

Kajian Skema Pembiayaan Proyek Menggunakan Bank Syariah

SATRIA MAHARDIKA¹, HAZAIRIN²

1. Mahasiswa, Program Studi Teknik Sipil (Institut Teknologi Nasional Bandung)
 2. Dosen, Program Studi Teknik Sipil (Institut Teknologi Nasional Bandung)
- Email: smahardika50@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji penerapan skema pembiayaan proyek konstruksi menggunakan bank syariah dengan objek Pembangunan Gedung Kantor PT PLN (Persero) Area Payakumbuh. Keterbatasan modal awal kontraktor menyebabkan kebutuhan pembiayaan eksternal yang dipenuhi melalui mekanisme bagi hasil.

Analisis dilakukan menggunakan pendekatan metode campuran yang menggabungkan simulasi arus kas proyek dan wawancara dengan pihak bank. Simulasi dilakukan untuk menilai sensitivitas arus kas terhadap besaran nisbah bagi hasil dalam dua kondisi, yaitu proyek dengan down payment dan proyek tanpa down payment, sedangkan wawancara memberikan pemahaman mengenai kebijakan dan fleksibilitas pembiayaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proyek dengan down payment menghasilkan saldo kas akhir yang lebih tinggi karena sebagian kebutuhan modal dapat ditutupi sejak awal, sedangkan proyek tanpa down payment menunjukkan ketahanan yang lebih baik dalam menghadapi risiko eksternal karena mekanisme bagi hasil menyesuaikan dengan laba bersih. Penelitian ini menegaskan bahwa skema bank syariah mampu memberikan pilihan pembiayaan yang adaptif sesuai kondisi awal proyek dan potensi risiko yang dihadapi.

Kata kunci: Bank Syariah, Return on Debt, Effective Rate of Loan, Analisis Sensitivitas

1. PENDAHULUAN

Pembangunan proyek konstruksi membutuhkan dukungan pembiayaan yang memadai karena keterbatasan modal awal sering menjadi kendala bagi kontraktor. Kebutuhan dana tersebut dapat dipenuhi melalui lembaga keuangan dengan salah satu alternatif yang ditawarkan berupa skema pembiayaan bank syariah. Mekanisme pembiayaan bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil yang berbeda dengan sistem bunga, sehingga menciptakan pola pengembalian yang lebih fleksibel dan adaptif terhadap kondisi proyek. Penelitian ini dilakukan pada proyek Pembangunan Gedung Kantor PT PLN (Persero) Area Payakumbuh yang dalam pelaksanaannya menghadapi keterbatasan modal awal dan kondisi *force majeure* berupa pandemi COVID-19. Kajian difokuskan pada analisis arus kas proyek dengan dan tanpa *down payment* untuk menilai sensitivitas terhadap nisbah bagi hasil yang diterapkan. Penilaian dilakukan menggunakan tiga indikator keuangan yaitu saldo kas akhir, *Return on Debt* (ROD), dan *Effective Rate of Loan* (ERL).

2. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan secara kuantitatif dengan analisis numerik berbasis simulasi arus kas proyek konstruksi. Data kuantitatif diperoleh dari rencana anggaran biaya, jadwal pelaksanaan, serta skema termin pembayaran proyek Pembangunan Gedung Kantor PT PLN (Persero) Area Payakumbuh. Simulasi dilakukan untuk dua skenario, yaitu proyek dengan *down payment* dan proyek tanpa *down payment*, guna melihat perbedaan pola arus kas terhadap pembiayaan bank syariah. Analisis sensitivitas diterapkan untuk menilai dampak perubahan nisbah bagi hasil terhadap kondisi keuangan proyek. Evaluasi dilakukan menggunakan tiga indikator keuangan, yaitu saldo kas akhir untuk mengukur likuiditas, *Return on Debt* (ROD) untuk menilai kemampuan debitur menghasilkan keuntungan dari total pinjaman tertentu, serta *Effective Rate of Loan* (ERL) untuk menghitung beban pengembalian ke bank dari total pinjaman tertentu yang ditanggung debitur. Data kualitatif diperoleh melalui wawancara dengan pihak bank syariah terkait mekanisme pembiayaan dan analisis risiko, sehingga hasil penelitian merepresentasikan kondisi praktis dalam penerapan pembiayaan syariah pada proyek konstruksi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis saldo kas akhir menunjukkan bahwa pembiayaan bank syariah pada kedua skenario sama-sama mengalami defisit dari margin awal proyek jika tidak menggunakan pembiayaan eksternal, tetapi besarnya berbeda. Proyek dengan *down payment* mencatat defisit sebesar 23,938% pada nisbah 20:80, 28,692% pada nisbah 25:75, 33,446% pada nisbah 30:70, 38,200% pada nisbah 35:65, dan 42,954% pada nisbah 40:60. Proyek tanpa *down payment* mengalami defisit lebih tinggi, yaitu 25,177% pada nisbah 20:80, 29,854% pada nisbah 25:75, 34,530% pada nisbah 30:70, 39,207% pada nisbah 35:65, dan 43,883% pada nisbah 40:60. Selisih defisit antara kedua skenario berada pada rentang 0,929% hingga 1,239%. Hasil ini membuktikan bahwa *down payment* memberi pengaruh positif dalam mengurangi risiko defisit kas proyek.

$$\text{Saldo Kas Akhir} = \text{Saldo Kas Awal} + \text{Cash In} - \text{Cash Out}$$

Return on Debt (ROD) dihitung dari plafon kredit yang terlebih dahulu dikurangi biaya provisi, biaya administrasi, dan biaya Notaris. Hasil analisis memperlihatkan bahwa proyek dengan *down payment* menghasilkan ROD sebesar 31,9% pada nisbah 20:80, 29,9% pada nisbah 25:75, 27,9% pada nisbah 30:70, 25,9% pada nisbah 35:65, dan 23,9% pada nisbah 40:60. Proyek tanpa *down payment* menunjukkan nilai ROD lebih rendah, yaitu 23,8% pada nisbah 20:80, 22,3% pada nisbah 25:75, 20,8% pada nisbah 30:70, 19,3% pada nisbah 35:65, dan 17,9% pada nisbah 40:60. Rentang perbedaan ROD antara kedua skenario berada pada kisaran 6,07% hingga 8,09%, menandakan proyek dengan *down payment* lebih mampu menghasilkan laba bersih dari total pinjaman tertentu.

$$ROD = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Pinjaman}}$$

Effective Rate of Loan (ERL) juga dihitung dari pengurangan plafon kredit oleh biaya provisi, administrasi, dan Notaris. Pada proyek dengan *down payment*, nilai ERL tercatat sebesar 8% pada nisbah 20:80, 10% pada nisbah 25:75, 12% pada nisbah 30:70, 14% pada nisbah 35:65, dan 15,9% pada nisbah 40:60.

Proyek tanpa down payment justru menunjukkan nilai ERL lebih rendah, yaitu 6% pada nisbah 20:80, 7,4% pada nisbah 25:75, 8,9% pada nisbah 30:70,

10,4% pada nisbah 35:65, dan 11,9% pada nisbah 40:60. Perbedaan nilai ERL antara kedua skenario berkisar antara 2,02% hingga 4,05%. Hasil ini mengindikasikan bahwa down payment membuat saldo kas akhir menjadi lebih tinggi, namun beban pengembalian ke bank juga semakin besar, sedangkan proyek tanpa down payment walaupun menghasilkan saldo kas akhir yang lebih rendah, namun beban pengembalian ke bank menjadi lebih kecil.

$$ERL = \frac{\text{Beban Pengembalian}}{\text{Total Pinjaman}}$$

Perbandingan menunjukkan bahwa proyek dengan *down payment* memiliki keunggulan dalam menekan defisit saldo kas akhir (selisih 0,929%–1,239%), menghasilkan indikator ROD yang lebih tinggi (selisih 6,07%–8,09%), namun menaikkan beban pengembalian pada indikator ERL (selisih 2,02%–4,05%). Hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa keberadaan *down payment* berperan penting dalam memperkuat likuiditas, meningkatkan kemampuan menghasilkan laba bersih, namun menaikkan beban pengembalian, meskipun pembiayaan bank syariah tetap memberikan kestabilan arus kas pada kedua skenario karena tidak adanya bunga berjalan selama masa pandemi COVID-19.

Tabel 1. Defisit Margin Akibat Kredit Bank Syariah

Margin Awal = Rp1,807,832,090.91					
Bagi Hasil	Saldo Kas Akhir (Proyek Mendapatkan <i>Down Payment</i>)	Defisit Profit (%)	Saldo Kas Akhir (Proyek Tidak Mendapatkan <i>Down Payment</i>)	Defisit Profit (%)	
20:80	Rp 1,375,065,673	23,938	Rp 1,352,665,673	25,177	
25:75	Rp 1,289,124,068	28,692	Rp 1,268,124,068	29,854	
30:70	Rp 1,203,182,464	33,446	Rp 1,183,582,464	34,530	
35:65	Rp 1,117,240,859	38,200	Rp 1,099,040,859	39,207	
40:60	Rp 1,031,299,255	42,954	Rp 1,014,499,255	43,883	

Tabel 2. Nilai ROD

Plafon Bank Syariah Dengan <i>Down Payment</i> = Rp4,311,000,000				
Plafon Bank Syariah Tanpa <i>Down Payment</i> = Rp5,683,000,000				
Bagi Hasil	Laba Bersih Bank Syariah (Proyek Mendapatkan <i>Down Payment</i>)	ROD	Laba Bersih Bank Syariah (Proyek Tidak Mendapatkan <i>Down Payment</i>)	ROD
20:80	Rp 1,375,065,673	0,319	Rp 1,352,665,673	0,238
25:75	Rp 1,289,124,068	0,299	Rp 1,268,124,068	0,223
30:70	Rp 1,203,182,464	0,279	Rp 1,183,582,464	0,208
35:65	Rp 1,117,240,859	0,259	Rp 1,099,040,859	0,193
40:60	Rp 1,031,299,255	0,239	Rp 1,014,499,255	0,179

Tabel 3. Nilai ERL

Plafon Bank Syariah Dengan <i>Down Payment</i> = Rp4,311,000,000				
Plafon Bank Syariah Tanpa <i>Down Payment</i> = Rp5,683,000,000				
Bagi Hasil	Beban Pengembalian Bank Syariah (Proyek Mendapatkan <i>Down Payment</i>)	ERL	Beban Pengembalian Bank Syariah (Proyek Tidak Mendapatkan <i>Down Payment</i>)	ERL
20:80	Rp 343,766,418	0,080	Rp 338,166,418	0,060
25:75	Rp 429,708,022	0,100	Rp 422,708,022	0,074
30:70	Rp 515,649,627	0,120	Rp 507,249,627	0,089
35:65	Rp 601,591,231	0,140	Rp 591,791,231	0,104
40:60	Rp 687,532,836	0,159	Rp 676,332,836	0,119

4. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan proyek menggunakan bank syariah pada kedua skenario menghasilkan defisit dari margin awal proyek jika tidak menggunakan pembiayaan eksternal, namun besarnya dipengaruhi oleh keberadaan down payment. Proyek dengan down payment mencatat defisit sebesar 23,938%–42,954%, sedangkan proyek tanpa down payment mengalami defisit lebih besar sebesar 25,177%–43,883% dengan selisih 0,929%–1,239%. Return on Debt (ROD) pada proyek dengan down payment lebih tinggi, yaitu 31,9%–23,9% dibandingkan 23,8%–17,9% pada proyek tanpa down payment, dengan perbedaan 6,07%–8,09%, yang menunjukkan kemampuan kontraktor menghasilkan laba bersih dari total pinjaman tertentu lebih baik jika nilai ROD semakin tinggi. Effective Rate of Loan (ERL) pada proyek dengan down payment berada pada 8%–15,9%, sedangkan pada proyek tanpa down payment lebih rendah sebesar 6%–11,9% dengan perbedaan 2,02%–4,05%, yang menunjukkan beban pengembalian dari total pinjaman tertentu lebih rendah jika nilai ERL semakin rendah. Hasil ini membuktikan bahwa down payment berperan penting dalam mengurangi defisit, meningkatkan kemampuan kontraktor dalam menghasilkan laba bersih, namun menaikkan biaya pengembalian. Bank syariah tetap memberikan kestabilan arus kas karena tidak membebankan bunga berjalan selama pandemi, sehingga layak dipertimbangkan sebagai alternatif pembiayaan yang adaptif terhadap ketidakpastian.

DAFTAR RUJUKAN

- Buana, M. T., Halim, S., & Muhyarsyah. (2023). Analisis Faktor Eksternal Dan Internal Pembiayaan Bank Syariah Pada Sektor Konstruksi.
- Desiyanti, R. (2024). Manajemen Perbankan. Padang: LPPM Universitas Bung Hatta.
- Ervianto, W. I. (2023). Manajemen Proyek Konstruksi. Yogyakarta: ANDI.
- Finance, S. (2022, April 12). Return on Debt (ROD). Retrieved Agustus 4, 2025, from StudyFinance.com: <https://studyfinance.com/return-on-debt/>.
- Gunawan, H. (2002). Studi Komparasi Pembiayaan Proyek Konstruksi Antara Bank Syariah Dengan Bank Konvensional.
- Hakim, L. (2021). Manajemen Perbankan Syariah. Pamekasan: Duta Media.
- Indonesia, R. (2008). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867. Jakarta: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- Kusumawati, N. N., Nuryartono, N., & Beik, I. S. (2017). Analisis Pembiayaan dan Kredit Sektor Konstruksi Di Indonesia: Studi Perbankan Syariah dan Konvensional.
- Mahyuddin, Ritnawati, Rachim, F., Mursalim, E., Pandarangga, A. P., Sidiq, Y. U., & Rosytha, A. (2023). *Manajemen Proyek Konstruksi*. Bandung: Yayasan Kita Menulis.
- Rani, H. A. (2016). *Manajemen Proyek Konstruksi*. Sleman: Deepublish.
- Rusby, Z. (2017). *Manajemen Perbankan Syariah*. Pekanbaru: Pusat Kajian Pendidikan Islam UIR.
- Sulistyantoro, T. N., Nugraheni, F., & M., F. A. (2017). Pemanfaatan Pendanaan Dari Bank Syariah Untuk Analisis Perencanaan Cash Flow Optimal Pada Proyek Konstruksi.
- Warae, Y., Hartono, P. G., Suade, Y. K., Widiastuti, M. C., Rahayu, D. H., & Tinungki, G. M. (2024). *Buku Ajar Manajemen Keuangan*. Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia.
- Wibowo, A. (2025). *Manajemen Keuangan dan Akuntansi Biaya Konstruksi Proyek*. Semarang: Yayasan Prima Agus Teknik.