

perhitungan biaya proyek pembangunan perumahan atau dalam menjalankan bisnis perumahan secara keseluruhan, baik dalam periode tertentu seperti: mingguan, bulanan, *termin progress*, maka diharapkan pengembang perumahan (*developer*) dapat segera mengetahui kondisi kas *surplus* atau *defisit*. Sehingga secara tepat dan cepat pengembang dapat mengambil kebijakan dan tindakan untuk menyikapi kondisi tersebut. Sedangkan fungsi teknis dalam bisnis perumahan merupakan kegiatan pengembang dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dari awal sampai akhir (kegiatan konstruksi), termasuk di dalamnya terdapat kemampuan untuk menyediakan seluruh fasilitas di perumahan tersebut. Hal tersebut dapat diartikan, bahwa pengembang harus teliti dan cermat untuk dapat mengambil keputusan tentang sistem pekerjaan atau pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut, adapun sistem pekerjaan tersebut diantaranya adalah sistem pekerjaan borongan tenaga dan material (kontraktor) dan sistem pekerjaan borongan tenaga (bas borong). Bila pengembang (*developer*) ternyata salah mengambil keputusan tentang sistem pekerjaan yang akan digunakan, maka ditakutkan akan muncul efek atau pengaruh yang langsung maupun tidak langsung akan mempengaruhi pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut.

Perlu disimpulkan, bahwa ternyata fungsi bisnis dan fungsi teknis dalam bisnis perumahan mempunyai hubungan timbal balik atau berinteraksi satu sama lain. Karena dengan menentukan sistem pekerjaan yang tepat maka diharapkan proyeksi aliran kas (*cash flow*), yang terdiri dari *cash in* (kas masuk) dan *cash out* (kas pengeluaran) dari realisasi progress pelaksanaan proyek terhadap rencana progress pada pelaksanaan proyek akan sesuai, dan secara langsung pengembang

perumahan (*developer*) akan terpenuhi tujuannya, yaitu mencari keuntungan maksimal.

1.2 Perumusan Masalah

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah merencanakan *cash flow* proyek pembangunan perumahan yang optimal dengan melihat pengaruhnya terhadap sistem pekerjaan yang digunakan pada perusahaan pengembang perumahan (*developer*). Pada tugas akhir ini, penelitian dilakukan dengan menganalisis dan membandingkan *cash flow* proyek sistem pekerjaan borongan tenaga dan material (kontraktor) dengan sistem pekerjaan borongan tenaga (bas borong) pada perusahaan pengembang perumahan (*developer*) PT. Aditra Graha Asri, Yogyakarta.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

Melakukan analisis *cash flow* proyek untuk mendapatkan *cash flow* optimal (profit terbesar) bagi pengembang (*developer*) pada proyek pembangunan perumahan berdasarkan sistem pekerjaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Memberikan informasi bagi perusahaan jasa konstruksi, khususnya perusahaan pengembang perumahan (*developer*) untuk dapat mengambil keputusan yang tepat dalam menentukan sistem pekerjaan yang akan digunakan pada pelaksanaan suatu proyek, khususnya proyek perumahan. Hal ini dimaksudkan agar perencanaan *cash flow* (aliran kas) proyek pembangunan

perumahan tersebut sesuai dengan anggaran yang direncanakan perusahaan pengembang (*developer*), sehingga didapat keuntungan maksimal bagi pengembang (*developer*).

1.5 Batasan Masalah

1. Penelitian dikhususkan pada masalah sumber daya finansial atau keuangan proyek, dengan melihat hubungan keterkaitan berdasarkan sistem pekerjaan.
2. Untuk sistem pekerjaan borongari tenaga dan material disebut kontraktor.
3. Untuk sistem pekerjaan borongan tenaga disebut bas borong.
4. Penelitian dilakukan untuk 10 minggu pelaksanaan pekerjaan proyek perumahan.
5. Harga kontrak per m² dari pengembang (*developer*) ke kontraktor sebesar Rp. 850.000/m²
6. Harga kontrak per m² dari pengembang (*developer*) ke bas borong sebesar Rp. 160.000/m²
7. *Profit* kontraktor diasumsikan sebesar 10 % dari harga kontrak.
8. Sistem pembayaran pembelian rumah dari konsumen ke pengembang, adalah dengan uang muka 30% dari harga jual, kemudian sisa angsuran dibayarkan cash selama 10 bulan, terhitung bulan pertama setelah uang muka 30% dibayarkan.
9. PPN sebesar 10 % diperhitungkan dalam analisis *cash flow*.
10. Pembuatan *cash flow* berdasarkan pada Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP) dengan anggapan bahwa Rencana Anggaran pelaksanaan (RAP)

10. Pembuatan *cash flow* berdasarkan pada Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP) dengan anggapan bahwa Rencana Anggaran pelaksanaan (RAP) terdiri dari biaya langsung dan biaya tidak langsung proyek (*Project Overhead*).
11. Proyek dengan sistem hari kerja, dimana:
 - Hari kerja: Senin s/d Sabtu
 - Jam kerja: 8 jam/hari
 - Hari libur: Minggu
12. Model yang digunakan adalah model matematis dengan anggapan suatu pekerjaan dilaksanakan secara berurutan, dari suatu lokasi ke lokasi sesudahnya dan pada suatu lokasi hanya ada satu pekerjaan dalam waktu yang sama.
13. Penggunaan program komputer hanya merupakan alat bantu pengolahan data, bukan merupakan fokus dari studi ini.
14. Tidak ada kesulitan dalam ketersediaan dana sebagai modal kerja dan sumber daya lainnya.
15. Dianalisis *cash flow* proyek pada pembangunan perumahan Puri Permata (sistem pekerjaan kontraktor) dan pembangunan perumahan Pesona Alam (sistem pekerjaan bas borong).