

## BAB V

### PEMBAHASAN

Dalam penulisan Tugas Akhir ini penulis mencoba menyajikan suatu bentuk perencanaan *cash flow* kontraktor yang optimal dengan menganalisis antara sistem pembayaran dengan *monthly report* dan pembayaran dengan sistem termin pada *earliest start*, *latest start* dan pemanfaatan *float time* (penggeseran start kegiatan dan perataan durasi) pada empat kondisi keuangan proyek: tanpa uang muka, dengan uang muka, dengan modal awal serta dengan uang muka dan modal awal; membandingkannya, dan kemudian mendapatkan suatu bentuk perencanaan *cash flow* yang optimal.

#### 5.1 *Cash flow* berdasarkan *early start*

Untuk *cash flow* dengan sistem pembayaran secara bulanan, dari hasil analisis pada lampiran 7 terlihat bahwa :

1. Pada tabel 7.1 dan gambar 7.1 *cash flow* tanpa uang muka , terjadi *overdraft* maksimum pada bulan ke-13 sebesar Rp 2.081.619.266,62 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 2.081.619.266,62 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari bulan ke-1

sampai bulan ke-14 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 104.047.863,21 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.357.042.853,24

atau:  $\frac{Rp\ 1.357.042.853,24}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 92,88\ \%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

2. Pada tabel 7.9 dan gambar 7.9 *cash flow* dengan uang muka, terjadi *overdraft* maksimum pada bulan ke-13 sebesar Rp 1.146.130.158,79 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.146.130.158,79 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pada bulan ke-12 dan bulan ke-13 sehingga kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 20.649.725,81 pada penutupan akhir kontraktor mempunyai profit sebesar Rp 1.440.440.990,64 atau  $\frac{Rp\ 1.440.440.990,64}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 98,59\ \%$  terhadap rencana profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.

3. Pada tabel 7.5 dan gambar 7.5 *cash flow* dengan modal awal, terjadi *overdraft* maksimum pada bulan ke-13 sebesar Rp 1.004.506.654,72 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.004.506.654,72 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pada bulan ke-12 dan bulan ke-13, sehingga kontraktor membayar bunga dari jumlah uang yang

dipinjam sebesar Rp 19.561.094,43 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai profit sebesar Rp 1.441.529.622,02

atau :  $\frac{Rp\ 1.441.529.622,02}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\% = 98,66\%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

4. Pada tabel 7.13 dan gambar 7.13 *cash flow* berdasar EET dengan uang muka dan modal awal, terjadi *overdraft* maksimum pada bulan ke-13 sebesar Rp 126.735.237,30 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 126.735.237,30 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank pada saat terjadinya *overdraft*, yaitu pada bulan ke-13 maka kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 1.254.804,33 sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai profit sebesar Rp 1.459.835.912,13 atau :  $\frac{Rp\ 1.459.835.912,13}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\% = 99,91\%$  terhadap rencana profit semula sebesar Rp. 1.461.090.716,46.

Dengan sistem pembayaran termin *cash flow* kontraktor berdasar *early start* dari hasil perhitungan:

1. Pada lampiran 8 tabel 8.1 dan gambar 8.1 *cash flow* tanpa uang muka , terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 31.326.311,22 yang berarti bahwa kontraktor harus menyediakan dana minimal

Rp 31.326.311,22 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu dari bulan ke-1 sampai bulan ke-16 maka besar bunga yang harus dikembalikan kontraktor adalah Rp 247.824.406,55. Pada penutupan akhir kontraktor mempunyai profit sebesar Rp 1.213.266.309,90

$$\text{atau : } \frac{\text{Rp } 1.213.266.309,90}{\text{Rp } 1.461.090.716,46} \cdot 100\% = 83,04 \text{ \% terhadap rencana profit semula}$$

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

2. Pada lampiran 8 tabel 8.9 dan gambar 8.9 *cash flow* dengan uang muka , terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 2.263.969.960,26 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 2.263.969.960,26 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* pada bulan ke-10,12 sampai bulan 16, besar bunga yang harus dibayar oleh kontraktor adalah Rp 78.382.292,13 , sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar

$$\text{Rp } 1.382.708.424,32 \text{ atau : } \frac{\text{Rp } 1.382.708.424,32}{\text{Rp } 1.461.090.716,46} 100 \% = 94,64 \text{ \% terhadap}$$

rencana profit semula sebesar Rp 1.451.090.716,46.

3. Pada lampiran 8 tabel 8.5 dan gambar 8.5 *cash flow* dengan modal awal, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar

Rp 2.036.486.321,75 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 2.036.486.321,75 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank sejak terjadinya *overdraft* (bulan ke-6,7,9,10,12-16), kontraktor harus membayar bunga bank sebesar Rp 120.353.295,39, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.340.737.421,06

$$\text{atau : } \frac{\text{Rp } 1.340.737.421,06}{\text{Rp } 1.461.090.716,46} \cdot 100 \% = 91,76 \% \text{ terhadap rencana profit semula}$$

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

4. Pada lampiran 8 tabel 8.13 dan gambar 8.13 *cash flow* dengan uang muka dan modal awal, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 1.215.533.470,02 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.215.533.470,02 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank pada saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-14,15,16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 29.945.801,89, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.431.144.914,56

$$\text{atau : } \frac{\text{Rp } 1.431.144.914,56}{\text{Rp } 1.461.090.716,46} \cdot 100 \% = 97,95\% \text{ terhadap rencana profit semula}$$

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

## 5.2 *Cash flow* berdasarkan *latest start*

Untuk *cash flow* kontraktor dengan sistem pembayaran secara bulanan, dari hasil analisis:

1. Pada lampiran 7 tabel 7.2 dan gambar 7.2 *cash flow* tanpa uang muka terlihat bahwa, *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 2.414.944.192,10 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 2.414.944.192,10 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank pada saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-1-17), kontraktor harus membayar bunga sebesar Rp 107.104.357,70, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.353.986.358,75

$$\text{atau : } \frac{\text{Rp } 1.353.986.358,75}{\text{Rp } 1.461.090.716,46} \cdot 100\% = 92,67 \% \text{ terhadap rencana profit semula}$$

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

2. Pada lampiran 7 tabel 7.10 dan gambar 7.10 *cash flow* dengan uang muka terlihat bahwa, *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 2.005.428.817,34 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 2.005.428.817,34 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-14-16), besar bunga yang harus dibayar oleh kontraktor adalah Rp 40.210.371,70, sehingga pada penutupan akhir kontraktor

pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank ketika terjadinya *overdraft* (bulan ke-13,15,16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 36.401.361,72, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.424.689.354,73

atau :  $\frac{Rp\ 1.424.689.354,73}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 97,51\ \%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

3. Pada lampiran 8 tabel 8.6 dan gambar 8.6 *cash flow* dengan modal awal terlihat bahwa, *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-15 sebesar Rp 2.106.422.833,40 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 2.106.422.833,40 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-8-13,15,16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 89.168.486,71, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.371.922.229,75

atau :  $\frac{Rp\ 1.371.922.229,75}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 93,89\ \%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

4. Pada lampiran 8 tabel 8.14 dan gambar 8.14 *cash flow* dengan uang muka dan modal awal terlihat bahwa, *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-15 sebesar Rp 574.818.084,77 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 574.818.084,77 untuk membiayai proyek sebelum

mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-15 dan bulan ke-16), besar bunga yang harus dibayar oleh kontraktor adalah Rp 10.643.860,63, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.450.446.855,83 atau :  $\frac{Rp\ 1.450.446.855,83}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 99,27\ \%$  terhadap rencana profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.

### 5.3 *Cash flow* berdasarkan penggeseran durasi

Untuk *cash flow* berdasarkan penggeseran durasi dengan sistem pembayaran secara bulanan, dari hasil perhitungan :

1. Pada lampiran 7 tabel 7.3 dan gambar 7.3 *cash flow* tanpa uang muka terlihat bahwa, *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-15 sebesar Rp 1.584.034.638,33 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.584.034.638,33 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-1-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 101.426.699,26, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.359.664.017,19

atau :  $\frac{Rp\ 1.359.664.017,19}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 93,06\ \%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.



2. Pada lampiran 7 tabel 7.11 dan gambar 7.11 *cash flow* dengan uang muka terlihat bahwa, *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-15 sebesar Rp 988.161.939,20 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 988.161.939,20 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank ketika terjadinya *overdraft* (bulan ke-15 dan bulan ke-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 16.993.279,78, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.444.097.436,66 atau :  $\frac{Rp\ 1.444.097.436,66}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 98,84\ \%$  terhadap rencana profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.
3. Pada lampiran 7 tabel 7.7 dan gambar 7.7 *cash flow* dengan modal awal terlihat bahwa, *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-15 sebesar Rp 498.997.806,35 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 498.997.806,35 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-15 dan bulan ke-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 5.539.498,96, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.455.551.217,48 atau :  $\frac{Rp\ 1.455.551.217,48}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 99,62\ \%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

4. Pada lampiran 7 tabel 7.15 dan gambar 7.15 *cash flow* dengan uang muka dan modal awal terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti kontraktor tidak perlu menyediakan dana untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*, karena dengan uang muka dan modal awal yang dimiliki sudah cukup menutupi biaya proyek. Pada penutupan akhir di luar modal awal kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.461.090.716,45

$$\text{atau : } \frac{Rp\ 1.461.090.716,45}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 100\ \% \text{ terhadap rencana profit semula}$$

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

Dengan sistem pembayaran termin, *cash flow* kontraktor berdasar penggeseran durasi dari hasil perhitungan:

1. Pada lampiran 8 tabel 8.3 dan gambar 8.3 *cash flow* tanpa uang muka, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 31.099.352,90 yang berarti bahwa kontraktor harus menyediakan dana minimal Rp 31.099.352,90 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor meminjam uang dari bank pada saat terjadi *overdraft* (bulan ke-1-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 224.901.616,67, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.236.189.099,78

awal sebesar Rp 1.361.213.959,84 atau :  $\frac{Rp\ 1.361.213.959,84}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 93,16\ \%$

terhadap rencana profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.

4. Pada lampiran 8 tabel 8.15 dan gambar 8.15 *cash flow* dengan uang muka dan modal awal, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 1.201.467.126,76 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.201.467.126,76 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor diasumsikan meminjam uang dari bank ketika terjadinya *overdraft* (bulan ke-14 dan bulan ke-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 15.879.458,63, sehingga pada penutupan akhir di luar modal awal kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.445.211.257,82

atau:  $\frac{Rp\ 1.445.211.257,82}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 98,91\%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

#### 5.4 *Cash flow* berdasarkan perataan durasi

Untuk *cash flow* kontraktor berdasarkan perataan durasi dengan sistem pembayaran secara bulanan, dari hasil analisis:

1. Pada lampiran 7 tabel 7.4 dan gambar 7.4 *cash flow* tanpa uang muka , terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-13 sebesar Rp 1.205.497.157,24 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal

sebesar Rp 1.205.497.157,24 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena kontraktor diasumsikan meminjam uang dari bank ketika *overdraft* terjadi (bulan ke-1-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 99.328.892,57, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar

Rp 1.361.761.823,88 atau :  $\frac{Rp\ 1.361.761.823,88}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 93,20\ \%$  rencana

profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.

2. Pada lampiran 7 tabel 7.12 dan gambar 7.13 *cash flow* dengan uang muka , terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-14 sebesar Rp 333.552.191,88 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 333.552.191,88 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank pada saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-12-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 12.111.673,94, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai profit sebesar

Rp 1.448.979.042,5 atau :  $\frac{Rp\ 1.448.979.042,52}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 99,17\%$  terhadap

rencana profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.

3. Pada lampiran 7 tabel 7.8 dan gambar 7.8 *cash flow* dengan modal awal, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-13 sebesar Rp 134.955.932,44 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar

Rp 134.955.932,44 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-12-14), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 2.322.773,86, sehingga pada penutupan akhir di luar modal awal kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.458.767.942,59 atau :  $\frac{Rp\ 1.458.767.942,59}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 99,84\%$  terhadap rencana profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.

4. Pada lampiran 7 tabel 7.16 dan gambar 7.16 *cash flow* dengan uang muka dan modal awal, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*, karena adanya uang muka dan modal awal sudah mencukupi. Pada penutupan akhir di luar modal awal kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.461.090.716,46

atau :  $\frac{Rp\ 1.461.090.716,46}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 100\ \%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

Dengan sistem pembayaran termin *cash flow* kontraktor berdasar perataan durasi dari hasil perhitungan:

1. Pada lampiran 8 tabel 8.4 dan gambar 8.4 *cash flow* tanpa uang muka, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 2.816.460.538,49 yang berarti bahwa kontraktor harus menyediakan dana

minimal Rp 2.816.460.538,49 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank saat *overdraft* terjadi (bulan ke-1-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 202.520.304,45, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 1.258.570.412,00

atau :  $\frac{Rp\ 1.258.570.412,00}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 86,14\%$  terhadap rencana profit semula

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

2. Pada lampiran 8 tabel 8.12 dan gambar 8.12 *cash flow* dengan uang muka, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 1.922.862.009,82 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.922.862.009,82 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank ketika terjadinya *overdraft* (bulan ke-11,13,15,16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 39.467.134,01, sehingga pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar

Rp 1.421.623.582,45 atau :  $\frac{Rp\ 1.421.623.582,45}{Rp\ 1.461.090.716,46} \cdot 100\ \% = 97,30\ \%$  terhadap rencana

profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.

3. Pada lampiran 8 tabel 8.8 dan gambar 8.8 *cash flow* dengan modal awal, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-11 sebesar

Rp 1.921.548.253,59 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 1.921.548.253,59 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank pada saat terjadinya *overdraft* (bulan ke-6,7,9-11,13,15-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam sebesar Rp 84.357.388,56, sehingga pada penutupan akhir di luar modal awal kontraktor mempunyai profit di luar modal awal sebesar Rp 1.376.733.327,89

$$\text{atau : } \frac{\text{Rp } 1.376.733.327,89}{\text{Rp } 1.461.090.716,46} \cdot 100 \% = 94,23 \% \text{ terhadap rencana profit semula}$$

sebesar Rp 1.461.090.716,46.

4. Pada lampiran 8 tabel 8.16 dan gambar 8.16 *cash flow* dengan uang muka dan modal awal, terlihat bahwa *overdraft* maksimum terjadi pada bulan ke-16 sebesar Rp 892.228.824,57 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 892.228.824,57 untuk membiayai proyek sebelum mendapat pembayaran dari *owner*. Karena diasumsikan kontraktor meminjam uang dari bank ketika *overdraft* terjadi (bulan ke-16), kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sehingga pada penutupan akhir di luar modal awal kontraktor mempunyai keuntungan sebesar

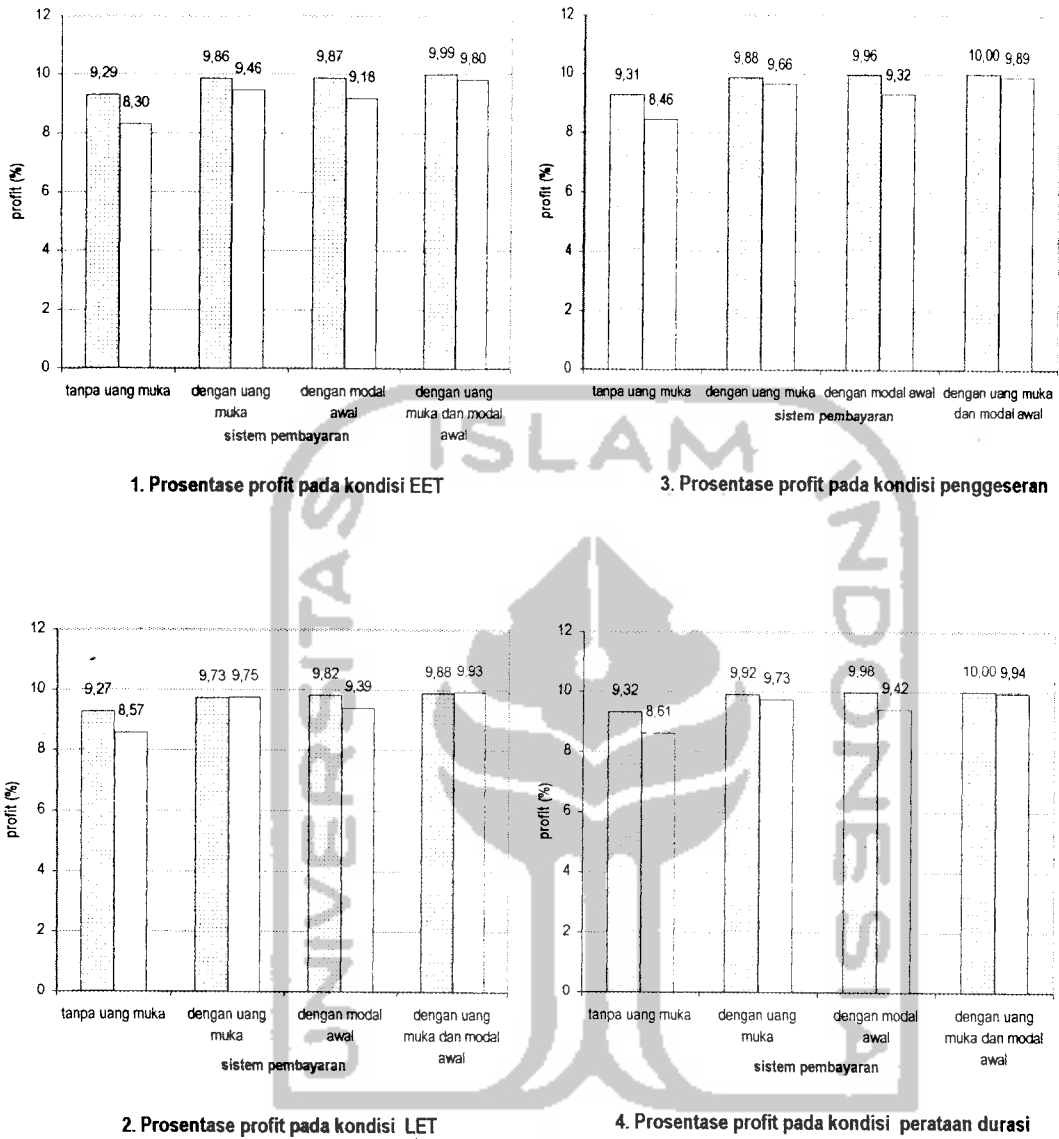
$$\text{Rp } 1.452.256.767,70 \text{ atau : } \frac{\text{Rp } 1.452.256.767,70}{\text{Rp } 1.461.090.716,46} \cdot 100 \% = 99,40 \% \text{ terhadap}$$

rencana profit semula sebesar Rp 1.461.090.716,46.

Tabel 5.1 Hasil Pembahasan Cash Flow Kontraktor

Kurva S	Pembayaran dengan <i>monthly report</i>		Pembayaran dengan sistem termin	
	Prosentase profit	Total bunga <i>overdraft</i>	Prosentase profit	Total bunga <i>overdraft</i>
1. EET				
a. tanpa uang muka	9,288 %	Rp104.047.863,21	8,304 %	Rp 247.824.406,55
b. dengan uang muka	9,859 %	Rp 20.649.725,81	9,464 %	Rp 78.382.292,13
c. dengan modal awal	9,866 %	Rp 19.561.094,43	9,176 %	Rp 120.353.295,39
d. modal awal dan uang muka	9,991 %	Rp 1.254.804,33	9,795 %	Rp 29.945.801,89
2. LET				
a. tanpa uang muka	9,267 %	Rp107.104.357,70	8,573 %	Rp 208.492.223,13
b. dengan uang muka	9,725 %	Rp 40.210.371,70	9,751 %	Rp 36.401.361,72
c. dengan modal awal	9,822 %	Rp 25.963.725,26	9,389 %	Rp 89.168.486,71
d. modal awal dan uang muka	9,881 %	Rp 17.317.506,08	9,927 %	Rp 10.643.860,63
3. Penggeseran				
a. tanpa uang muka	9,306 %	Rp101.426.699,26	8,461 %	Rp 224.901.616,67
b. dengan uang muka	9,884 %	Rp 16.993.279,78	9,664 %	Rp 49.102.636,42
c. dengan modal awal	9,962 %	Rp 5.539.498,96	9,316 %	Rp 99.876.756,61
d. modal awal dan uang muka	10 %	0	9,891 %	Rp 15.879.458,63
4. Perataan durasi				
a. Tanpa uang muka	9,320 %	Rp 99.328.892,57	8,614 %	Rp 202.520.304,45
b. Dengan uang muka	9,917 %	Rp 12.111.673,94	9,730 %	Rp 39.467.134,01
c. dengan modal awal	9,984 %	Rp 2.322.773,86	9,423 %	Rp 84.357.388,56
d. modal awal dan uang muka	10 %	0	9,940 %	Rp 8.833.948,76





Keterangan:

- sistem pembayaran *monthly report*
- sistem pembayaran termin

Gambar 5.1. Grafik Prosentase Profit *Cash Flow*

Dari tabel 5.1 dan gambar 5.1 di atas ada empat kondisi yang dianalisa oleh penulis yang sering ditemui pada kasus suatu proyek, yaitu: tanpa uang muka, dengan modal awal, dengan uang muka, dengan uang muka dan modal awal. Untuk kondisi tanpa uang muka ternyata *cash flow* yang berdasarkan pada perataan durasi yang paling optimal dengan prosentase profit sebesar 9,32 % nilai kontrak dan bunga bank sebesar Rp 99.328.892,57 apabila pembayaran dari *owner* kepada kontraktor menggunakan sistem *monthly report*. Apabila menggunakan pembayaran sistem termin dengan uang muka terdapat pengecualian, dimana *cash flow* yang optimal adalah yang berdasarkan pada LET dengan prosentase profit sebesar 9,75% nilai kontrak dan bunga bank sebesar Rp 36.401.361,72

Apabila kontraktor mempunyai modal awal, ternyata perencanaan *cash flow* yang berdasar perataan durasi merupakan perencanaan *cash flow* yang optimal dimana dicapai profit sebesar 9,98 % dari nilai kontrak dan bunga bank sebesar Rp 2.322.773,86 dengan pembayaran sistem *monthly report* dan profit sebesar 9,42 % dari nilai kontrak dan bunga bank sebesar Rp 84.357.388,56 dengan menggunakan termin.

Untuk kondisi ada uang muka, perencanaan *cash flow* yang optimal adalah *cash flow* berdasar perataan durasi, dimana besar profit yang dapat dicapai adalah 9,92 % dari nilai kontrak dan bunga bank sebesar Rp 12.111.673,94 dengan sistem *monthly report* dan mencapai profit 9,73 % dari nilai kontrak dan bunga bank sebesar Rp 39.467.134,01 dengan sistem termin.

Sedang untuk kondisi ada uang muka dan modal awal, perencanaan *cash flow*