

**STUDI TINJAUAN ALTERNATIF PEMBIAYAAN PROYEK
KONSTRUKSI DENGAN KREDIT BANK UMUM NASIONAL
DAN BANK SYARI'AH**

**Immanuel S Tandirapak
NRP : 0121057**

Pembimbing : Ir. V. Hartanto, M.Sc

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
BANDUNG**

ABSTRAK

Dalam pembangunan suatu proyek konstruksi yang memerlukan sejumlah besar dana, maka persoalan pendanaan umumnya amat kompleks. Hal ini disebabkan karena upaya mendapatkan dana melibatkan banyak kegiatan, seperti melakukan negosiasi dengan calon penyandang dana. Salah satu penyandang dana yang sering membantu dalam pembangunan proyek konstruksi adalah bank, baik itu bank umum nasional maupun bank syari'ah.

Untuk pengajuan kredit atau pembiayaan pada bank umum nasional ataupun bank syari'ah, maka jangka waktu kredit disesuaikan dengan jangka waktu penyelesaian dan pembayaran proyek menurut kontrak kerja, serta disesuaikan dengan proyeksi *cash flow*, dan adanya surat pernyataan dari *bouwheer* bahwa hasil pembayaran termin akan dibukukan ke rekening debitur di Bank

Pada studi kasus penelitian dilakukan pada sebuah proyek rehabilitasi jalan yang terletak di daerah Kadipaten Palimanan, dengan biaya proyek sebesar Rp. 17.620.153.000,00, dan masa pelaksanaan proyek selama 365 hari, sedangkan bank umum nasional yang ditinjau adalah Bank BNI 46 dan bank syari'ah yang ditinjau adalah Bank BNI Syari'ah

Dalam penyusunan *cash flow*, maka diasumsikan bahwa pembayaran upah pekerjaan dan bahan akan di bayar tunai atau langsung. Setelah dilakukan penyusunan *cash flow* pada proyek tersebut, maka terdapat beberapa bulan yang mengalami *cash flow* negatif. Untuk mengantisipasi agar pekerjaan dapat terus dilaksanakan, maka pihak kontraktor dari proyek tersebut akan berusaha untuk meminjam dana kepada bank umum nasional atau bank syari'ah dengan total peminjaman sebesar Rp. 6.705.114.000,00.

Dari hasil analisis diperoleh total pengembalian pinjaman pada Bank BNI 46 sebesar Rp. 6.876.113.283,53, dan pada Bank BNI Syari'ah sebesar Rp. 6.873.058.227,50. Selisih perbedaan terhadap total pengembalian yang diterapkan oleh kedua bank tersebut adalah sebesar Rp. 3.055.056,03 atau sebesar 1,7866 %, dan berdasarkan hasil analisis statistik uji-t, maka jumlah pengembalian pinjaman yang diterapkan oleh Bank BNI 46 tidak mempunyai perbedaan yang signifikan terhadap jumlah pengembalian pembiayaan yang diterapkan Bank BNI Syari'ah.

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR	i
SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR	ii
ABSTRAK	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	2
1.3 Ruang Lingkup Pembahasan.....	3
1.4 Sistematika Penulisan.....	3
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Definisi Kredit.....	5
2.2 Tujuan dan Fungsi Kredit.....	7
2.3 Manajemen Kredit Bank Umum Untuk Pembiayaan Proyek Konstruksi.....	9
2.4 Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah Untuk Pembiayaan Proyek Konstruksi.....	13

2.5	Peranan Bank Sebagai Penyandang Dana.....	16
2.6	Manajemen Kredit Bank BNI 46 Untuk Pembiayaan Proyek Konstruksi.....	18
2.6.1	Prosedur atau Tata Cara Pengajuan Kredit	20
2.6.2	Prosedur atau Tata Cara Pengembalian Kredit	22
2.7	Manajemen Pembiayaan Bank BNI Syari'ah Untuk Pembiayaan Proyek Konstruksi.....	24
2.7.1	Prosedur atau Tata Cara Pengajuan Pembiayaan.....	27
2.7.2	Prosedur atau Tata Cara Pengembalian Pembiayaan.....	29
2.8	Analisis Statistik.....	30
2.8.1	Analisis Statistik Uji-t (<i>t-Student</i>).....	31
2.8.2	Pengujian Hipotesis Sampel Ganda.....	33

BAB 3 STUDI KASUS

3.1	Kondisi Umum Proyek.....	35
3.2	Data Proyek.....	36
3.2.1	Rencana Anggaran Biaya.....	36
3.2.2	Jadwal Pelaksanaan.....	36
3.3	Data Biaya Proyek	41
3.4	Data Bunga Pinjaman Pada Bank Umum Nasional.....	43
3.5	Data Prosedur Pengajuan dan Pengembalian Pembiayaan Pada Bank Syari'ah.....	43
3.5.1	Prosedur Pengajuan Pembiayaan.....	43
3.5.2	Prosedur Pengembalian Pembiayaan.....	46

BAB 4 ANALISIS MASALAH

4.1	Diagram Alir Penelitian.....	48
4.2	Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>) Proyek.....	50
4.3	Analisis Peminjaman Kredit Bank BNI 46.....	81
4.4	Analisis Peminjaman Pembiayaan Bank Syari'ah.....	82
4.5	Analisis Pengembalian Pinjaman Bank BNI 46.....	83
4.6	Analisis Pengembalian Pembiayaan Bank BNI Syari'ah.....	84
4.7	Analisis Hasil Penelitian.....	86
4.8	Analisis Statistik Uji-t (<i>t-Student</i>).....	87

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

5.1	Kesimpulan.....	92
5.2	Saran.....	94

DAFTAR PUSTAKA.....	95
----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	96
----------------------	-----------

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

AMDAL	= Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
F	= Jumlah uang yang harus dikembalikan (Rp.)
IMB	= Izin Mendirikan Bangunan
Km	= Satuan panjang (kilo meter)
KTP	= Kartu Tanda Penduduk
M	= Banyaknya penggandaan pertahun
N	= Lamanya periode pinjaman (tahun atau bulan)
NPWP	= Nomor Pokok Wajib Pajak
P	= Jumlah uang yang dipinjam (Rp.)
PBB	= Pajak Bumi dan Bangunan
SHM	= Sertifikat Hak Milik
SPK	= Surat Perintah Kerja
SHGB	= Sertifikat Hak Guna Bangunan
SITU	= Surat Izin Tempat Usaha
SIUP	= Surat Izin Usaha Perusahaan
STNK	= Surat Tanda Nomor Kendaraan
SIUJK	= Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi
S_p^2	= Simpangan baku dari sampel data
$S_{\bar{X}_A - \bar{X}_B}$	= Standard eror
TDP	= Tanda Daftar Perusahaan
TDR	= Tanda Daftar Rekanan

X_A	= Data pengembalian pinjaman pada Bank BNI 46 (Rp.)
X_B	= Data pengembalian pembiayaan pada Bank BNI Syari'ah (Rp.)
\bar{X}_A	= Data pengembalian pinjaman rata-rata pada Bank BNI 46 (Rp.)
\bar{X}_B	= Data pengembalian pembiayaan rata-rata pada Bank BNI Syari'ah.(Rp.)
dk	= Derajat kebebasan
i	= Tingkat suku bunga efektif per periode pinjaman (%/tahun)
m^2	= Luas
m^3	= Volume
n_A	= Jumlah data uji pengembalian pinjaman pada Bank BNI 46 (buah)
n_B	= Jumlah data uji pengembalian pembiayaan pada Bank BNI Syariah (buah)
r	= Tingkat suku bunga nominal (%/tahun)
t	= Nilai uji-t
t_α	= Nilai uji-t yang diperoleh dari tabel
α	= Tingkat resiko kesalahan
μ	= Rata-rata populasi
%X	= Persen nisbah yang dikehendaki oleh bank

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Diagram Aliran Kas Untuk Mencari Besarnya F (uang yang akan dikembalikan) Bila Diketahui Besarnya P (uang yang dipinjam) <i>{Find F given P}</i>	23
Gambar 2.2 Skema Mekanisme Pembiayaan Mudharabah.....	25
Gambar 4.1 Diagram Alir Penelitian.....	49
Gambar 4.2 Diagram Alir Kas Proyek Bulan September 2004.....	52
Gambar 4.3 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Oktober 2004.....	53
Gambar 4.4 Diagram Alir Kas Proyek Bulan November 2004.....	55
Gambar 4.5 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Desember 2004.....	57
Gambar 4.6 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Januari 2005.....	59
Gambar 4.7 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Februari 2005.....	60
Gambar 4.8 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Maret 2005.....	62
Gambar 4.9 Diagram Alir Kas Proyek Bulan April 2005.....	64
Gambar 4.10 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Mei 2005.....	66
Gambar 4.11 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Juni 2005.....	68
Gambar 4.12 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Juli 2005.....	70
Gambar 4.13 Diagram Alir Kas Proyek Bulan Agustus 2005.....	72
Gambar 4.14 Diagram Alir Kas Proyek Bulan September 2005.....	74
Gambar 4.15 Diagram Alir Kas Proyek Bulan September 2006.....	75
Gambar 4.16 Diagram Alir Kas Proyek Selama Satu Tahun.....	79

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1	Perbedaan Sistem Bunga dengan Sistem Bagi Hasil.....13
Tabel 2.2	Tingkat Suku Bunga Efektif (i) per Tahun Terhadap Tingkat Suku Bunga Nominal (r).....24
Tabel 3.1	Rencana Anggaran Biaya Pelaksanaan Proyek Rehabilitasi Jalan Kadipaten-Palimanan.....37
Tabel 3.2	Daftar Kuantitas dan Harga Pelaksanaan Proyek Rehabilitasi Jalan Kadipaten-Palimanan.....38
Tabel 3.3	Tata Cara Pembayaran Yang Dilakukan Oleh Pihak Bouwheer Kepada Pihak Kontraktor Untuk Pembiayaan Proyek.....42
Tabel 3.4	Persyaratan Umum Dalam Pengajuan Pembiayaan Pada Bank Syari'ah.....44
Tabel 4.1	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan September 2004.....52
Tabel 4.2	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Oktober 2004.....53
Tabel 4.3	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan November 2004.....54
Tabel 4.4	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Desember 2004.....54
Tabel 4.5	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Januari 2005.....57
Tabel 4.6	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Februari 2005.....59
Tabel 4.7	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Maret 2005.....61
Tabel 4.8	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan April 2005.....63
Tabel 4.9	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Mei 2005.....64
Tabel 4.10	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Juni 2005.....66

Tabel 4.11	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Juli 2005.....	69
Tabel 4.12	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan Agustus 2005.....	71
Tabel 4.13	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan September 2005.....	73
Tabel 4.14	Aliran Kas Proyek Untuk Bulan September 2006 Setelah Masa Pemeliharaan.....	74
Tabel 4.15	Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>) Proyek Selama Satu Tahun.....	76
Tabel 4.16	Jumlah Dana Yang Akan Dipinjam Kepada Bank BNI 46.....	81
Tabel 4.17	Jumlah Dana Yang Akan Dipinjam Kepada Bank BNI Syari'ah.....	82
Tabel 4.18	Jumlah Pengembalian Pinjaman Kepada Bank BNI 46.....	84
Tabel 4.19	Jumlah Pengembalian Pinjaman Kepada Bank BNI Syari'ah.....	85
Tabel 4.20	Selisih Jumlah Pengembalian Pinjaman.....	86
Tabel 4.21	Data Pengembalian Pinjaman atau Pembiayaan.....	88
Tabel 4.22	Simpangan Data Pengembalian Pinjaman atau Pembiayaan.....	89

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Rencana Anggaran Biaya Proyek.....96
Lampiran.2	Daftar Kuantitas Dan Harga.....97
Lampiran 3	Syarat-Syarat Pengajuan Kredit Pada Bank BNI 46.....100
Lampiran 4	Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Pada Bank BNI Syari'ah...101
Lampiran 5	Tabel Distribusi T.....103
Lampiran 6	Time Schedule Dan Kurva “S” Proyek.....104