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 *Efective 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%, 25:75terjadi 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 Konvensioanl.

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 nisbsah bagi hasil. Sehingga beban peminjaman dan pengembalian akan sedikit dibanding Bank Konvensional.

5.5 Efective Rate Of Loan (ERL)

Dari grafik 4.39 nilai *Efective Rate Of Loan* jika proyek mendapatkan *Down Payment* dapat diketahui nilai *Efective 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 *Efective 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 *Efective 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 *Efective Rate Of Loan*

(ERL) pembiayaan Bank Kovensoional dan *Efective Rate Of Loan (ERL)* pembiayaan Bank Syariah sehingga nilai *Efective 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 *Efective 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 *Efective Rate Of Loan (ERL)* yang baik adalah dengan nilai yang lebih kecil. Sehingga pembiayaan menggunakan Bank Konvensional lebih menguntungkan.

Dari grafik 4.40 nilai *Efective Rate Of Loan* jika proyek tidak mendapatkan *Down* Payment dapat diketahui nilai *Efective 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 *Efective 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 *Efective 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 Konvensioanl.

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 *Efective Rate Of Loan (ERL)* pembiayaan Bank Syariah lebih kecil pada semua persentase bagi hasil dan berdasarkan teori yang ada bahwa *Efective 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