

## ANALISIS KELAYAKAN BISNIS RESTO BEBEK GORENG GURIH MELALUI PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

**Raden Bambang Budhijana**

Management Department - Indonesia Banking School  
e-mail: [r.bambang.budhijana@ibs.ac.id](mailto:r.bambang.budhijana@ibs.ac.id)

**Dikdik Saleh Sadikin**

Accounting Department - Management Department - Indonesia Banking School  
e-mail: [dikdik.sadikin@ibs.ac.id](mailto:dikdik.sadikin@ibs.ac.id)

### Abstrak

Industri restoran dan/rumah makan hingga saat ini masih diyakini sebagai salah satu bentuk usaha ekonomi yang memiliki prospek cukup bagus, bahkan dalam kondisi krisis sekalipun. Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana seperti pengusaha warung rumah makan *franchise* resto bebek goreng gurih agar mampu mendirikan usahanya. Penelitian ini menggunakan Bank Syariah dan usaha rumah makan resto bebek goreng gurih sebagai satu unit objek penelitian. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses persetujuan proposal pembiayaan Bank Syariah meliputi: Prosedur dalam mendapatkan pembiayaan yaitu penawaran pembiayaan, permohonan pembiayaan, perjanjian pembukaan rekening nasabah, penandatanganan akad, pembukaan rekening nasabah, persetujuan dan pencairan. faktor yang mempengaruhi persetujuan proposal pembiayaan di antaranya adalah perlengkapan dokumen, karakter, kapasitas/kemampuan, modal, jaminan, kondisi ekonomi.

**Kata kunci:** Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Index.

### Abstract

*The restaurant and / restaurant industry is still believed to be a form of economic business that has quite good prospects, even in crisis conditions. Sharia banks are financial institutions whose main business is to provide financing to customers who need funds such as restaurant entrepreneurs franchised savory fried duck restaurants in order to be able to establish their business. This study used Sharia Banks and savory fried duck restaurants as unit of the research object. This research is a qualitative and quantitative research with a descriptive approach. The results showed that the approval process for Sharia Bank financing proposals includes: Procedures for obtaining financing, namely financing offers, financing applications, customer account opening agreements, signing contracts, opening customer accounts, approval and disbursement. factors affecting the approval of financing proposals include document equipment, character, capacity/ability, capital, guarantees, economic conditions.*

**Keywords:** Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Index.

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Industri restoran dan/rumah makan hingga saat ini masih diyakini sebagai salah satu bentuk usaha ekonomi yang memiliki prospek cukup bagus, bahkan dalam kondisi krisis sekalipun. Menurut berbagai pihak yang kompeten, sukses usaha di bidang pelayanan makanan bukan hanya memberikan rasa makanan yang enak saja tetapi agar dapat berkembang suatu bisnis harus selalu melakukan pengembangan dan membangun strategi pemasaran, khususnya dalam hal segmentasi dan *targeting*.

Banyak faktor yang mempengaruhi keberhasilan bisnis restoran dan/rumah makan tersebut, namun secara umum faktor yang paling menonjol dalam bisnis tersebut adalah rasa (*taste*) dan lokasi. Beberapa faktor lainnya yang tidak kalah pentingnya dalam menentukan keberhasilan usaha yang harus diperhatikan para pelaku yang bergerak di bidang ini, yaitu: komitmen dan fokus usaha.

Warung/Resto Bebek Goreng Gurih yang muncul dan berkembang pesat di tengah masyarakat/warga dengan budaya dan sosial-ekonominya yang tidak jauh berbeda, maka info analisis bisnis perlu didorong untuk membangun usaha yang sama berupa usaha *franchise* (waralaba) tersebut.

Dengan tersedianya rumah makan yang layak di sekitar lokasi usaha, maka karyawan-karyawan dan warga sekitar dapat menikmati sajian dan pelayanan di rumah makan yang layak dengan harga sangat sangat terjangkau. Hal ini akan berdampak positif bagi karyawan dan perusahaan, karena mereka tidak perlu jauh jauh mendapatkan makanan dan tempat yang layak. Diharapkan para karyawan biar lebih hemat waktu, serta meningkatkan produktivitasnya. Selain itu, dengan berdiri dan berkembangnya usaha ini, maka akan menyerap tenaga kerja, dan mengurangi pengangguran.

Konsep bisnis waralaba (*franchise*) akhir-akhir ini telah menjadi salah satu trendsetter yang memberi warna baru dalam dinamika perekonomian Indonesia. Setidaknya dalam tiga tahun terakhir, animo masyarakat Indonesia terhadap munculnya peluang usaha waralaba sangat signifikan. Animo ini terefleksi pada dua cermin yakni: jumlah pembeli waralaba dan jumlah usaha (*business opportunity*) yang terkonsentrasi menjadi waralaba.

*Franchise* sendiri berasal dari bahasa latin yakni *francorum rex* yang artinya “bebas dari ikatan”, yang mengacu pada kebebasan untuk memiliki hak usaha. Pengertian *Franchising* (Perawalabaan) sendiri adalah perikatan dimana salah satu pihak diberikan hak untuk memanfaatkan dan atau menggunakan hak atas kekayaan intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yang dimiliki pihak lain dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan dalam rangka penyediaan dan atau penjualan barang atau jasa (Informasi Waralaba, Direktorat Jenderal Perdagangan, 2020).

Secara sederhana, benang merah waralaba adalah penjualan paket usaha komprehensif dan siap pakai yang mencakup merek dagang, material dan pengelolaan manajemen yang melibatkan pemberi waralaba (*franchisor*) dan penerima waralaba (*franchisee*) yang memerlukan pendanaan bisnis. Bank syariah salah satu bank yang peduli dengan perkembangan pengusaha kecil (termasuk pengusaha rumah makan) juga telah mengembangkan suatu konsep bisnis yang diharapkan mampu untuk membantu pengusaha mikro dalam hal ini pengusaha warung rumah makan *franchise resto Bebek Goreng Gurih* agar mampu mendirikan usaha dan bahkan melebarkan pangsa pasar.

Bank syariah memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk melaksanakan kegiatan usaha, di mana bank syariah memberikan modal dan nasabah menjalankan usahanya.

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariah Islam dan dasar operasionalnya menggunakan prinsip bagi hasil. Prinsip bagi hasil merupakan karakteristik umum dan landasan dasar bagi operasional bank syariah secara keseluruhan. Berbeda dengan pembiayaan menggunakan sistem bunga yang diterapkan oleh bank konvensional, pembiayaan dengan sistem bagi hasil lebih memberikan citra keadilan (Antonio, 2001).

### **Peran Perbankan Syariah Dalam Perekonomian**

Menurut Iska, Syukri (2012) Saat ini peranan bank sangat mendukung kemajuan “urusan pembayaran, perdagangan dan pembangunan ekonomi” karena ia berperan untuk mengumpulkan dana (tabungan) dan menjadi sumber pembayaran modal (kredit) kepada perusahaan. Bank sebagai pihak manajemen pembayaran mendorong kemajuan perdagangan *barter* kepada perdagangan uang seterusnya kepada perdagangan kredit, sehingga pembangunan ekonomi semakin maju bahkan bank boleh dikatakan sebagai jantung dan perekonomian yang harus dimanfaatkan oleh setiap perusahaan, jika perusahaan ingin maju.

Sejauh ini pihak bank telah menempatkan diri pada sumber kehidupan ekonomi dunia usaha. Hal ini dikarenakan bank bertanggung jawab mengumpulkan dana dan memberikan kredit atau pembiayaan, mengeluarkan uang kartal (kertas) dan uang giral (cek), mengefektifkan penggunaan uang dan alat kebijaksanaan moneter (keuangan) pemerintah dalam mengatasi persoalan keuangan negara.

Kepentingan dan kedudukan bank dalam perekonomian negara bergantung kepada kemajuan bank itu sendiri. Semakin berkembang bank di sebuah negara, maka semakin baik kehidupan perekonomian negara tersebut. Kenyataannya, sejauh ini manusia tidak bisa lagi melepaskan diri dari berhubungan dengan bank untuk mengatur perekonomian yang benar. Perusahaan diharuskan untuk memanfaatkan pelayanan bank dalam kegiatan operasional usahanya jika perusahaan tersebut ingin maju. Secara tegas dapat dinyatakan sulit bagi suatu perusahaan atau negara akan maju jika tidak mendapat dukungan yang baik dari bank (Iska, Syukri 2012).

Masyarakat di negara maju dan berkembang sangat membutuhkan bank sebagai tempat untuk melakukan transaksi keuangannya. Mereka menganggap bank merupakan lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan. Aktivitas keuangan yang sering dilakukan masyarakat di negara maju dan negara berkembang antara lain aktivitas penyimpanan dan penyaluran dana.

Di negara maju, bank menjadi lembaga yang sangat strategis dan memiliki peran penting dalam perkembangan perekonomian negara. Di negara berkembang, kebutuhan masyarakat terhadap bank tidak hanya terbatas pada penyimpanan dana dan penyaluran dana saja, akan tetapi juga terhadap pelayanan jasa yang ditawarkan oleh bank.

Bank dapat menghimpun dana masyarakat secara langsung dari nasabah. Bank merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Di sisi lain, bank berperan menyalurkan dana kepada masyarakat. Bank dapat memberikan pinjaman kepada masyarakat yang

membutuhkan dana. Masyarakat dapat secara langsung mendapatkan pinjaman dari bank, sepanjang peminjam dapat memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank. Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi, yaitu penghimpun dana secara langsung yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana (*surplus unit*), dan menyalurkan dana secara langsung kepada masyarakat yang membutuhkan dana (*defisit unit*) untuk memenuhi kebutuhannya, sehingga bank disebut dengan *Financial Depository Institution* (Ismail, 2011).

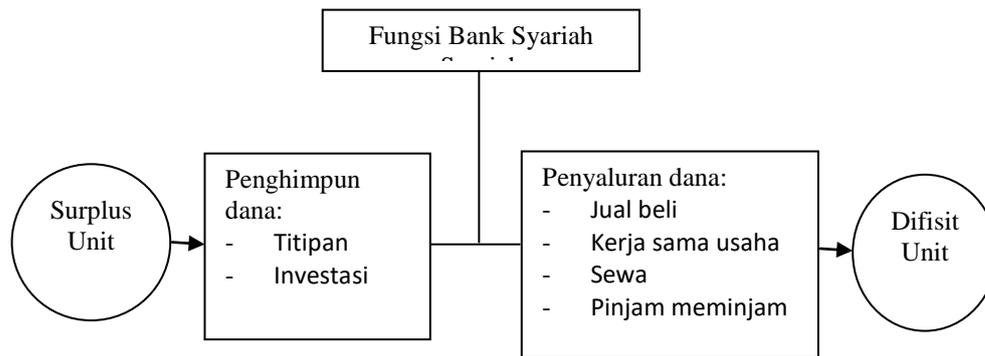
Bank syariah memiliki peran sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara unit-unit ekonomi yang mengalami kelebihan dana (*surplus units*) dengan unit-unit yang lain yang mengalami kekurangan dana (*defisit units*). Kedudukan bank syariah sebagai perantara dapat diwujudkan dalam kegiatannya yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali untuk masyarakat melalui berbagai produk yang ditawarkannya.

Menurut Ismail (2009), Bank syariah juga berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan atau *Financial Intermediary Institution*. Sebagai lembaga perantara keuangan, bank syariah menjembatangi kebutuhan dua pihak yang berbeda. Satu pihak yang merupakan nasabah yang memiliki dana dan pihak lainnya merupakan nasabah yang membutuhkan dana. Bank syariah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan investasi, serta menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan atau bentuk lainnya yang diperbolehkan dalam syariah. Penghimpun dana yang dilakukan oleh bank syariah pada umumnya dapat dilakukan dengan menggunakan akad *wadiah* dan *mudharabah*.

Fungsi utama yang kedua dalam perbankan syariah yaitu penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dalam bentuk penempatan dana lainnya sesuai dengan syariah. Sebagian besar penyaluran dana pihak ketiga ialah dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh bank secara garis besar dilihat dari segi akadnya, dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu pembiayaan dengan akad jual beli, kerja sama usaha, dan sewa menyewa. Ketika jenis pembiayaan yang disalurkan bank syariah memiliki karakteristik yang berbeda, sehingga imbalan yang akan diperoleh bank syariah juga akan berbeda. Pembiayaan dengan akad jual beli akan menghasilkan *margin* keuntungan, pembiayaan dengan akad kerja sama usaha akan menghasilkan pendapatan bagi hasil, dan pembiayaan dengan akad sewa akan menghasilkan pendapatan sewa.

Sebagai lembaga intermediasi, bank syariah menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Masyarakat yang menempatkan dananya dalam bentuk simpanan akan mendapatkan bonus yang besarnya tergantung pada bank syariah. Masyarakat yang menyimpan dananya di bank syariah dengan menggunakan akad kerja sama akan mendapatkan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah.

Pada sisi sebaliknya, terdapat masyarakat yang membutuhkan dana untuk mengembangkan usahanya atau untuk memenuhi kebutuhan pribadi, sementara dana yang dimilikinya terbatas. Kebutuhan akan dana ini dapat dipenuhi oleh bank melalui pembiayaan yang diberikan dan/atau melalui penempatan dana dalam bentuk lainnya. Sebagai balas jasa atas penyaluran dana kepada masyarakat, bank akan menerima imbalan sesuai dengan akadnya.



(Sumber, Ismail 2009)

**Gambar 1.** Bank Syariah Sebagai Lembaga Intermediasi Keuangan

Pada gambar 1 menunjukkan bahwa bank syariah berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan, yang tugasnya yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana (*surplus unit*) pada satu sisi, dan sisi lain, bank syariah juga menyalurkan dana kepada masyarakat yang sedang membutuhkan dana (*defisit unit*).

### Prinsip-Prinsip Bank Syariah

Adapun prinsip-prinsip Bank Syariah adalah sebagai berikut diantaranya: (Wirnyaningsih, 2005)

1. Menjauhkan diri dari kemungkinan adanya unsur riba.  
Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka suatu hasil usaha, seperti penetapan bunga simpanan atau bunga pinjaman yang dilakukan pada bank konvensional (Al-Baqarah ayat 278).
2. Menerapkan prinsip sistem bagi hasil dan jual beli.  
Dengan mengacu kepada Al-Baqarah (2):275, Ayat tersebut mengandung kesimpulan bahwa setiap kelembagaan ekonomi islam harus selalu dilandasi atas dasar system bagi hasil dan perdagangan atau transaksinya diadasi oleh adanya pertukaran antara uang dengan barang/jasa.

### Sistem Pembiayaan Bank Syariah

Menurut Wirnyaningsih (2005) dan Antonio (2001) Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut.

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

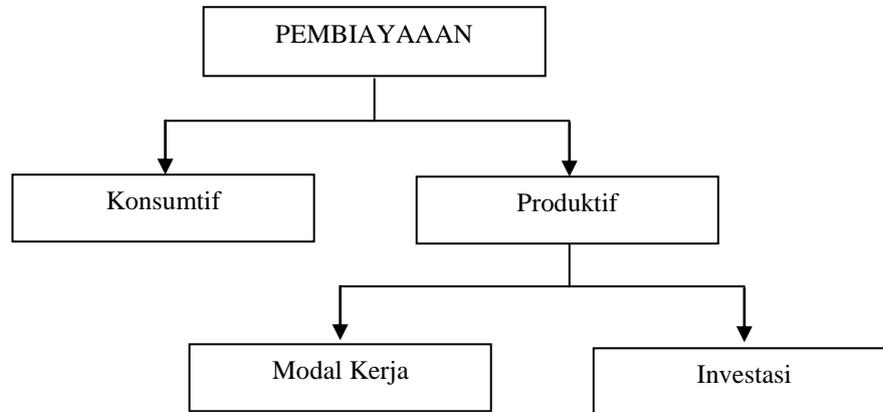
Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi;

dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

- b) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Secara umum, jenis-jenis pembiayaan dapat digambarkan sebagai berikut.



Gambar 2. Jenis-Jenis Pembiayaan

(Sumber Antonio, 2001)

### 1. Pembiayaan Modal Kerja

Unsur-unsur modal kerja terdiri atas komponen-komponen alat likuid (*cash*), piutang dagang (*receivable*), dan persediaan (*inventory*) yang umumnya terdiri atas persediaan bahan baku (*raw material*), persediaan barang dalam proses (*work in proses*), dan persediaan barang jadi (*finished goods*). Oleh karena itu, pembiayaan modal kerja merupakan salah satu atau kombinasi dari pembiayaan likuiditas (*cash financing*), pembiayaan piutang (*receivable financing*), dan pembiayaan persediaan (*inventory financing*).

Bank konvensional memberikan kredit modal kerja tersebut, dengan cara memberikan pinjaman sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendanai seluruh kebutuhan yang merupakan kombinasi dari komponen-komponen modal kerja tersebut, baik untuk keperluan produksi maupun perdagangan untuk jangka waktu tertentu, dengan imbalan berupa bunga.

Bank syariah dapat membantu memenuhi seluruh kebutuhan modal kerja tersebut bukan dengan meminjamkan uang, melainkan dengan menjalin hubungan *partnership* dengan nasabah, di mana bank bertindak sebagai penyandang dana (*shahibul maal*), sedangkan nasabah sebagai pengusaha (*mudharib*). Skema pembiayaan semacam ini disebut dengan *mudharabah (trust financing)*. Fasilitas ini dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, sedangkan bagi hasil dibagi secara periodik dengan nisbah yang disepakati. Setelah jatuh tempo, nasabah mengembalikan jumlah dana tersebut beserta porsi bagi hasil yang belum dibagikan yang menjadi bagian bank.

#### a. Pembiayaan Likuiditas (*Cash Financing*)

Pembiayaan ini pada umumnya digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang timbul akibat terjadinya ketidaksesuaian (*mismatched*) antara *cash inflow* dan *cash outflow* pada perusahaan nasabah. Fasilitas yang biasanya diberikan oleh bank konvensional adalah fasilitas cerukan (*overdraft facilities*) atau yang

biasa disebut kredit rekening koran. Atas pemberian fasilitas ini, bank memperoleh imbalan mamfaat berupa bunga atas jumlah rata-rata pemakaian dana yang disediakan dalam fasillitas tersebut.

Bank syariah dapat menyediakan fasilitas semacam itu dalam bentuk qardh timbal balik atau yang disebut *compensating balance*. Melalui fasilitas ini, nasabah harus membuka rekening giro dan bank tidak memberikan bonus atas giro tersebut. Bila nasabah mengalami menjadi negatif sampai maksimun jumlah yang disepakati dalam akad. Atas fasilitas ini, bank tidak dibenarkan meminta imbalan apapun kecuali sebatas biaya administrasi pengelolaan fasilitas tersebut.

b. Pembiayaan piutang (*Receivable Financing*)

Kebutuhan pembiayaan ini timbul pada perusahaan yang menjual barangnya dengan kredit, tetapi baik jumlah maupun jumlah jangka waktunya melebihi kapasitas modal kerja yang dimilikinya. Bank konvensional biasanya memberikan fasilitas berupa hal-hal berikut.

1) Pembiayaan Piutang (*Receivable Financing*)

Bank memberikan pinjaman dana kepada nasabah untuk mengatasi kekurangan dana karena tertanam dalam piutang. Atas pinjaman itu, bank meminta cessie atas tagihan nasabah tersebut. Pada dasarnya, nasabah berkewajiban untuk menagih sendiri piutangnya. Akan tetapi, bila bank merasa perlu, dengan menggunakan cessie tersebut, bank berhak untuk menagih langsung kepada pihak yang berutang. Hasil penagihan tersebut pertama-tama digunakan untuk membayar kembali pinjaman nasabah berikut bunganya dan selebihnya dikreditkan ke rekening nasabah. Bila ternyata piutang tersebut tidak tertagih, nasabah wajib membayar kembali pinjaman tersebut berikut bunganya kepada bank.

2) Anjak Piutang (*Factoring*)

Fasilitas ini diberikan oleh bank dalam bentuk pengambilalihan piutang nasabah. Untuk keperluan tersebut, nasabah mengeeluarkan draf (wesel tagih) yang diaksep oleh pihak yang berutang atau *promissory notes* (promes) yang diterbitkan oleh pihak yang berutang, kemudian di-endorse oleh nasabah. Draft atau promes tersebut lalu dibeli oleh bank dengan diskon sebesar tingkat bunga yang berlaku atau disepakati untuk jangka waktu yang tertera pada draf atau promes tersebut. Bila pada saat jatuh tempo draf atau promes tersebut ternyata tidak tertagih, nasabah wajib membayar kepada bank sebesar nilai nominal draf tersebut.

Bagi bank syariah, untuk kasus pembiayaan piutang tersebut di atas hanya dapat dilakukan dalam bentuk *al-qardh* di mana bank tidak boleh meminta imbalan kecuali biaya administrasi. Untuk kasus anjak piutang, bank dapat memberikan fasilitas pengambilalihan piutang, yaitu yang disebut *hiwalah*. Akan tetapi, untuk fasilitas ini pun bank tidak dibenarkan meminta imbalan kecuali biaya layanan atau biaya administrasi dan biaya penagihan. Dengan demikian, bank syariah meminjamkan uang (*qardh*) sebesar piutang yang tertera dalam dokumen piutang (wesel tagih atau promes) yang diserahkan kepada bank tanpa potongan. Hal itu adalah bila ternyata pada saat jatuh tempo, hasil tagihan itu digunakan untuk melunasi utang nasabah pada kepada bank. Akan tetapi, bila ternyata piutang tersebut tidak ditagih, nasabah

harus membayar kembali utangnya itu kepada bank. Selain itu, sebagian ulama memberikan jalan keluar berupa pembelian surat utang (*bai'ad-adyn*), tetapi sebagian ulama melarangnya.

c. Pembiayaan Persediaan (*Inventory Financing*)

Pada bank konvensional dijumpai adanya kredit modal kerja yang dipergunakan untuk mendanai pengadaan persediaan (*Inventory Financing*). Pola pembiayaan ini pada prinsipnya sama dengan kredit untuk mendanai komponen modal kerja lainnya, yaitu memberikan pinjaman dengan bunga.

Bank syariah mempunyai mekanisme tersendiri untuk memenuhi kebutuhan pendanaan persediaan tersebut, yaitu antara lain dengan menggunakan prinsip jual beli (*al-bai'*) dalam dua tahap. Tahap pertama, bank mengadakan (membeli dari supplier secara tunai) barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Tahap kedua, bank menjual kepada nasabah pembeli dengan pembyaran tangguh dan dengan mengambil keuntungan yang disepakati bersama antara bank nasabah.

d. Pembiayaan Modal Kerja untuk Perdagangan

1) Perdagangan Umum

Perdagangan umum adalah perdagangan yang dilakukan dengan target pembeli siapa saja yang akan datang membeli barang-barang yang telah disediakan di tempat penjual, baik perdagangan eceran (*retailer*) maupun pedagang besar (*whole seller*). Pada umumnya, perputaran modal kerja (*working capital turnover*) perdagangan semacam ini sangat tinggi, tetapi pedagang harus mempertahankan sejumlah persediaan yang cukup karena barang-barang yang dijual itu sebatas jumlah persediaan yang ada atau telah dikuasai penjual. Untuk pembiayaan modal kerja perdagangan jenis ini, skema yang paling tepat adalah skema *mudhrabah*.

2) Perdagangan Berdasarkan pesanan

Perdagangan biasanya tidak dilakukan atau diselesaikan di tempat penjual, yaitu seperti perdagangan antar kota, perdagangan antar pulau, atau perdagangan antar negara. Pembeli terlebih dulu memesan barang-barang yang dibutuhkan kepada penjual berdasarkan contoh barang atau daftar barang serta harga yang ditawarkan. Biasanya, pembeli hanya akan membayar apabila barang-barang yang dipesan telah diterimanya. Hal ini untuk menghindari kemungkinan risiko akibat ketidakmampuan penjual memenuhi pesanan atau ketikesesuaian jumlah dan kualitas barang yang dikirimkan dengan spesifikasi yang dimaksud dalam surat penawaran atau pemesanan.

Berdasarkan pesanan itu, penjual lalu mengumpulkan barang-barang yang diminta dengan cara membeli atau memesan, baik dari produsen maupun dari pedagang lainnya. Setelah terkumpul, barulah dikirim kepada pembeli sesuai pesanan. Apabila barang telah dikirim, penjual juga menghadapi kemungkinan risiko tidak dibayarnya barang yang dikirimnya.

Untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi kedua belah pihak, bank konvensional telah memberikan jalan keluarnya, yaitu fasilitas *letter of credit* (L/C). Bank syariah telah dapat mengadopsi mekanisme L/C itu dengan menggunakan skema *al-wakalah*, *al-musyarakah*, *al-mudharabah*, ataupun *al-murabahah*. Dalam *hal al-wakalah*, bank syariah hanya memperoleh pendapatan berupa *fee* atas jasa yang diberikannya.

## 2. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi, yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru.

Ciri-ciri pembiayaan investasi adalah:

1. untuk pengadaan modal barang-barang.
2. Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah.
3. Berjangka waktu menengah dan panjang.

Pada umumnya pembiayaan investasi diberikan dalam jumlah besar dan pengendapannya cukup lama. Oleh karena itu, perlu disusun proyeksi arus kas (*projected cash flow*) yang mencakup semua komponen biaya dan pendapatan sehingga akan dapat diketahui berapa dana yang tersedia setelah semua kewajiban terpenuhi. Setelah itu, barulah disusun jadwal amortisasi yang merupakan angsuran (pembayaran kembali) pembiayaan.

Penyusunan proyeksi arus kas ini harus disertai pula dengan perkiraan keadaan-keadaan pada masa yang akan datang, mengingat pembiayaan investasi memerlukan waktu yang cukup panjang. Untuk memperkirakannya perlu diadakan perhitungan dan penyusunan proyeksi neraca dan rugi laba (*projected balance sheet and projected income statement*) selama jangka waktu pembiayaan. Dari perkiraan itu akan diketahui kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba (*earning power*) dan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya (*solvency*).

Melihat luasnya aspek yang harus dikelola dan dipantau maka untuk pembiayaan investasi bank syariah menggunakan skema musyarakah mutanaqishah. Dalam hal ini, bank memberikan pembiayaan dengan prinsip penyertaan, dan secara bertahap bank melepaskan penyertaannya dan pemilik perusahaan akan mengambil alih kembali, baik dengan menggunakan *surplus cash flow* yang tercipta maupun dengan menambah modal, baik yang berasal dari setoran pemegang saham yang ada maupun dengan mengundang pemegang saham baru.

Skema lain yang dapat digunakan oleh bank syariah adalah *al-ijarah muntahia bit-tamlik*, yaitu menyewakan barang modal dengan opsi diakhiri dengan pemilikan,. Sumber perusahaan untuk pembayaran sewa ini adalah amortisasi atas barang modal yang bersangkutan, surplus, dan sumber-sumber lain yang dapat diperoleh oleh perusahaan.

## 3. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang, seperti makanan dan minuman, pakaian/perhiasan, bangunan rumah, kendaraan dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.

Pada umumnya, bank konvensional membatasi pemberian kredit untuk pemenuhan barang tertentu yang dapat disertai dengan bukti kepemilikan yang sah, seperti rumah dan kendaraan bermotor, yang kemudian menjadi barang jaminan utama (*main collateral*). Adapun untuk pemenuhan kebutuhan jasa, bank meminta jaminan berupa barang lain yang dapat diikat sebagai *collateral*. Sumber pembayaran kembali atas pembiayaan tersebut berasal dari sumber pendapatan lain dan bukan dari eksploitasi barang yang dibiayai dari fasilitas ini.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini.

1. *Al-bai'bi tsaman ajil* (salah satu bentuk murabahah) atau jual beli dengan angsuran.
2. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa beli.
3. *Al-musyarakah mutanaqhisah* atau *decreasing participation*, di mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
4. *Ar-Rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Pembiayaan konsumsi tersebut di atas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin. Oleh karena itu, ia wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qardh al-hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja, tanpa imbalan apa pun (Antonio, 2001).

## **METODE PENELITIAN**

### **Metode Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah dimana peneliti adalah instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi (Sugiono, 2008).

### **Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dari tesis ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei (Soeharto, 1985). Maksudnya yaitu bahwa penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran secara jelas dan rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan Analisis Pembiayaan di Bank Syariah.

### **Teknik Analisis Data**

#### **1. Analisis Kualitatif**

Analisis kualitatif digunakan untuk membahas dan menerangkan hasil penelitian tentang berbagai gejala atau kasus yang dapat diuraikan dengan menggunakan keterangan-keterangan yang tidak dapat diukur dengan angka-angka tetapi memerlukan penjabaran uraian yang jelas (Sugiyono, 2002). Data yang diperoleh bersifat memberikan keterangan dan penjelasan dari hasil koefisien dan dapat digunakan sebagai pedoman untuk memberikan saran.

2. Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif merupakan suatu pengukuran yang dapat dihitung atau pengukuran yang melibatkan jumlah satuan tertentu atau dinyatakan dengan angka-angka. Metode analisis yang dipilih adalah *Microsoft Excell 2007* digunakan untuk menganalisis laporan arus kas usaha Rumah Makan Bebek Goreng Gurih.

## ANALISIS DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

### Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Persetujuan Pembiayaan

Beberapa faktor yang mempengaruhi persetujuan pembiayaan di Bank Syariah di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Perlengkapan dokumen

Perlengkapan dokumen harus dipenuhi oleh pihak nasabah yang melakukan permohonan pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dalam hal ini pihak bank melakukan penyelidikan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon pembiayaan. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau belum cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan pembiayaan dibatalkan saja.

Dalam penyelidikan berkas, hal-hal yang perlu diperhatikan adalah membuktikan kebenaran dan keaslian dari berkas-berkas yang ada, seperti kebenaran dan keaslian Akta Notaris, Tanda Daftar Perusahaan, Kartu Tanda Penduduk dan surat-surat Jaminan seperti Sertipikat Tanah, Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor ke instansi yang berwenang mengeluarkannya. Kemudian jika asli dan benar maka pihak Bank mencoba mengkalkulasi apakah jumlah pembiayaan yang diminta memang relevan dengan kemampuan nasabah untuk membayar.

2. *Character* (Karakter)

Karakter nasabah merupakan gerbang utama yang harus ditempuh dalam proses pembiayaan. Untuk mengetahui baik buruknya karakter nasabah, Bank Syariah, melakukan hal-hal sebagai berikut:

a. Verifikasi data, dilakukan dengan cara mempelajari riwayat hidup nasabah.

b. Dalam hal calon nasabah masih belum memiliki pinjaman di bank lain, maka cara yang efektif ditempuh yaitu dengan meneliti calon nasabah melalui pihak-pihak lain yang mengenal dengan baik calon nasabah. Misalnya, mencari informasi tentang karakter calon nasabah melalui tetangga, teman kerja, atasan langsung, dan rekan usahanya. Informasi dari pihak lain tentang calon nasabah, akan lebih menyakinkan bagi bank untuk mengetahui *character* calon nasabah. *Character* merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon nasabah.

c. BI Checking

Bank dapat melakukan penelitian dengan melakukan *BI checking*, yaitu melakukan penelitian terhadap calon nasabah dengan melihat data nasabah melalui komputer yang *online* dengan Bank Indonesia. *BI checking* dapat

digunakan oleh bank untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, baik kualitas pembiayaan calon nasabah bila telah menjadi debitur bank lain.

- d. Bank checking, dalam hal ini dilakukan secara personal antara sesama *officer* bank, baik dari bank yang sama maupun dari bank yang berbeda. Salah satu tujuannya adalah untuk mengetahui apakah nasabah mempunyai tunggakan pinjaman di bank lain atau tidak.

Untuk menilai karakter seseorang, pihak Bank Syariah menilai keimanan/ketakwaan calon nasabah tersebut. Jika orang tersebut mempunyai keimanan yang kuat biasanya orang tersebut mempunyai karakter yang baik.

### 3. *Capacity* (kapasitas/kemampuan)

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah antara lain: a). Melihat Laporan Keuangan, b). Memeriksa Slip Gaji dan Rekening Tabungan, c). Survei ke Lokasi Usaha Calon Nasabah

Kemampuan calon nasabah sangat menentukan dalam pelunasan pembiayaan nasabah tersebut. Jangan sampai calon nasabah tersebut menggunakan uang yang nasabah terima dengan berlebih-lebihan, agar nasabah tersebut dapat melunasi pembiayaannya dengan tepat waktu.

### 4. *Capital* (modal)

*Capital* atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin menyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali. Cara yang ditempuh oleh bank untuk mengetahui *capital* antara lain:

- a). Laporan Keuangan Calon Nasabah, dan b). Uang Muka

### 5. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan utama adalah keyakinan tentang *willingness and ability* (kemauan dan kemampuan) dari pihak bank terhadap nasabah yang diberi pembiayaan. Bagi Bank Syariah yang dijadikan jaminan adalah rekomendasi dari perusahaan/instansi calon nasabah tersebut bekerja. Jika perusahaan itu adalah perusahaan swasta maka pihak Bank Syariah akan meminta SHM (Sertifikat Hak Milik), PBB dan IMB untuk mengetahui legalitas dan menjamin calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.

### 6. *Condition* (Kondisi)

Analisis diarahkan untuk mengetahui kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh terhadap pengangsuran pembiayaan calon nasabah, seperti keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi adanya kredit macet nasabah dalam melakukan angsuran pembiayaan. Misalnya: Status nasabah sudah menikah apa belum, jumlah yang menjadi tanggungan dari nasabah tersebut.

### Analisis Arus Kas Bebek Goreng Gurih

Berdasarkan tabel 1 di bawah ini usaha rumah makan Bebek Goreng Gurih memiliki dana investasi sebesar Rp 250 juta, hasil penjualan rumah makan Bebek Goreng Gurih setiap bulannya mengalami peningkatan yang sangat signifikan, dengan rata-rata penjualan bebek goreng kering: 875/porsi/bulannya, bebek goreng basah: 875/porsi/bulannya, bebek goreng serundeng: 840/porsi/bulannya, bebek goreng kremes: 840/porsi/bulannya, bebek bakar: 840/porsi/bulannya, bebek gertak sambel: 809/porsi/bulannya, bebek penyet: 809/porsi/bulannya, bebek mc: 809/porsi/bulannya, ayam kampung goreng/bakar paha: 840/porsi/bulannya, ayam kampung goreng/bakar dada: 809/porsi/bulannya, nasi goreng hijau bebek suwir: 914/porsi/bulannya, nasi goreng hijau bebek 1 potong: 758/porsi/bulannya. Sedangkan harga penjualan bebek goreng kering: Rp 14,000/porsi, bebek goreng basah: Rp 14,000/porsi, bebek goreng serundeng: Rp 15,000/porsi, bebek goreng kremes: Rp 15,000/porsi, bebek bakar: Rp 15,000/porsi, bebek gertak sambel: Rp 16,000/porsi, bebek penyet: Rp 16,000/porsi, bebek mc: Rp 16,000/porsi, ayam kampung goreng/bakar paha: Rp 15,000/porsi/, ayam kampung goreng/bakar dada: Rp 16,000/porsi, nasi goreng hijau bebek suwir: Rp 13,000/porsi, nasi goreng hijau bebek 1 potong: Rp18,000/porsi.

Tabel 1. Analisis Arus Kas Bebek Goreng Gurih dengan NPV 12%

ANALISA ARUS KAS BEBEK GORENG GURIH 2022															
	2020		2021												Total Rata-rata
	BULAN	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
I. Penjualan/Pemasukan	PORSI														
Bebek goreng kering	383	459	542	625	708	791	874	957	1,040	1,123	1,206	1,289	1,372	875	
Bebek goreng basah	383	459	542	625	708	791	874	957	1,040	1,123	1,206	1,289	1,372	875	
Bebek goreng serundeng	358	428	506	589	672	755	838	921	1,004	1,087	1,170	1,253	1,336	840	
Bebek Goreng Kremes	358	428	506	589	672	755	838	921	1,004	1,087	1,170	1,253	1,336	840	
Bebek Bakar	358	428	506	589	672	755	838	921	1,004	1,087	1,170	1,253	1,336	840	
Bebek gertak sambel	335	402	474	557	640	723	806	889	972	1,055	1,138	1,221	1,304	809	
Bebek penyet	335	402	474	557	640	723	806	889	972	1,055	1,138	1,221	1,304	809	
Bebek Mcroyal	335	402	474	557	640	723	806	889	972	1,055	1,138	1,221	1,304	809	
Ayam kampung goreng paha	358	428	506	589	672	755	838	921	1,004	1,087	1,170	1,253	1,336	840	
Ayam Kampung goreng dada	335	402	474	557	640	723	806	889	972	1,055	1,138	1,221	1,304	809	
Nasi Goreng bebek suwir	413	494	583	666	749	832	915	998	1,081	1,164	1,247	1,330	1,413	914	
Nasi goreng bebek 1 potong	298	357	421	504	587	670	753	836	919	1,002	1,085	1,168	1,251	758	
Total penjualan	4,249	5,089	6,008	7,004	8,000	8,996	9,992	10,988	11,984	12,980	13,976	14,972	15,968	10,016	

Tabel 1. Analisis Arus Kas Bebek Goreng Gurih dengan NPV 12% (Lanjutan)

	2020		2021												Total Rata-rata
	BULAN	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Harga Penjualan, Rp/porsi (000)															
Bebek goreng kering	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Bebek goreng basah	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
Bebek goreng serundeng	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
Bebek Goreng Kremes	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
Bebek Bakar	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
Bebek gertak sambel	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Bebek penyet	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Bebek Mcroyal	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Ayam kampung goreng bakar/bakar paha	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
Ayam Kampung goreng/bakar dada	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Nasi Goreng hijau bebek suwir	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
Nasi goreng hijau bebek 1 potong	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	

Tabel 1. Analisis Arus Kas Bebek Goreng Gurih dengan NPV 12% (Lanjutan)

	2020		2021												Total Rata-rata	
	BULAN	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Pemasukan/Pendapatan(Rp.000)																
Bebek goreng kering		5,362	6,426	7,588	8,750	9,912	11,074	12,236	13,398	14,560	15,722	16,884	18,046	19,208	12,244	
Bebek goreng basah		5,362	6,426	7,588	8,750	9,912	11,074	12,236	13,398	14,560	15,722	16,884	18,046	19,208	12,244	
Bebek goreng serundeng		5,370	6,420	7,590	8,835	10,080	11,325	12,570	13,815	15,060	16,305	17,550	18,795	20,040	12,597	
Bebek Goreng Kremes		5,370	6,420	7,590	8,835	10,080	11,325	12,570	13,815	15,060	16,305	17,550	18,795	20,040	12,597	
Bebek Bakar		5,370	6,420	7,590	8,835	10,080	11,325	12,570	13,815	15,060	16,305	17,550	18,795	20,040	12,597	
Bebek gertak sambel		5,360	6,432	7,584	8,912	10,240	11,568	12,896	14,224	15,552	16,880	18,208	19,536	20,864	12,943	
Bebek penyet		5,360	6,432	7,584	8,912	10,240	11,568	12,896	14,224	15,552	16,880	18,208	19,536	20,864	12,943	
Bebek Mcroyal		5,360	6,432	7,584	8,912	10,240	11,568	12,896	14,224	15,552	16,880	18,208	19,536	20,864	12,943	
Ayam kampung goreng bakar/bakar paha		5,370	6,420	7,590	8,835	10,080	11,325	12,570	13,815	15,060	16,305	17,550	18,795	20,040	12,597	
Ayam Kampung goreng/bakar dada		5,360	6,432	7,584	8,912	10,240	11,568	12,896	14,224	15,552	16,880	18,208	19,536	20,864	12,943	
Nasi Goreng hijau bebek suwir		5,369	6,422	7,579	8,658	9,737	10,816	11,895	12,974	14,053	15,132	16,211	17,290	18,369	11,885	
Nasi goreng hijau bebek 1 potong		5,364	6,426	7,578	9,072	10,566	12,060	13,554	15,048	16,542	18,036	19,530	21,024	22,518	13,640	
Total Pemasukan		64,377	77,108	91,029	106,218	121,407	136,596	151,785	166,974	182,163	197,352	212,541	227,730	242,919	152,169	

Tabel 1. Analisis Arus Kas Bebek Goreng Gurih dengan NPV 12% (Lanjutan)

	2020		2021												Total Rata-rata	
	BULAN	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
II. Pengeluaran(Rp.000)																
Bahan Baku		54,281	58,910	66,000	73,100	79,100	85,100	91,100	96,100	103,100	109,100	114,100	121,100	127,100	90,630	
Gaji		7,700	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	9,100	8,992	
Sub Total		61,981	68,010	75,100	82,200	88,200	94,200	100,200	105,200	112,200	118,200	123,200	130,200	136,200	99,622	
Arus kas(Rp.000)		2,396	9,098	15,929	24,018	33,207	42,396	51,585	61,774	69,963	79,152	89,341	97,530	106,719	683,108	
III. Investasi		(250,000)													(250,000)	
Francise 30%			(719)	(2,729)	(4,779)	(7,205)	(9,962)	(12,719)	(15,476)	(18,532)	(20,989)	(23,746)	(26,802)	(29,259)	(32,016)	(204,932)
Arus Kas Bersih		(250,000)	1,677	6,369	11,150	16,813	23,245	29,677	36,110	43,242	48,974	55,406	62,539	68,271	74,703	228,176
NPV 12%		185,788														
IRR		7%	perbulan at	89%	pertahun											
PI		1.74														
IV. Pembiayaan																
Modal Sendiri		50,000														50,000
Pembiayaan Bank																-
Penarikan		200,000														
Cicilan Pokok							(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	(25,000)	0.0	(200,000)
Bagi Hasil/	2%						(4,000)	(3,500)	(3,000)	(2,500)	(2,000)	(1,500)	(1,000)	(500)	-	(18,000)
Sub Total		250,000	0.0	0.0	0.0	0.0	(29,000)	(28,500)	(28,000)	(27,500)	(27,000)	(26,500)	(26,000)	(25,500)	0.0	32,000
Arus kas Sesudah Pembiayaan		0.0	1,677	6,369	11,150	16,813	(5,755)	1,177	8,110	15,742	21,974	28,906	36,539	42,771	74,703	260,176
Arus Kas Kumulatif		0.0	1,677	8,046	19,196	36,009	30,254	31,431	39,540	55,282	77,256	106,163	142,701	185,472	260,176	

Jadi rata-rata pendapatan rumah makan Bebek Goreng Gurih dari penjualan bebek goreng kering: Rp 14,000 x 875 porsi = Rp 12,244 juta/bulan, bebek goreng basah: Rp 14,000 x 875 porsi = Rp 12,244 juta/bulan, bebek goreng serundeng: Rp 15,000 x 840 porsi = Rp 12,597 juta/bulan, bebek goreng kremes: Rp 15,000 x 840 porsi = Rp 12,597 juta/bulan, bebek bakar: Rp 15,000 x 840 porsi = Rp 12,597 juta/bulan, bebek gertak sambel: Rp 16,000 x 809 porsi = Rp 12,943 juta/bulan, bebek penyet: Rp 16,000 x 809 porsi = Rp 12,943 juta/bulan, bebek goreng: Rp 16,000 x 809 porsi = Rp 12,943 juta/bulan, ayam kampung goreng/bakar paha: Rp 15,000 x 840 porsi = Rp 12,597 juta/bulan, ayam kampung goreng/bakar dada: Rp 16,000 x 809 porsi = Rp 12,943 juta/bulan, nasi goreng hijau bebek suwir: Rp 13,000 x 914 porsi = Rp 11,885 juta/bulan, nasi goreng hijau bebek 1 potong: Rp 18,000 x 758 porsi = Rp 13,640 juta/bulan. Total pendapatan rata-rata Rp 152,169 juta/bulannya.

Adapun biaya rata-rata yang terdiri dari gaji karyawan: Rp 8,992 juta/bulan, bahan baku: Rp 90,016 juta/bulan. Jadi total rata-rata biaya /bulannya: Rp 99,622 juta.

Berdasarkan analisis rumah makan Bebek Goreng Gurih dengan dana investasi sebesar Rp 250,0 juta, maka diperoleh hasil perhitungan pada analisis arus kas operasi, investasi, franchise 30%, arus kas bersih, NPV 12%, IRR, PI, pembiayaan yaitu (penarikan pembiayaan, cicilan pembiayaan, bagi hasil pembiayaan 2%), arus kas sebelum pembiayaan, kas bersih setelah pembiayaan, dan kumulatif kas bersih.

Setelah dilakukan analisis berdasarkan tabel di atas, maka diperoleh nilai arus kas operasi sebesar Rp 683,108 juta, nilai investasi sebesar Rp 250,0 juta, *franchise* sebesar Rp 204,932, nilai arus kas bersih sebesar Rp 228,176 juta, nilai NPV sebesar Rp 185,788 juta, nilai IRR sebesar 7%/bulannya atau 89%/tahun, nilai PI 1,74. Nilai pembiayaan (penarikan pembiayaan, cicilan pembiayaan, bagi hasil pembiayaan) sebesar 2% senilai Rp 18 juta, nilai kas bersih setelah pembiayaan sebesar Rp 260,172 juta dan nilai kumulatif kas bersih sebesar Rp 260,172 juta.

Berdasarkan analisis pembiayaan terhadap rumah makan Bebek Goreng Gurih dana investasi pada NPV sebesar Rp 185,788 juta, IRR sebesar 7%/bulannya atau 89%/pertahun, dan PI sebesar 1,74, dengan sangat layak untuk diberikan pembiayaan. Dengan nilai investasi dari bank sebesar Rp 200 juta.

### Hasil Analisis Arus Kas Bebek Goreng Gurih Pemasukan / Penjualan

Berdasarkan perhitungan peneliti dari tabel 1 tentang analisis perhitungan arus kas Bebek Goreng Gurih, pemasukan dari tahun 2020 menuju tahun 2021 mengalami kenaikan cukup signifikan. Nilai rata-rata pemasukan per bulan sebesar 152,169 juta. Untuk lebih memudahkan memahami lihat tabel 2 berikut ini:

Tabel 2. Pemasukan Bebek Goreng Gurih

No.	Daftar menu	Harga/ Porsi	Porsi/ bulan	Pemasukan ( jutaan )
1.	Bebek goreng kering	Rp14,000	875	Rp 12,244
2.	Bebek goreng basah	Rp14,000	875	Rp 12,244
3.	Bebek goreng serundeng	Rp15,000	840	Rp 12,597
4.	Bebek goreng kremes	Rp15,000	840	Rp 12,597
5.	Bebek bakar	Rp15,000	840	Rp 12,597
6.	Bebek gertak sambel	Rp16,000	809	Rp 12,943
7.	Bebek penyet	Rp16,000	809	Rp 12,943
8.	Bebek Mc	Rp16,000	809	Rp 12,943
9.	Ayam kampung goreng/Bakar paha	Rp15,000	840	Rp 12,597
10.	Ayam kampung goreng/Bakar dada	Rp16,000	809	Rp 12,943
11.	Nasi goreng hijau bebek suwir	Rp13,000	914	Rp 11,885
12.	Nasi goreng hijau bebek 1 potong	Rp18,000	758	Rp 13,640
Rata-rata pemasukan/bulan				Rp 152,169

### Pengeluaran operasional Bahan Baku

Berdasarkan Tabel 1 dapat dijelaskan bahwa bahan baku rumah makan Bebek Goreng Gurih mengalami kenaikan dari tahun 2020 menuju 2021 disebabkan karena jalur distribusi bahan baku berupa daging bebek dan ayam lancar dan bahan baku

tersebut sudah disediakan oleh pihak *franchisor* (perawalaba) dalam bentuk setengah matang. Sedangkan finishing tetap dilakukan di tempat/lokasi usaha. Adapun pengeluaran untuk biaya bahan baku rata-rata sebesar Rp 90,630 juta/bulan.

a. Gaji Karyawan

Berdasarkan Tabel 1 dapat dijelaskan bahwa gaji karyawan bergerak statis / diam, disebabkan kebijakan manajemen rumah makan Bebek Goreng Gurih terkait dengan karyawan tidak mengalami pengembangan atau penambahan karyawan untuk sementara ini. Jadi pengeluaran untuk gaji karyawan rata-rata sebesar Rp 8,992 juta/bulan.

**Investasi**

Berdasarkan tabel 1 terlihat bahwa Rumah makan Bebek Goreng Gurih membutuhkan investasi sebesar Rp250.000.000, investasi tersebut akan digunakan untuk pembangunan usaha Bebek Goreng Gurih diperkirakan akan menyerap biaya investasi tetap sebesar Rp 166.000.000, dan investasi modal kerja senilai Rp 84.000.000. Untuk lebih jelasnya alokasi biaya investasi dapat diuraikan pada tabel 3 sebagai berikut:

1) Alokasi biaya investasi tetap

Tabel 3. Alokasi Biaya Investasi Tetap Rumah Makan Bebek Goreng Gurih

No	Keterangan	Jumlah
1	Biaya bangunan dan sewa tanah	Rp 85.000.000
2	Biaya Franchise (Waralaba)	Rp 40.000.000
3	Biaya pemasangan instalasilestrik/PAM, telepon seluler dan fasilitas wifi	Rp 6.000.000
4	Biaya berbagai peralatan dapur, mesin kasir dan 2 motor box	Rp 35.000.000
Total biaya investasi		Rp 166.000.000

2) Modal Kerja

Pada tahun pertama operasi Bebek Goreng Gurih memerlukan modal kerja untuk melengkapi sajian menu sebesar Rp 84.000.000. Sedangkan pada tahun berikutnya kenaikan kebutuhan modal kerja akibat peningkatan penjualan masih dapat ditutupi dari hasil operasi usaha.

**Arus Kas**

Berdasarkan tabel 1 dapat dijelaskan bahwa arus kas pada rumah makan Bebek Goreng Gurih mengalami kenaikan sangat signifikan dari tahun 2020 menuju tahun 2021, hal ini disebabkan meningkatnya pelanggan dari setiap bulannya yang datang di rumah makan Bebek Goreng Gurih maupun pesanan yang meningkat setiap bulannya. Arus kas bersih sebelum pembiayaan sebesar Rp 228,176 juta atau rata-rata sebesar Rp 16,298 juta/bulan. Sedangkan arus kas bersih setelah pembiayaan sebesar Rp 260,176 juta atau rata-rata sebesar Rp 44,764 juta/bulan.

*Net Present Value NPV*

Berdasarkan tabel 1 dapat dijelaskan bahwa jika  $NPV \geq 0$ , maka usaha layak untuk dilaksanakan, sebaiknya jika  $NPV \leq 0$ , maka usaha tidak layak dilaksanakan. Melihat tabel 1 diatas rumah makan Bebek Goreng Gurih memiliki *Net Present Value (NPV)* sebesar 185,788 yang lebih besar dari 0, artinya Nilai bersih dari cash flow cukup aman, artinya selisih antara total kas yang tersedia dengan kas pengeluaran pada rumah makan Bebek Goreng Gurih ini memiliki kemampuan mencicil pokok pembiayaan masih cukup besar, pembiayaan ini dapat dipertimbangkan kemungkinan pemberian pinjaman tidak cukup lama dan rumah makan Bebek Goreng Gurih jika memiliki pinjaman jangka pendek mampu dilunasi.

#### **Internal Rate Of Return (IRR)**

Berdasarkan tabel 1 dapat dijelaskan bahwa IRR sebesar 7%/bulan atau 89%/pertahun, artinya nilai IRR merupakan nilai suku bunga dimana nilai NPV-nya sama dengan nol. Jika nilai  $IRR \geq discount\ rate$ , maka proyek layak dijalankan. Namun jika  $IRR \leq discount\ rate$ , maka proyek tidak layak dijalankan.

Setelah dilakukan perhitungan berdasarkan tabel 1, maka diperoleh nilai IRR sebesar 7%/bulan atau 89%/per tahun, artinya  $IRR \geq discount\ rate$ . Jadi dapat diketahui bahwa usaha rumah makan Bebek Goreng Gurih layak untuk diberikan pembiayaan oleh Bank Syariah. Hal ini disebabkan karena nilai IRR memenuhi syarat kelayakan, yaitu nilai IRR lebih besar dari *discount rate*.

#### **Pembiayaan**

Berdasarkan tabel 1 dapat dijelaskan bahwa pembiayaan rumah makan Bebek Goreng Gurih terdiri dari modal sendiri dan modal bank. Untuk lebih jelasnya lihat tabel 4 di bawah ini:

Tabel 4 Sumber Pembiayaan Investasi Rumah Makan Bebek Goreng Gurih

No	Pembiayaan Investasi	Jumlah
1.	Modal Sendiri	Rp 50.000.000
2.	Modal Bank	Rp 200.000.000
Total Pembiayaan Invetasi		Rp 250.000.000

#### **Cicilan Pokok**

Berdasarkan tabel 1 terlihat bahwa cicilan pokok per bulan sebesar Rp 25.000.000/bulan, ini bisa dilihat dari perhitungan yang didapat dari Rp 200.000.000: 8 bulan = Rp 25.000.000. Dalam hal ini rumah makan Bebek Goreng Gurih harus membayar cicilan pokok pada Bank setiap bulannya sebesar Rp25.000.000. Dalam jangka waktu 8 bulan rumah makan Bebek Goreng Gurih mampu melunasi cicilan pokok pada bank sebesar Rp 200.000.000.

#### **Bagi Hasil**

Berdasarkan tabel 1 terlihat bahwa bagi hasil per bulan sebesar 2% dari modal bank Rp 200.000.000 dikurangi cicilan pokok Rp25.000.000/bulan. jadi dalam jangka waktu 8 bulan rumah makan Bebek Goreng Gurih membayar bagi

hasil sebesar Rp18.000.000. Adapun bagi hasil untuk Franchise sebesar 30% sebanyak rata-rata 15,764 juta /bulannya.

## SIMPULAN

Kesimpulan dari hasil penelitian Analisis Pembiayaan di Bank Syariah adalah sebagai berikut:

1. Faktor yang mempengaruhi persetujuan proposal pembiayaan di Bank Syariah di antaranya adalah sebagai berikut:
  - a. Perlengkapan dokumen, perlengkapan dokumen harus dipenuhi oleh pihak nasabah yang melakukan permohonan pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak bank.
  - b. *Character* (Karakter), karakter nasabah merupakan gerbang utama yang harus ditempuh dalam proses pembiayaan.
  - c. *Capacity* (kapasitas/kemampuan), *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan.
  - d. *Capital (modal)*, *Capital* atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin menyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.
  - e. *Collateral* (Jaminan), bagi Bank Syariah yang dijadikan jaminan adalah rekomendasi dari perusahaan/instansi calon nasabah tersebut bekerja. Jika perusahaan itu adalah perusahaan swasta maka pihak Bank Syariah akan meminta SHM (Sertifikat Hak Milik), PBB dan IMB untuk mengetahui legalitas dan menjamin calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan.
  - f. *Condition of Economy* (Kondisi ekonomi), analisis diarahkan untuk mengetahui kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh terhadap pengangsuran pembiayaan calon nasabah, seperti keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi adanya kredit macet nasabah dalam melakukan angsuran pembiayaan.
2. Dilihat dari arus kas rumah makan Bebek Goreng Gurih setelah dilakukan analisis sangat layak untuk diberikan pembiayaan sebesar 200,000 juta, karena diperoleh hasil NVP nilai positif, IRR memiliki nilai diatas *discount rate*, PI bisnis ini amat menguntungkan (*profitable*) . Rumah makan Bebek Goreng Gurih sangat layak untuk diberikan pembiayaan karena sudah memenuhi syarat  $NPV \geq 0$ ,  $IRR \geq$  (inflasi + minimum keuntungan usaha 10%). Dari analisis keuangan, terlihat bahwa pembiayaan dapat dikembalikan dalam jangka waktu 8 bulan. Menandakan rumah makan Bebek Goreng Gurih layak untuk menjalankan usahanya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an, 2005, *Terjemahan Departemen Agama RI*. Jakarta: Syamil Cipta Media.  
Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.  
Darmawan, 2006, *Waralaba Bisnis Minim Resiko Maksim di Laba*, Yogyakarta: Pilar Media.

- Douglas J Queen, 1993, *Pedoman membeli dan menjalankan Franchise, Tuntunan langkah demi langkah menuju keberhasilan suatu Franchise*, Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Fuady, Munir, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ismail, 2011, AK, *Perbankan Syariah*, Cetakan 1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Iska, Syukri, 2012, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Ibrahim, Yacob, 1998, *Studi Kelayakan Bisnis*, Yogyakarta: Rineka Cipta.
- Jusuf, Jopie, 1995, *Analisis Kredit Untuk Account Officer*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Kasmir, 2001. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mohammad, 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Mancuso, Joseph & Boroin, Donald, 2006, *Peluang Sukses Bisnis Waralaba Bagaimana Membeli & Mengelola Bisnis Waralaba*, Yogyakarta, Dolphin Books.
- Rivai, Veithzal dan Arifin, Arviyan, 2010, *Islamic Banking (Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi)*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Simatupang, 2007, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudarsono, Heri. 2007. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan ilustrasi*. Yogyakarta, Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi UII.
- Sugiono, 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Soeharto, Irawan, 1999, *Metode penelitian sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Soekardono, 2009, *Ekonomi Agribisnis Peternakan (Teori dan Aplikasinya)*, Jakarta: Akademika Pressindo.
- Sumardi, Juanjir, 1995, *Aspek-aspek Hukum franchise dan Perusahaan Transnasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sarosa, Pietra, RFA, 2006, *Mewaralabakan Usaha Anda Panduan Praktis dan Komprehensif Mengembangkan Usaha dengan Sistem Waralaba*, Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Suyatno, Thomas, 2003, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Wirnyaningsih, 2005, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Widjaja, Gunawan, 2001, *Seri Hukum Bisnis Lisensi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.