

Analisis Skema Pembiayaan PT X Dalam Pelaksanaan Proyek Pengeboran Air Tanah Dalam Menggunakan Bank Syariah

MUHAMMAD NAUFAL RIFQI¹, HAZAIRIN².

1. Mahasiswa, Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional, Bandung

2. Dosen, Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional, Bandung

Email : muhammadnaufal.rifqi@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis skema pembiayaan proyek pengeboran air tanah dalam pada PT X melalui bank syariah, khususnya dalam kondisi tanpa down payment (DP). Analisis dilakukan dengan membandingkan indikator keuangan berupa saldo kas akhir, Return on Equity (ROE), dan Effective Rate of Loan (ERL). Metode yang digunakan adalah studi kasus dengan menyusun simulasi cashflow proyek yang dibiayai menggunakan skema pembiayaan syariah.

Kata kunci: Bank Syariah, Saldo Kas Akhir, Return on Equity, Effective Rate of Loan.

1. PENDAHULUAN

Pembiayaan proyek konstruksi memerlukan dukungan modal kerja yang besar. Dalam pelaksanaannya kontraktor sering kali menghadapi masalah keterbatasan modal awal sehingga membutuhkan pembiayaan dari lembaga keuangan. Bank syariah menawarkan solusi alternatif melalui akad berbasis bagi hasil seperti mudharabah atau musyarakah, yang berbeda dengan sistem bunga pada bank konvensional. Keunggulan skema pembiayaan syariah terletak pada prinsip keadilan dan transparansi, di mana risiko serta keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan. Penelitian ini difokuskan pada analisis skema pembiayaan syariah tanpa down payment untuk proyek pengeboran air tanah dalam PT X, dengan indikator saldo kas akhir, ROE, dan ERL sebagai tolak ukur efektivitasnya.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis skema pembiayaan bank syariah melalui indikator saldo kas akhir, ROE, dan ERL. Analisis dilakukan menggunakan *software Microsoft Excel* sebagai alat bantu utama. Tujuan dari analisis skema pembiayaan ini adalah untuk mengetahui performa skema pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah berdasarkan saldo kas akhir, ROE, dan ERL. Beberapa komponen yang dianalisis menggunakan *software Microsoft Excel* diantaranya :

1. Jumlah Kumulatif
2. Menghitung Biaya Bagi Hasil
3. Menghitung Anggaran Akhir

4. *Return on Equity (ROE)*

5. *Effective Rate of Loan (ERL)*

3. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Hasil analisis skema pembiayaan bank syariah menggunakan bantuan *software Microsoft Excel*. Data yang dibutuhkan pada analisis ini yaitu data proyek, RAB, kurva S, data *cash in*, data *cash out*, data termin, dan ketentuan pembiayaan bank syariah.

3.1 Pengolahan Data

Termin proyek dilakukan Ketika progress pekerjaan telah mencapai 30% pekerjaan, 60% pekerjaan, 95% pekerjaan, dan 5% retensi. Berikut merupakan cara menghitung nilai termin proyek seperti yang ditunjukkan pada **Tabel 1**.

Tabel 1. Pengolahan Data Termin

Termin 1	= 25% x Nilai Kontrak dengan PPN	= Rp	2,361,649,675
Termin 2	= 30% x Nilai Kontrak dengan PPN	= Rp	2,833,979,610
Termin 3	= 40% x Nilai Kontrak dengan PPN	= Rp	3,778,639,480
Termin 4	= 5% x Nilai Kontrak dengan PPN	= Rp	472,329,935

Pengolahan data *cash out* dilakukan dengan perkalian antara kumulatif bobot rencana perbulan yang didapatkan dari kurva S dengan total anggaran bersih. Berikut adalah hasil perhitungan *cash out* per-bulan bersih dapat dilihat pada **Tabel 2**.

Tabel 2. Data *Cash Out* per-bulan Bersih

<i>Cash Out</i> per-bulan Bersih	
1	Rp 90,533,100.00
2	Rp 213,677,900.99
3	Rp 1,023,504,330.49
4	Rp 1,209,751,966.09
5	Rp 1,209,751,966.09
6	Rp 1,167,152,266.095
7	Rp 1,160,049,251.81
8	Rp 1,138,740,208.95
9	Rp 515,874,309.48

Berikut merupakan hasil analisis *cashflow* skema pembiayaan bank Syariah tanpa *down payment* dapat dilihat pada **Tabel 3**.

Tabel 3. *Cashflow* Proyek Skema Pembiayaan Bank Syariah tanpa *Down Payment*

Bulan Ke-n	<i>Cash In</i>	<i>Cash Out</i>	Saldo Kas Akhir
0	Rp 3.200.000.000	Rp 219.533.100	Rp 2.980.466.900
1	Rp -	Rp 213.677.901	Rp 2.766.788.999
2	Rp -	Rp 1.023.504.330	Rp 1.743.284.669
3	Rp -	Rp 1.209.751.966	Rp 533.532.702
4	Rp 2.361.649.675	Rp 1.424.447.391	Rp 1.470.734.986
5	Rp -	Rp 1.167.152.266	Rp 303.582.720
6	Rp -	Rp 1.417.683.762	Rp 1.719.878.568
7	Rp -	Rp 1.138.740.209	Rp 581.138.359
8	Rp -	Rp 515.874.309	Rp 65.264.050
9	Rp -	Rp 3.543.512.680	Rp 300.390.850
Retensi 12 Bulan			
12	Rp 472.329.935	Rp 42.939.085	Rp 729.781.700

Berikut adalah penjelasan mengenai perhitungan dari **Tabel 3**.

- Cash in* diperoleh dari penarikan kredit dari bank dan juga termin berkala sesuai dengan kontrak.
- Cash out* diperoleh dari data *cash out* proyek ditambah dengan biaya tambahan seperti PPN 10%, biaya administrasi sebesar Rp.1.000.000, biaya provisi 1%, dan biaya notaris 3%.

Hasil analisis skema pembiayaan menunjukkan bahwa proyek ini menghasilkan keuntungan bersih sebesar Rp729.781.700. Namun, karena menggunakan akad *mudharabah*, keuntungan tersebut tidak sepenuhnya menjadi milik pengelola proyek, melainkan akan dibagi dengan pihak bank sesuai kesepakatan bagi hasil. Bagi hasil yang digunakan pada penelitian ini yaitu 50:50, 60:40, 70:30, 80:20 (kontraktor:bank) berdasarkan asumsi realistis sesuai ketentuan umum perbankan. Berikut merupakan hasil perhitungan margin bagi hasil yang dapat dilihat pada **Tabel 4**.

Tabel 4. Hasil Perhitungan Margin Bagi Hasil tanpa *Down Payment*

Margin Bagi Hasil			
Margin 80:20	80%	Rp	583,825,360
	20%	Rp	145,956,340
Margin 70:30	70%	Rp	510,847,190
	30%	Rp	218,934,510
Margin 60:40	60%	Rp	437,869,020
	40%	Rp	291,912,680
Margin 50:50	50%	Rp	364,890,850
	50%	Rp	364,890,850

Berikut adalah hasil analisis perhitungan *return on equity* dan *effective rate of loan* skema pembiayaan bank syariah tanpa *down payment* dapat dilihat pada **Tabel 5.**

Tabel 5. Hasil Analisis Perhitungan ROE dan ERL

Bank Syariah		
Margin Bagi Hasil	ROE	ERL
50:50	0.114	0.114
60:40	0.137	0.091
70:30	0.160	0.068
80:20	0.182	0.046

$$\text{Return on Equity} = \frac{\text{Laba Bersih Kontraktor}}{\text{Total Pinjaman}}$$

$$\text{Effective Rate of Loan} = \frac{\text{Total Biaya Bagi Hasil}}{\text{Total Pinjaman}}$$

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis skema pembiayaan syariah tanpa down payment untuk proyek pengeboran air tanah dalam PT.X, disimpulkan bahwa skema ini layak dan efektif untuk diterapkan. Skema ini menghasilkan saldo kas akhir proyek yang positif sebesar Rp 729.781.700. Analisis lebih lanjut menunjukkan bahwa skema bagi hasil *mudharabah* memberikan fleksibilitas, dimana porsi bagi hasil yang lebih tinggi untuk kontraktor (misalnya 80:20) menghasilkan *Return on Equity* (ROE) tertinggi sebesar 0,182 dan *Effective Rate of Loan* (ERL) terendah sebesar 0,046. Dengan demikian, pembiayaan syariah tidak hanya menjunjung tinggi prinsip keadilan dan berbagi risiko tetapi juga mampu memberikan manfaat finansial yang kompetitif bagi kontraktor, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alternatif dibandingkan skema pembiayaan konvensional.

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur hanya milik Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kepada penulis. Tanpa pertolongan-Nya penulis tidak akan dapat menyelesaikan artikel ini dengan baik. Dan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan kepada penulis selama proses penelitian hingga penyusunan artikel. Penulis menyadari adanya kekurangan dan keterbatasan dalam penyusunan artikel ini. Maka dari itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang dapat membangun kesempurnaan artikel ini agar dapat menjadi lebih baik dan bermanfaat baik bagi penulis maupun bagi yang membaca.

DAFTAR RUJUKAN

- Ascarya. (2019). Akad dan produk bank syariah. PT RajaGrafindo Persada.
- Antonio, M. S. (2018). Bank syariah: Dari teori ke praktik. Gema Insani
- Karim, A. (2020). Ekonomi mikro Islam (Edisi Ketiga). PT RajaGrafindo Persada.
- Peraturan Bank Indonesia No. 19/10/PBI/2017 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. (2017). Bank Indonesia.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2018). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 105: Akad mudharabah.
- Sutedi, A. (2019). Hukum perbankan syariah. Sinar Grafika.
- Wiroso. (2018). Pembiayaan syariah. Institut Bankir Indonesia.