

BAB VI

PEMBAHASAN

Untuk penulisan Tugas Akhir ini, di sajikan suatu bentuk perencanaan *cash flow* proyek pembangunan perumahan Puri Permata dan Pesona Alam, yang di ambil berdasarkan studi kasus di PT. Aditra Graha Asri, selaku perusahaan pengembang perumahan (*developer*). Adapun *cash flow* yang pembangunan perumahan tersebut disajikan berdasarkan hubungannya terhadap sistem pekerjaan yang dipilih atau diterapkan oleh pengembang perumahan (*developer*) terhadap pelaksanaan pembangunan proyek perumahan tersebut. Untuk proyek pembangunan perumahan Puri Permata (kav.3,7,30,31), perencanaan *cash flow* proyeknya berdasarkan sistem pekerjaan kontraktor, sedangkan proyek pembangunan perumahan Pesona Alam (kav.16-A,15-B,20-B,14-C), perencanaan *cash flow* proyeknya berdasarkan sistem pekerjaan bas borong. Kemudian dilakukan perbandingan dan analisis *cash flow* proyeknya berdasarkan sistem pekerjaan.

6.1 Analisis *cash flow* proyek perumahan kav. 3, Puri Permata dan kav.16-A, Pesona Alam

Untuk perumahan kav. 3, Puri Permata dengan sistem pekerjaan kontraktor dan kav. 16-A, Pesona Alam dengan sistem pekerjaan bas borong, mempunyai ukuran atau type rumah 45/90. Dari analisis data yang dilakukan, terlihat bahwa

pembangunan perumahan untuk kav. 3 dan kav. 16-A dengan type 45/90 lebih cepat pelaksanaan proyeknya dengan menggunakan sistem pekerjaan kontraktor (kav.3), yaitu telah mencapai 88.562% selama kurun waktu pelaksanaan pekerjaan 10 minggu (Tabel 5.11). Sedangkan untuk perhitungan *cash flow* proyeknya, ternyata lebih menguntungkan menggunakan sistem pekerjaan bas borong (kav 16-A). Ini terlihat dari *cash flow* proyek yang ditinjau berdasarkan realisasi progress pekerjaan selama 10 minggu, di mana cash in yang diperoleh pengembang (*developer*) sebesar 30% dari harga jual, yaitu sebesar Rp. 32.850.000 dan cash in dari sisa angsuran (sistem pembayaran cash 10 bulan), yaitu sebesar Rp. 7.665.000 per bulan. Ternyata pengembang masih memegang dana sebesar Rp. 23.580.850 (profit terbesar), (Tabel 5.23)

6.2 Analisis *cash flow* proyek perumahan kav. 7, Puri Permata dan kav. 15-B, Pesona Alam

Untuk perumahan kav. 7, Puri Permata dengan sistem pekerjaan kontraktor dan kav. 15-B, Pesona Alam dengan sistem pekerjaan bas borong, mempunyai ukuran atau type rumah 50/120. Dari analisis data yang dilakukan, terlihat bahwa pembangunan perumahan untuk kav. 7 dan kav. 15-B dengan type 50/120 lebih cepat pelaksanaan proyeknya dengan menggunakan sistem pekerjaan bas borong (kav. 15-), yaitu telah mencapai 54.775% dari total pekerjaan (100%), selama kurun waktu pelaksanaan pekerjaan 10 minggu (Tabel 5.12). Sedangkan untuk perhitungan *cash flow* proyeknya, ternyata lebih menguntungkan menggunakan sistem pekerjaan kontraktor. Ini terlihat dari nilai *cash flow* yang dihasilkan, dimana dengan cash in yang diperoleh pengembang dari uang muka (UM) 30%

dari harga jual rumah, yaitu sebesar Rp. 36.450.000 dan juga nilai cash in yang diperoleh dari sisa angsuran (dengan sistem pembayaran cash 10 bulan), yaitu sebesar Rp. 8.505.000 per bulan. Ternyata pengembang (*developer*) masih memegang dana sebesar Rp. 32.210.000 (profit terbesar) selama 10 minggu pekerjaan. (Tabel 5.24).

6.3 Analisis *cash flow* proyek perumahan kav. 31, Puri Permata dan kav.

14-C, Pesona Alam

Untuk perumahan kav. 31, Puri Permata dengan sistem pekerjaan kontraktor dan kav. 14-C, Pesona Alam dengan sistem pekerjaan bas borong, mempunyai ukuran atau type rumah 70/140. Dari analisis data yang dilakukan, terlihat bahwa pembangunan perumahan untuk kav. 31 dan kav. 14-C dengan type 70/140 lebih cepat pelaksanaan proyeknya atau penyelesaiannya dengan menggunakan sistem pekerjaan bas borong (kav. 14-C), yaitu telah mencapai 67.252% dari total pekerjaan (100%), selama kurun waktu pelaksanaan pekerjaan 10 minggu (Tabel 5.14). Sedangkan untuk perhitungan *cash flow* proyeknya, ternyata lebih menguntungkan menggunakan sistem pekerjaan kontraktor (kav. 31). Ini terlihat dari nilai *cash flow* yang dihasilkan selama 10 minggu pekerjaan (berdasarkan realisasi pekerjaan), di mana dengan nilai cash in yang diperoleh pengembang dari uang muka (UM) 30% sebesar Rp. 52.050.000 dan juga cash in yang diperoleh dari sisa angsuran (dengan sistem pembayaran cash 10 bulan) sebesar Rp. 12.145.000 per bulan. Ternyata pengembang masih memegang dana/kas sebesar Rp. 61.465.000 (profit terbesar). (Tabel 5.26)

6.4 Analisis *cash flow* proyek perumahan kav. 30, Puri Permata dan kav. 20-B, Pesona Alam

Untuk perumahan kav. 30, Puri Permata dengan sistem pekerjaan kontraktor dan kav. 20-B, Pesona Alam dengan sistem pekerjaan bas borong, mempunyai ukuran atau type rumah 50/120. Dari analisis data yang dilakukan, terlihat bahwa pembangunan perumahan untuk kav. 30 dan kav. 20-B dengan type 50/120 lebih cepat pelaksanaan proyeknya atau penyelesaiannya dengan menggunakan sistem pekerjaan kontraktor (kav.30), yaitu telah mencapai 70.115% dari total pekerjaan (100%), selama kurun waktu pelaksanaan pekerjaan 10 minggu (Tabel 5. 13) Sedangkan untuk perhitungan *cash flow* proyeknya, ternyata lebih menguntungkan menggunakan sistem pekerjaan kontraktor. Ini terlihat dari nilai *cash flow* yang dihasilkan, dimana dengan nilai *cash in* yang diperoleh pengembang (*developer*) dari uang muka (UM) 30% dari harga jual rumah, yaitu sebesar Rp. 36.450.000 dan nilai *cash in* dari sisa angsuran (dengan sistem pembayaran *cash* 10 bulan), yaitu sebesar Rp. 8.505.000 per bulan. Ternyata pengembang masih memegang atau mempunyai dana sebesar Rp. 32.210.000 (profit terbesar), selama pekerjaan 10 minggu. (Tabel 5. 25).