

# Perbandingan Skema Pembiayaan Bank Konvensional dan Bank Syariah Akad Musyarakah Pada Proyek Konstruksi

MUHAMMAD FAIZ HIKAM ALFARISI<sup>1</sup>, HAZAIRIN<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional, Bandung, Indonesia  
Email : faizhikama@gmail.com

## ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan menganalisis perbandingan efisiensi finansial antara skema pembiayaan bank konvensional dan bank syariah dengan akad musyarakah pada proyek Rumah Sakit Jantung Paramarta, Bandung. Metodologi yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif melalui simulasi arus kas pada empat skenario komposisi modal menggunakan perangkat lunak Microsoft Excel. Indikator penilaian meliputi saldo kas akhir, Return on Equity (ROE), dan Effective Rate of Loan (ERL). Hasil penelitian menunjukkan bahwa skema bank konvensional lebih efisien dibandingkan bank syariah akad musyarakah pada seluruh skenario. Bank konvensional secara konsisten memberikan saldo kas akhir lebih tinggi dengan nilai ROE mencapai 0,553, sementara bank syariah maksimal 0,439. Dari sisi beban biaya, ERL bank konvensional berada pada kisaran 0,00972 hingga 0,01000, jauh lebih rendah dibandingkan bank syariah yang mencapai 0,1065 hingga 0,1381. Kesimpulannya, sistem bunga tetap pada bank konvensional saat ini lebih unggul dalam meminimalkan biaya modal kerja bagi kontraktor.*

**Kata kunci:** Pembiayaan Konstruksi, Bank Konvensional, Bank Syariah, Musyarakah, Skenario Modal

## 1. PENDAHULUAN

Sektor kesehatan memegang peranan penting bagi kualitas hidup masyarakat, di mana kebutuhan layanan medis terspesialisasi terus meningkat. Proyek pembangunan Rumah Sakit Jantung Paramarta menuntut standar teknik yang tinggi serta biaya besar yang seringkali tidak mencukupi jika hanya mengandalkan dana internal pemilik. Akses pembiayaan perbankan menjadi penentu kelayakan finansial proyek karena memengaruhi kesinambungan kegiatan lapangan. Perubahan kondisi ekonomi berdampak langsung pada biaya pinjaman, menjadikan pemilihan skema pembiayaan sebagai bahasan krusial. Penelitian ini membandingkan mekanisme bank konvensional dan bank syariah melalui simulasi arus kas bulanan berdasarkan kurva-S rencana pekerjaan. Pengukuran dilakukan melalui Effective Rate of Loan (ERL) untuk mencerminkan biaya pinjaman nyata dan Return on Equity (ROE) guna mengukur efektivitas modal sendiri dalam menghasilkan laba bagi kontraktor.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Pembiayaan Bank Konvensional

Sistem pembiayaan konvensional pada proyek ini didasarkan pada pengenaan suku bunga tetap sebesar 12% per tahun atau 1% per bulan. Mekanisme pembebanan bunga dihitung secara harian berdasarkan saldo sisa pinjaman pada akhir hari. Dalam simulasi ini, bunga bank menjadi faktor pengurang keuntungan yang signifikan apabila kontraktor tidak mampu mempercepat penerimaan termin dari pemilik proyek.

### 2.2 Pembiayaan Bank Syariah Akad Musyarakah

Pembiayaan Musyarakah melibatkan kerja sama modal kerja dengan nisbah bagi hasil yang disepakati sebesar 30% untuk pihak bank dan 70% untuk kontraktor dari total kebutuhan hingga termin 1 cair. Berbeda dengan bunga konvensional, kewajiban pembayaran pada bank syariah bersifat variabel tergantung pada realisasi keuntungan di setiap periode termin. Risiko kerugian finansial ditanggung secara proporsional sesuai dengan porsi modal yang disertakan dalam proyek.

### 2.3 Return On Equity (ROE)

ROE mengukur kemampuan modal sendiri dalam menghasilkan laba bersih. Semakin tinggi ROE, semakin efisien modal sendiri menghasilkan keuntungan. Dalam konteks proyek konstruksi, ROE digunakan untuk menilai efisiensi penggunaan ekuitas kontraktor setelah mempertimbangkan arus kas masuk dan keluar selama periode proyek.

$$ROE = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Pinjaman}} \dots\dots\dots(1)$$

Laba Bersih adalah keuntungan akhir perusahaan yang tercantum setelah dikurangi semua biayaoperasional dan bunga.

Total pinjaman adalah jumlah dana yang dipinjam dari bank untuk membiayai proyek.

### 2.4 Effective Rate Of Loan (ERL)

ERL adalah biaya efektif pinjaman yang mencerminkan seluruh biaya yang harus ditanggung debitur. Nilainya tidak hanya terdiri dari bunga atau margin, tetapi juga mencakup biaya provisi, administrasi, serta biaya notaris. ERL dihitung dari arus kas pinjaman saat pencairan sebagai kas masuk dan seluruh pembayaran kembali sebagai kas keluar. Semakin tinggi ERL maka pendapatan bunga bank ataupun bagi hasil bank akan meningkat yang berdampak pada ROE.

$$ERL = \frac{\text{Total Biaya( Bunga/Nisbah)}}{\text{Total Pinjaman}} \dots\dots\dots(2)$$

Total Biaya Bunga adalah jumlah keseluruhan bunga yang dibayarkan kepada bank konvensional.

Total biaya bagi hasil adalah jumlah keseluruhan keuntungan yang dibagikan kepada bank syariah sesuai nisbah yang disepakati.

Total pinjaman adalah jumlah dana yang dipinjam dari bank untuk membiayai proyek.

### 3. METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Pengumpulan Data

Data wawancara melalui wawancara mendalam dengan pihak perbankan, suku bunga bank komersial dan skema nisbah perbankan syariah di Bandung pada tahun 2026. Data manajemen proyek berupa Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebesar Rp17.797.210.330 dan Kurva-S proyek RS Jantung Paramarta digunakan untuk menentukan jadwal pengeluaran dan pemasukan kas. RAB dapat dilihat pada Gambar 1.

| <b>REKAPITULASI ANGGARAN BIAYA</b><br><b>Proyek Pembangunan Gedung</b><br><b>RS JANTUNG PARAMARTA</b><br>Jalan Soekarno Hatta No. 581 Bandung<br>Jawa Barat |                                |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| NO.                                                                                                                                                         | URAIAN PEKERJAAN               | JUMLAH<br>( Rp. )           |
| 1                                                                                                                                                           | 2                              | 3                           |
| I                                                                                                                                                           | PEKERJAAN PERSIAPAN            | -                           |
| II                                                                                                                                                          | PEKERJAAN STRUKTUR             | 8.356.753.071,38            |
| III                                                                                                                                                         | PEKERJAAN ARSITEKTUR           | 17.688.083.223,26           |
| IV                                                                                                                                                          | PEKERJAAN FURNITURE            | Excluded                    |
| V                                                                                                                                                           | PEKERJAAN MEKANIKAL/ELEKTRIKAL | Excluded                    |
| VI                                                                                                                                                          | PEKERJAAN SITE DEVELOPMENT     | Excluded                    |
| VII                                                                                                                                                         | PEKERJAAN BANGUNAN PENUNJANG   | Excluded                    |
| VIII                                                                                                                                                        | PEKERJAAN TAMBAH               | 518.164.197,23              |
|                                                                                                                                                             | <b>JUMLAH</b>                  | <b>Rp 26.563.000.491,87</b> |
|                                                                                                                                                             | <b>Dibulatkan</b>              | <b>Rp 26.563.000.000,00</b> |
| Terbilang :<br><br>Dua Puluh Enam Milyar Lima Ratus Enam Puluh Tiga Juta Rupiah.                                                                            |                                |                             |

**Gambar 1. RAB Proyek**

#### 3.2 Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian ini berfokus pada proyek pembangunan gedung Rumah Sakit Jantung Paramarta Kota Bandung. Objek kajian dibatasi pada aspek finansial modal kerja kontraktor, dengan mengasumsikan biaya material, upah, dan alat bersifat tetap, sehingga variabel pembeda utama hanya pada biaya pembiayaan bank.

#### 3.3 Pemodelan Skenario Arus Kas

Simulasi arus kas disusun dalam empat skenario modal mandiri. Pemodelan dilakukan menggunakan *software* pada *Microsoft Excel* untuk mendeteksi titik defisit kas bulanan yang kemudian ditutup menggunakan pinjaman bank hingga saldo kas kembali positif pada bulan berikutnya. Arus kas masuk berdasarkan data progres kurva-s yang dikonversi menjadi jadwal penagihan termin progres 50%, 75%, 100% dan memperhitungkan adanya retensi 5% pada setiap termin. Arus kas keluar berdasarkan data Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang didistribusikan secara bulanan mengikuti progres fisik pada kurva-s.

## 4. PEMBAHASAN

### 4.1 Analisis Arus Kas Proyek

Hasil simulasi menunjukkan bahwa defisit kas terdalam terjadi pada bulan ke-5 hingga ke-7 masa konstruksi. Analisis ini menunjukkan bahwa proyek tetap memerlukan strategi pembiayaan tambahan untuk menutupi celah defisit kumulatif yang muncul sebelum jadwal pembayaran termin. Dapat dilihat pada Tabel 1

**Tabel 1. Arus Kas Proyek**

| ARUS KAS NETTO |                  |                  |                          |
|----------------|------------------|------------------|--------------------------|
| Bln            | Arus Kas Masuk   | Arus Kas Keluar  | Arus Kas Netto Kumulatif |
| 0              | Rp -             | Rp -             | Rp -                     |
| 1              | Rp -             | Rp 98.194.997    | -Rp 98.194.997           |
| 2              | Rp -             | Rp 774.561.358   | -Rp 872.756.355          |
| 3              | Rp -             | Rp 1.446.237.463 | -Rp 2.318.993.817        |
| 4              | Rp -             | Rp 1.426.478.499 | -Rp 3.745.472.316        |
| 5              | Rp -             | Rp 1.203.199.837 | -Rp 4.948.672.153        |
| 6              | Rp -             | Rp 2.647.939.422 | -Rp 7.596.611.575        |
| 7              | Rp 8.008.744.648 | Rp 939.474.565   | -Rp 527.341.492          |
| 8              | Rp -             | Rp 1.745.942.126 | -Rp 2.273.283.618        |
| 9              | Rp -             | Rp 1.198.170.232 | -Rp 3.471.453.850        |
| 10             | Rp 3.559.442.066 | Rp 2.178.293.513 | -Rp 2.090.305.297        |
| 11             | Rp -             | Rp 2.081.869.674 | -Rp 4.172.174.971        |
| 12             | Rp -             | Rp 153.648.547   | -Rp 4.325.823.518        |
| 13             | Rp 3.559.442.066 | Rp 123.479.064   | -Rp 889.860.516          |
| 14             | Rp -             | Rp -             | -Rp 889.860.516          |
| 15             | Rp -             | Rp -             | -Rp 889.860.516          |
| 16             | Rp -             | Rp -             | -Rp 889.860.516          |
| 17             | Rp -             | Rp -             | -Rp 889.860.516          |
| 18             | Rp -             | Rp -             | -Rp 889.860.516          |
| 19             | Rp 2.669.581.549 | Rp -             | Rp 1.779.721.033         |

### 4.2 Hasi Saldo Kas Akhir

Hasil saldo kas akhir dari 4 skema pembiayaan dapat dilihat pada Tabel 2.

**Tabel 2. Saldo Kas Akhir**

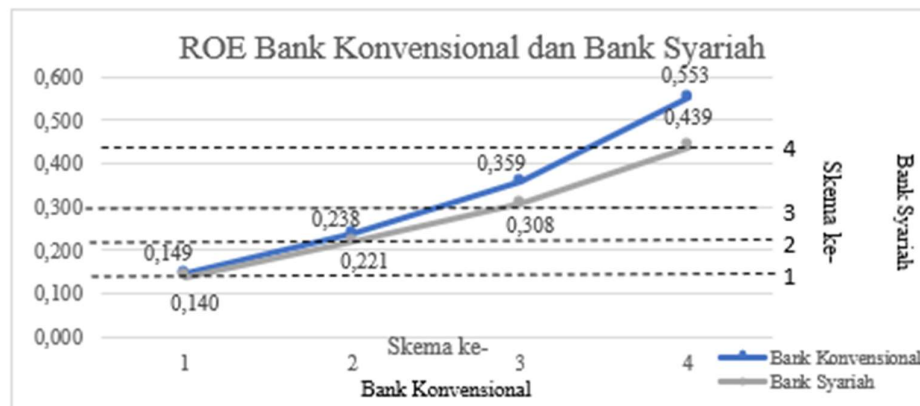
| Skema | Jumlah Modal     | Saldo Kas Akhir |                   |                 |                  |
|-------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|
|       |                  | Bunga           | Bank Konvensional | Porsi Modal Awa | Bank Syariah     |
| 1     | Rp 2.000.000.000 | 12%             | Rp 1.458.865.512  | 30:70           | Rp 782.819.214   |
| 2     | Rp 3.040.000.000 | 12%             | Rp 1.610.521.627  | 40:60           | Rp 1.008.484.115 |
| 3     | Rp 3.798.305.788 | 12%             | Rp 1.656.761.761  | 50:50           | Rp 1.169.440.740 |
| 4     | Rp 4.557.966.945 | 12%             | Rp 1.733.421.380  | 60:40           | Rp 1.334.672.802 |

#### 4.3 Analisis Profitabilitas (ROE)

Berdasarkan perhitungan, nilai ROE bank konvensional pada skenario 1 mencapai 0,553. Angka ini mengalami penurunan menjadi 0,086 pada skenario 4 karena porsi modal mandiri yang semakin besar. Sementara itu, pada skema syariah, nilai ROE selalu berada di bawah skema konvensional dengan selisih rata-rata sebesar 0,114 poin di setiap skenario, dapat dilihat pada Tabel 3 dan Gambar 2.

**Tabel 3. Return On Equity (ROE)**

| <b>Retur On Equity (ROE)</b> |                          |                     |
|------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Skema</b>                 | <b>Bank Konvensional</b> | <b>Bank Syariah</b> |
| 1                            | 0,149                    | 0,140               |
| 2                            | 0,238                    | 0,221               |
| 3                            | 0,359                    | 0,308               |
| 4                            | 0,553                    | 0,439               |



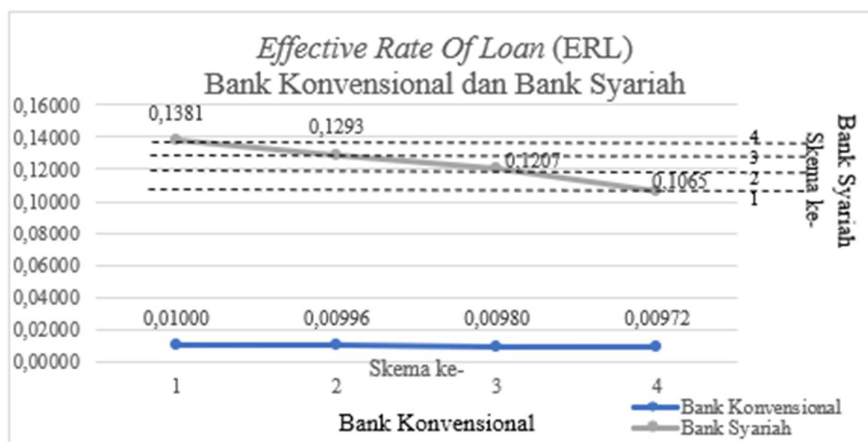
**Gambar 2. Return On Equity (ROE) Grafik (scatter)**

#### 4.4 Analisis Efisiensi Biaya (ERL)

Perbandingan nilai ERL menunjukkan ketimpangan biaya modal yang nyata. Bank konvensional mencatatkan ERL stabil di angka 0,01000, sedangkan bank syariah mencatatkan ERL pada kisaran 0,1065 hingga 0,1381. Hal ini membuktikan bahwa beban bagi hasil musyarakah memberikan tekanan finansial yang lebih besar terhadap saldo kas akhir proyek dibandingkan beban bunga bank, seperti pada Tabel 4 dan Gambar 3.

**Tabel 4. Effective Rate Of Loan (ERL)**

| <b>Effective Rate Of Loan (ERL)</b> |                          |                     |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Skema</b>                        | <b>Bank Konvensional</b> | <b>Bank Syariah</b> |
| 1                                   | 0,01000                  | 0,1381              |
| 2                                   | 0,00996                  | 0,1293              |
| 3                                   | 0,00980                  | 0,1207              |
| 4                                   | 0,00972                  | 0,1065              |



**Gambar 3. Effective Rate Of Loan (ERL) grafik (scatter)**

## 5. KESIMPULAN

Analisis profitabilitas menunjukkan bahwa nilai *Return on Equity* (ROE) pada skema konvensional mencapai angka tertinggi sebesar 0,553, sementara skema syariah hanya mencapai 0,439 pada kondisi modal minimum. Dari sisi efisiensi biaya pinjaman riil, nilai *Effective Rate of Loan* (ERL) bank konvensional yang stabil di angka 0,01000 menunjukkan prediksi biaya yang lebih pasti. Sebaliknya, ERL pada bank syariah yang mencapai 0,1381 mengindikasikan bahwa biaya modal yang harus ditanggung kontraktor jauh lebih besar. Oleh karena itu, dalam kondisi regulasi perbankan saat ini, bank konvensional masih menjadi pilihan yang lebih kompetitif bagi kontraktor untuk menjaga stabilitas likuiditas dan memaksimalkan keuntungan proyek konstruksi.

## DAFTAR RUJUKAN

- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- P Husen, A. (2009). *Manajemen Proyek*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Kasmir. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2024). *Statistik Perbankan Syariah – Desember 2024*. OJK Portal.
- Wangsadinata, W. (2006). *Perencanaan Laju Arus Kas Proyek Konstruksi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Syahdeini, S. R. (2014). *Perbankan Syariah: Prinsip, Konsep, dan Implementasi*.