

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek Konstruksi dengan segala ilmu pengetahuan dan teknologi yang dilibatkan di dalamnya, merupakan salah satu upaya manusia dalam rangka membangun kehidupannya. Sesuatu proyek merupakan upaya dengan mengerahkan sumber daya yang tersedia, yang diorganisasikan untuk mencapai tujuan, sasaran, dan harapan penting tertentu. Proyek harus diselesaikan dalam jangka waktu terbatas sesuai dengan kesepakatan. Sebuah proyek terdiri dari urutan dan rangkaian kegiatan panjang dan dimulai sejak prakonstruksi, konstruksi, kemudian sampai paska konstruksi. Didalam masa prakonstruksi ini harus memasukkan jaminan tender berupa bank garansi sebagai salah satu syarat mengikuti suatu tender. Pada tahap konstruksi, bagi kontraktor yang memenangkan tender harus menyerahkan *Performance Bond* (jaminan pelaksanaan) kepada *Owner*. Pada tahap ini ditandai dengan pembuatan *Cash Flow* (arus uang) baik *Cash Out* ataupun *Cash In*.

Sebagai pihak yang tergantung pada *termijn*/angsuran pembiayaan maka kontraktor harus memperhitungkan antara perjanjian pembayaran *termijn* dan kemampuannya dalam menyediakan modal yang cukup aman untuk menjamin kelancaran proses konstruksi, oleh sebab itu kontraktor harus memperhitungkan

modal awal dari proyek yang dimenangkannya. Beberapa alternatif penyediaan modal awal yang dapat dilakukan oleh kontraktor adalah meminjam dari bank, bekerja sama dengan investor atau menggunakan kekayaan sendiri.

Permasalahan timbul bila kontraktor tidak memiliki modal yang cukup untuk menyelesaikan proyek. Jika proyek mengalami keterlambatan maka akan mengakibatkan munculnya berbagai dampak negatif yang pada akhirnya bermuara pada kegagalan dalam mencapai tujuan dan sasaran yang dicita-citakan. Dengan demikian agar dapat menangani pelaksanaan itu, diperlukan suatu kerja sama dengan pihak lain yaitu dari bank.

Di Indonesia ada beberapa lembaga keuangan antara lain adalah Bank Konvensional dan Bank Syariah. Bank Konvensional adalah lembaga keuangan yang dalam melayani jasa simpan pinjamnya menerapkan bunga dan nasabah yang meminjam uang sudah bisa menghitung berapa imbalan bunga yang harus ia bayarkan kepada bank tempatnya meminjam. Sedangkan didalam Bank Syariah nasabah tidak mengenal imbalan berupa bunga, akan tetapi pola imbalannya adalah bagi hasil bagi resiko jadi nasabah peminjam apabila memperoleh keuntungan dalam usahanya maka ia wajib membagi keuntungan itu dengan pihak bank, sebaliknya jika merugi kerugian ditanggung bersama dengan pihak bank. Dengan demikian Bank Syariah tidak otomatis memperoleh imbalan atas dana yang dipinjamkannya. Boleh jadi bank harus turut menanggung sebagian kerugian yang diderita oleh pihak peminjam, semua itu tergantung apakah nasabah tadi beruntung ataukah merugi dalam usahanya. Besarnya porsi atas persentase bagi hasil (bagi resiko) tadi tergantung kesepakatan bersama kedua belah pihak. Dengan kata lain didalam

berhubungan simpan pinjam dana dengan Bank Syariah tidak ada kepastian membayar imbalan (bagi nasabah peminjam). Inilah yang membedakan sistem operasional Bank Syariah dari Bank-bank Konvensional yang ada selama ini. Sebagaimana diketahui bahwa dalam sistem perbankan, Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang baru karena berdiri tahun 1992. Dengan demikian sistem yang dituangkan di Bank Syariah perlu dibahas mengingat peranan dari Bank Syariah pada waktu yang akan datang, terutama sebagai salah satu bank alternatif.

1.2 Pokok Masalah

Apakah bagi kontraktor lebih menguntungkan menggunakan pinjaman (kredit) dari Bank Konvensional atau Bank Syariah untuk menutupi kekurangan dana proyek.

Permasalahan kredit bukan masalah baru bagi pengguna jasa perbankan. Istilah kredit investasi atau kredit modal kerja adalah beberapa istilah yang berhubungan erat dengan produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank-bank Konvensional.

Produk pembiayaan yang ditawarkan Bank Syariah juga ada beberapa macam, yang masing-masing memiliki karakteristik yang berbeda dengan sistem yang ditetapkan oleh Bank-bank Konvensional pada umumnya. Begitu juga Bank Syariah memiliki formulasi yang khas dalam menilai kelayakan proyek-proyek yang akan dibiayai.

Untuk menjawab masalah itu perlu diketahui aspek perbankan dalam perhitungan pemberian kredit dan pengembalian kredit.

1.3 Tujuan Pembahasan

Mengetahui pinjaman/kredit untuk proyek sehingga pendanaan menguntungkan bagi kontraktor apabila menggunakan Bank Syariah atau Bank Konvensional.

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

1. Studi ini didasarkan pada *Cash In*, *Cash Out* dan *Cash Flow*.
2. Proyek yang dibahas adalah proyek gedung Universitas Gajah Mada, yang dikerjakan kontraktor dengan sistem prestasi bulanan.
3. Produk pembiayaan Bank Konvensional yang ditinjau dibatasi pada pembiayaan modal kerja untuk kontraktor dalam melaksanakan satu proyek dengan sistem pembayaran *Bridging Loan*.
Produk pembiayaan Bank Syariah ditinjau hanya dibatasi dengan mengambil contoh pada kasus yang diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia dan BNI Syariah dengan produk pembiayaan Mudharabah
4. Perbandingan akan dilakukan pada proyek yang sama, berdasarkan kedua sistem pembiayaan yang ditinjau.
5. Sistem pembayaran dari bank berupa kredit
6. Tidak dibahas masalah hukum syariat.

1.5 Metode Penelitian

1. Studi Pustaka.

Studi pustaka dilakukan untuk menggali teori-teori yang berhubungan dengan dunia perbankan, serta hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan proyek

konstruksi. Penelaahan pada kedua masalah/bukti dan hasil pemikiran dan penelitian para ahli.

2. Studi Lapangan.

Studi lapangan dilakukan dengan pengamatan di lapangan langsung baik terhadap proyek konstruksi maupun terhadap bank yang akan memberikan kredit modal pada kontraktor. Studi ini untuk mengetahui *Cash Flow* proyek yang dikelola. Selain itu juga untuk mengetahui macam-macam kredit yang dimiliki oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah.

Pada tahap selanjutnya akan dibandingkan pembiayaan mana yang lebih menguntungkan bagi kontraktor, alat pembandingan yang digunakan adalah ERL (*Effective Rate of Loan*) dan ROE (*Return Of Equity*).

