

Analisis Komparatif Proyek Perumahan dengan Metode Pembayaran Konvensional (pada Proyek Perumahan Gunasari Asri Residence Sumedang) dan Metode Pembayaran Syariah (pada Proyek Perumahan DPS Orchid Cimahi)”

Ade Ruhiyat¹, Budi Djatmiko²

^{1,2} Magister Manajemen Inovasi, STIE STEMBI Bandung Business School

Email : aderuhiyatst@gmail.com¹, layanandjatkiko27@gmail.com²

Abstrak

Tujuan_Penelitian ini bertujuan menguji nilai efektivitas dan efisiensi proyeksi cashflow dari Metode Konvensional, metode Quick Qount dan metode Pre Cashflow Project pada perusahaan developer syariah Orchid Syariah Groups Cimahi Jawa Barat. Desain/Metode_ Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif yang merupakan salah satu metode penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung mencari sebuah makna dari data yang didapatkan dari hasil sebuah penelitian dengan pendekatan studi kasus. Temuan_Ada perbedaan yang mendasar dari metodologi cash flow antara developer syariah dan konvensional yaitu pendanaan atau modal kerja dan akad , hal inilah yang membedakan laporan nilai diperoleh bahwa metode proyeksi perhitungan keuangan meminimalisir kegagalan suatu proyek properti. Pendanaan awal, investor dan developer yang menjadi pelaksana dapat dihitung keuntungan maupun resiko yang akan diperoleh dari suatu proyek properti. Implikasi Penelitian keuangan developer biasanya berkisar antara syariah dan konvensional, pada penelitian ini melihat dari sisi proyeksi atau perkiraan cash flow yang akan diperoleh pada ketiga metode yang secara langsung dilakukan di sebuah developer syariah. Originalitas Pengumpulan data dilakukan dengan cara melakukan penelitian keuangan langsung dilapangan

Kata Kunci: *Cash Flow, Konvensional Dan Syariah, Proyeksi Keuangan Proyek*

Abstract

Objective_This study aims to examine the effectiveness and efficiency of cashflow projections from the Conventional Method, the Quick Qount method and the Pre Cashflow Project method at the sharia developer company Orchid Syariah Groups Cimahi, West Java. Design/Method_ The research methodology used in this study is a qualitative research method which is a descriptive research method and tends to seek meaning from the data obtained from the results of a study with a case study approach. Findings_There is a fundamental difference from the cash flow methodology between sharia and conventional developers, namely funding or working capital and contracts, this is what distinguishes the value report obtained that the financial calculation projection method minimizes the failure of a property project. Initial funding, investors and developers who become implementers can calculate the benefits and risks that will be obtained from a property project. Implications Financial developer research usually ranges between sharia and conventional, in this study, we look at the projections or cash flow estimates that will be obtained in the three methods that are directly carried out at a sharia developer. Originality Data collection is carried out by conducting financial research directly in the field.

Keywords: *Cash flow, conventional and sharia, project financial projection*

PENDAHULUAN

Menurut Sugiyono (2010) Kas merupakan alat pengukur dari setiap aktivitas pembiayaan dalam kegiatan pertukaran barang dan jasa. Setiap aktivitas perusahaan membutuhkan penyelesaian dengan menggunakan alat tukar. Alat tukar yang standar adalah kas, sehingga hampir semua kegiatan perusahaan melibatkan kas baik secara langsung maupun tidak langsung. Namun pos ini memberi dasar bagi pengukuran dan akuntansi untuk semua pos yang lain. Menurut Arief Sugiono, Yanuar dan Synthia yang mendefinisikan kas, kas merupakan alat pembayaran yang siap dan bebas digunakan untuk kegiatan perusahaan. Penilaian kas dan setara dengan kas adalah sebesar nilai nominal. Kas di perusahaan dapat berupa kas yang ada pada perusahaan itu sendiri (*cash on hand*) atau kas yang ada di bank (*cash in bank*).

Proyek pembangunan properti dilakukan beberapa tahapan, tahapan itu antara lain *Planning, Organizing, Actuating* dan *Controlling*. Pada tahap perencanaan, salah satu tahap yang penting adalah bagaimana mengestimasi biaya, waktu dan mutu yang tepat sehingga tujuan proyek tercapai secara efektif dan efisien. Beberapa faktor yang mempengaruhi kelancaran proyek salah satunya adalah cash flow dari suatu proyek. *Cash flow* proyek konstruksi merupakan daftar yang mencakup prakiraan (*forecast*) dari penerimaan (*cash in*) dan pengeluaran (*cash out*) proyek secara tunai (*cash*) yang akan terjadi selama proyek berjalan, agar dapat mengetahui kelebihan ataupun kekurangan dana dari waktu ke waktu, termasuk mengatasi finansial bila defisit. Untuk mendapatkan optimalisasi cash flow suatu proyek konstruksi dengan membuat rencana cash flow yaitu perencanaan penjadwalan waktu dan biaya secara tepat, hal tersebut dikarenakan optimalisasi cash flow sangat dipengaruhi oleh waktu dan biaya dimana waktu dan biaya akan berbanding lurus. Semakin lama waktu suatu proyek, maka biaya yang dikeluarkan proyek tersebut juga akan semakin besar. Membengkaknya biaya suatu proyek bisa terjadi karena beberapa hal diantaranya adalah sebagai berikut

1. Waktu pengerjaan yang molor.
2. Inflasi harga bahan dan kenaikan upah.
3. Perencanaan cash flow proyek yang tidak efektif.

Maka strategi yang dilakukan oleh developer property syariah dalam menentukan suatu project dapat menguntungkan atau tidak menguntungkan dilakukan beberapa metode diantaranya Metode Konvensional, metode Quick Count dan metode Pre Cash Flow Project, kemudian melalui metode tadi dapat dianalisa cash flow project perusahaan developer syariah sebelum dilaksanakan project sehingga dapat diketahui pemilihan metode yang digunakan dan didapat nilai efektifitas dan efisiensinya.

Cash flow atau yang juga disebut dengan arus kas adalah jumlah naik turunnya jumlah uang yang dimiliki sebuah bisnis, institusi, atau individu. Pada tingkat yang paling mendasar, kemampuan perusahaan untuk menciptakan nilai bagi pemegang saham ditentukan oleh kemampuannya untuk menghasilkan arus kas yang positif. Arus kas positif menunjukkan bahwa aset likuid perusahaan meningkat, memungkinkannya untuk melunasi hutang, berinvestasi kembali dalam bisnisnya, mengembalikan uang kepada pemegang saham, membayar biaya dan memberikan penyangga terhadap tantangan keuangan di masa depan. Perusahaan dengan fleksibilitas keuangan yang kuat dapat memanfaatkan investasi yang menguntungkan.

Dalam pelaksanaan konstruksi, arus kas begitu vital karena masalah dana tunai sering menjadi salah satu penyebab kegagalan perusahaan yang paling umum. Dimana arus kas masuk (*inflow*) tidak selalu terjadi ketika proyek memerlukan uang untuk dikeluarkan (*outflow*), hal ini diakibatkan dari sistem pembayaran yang disepakati dalam kontrak. Oleh karena itu *schedule* kerja diperlukan untuk mengatur pelaksanaan proyek sehingga *inflow* selalu dapat mencukupi *outflow* proyek. Dengan

adanya jadwal kerja, maka akan diketahui hal-hal yang berkaitan dengan *inflow* dan *outflow* proyek, seperti jadwal pembayaran kontrak yang akan menjadi sumber *inflow* bagi pelaksana proyek.

Pada penelitian kali ini akan dibahas perbandingan antara perencanaan cash flow proyek dengan menggunakan metode Pra Cash Flow Proyek, Metode Quick Count Dan Proyeksi Keuangan Proyek Konvensional. Metode Pra Cash flow Proyek adalah sebuah metoda perencanaan awal yang akan menghitung nilai cash flow proyek pada sebuah proyek pembangunan khususnya proyek pembangunan properti. Cash flow dari suatu pelaksanaan proyek didefinisikan sebagai daftar dari penerimaan dan pengeluaran uang kas kontraktor dalam suatu proyek konstruksi, dimana dengan adanya *cash flow* dapat diketahui jumlah nominal uang kas proyek pada saat tertentu dan ini biasanya disebut dengan *cash flow proyek*

Pra Cash Flow Project adalah suatu metoda perhitungan keuangan proyeksi awal sebuah project pembangunan properti. *Pra Cash Flow Project* diambil dari kata *Cash flow Project*, yang berarti analisa perhitungan. *Pra Cash Flow Project* dilakukan di awal perhitungan sebuah proyek. Kesuksesan sebuah proyek konstruksi dapat dinilai dari dua kriteria utama, yaitu ketepatan waktu dan efisiensi biaya. Untuk mengkaji keduanya, kontraktor perlu menyusun perencanaan jadwal dan aliran kas proyek dengan menggunakan diagram bar chart dan diagram *cash flow*. (Resela, et al, 2016)

Menurut Sunarto (2018) *Metode Quick count* adalah perhitungan cepat pada awal proyek, secara teoritis perhitungan ini baku digunakan di developer property syariah. Perhitungan ini merupakan langkah awal dalam melihat cash flow suatu proyek dalam jangka waktu tertentu, sehingga dapat diketahui beberapa nilai yang akan menjadi perhitungan berikutnya.

Proyeksi keuangan proyek konvensional adalah perhitungan awal sebuah proyek properti. Ini ditandai dengan permodalan dari perbankan. Proyeksi kas sangat penting karena mencerminkan keluar masuknya uang dan pada akhirnya menunjukkan apakah investasi ini layak dikerjakan. Hal-hal yang diteliti antara lain adalah kewajaran investasi awal, kewajaran hasil dari keluar masuknya kas, besarnya profit atau keuntungan.

METODE

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif yang merupakan salah satu metode penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung mencari sebuah makna dari data yang didapatkan dari hasil sebuah penelitian dengan pendekatan studi kasus. Studi kasus berasal dari terjemahan dalam bahasa Inggris "*A Case Study*" atau "*Case Studies*". Kata "*Kasus*" diambil dari kata "*Case*", diartikan sebagai 1). "*instance or example of the occurrence of sth.*, 2). "*actual state of affairs; situation*", dan 3). "*circumstances or special conditions relating to a person or thing*". Secara berurutan artinya ialah 1). contoh kejadian sesuatu, 2). kondisi aktual dari keadaan atau situasi, dan 3). lingkungan atau kondisi tertentu tentang orang atau sesuatu.

Dari penjabaran definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa studi kasus ialah suatu serangkaian kegiatan ilmiah yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam tentang suatu program, peristiwa dan aktivitas, baik pada tingkat perorangan, sekelompok orang, lembaga, atau organisasi untuk memperoleh pengetahuan mendalam tentang peristiwa tersebut. Menurut Raharjo et al (2017), peristiwa yang dipilih yang selanjutnya disebut kasus adalah hal yang aktual (*real-life events*), yang sedang berlangsung, bukan sesuatu yang sudah lewat.

Tempat penelitian dilakukan di PT. Isa Hira Jarisu Jl. Curug Agung RT.003 RW.007 Ds. Kertajaya Kec. Padalarang Kabupaten Bandung Barat dan di Royal Orchid Syariah Groups yang merupakan Group pengembang perumahan yang memiliki tagline #TanpaBank #TanpaRiba #TanpaDenda dan #TanpaSita. Didirikan pada tahun 2016 di Bandung, dengan alamat di Jln Reog 01 No. 1, Bandung.

Waktu yang dilakukan untuk penelitian ini yaitu dari tanggal 19 maret 2021 sampai dengan 11 juli 2021. Pada saat penelitian berbarengan dengan pandemi covid 19 yang melanda dunia yang tentunya berimbas pada dunia usaha tanpa terkecuali pada pemasaran Royal Orchid property syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perbedaan dari ketiga metode perhitungan ini dijelaskan pada tabel dibawah ini:

Tabel 1 Subjek perilaku perbankan yang menjadi acuan penelitian

subyek	Proyeksi Keuangan Konvensional	Metode Quick Count	Metode Pra Cash Flow Proyek
pendanaan	Bank 80 %	Syrkah	Syrkah
penjadwalan	Terjadwal	Terjadwal	Terjadwal
pelaksanaan	Proyeksi dan pelaksanaan	proyeksi	Proyeksi dan pelaksanaan
akad	Non syariah	syariah	syariah

Sumber : data olahan literatur

Tabel 2. Keterangan perbedaan proyek perumahan DPS Orchid Cimahi dan Perumahan Gunasari Asri Residence Sumedang

No.	Properti Syariah Perumahan DPS Orchid Cimahi	Properti Konvensional Perumahan Gunasari Asri Residence Sumedang	Keterangan
1.	Menggunakan sistem <i>booking fee</i>	Menggunakan sistem <i>booking fee</i>	booking fee menjadi bukti keseriusan pembeli untuk membeli rumah berhak memilih kavling dan pengembang (developer) wajib memblokir kavling tersebut ketika ada penawaran dari pihak lain. jika nantinya calon pembeli membatalkan pembeliannya. Sebagai konsekuensinya, booking fee tersebut nantinya akan hangus dan menjadi hak developer.
2.	Pelaksanaannya sesuai prinsip syariah	Pelaksanaannya konvensional	Prinsip – prinsip transaksi yang dilakukan mengikuti aturan syariah dan konvensional
3.	Akad Istishna'	Akad Kredit	Akad atau transaksi jual beli yang berlangsung
4.	Tidak melibatkan pihak bank	Melibatkan pihak bank	Transaksi yang dilakukan pada point ini melibatkan pihak ke – 3 yaitu bank atau tidak
5.	Sertifikat rumah tidak menjadi jaminan (agunan)	Sertifikat rumah menjadi jaminan (agunan)	Rumah yang ditransaksikan menjadi jaminan atau tidaknya suatu transaksi
6.	Tidak ada bunga bank	Ada bunga bank	Bunga bank adalah bunga yang dikenakan kepada konsumen dalam pembayaran transaksi rumah

No.	Properti Syariah Perumahan DPS Orchid Cimahi	Properti Konvensional Perumahan Gunasari Asri Residence Sumedang	Keterangan
7.	Tidak ada sita	Ada sita	Sita adalah tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat (harta sengketa) secara paksa berada dalam penjagaan yang dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau Hakim
8.	Tidak ada denda	Ada denda	Denda adalah bentuk hukuman yang melibatkan uang yang harus dibayarkan dalam jumlah tertentu
9.	Tidak ada asuransi	Ada asuransi	Asuransi menjadi salah satu aspek yang diwajibkan oleh pengembang properti konvensional demi memberikan jaminan keamanan kepada para pemilik properti. Namun, dalam bisnis properti syariah, asuransi memiliki risiko riba dan judi yang diharamkan dalam Islam.
10.	Pasti <i>indent</i>	<i>Indent</i> dan tersedia unit rumah	Ketersediaan unit rumah
11.	No BI Ceking	BI Ceking	BI Checking sendiri merupakan Informasi Debitur Individual (IDI) Historis yang mencatat lancar atau macetnya pembayaran kredit (kolektibilitas). BI Checking dulunya adalah salah satu layanan informasi riwayat kredit dalam Sistem Informasi Debitur (SID), di mana informasi kredit nasabah tersebut saling dipertukarkan antar-bank dan lembaga keuangan
12.	Hanya dua unsur penjual (developer) dan pembeli	Penjual (developer), pembeli, bank, notaris	Pihak – pihak yang bertransaksi

Sumber : data olahan literatur

Pendanaan atau Sumber Modal

Dari ketiga metode diatas, jika dilihat dalam perspektif modal awal maka dapat disimpulkan sebagai berikut

1. Metode Proyeksi Keuangan Konvensional

Pendanaan bisa diajukan oleh developer untuk membiayai pembangunan proyek dan atau bantuan pembiayaan untuk konsumen. Pembiayaan untuk developer lebih dikenal dengan nama Kredit Yasa Griya (KYG). Ini khusus produk Bank Tabungan Negara (BTN), atau Kredit Konstruksi, Kredit Modal Kerja, Kredit Multi Guna dan lain-lain, untuk bank lain. Yang selanjutnya pembiayaan untuk konsumen tenar dengan nama Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dana yang diberikan adalah 80% dari nilai proyek sehingga sisanya bisa dari perusahaan. Metode proyeksi keuangan konvensional ada 2 pembiayaan

- a. Tanah, Biaya Pembebasan Tanah Sepenuhnya Dana Dari Developer

- b. Biaya konstruksi 80% dari kredit perbankan dan 20% dari developer, down payment, cash keras konsumen dan cicilan yang berjalan.

Dengan adanya sumber dana dari perbankan menjadikan metode ini dapat dengan leluasa merencanakan pembangunan unit properti tanpa terganggu dengan likuiditas keuangan yang ada. Kekurangannya yaitu stigma riba untuk kalangan kaum muslimin tertentu dapat menjadi halangan dalam penjualan unit properti.

Alokasi dana proyek metode proyeksi keuangan konvensional, biaya konstruksi 80% dari kredit perbankan dan 20% dari developer, down payment, cash keras konsumen dan cicilan yang berjalan.

2. Metode Quick Count

Quick count adalah perhitungan cepat pada awal proyek, dalam proyek properti syariah metode ini biasa digunakan sehingga modal awal biasanya berasal dari syirkah. Perhitungan dengan metode quick count ini hanya sebuah proyeksi sehingga tidak bisa digunakan pada proyek pembangunan real atau mencari perhitungan yang detail. Menurut Sunarto (2018) Metode ini mencari gambaran besar akan sebuah proyek yang akan berjalan, hal ini penting dilakukan karena mampu menjelaskan analisa proyek yang akan dijalankan, apakah menguntungkan atau rugi. Metode Quick Count sama seperti metode Free Cash Flow Project bersumber syirkah mudharabah dimana kerja sama antara investor dan operator pengelola yang disebut developer dengan ketentuan 100% tanah dari investor dan biaya pendanaan 100% dari down payment, cash keras konsumen dan cicilan yang berjalan. Kesulitan yang dimiliki pun sama dengan metode Pra Cash Flow Project yaitu tingkat likuiditas keuangan yang sepenuhnya bergantung pada konsumen.

Alokasi dana proyek Metode Quick Qount diperoleh dari alokasi down payment, cash keras konsumen dan cicilan yang berjalan digunakan untuk membiayai proyek pembangunan unit.

Perbedaan antara Metode Quick Qount dan Metode pra cash flow proyek terletak pada perhitungan keuangan, untuk Metode Quick Qount perhitungan tidak secara spesifik misalkan nilai IRR, Nilai NPV, Nilai ROI, Return On Investment (ROI) atau perhitungan analisa kelayakan bisnisnya tidak dihitung secara menyeluruh. Berbeda dengan Metode pra cash flow proyek yang dihitung segala analisa kelayakan bisnisnya dan juga biaya – biaya yang akan dikeluarkan selama proyek berlangsung.

3. Metode pra cash flow proyek

Metode pra cash flow project adalah metode perhitungan analisa cash flow yang dilakukan di awal project, ini juga sebagai analisa suatu project pembangunan properti. Menurut Sunarto (2018) pada pembangunan properti syariah yang permodalan awalnya menggunakan sistem syirkah ini cocok digunakan karena modal awal suatu pembangunan property syariah biasanya mengandalkan kerjasama antara 2 pihak atau lebih yang tidak melibatkan perbankan . Kritik terhadap likuiditas keuangan properti syariah bisa diselesaikan pada metode ini, yaitu dengan berbagi permodalan seperti yang dilakukan di Royal Orchid Cimahi, dimana sistem permodalannya menggunakan sistem syirkah mudharabah. Kerja sama antara investor dan Operator pengelola yang disebut developer dengan ketentuan 100% tanah dari investor, yaitu dari down payment, cash keras konsumen dan cicilan yang berjalan. Kesulitan metode ini dalam hal pendanaan awal adalah biaya pembangunan unit hanya bersumber dari dana konsumen meliputi down payment, cash keras konsumen dan cicilan yang berjalan. Jika penjualan mengalami penurunan maka likuiditas keuangan akan terganggu sehingga proyek pembangunan akan terhenti, untuk itu dengan sistem syariah dimana proses pembiayaan tanpa melibatkan bank menjadi nilai jual dan dapat mendongkrak penjualan. Pada penulisan laporan cash flow metode free cash flow project, proyeksi kebutuhan dana proyek dilakukan berdasarkan data proyek dengan proyeksi penjualan yang akan diperoleh.

Alokasi dana proyek metode Pra Cash Flow Project, sumber dana yang diperoleh down payment, cash keras konsumen dan cicilan yang berjalan digunakan untuk membiayai proyek pembangunan unit.

4. Penjadwalan

Dari ketiga metode penjadwalan proyek dibuat dan ditetapkan sebelum proyek dimulai, pentingnya melakukan penjadwalan proyek ini dapat mengakibatkan beberapa hal diantaranya (Suparno:2019):

- a. Jika biaya proyek berkurang sementara waktu pelaksanaan direncanakan tetap, maka secara otomatis anggaran belanja material akan dikurangi dan mutu pekerjaan akan berkurang, akibatnya secara umum proyek rugi.
- b. Jika waktu pelaksanaan terlambat, sementara tidak ada rencana penambahan anggaran, maka mutu pekerjaan juga akan berkurang, akibatnya secara umum proyek rugi.
- c. Jika mutu ingin dijaga, sementara waktu pelaksanaan terlambat, maka akan terjadi peningkatan anggaran belanja, akibatnya secara umum proyek juga rugi.

5. Pelaksanaan

Metode pelaksanaan proyek konstruksi pada hakekatnya adalah penjabaran tata cara dan teknik-teknik pelaksanaan pekerjaan, yang merupakan inti dari seluruh kegiatan dalam sistem manajemen konstruksi.

Metode pelaksanaan proyek konstruksi merupakan kunci untuk dapat mewujudkan seluruh perencanaan menjadi bentuk bangunan fisik. Pada dasarnya metode pelaksanaan konstruksi merupakan penerapan konsep rekayasa berpijak pada keterkaitan antara persyaratan dalam dokumen pengadaan, keadaan teknis dan ekonomis yang ada di lapangan, dan seluruh sumber daya termasuk pengalaman kontraktor. Kombinasi dan keterkaitan ketiga elemen secara interaktif membentuk kerangka gagasan dan konsep metode optimal yang diterapkan dalam pelaksanaan konstruksi (I Ketut Nudja :2016).

6. Akad

Secara Bahasa, akad (al-'aqdu) berarti ikatan (ar-rabthu), penetapan (al-ihkam), penguatan (at-taqwiyah). Jadi aqad adalah mengaitkan dua kehendak (ijab dan qabul) (Nurlailiyah :2019). Metode quick count dan pre cash flow akad yang digunakan adalah syariah islam, yaitu perjanjian jual beli dengan berlandaskan ketentuan – ketentuan syariat islam, akad disini akan menghasilkan konsepsi akad bisnis properti syariah yang justru menjadi branded. "Tanpa Bank, Tanpa Riba, Tanpa Denda, Tanpa Sita, tanpa BI checking dan Tanpa Akad Bermasalah" kemudian menjadi tagline dan diferensiasi produk yang kuat. Untuk metode konvensional umumnya dilakukan akad non syariah yaitu semacam perjanjian jual beli umum saja.

7. Perhitungan keuangan

a. Harga jual

Metode Pre Cash Flow Project, Rp. 884.931.791 untuk type 83/120 dan kopetitor Rp. 950.000.000 selisih Rp. 65.068.209,- atau 6,85 %

Metode Quick Qount, Rp. 883.850.000,00 untuk type 83/120

Metode Proyeksi keuangan konvensional, Rp.950.000.000 untuk Type 70/120

b. Nilai ROE

Untuk mengukur rasio profitabilitas bank, biasanya menggunakan dua rasio utama yaitu Return on Equity atau ROE dan Return On Assets atau ROA. Dalam menghitung rasio profitabilitas dengan cara membandingkan Laba (setelah pajak) dengan Modal (Modal Inti) dikalikan 100%, maka hasilnya dalam bentuk persen (%), ini untuk perhitungan ROE.

ROE atau return on equity adalah salah satu unsur penting demi mengetahui sejauh mana suatu bisnis mampu mengelola permodalan dari para investornya. Apabila perhitungan ROE-nya makin besar, maka reputasi perusahaan pun meningkat di mata pelaku pasar modal

$$\text{Rumus ROE} = (\text{Omzet} - \text{Biaya}) / \text{Modal}$$

atau

$$\text{Rumus ROE} = \text{Pendapatan Bersih (Net Income)} / \text{Modal}$$

$$\text{Nilai ROE Metode pra cash flow project} =$$

$$= 47.723.516.895 / 4.137.967.750$$

$$= 11,5$$

$$\text{Nilai ROE Metode Proyeksi keuangan konvensional} =$$

$$= 50.819.249.550 / 4.957.967.750$$

$$= 10,825$$

Dalam profit sharing Metode Pre Cash Flow Project dan Metode Quick Count yaitu Perhitungan Share Investasi dan sharing profit adalah sebagai berikut

Share investasi 100% diperuntukan untuk operator / developer dan sharing profit operator / developer 40% dan investor 60% dengan perhitungan sebagai berikut

- Laba untuk developer Rp. 26.247.934.292
- Laba untuk developer x 60 % = Rp. 26.247.934.292 x 40%
 - = Rp. 10,499,173,717
- Laba untuk developer x 40 % = Rp. 26.247.934.292 x 60%
 - = Rp. 15.748.760.575

Tabel 2. perbandingan Modal dasar, ROI, Roe dan Laba

No	Subject	Metode pra cash flow project	Metode Proyeksi keuangan konvensional
1	type	83/120	70/120
2	Modal dasar developer	4.137.967.750	4.957.967.750
3	Laba keseluruhan (developer dan investor)	47.723.516.895	50.819.249.550
4	Laba Developer (40%)	47.723.516.895 (15 tahun)	50.819.249.550 (15 tahun)
5	ROI	49%/ tahun	85.59 % / tahun
6	ROE	11,5	10,25

Sumber : data olahan keuangan Orchid

Dari tabel dapat di jelaskan bahwa

1. Modal awal yang diperlukan Metode pra cash flow project lebih kecil dari Metode Proyeksi keuangan konvensional yaitu Rp. 4.137.967.750 dan Rp. 4.957.967.750,
2. ROI adalah rasio antara keuntungan atau kerugian dari suatu investasi berbanding dengan jumlah uang yang diinvestasikan. Dengan nilai ROI Metode pra cash flow project adalah 49% / tahun dan Metode Proyeksi keuangan konvensional 85.598 % / tahun tidak menunjukkan metode Metode Proyeksi keuangan konvensional lebih menguntungkan karena harus membayar bunga bank yang besarnya antara 12.5% sampai dengan 13,5% per tahun dengan biaya provisi jika di setuju sebesar 1%.

3. ROE merupakan perhitungan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dengan menggunakan modal sendiri dan menghasilkan laba bersih yang tersedia bagi pemilik atau investor. Dari tabel 2 nilai ROE tidak berbeda jauh, ini menandakan *Metode pra cash flow project* menguntungkan dan prospektif

SIMPULAN

Pertama, modal awal adalah hal yang fundamental dalam membangun bisnis properti. Dalam sistem konvensional modalnya adalah 80% nilai proyek di peroleh dari Bank dengan nama Kredit Yasa Griya (KYG). Ini khusus produk Bank Tabungan Negara (BTN), atau Kredit Kontruksi, Kredit Modal Kerja, Kredit Multi Guna dan lain-lain, sehingga sisanya bisa dari perusahaan atau developer, developer properti syariah permodalan bukan dari perbankan melainkan melalui system syirkah yaitu sebuah system kerja sama permodalan dalam Islam. Begitu juga di developer properti syariah Royal Orchid Syariah Cimahi Jawa Barat, permodalannya berdasarkan sistem syirkah mudharabah, nilai modal awal yang diperlukan metode pra cash flow project lebih kecil dari metode proyeksi keuangan konvensional masing - masing Rp. 4,9 milyar rupiah dan jika dilihat dari kemudahan dalam berinvestasi jauh lebih menguntungkan dan aman. Lebih menguntungkan, karena developer atau pelaksana secara real mengeluarkan modal awal kecil dan nilai Rp. 4.137.967.750 itu adalah nilai yang diperoleh dari konsumen melalui downpayment, cicilan dan cash keras. Berbeda dengan Metode Proyeksi keuangan konvensional PT. Isa Hira Jarisu yang nilainya Rp. 4.957.967.750, itu adalah dana perbankan 80% dan dana developer 20%

Kedua, perhitungan cash flow dapat di proyeksikan sejak awal sehingga proses pembangunan dapat dirancang sedemikian rupa sesuai dengan planning pembangunan.

Ketiga, perhitungan cash flow dilakukan dalam 3 metode diantaranya metode Proyeksi Keuangan Konvensional, Metode Quick Count dan Metode Pra Cashflow Project

Keempat, ROI adalah rasio antara keuntungan atau kerugian dari suatu investasi berbanding dengan jumlah uang yang diinvestasikan. Nilai ROI metode pra cash flow project adalah 49% / tahun sehingga share profitnya besar karena hanya dibagi antara investor dan developer yaitu Share investasi 100% diperuntukan untuk operator / developer dan sharing profit operator / developer 60% dan investor 40% dengan perhitungan sebagai berikut :

- Laba keseluruhan = Rp. 47.723.516.895
- Laba untuk developer x 60 % = Rp. 47.723.516.895 x 60%
= Rp. 28.634.110.137
- Laba untuk investor x 40 % = Rp. 47.723.516.895 x 40%
= Rp. 19.089.406.758

Nilai ROI Metode Proyeksi keuangan konvensional 85.598 % / tahun akan tetapi metode Metode Proyeksi keuangan konvensional harus membayar bunga bank yang besarnya antara 12.5% sampai dengan 13,5% per tahun dengan biaya provisi jika di setuju sebesar 1%.

Kelima, berdasarkan analisa perhitungan, metode Pre Cashflow Project lebih efisien ketika digunakan diproyek properti Royal Orchid Syariah Cimahi Jawa Barat. Nilai ROE yang merupakan perhitungan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dengan menggunakan modal sendiri dan menghasilkan laba bersih yang tersedia bagi pemilik atau investor, nilai ROE nya tidak berbeda jauh ini yaitu 11,5 sedangkan metode Proyeksi Keuangan Konvensional bernilai 12,8 menandakan Metode pra cash flow project menguntungkan dan prospektif

Keenam, dalam sistem metode perhitungan metode Pre Cashflow Project, umumnya developer properti yang menggunakan sistem syariah khususnya Royal Orchid Syariah Cimahi Jawa Barat terdapat kelemahan yang diperoleh yaitu dapat dilihatnya beberapa perhitungan diantaranya :

1. Liquiditas keuangan tidak banyak.
2. Down payment nilainya menjadi besar karena sebagai modal awal
3. Cicilan perumahannya menjadi besar.

Ketujuh, keunggulan dari metode perhitungan metode Pre Cashflow Project yaitu metode ini lebih aman karena jika mengalami kegagalan investasi, aset tanah tetap ada dan tidak meninggalkan utang, berbeda dengan metode Proyeksi Keuangan Konvensional sebelum unit terjual developer harus membayar cicilan perbankan ditambah dengan modal antara 12,5% sampai dengan 13,5%.

DAFTAR PUSTAKA

- Dhaniswara, Harjono, K, 2016, Hukum Properti, Pusat Pengembangan Hukum Dan Bisnis Indonesia, I Ketut Nudja S, (2016), "Perencanaan Metode Pelaksanaan Pekerjaan Bangunan Atas Jembatan Yeh Panahan", Paduraksa Di Kabupaten Tabanan , Volume 5 Nomor 1, Juni 2016, Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Warmadewa
- Nurlailiyah, A Sholihah , dan Suhendar, F, Ramadhan, 2019, "Konsep Akad Dalam Lingkup Ekonomi Syariah" Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Gunung Djati Bandung, Jurnal Ilmiah Indonesia p-ISSN: 2541-0849 e-ISSN : 2548-1398 Vol. 4, No. 12 Desember 2019
- Rahardjo, Mudjia, 2017, "Studi Kasus Dalam Penelitian Kualitatif: Konsep Dan Prosedurnya", Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
- Resela, Iрпиена, dan Alifen , S, Ratna , Herry P. Chandra, (2016) 'model proyeksi dan optimalisasi cash flow multi proyek', Dimensi Utama Teknik Sipil, Vol.3, No.2, Oktober 2016, Teknik Sipil Universitas Kristen Petra
- Sugiono, Arief, 2010, Akuntansi dan Pelaporan Keuangan, Grasindo
- Sunarto, Agus (2018) 'efektifitas bisnis properti dengan akad mudharabah di ahsana property syariah'. Masters thesis, IAIN KUDUS
- Suparno, 2016, "Perencanaan Dan Penjadwalan Proyek Pada Pembangunan Gedung", jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Semarang
- Tanjung, A, A, 2021 " Ini Dia Pembiayaan Perbankan untuk Developer dan Konsumen", melalui, <https://asriman.com/>, (8/4/2021)