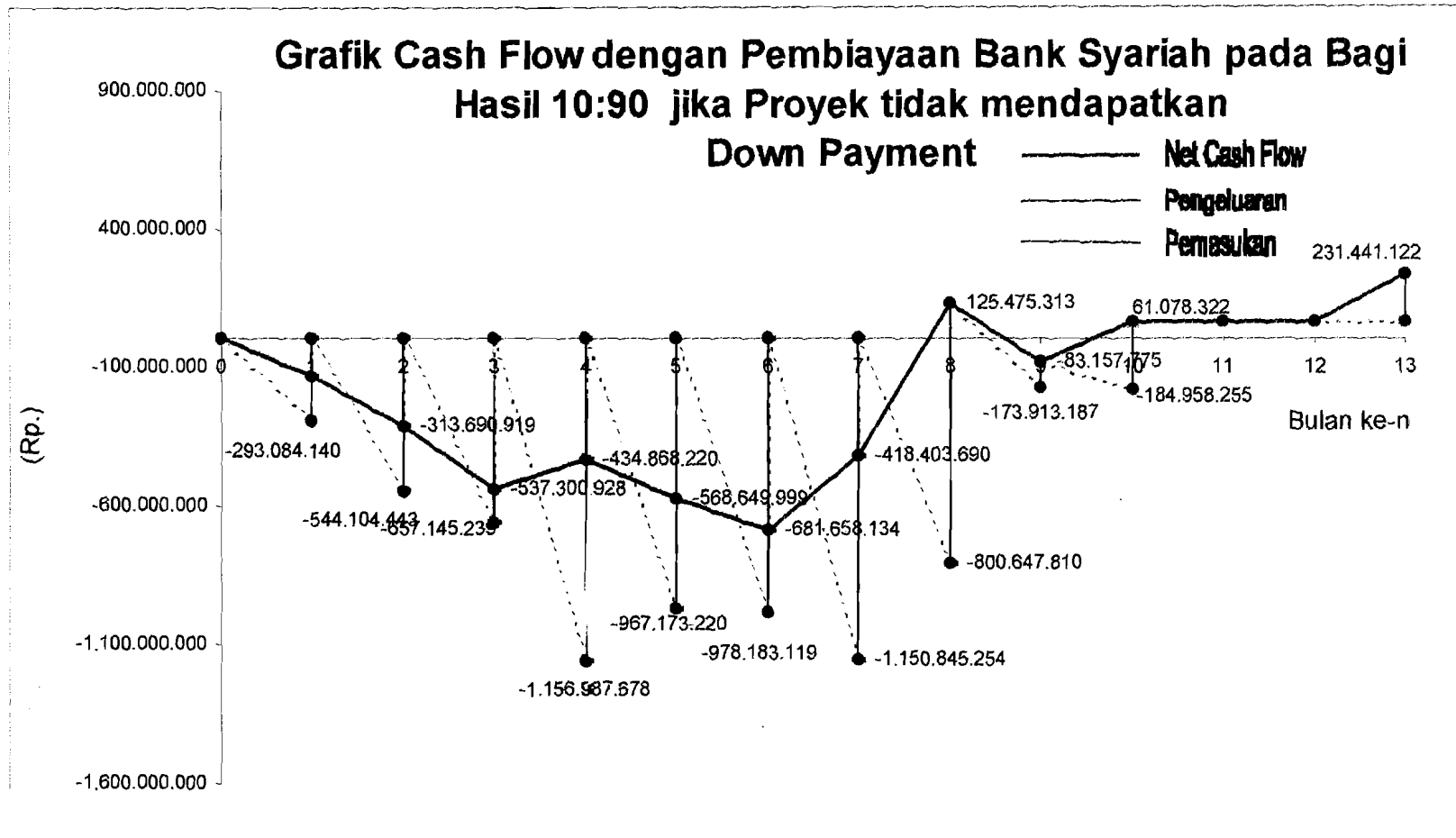
**b. Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment**

Analisis saldo kas akhir sistem pembiayaan dari Bank Syariah jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* seperti pada tabel 4.12 yang perhitungannya dapat dilihat didalam lampiran 8.

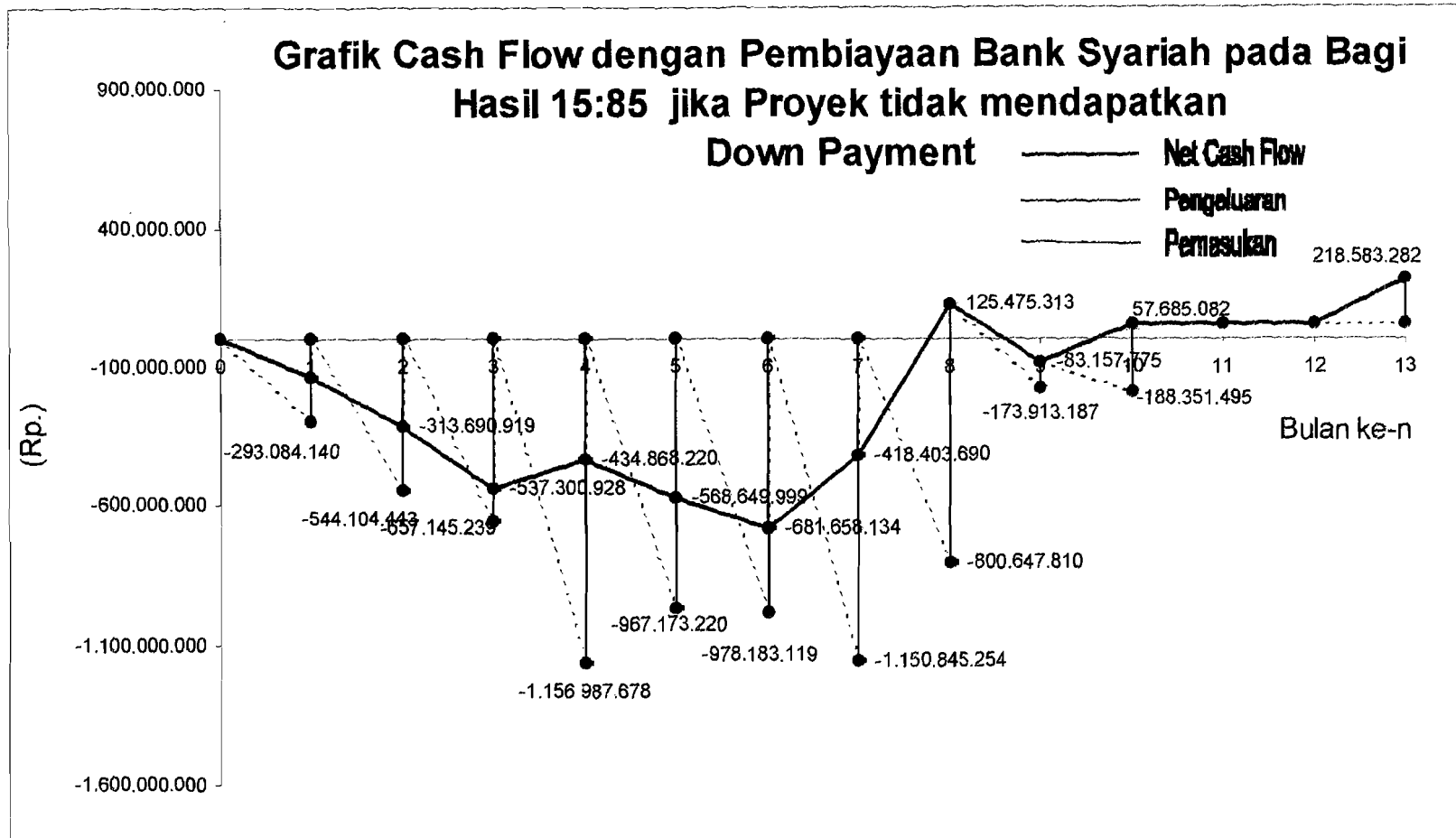
Tabel 4.12 Analisis Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

<b>Bagi Hasil</b>	<b>Saldo Kas Akhir Rp. (proyek tidak mendapatkan Down Payment)</b>
10:90	231.441.122
15:85	218.583.282
20:80	205.725.442
25:75	196.260.842
30:70	180.009.761
35:65	167.151.921
40:60	154.294.081
45:55	141.436.241
50:50	128.578.401

Schingga dari tabel analisis saldo kas jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.12 atau dari lampiran 8 dapat dilihat *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Syariah jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* pada grafik 4.28 sampai grafik 4.36 (grafik *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Syariah jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment*).

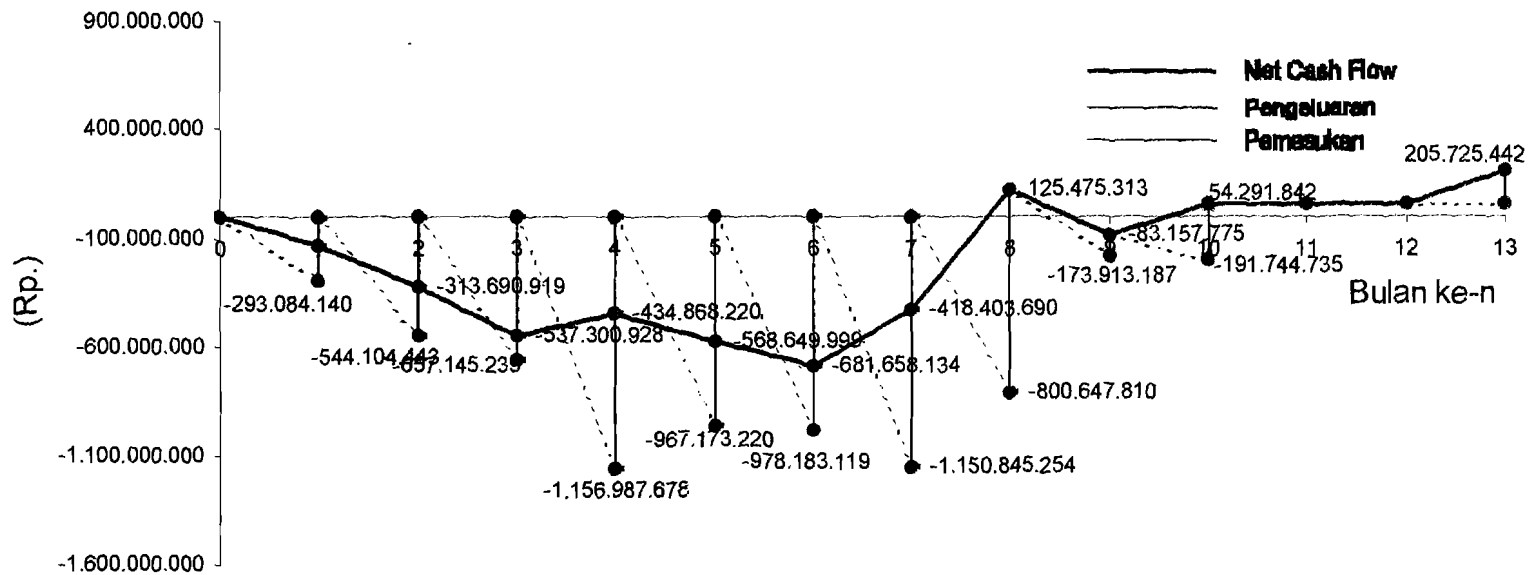


Grafik 4.28 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 10:90 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



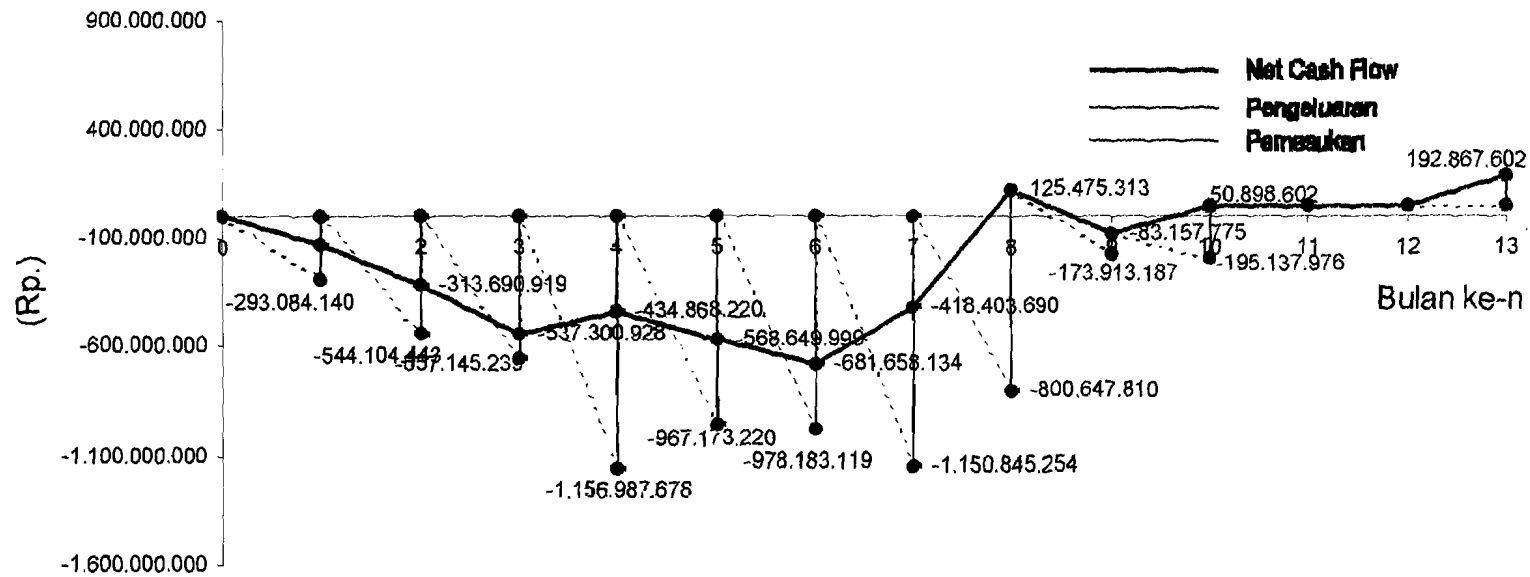
Grafik 4.29 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 15:85 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

### Grafik Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 20:80 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



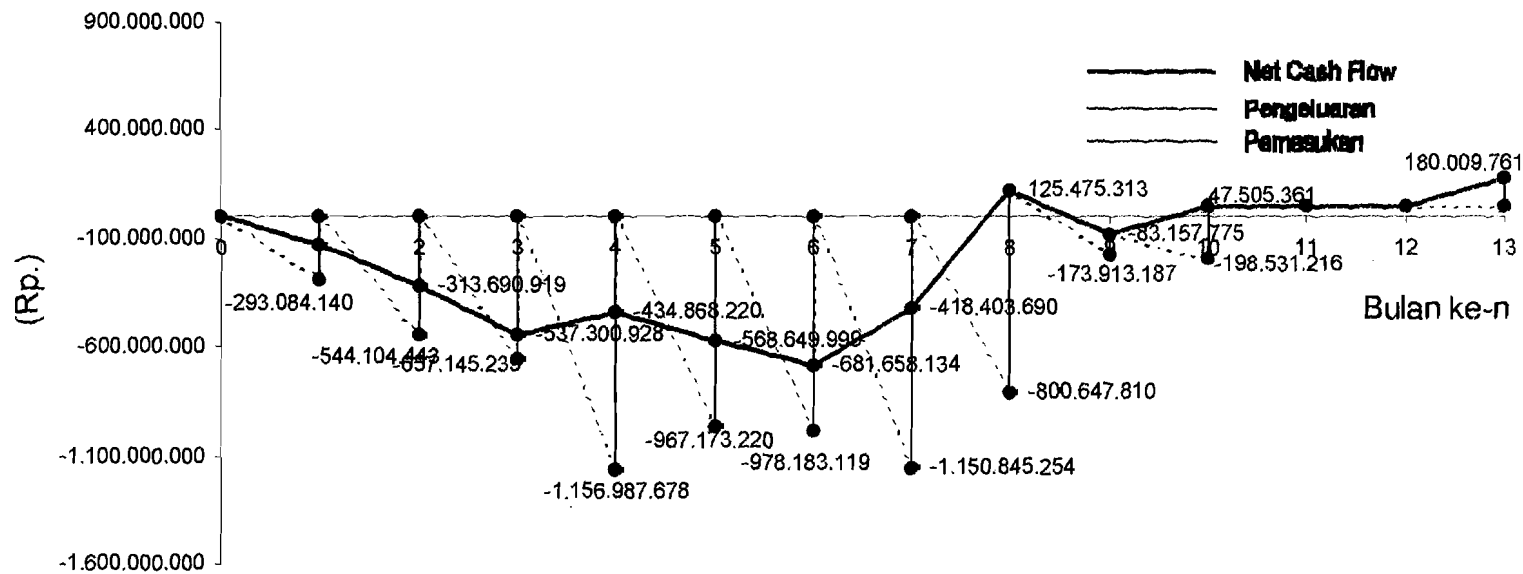
Grafik 4.30 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 20:80 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

### Grafik Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 25:75 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



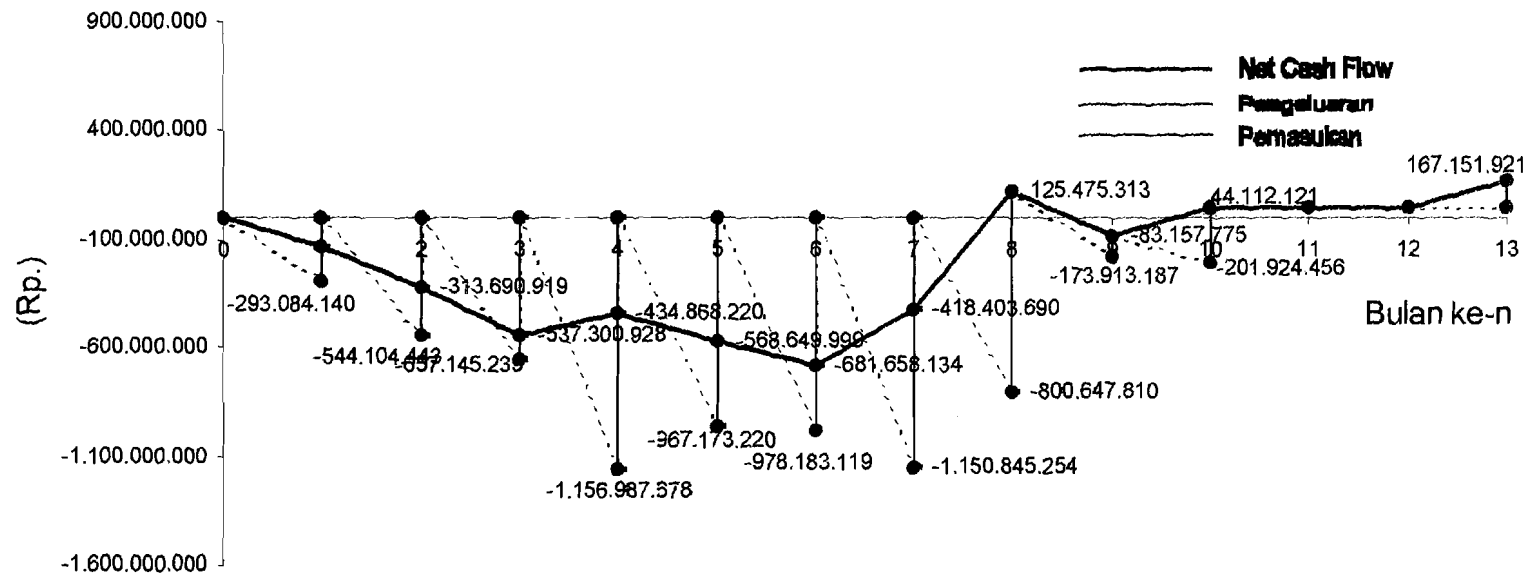
Grafik 4.31 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 25:75 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

### Grafik Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 30:70 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



Grafik 4.32 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 30:70 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

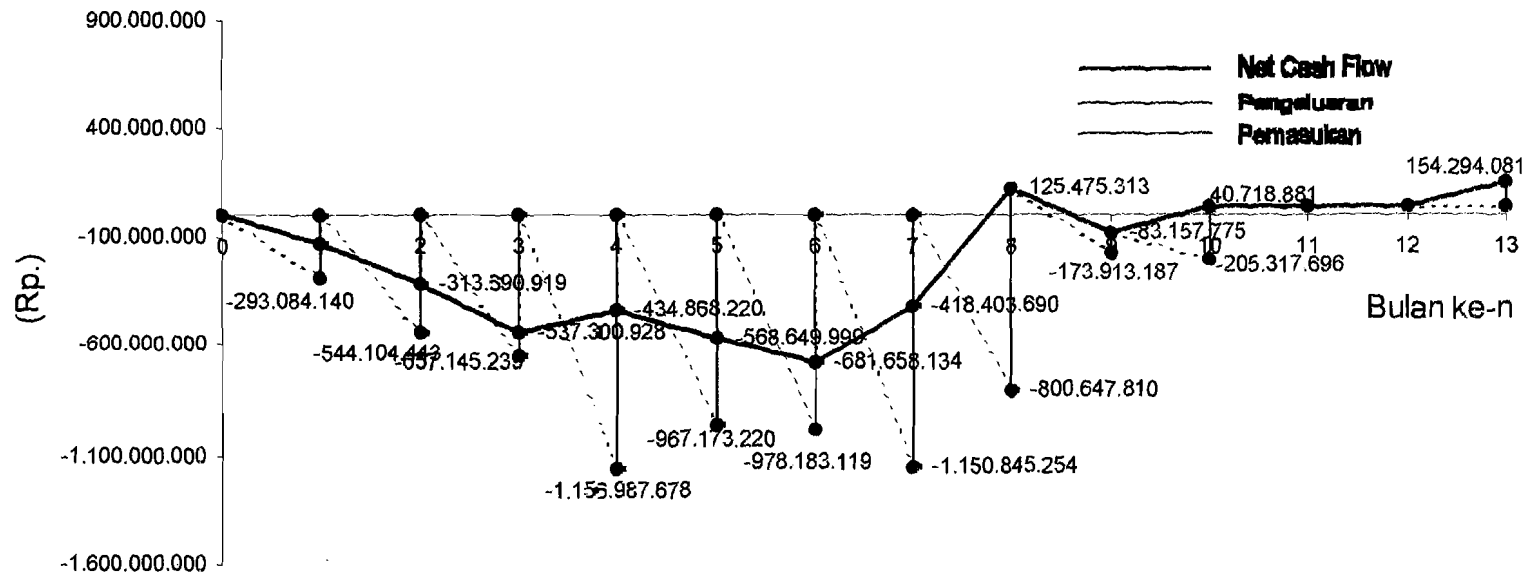
### Grafik Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 35:65 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



Grafik 4.33 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 35:65 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

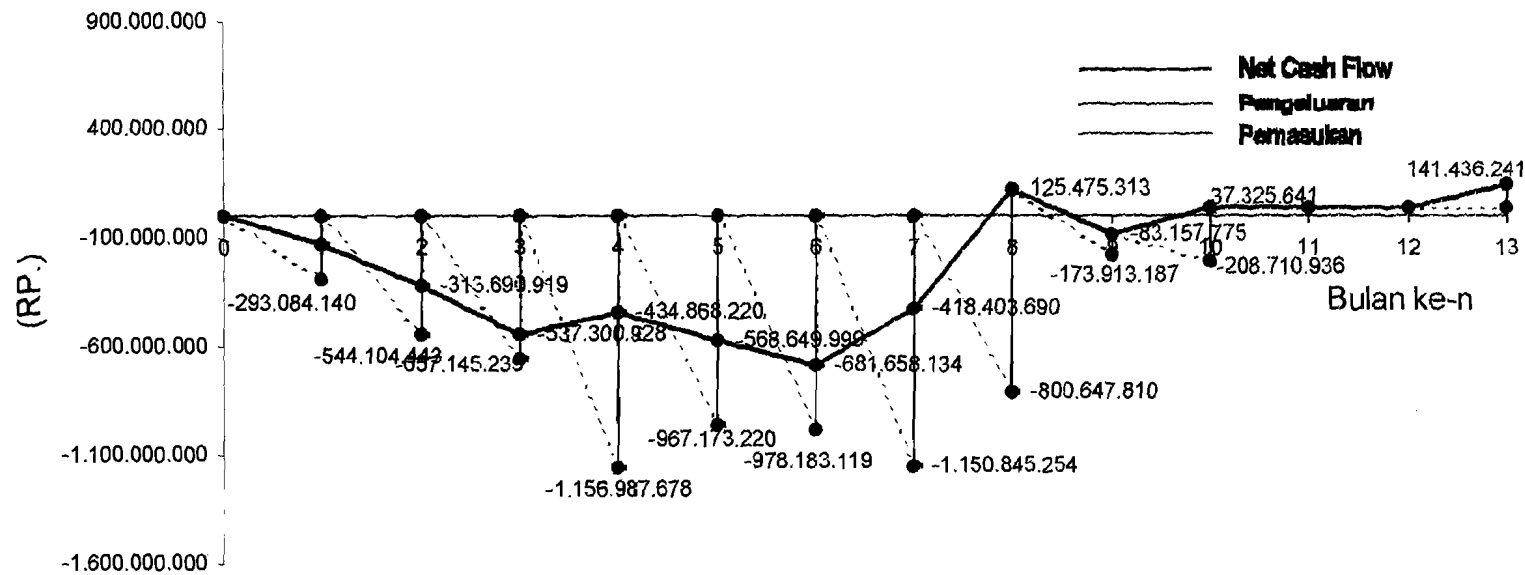


### Grafik Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 40:60 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



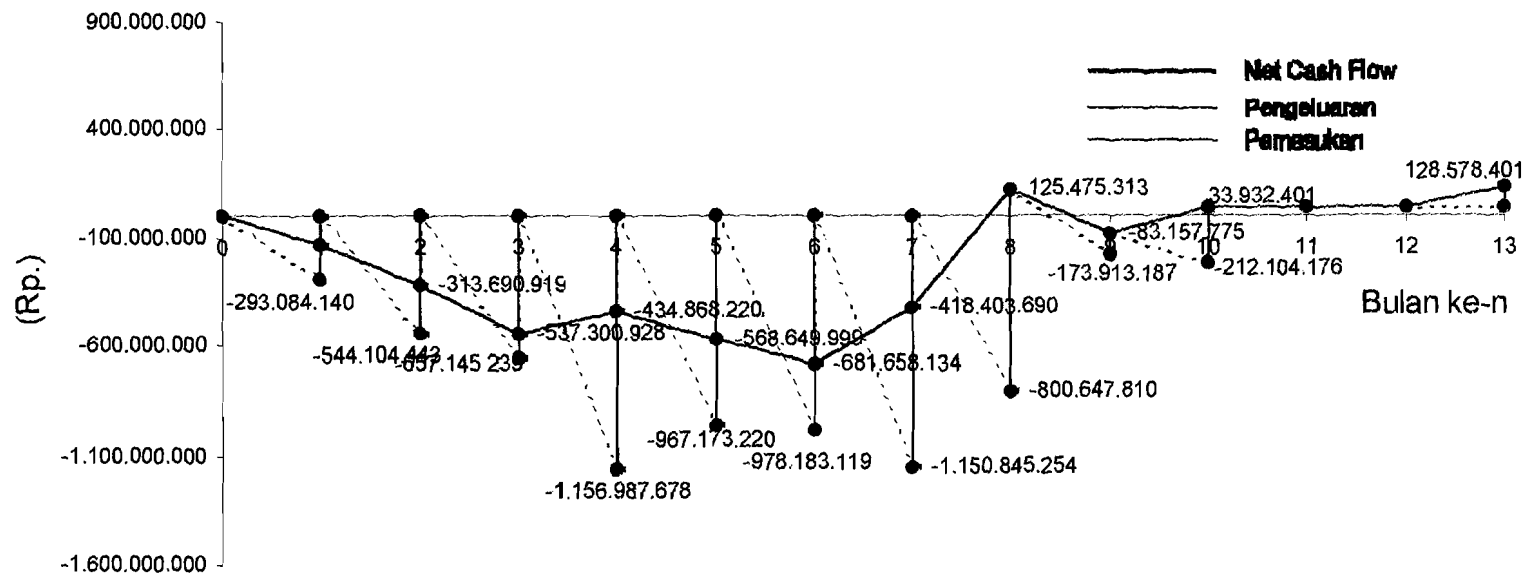
Grafik 4.34 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 40:60 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

### Grafik Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 45:55 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



Grafik 4.35 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 45:55 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

### Grafik Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 50:50 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment



Grafik 4.36 Cash Flow dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 50:50 jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

**c. Saldo Kas Akhir Sistem Pembiayaan Bank Syariah jika Proyek mendapatkan Down Payment dan tidak mendapatkan Down Payment**

Pada tabel 4.13 menunjukkan tidak ada perbedaan keuntungan yang disebabkan proyek mendapatkan *Down Payment* dan tidak mendapatkan *Down Payment* yang mempengaruhi neraca perhitungan. Nilai saldo kas akhir apabila proyek mendapatkan *Down Payment* sama dengan nilai saldo kas akhir proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment*.

Tabel 4.13 Saldo Kas Akhir Proyek dengan Sistem Pembiayaan Bank Syariah

<b>Bagi Hasil</b>	<b>Saldo Kas Akhir Rp. (proyek mendapatkan Down Payment)</b>	<b>Saldo Kas Akhir Rp. (proyek tidak mendapatkan Down Payment)</b>
10:90	231.441.363	231.441.122
15:85	218.583.510	218.583.282
20:80	205.725.656	205.725.442
25:75	192.867.803	196.260.842
30:70	180.009.949	180.009.761
35:65	167.152.096	167.151.921
40:60	154.294.242	154.294.081
45:55	141.436.389	141.436.241
50:50	128.578.535	128.578.401

**4.3.3 Komparasi Sistem Pembiayaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah**

Pada analisis komparasi antara sistem pembiayaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah akan diuraikan perbedaan keuntungan dengan dua sistem

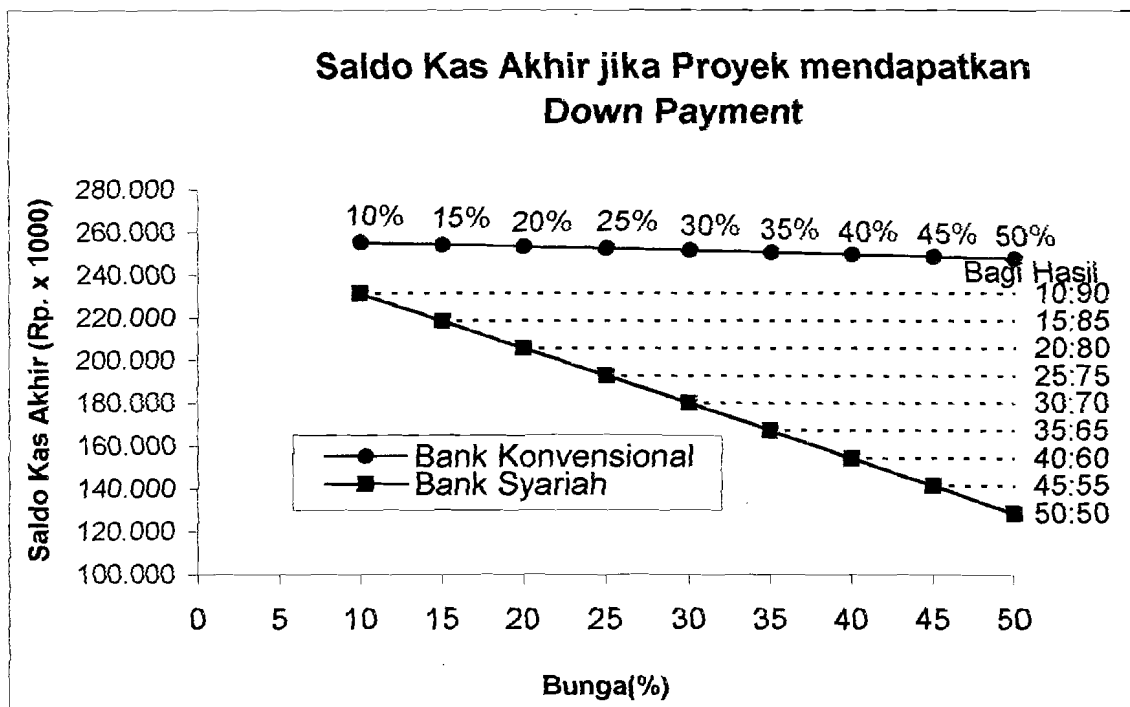
pembiayaan. Perbedaan keuntungan dari saldo kas akhir proyek dengan sistem pembiayaan Bank Konvensional dan Bank Syariah jika proyek mendapatkan *Down Payment* dan keuntungan saldo kas akhir dengan sistem pembiayaan Bank Konvensional dan Bank Syariah jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment*.

**a. Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment**

Saldo kas akhir untuk proyek mendapatkan *Down Payment* dapat dilihat pada tabel saldo kas akhir pembiayaan proyek antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah yaitu tabel 4.14. Analisis komparasi saldo kas akhir antara sistem pembiayaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah dapat dilihat kedalam bentuk grafik saldo kas akhir yaitu grafik saldo kas akhir jika proyek mendapatkan *Down Payment* pada grafik 4.37 untuk mengetahui perpotongan garis yang mewakili Bank Konvensional dan Bank Syariah jika proyek mendapatkan *Down Payment*.

Tabel 4.14 Saldo Kas Akhir Pembiayaan Proyek antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah

<b>Suku Bunga (%)</b>	<b>Bank Konvensional</b>	<b>Nisbah Bagi Hasil</b>	<b>Bank Syariah</b>
10	255.279.132	10:90	231.441.363
15	254.317.687	15:85	218.583.510
20	253.348.729	20:80	205.725.656
25	252.388.588	25:75	192.867.803
30	251.411.763	30:70	180.009.949
35	250.420.403	35:65	167.152.096
40	249.445.370	40:60	154.294.242
45	248.439.095	45:55	141.436.389
50	247.425.262	50:50	128.578.535



Grafik 4.37 Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

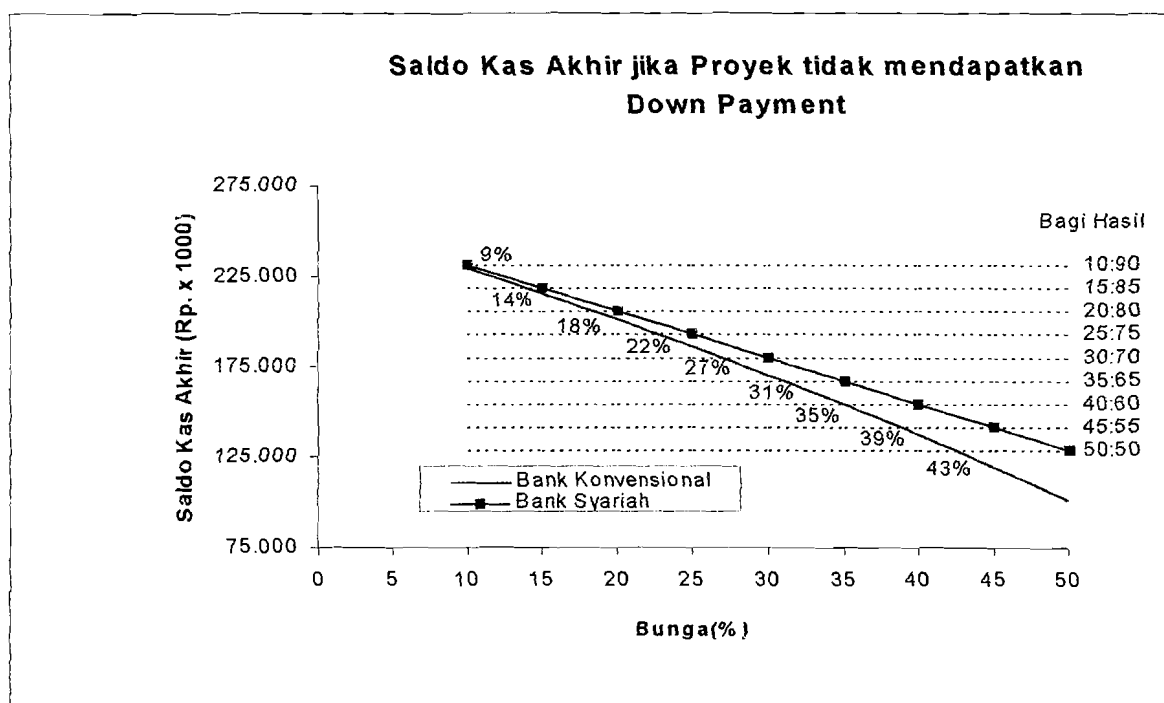
Pada grafik 4.37 tidak terjadi perpotongan garis saldo kas akhir dengan pembiayaan Bank Konvensional dan garis saldo kas akhir dengan pembiayaan Bank Syariah untuk tingkat suku bunga 50% kebawah (lebih kecil) dengan nilai bagi hasil 10:90 keatas (lebih besar).

#### b. Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Saldo kas akhir untuk proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment* dapat dilihat pada tabel 4.15. Analisis komparasi saldo kas akhir antara sistem pembiayaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah dapat dilihat kedalam bentuk grafik saldo kas akhir yaitu pada grafik 4.38 untuk mengetahui perpotongan garis yang mewakili saldo kas akhir pembiayaan Bank Konvensional dan pembiayaan Bank Syariah jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment*.

Tabel 4.15 Saldo Kas Akhir Pembiayaan Proyek antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah

Suku Bunga (%)	Bank Konvensional	Nisbah Bagi Hasil	Bank Syariah
10	230.095.887	10:90	231.441.122
15	215.819.659	15:85	218.583.282
20	201.140.884	20:80	205.725.442
25	186.306.040	25:75	196.260.842
30	170.916.030	30:70	180.009.761
35	154.988.733	35:65	167.151.921
40	139.019.257	40:60	154.294.081
45	122.219.755	45:55	141.436.241
50	104.965.314	50:50	128.578.401



Grafik 4.38 Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Pada grafik 4.38 terjadi perpotongan antara garis saldo kas akhir pembiayaan dari Bank Syariah dengan saldo kas akhir pembiayaan dari Bank Konvensional pada persentase bagi hasil 10:90 dengan tingkat suku bunga 9%, persentase bagi hasil 15:85 dengan tingkat suku bunga 14%, persentase bagi hasil 20:80 dengan tingkat suku bunga 18%, persentase bagi hasil 25:75 dengan tingkat suku bunga 22%, persentase bagi hasil 30:70 dengan tingkat suku bunga 27%, persentase bagi hasil 35:35 dengan tingkat suku bunga 31%, persentase bagi hasil 40:60 dengan tingkat suku bunga 35%, persentase bagi hasil 45:55 dengan tingkat suku bunga 39%, persentase bagi hasil 50:50 dengan tingkat suku bunga 43%.

#### **4.4 Analisis Penentuan Laba**

Pada analisis penentuan laba ini rumus yang digunakan yaitu *Return Of Equity* (ROE) dan *Efective Rate Of Loan* (ERL). Untuk *Return Of Equity* (ROE) yang menggambarkan besarnya kembalikan atas modal yang ditanamkan. Sedangkan untuk *Efective Rate of Loan* (ERL) menggambarkan biaya bagi hasil terhadap total pinjaman. Semakin tinggi nilai ROE semakin baik, sedangkan untuk nilai ERL, semakin kecil/rendah semakin baik.

##### **4.4.1 Efective Rate Of Loan (ERL)**

*Efective Rate Of Loan* (ERL) merupakan penilaian terhadap efektivitas dari peminjaman yang dilakukan oleh peminjam/kontraktor. Untuk ERL penilaiannya berdasarkan biaya bunga atau biaya bagi hasil dibagi total pinjaman, seperti ditunjukkan rumus dibawah ini :



Untuk Bank Konvensional

$$\text{ERL} = \frac{\text{Biaya Bunga}}{\text{Total Pinjaman}}$$

Untuk Bank Syariah

$$\text{ERL} = \frac{\text{Biaya Bagi Hasil}}{\text{Total Pinjaman}}$$

Untuk biaya bunga diambil dari jumlah bunga selama peminjaman dan untuk biaya bagi hasil diambil dari jumlah pembagian yang diperoleh Bank Syariah, seperti biaya bunga dapat dilihat pada lampiran 1 sampai lampiran (6 kolom 16 baris ke-6, ke-14 dan ke-22) sedangkan untuk biaya bagi hasil dapat dilihat pada lampiran 7 dan lampiran 8 (kolom 16 baris ke-10, ke-13, ke-16, ke-19, ke-22, ke-25, ke-28, ke-31 dan ke-34). Untuk total pinjaman adalah diperoleh dari peminjaman pada bulan terakhir untuk Bank Konvensional dapat dilihat dalam lampiran 1 sampai lampiran 6 (kolom 16 baris ke-5, ke-13 dan ke-21). Sedangkan untuk Bank Syariah dapat dilihat pada lampiran 6 dan lampiran 7 (kolom 16 baris ke-5).

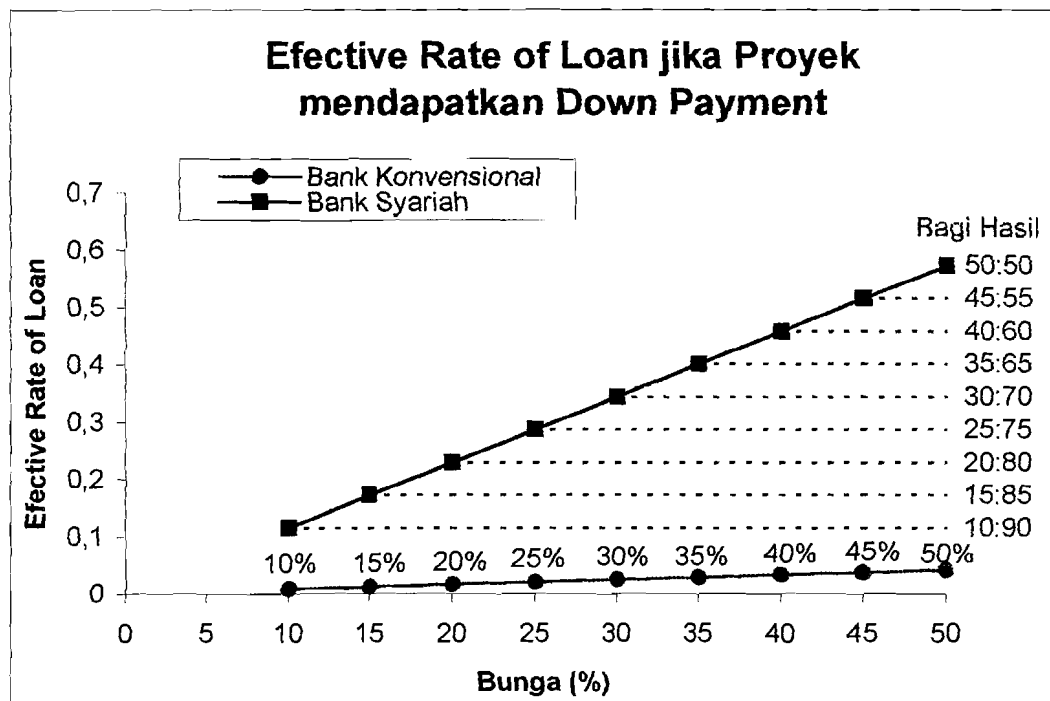
**a. Nilai Effective Rate of Loan jika Proyek mendapatkan Down Payment**

Hasil perhitungan *Effective Rate of Loan* (ERL) Bank Konvensional dengan tingkat suku bunga 10 % sampai 50 % dan hasil perhitungan ERL Bank Syariah dengan persentase bagi hasil 10:90 sampai 50:50 dapat dilihat pada tabel 4.16.

Dari tabel 4.16 (tabel ERL jika proyek mendapatkan *Down Payment*) kemudian dirubah menjadi grafik 4.38 (grafik ERL jika proyek mendapatkan *Down Payment*) untuk mengetahui terjadi perpotongan garis antara nilai ERL dengan pembiayaan Bank Konvensional dan nilai ERL dengan pembiayaan Bank Syariah.

Tabel 4.16 Nilai ERL jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

Bunga (%)	Bagi Hasil	Biaya Bunga	Biaya Bagi Hasil	Total Pinjaman Bank Konvensional	Total Pinjaman Bank Syariah	ERL Bank Konvensional	ERL Bank Syariah
10	10:90	1.877.938	25.715.707	226.257.586	224.494.518	0,0083	0,1145
15	15:85	2.839.383	38.573.561	227.150.658	224.494.518	0,0125	0,1718
20	20:80	3.808.341	51.431.414	228.044.347	224.494.518	0,0167	0,2291
25	25:75	4.768.482	64.289.268	228.923.743	224.494.518	0,0208	0,2864
30	30:70	5.745.307	77.147.121	229.812.261	224.494.518	0,0250	0,3436
35	35:65	6.736.667	90.004.975	230.707.786	224.494.518	0,0292	0,4009
40	40:60	7.711.700	102.862.828	231.582.584	224.494.518	0,0333	0,4582
45	45:55	8.717.975	115.720.682	232.479.328	224.494.518	0,0375	0,5155
50	50:50	9.731.808	128.578.535	233.376.688	224.494.518	0,0417	0,5727

Grafik 4.39 ERL jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

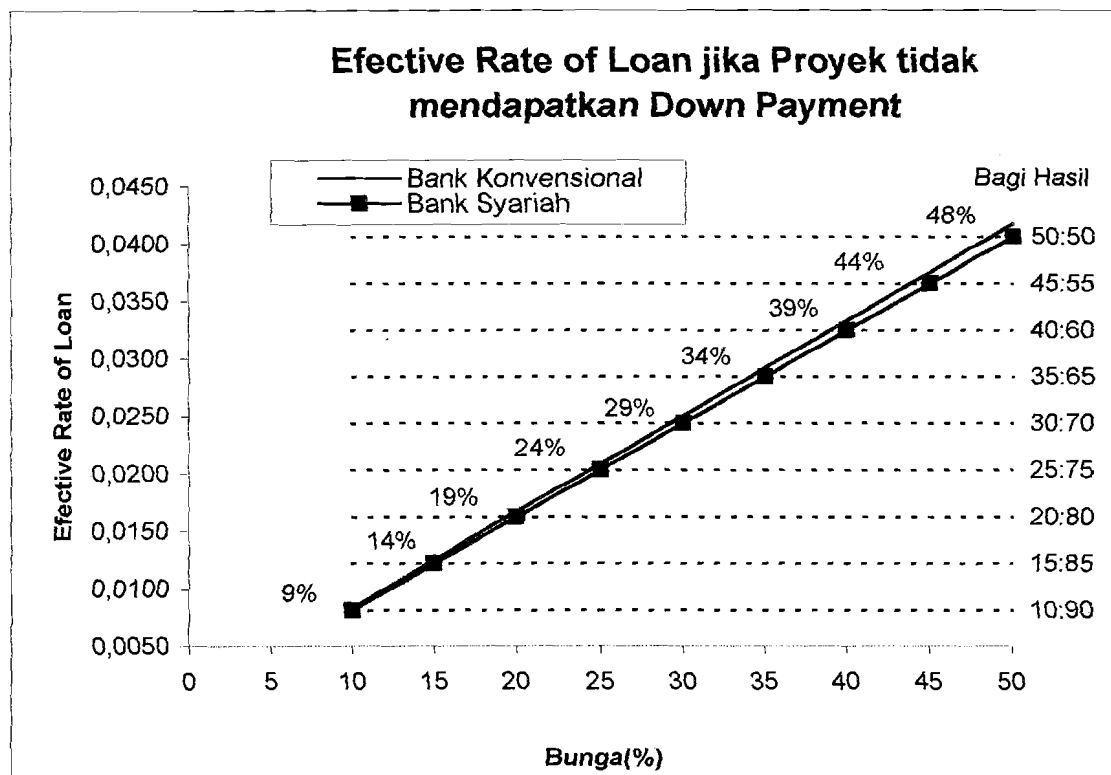
Pada grafik 4.39 tidak terjadi perpotongan garis antara nilai ERL pembiayaan Bank Konvensional dengan nilai ERL pembiayaan Bank Syariah untuk nilai tingkat suku bunga 50% kebawah (lebih kecil).

**b. Nilai Effective Rate of Loan jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment**

Hasil perhitungan *Effective Rate of Loan* (ERL) Bank Konvensional dengan tingkat suku bunga 10 % sampai tingkat suku bunga 50 % dengan ERL Bank Syariah dengan persentase bagi hasil antara 10:90 sampai persentase bagi hasil 50:50 dapat dilihat pada tabel 4.13 (tabel nilai ERL jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment*).

Tabel 4.17 Nilai ERL jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Bunga (%)	Bagi Hasil	Biaya Bunga	Biaya Bagi Hasil	Total Pinjaman Bank Konvensional	Total Pinjaman Bank Syariah	ERL Bank Konvensional	ERL Bank Syariah
10	10:90	27.060.915	25.715.680	3.260.351.248	3.170.113.905	0,0083	0,0081
15	15:85	41.337.143	38.573.520	3.306.971.434	3.170.113.905	0,0125	0,0122
20	20:80	56.015.918	51.431.360	3.354.246.570	3.170.113.905	0,0167	0,0162
25	25:75	70.850.762	60.895.960	3.401.380.784	3.170.113.905	0,0208	0,0192
30	30:70	86.240.772	77.147.041	3.449.630.871	3.170.113.905	0,0250	0,0243
35	35:65	102.168.069	90.004.881	3.498.906.474	3.170.113.905	0,0292	0,0284
40	40:60	118.137.545	102.862.721	3.547.674.029	3.170.113.905	0,0333	0,0324
45	45:55	134.937.047	115.720.561	3.598.321.241	3.170.113.905	0,0375	0,0365
50	50:50	152.191.488	128.578.401	3.649.675.980	3.170.113.905	0,0417	0,0406



Grafik 4.40 ERL jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Pada grafik 4.40 terjadi perpotongan antara ERL pembiayaan Bank Syariah dengan ERL pembiayaan Bank Konvensional pada persentase bagi hasil 10:90 dengan tingkat suku bunga 9%, persentase bagi hasil 15:85 dengan tingkat suku bunga 14%, persentase bagi hasil 20:80 dengan tingkat suku bunga 19%, persentase bagi hasil 25:75 dengan tingkat suku bunga 24%, persentase bagi hasil 30:70 dengan tingkat suku bunga 29%, persentase bagi hasil 35:65 dengan tingkat suku bunga 34%, persentase bagi hasil 40:60 dengan tingkat suku bunga 39%, persentase bagi hasil 45:55 dengan tingkat suku bunga 44%, persentase bagi hasil 50:50 dengan tingkat suku bunga 48%.

#### 4.4.2 Return Of Equity (ROE)

Dalam analisis ini menghitung seberapa besar keuntungan yang akan diperoleh oleh kontraktor apabila menggunakan kedua macam kredit dari perbankan tersebut, dan akan menunjukkan titik potong pertemuan antara kedua sistem peminjaman kredit. Untuk perhitungan *Return Of Equity* (ROE) dapat dilihat seperti rumus dibawah ini :

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba sesudah dikurang pajak}}{\text{Total modal sendiri}}$$

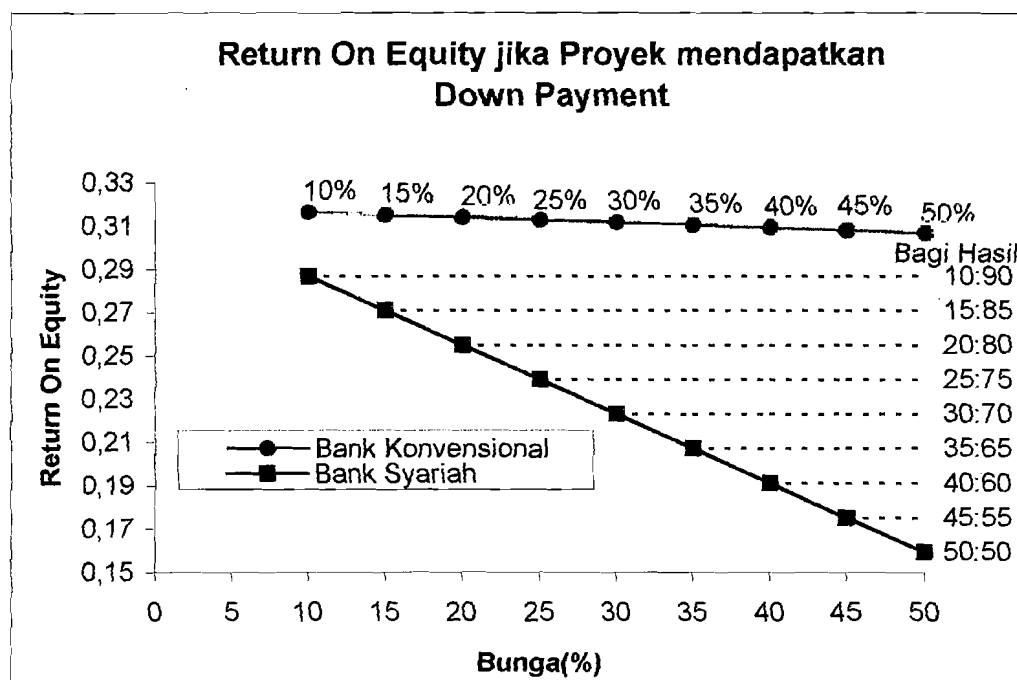
Yang dimaksud laba sesudah dikurangi pajak yaitu laba setelah dikurangi bunga, modal asing dan pajak, yang dapat dilihat pada saldo kas akhir untuk pembiayaan dari Bank Konvensional sedangkan Bank Syariah setelah diadakan bagi hasil dengan kontraktor.

##### a. Nilai Return of Equity jika Proyek mendapatkan Down Payment

Hasil perhitungan ROE dari pembiayaan Bank Konvensional dengan tingkat suku bunga 10 % sampai 50 % dan hasil perhitungan ROE dari pembiayaan Bank Syariah persentase bagi hasil 10:90 sampai 50:50 ditunjukkan pada tabel 4.14 (tabel nilai ROE jika proyek mendapatkan *Down Payment*). Dari tabel 4.18 kemudian dibuat grafik 4.5 (grafik ROE jika proyek mendapatkan *Down Payment*) supaya mempermudah mengetahui perpotongan antara nilai ROE dari pembiayaan Bank Konvensional dengan nilai ROE dari pembiayaan Bank Syariah.

Tabel 4.18 Nilai ROE jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

Bunga (%)	Bagi Hasil	Laba Bank Konvensional	Laba Bank Syariah	Modal Sendiri	ROE Bank Konvensional	ROE Bank Syariah
10	10:90	255.279.132	231.441.363	806.821.000	0,3164	0,2869
15	15:85	254.317.687	218.583.510	806.821.000	0,3152	0,2709
20	20:80	253.348.729	205.725.656	806.821.000	0,3140	0,2550
25	25:75	252.388.588	192.867.803	806.821.000	0,3128	0,2390
30	30:70	251.411.763	180.009.949	806.821.000	0,3116	0,2231
35	35:65	250.420.403	167.152.096	806.821.000	0,3104	0,2072
40	40:60	249.445.370	154.294.242	806.821.000	0,3092	0,1912
45	45:55	248.439.095	141.436.389	806.821.000	0,3079	0,1753
50	50:50	247.425.262	128.578.535	806.821.000	0,3067	0,1594

Grafik 4.41 ROE jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

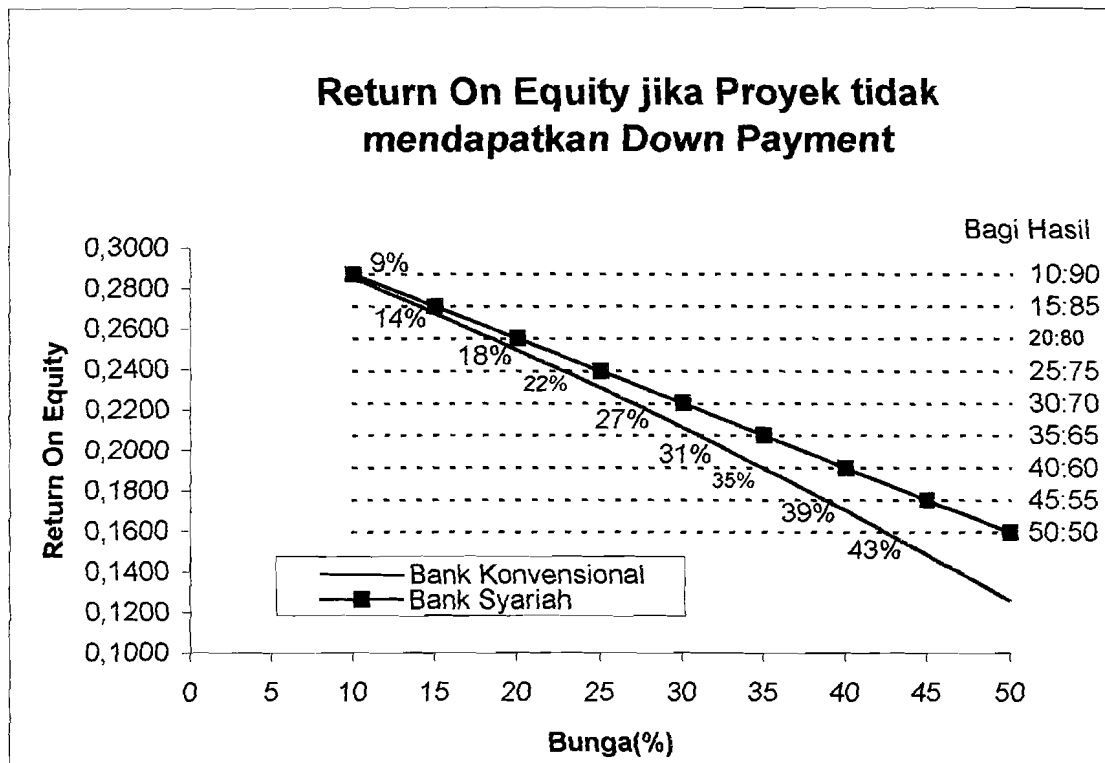
Pada grafik 4.41 tidak terjadi perpotongan garis antara ROE dari pembiayaan Bank Konvensional dengan ROE dari pembiayaan Bank Syariah pada tingkat suku bunga 50% kebawah (lebih kecil).

**b. Nilai Return Of Equity jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment**

Hasil perhitungan nilai ROE dari Bank Konvensional dengan tingkat suku bunga 10 % sampai 50 % dan hasil perhitungan nilai ROE dari Bank Syariah dengan persentase bagi hasil antara 10:90 sampai 50:50 ditunjukkan pada tabel 4.19 (tabel nilai ROE jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment*). Dari tabel 4.19 kemudian dapat dijadikan menjadi grafik 4.42 (grafik ROE jika proyek tidak mendapatkan *Down payment*) untuk mengetahui perpotongan garis antara nilai ROE dari pembiayaan Bank Konvensional dengan nilai ROE dari Bank Syariah.

Tabel 4.19 Nilai ROE jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Bunga (%)	Bagi Hasil	Laba Bank Konvensional	Laba Bank Syariah	Modal Sendiri	ROE Bank Konvensional	ROE Bank Syariah
10	10:90	230.095.887	231.441.122	806.821.000	0,2852	0,2869
15	15:85	215.819.659	218.583.282	806.821.000	0,2675	0,2709
20	20:80	201.140.884	205.725.442	806.821.000	0,2493	0,2550
25	25:75	186.306.040	196.260.842	806.821.000	0,2309	0,2433
30	30:70	170.916.030	180.009.761	806.821.000	0,2118	0,2231
35	35:65	154.988.733	167.151.921	806.821.000	0,1921	0,2072
40	40:60	139.019.257	154.294.081	806.821.000	0,1723	0,1912
45	45:55	122.219.755	141.436.241	806.821.000	0,1515	0,1753
50	50:50	104.965.314	128.578.401	806.821.000	0,1301	0,1594



Grafik 4.42 ROE jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Pada grafik 4.42 terjadi perpotongan garis antara nilai ROE dari Bank Syariah dengan nilai ROE dari Bank Konvensional pada persentase bagi hasil 10:90 dengan tingkat suku bunga 9%, persentase bagi hasil 15:85 dengan tingkat suku bunga 14%, persentase bagi hasil 20:80 dengan tingkat suku bunga 18%, persentase bagi hasil 25:75 dengan tingkat suku bunga 22%, persentase bagi hasil 30:70 dengan tingkat suku bunga 27%, persentase bagi hasil 35:65 dengan tingkat suku bunga 31%, persentase bagi hasil 40:60 dengan tingkat suku bunga 35%, persentase bagi hasil 45:55 dengan tingkat suku bunga 39 %, persentase bagi hasil 50:50 dengan tingkat suku bunga 43%.



## **BAB V**

### **PEMBAHASAN**

#### **5.1 Umum**

Dalam bab ini yang akan dibahas berupa hasil analisis/perhitungan proyek yang mendapatkan *Down Payment* maupun proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment* dengan pembiayaan Bank Konvensional maupun Bank Syariah yang berupa saldo kas akhir/hasil keuntungan kontraktor (lampiran 1 sampai lampiran 8). Berdasarkan analisis yang dilakukan dapat dibandingkan keuntungan yang didapat oleh kontraktor apabila menggunakan pembiayaan dari Bank Konvensional maupun Bank Syariah. Sedangkan untuk mengetahui pembiayaan yang lebih menguntungkan dari kedua bank tersebut digunakan alat pembanding *Effective Rate of Loan (ERL)* dan *Return Of Equity (ROE)*.

#### **5.2 Pembiayaan Bank Konvensional**

Pembiayaan jika proyek mendapatkan *Down Payment* (lampiran 1 sampai lampiran 3) dapat diketahui peminjaman terjadi pada bulan kelima, keenam dan ketujuh (grafik 4.1 sampai grafik 4.9). Kekurangan dana dapat diketahui dari pemasukan diantaranya *Down Payment* dan prestasi bulanan dalam rupiah setelah dikurangi pengeluaran diantaranya pengeluaran rutin proyek, pengembalian pokok

pinjaman bank, dan pengembalian bunga bank. Sehingga kekurangan dana pada bulan selanjutnya akan bertambah dengan adanya beban biaya bunga akibat peminjaman dana dari bank.

Keuntungan kontraktor dapat diketahui pada bulan ketigabelas (grafik 4.1 sampai grafik 4.9) yang besarnya keuntungan kontraktor dengan persentase suku bunga yang berbeda akan berbeda pula. Perbedaan keuntungan kontraktor pada persentase bunga yang semakin besar dari 10% sampai 50% maka keuntungan akan semakin mengecil (tabel 4.8), ini disebabkan dengan kenaikan persentase suku bunga akan mengakibatkan bertambah besar biaya pengembalian (beban biaya bunga) sehingga mempengaruhi dan mengurangi keuntungan kontraktor.

Pembiayaan jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* (lampiran 4 sampai lampiran 6) dapat diketahui peminjaman terjadi pada bulan pertama, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh dan kesembilan (grafik 4.10 sampai grafik 4.18) dan dapat diketahui peminjaman dana dimulai dari bulan pertama disebabkan tidak ada modal awal dari kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan. Kekurangan dana dapat diketahui dari pemasukan diantaranya prestasi bulanan dalam rupiah, pinjaman bank setelah adanya pengeluaran diantaranya pengeluaran rutin proyek, pengembalian pokok pinjaman dan pengembalian bunga bank. Sehingga kekurangan dana pada bulan selanjutnya akan bertambah dengan adanya beban biaya bunga akibat peminjaman dana dari bank.

Keuntungan kontraktor dapat diketahui pada bulan ketigabelas (grafik 4.10 sampai grafik 4.18) yang besarnya keuntungan kontraktor dengan persentase suku bunga yang berbeda akan berbeda pula. Perbedaan keuntungan kontraktor pada

persentase bunga yang semakin besar 10% sampai 50% maka keuntungan akan semakin mengecil (tabel 4.9), dengan semakin besarnya persentase bunga maka keuntungan kontraktor semakin sedikit, ini disebabkan dengan kenaikan persentase suku bunga akan mengakibatkan bertambah besar biaya pengembalian sehingga mempengaruhi dan mengurangi keuntungan kontraktor.

Keuntungan kontraktor jika proyek mendapatkan *Down Payment* dan jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* adalah jika proyek mendapatkan *Down Payment* keuntungan kontraktor lebih besar pada semua persentase suku bunga (suku bunga 10% sampai suku bunga 50 %) dapat dilihat pada tabel 4.10.

Dilihat dari adanya *Down Payment*, bahwa dengan adanya modal awal maka pembiayaan akan lebih menguntungkan pada semua persentase suku bunga (suku bunga 10% sampai suku bunga 50%) daripada yang tidak ada modal awal (tidak mendapatkan *Down Payment*) karena jika ada modal awal, dapat diasumsikan peminjaman yang seolah-olah tanpa bunga.

Dilihat dari peminjaman, bahwa peminjaman yang diterapkan pada proyek yang mendapatkan *Down Payment* terjadi pada bulan kelima, keenam dan ketujuh (lampiran 1 sampai lampiran 3) sedangkan peminjaman yang diterapkan pada proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment* terjadi pada bulan kesatu, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh dan kesembilan (lampiran 4 sampai lampiran 6). Sehingga peminjaman yang terjadi jika proyek mendapatkan *Down Payment* lebih sedikit/total pinjaman lebih kecil (lampiran 1 sampai lampiran 3) sedangkan peminjaman/total pinjaman pada proyek yang tidak mendapatkan *Down Payment* lebih besar, dengan demikian jika ada *Down Payment* lebih menguntungkan

disebabkan peminjaman mempengaruhi besarnya bunga yang harus dibayarkan, dengan semakin besarnya peminjaman/total pinjaman, maka pengembalian akan bertambah dengan bertambahnya bunga/total bunga yang harus dibayarkan selama peminjaman.

### 5.3 Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan jika proyek mendapatkan *Down Payment* dapat diketahui peminjaman terjadi pada bulan kelima, keenam dan ketujuh yang besarnya tidak sama sehingga total pinjaman Rp. 224.494.518,00. Kekurangan dana dapat diketahui dari pemasukan diantaranya *Down Payment*, prestasi bulanan dalam rupiah dan pinjaman bank setelah adanya pengeluaran diantaranya pengeluaran rutin proyek dan pengembalian pokok pinjaman bank (lampiran 7).

Keuntungan kontraktor jika proyek mendapatkan *Down Payment* setelah dikurangi pokok pinjaman dipengaruhi oleh adanya *Down Payment* dan besarnya biaya bagi hasil. Sebab dengan semakin besar nisbah bagi hasil dengan bank maka keuntungan untuk kontraktor semakin berkurang, dapat dilihat pada tabel 4.11.

Keuntungan kontraktor dapat diketahui pada bulan ketigabelas yang besarnya keuntungan kontraktor dengan nisbah bagi hasil berbeda akan berbeda pula. Perbedaan keuntungan kontraktor pada nisbah bagi hasil yang semakin besar 10:90 sampai 50:50 maka keuntungan akan semakin mengecil (tabel 4.11) dengan semakin besarnya nisbah bagi hasil maka keuntungan kontraktor semakin sedikit ini disebabkan dengan kenaikan nisbah bagi hasil akan mengakibatkan bertambah besar

biaya bagi hasil untuk bank sehingga mempengaruhi dan mengurangi keuntungan kontraktor.

Pembiayaan jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* (lampiran 8) besarnya dipengaruhi nisbah bagi hasil. Semakin kecil nisbah bagi hasil untuk kontraktor maka keuntungan untuk kontraktor semakin berkurang, dapat dilihat pada tabel 4.11.

Dari grafik 4.28 sampai 4.36 peminjaman dana terjadi pada bulan kesatu, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh dan kesembilan yang besarnya tidak sama. Total pinjaman dana kebank sebesar Rp. 3.170.113.905,00.

Keuntungan kontraktor dapat diketahui pada bulan ketigabelas yang besarnya keuntungan kontraktor dengan nisbah bagi hasil berbeda akan berbeda pula. Perbedaan keuntungan kontraktor pada nisbah bagi hasil yang semakin besar 10:90 sampai 50:50 maka keuntungan akan semakin mengecil (tabel 4.12) dengan semakin besarnya nisbah bagi hasil maka keuntungan kontraktor semakin sedikit ini disebabkan dengan kenaikan nisbah bagi hasil akan mengakibatkan bertambah besar biaya bagi hasil untuk bank, sehingga mempengaruhi dan mengurangi keuntungan kontraktor.

Dalam tabel 4.13 keuntungan kontraktor baik yang mendapatkan *Down Payment* maupun tidak mendapatkan *Down Payment* tidak dipengaruhi oleh peminjaman dana ke bank. Sedangkan nisbah bagi hasil menentukan dalam pembagian persentase antara pihak kontraktor dengan pihak bank. Nilai bagi hasil bagi kontraktor baik dengan pembiayaan proyek jika mendapatkan *Down Payment* maupun yang tidak mendapatkan *Down Payment* nilainya sama pada semua

persentase bagi hasil, misalnya 10:90 ada *Down Payment* dengan 10:90 tidak ada *Down Payment*. Dengan demikian keuntungan kontraktor sama antara proyek yang mendapatkan *Down Payment* maupun tidak mendapatkan *Down Payment* hal ini disebabkan karena nilai *Cash Flow* sudah diketahui. Sehingga peminjaman dana kebank hanya untuk memenuhi kekurangan dana, akan tetapi tidak merubah nilai akhir dari *CashFlow*.

#### **5.4 Komparasi Sistem Pembiayaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah.**

Dari grafik 4.37 keuntungan jika proyek mendapatkan *Down Payment* dapat diketahui keuntungan bagi kontraktor semakin tinggi. Untuk nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil (Bank Konvensional dan Bank Syariah) yang semakin besar maka keuntungan akan menurun. Semakin besar keuntungan bagi kontraktor maka semakin kecil nilai suku bunga Bank Konvensional dan nisbah bagi hasil Bank Syariah. Untuk komparasi pembiayaan Bank Konvensional akan lebih baik daripada pembiayaan Bank Syariah pada semua perbandingan persentase suku bunga antara 10 % sampai 50% dengan 10:90 sampai 50:50.

Hal ini disebabkan pembagian nisbah bagi hasil Bank Syariah lebih tinggi dibandingkan dengan beban biaya bunga Bank Konvensional yang dibayarkan oleh kontraktor, dapat dilihat pada tabel lampiran 1 sampai 3 untuk Bank Konvensional dan lampiran 7 untuk Bank Syariah.

Dari grafik 4.38 dapat diketahui semakin besar suku bunga dan nisbah bagi hasil maka grafik keuntungan bagi kontraktor akan semakin menurun. Untuk keuntungan bagi kontraktor semakin besar maka grafik akan naik. Untuk suku

bunga/bagi hasil yang semakin besar maka grafik keuntungan bagi kontraktor akan menurun. Dari komparasi pembiayaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah maka keuntungan bagi kontraktor pada nisbah bagi hasil untuk Bank Syariah akan lebih menguntungkan daripada keuntungan bagi kontraktor pada suku bunga Bank Konvensional 10:90 sampai 50:50 dengan perbandingan yang sama misalnya 10:90 dibanding 10% sampai 50:50 dengan 50%. Sedangkan untuk perpotongan antara garis 10:90 terjadi pada titik 9%, 15:85 terjadi pada titik 14%, 20:80 terjadi pada titik 18%, 25:75 terjadi pada titik 22%, 30:70 terjadi pada titik 27%, 35:65 terjadi pada titik 31%, 40:60 terjadi pada titik 35%, 45:55 terjadi pada titik 39%, 50:50 terjadi pada titik 43%. Perpotongan ini menunjukkan nilai pengembalian yang harus dikeluarkan oleh kontraktor sama pada titik 10:90 dengan 9%, sedangkan untuk 10:90 dengan 10% nilai pengembaliannya akan lebih besar suku bunga 10%. Akan tetapi nisbah bagi hasil 10:90 dengan suku bunga dibawah 9% maka akan lebih baik suku bunga dengan pembiayaan Bank Konvensional.

Jika dilihat dari pengembalian bank, untuk Bank Konvensional nilai pengembalian suku bunga lebih besar dibandingkan nilai bagi hasil untuk Bank Syariah nisbah suku bunga 10% dan 50 % pengembalian Rp. 27.060.915,00 dan Rp. 152.191.488,00 (lampiran 4 dan 6) dan untuk pengembalian bagi hasil Bank Syariah 10:90 dan 50:50 adalah Rp. 25.715.707,00 dan Rp. 128.578.535,00 (lampiran 8).

Hal ini disebabkan penggunaan Bank Konvensional dengan beban biaya bunga menggunakan teknik *Sliding Rate*, beban biaya bunga dihitung berdasarkan suku bunga dikalikan komulatif pinjaman, sehingga semakin besar suku bunga dan komulatif pinjaman maka semakin besar pula biaya bunga yang harus dikembalikan

oleh peminjam (kontraktor). Dalam hal ini kontraktor untuk pengembalian pokok peminjaman dan bunga pada bulan pertama, kontraktor meminjam pada bulan berikutnya disamping meminjam untuk kekurangan dana pada bulan tersebut sehingga komulatif pinjaman akan semakin besar dan itu dilaksanakan setiap kontraktor kekurangan dana. Untuk Bank Syariah kontraktor hanya mengembalikan pokok pada setiap bulannya. Sedangkan untuk biaya bagi hasil dibagikan sesudah pekerjaan selesai yaitu pada bulan 10 dan bulan 13 sesuai dengan saldo terakhir baru kemudian dibagi berdasarkan nisbah bagi hasil. Sehingga beban peminjaman dan pengembalian akan sedikit dibanding Bank Konvensional.

### **5.5 Effective Rate Of Loan (ERL)**

Dari grafik 4.39 nilai *Effective Rate Of Loan* jika proyek mendapatkan *Down Payment* dapat diketahui nilai *Effective Rate Of Loan* untuk pembiayaan semakin tinggi maka nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil (Bank Konvensional dan Bank Syariah) akan semakin besar. Jika dilihat pada grafik 4.39, grafik akan menurun disebabkan nilai nisbah bagi hasil dan suku bunga juga akan menurun. Semakin besar *Effective Rate Of Loan* pembiayaan pada Bank Konvensional maupun Bank Syariah maka semakin kecil nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil. Untuk komparasi pembiayaan Bank Konvensional akan lebih baik daripada pembiayaan Bank Syariah pada semua perbandingan persentase suku bunga antara 10 % sampai 50%. Nilai *Effective Rate Of Loan* untuk pembiayaan Bank Konvensional dengan persentase 5% sebesar 0,0417 sedangkan pembiayaan Bank Syariah dengan persentase 10:90 sebesar 0,1145. Sehingga tidak terjadi perpotongan nilai *Effective Rate Of Loan*



(*ERL*) pembiayaan Bank Konvensional dan *Effective Rate Of Loan (ERL)* pembiayaan Bank Syariah sehingga nilai *Effective Rate Of Loan (ERL)* pembiayaan Bank Konvensional lebih kecil pada semua persentase. Hal ini diakibatkan biaya bagi hasil Bank Syariah yang nilainya lebih besar dibandingkan dengan biaya bunga Bank Konvensional dan total biaya bunga untuk Bank Konvensional lebih tinggi dibandingkan Bank Syariah. Sehingga *Effective Rate Of Loan (ERL)* pembiayaan Bank Konvensional lebih kecil pada semua persentase suku bunga dengan bagi hasil Bank Syariah dan berdasarkan teori yang ada bahwa *Effective Rate Of Loan (ERL)* yang baik adalah dengan nilai yang lebih kecil. Sehingga pembiayaan menggunakan Bank Konvensional lebih menguntungkan.

Dari grafik 4.40 nilai *Effective Rate Of Loan* jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* dapat diketahui nilai *Effective Rate Of Loan* untuk pembiayaan Bank Konvensional maupun pembiayaan Bank Syariah semakin tinggi maka nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil (Bank Konvensional dan Bank Syariah) akan semakin besar. Jika dilihat pada grafik 4.40, grafik akan menurun disebabkan nilai nisbah bagi hasil dan suku bunga juga akan menurun. Semakin besar *Effective Rate Of Loan* pembiayaan Bank Konvensional maupun pembiayaan Bank Syariah, maka semakin kecil nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil. Untuk komparasi pembiayaan Bank Syariah akan lebih baik daripada pembiayaan Bank Konvensional pada semua perbandingan persentase nisbah bagi hasil antara 10:90 sampai 50:50. Dan pada grafik 4.40 terjadi perpotongan garis pada perpotongan antara garis 10:90 terjadi pada titik 9%, 15:85 terjadi pada titik 14%, 20:80 terjadi pada titik 18%, 25:75 terjadi pada titik 23%, 30:70 terjadi pada titik 29%, 35:65 terjadi pada titik 34%, 40:60

terjadi pada titik 39%, 45:55 terjadi pada titik 43%, 50:50 terjadi pada titik 48%. Sehingga *Effective Rate Of Loan (ERL)* Bank Syariah lebih baik. Perpotongan ini menunjukkan nilai pengembalian yang harus dikeluarkan oleh kontraktor sama pada titik 10:90 dengan 9%, sedangkan untuk 10:90 dengan 10% nilai pengembaliannya akan lebih besar suku bunga 10%. Akan tetapi nisbah bagi hasil 10:90 dengan suku bunga dibawah 9% maka akan lebih baik suku bunga pembiayaan dengan Bank Konvensional.

Hal ini diakibatkan biaya bagi hasil Bank Syariah yang nilainya lebih kecil dibandingkan dengan biaya bunga Bank Konvensional dan total biaya bunga untuk Bank Konvensional lebih rendah dibandingkan Bank Syariah. Sehingga *Effective Rate Of Loan (ERL)* pembiayaan Bank Syariah lebih kecil pada semua persentase bagi hasil dan berdasarkan teori yang ada bahwa *Effective Rate Of Loan (ERL)* yang baik adalah dengan nilai yang lebih kecil. Sehingga pembiayaan menggunakan Bank Syariah lebih menguntungkan.

## 5.6 Return Of Equity

Dari grafik 4.41 *Return Of Equity (ROE)* jika proyek mendapatkan *Down Payment* dapat diketahui nilai *Return Of Equity (ROE)* untuk pembiayaan Bank Konvensional maupun pembiayaan Bank Syariah semakin tinggi. Untuk nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil (Bank Konvensional dan Bank Syariah) yang semakin besar maka grafik akan menurun. Semakin besar nilai *Return Of Equity (ROE)* pembiayaan Bank Konvensional maupun pembiayaan Bank Syariah maka semakin kecil nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil. Untuk komparasi pembiayaan Bank

Konvensional akan lebih baik daripada pembiayaan Bank Syariah pada semua perbandingan persentase suku bunga antara 10 % sampai 50%, sehingga tidak terjadi perpotongan garis. Hal ini disebabkan laba yang diperoleh oleh kontraktor menurut perhitungan pembiayaan Bank Konvensional lebih besar dan *Return Of Equity* (ROE) pembiayaan Bank Konvensional lebih baik dan keuntungan yang didapat kontraktor juga lebih baik.

Dari grafik 4.42 nilai *Return Of Equity* (ROE) jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* dapat diketahui nilai *Return Of Equity* (ROE) untuk pembiayaan Bank Konvensional maupun pembiayaan Bank Syariah semakin tinggi maka nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil (Bank Konvensional dan Bank Syariah) akan semakin besar. Jika dilihat pada grafik 4.42, grafik akan menurun disebabkan nilai nisbah bagi hasil dan suku bunga juga akan menurun. Semakin besar *Return Of Equity* (ROE) pembiayaan Bank Konvensional maupun pembiayaan Bank Syariah maka semakin kecil nilai suku bunga dan nisbah bagi hasil. Untuk komparasi pembiayaan Bank Syariah akan lebih baik daripada pembiayaan Bank Konvensional pada semua perbandingan persentase nisbah bagi hasil antara 10:90 sampai 50:50. Sehingga pada grafik 4.42 terjadi perpotongan garis pada grafik 4.42, perpotongan antara garis 10:90 terjadi pada titik 9%, 15:85 terjadi pada titik 14%, 20:80 terjadi pada titik 18%, 25:75 terjadi pada titik 22%, 30:70 terjadi pada titik 27%, 35:65 terjadi pada titik 31%, 40:60 terjadi pada titik 35%, 45:55 terjadi pada titik 39%, 50:50 terjadi pada titik 43%. Perpotongan ini menunjukkan nilai pengembalian yang harus dikeluarkan oleh kontraktor sama pada titik 10:90 dengan 9%, sedangkan untuk 10:90 dengan 10% nilai pengembaliannya akan lebih besar suku bunga 10%.

Akan tetapi nisbah bagi hasil 10:90 dengan suku bunga dibawah 9% maka akan lebih baik suku bunga pada pembiayaan Bank Konvensioanl.

Hal ini disebabkan laba kontraktor menurut perhitungan pembiayaan Bank Syariah lebih besar dari pada laba Bank Konvensional.. Sehingga *Return Of Equity* (ROE) pembiayaan Bank Syariah lebih baik dan bagi kontraktor juga lebih menguntungkan

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Dari hasil studi komparasi yang dilaksanakan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan saldo kas akhir, *Effective Rate of Loan (ERL)*, *Return On Equity (ROE)* proyek jika mendapatkan *Down Payment* pembiayaan dengan Bank Konvensional lebih menguntungkan.
2. Berdasarkan saldo kas akhir, *Effective Rate Of Loan* proyek jika tidak mendapatkan *Down Payment* pembiayaan dengan Bank Syariah lebih menguntungkan pada rasio bagi hasil 10:90  $\geq$  9%, 15:85  $\geq$  14%, 20:80  $\geq$  19%, 25:75  $\geq$  24%, 30:70  $\geq$  29%, 35:65  $\geq$  34%, 40:60  $\geq$  39%, 45:55  $\geq$  44%, 50:50  $\geq$  48%.
3. Berdasarkan saldo kas akhir, *Return On Equity* proyek jika tidak mendapatkan *Down Payment* pembiayaan dengan Bank Syariah lebih menguntungkan pada rasio bagi hasil 10:90  $\geq$  9%, 15:85  $\geq$  14%, 20:80  $\geq$

18%, 25:75  $\geq$  22%, 30:70  $\geq$  27%, 35:65  $\geq$  31%, 40:60  $\geq$  35%, 45:55  $\geq$  39%, 50:50  $\geq$  43%.

4. Semakin kecil modal kerja yang dimiliki kontraktor (misal karena proyek tidak mendapatkan *Down Payment*) maka pembiayaan Bank Syariah lebih menguntungkan.

## 5.2 Saran-saran.

1. Untuk penelitian selanjutnya masih banyak produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah seperti musyarokah, jual beli dan yang lainnya yang bisa cocok digunakan oleh kontraktor untuk dijadikan bahan studi.
2. Untuk pengolahan data diperlukan data proyek yang sudah dilaksanakan oleh kontraktor dan bank supaya bisa membandingkan kedua data tersebut dengan teori yang ada.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Marsudi Joyowiyono, FX., 1983, **EKONOMI TEKNIK**, Jilid 1 dan 2, Badan Penerbit Pekerjaan Umum Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta..
2. I Nyoman Pujawan, 1995, **EKONOMI TEKNIK**, Edisi Pertama, PT Guna Widya, Jakarta.
3. Arif Hartono, 1991, **ANALISIS PROSES KELAHIRAN BANK MUAMALAT INDONESIA**, Makalah Seminar Reformasi Ekonomi Di Indonesia, Yogyakarta.
4. Kodoatie, Robert J., 1995, **ANALISIS EKONOMI TEKNIK**, Edisi Pertama, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta.
5. Asmuni Abdurrahman, 1991, **MAKALAH KONSEP SYARIAT OPERASIONAL LKS DAN PERLUNYA DUKUNGAN ULAMA DALAM SOSIALISASINYA**, FPLKS dan DDII, Jakarta.
6. Amin Aziz, H. M., 1993, **MENGEMBANGKAN BANK ISLAM INDONESIA**, Bankit, Jakarta.
7. Ruddy Tri Santoso, 1993, **MENGENAL DUNIA PERBANKAN**, Andi Offset, Yogyakarta.
8. Departemen koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil dengan Bank Muamalat Indonesia, 1997/1998, **PANDUAN UNIT SIMPAN PINJAM SYARIAH**, Bank Muamalat, Jakarta.
9. Muhammad Syafi'I Antonio, 2001, **BANK SYARIAH DARI TEORI KE PRAKTIK**, Gema Insani Press, Jakarta.
10. Zainul Arifin , 2002, **DASAR-DASAR MANAJEMEN BANK SYARIAH**, Alvabet, Jakarta.

# LAMPPIRAN



## DENGAN DOWN PAYMENT

**Tabel 1. Dengan nilai I= 10% pertahun**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total
2	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
3	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.626.796	-178.927.268	-31.581.460	366.067.576	143.104.686	0	0	65.987.132	
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	17.481.698	177.454.396	31.321.492	0	0	0	0	0	0	226.257.586
6	0	0	0	0	0	-145.098	-1.472.871	-259.968	0	0	0	0	0	0	1.877.938
7	0	0	0	0	0	-17.626.796	-178.927.268	-31.581.460	0	0	0	0	0	0	0
8	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.626.796	-178.927.268	-31.581.460	366.067.576	143.104.686	65.987.132	0	0	255.279.132	

**Tabel 2. Dengan nilai I= 15% pertahun**

9	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total
10	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
11	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.700.219	-179.746.917	-32.542.905	365.106.131	142.143.241	0	0	65.025.687	
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	0	0	0	0	0	17.481.698	177.527.819	32.141.141	0	0	0	0	0	0	227.160.658
14	0	0	0	0	0	-218.521	-2.219.098	-401.764	0	0	0	0	0	0	2.839.383
15	0	0	0	0	0	-17.700.219	-179.746.917	-32.542.905	0	0	0	0	0	0	0
16	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.700.219	-179.746.917	-32.542.905	365.106.131	142.143.241	65.025.687	0	0	254.317.687	

**Tabel 3. Dengan nilai I= 20% pertahun**

17	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total
18	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
19	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.773.642	-180.567.183	-33.511.863	364.137.173	141.174.283	0	0	64.056.729	
20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	0	0	0	0	0	17.481.698	177.601.242	32.961.407	0	0	0	0	0	0	228.044.347
22	0	0	0	0	0	-291.924	-2.965.941	-550.455	0	0	0	0	0	0	3.808.341
23	0	0	0	0	0	-17.773.642	-180.567.183	-33.511.863	0	0	0	0	0	0	0
24	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.773.642	-180.567.183	-33.511.863	364.137.173	141.174.283	64.056.729	0	0	253.348.729	

Tabel 4. Dengan nilai I= 25% pertahun

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
2	Net Cash Flow	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
3	Saldo Kas Awal	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.845.842	-181.374.380	-34.472.004	363.177.032	140.214.142	0	0	63.096.588	
4	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Penarikan Kredit	0	0	0	0	0	17.481.698	177.673.442	33.768.604	0	0	0	0	0	0	228.923.743
6	Beban biaya bunga	0	0	0	0	0	-364.144	-3.700.938	-703.400	0	0	0	0	0	0	4.768.482
7	Pengembalian	0	0	0	0	0	-17.845.842	-181.374.380	-34.472.004	0	0	0	0	0	0	0
8	Saldo Kas Akhir	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.845.842	-181.374.380	-34.472.004	363.177.032	140.214.142	63.096.588	0	0	252.388.588	

Tabel 5. Dengan nilai I= 30% pertahun

9	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
10	Net Cash Flow	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
11	Saldo Kas Awal	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.918.740	-182.189.999	-35.448.829	362.200.207	139.237.317	0	0	62.119.763	
12	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Penarikan Kredit	0	0	0	0	0	17.481.698	177.746.340	34.584.223	0	0	0	0	0	0	229.812.261
14	Beban biaya bunga	0	0	0	0	0	-437.042	-4.443.659	-864.606	0	0	0	0	0	0	6.745.307
15	Pengembalian	0	0	0	0	0	-17.918.740	-182.189.999	-35.448.829	0	0	0	0	0	0	0
16	Saldo Kas Akhir	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.918.740	-182.189.999	-35.448.829	362.200.207	139.237.317	62.119.763	0	0	251.411.763	

Tabel 6. Dengan nilai I= 35% pertahun

17	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
18	Net Cash Flow	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
19	Saldo Kas Awal	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.992.164	-183.012.101	-36.440.189	361.208.847	138.245.957	0	0	61.128.403	
20	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	Penarikan Kredit	0	0	0	0	0	17.481.698	177.819.764	35.406.325	0	0	0	0	0	0	230.707.786
22	Beban biaya bunga	0	0	0	0	0	-510.466	-5.192.337	-1.033.865	0	0	0	0	0	0	6.736.667
23	Pengembalian	0	0	0	0	0	-17.992.164	-183.012.101	-36.440.189	0	0	0	0	0	0	0
24	Saldo Kas Akhir	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.992.164	-183.012.101	-36.440.189	361.208.847	138.245.957	61.128.403	0	0	250.420.403	

Tabel 7. Dengan nilai i= 40% pertahun

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
2	Net Cash Flow	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
3	Saldo Kas Awal	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-18.063.839	-183.815.223	-37.415.222	360.233.814	137.270.924	0	0	60.153.370	
4	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	Penarikan Kredit	0	0	0	0	0	17.481.698	177.891.439	36.209.447	0	0	0	0	0	0	231.682.584
6	Beban biaya bunga	0	0	0	0	0	-582.141	-5.923.785	-1.205.775	0	0	0	0	0	0	7.711.700
7	Pengembalian	0	0	0	0	0	-18.063.839	-183.815.223	-37.415.222	0	0	0	0	0	0	0
8	Saldo Kas Akhir	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-18.063.839	-183.815.223	-37.415.222	360.233.814	137.270.924	60.153.370	0	0	249.445.370	

Tabel 8. Dengan nilai i= 45% pertahun

9	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
10	Net Cash Flow	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
11	Saldo Kas Awal	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-18.137.262	-184.638.544	-38.421.497	359.227.539	136.264.649	0	0	59.147.095	
12	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13	Penarikan Kredit	0	0	0	0	0	17.481.698	177.964.862	37.032.768	0	0	0	0	0	0	232.479.328
14	Beban biaya bunga	0	0	0	0	0	-655.564	-6.673.682	-1.388.729	0	0	0	0	0	0	8.717.975
15	Pengembalian	0	0	0	0	0	-18.137.262	-184.638.544	-38.421.497	0	0	0	0	0	0	0
16	Saldo Kas Akhir	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-18.137.262	-184.638.544	-38.421.497	359.227.539	136.264.649	59.147.095	0	0	248.439.095	

Tabel 9. Dengan nilai i= 50% pertahun

17	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
18	Net Cash Flow	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070
19	Saldo Kas Awal	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-18.210.685	-185.462.481	-39.435.330	358.213.706	135.250.816	0	0	58.133.262	
20	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
21	Penarikan Kredit	0	0	0	0	0	17.481.698	178.038.285	37.856.705	0	0	0	0	0	0	233.376.688
22	Beban biaya bunga	0	0	0	0	0	-728.987	-7.424.196	-1.578.625	0	0	0	0	0	0	9.731.808
23	Pengembalian	0	0	0	0	0	-18.210.685	-185.462.481	-39.435.330	0	0	0	0	0	0	0
24	Saldo Kas Akhir	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-18.210.685	-185.462.481	-39.435.330	358.213.706	135.250.816	58.133.262	0	0	247.425.262	

**TANPA DOWN PAYMENT**  
Tabel 10. Dengan nilai  $i = 10\%$  pertahun

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
2	Net Cash Flow	0	-132.384.240	-181.308.679	-223.610.009	102.432.703	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802
3	Saldo Kas Awal	0	0	-133.483.029	-317.402.463	-545.502.875	-446.747.650	-585.347.823	-704.152.312	-444.557.321	99.321.682	-110.218.690	0	0	40.803.887	
4	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	Penarikan Kredit	0	132.384.240	314.789.708	541.012.472	443.070.167	560.529.429	698.355.958	440.897.868	0	109.311.406	0	0	0	3.260.351.248	
6	Beban biaya bunga	0	1.098.789	2.612.755	4.490.404	3.677.482	4.818.394	5.796.354	3.659.452	0	907.285	0	0	0	27.060.915	
7	Pengembalian	0	-133.483.029	-317.402.463	-545.502.875	-446.747.650	-585.347.823	-704.152.312	-444.557.321	0	-110.218.690	0	0	0	0	
8	Saldo Kas Akhir	0	-133.483.029	-317.402.463	-545.502.875	-446.747.650	-585.347.823	-704.152.312	-444.557.321	99.321.682	-110.218.690	40.803.887	0	0	230.095.887	

Tabel 11. Dengan nilai  $i = 15\%$  pertahun

9	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
10	Net Cash Flow	0	-132.384.240	-181.308.679	-223.610.009	102.432.708	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802
11	Saldo Kas Awal	0	0	-134.039.043	-319.287.544	-549.683.772	-452.841.702	-593.956.275	-715.801.465	-458.203.859	85.675.144	-124.494.918	0	0	26.527.659	
12	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13	Penarikan Kredit	0	132.384.240	315.345.722	542.397.553	447.251.064	586.623.481	706.964.410	452.547.021	0	122.957.944	0	0	0	3.306.971.434	
14	Beban biaya bunga	0	1.654.803	3.941.822	6.786.219	5.590.635	7.332.794	8.837.055	5.656.838	0	1.536.974	0	0	0	41.337.143	
15	Pengembalian	0	-134.039.043	-319.287.544	-549.383.772	-452.841.702	-593.956.275	-715.801.465	-458.203.859	0	-124.494.918	0	0	0	0	
16	Saldo Kas Akhir	0	-134.039.043	-319.287.544	-549.383.772	-452.841.702	-593.956.275	-715.801.465	-458.203.859	85.675.144	-124.494.918	26.527.659	0	0	215.819.659	

Tabel 12. Dengan nilai  $i = 20\%$  pertahun

17	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
18	Net Cash Flow	0	-132.384.240	-181.308.679	-223.610.009	102.432.708	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802
19	Saldo Kas Awal	0	0	-134.595.057	-321.177.295	-553.885.252	-458.991.801	-602.672.899	-727.632.907	-472.133.584	71.745.419	-139.173.693	0	0	11.848.884	
20	Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
21	Penarikan Kredit	0	132.384.240	315.901.736	544.787.304	451.452.544	592.773.580	715.681.034	464.378.463	0	136.887.669	0	0	0	3.354.246.570	
22	Beban biaya bunga	0	2.210.817	5.275.559	9.097.948	7.539.257	8.899.319	11.951.873	7.755.120	0	2.286.024	0	0	0	56.016.918	
23	Pengembalian	0	-134.595.057	-321.177.295	-553.885.252	-453.991.801	-602.672.899	-727.632.907	-472.133.584	0	-139.173.693	0	0	0	0	
24	Saldo Kas Akhir	0	-134.595.057	-321.177.295	-553.885.252	-453.991.801	-602.672.899	-727.632.907	-472.133.584	71.745.419	-139.173.693	11.848.884	0	0	201.140.884	

Tabel 13. Dengan nilai I= 25% pertahun

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
1 Net Cash Flow	0	-132.384.240	-181.308.679	-223.610.009	102.432.708	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802	
3 Saldo Kas Awal	0	0	-135.141.804	-323.040.105	-558.036.835	-465.094.361	-611.350.730	-739.447.261	-486.111.913	57.767.090	-154.008.537	0	0	-3.048.157		
4 Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5 Penarikan Kredit	0	132.384.240	316.448.483	546.650.114	455.604.127	598.876.140	724.358.865	476.192.817	0	150.865.998	2.985.960	0	0	0	3.401.380.784	
6 Beban biaya bunga	0	2.757.564	6.591.622	11.386.722	9.490.234	12.474.590	15.088.395	9.919.096	0	3.142.539	62.198	0	0	0	70.850.762	
7 Pengembalian	0	-135.141.804	-323.040.105	-558.036.835	-465.094.361	-611.350.730	-739.447.261	-486.111.913	0	-154.008.537	-3.048.157	0	0	0	0	
8 Saldo Kas Akhir	0	-135.141.804	-323.040.105	-558.036.835	-465.094.361	-611.350.730	-739.447.261	-486.111.913	57.767.090	-154.008.537	-3.048.157	0	0	186.243.843		

Tabel 14. Dengan nilai I= 30% pertahun

	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total
9 Net Cash Flow	0	-132.384.240	-181.308.679	-223.610.009	102.432.708	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802
11 Saldo Kas Awal	0	0	-135.693.846	-324.925.538	-562.248.936	-471.311.633	-620.220.748	-751.559.605	-500.512.790	43.366.213	-169.398.547	0	0	-18.835.369	
12 Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 Penarikan Kredit	0	132.384.240	317.000.525	548.535.547	459.816.228	605.093.412	733.228.883	488.305.161	0	165.266.875	18.375.970	0	0	0	3.448.630.871
14 Beban biaya bunga	0	3.309.606	7.925.013	13.713.389	11.495.406	15.127.335	18.330.722	12.207.629	0	4.131.672	459.399	0	0	0	86.240.772
15 Pengembalian	0	-135.693.846	-324.925.538	-562.248.936	-471.311.633	-620.220.748	-751.559.605	-500.512.790	0	-169.398.547	-18.835.369	0	0	0	0
16 Saldo Kas Akhir	0	-135.693.846	-324.925.538	-562.248.936	-471.311.633	-620.220.748	-751.559.605	-500.512.790	43.366.213	-169.398.547	-18.835.369	0	0	170.456.631	

Tabel 15. Dengan nilai I= 35% pertahun

	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total
17 Net Cash Flow	0	-132.384.240	-181.308.679	-223.610.009	102.432.708	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802
19 Saldo Kas Awal	0	0	-136.249.860	-326.829.190	-566.512.023	-477.630.431	-629.265.447	-763.947.970	-515.313.777	28.565.226	-185.325.844	0	0	-35.304.922	
20 Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Penarikan Kredit	0	132.384.240	317.556.539	550.439.199	464.079.315	611.412.210	742.273.582	500.693.526	0	180.067.862	34.303.267	0	0	0	3.498.906.474
22 Beban biaya bunga	0	3.865.620	9.272.651	16.072.825	13.551.116	17.853.237	21.674.389	14.620.251	0	5.257.982	1.001.655	0	0	0	102.168.069
23 Pengembalian	0	-136.249.860	-326.829.190	-566.512.023	-477.630.431	-629.265.447	-763.947.970	-515.313.777	0	-185.325.844	-35.304.922	0	0	0	0
24 Saldo Kas Akhir	0	-136.249.860	-326.829.190	-566.512.023	-477.630.431	-629.265.447	-763.947.970	-515.313.777	28.565.226	-185.325.844	-35.304.922	0	0	153.987.078	

Tabel 16. Dengan nilai I= 40% pertahun

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	
2 <i>Net Cash Flow</i>	0	-132.384.240	-181.306.679	-223.610.009	102.432.708	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802	
3 Saldo Kas Awal	0	0	-136.792.635	-328.692.021	-570.693.688	-483.854.071	-638.203.123	-776.226.593	-530.054.122	13.824.881	-201.295.320	0	0	-51.946.826		
4 Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5 Penarikan Kredit	0	132.384.240	318.099.314	552.302.030	468.260.980	617.635.850	751.211.258	512.972.149	0	194.808.207	50.272.743	0	0	0	3.547.674.029	
6 Beban biaya bunga	0	4.408.395	10.592.707	18.391.658	15.593.091	20.567.274	25.015.335	17.081.973	0	6.487.113	1.674.082	0	0	0	118.137.545	
7 Pengembalian	0	-136.792.635	-328.692.021	-570.693.688	-483.854.071	-638.203.123	-776.226.593	-530.054.122	0	-201.295.320	-51.946.826	0	0	0	0	
8 Saldo Kas Akhir	0	-136.792.635	-328.692.021	-570.693.688	-483.854.071	-638.203.123	-776.226.593	-530.054.122	13.824.881	-201.295.320	-51.946.826	0	0	137.345.174		

Tabel 17. Dengan nilai I= 45% pertahun

	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total
10 <i>Net Cash Flow</i>	0	-132.384.240	-181.306.679	-223.610.009	102.432.708	-133.751.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802
11 Saldo Kas Awal	0	0	-137.348.649	-330.604.903	-574.997.971	-490.286.460	-647.470.798	-788.996.893	-545.457.791	-1.578.788	-218.094.822	0	0	-69.587.454	
12 Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 Penarikan Kredit	0	132.384.240	318.655.328	554.214.912	472.565.263	624.068.239	760.478.933	525.742.449	0	210.211.876	67.072.245	0	0	0	3.598.321.241
14 Beban biaya bunga	0	4.964.409	11.949.575	20.783.059	17.721.197	23.402.559	28.517.960	19.715.342	0	7.882.945	2.515.209	0	0	0	134.937.047
15 Pengembalian	0	-137.348.649	-330.604.903	-574.997.971	-490.286.460	-647.470.798	-788.996.893	-545.457.791	0	-218.094.822	-69.587.454	0	0	0	0
16 Saldo Kas Akhir	0	-137.348.649	-330.604.903	-574.997.971	-490.286.460	-647.470.798	-788.996.893	-545.457.791	-1.578.788	-218.094.822	-69.587.454	0	0	119.704.546	

Tabel 18. Dengan nilai I= 50% pertahun

	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total
17 <i>Net Cash Flow</i>	0	-132.384.240	-181.306.679	-223.610.009	102.432.708	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802
19 Saldo Kas Awal	0	0	-137.904.663	-332.522.455	-579.323.188	-496.776.812	-656.852.885	-801.964.224	-561.173.978	-17.294.975	-235.349.263	0	0	-87.843.109	
20 Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Penarikan Kredit	0	132.384.240	319.211.342	556.132.464	476.890.480	630.558.591	769.861.020	538.709.780	0	225.928.063	84.326.686	0	0	0	3.649.675.980
22 Beban biaya bunga	0	5.520.423	13.311.113	23.190.724	19.886.333	26.294.293	32.103.205	22.464.198	0	9.421.200	3.516.423	0	0	0	162.191.488
23 Pengembalian	0	-137.904.663	-332.522.455	-579.323.188	-496.776.812	-656.852.885	-801.964.224	-561.173.978	0	-235.349.263	-87.843.109	0	0	0	0
24 Saldo Kas Akhir	0	-137.904.663	-332.522.455	-579.323.188	-496.776.812	-656.852.885	-801.964.224	-561.173.978	-17.294.975	-235.349.263	-87.843.109	0	0	101.448.891	

**Dengan Down Payment**  
**Tabel 19. Bank Syariah dengan Persentase Pembagian**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	1
Net Cash Flow	757.169.000	-136.855.134	-186.970.114	-242.532.798	-11.586.154	-196.706.498	-159.827.600	147.605.776	397.649.036	-222.962.890	-77.117.554	0	0	189.292.000	257.157.070	2
Saldo Kas Awal	0	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.481.698	-177.309.298	-29.703.522	367.945.514	144.982.624	0	0	0	0	3
Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Penarikan Kredit Kum.	0	0	0	0	0	17.481.698	177.309.298	29.703.522	0	0	0	0	0	0	224.494.518	5
Pembayaran bagi hasil	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Sisa Pinjaman	0	0	0	0	0	-17.481.698	-177.309.298	-29.703.522	0	0	0	0	0	0	0	7
Saldo Kas Akhir	757.169.000	620.313.866	433.343.752	190.810.954	179.224.800	-17.481.698	-177.309.298	-29.703.522	367.945.514	144.982.624	67.865.070	0	0	189.292.000		8
																9
Pembagian 10:90											6.786.507	-	-	18.929.200	25.715.707	10
											61.078.563	-	-	170.362.800	231.441.363	11
																12
Pembagian 15:85											10.179.761	-	-	28.393.800	38.573.561	13
											57.685.310	-	-	160.898.200	218.583.510	14
																15
Pembagian 20:80											13.573.014	-	-	37.858.400	51.431.414	16
											54.292.056	-	-	151.433.600	206.726.666	17
																18
Pembagian 25:75											16.966.268	-	-	47.323.000	64.289.268	19
											50.898.803	-	-	141.969.000	192.867.803	20
																21
Pembagian 30:70											20.359.521	-	-	56.787.600	77.147.121	22
											47.505.549	-	-	132.504.400	180.009.949	23
																24
Pembagian 35:65											23.752.775	-	-	66.252.200	90.004.975	25
											44.112.296	-	-	123.039.800	167.152.096	26
																27
Pembagian 40:60											27.146.028	-	-	75.716.800	102.862.828	28
											40.719.042	-	-	113.575.200	154.294.242	29
																30
Pembagian 45:55											30.539.282	-	-	85.181.400	115.720.682	31
											37.325.789	-	-	104.110.600	141.436.389	32
																33
Pembagian 50:50											33.932.535	-	-	94.646.000	128.578.535	34
											33.932.535	-	-	94.646.000	128.578.535	35

Tanpa Down Payment

Tabel 20 . Bank Syariah dengan Persentase Pembagian

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	Bulan ke-0	Bulan ke-1	Bulan ke-2	Bulan ke-3	Bulan ke-4	Bulan ke-5	Bulan ke-6	Bulan ke-7	Bulan ke-8	Bulan ke-9	Bulan ke-10	Bulan ke-11	Bulan ke-12	Bulan ke-13	Total	1
Net Cash Flow	0	-132.384.240	-181.306.679	-223.610.009	102.432.708	-133.781.779	-113.008.135	263.254.444	543.879.003	-208.633.088	151.022.577	0	0	189.292.000	257.156.802	2
Saldo Kas Awal	0	0	-132.384.240	-313.690.919	-537.300.928	-434.868.220	-568.649.999	-681.658.134	-418.403.690	125.475.313	-83.157.775	0	0	0	0	3
Modal Sendiri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Penarikan Kredit Kum.	0	-132.384.240	-313.690.919	-537.300.928	-434.868.220	-568.649.999	-681.658.134	-418.403.690	0	-83.157.775	0	0	0	0	-3.170.113.905	5
Pembayaran Kredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Sisa Pinjaman	0	0	313.690.919	-537.300.928	434.868.220	568.649.999	681.658.134	418.403.690	0	0	0	0	0	0	0	7
Saldo Kas Akhir	0	-132.384.240	-313.690.919	-537.300.928	-434.868.220	-568.649.999	-681.658.134	-418.403.690	125.475.313	-83.157.775	67.864.802	0	0	189.292.000	257.156.802	8
																9
											6.786.480	0	0	18.929.200	25.715.680	10
Pembagian 10:90											61.078.322	0	0	170.362.800	231.441.122	11
																12
											10.179.720	0	0	28.393.800	38.573.520	13
Pembagian 15:85											57.685.082	0	0	160.898.200	218.583.282	14
																15
											13.572.980	0	0	37.858.400	51.431.380	16
Pembagian 20:80											54.291.842	0	0	151.433.600	205.726.442	17
																18
											16.966.201	0	0	47.323.000	64.289.201	19
Pembagian 25:75											50.898.602	0	0	141.969.000	192.867.602	20
																21
											20.359.441	0	0	56.787.600	77.147.041	22
Pembagian 30:70											47.505.361	0	0	132.504.400	180.009.761	23
																24
											23.752.681	0	0	66.252.200	90.004.881	25
Pembagian 35:65											44.112.121	0	0	123.039.800	167.151.921	26
																27
											27.145.921	0	0	75.716.800	102.862.721	28
Pembagian 40:60											40.718.881	0	0	113.575.200	154.294.081	29
																30
											30.539.161	0	0	85.181.400	115.720.561	31
Pembagian 45:55											37.325.641	0	0	104.110.600	141.436.241	32
																33
											33.932.401	0	0	94.646.000	128.578.401	34
Pembagian 50:50											33.932.401	0	0	94.646.000	128.578.401	35



**Perhitungan Prestasi Pekerjaan jika Proyek mendapatkan DP**

Bulan ke-n	Prestasi (%)	Kumulatif (%)	Prestasi (Rp.)	Potongan (Rp.)	Klaim (Rp.)
0	0	0			757.169.000
1	0,7873	0,7873	29.805.958	5.961.192	23.844.766
2	0,9973	1,7846	37.756.232	7.551.246	30.204.986
3	3,3322	5,1168	126.151.927	25.230.385	100.921.542
4	20,0781	25,1949	760.125.745	152.025.149	608.100.596
5	11,0807	36,2756	419.498.127	83.899.625	335.598.502
6	8,2447	44,5203	312.131.563	62.426.313	249.705.250
7	20,3651	64,8854	770.991.120	154.198.224	616.792.896
8	25,7503	90,6357	974.866.445	194.973.289	779.893.156
9	2,5234	93,1591	95.532.013	19.106.403	76.425.610
10	6,8409	100	258.985.871	51.797.174	17.896.446
11					
12					
13			189.292.000		189.292.000
<b>Total</b>			<b>3.975.137.000</b>	<b>757.169.000</b>	<b>3.785.844.750</b>

**Perhitungan Prestasi Pekerjaan jika Proyek tidak mendapatkan DP**

	Prestasi (%)	Kumulatif (%)	Prestasi (Rp.)	Potongan (Rp.)	Klaim (Rp.)
0	0	0			
1	0,7873	0,7873	29.805.958	1.490.298	28.315.660
2	0,9973	1,7846	37.756.232	1.887.812	35.868.421
3	3,3322	5,1168	126.151.927	6.307.596	119.844.331
4	20,0781	25,1949	760.125.745	38.006.287	722.119.458
5	11,0807	36,2756	419.498.127	20.974.906	398.523.221
6	8,2447	44,5203	312.131.563	15.606.578	296.524.985
7	20,3651	64,8854	770.991.120	38.549.556	732.441.564
8	25,7503	90,6357	974.866.445	48.743.322	926.123.123
9	2,5234	93,1591	95.532.013	4.776.601	90.755.412
10	6,8409	100	258.985.871	12.949.294	246.036.577
11					
12					
13					189.292.000
<b>Total</b>			<b>3.785.845.000</b>	<b>189.292.250</b>	<b>3.785.844.750</b>

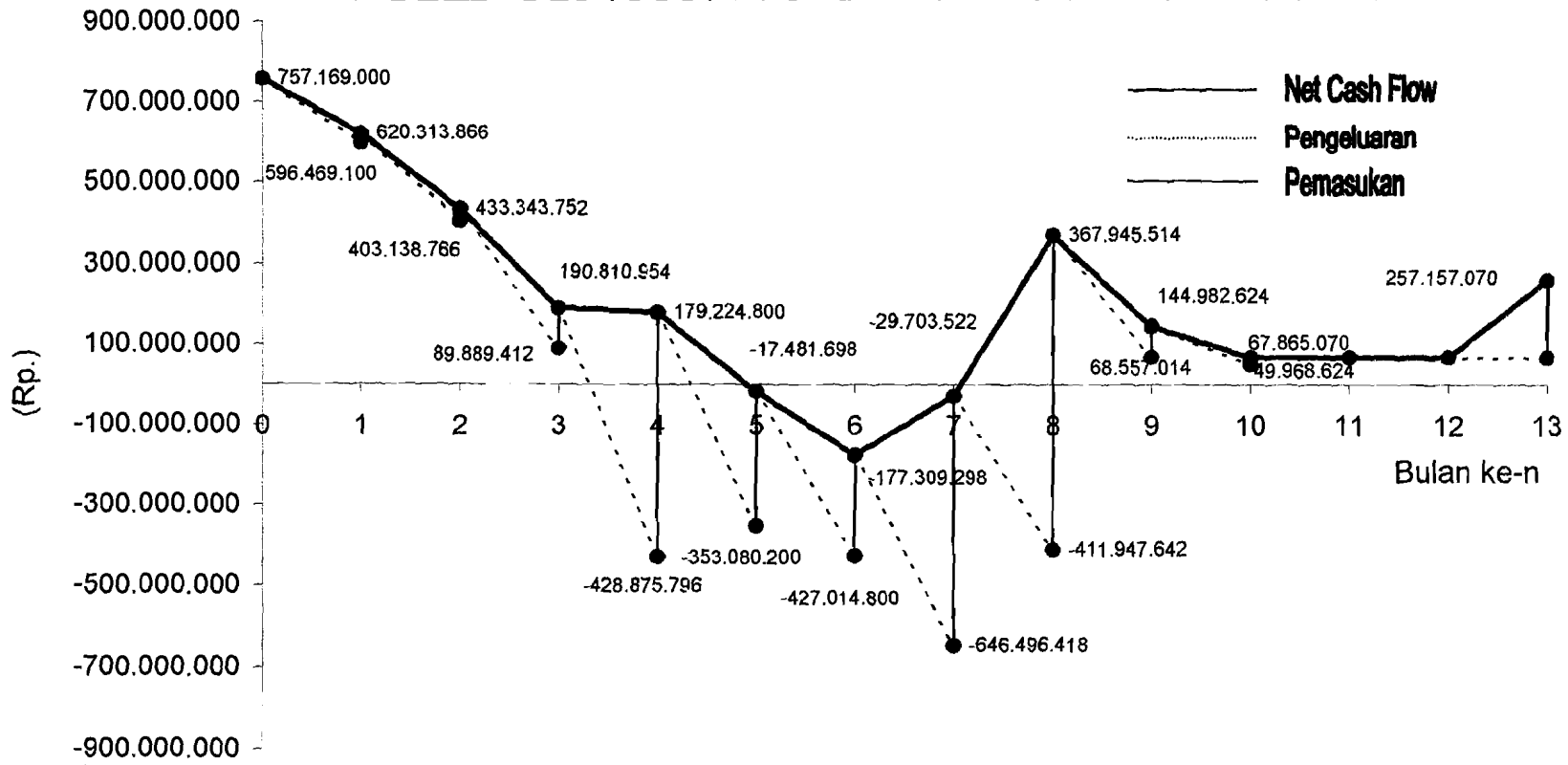
Tabel Cash Flow jika Proyek mendapatkan DP

Bulan ke-n	Jml Penerimaan	Jml Pengeluaran	Net Cash /bulan	Net Cash Flow
0	757.169.000	0	757169000	757.169.000
1	23.844.766	-160699900	-136855134	620.313.866
2	30.204.986	-217175100	-186970114	433.343.752
3	100.921.542	-343454340	-242532798	190.810.954
4	608.100.596	-619686750	-11586154	179.224.800
5	335.598.502	-532305000	-196706498	-17481698
6	249.705.520	-409533120	-159827600	-177309298
7	616.792.896	-469187120	147605776	-29703522
8	779.893.156	-382244120	397649036	367.945.514
9	76.425.610	-299388500	-222962890	144.982.624
10	17.896.446	-95014000	-77117554	67.865.070
11	0	0	0	67.865.070
12	0	0	0	67.865.070
13	189.292.000	0	189.292.000	257.157.070

Tabel Cash Flow jika Proyek tidak mendapatkan DP

Bulan ke-n	Jml Penerimaan	Jml Pengeluaran	Net Cash /bulan	Net Cash Flow
0	0	0	0	0
1	28.315.660	-160699900	-132384240	-132384240
2	35.868.421	-217175100	-181306679	-313690919
3	119.844.311	-343454340	-223610029	-537300948
4	722.119.458	-619686750	102432708	-434868240
5	398.523.221	-532305000	-133781779	-568650019
6	296.524.985	-409533120	-113008135	-681658154
7	732.441.564	-469187120	263254444	-418403710
8	926.123.123	-382244120	543879003	125475293
9	90.755.412	-299388500	-208633088	-83157795
10	246.036.577	-95014000	151022577	67864782
11	0	0	0	67864782
12	0	0	0	67864782
13	189.292.000	0	189.292.000	257156782

### Grafik Cash Flow jika Proyek mendapatkan Down Payment



### Grafik Cash Flow jika Proyek mendapatkan Down Payment

