

BAB V

PEMBAHASAN

Dalam penulisan Tugas Akhir ini penulis mencoba menyajikan suatu bentuk perencanaan *cash flow* yang optimal dengan menganalisis antara sistem pembayaran dengan *ten days report*, *monthly report*, dan *termin progress 10%* pada *earliest start*, *lates start*, dan pergeseran diantara EST dan LST, pada dua kondisi : tanpa uang muka dan dengan uang muka sebesar 20% ; membandingkannya, dan kemudian mendapatkan suatu bentuk perencanaan *cash flow* optimal.

5.1 *Cash flow* berdasarkan *early start*

Untuk *cash flow* dengan sistem pembayaran 10 harian, dari hasil analisis pada lampiran 6 terlihat bahwa:

1. Pada tabel 6.1 dan gambar 6.1.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-11 sebesar Rp 575.406.534,24 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 575.406.534,24 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1 sampai pembayaran ke-17 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 10.098.489,33 dan pada

penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 546.657.003,79 atau $\frac{\text{Rp } 546.657.003,79}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 98,19\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

2. Pada tabel 6.2 dan gambar 6.2.2 *cash flow* dengan uang muka, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 556.755.493,12 atau $\frac{\text{Rp } 556.755.493,12}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 100\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

Dengan sistem pembayaran bulanan *cash flow* berdasar EST dari hasil perhitungan:

1. Pada tabel 7.1 dan gambar 7.1.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-12 sebesar Rp 1.464.282.374,96 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.464.282.374,96 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1 sampai pembayaran ke-18 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 41.526.580,99 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 530.783.661,60 atau $\frac{\text{Rp } 530.783.661,60}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 95,34\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

2. Pada tabel 7.2 dan gambar 7.2.2 *cash flow* dengan uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-12 sebesar Rp 678.573.564,55 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 678.573.564,55 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-11,12,14,15,18 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 13.016.704,20 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 551.044.231,82 atau $\frac{\text{Rp } 551.044.231,82}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 98,97\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

Dengan sistem pembayaran *termin progress cash flow* berdasar EST dari hasil perhitungan:

- i. Pada tabel 8.1 dan gambar 8.1.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-10 sebesar Rp 377.146.787,62 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 377.146.787,62 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1-10,14,15,17,19,24-29 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 10.252.979,28 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 546.502.513,84 atau $\frac{\text{Rp } 546.502.513,84}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 98,16\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

2. Pada tabel 8.2 dan gambar 8.2.2 *cash flow* dengan uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-29 sebesar Rp 133.969.303,87 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 133.969.303,87 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-26 sampai pembayaran ke-29 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.216.581,01 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 555.538.912,11 atau $\frac{\text{Rp } 555.538.912,11}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 99,78 \%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

5.2 *Cash flow* berdasarkan *latest start*

Untuk *cash flow* dengan sistem pembayaran 10 harian, dari hasil analisis pada lampiran 6 terlihat bahwa:

1. Pada tabel 6.3 dan gambar 6.3.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-12 sebesar Rp 551.302.912,75 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 551.302.912,75 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1 sampai pembayaran ke-17 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 10.168.376,42 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp

546.587.116,70 atau $\frac{\text{Rp } 546.587.116,70}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 98,17\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

2. Pada tabel 6.4 dan gambar 6.4.2 *cash flow* dengan uang muka, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 556.755.493,12 atau $\frac{\text{Rp } 556.755.493,12}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 100\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

Dengan sistem pembayaran bulanan *cash flow* berdasar LST dari hasil perhitungan:

1. Pada tabel 7.3 dan gambar 7.3.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-12 sebesar Rp 1.429.785.025,24 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.429.785.025,24 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1 sampai ke-18, ke-20, 21 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 41.288.309,51 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 530.912.212,57 atau $\frac{\text{Rp } 530.912.212,57}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 95,36\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.
2. Pada tabel 7.4 dan gambar 7.4.2 *cash flow* dengan uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-12 sebesar Rp 644.222.325,59 yang

berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 644.222.325,59 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-11, 12; ke-14, 15; ke-18 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 14.398.273,37 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 551.113.189,56 atau $\frac{\text{Rp } 551.113.189,56}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 98,99\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

Dengan sistem pembayaran *termin progress 10% cash flow* berdasar LST dari hasil perhitungan:

1. Pada tabel 8.3 dan gambar 8.3.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-9 sebesar Rp 417.890.917,27 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 417.890.917,27 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1, 15, 17, 19, 20, 24-29 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 13.573.098,95 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 543.182.394,17 atau $\frac{\text{Rp } 543.182.394,17}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 97,56\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.
2. Pada tabel 8.4 dan gambar 8.4.2 *cash flow* dengan uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-29 sebesar Rp 127.572.061,37 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp

127.572.061,37 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-26 sampai pembayaran ke-29 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.118.643,85 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 555.636.849,27 atau $\frac{\text{Rp } 555.636.849,27}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 99,80\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12

5.3 *Cash flow* berdasarkan Pergeseran diantara EST dan LST

Untuk *cash flow* dengan sistem pembayaran 10 harian, dari hasil analisis pada lampiran 6 terlihat bahwa:

1. Pada tabel 6.5 dan gambar 6.5.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-12 sebesar Rp 537.388.119,67 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 537.388.119,67 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1 sampai pembayaran ke-17 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 10.175.633,12 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 546.579.860,00 atau $\frac{\text{Rp } 546.579.860,00}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 98,17\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.
2. Pada tabel 6.6 dan gambar 6.6.2 *cash flow* dengan uang muka, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti kontraktor tidak perlu menyediakan dana

lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 556.755.493,12 atau

$$\frac{\text{Rp } 556.755.493,12}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 100\% \text{ terhadap rencana } \textit{profit} \text{ semula sebesar Rp } 556.755.493,12.$$

Dengan sistem pembayaran bulanan cash flow berdasar Pergeseran diantara EST dan LST dari hasil perhitungan:

1. Pada tabel 7.5 dan gambar 7.5.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-12 sebesar Rp 1.464.282.374,96 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.464.282.374 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1 sampai ke-18, ke-20, ke- 21 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 41.255.510,20 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 530.783.681,60 atau
- $$\frac{\text{Rp } 530.783.681,60}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 95,34\% \text{ terhadap rencana } \textit{profit} \text{ semula sebesar Rp } 556.755.493,12.$$

2. Pada tabel 7.6 dan gambar 7.6.2 *cash flow* dengan uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-12 sebesar Rp 678.573.564,55 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 678.573.564,55 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-11,12 ke-14, 15, 18 sehingga kontraktor harus

membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 14.276.017,48 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 542.479.475,65 atau $\frac{\text{Rp } 542.479.475,65}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 98,97\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

Dengan sistem pembayaran *termin progress 10% cash flow* berdasar Pergeseran diantara EST dan LST dari hasil perhitungan:

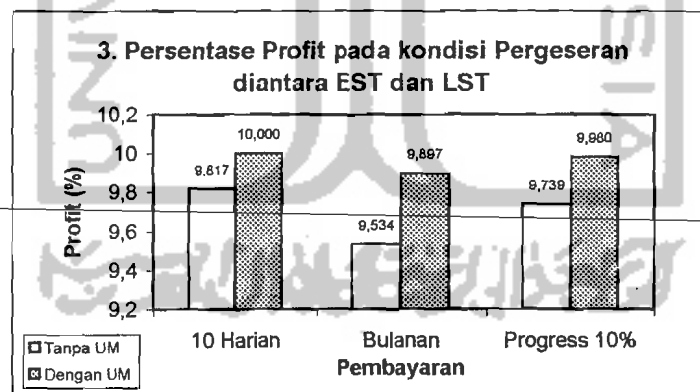
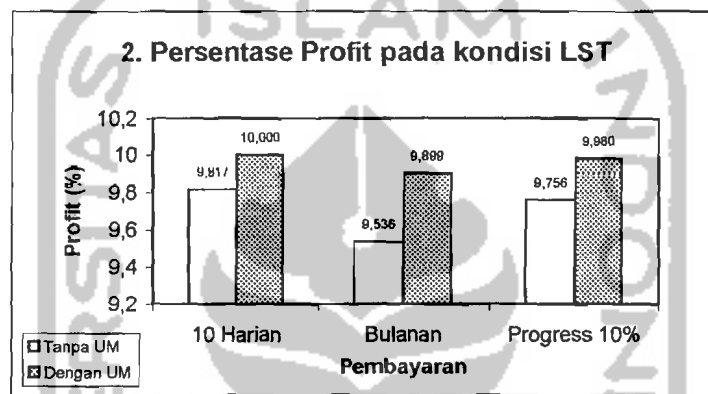
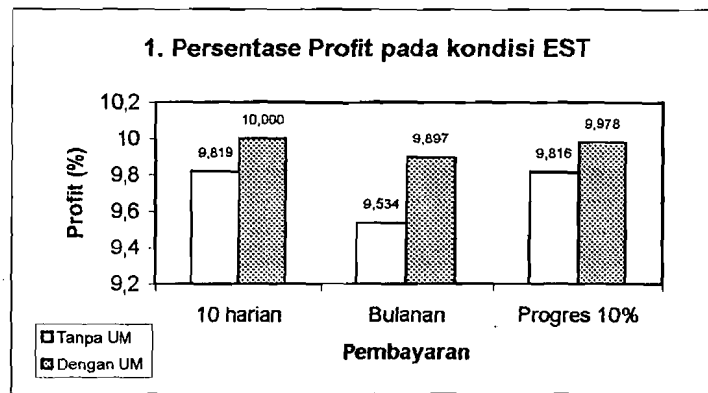
1. Pada tabel 8.5 dan gambar 8.5.2 *cash flow* tanpa uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-9 sebesar Rp 427.068.845,74 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 427.068.845,74 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-1-15,17,19,20,24-29 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 14.537.150,45 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 542.218.342,67 atau $\frac{\text{Rp } 542.218.342,67}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 97,39\%$ terhadap rencana *profit* semula sebesar Rp 556.755.493,12.

2. Pada tabel 8.6 dan gambar 8.6.2 *cash flow* dengan uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-29 sebesar Rp 127.576.289,41 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 127.576.289,41 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari pembayaran ke-26 sampai pembayaran ke-29 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.122.885,99 dan pada penutupan

akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp
 555.632.607,13 atau $\frac{\text{Rp } 555.632.607,13}{\text{Rp } 556.755.493,12} \cdot 100\% = 99,80\%$ terhadap rencana
profit semula sebesar Rp 556.755.493,12.

Tabel 5.1 Hasil analisis *cash flow* keadaan EST, LST, Pergeseran diantara EST dan LST

Kurva S	Pembayaran 10 harian		Pembayaran Bulanan		Pembayaran <i>Termin Progress</i> 10%	
	Overdraft	Penutupan Akhir	Overdraft	Penutupan Akhir	Overdraft	Penutupan Akhir
	maksimum (Rp)	(Rp)	maksimum (Rp)	(Rp)	maksimum (Rp)	(Rp)
1. Tanpa UIM						
a. EST	575.406.534,24	546.657.003,79	1.464.282.374,96	530.783.681,60	377.146.787,62	546.502.513,84
b. LST	551.302.912,75	546.587.116,70	1.429.785.025,24	530.912.212,57	417.890.917,27	543.182.394,17
c. Pergeseran	537.938.119,67	546.579.860,00	1.464.282.374,96	530.783.681,60	427.068.845,74	542.218.342,67
2. Dengan UM						
a. EST	-	556.755.493,12	678.573.564,55	551.044.231,82	133.969.303,87	555.538.912,11
b. LST	-	556.755.493,12	648.108.773,39	551.113.189,56	127.572.061,37	555.639.849,27
c. Pergeseran	-	556.755.493,12	678.573.564,55	551.044.231,82	127.576.289,41	555.632.807,13



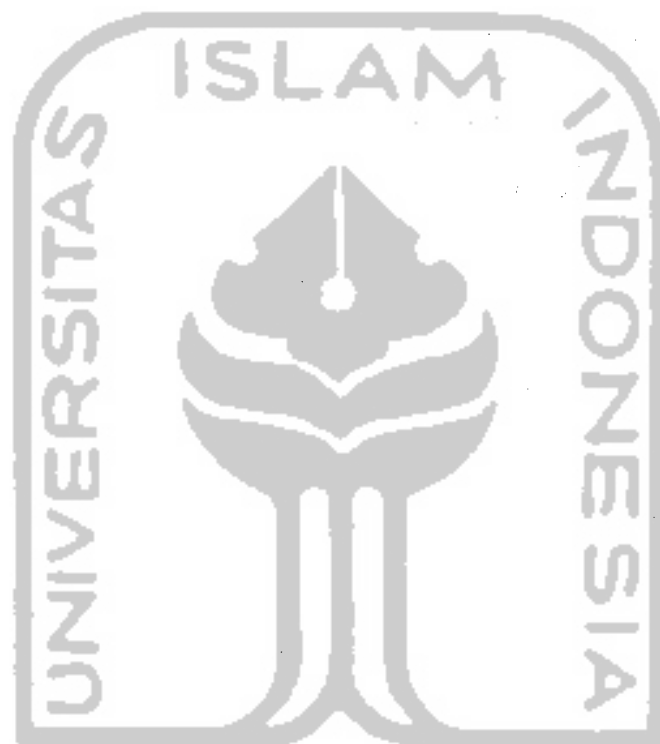
Gambar 5.1 Persentase Profit *Cash Flow* keadaan EST, LST, Pergeseran

Dari gambar 5.1 dan tabel 5.1 ada dua kondisi yang dianalisa oleh penulis yang sering ditemui pada kasus suatu proyek, yaitu tanpa uang muka, dan dengan uang muka. Untuk kondisi tanpa uang muka berdasarkan *Earliest Start* (EST) yang paling optimal dengan prosentase profit 9,82% dengan penutupan akhir sebesar Rp 546.657.00. Apabila pembayaran sistem bulanan, terdapat pengecualian, dimana *cash flow* berdasarkan LST adalah yang optimal, dengan persentase *profit* 9,536% dengan penutupan akhir sebesar Rp 530.912.212,57 hal ini dapat terjadi karena bunga pinjaman yang harus dibayarkan lebih rendah daripada berdasarkan EST maupun Pergeseran, overdraft maksimum lebih rendah dari EST maupun Pergeseran yaitu sebesar Rp 1.429.785.025,24

Untuk kondisi diberikannya uang muka sebesar 20 % *cash flow* paling optimal berdasarkan Early Start (EST) dengan prosentase profit sesuai dengan yang diharapkan yaitu 10%, karena tidak memerlukan pinjaman dari bank sehingga tidak terbebani pembayaran bunga bank. Apabila pembayaran sistem *termin progress* terdapat pengecualian, dimana *cash flow* berdasarkan *Latest Start* (LST) yang optimal, dengan persentase *profit* 9,98% meskipun tidak berbeda jauh dengan *Earliest Start*, tetapi bunga pinjaman yang harus dikembalikan lebih rendah, yaitu sebesar Rp 1.118.643,85.

Dari uraian diatas, diantara ketiga *cash flow* (EST,LST dan Pergeseran diantara EST dan LST), baik dengan uang muka atau tanpa uang muka *cash flow* berdasarkan *Earliest Start* dengan pembayaran 10 harian yang paling optimal. Hal ini disebabkan pembayaran dari *owner* lebih cepat diterima , sehingga biaya

pengeluaran lebih kecil , pinjaman menjadi kecil yang pada akhirnya beban biaya bunga bank yang ditanggung lebih rendah dari pada kondisi LST maupun Pergeseran.



جامعة الإسلام في إندونيسيا