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 :

$$\mathbf{X = (P\text{-}P')NK - (P\text{-}P')UM}$$

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

Bulan ke-n	***Prestasi (%)***	***Komulatif (%)***	***Prestasi (Rp.)***	***Potongan***	***Klaim (Rp.)***
(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 :

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

Tabel 4.2 Perhitungan Prestasi Pekerjaan jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*
Biaya proyek setelah dikurangi PPN =Rp 3.785.845.000,00

Bulan ke-n	***Prestasi (%)***	***Komulatif (%)***	***Prestasi (Rp.)***	***Potongan***	***Klaim (Rp.)***
(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*

Bulan ke-n	Prestasi (%)	Down Payment	Prestasi (Rp.)	Klaim (Rp.)
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
	Total		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*

Bulan ke-n	Prestasi (%)	Down Payment	Prestasi (Rp.)	Klaim (Rp.)
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	-	419.498.127	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
	Total		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

Bulan ke-n	Biaya material	Upah Tenaga	Sewa Alat	Sub kontaktor	Gaji karyawan	Jumlah Pengeluaran
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 C*ash In* (pemasukan) dan tabel 4.5 C*ash Out* (pengeluaran) dengan cara mencari selisih antara C*ash In* dan C*ash Out.* Jika nilai akhir dari C*ash Flow* adalah positif (+) maka penerimaan laba bersih ada dan jika nilai akhir C*ash 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*

Bulan ke-n	Jml penerimaan	Jml Pengeluaran	Net Cash /bulan	Net Cash Flow
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*

Bulan ke-n	Jml penerimaan	Jml Pengeluaran	Net Cash /bulan	Net Cash Flow
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 menunjukan 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*

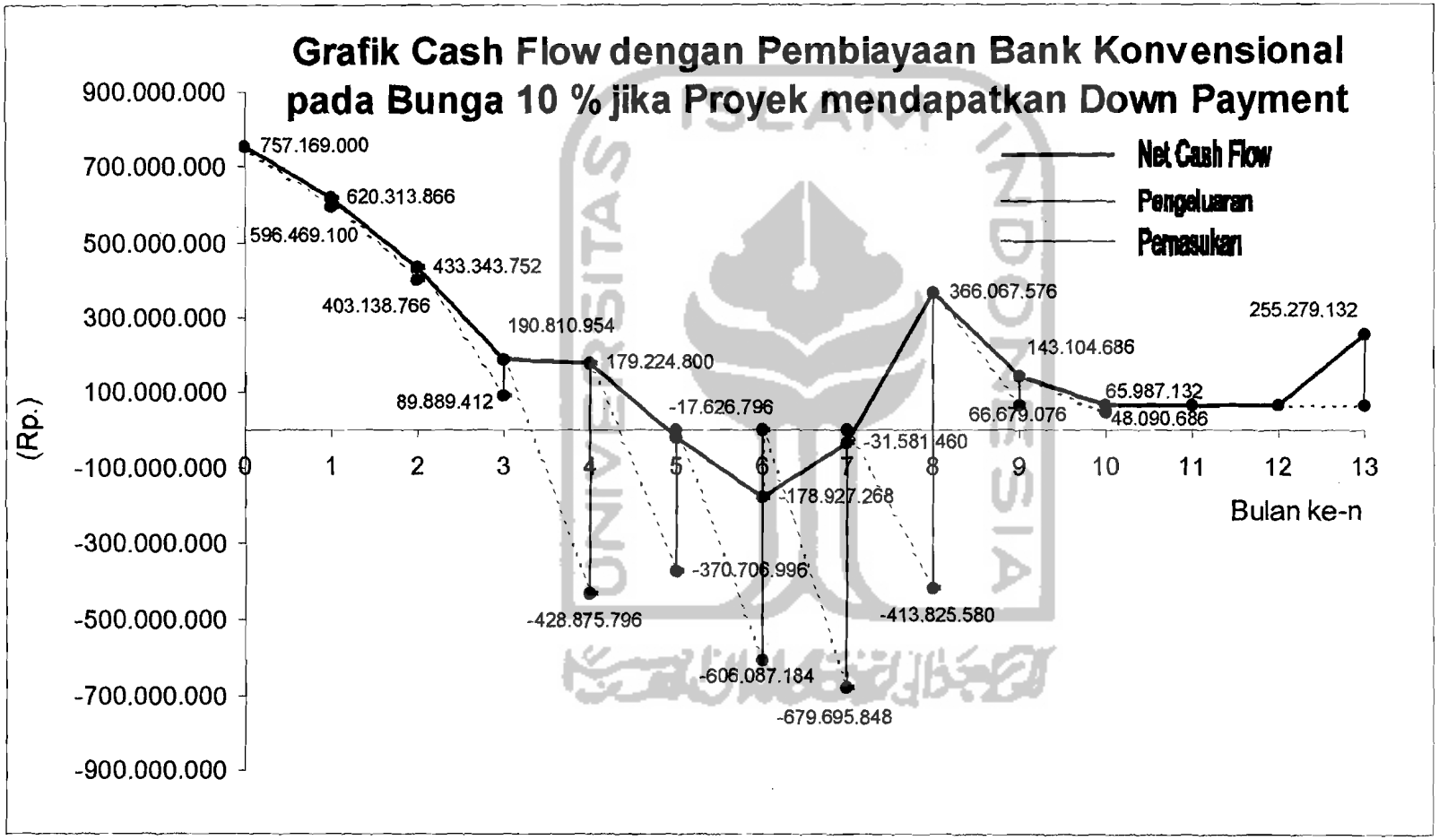
a. Saldo Kas Akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment

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.

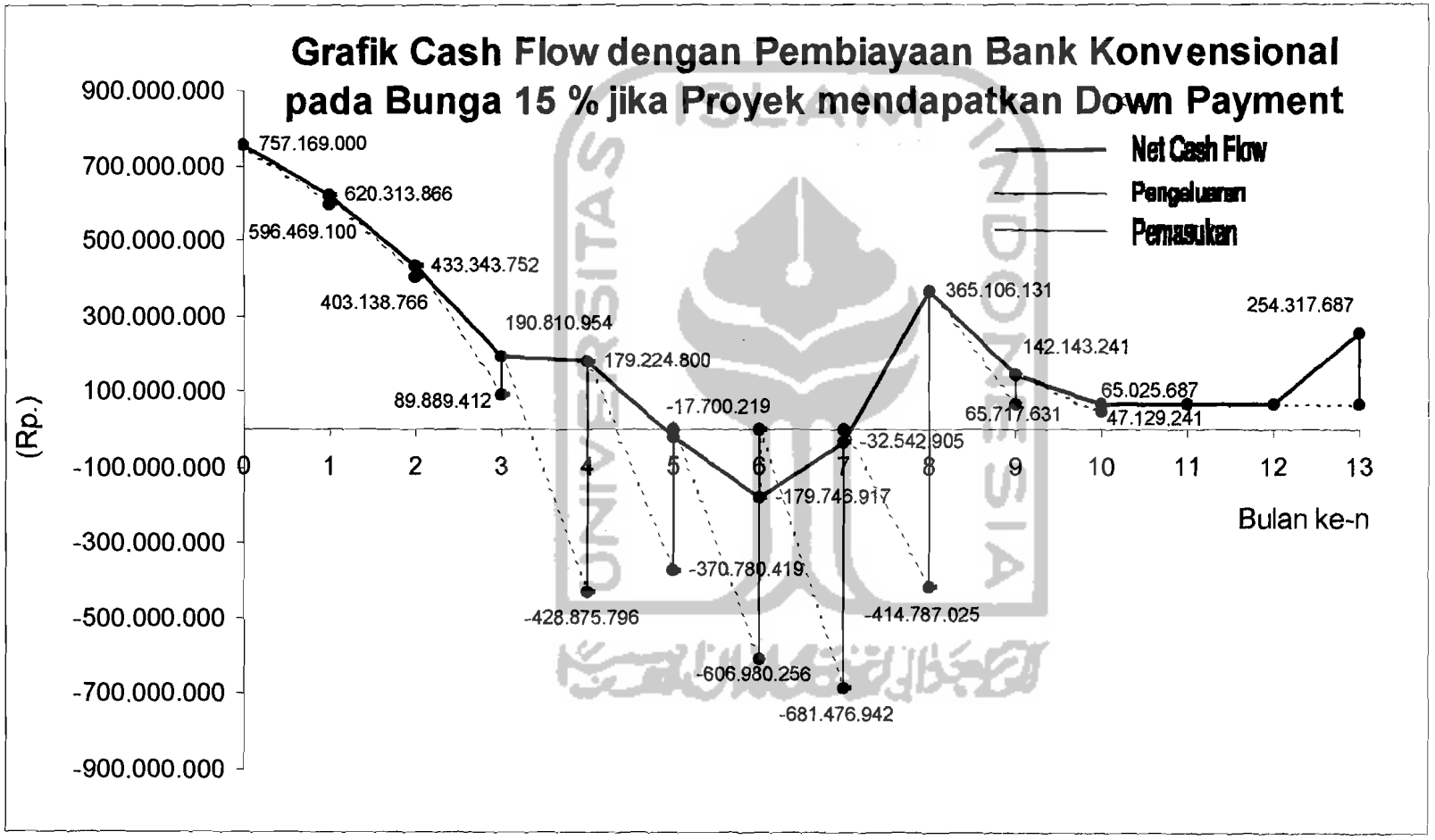
Tabel 4.8 Analisis Saldo Kas Akhir Bank Konvensional jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

Bunga (%)	Saldo Kas Akhir Rp. (proyek mendapatkan Down Payment)
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

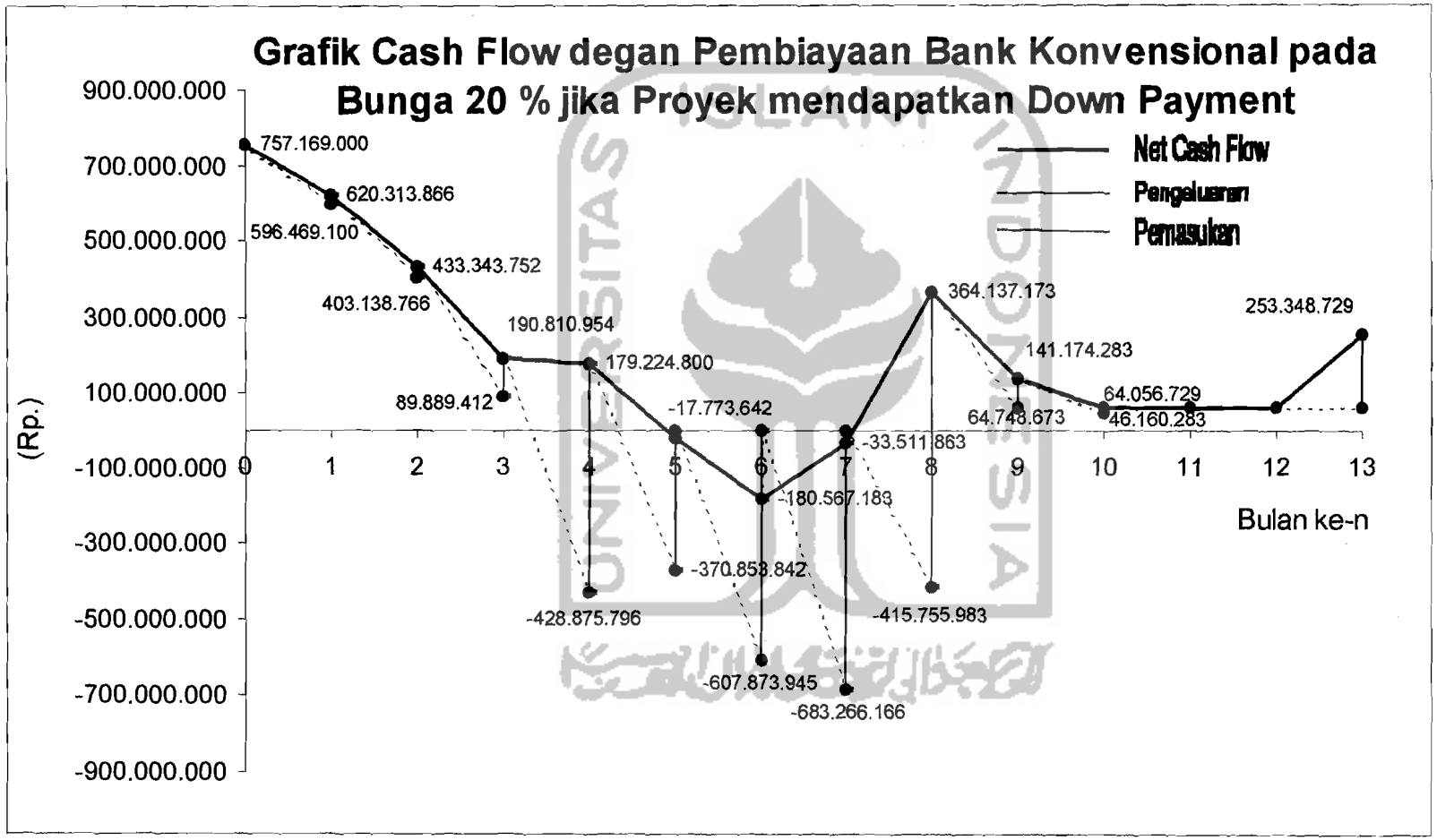
Sehingga dari tabel analisis saldo kas akhir jika proyek mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.8 atau dari lampiran 1 sampai lampiran 3 dapat dilihat *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Konvensional jika proyek mendapatkan *Down Payment pada* grafik 4.1 sampai grafik 4.9 (grafik *Cash Flow* dengan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



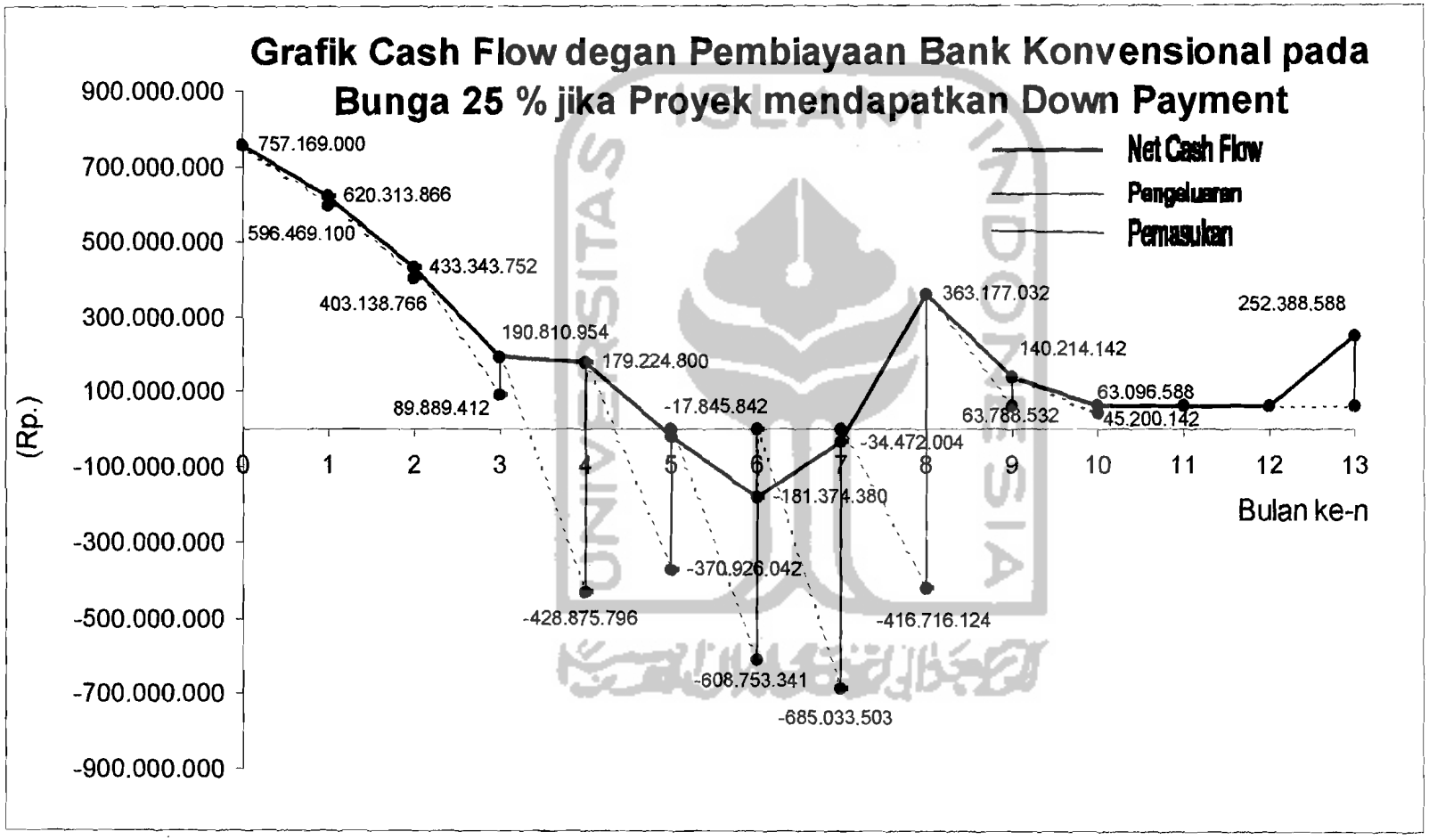
Grafik 4.1 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 10 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



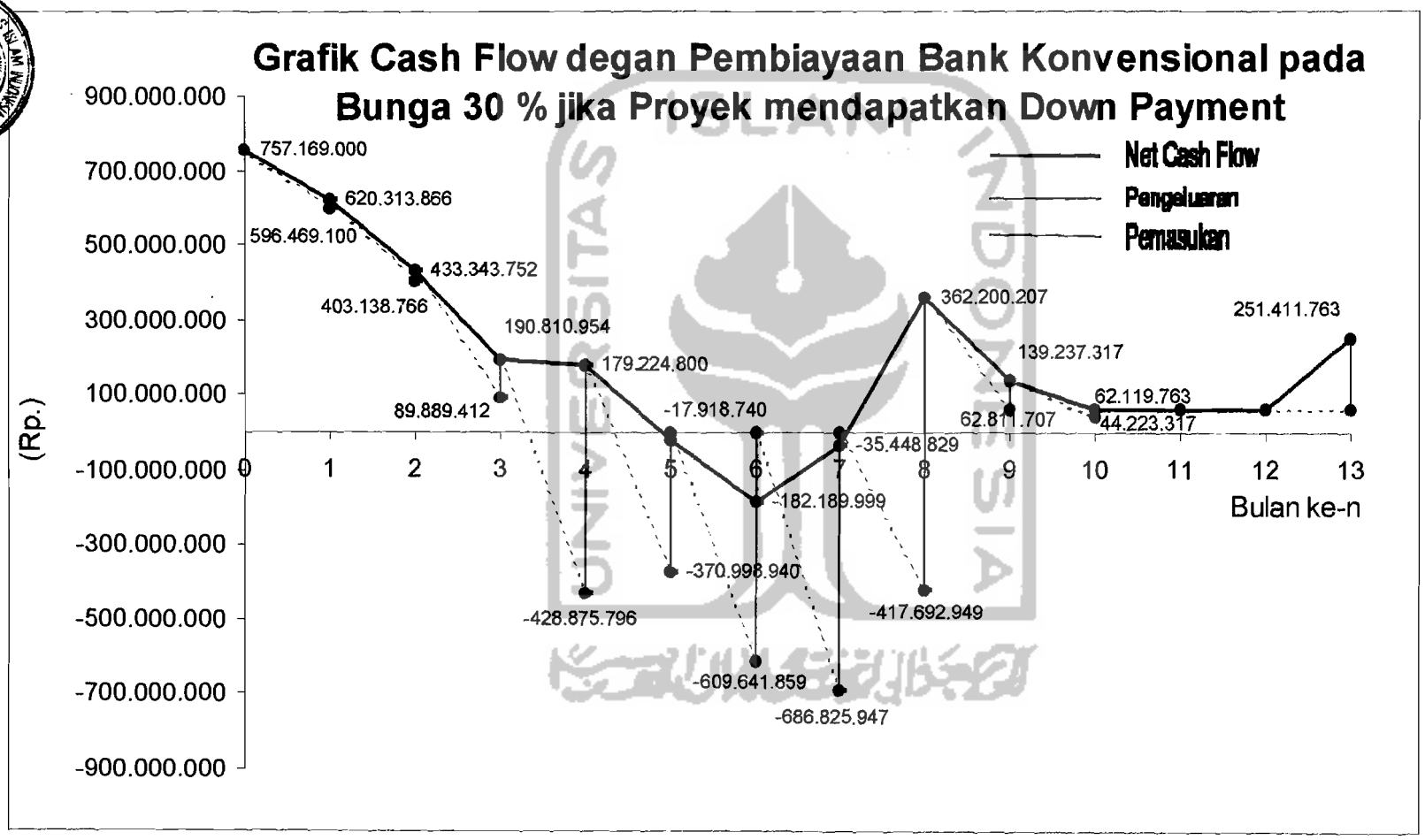
Grafik 4.2 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 15 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



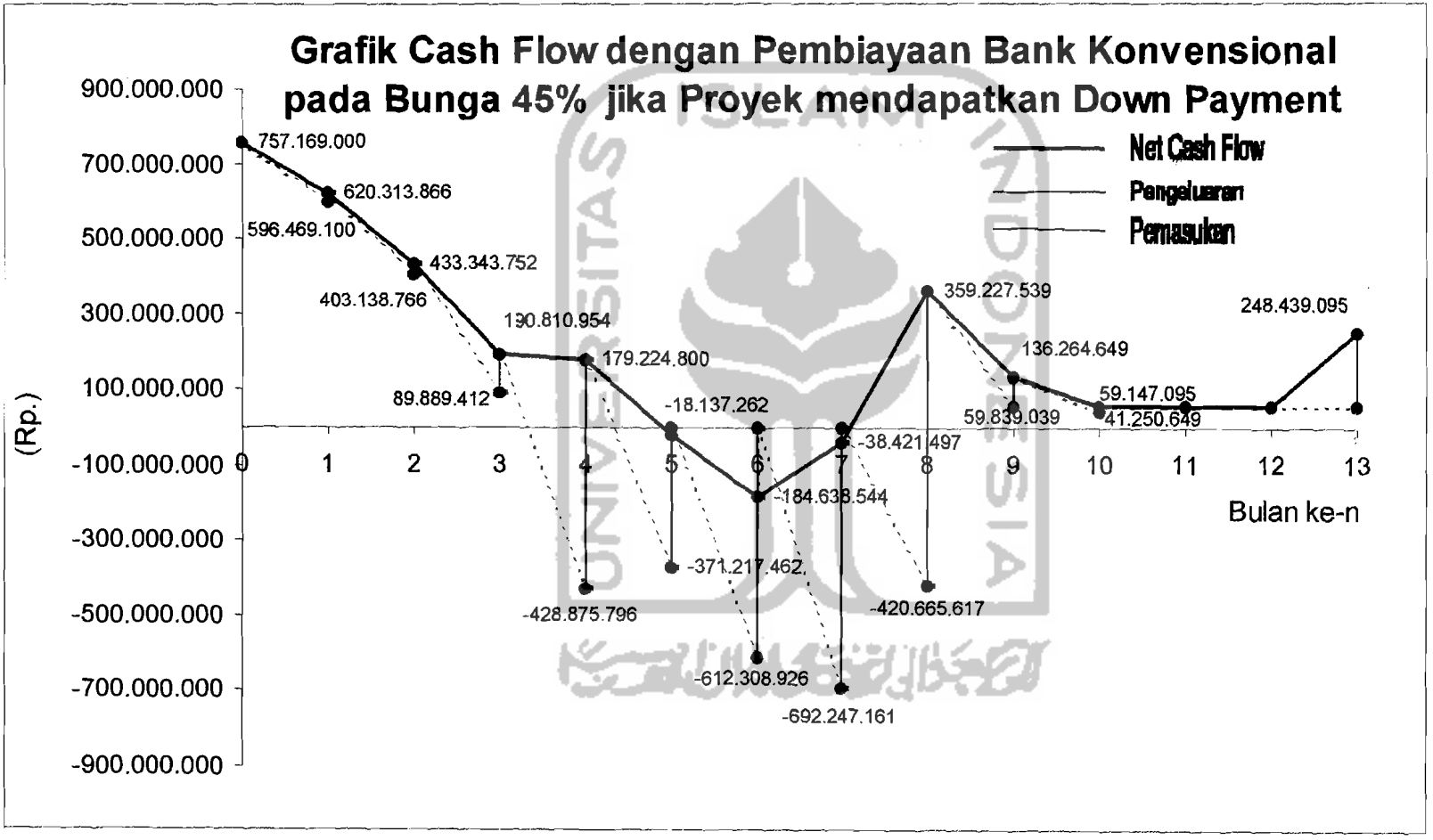
Grafik 4.3 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 20 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



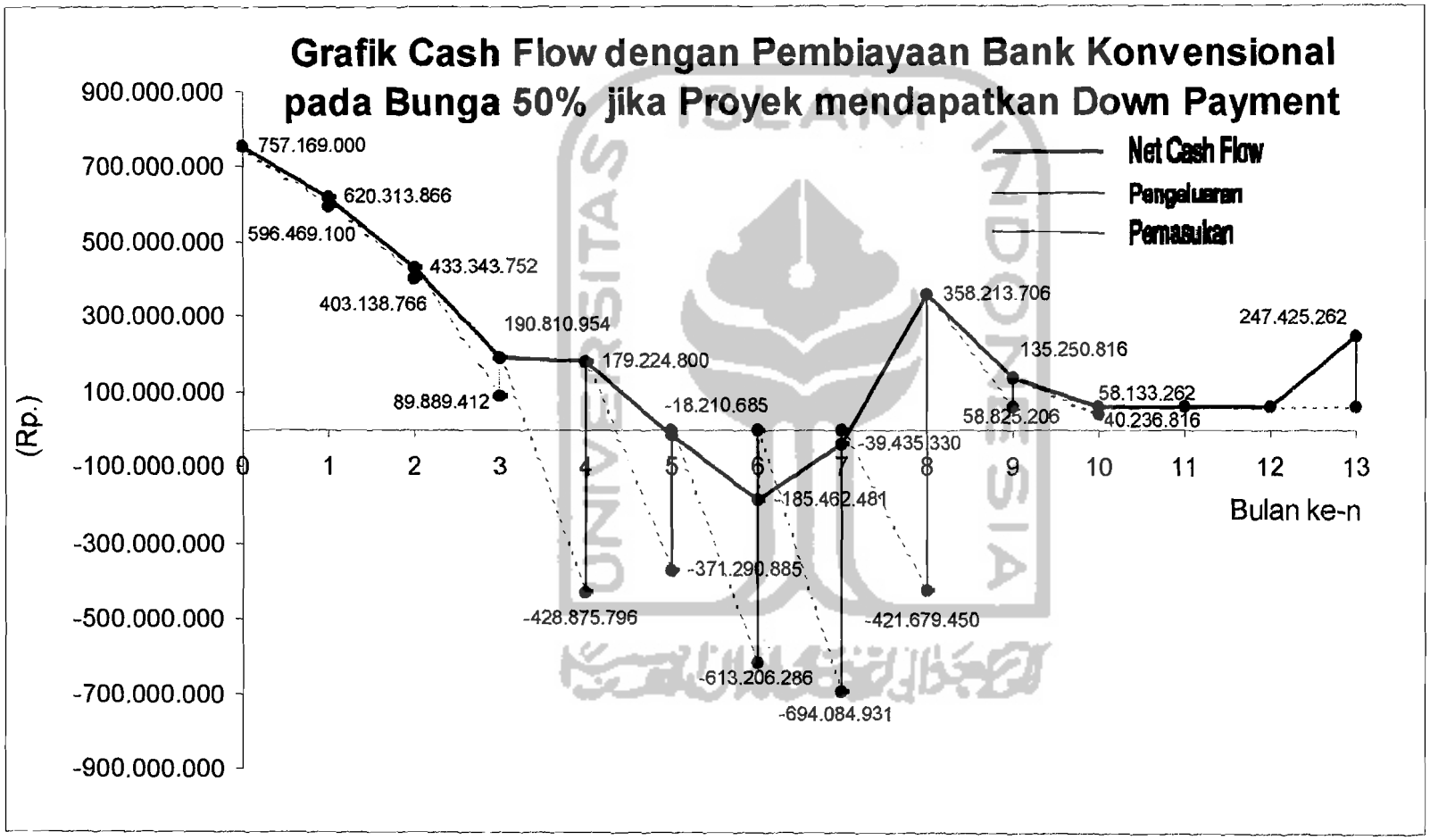
Grafik 4.4 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 25 % jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



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*

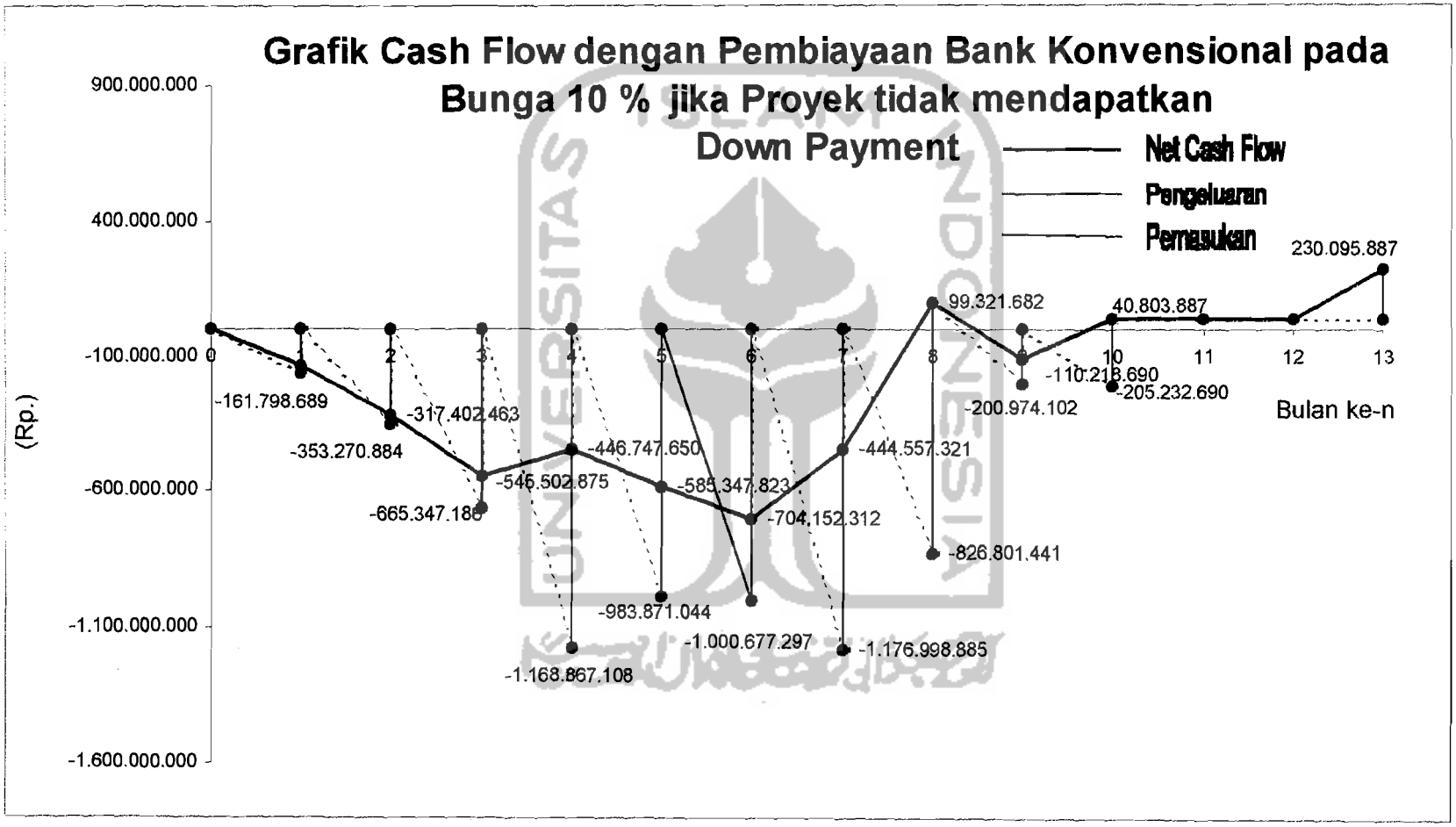
b. Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

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.

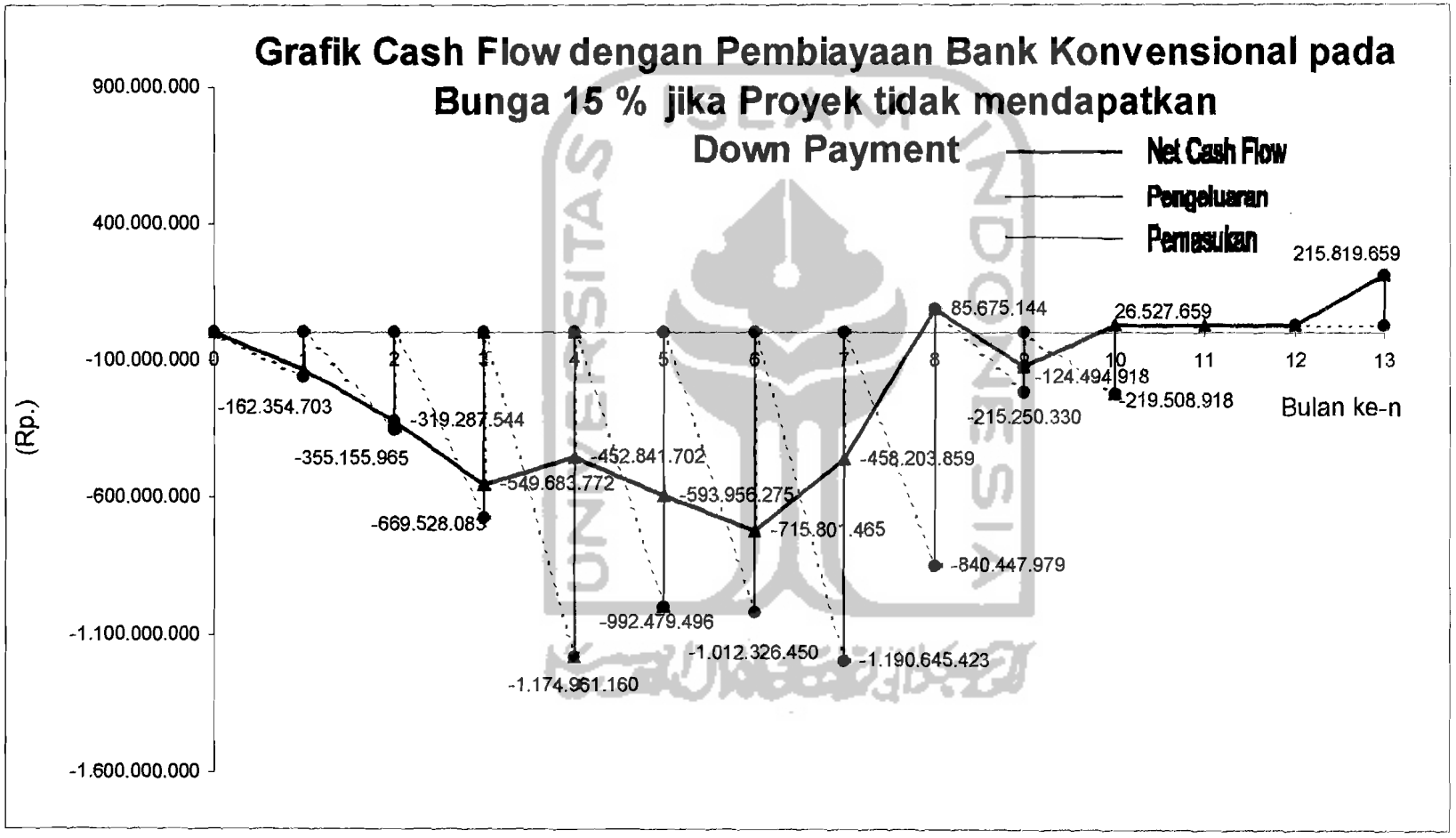
Tabel 4.9 Analisis Saldo Kas Akhir Bank Konvensional jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Bunga (%)	Saldo Kas Akhir Rp. (proyek tidak mendapatkan Down Payment)
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

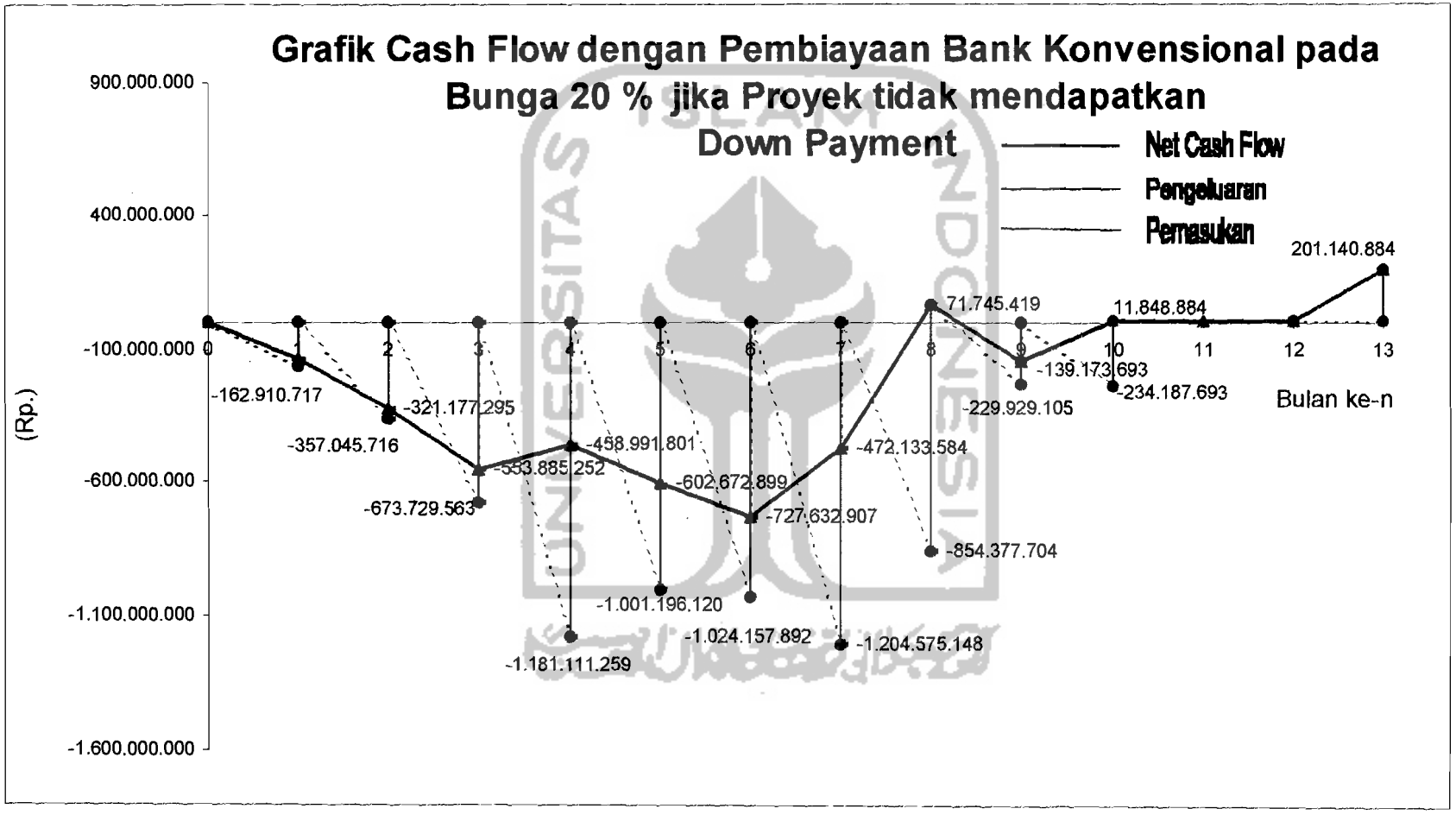
Sehingga dari tabel analisis saldo kas akhir jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.9 atau dari lampiran 4 sampai lampiran 6 dapat dilihat *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Konvensional jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* pada grafik 4.10 sampai grafik 4.18 (grafik *Cash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



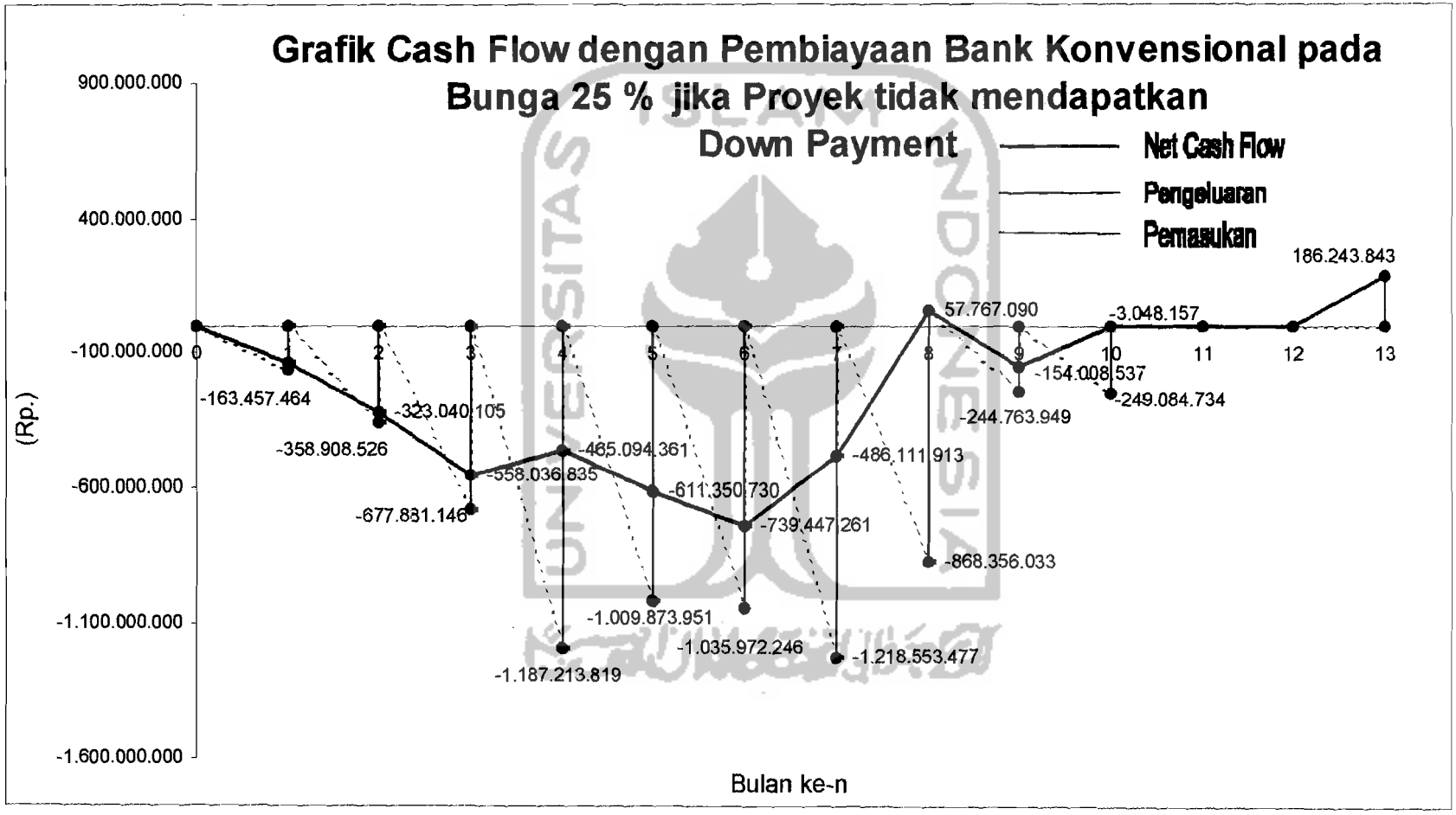
Grafik 4.10 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 10 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



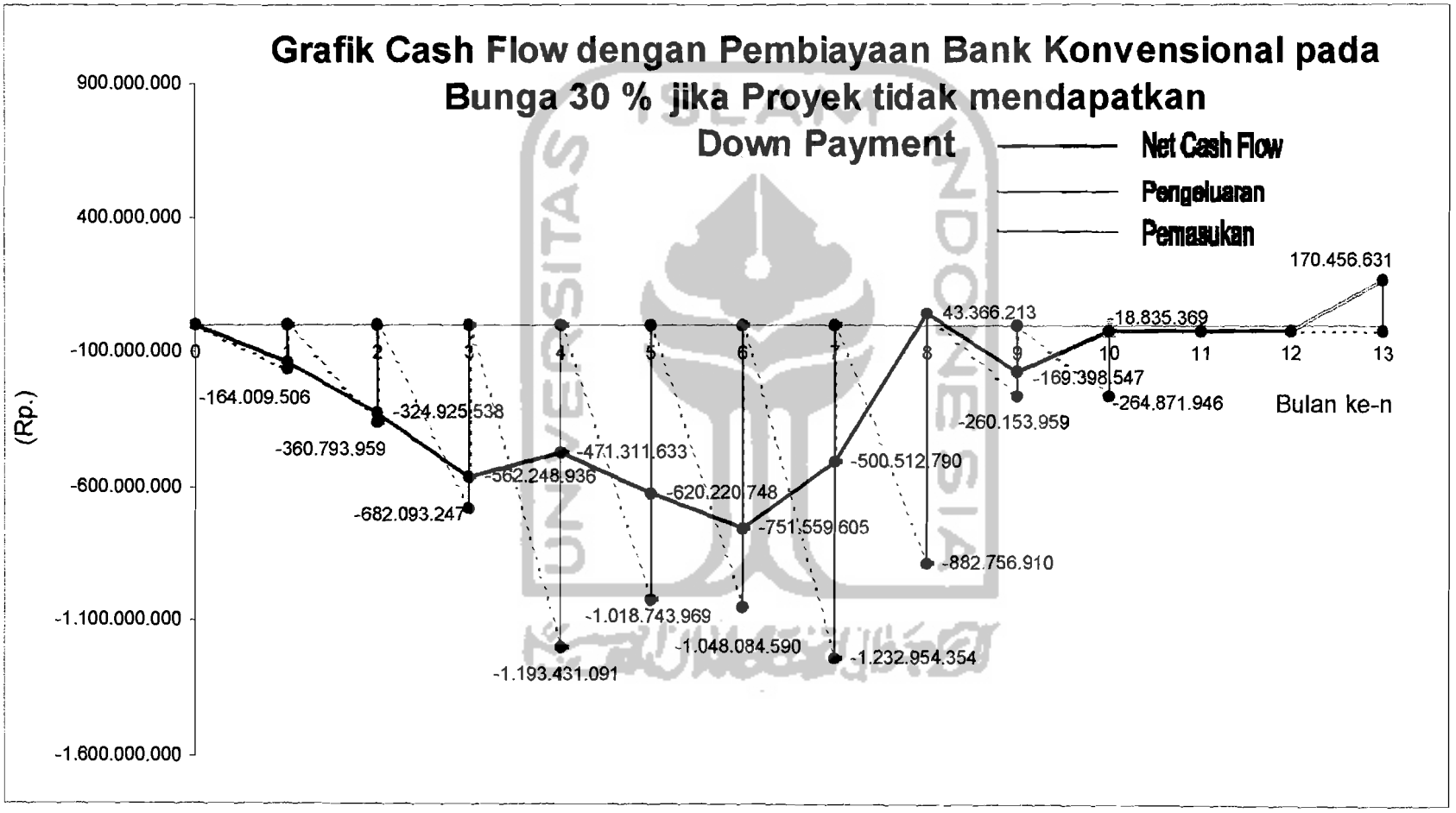
Grafik 4.11 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 15 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



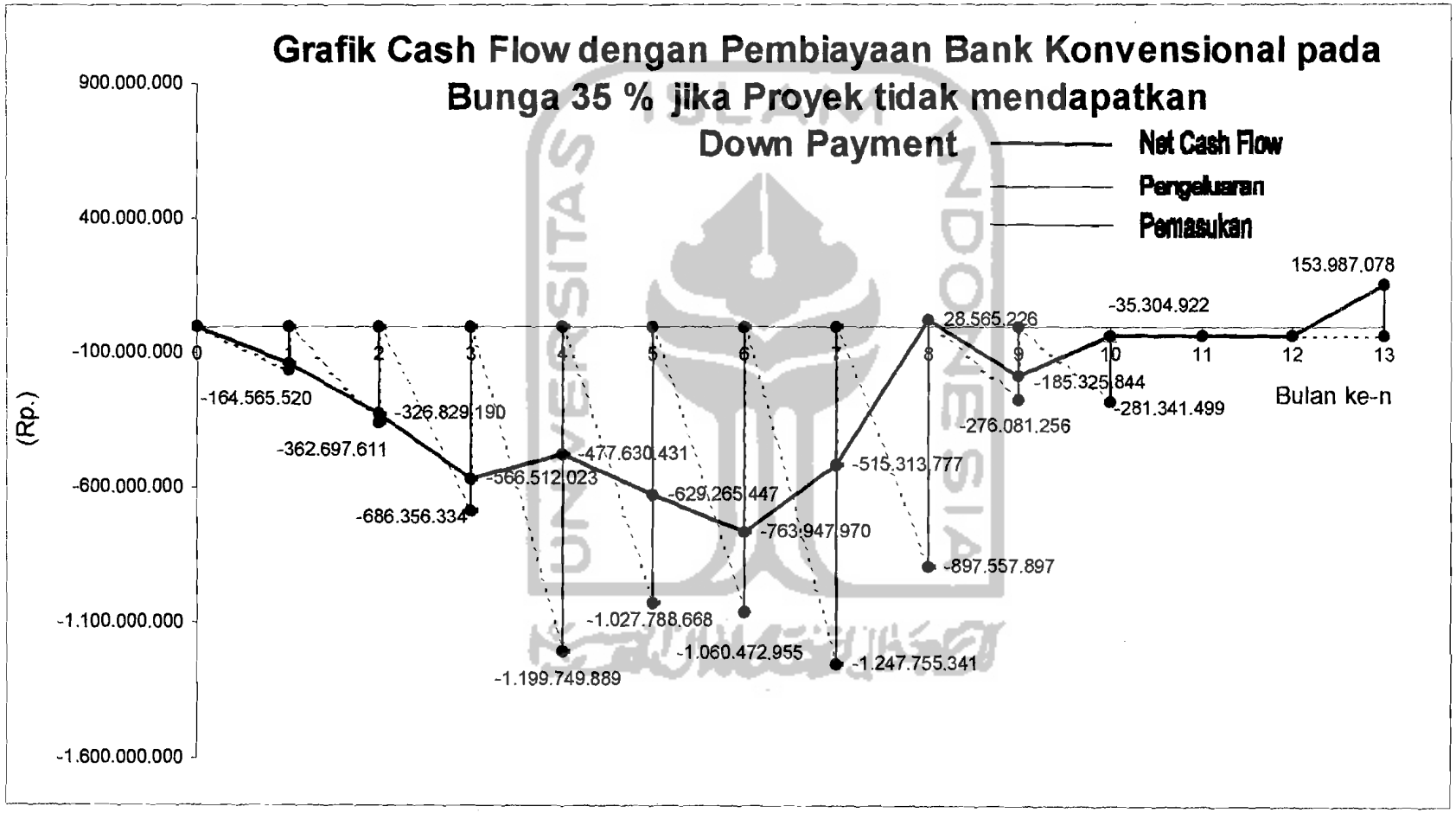
Grafik 4.12 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 20 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



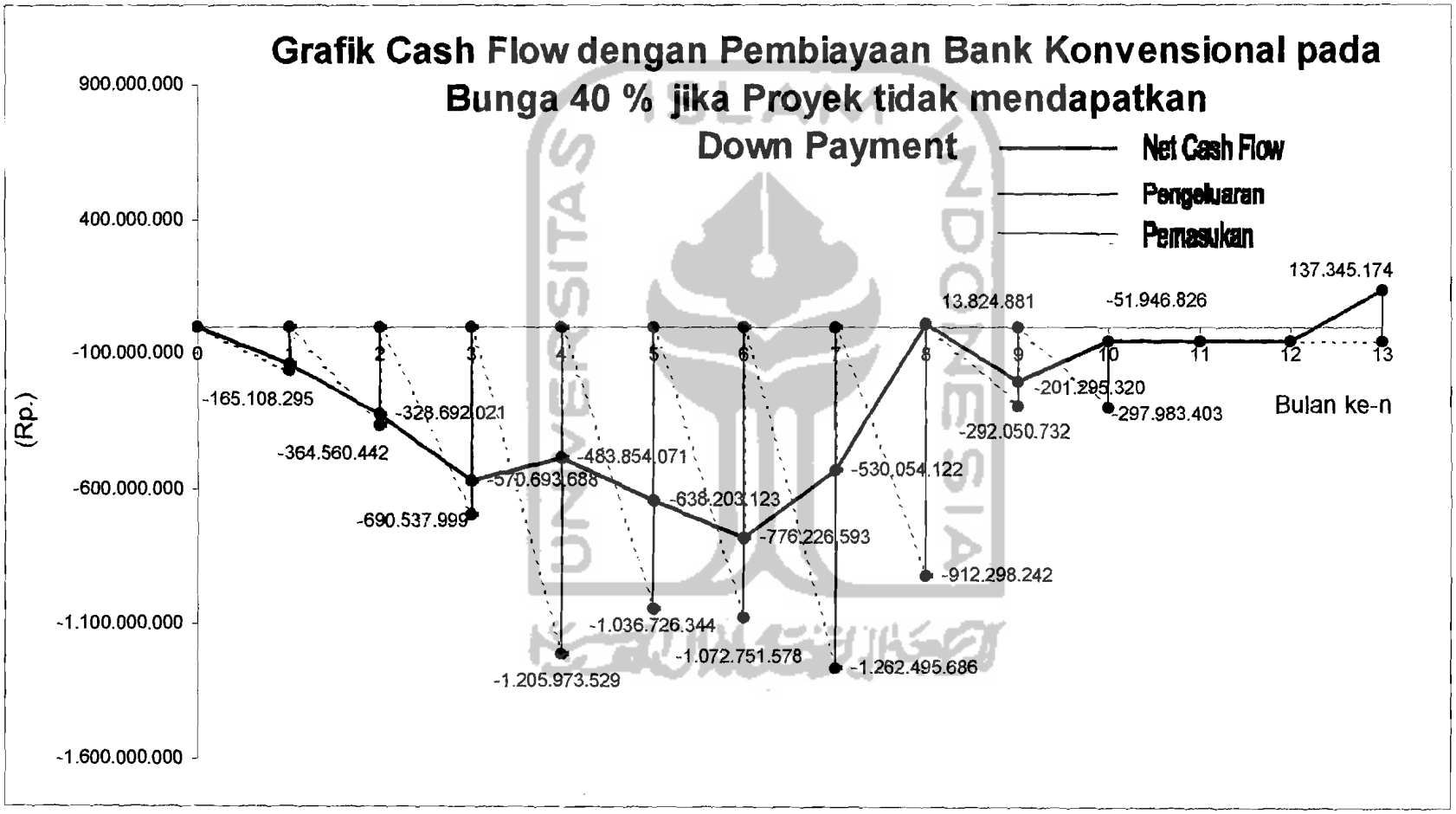
Grafik 4.13 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 25 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



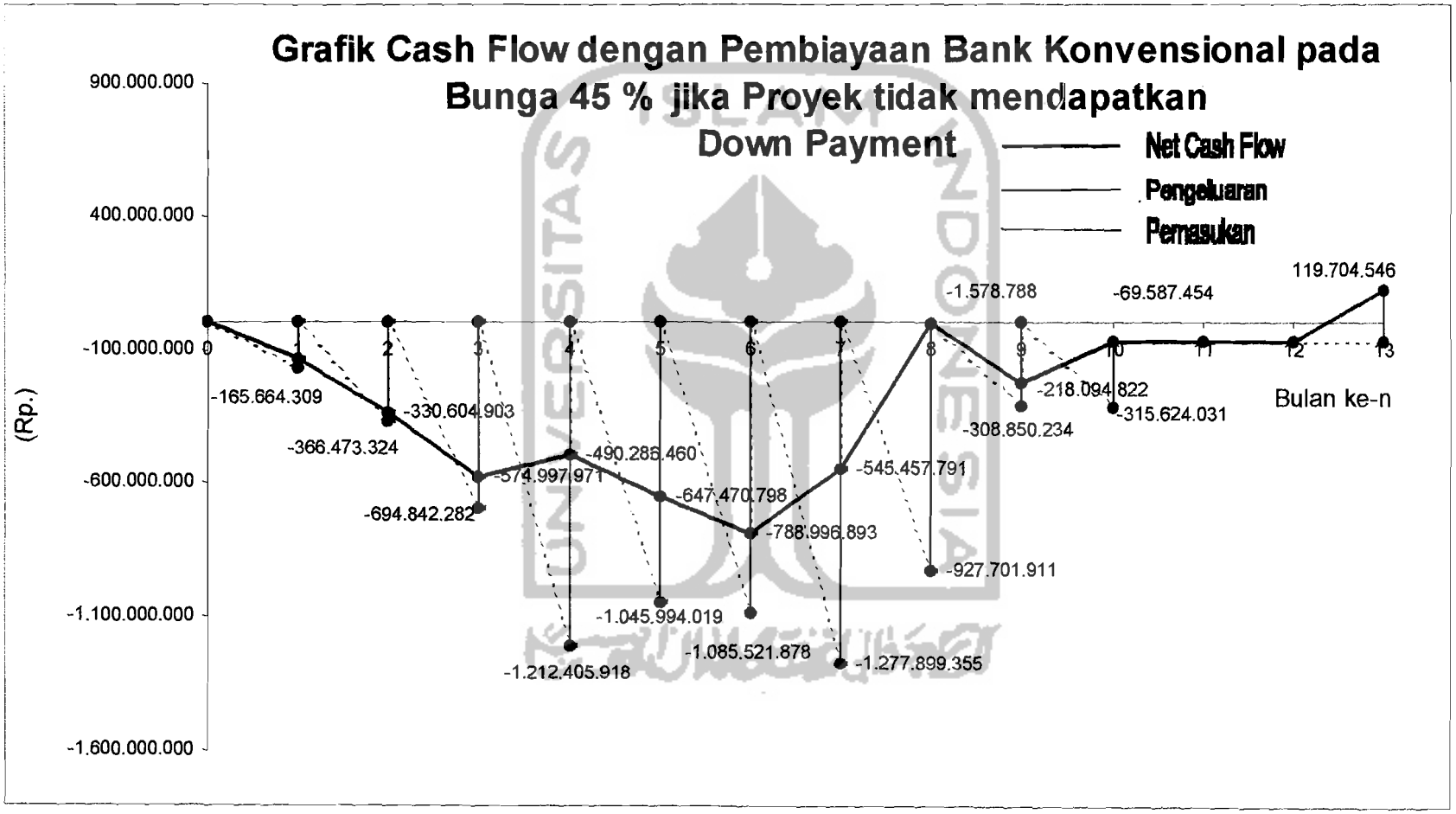
Grafik 4.14 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensiona pada Bunga 30 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



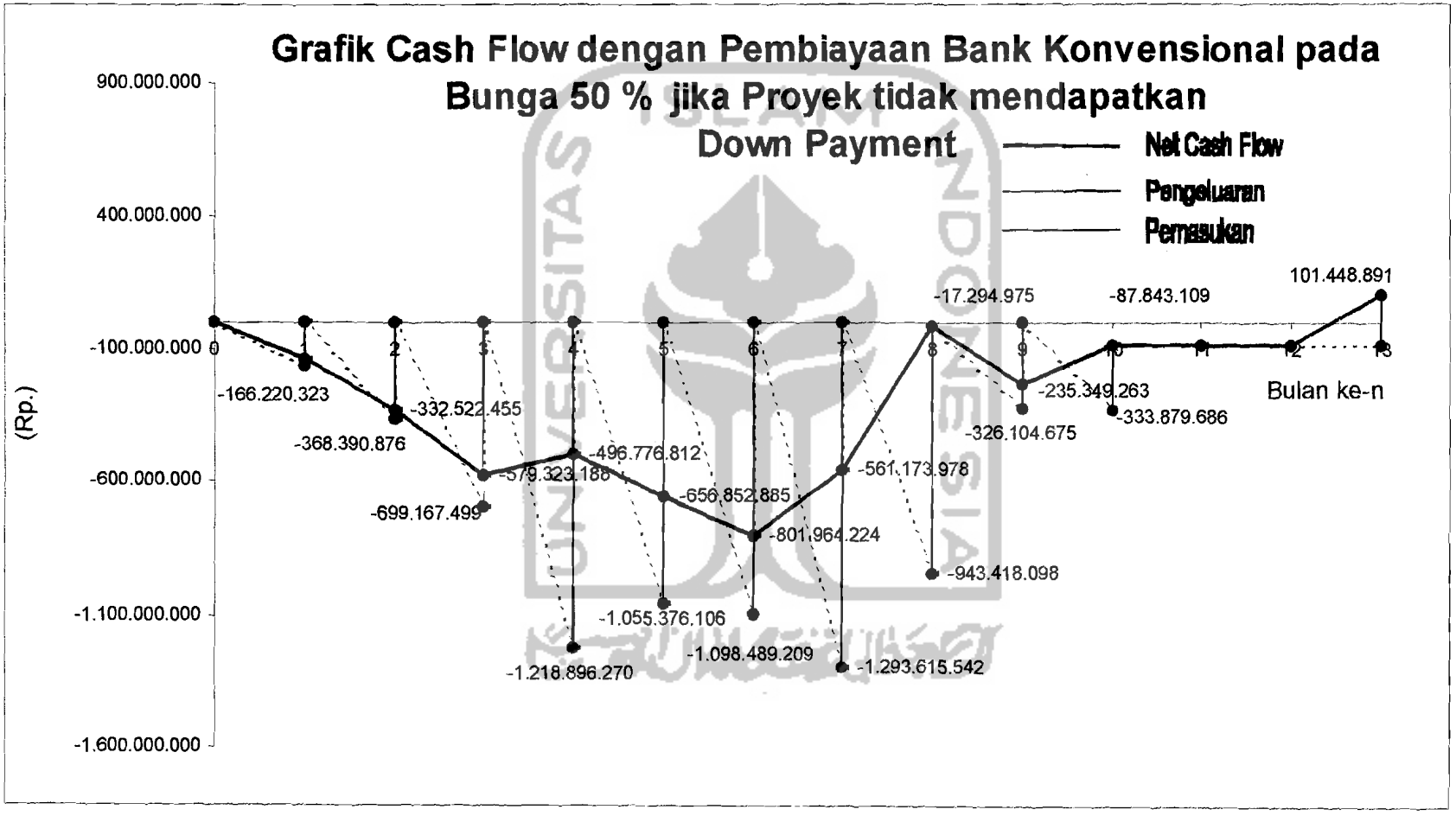
Grafik 4.15 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Konvensional pada Bunga 35 % jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



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

Bunga (%)	Saldo Kas Akhir Rp. (proyek mendapatkan Down Payment)	Saldo Kas Akhir Rp. (proyek tidak mendapatkan Down Payment)
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.

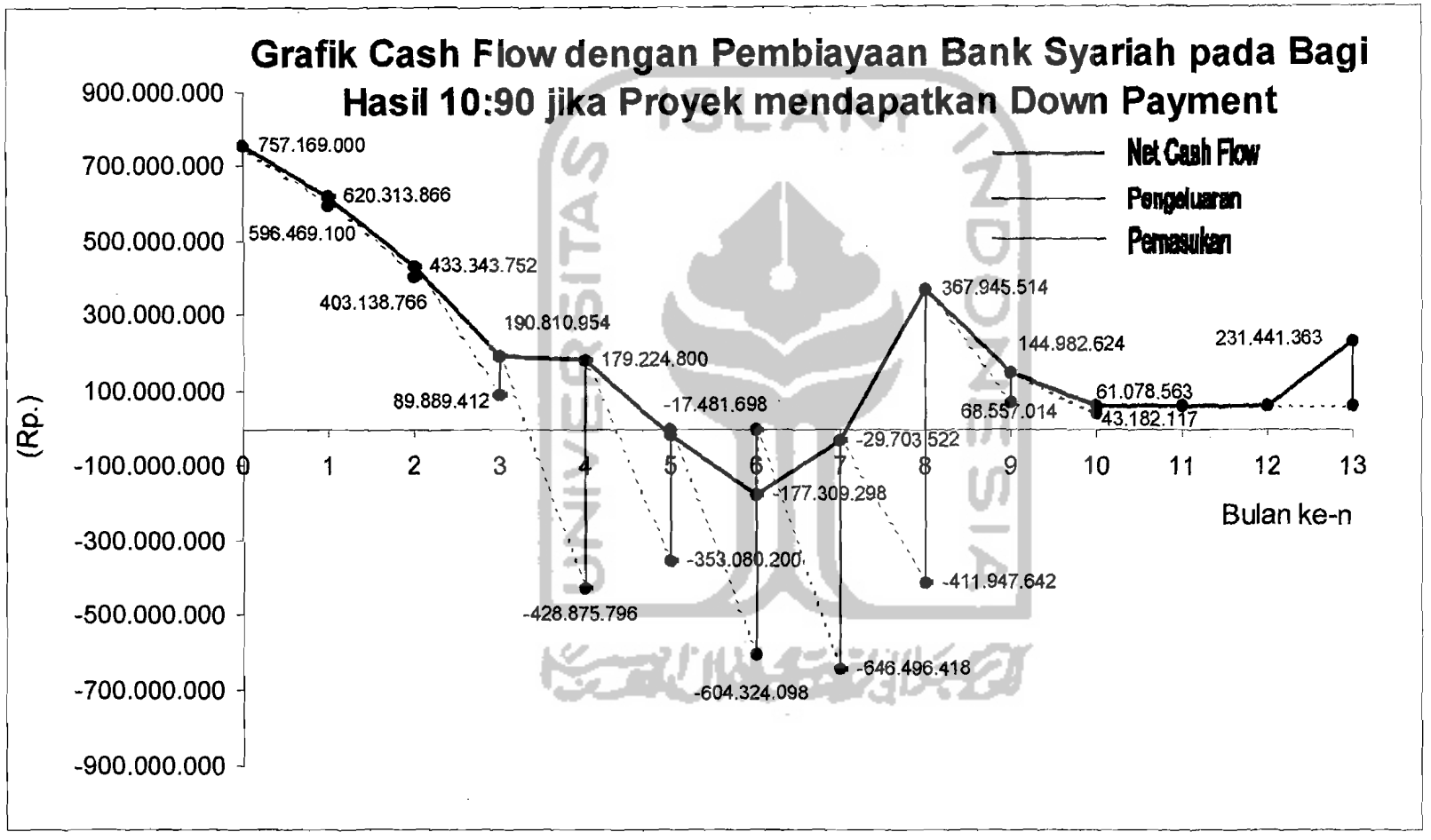
a. Saldo Kas akhir jika Proyek mendapatkan Down Payment

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.

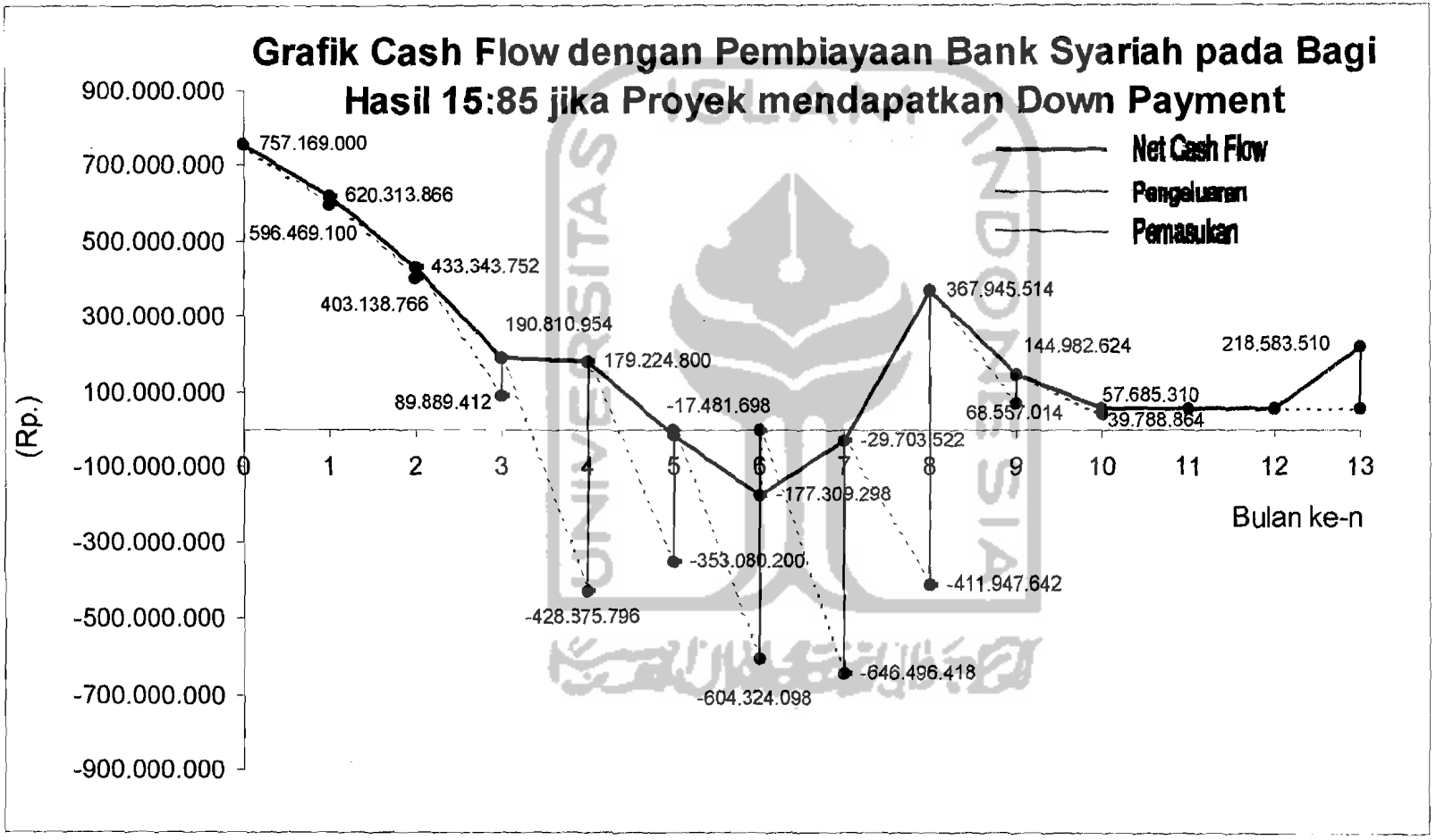
Tabel 4.11 Analisis Saldo Kas Akhir Bank Syariah jika Proyek mendapatkan *Down Payment*

Bagi Hasil	Saldo Kas Akhir Rp. (proyek mendapatkan Down Payment)
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

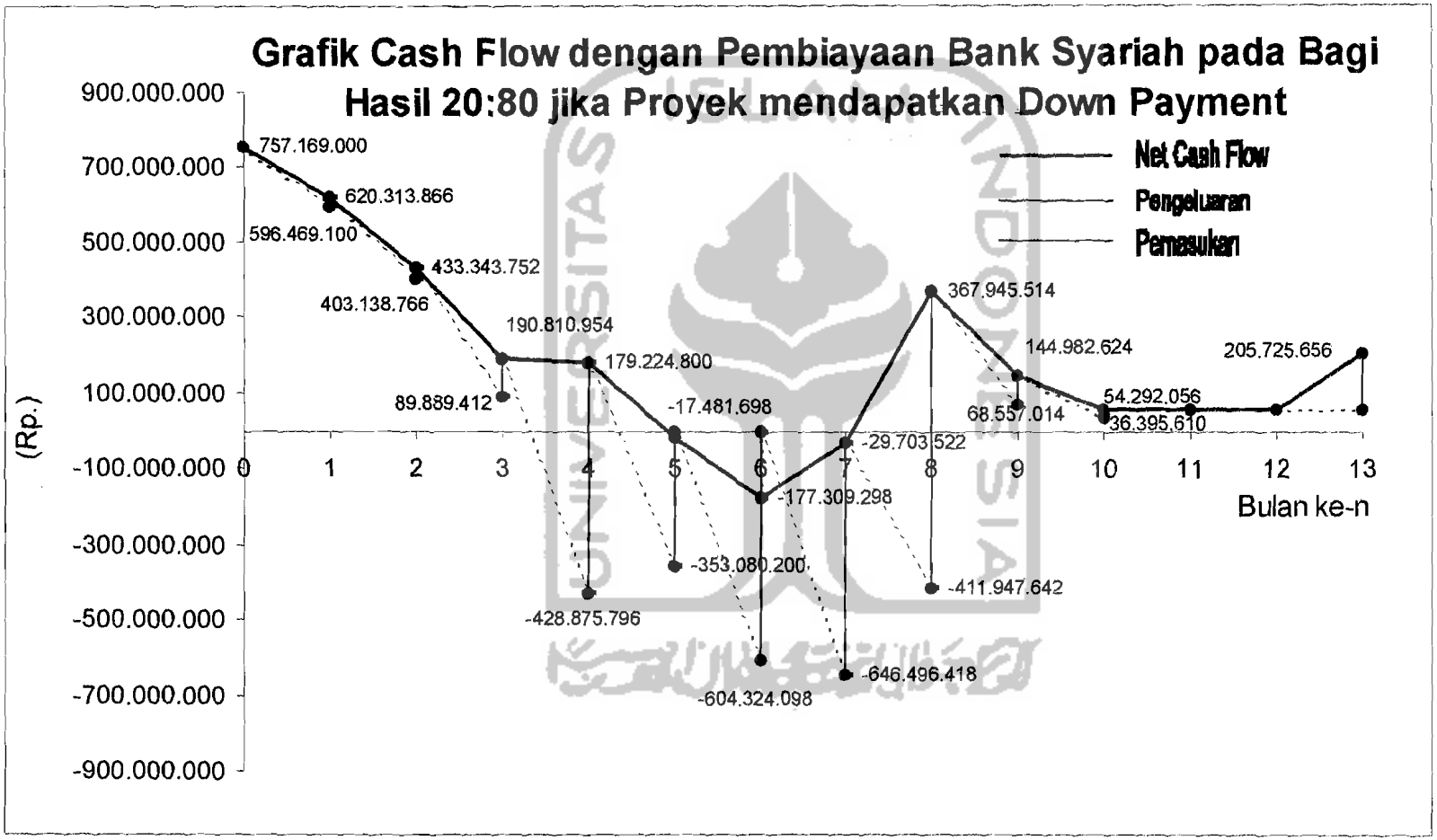
Sehingga dari tabel analisis saldo kas akhir jika Proyek mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.11 atau dari lampiran 7 dapat dilihat *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Syariah jika proyek mendapatkan *Down Payment* pada grafik 4.19 sampai grafik 4.27 (grafik *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Syariah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



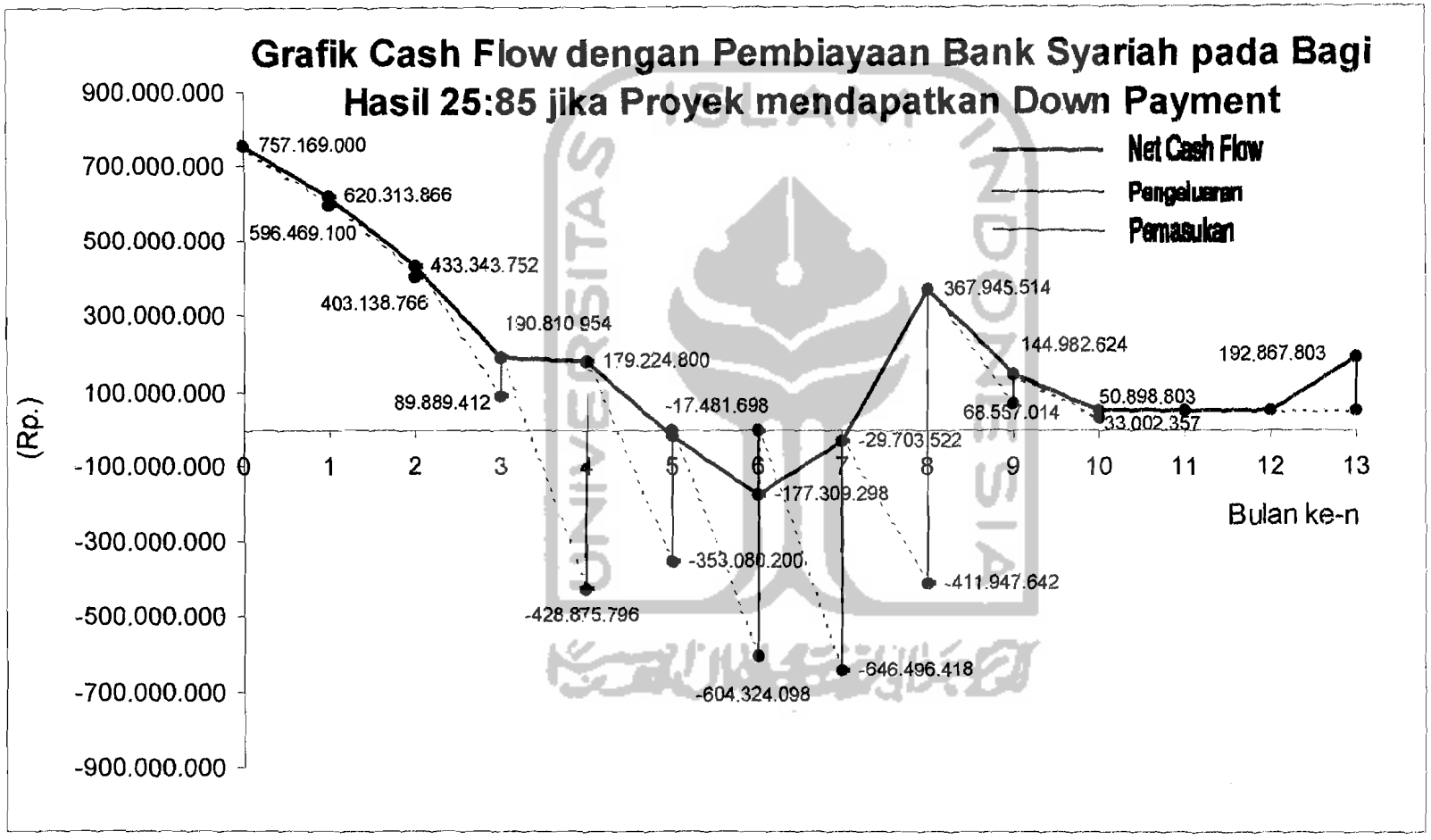
Grafik 4.19 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 10:90 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



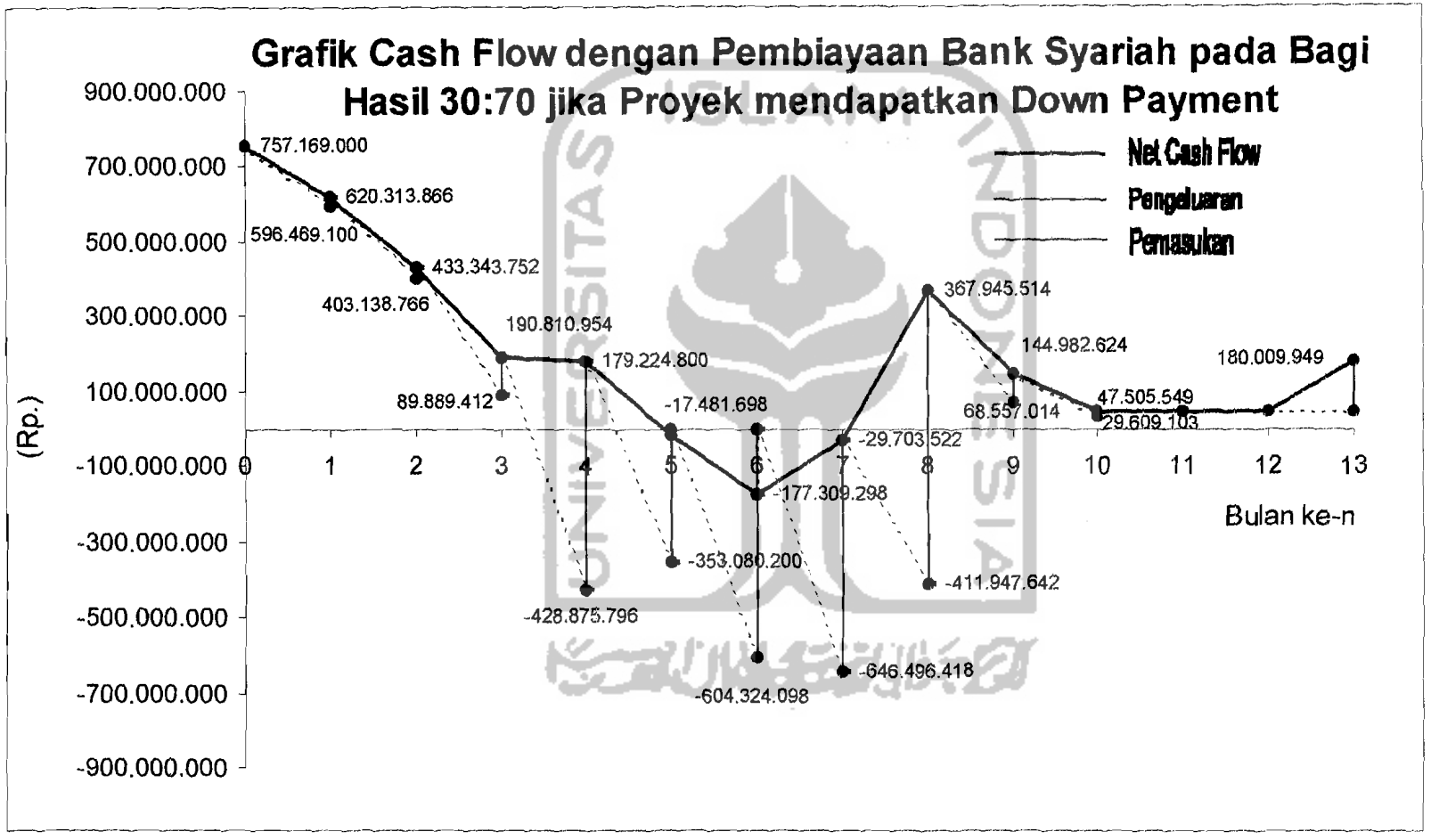
Grafik 4.20 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 15:85 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



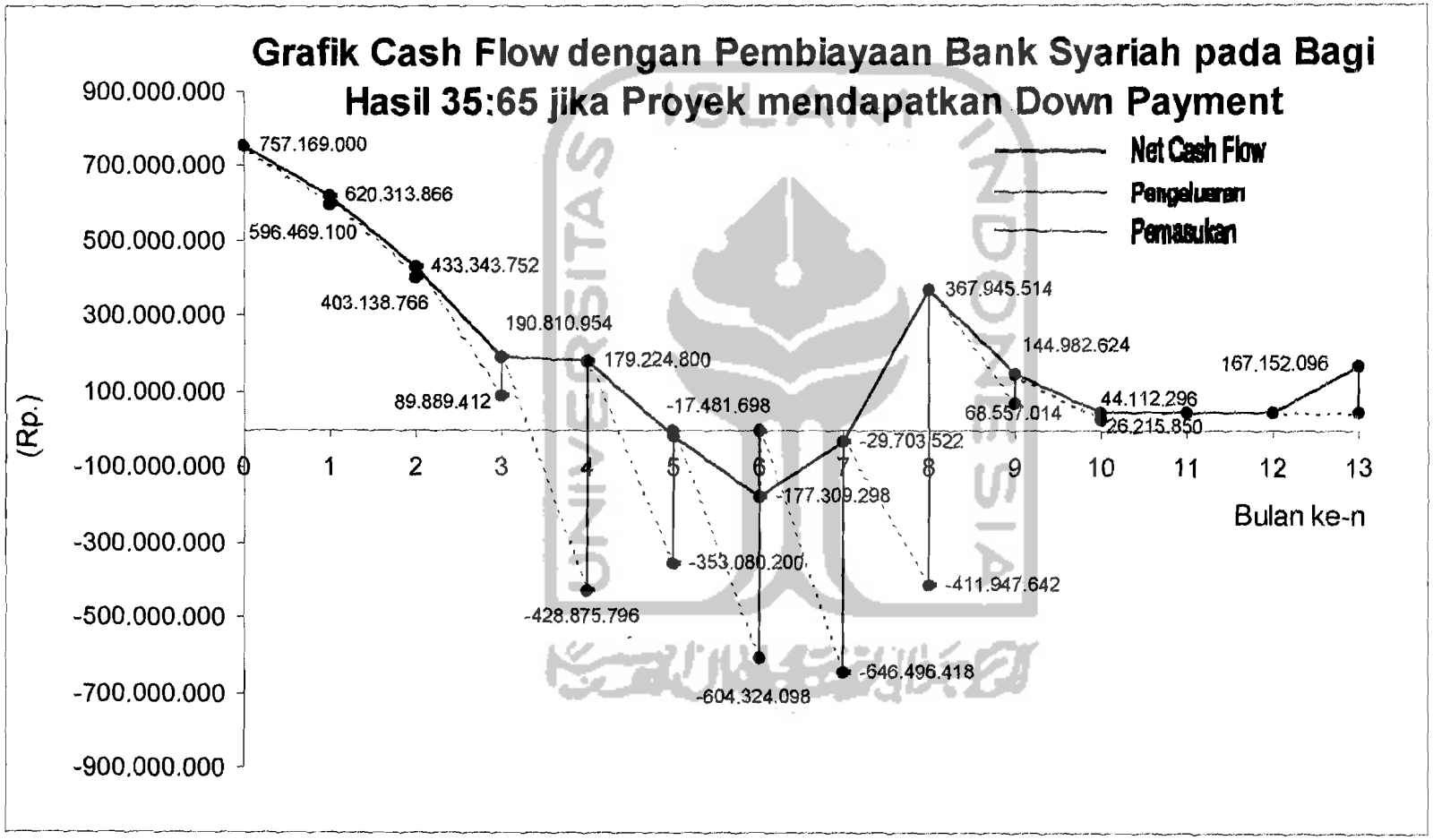
Grafik 4.21 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 20:80 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



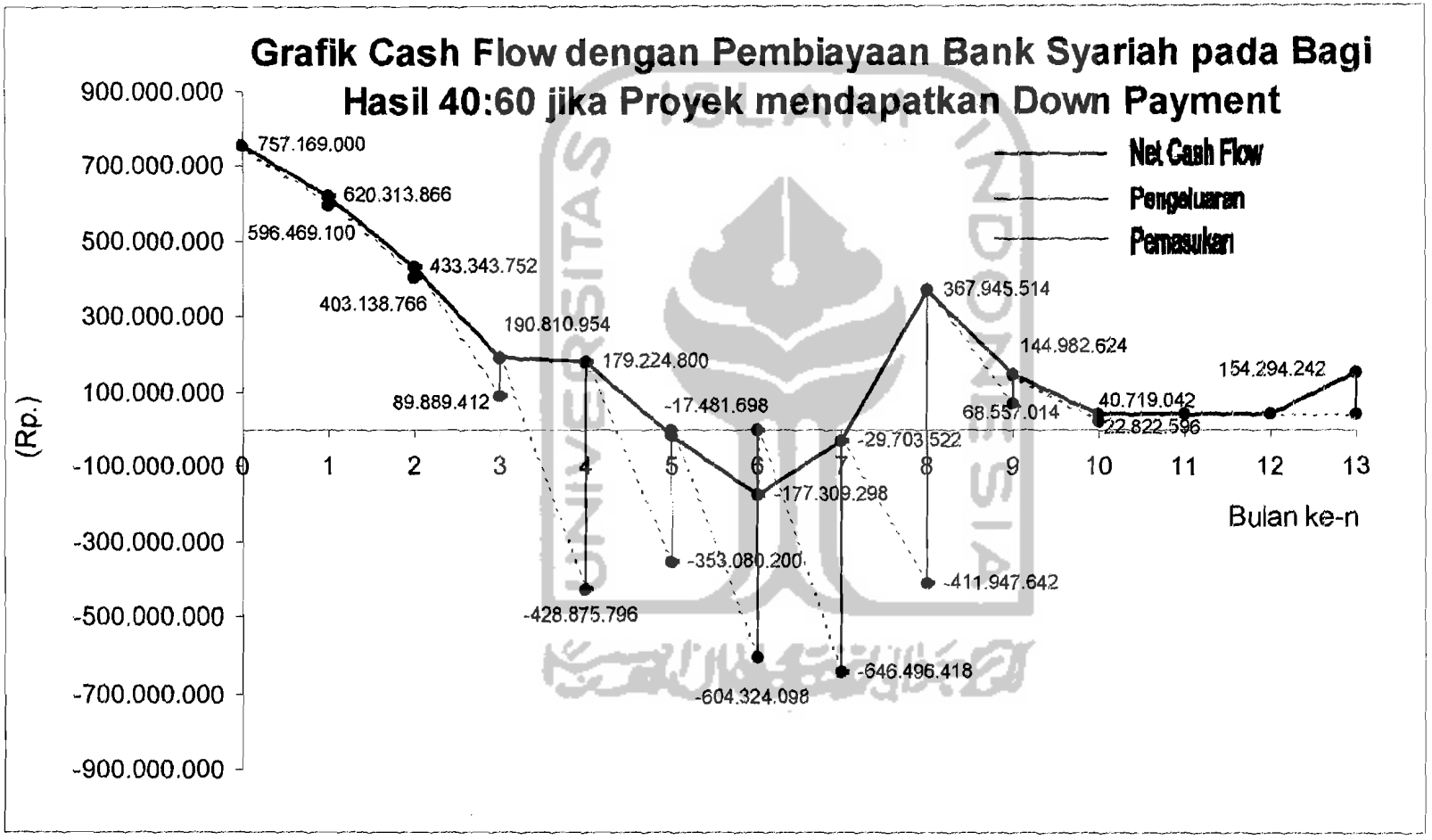
Grafik 4.22 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 25:85 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



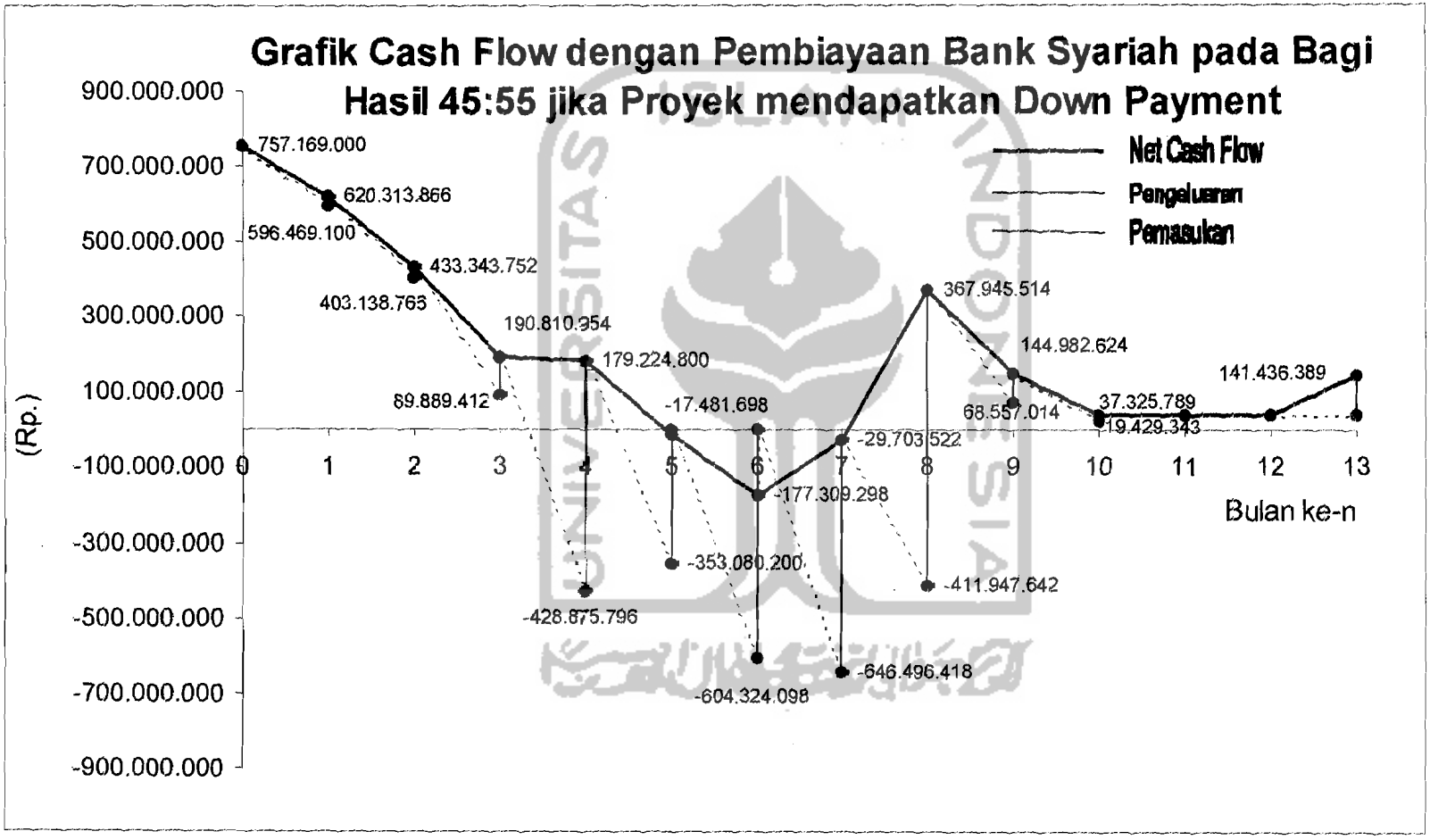
Grafik 4.23 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 30:70 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



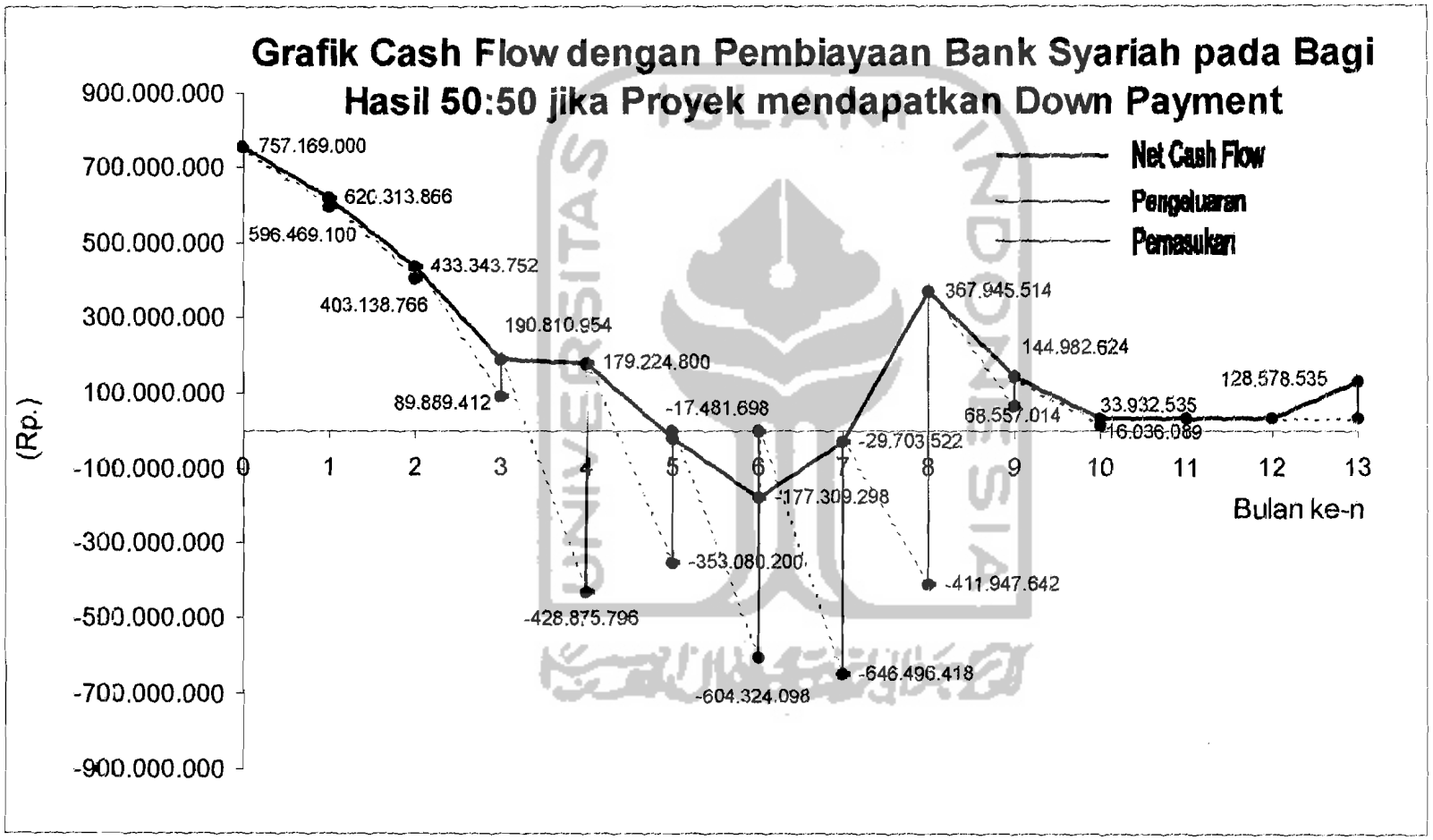
Grafik 4.24 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 35:65 jika Proyek mendapatkan *Down Payment*



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*

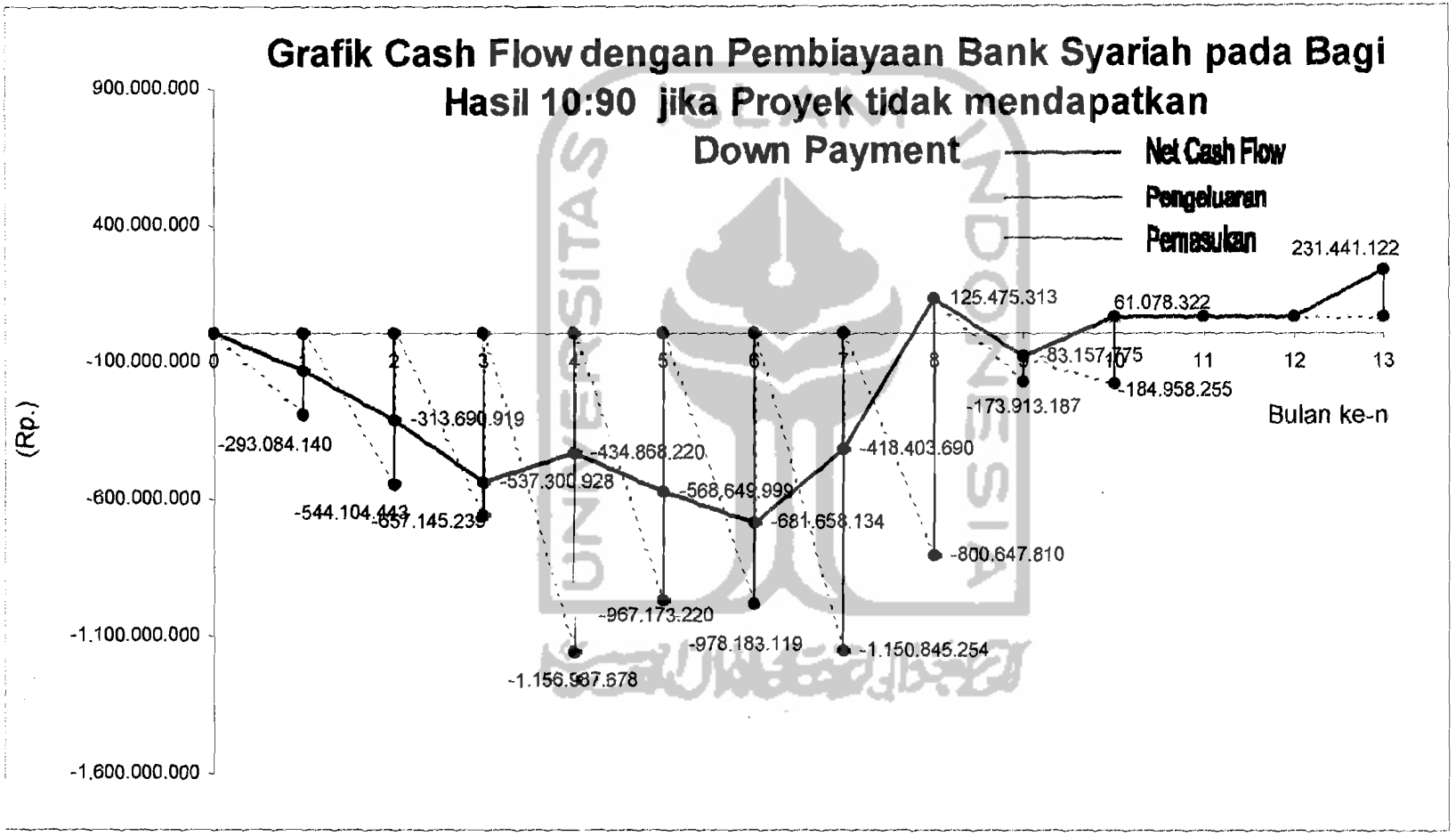
b. Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan Down Payment

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.

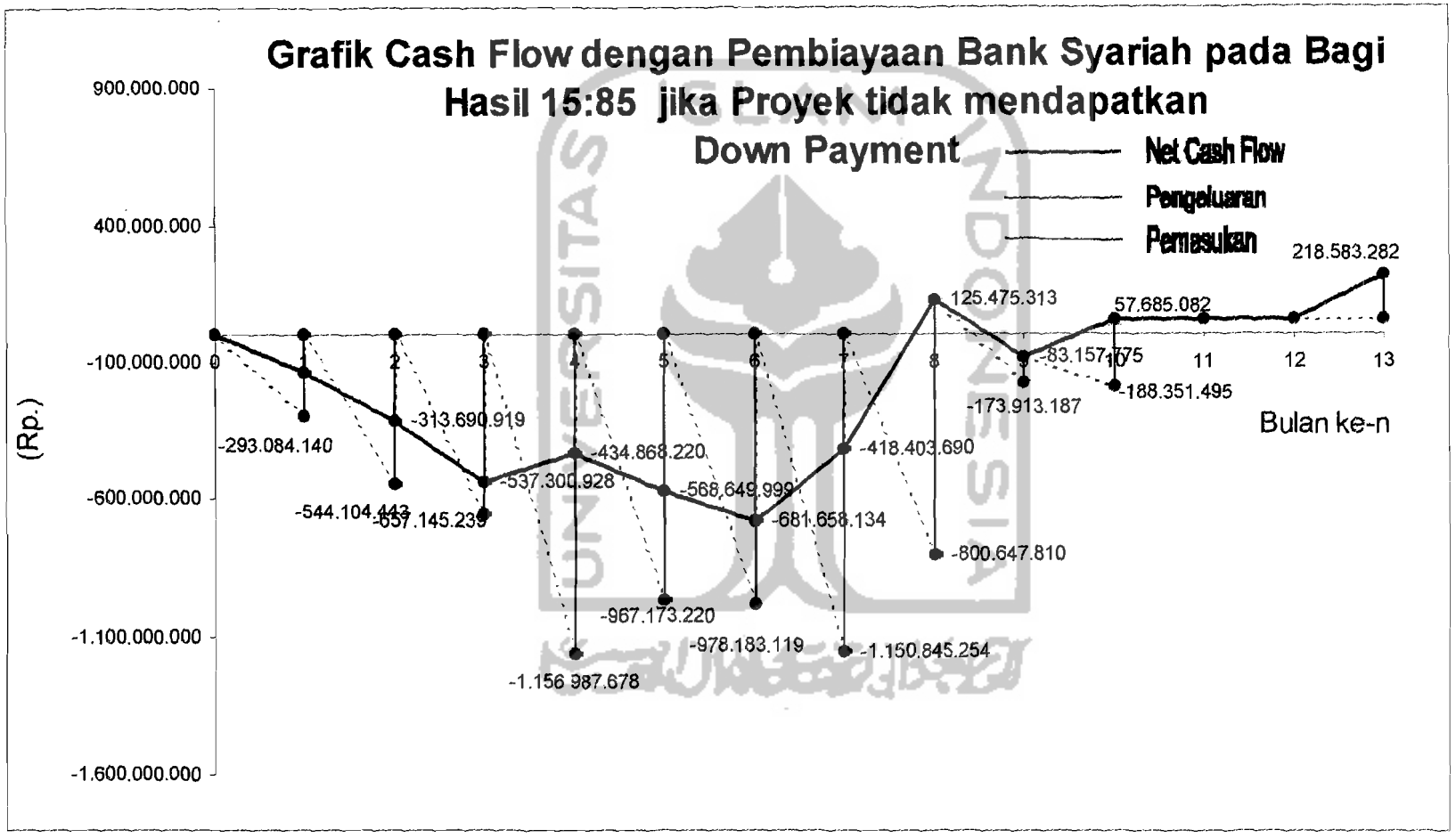
Tabel 4.12 Analisis Saldo Kas Akhir jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*

Bagi Hasil	Saldo Kas Akhir Rp. (proyek tidak mendapatkan Down Payment)
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

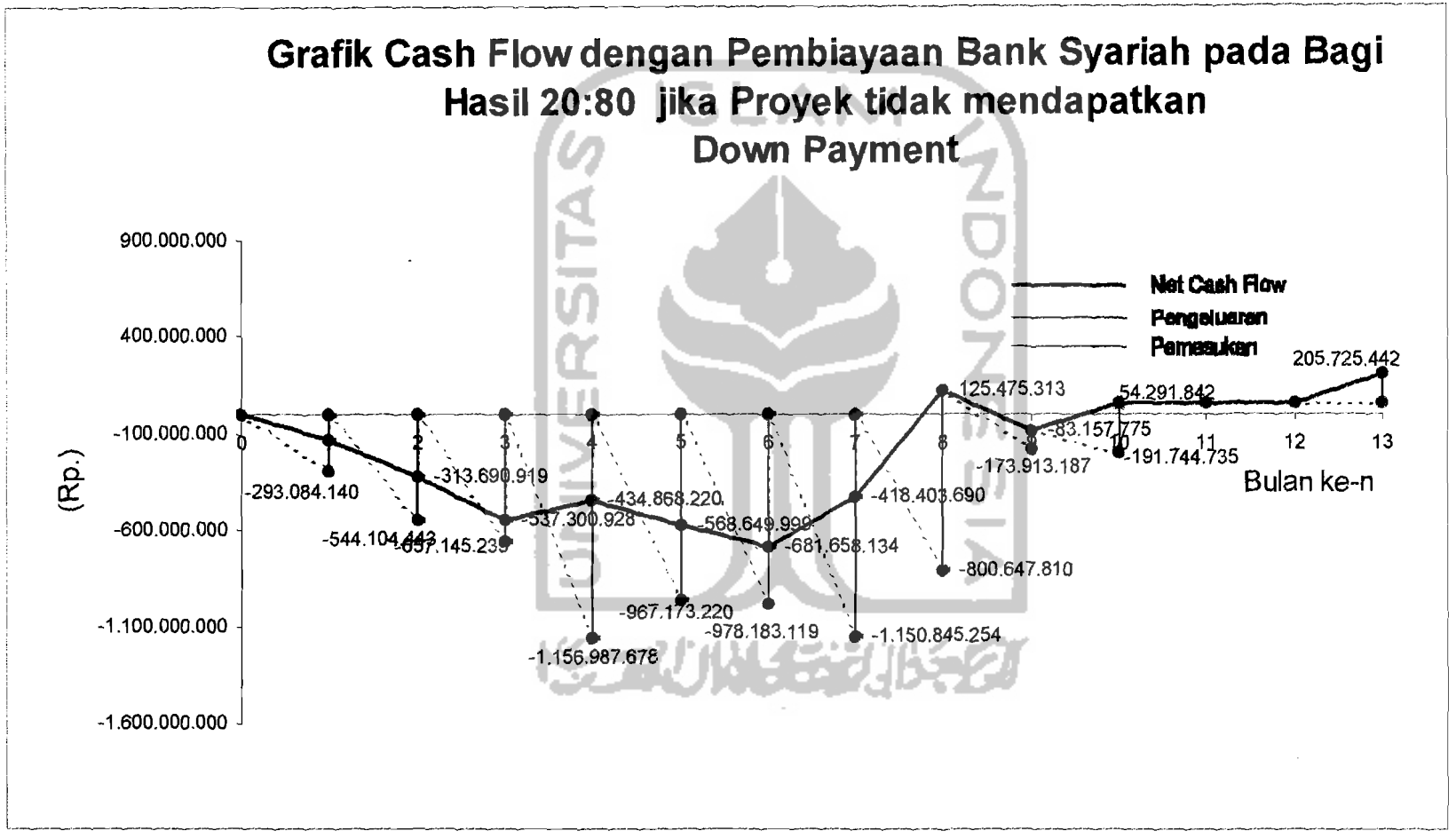
Schingga dari tabel analisis saldo kas jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* yaitu tabel 4.12 atau dari lampiran 8 dapat dilihat *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank Syariah jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment* pada grafik 4.28 sampai grafik 4.36 (grafik *Cash Flow* dengan pembiayaan Bank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



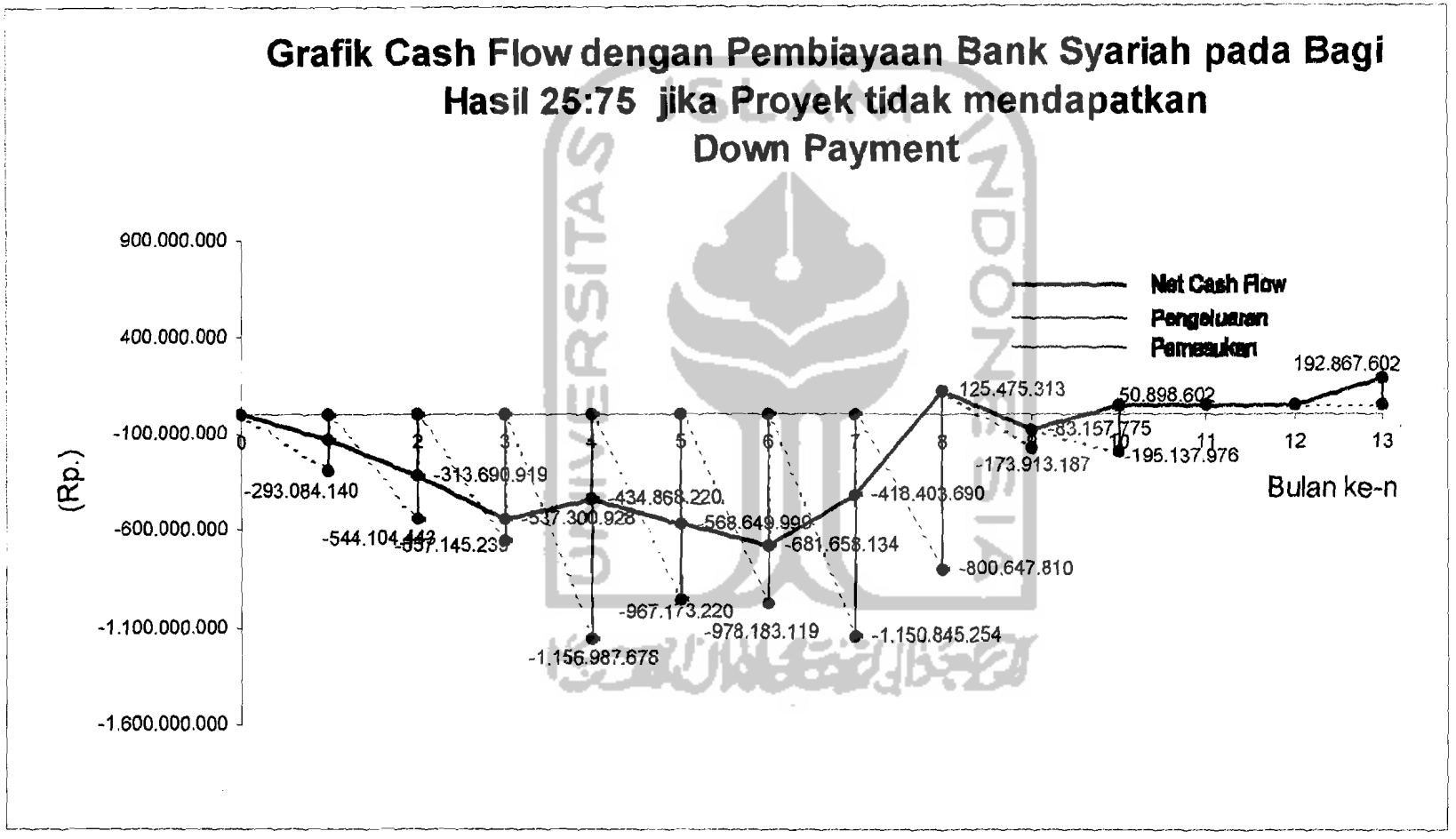
Grafik 4.28 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 10:90 jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



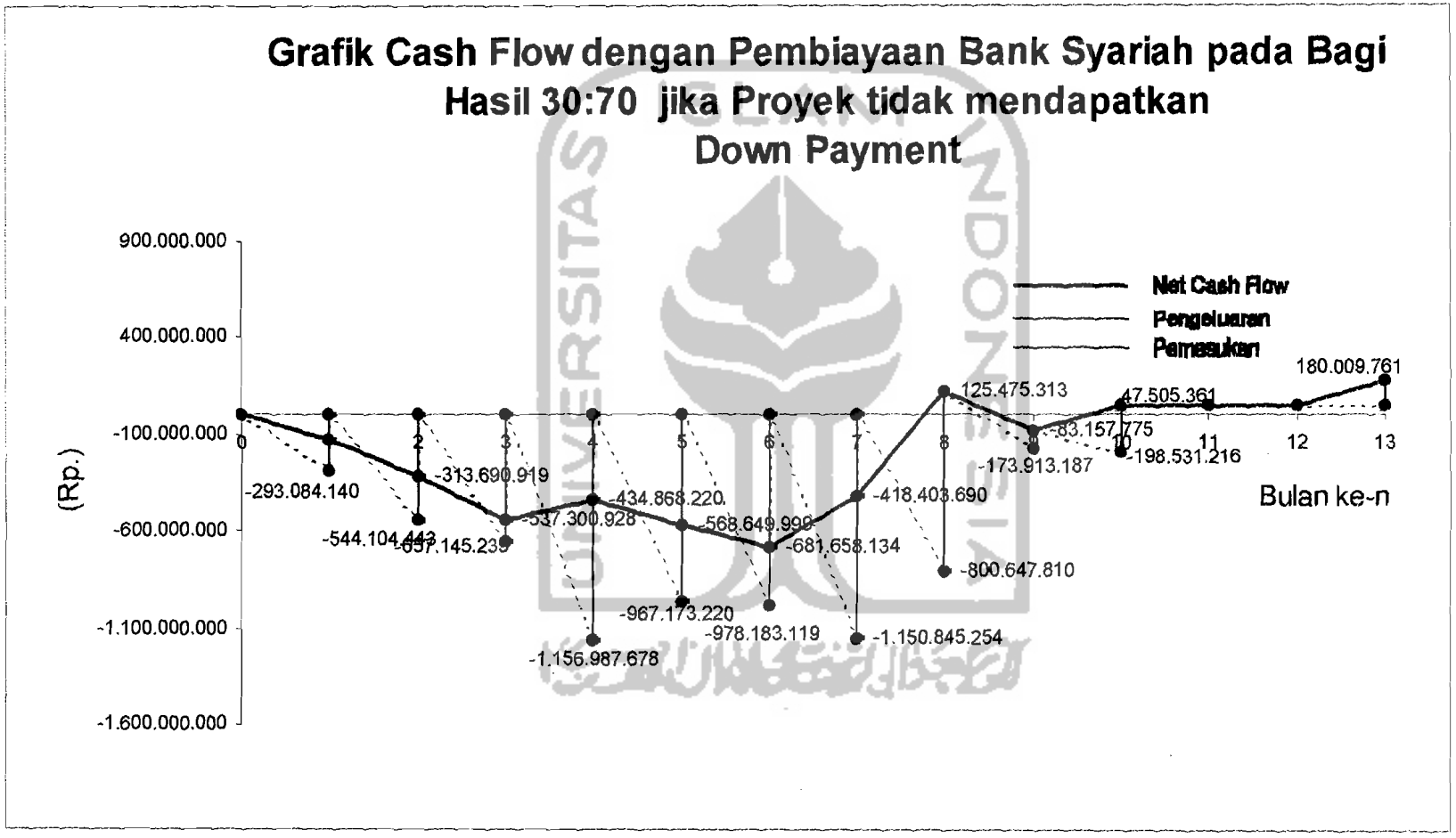
Grafik 4.29 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 15:85 jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



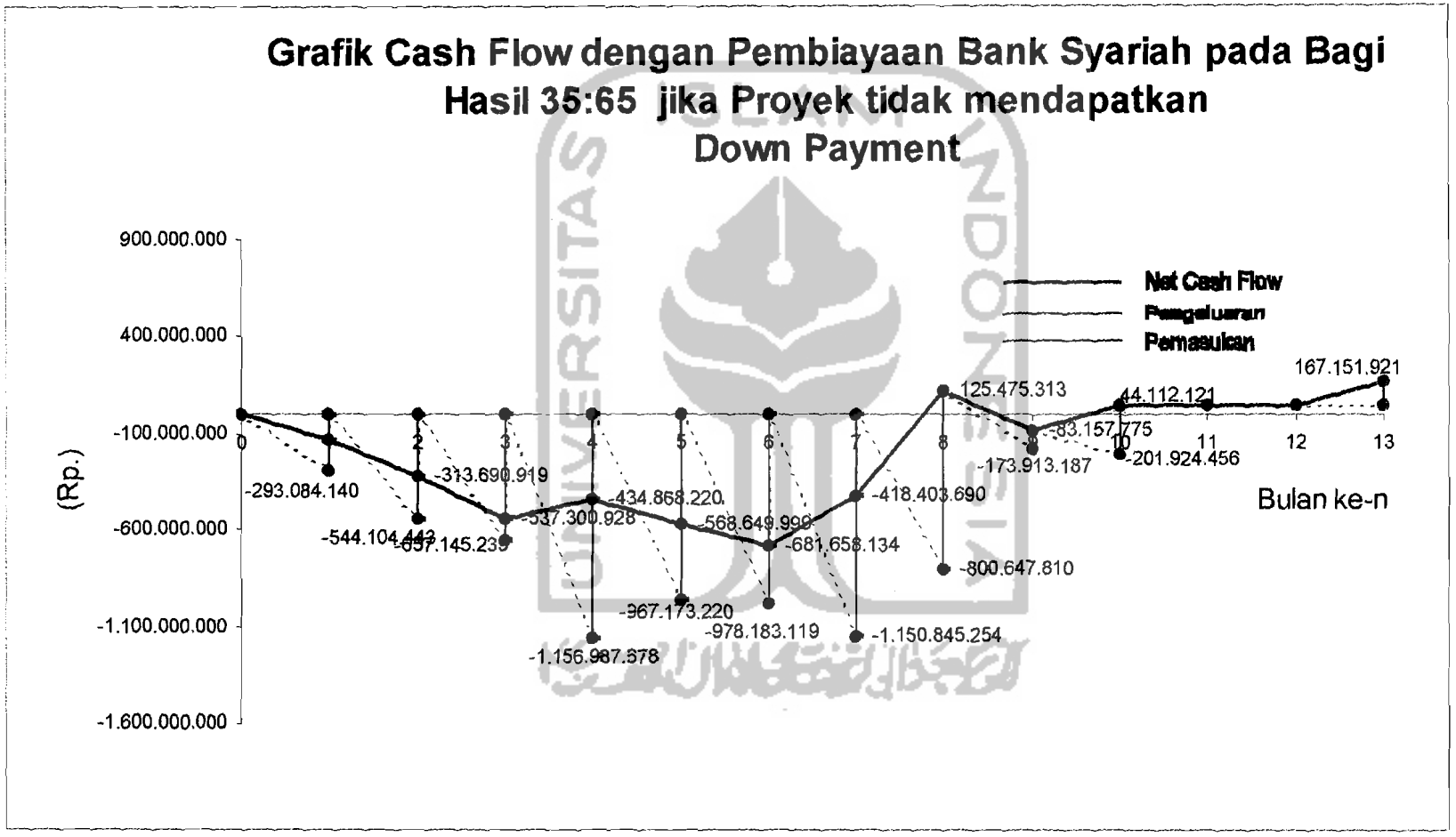
Grafik 4.30 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 20:80 jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



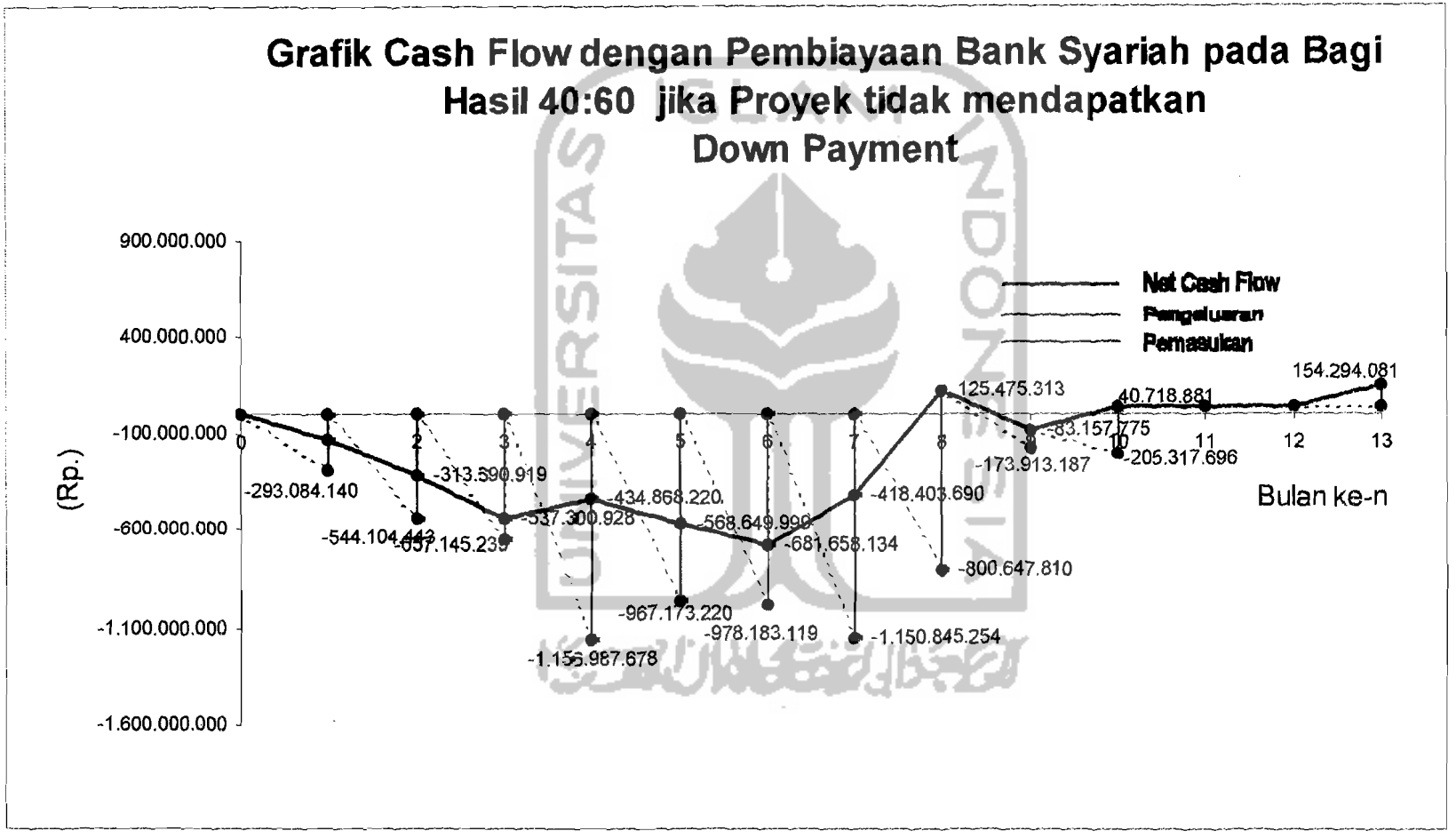
Grafik 4.31 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 25:75 jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



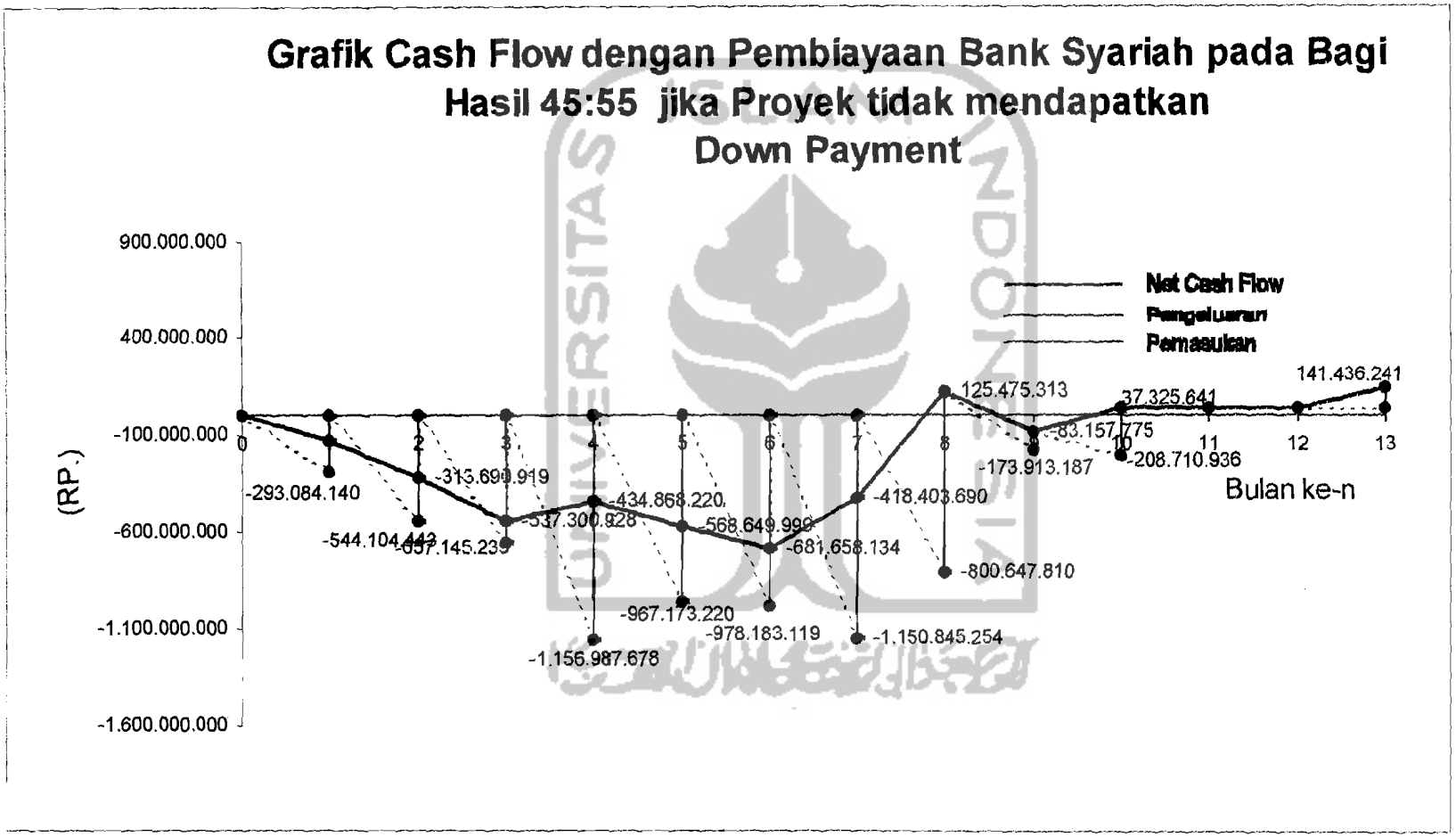
Grafik 4.32 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 30:70 jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



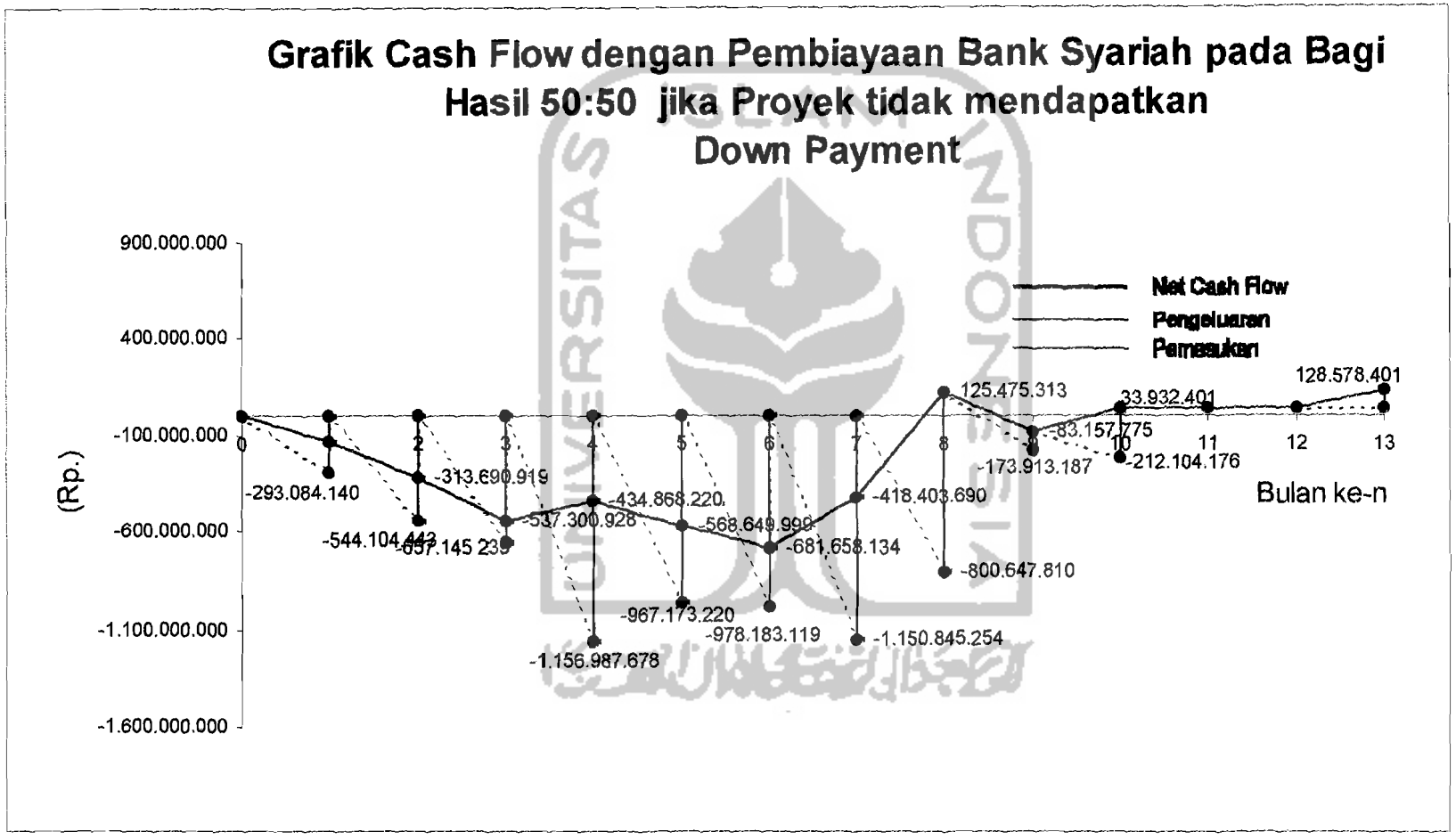
Grafik 4.33 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 35:65 jika Proyek tidak mendapatkan *Down Payment*



Grafik 4.34 *Cash Flow* dengan Pembiayaan Bank Syariah pada Bagi Hasil 40:60 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 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

Bagi Hasil	*Saldo Kas Akhir Rp. (proyek mendapatkan Down Payment)*	*Saldo Kas Akhir Rp. (proyek tidak mendapatkan Down Payment)*
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

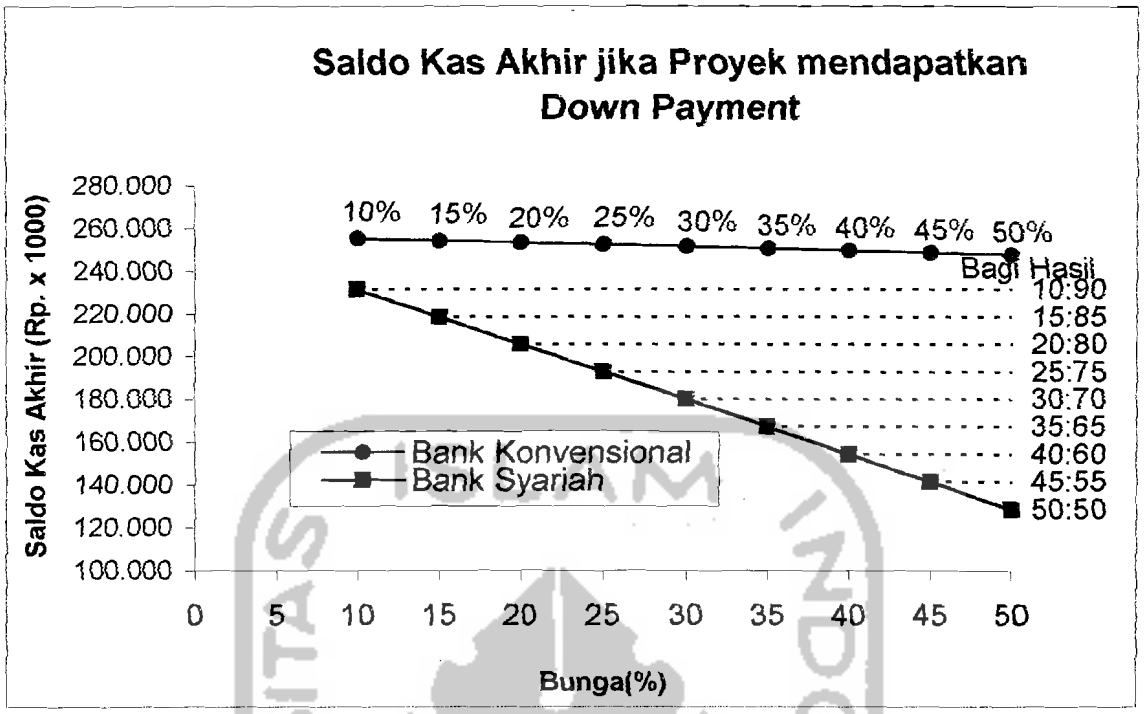
pembiayaan. Perbedaan keuntungan dari saldo kas akhir proyek dengan sistem pembiayaan Bank Konvensional dan Bank Syariah jika proyek mendapatkan *Down Payment* dan keuntungan saldo kas akhir dengan sistem pembiayaan Bank Konvensional dan Bank Syariah jika proyek tidak mendapatkan *Down Payment*.

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

Suku Bunga (%)	Bank Konvensional	Nisbah Bagi Hasil	Bank Syariah
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*

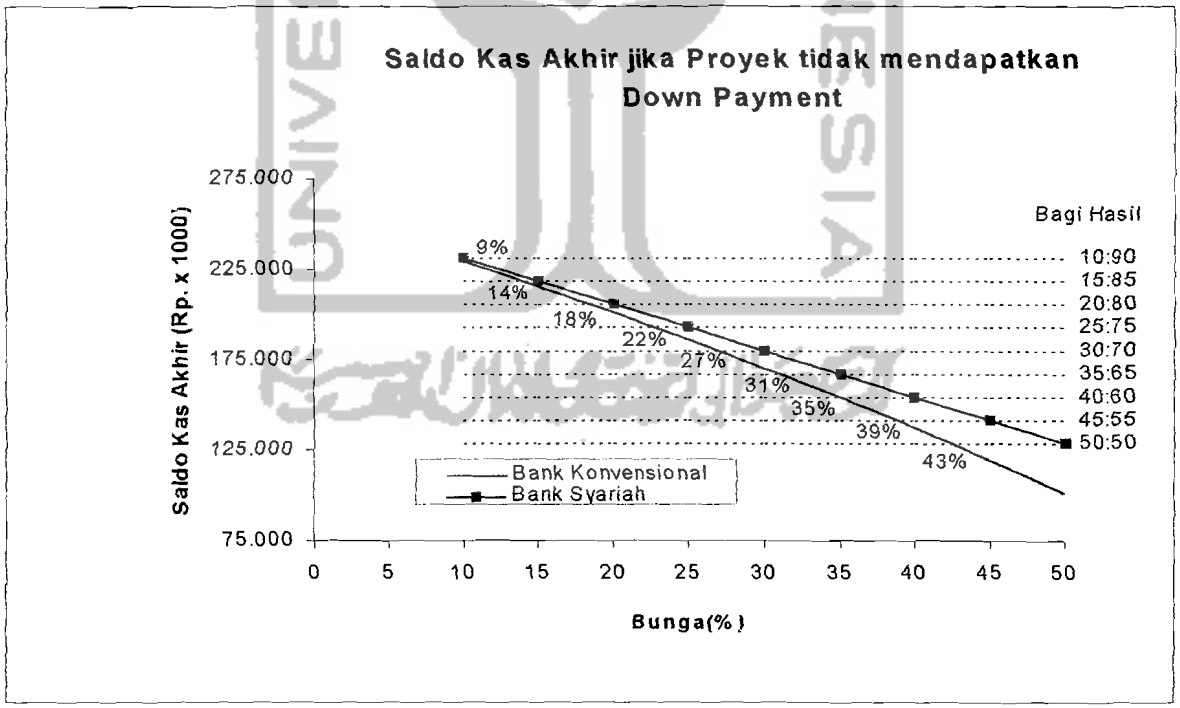
Pada grafik 4.37 tidak terjadi perpotongan garis saldo kas akhir dengan pembiayaan Bank Konvensional dan garis saldo kas akhir dengan pembiayaan Bank Syariah untuk tingkat suku bunga 50% kebawah (lebih kecil) dengan nilai bagi hasil 10:90 keatas (lebih besar).

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 kembalian 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

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

Untuk Bank Syariah

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

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).

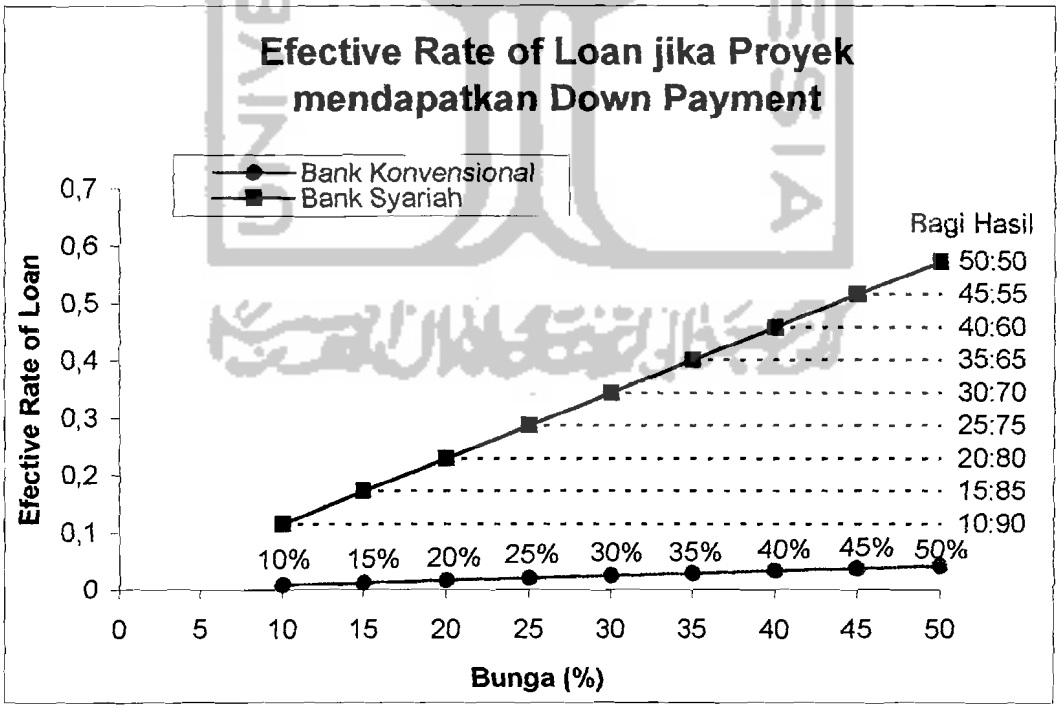
a. Nilai Efective Rate of Loan jika Proyek mendapatkan Down Payment

Hasil perhitungan *Efective 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 Hasi*	*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*

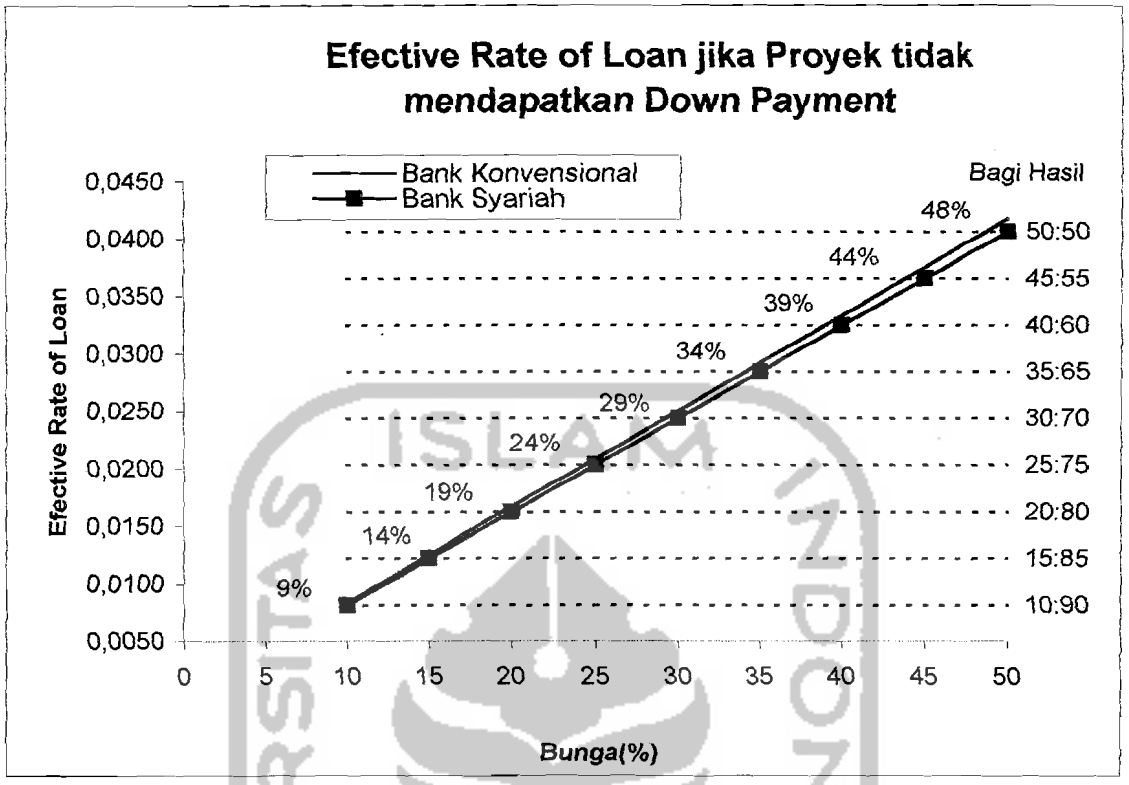
Pada grafik 4.39 tidak terjadi perpotongan garis antara nilai ERL pembiayaan Bank Konvensional dengan nilai ERL pembiayaan Bank Syariah untuk nilai tingkat suku bunga 50% kebawah (lebih kecil).

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

Hasil perhitungan *Efective 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 :

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

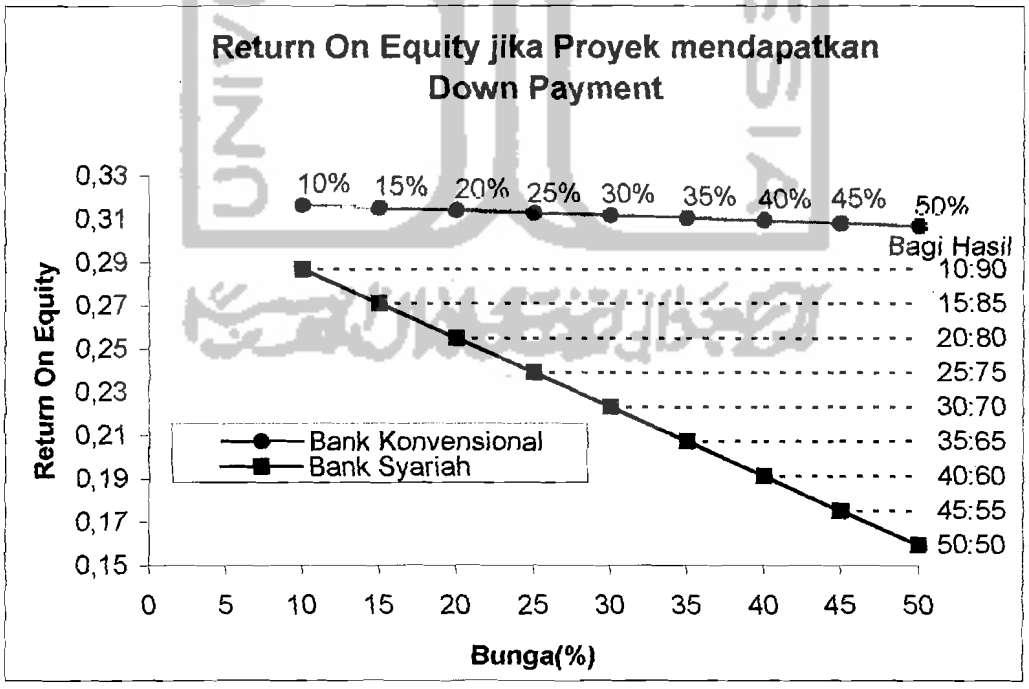
Yang dimaksud laba sesudah dikurangi pajak yaitu laba setelah dikurangi bunga, modal asing dan pajak, yang dapat dilihat pada saldo kas akhir untuk pembiayaan dari Bank Konvensional sedangkan Bank Syariah setelah diadakan bagi hasil dengan kontraktor.

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 Hasi*	*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*

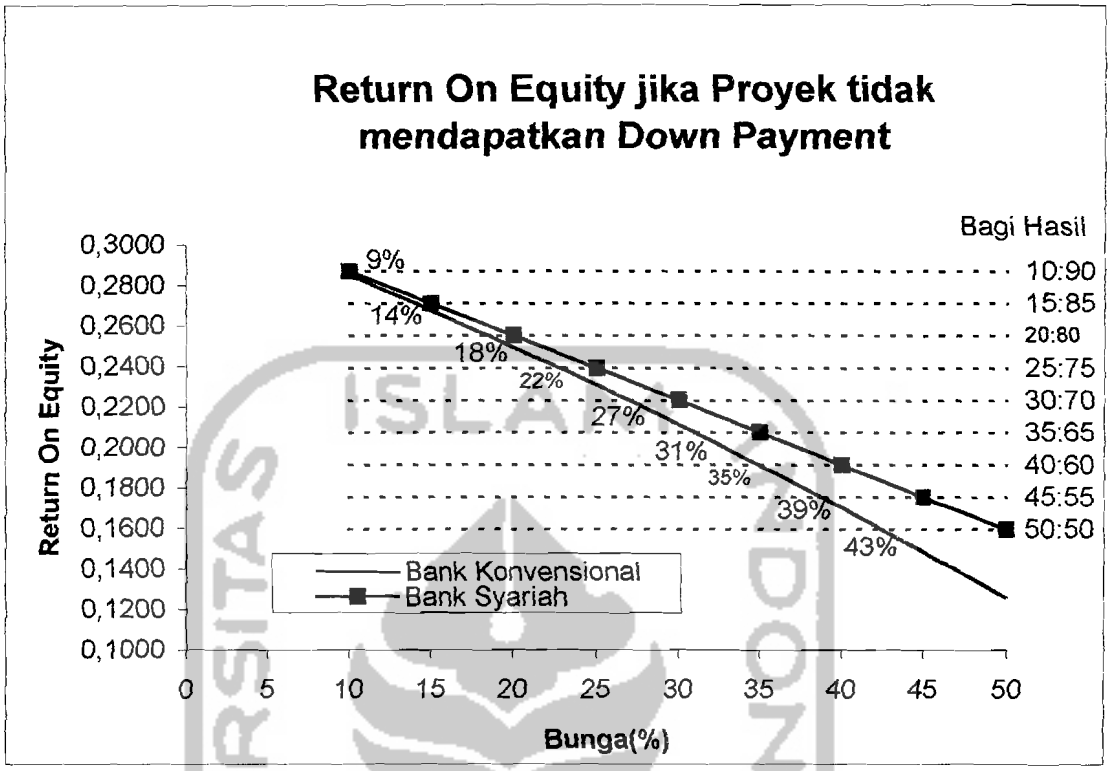
Pada grafik 4.41 tidak terjadi perpotongan garis antara ROE dari pembiayaan Bank Konvensional dengan ROE dari pembiayaan Bank Syariah pada tingkat suku bunga 50% kebawah (lebih kecil).

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 Hasi*	*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%.