

Analisis Perencanaan Metode Pengelolaan Keuangan Terhadap Tingkat Profitabilitas Pada Proyek Pembangunan Rumah Tinggal Ciung Wanara Denpasar

Putu Linda Handayani¹, Ir. Ida Bagus Putu Bintana, MT², I Made Wahyu Pramana, ST., MT³

¹D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

²D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

³D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

E-mail: lindahandayani24.lh@gmail.com

Abstrak

Dalam setiap proyek konstruksi banyak hal bisa menjadi sumber permasalahan seperti pendanaan proyek. Ketidakmampuan kontraktor dalam mengelola sumber daya sering mengakibatkan profit yang dihasilkan sedikit. Oleh karena itu, pengaturan sistem pembayaran serta pemilihan metode yang tepat merupakan suatu keharusan dalam perencanaan proyek salah satunya dengan perencanaan *cash flow*. Proyek yang ditinjau pada penelitian ini adalah pembangunan proyek rumah tinggal yang berlokasi di Jalan Ciung Wanara, Renon, Denpasar, Bali. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis metode pelaksanaan pekerjaan serta sistem pembayaran dan pengadaan yang digunakan pada proyek tersebut. Selanjutnya akan dibuatkan beberapa alternatif *cash flow* yang menghasilkan keuntungan terbesar. Cash flow yang direncanakan berjumlah 24 alternatif dengan berbagai kebijakan seperti menggunakan beton konvensional dan *ready mix*. Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan didapatkan alternatif terbaik pada perencanaan cash flow adalah alternatif 24 yaitu kebijakan berupa penggunaan beton konvensional, konsep sub kontrak pada beberapa item pekerjaan seperti pekerjaan pintu dan jendela, pasangan kuda-kuda, pekerjaan *railing* dan pekerjaan MEP, penerimaan uang muka 20%, pembayaran upah pekerjaan secara bulanan dan penyesuaian *schedule* pembayaran bahan dengan nilai kas akhir adalah sebesar Rp. 1.465.239.565.

Kata Kunci: Metode Pelaksanaan, Cash Flow, Keuntungan

Abstract

In every construction project, many things can be a source of problems such as project funding. The inability of contractors to manage resources often results in little profit generated. Therefore, setting up the payment system and choosing the right method is a must in project planning, one of which is cash flow planning. The project reviewed in this study is the construction of a residential project located on Jl. Ciung Wanara, Renon, Denpasar, Bali. This research was conducted by analyzing the method of carrying out the work as well as the payment and procurement system used in the project. Furthermore, several cash flow alternatives will be made that generate the greatest profit. The planned cash flow amounts to 24 alternatives with various policies such as using conventional concrete and ready mix. Based on the results of the analysis, the best alternatives are alternative 24, namely policies in the form of the use of conventional concrete, the concept of sub-contracts on several work items such as door and window work, easel pairs, railing work and MEP, receipt of a 20% down payment, monthly payment of work wages and adjustment of material payment schedules with the final cash value is Rp. 1.465.239.565.

Keywords: Method, Cash Flow, Profit

I. Pendahuluan

Dalam beberapa tahun terakhir perkembangan proyek konstruksi di Indonesia tiap harinya semakin menunjukkan peningkatan. Biro Pusat Statistik (BPS) menyatakan perkembangan proyek konstruksi di Indonesia adalah rata-rata sebesar 7-8% tiap tahunnya [1]. Dalam setiap proyek konstruksi berbagai hal mungkin terjadi yang bisa menjadi kendala dalam penyelesaian pekerjaan,

seperti keterlambatan yang terkait masalah pendanaan proyek [2]. Perencanaan dan pengendalian proyek dengan kompleksitas yang tinggi membutuhkan analisis keuangan yang cermat dan terencana yaitu dengan cara merencanakan aliran arus kas (*cash flow*) proyek.

Cash flow merupakan gambaran mengenai jumlah kas masuk (*cash in*) dan jumlah kas keluar (*cash out*) yang dilakukan proyek dalam selang waktu tertentu. Peranan *cash flow* dalam pelaksanaan proyek konstruksi sangatlah penting karena merupakan alat untuk menjaga keseimbangan finansial proyek. Selain itu, hal lain yang juga mempengaruhi kondisi keuangan proyek adalah metode pelaksanaan pekerjaan. Pemilihan metode pelaksanaan yang tepat akan dapat mengoptimalkan profit yang dihasilkan. Oleh karena itu, pengaturan sistem pembayaran serta pemilihan metode yang sesuai merupakan suatu keharusan dalam perencanaan proyek konstruksi.

Proyek yang ditinjau pada penelitian ini adalah pembangunan proyek rumah tinggal yang berlokasi di Jalan Ciung Wanara, Renon, Denpasar – Bali. Dalam penelitian ini akan dilakukan analisis terhadap beberapa alternatif *cash flow*. Perencanaan *cash flow* dilakukan dengan menyusun metode pelaksanaan dan variasi pola pembayaran serta pengadaan, dengan tujuan untuk mendapatkan alternatif yang menghasilkan keuntungan terbesar.

II. Metode

Penelitian dilakukan pada proyek pembangunan rumah tinggal yang berlokasi di Jalan Ciung Wanara, Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali. Waktu penelitian dari pengumpulan data hingga pembahasan dimulai dari bulan September 2021 sampai dengan Juli 2022. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif yaitu penelitian yang digunakan untuk menjelaskan suatu hal secara akurat dengan data berupa angka [3]. Data primer pada penelitian ini berupa harga pasar bahan/material, upah tenaga kerja dan metode pelaksanaan pekerjaan yang didapatkan melalui survei dan observasi di lapangan. Data sekunder pada penelitian ini berupa *time schedule*, Rencana Anggaran Biaya (RAB), analisa harga satuan dan jurnal referensi yang didapatkan melalui studi pustaka. Penelitian ini menggunakan bantuan aplikasi *Microsoft Excel* dalam menentukan penjadwalan proyek dan menghitung *cash flow* proyek.

Setelah pengumpulan data selesai, tahapan analisis diawali dengan menentukan metode pelaksanaan yang akan digunakan dan membuat analisa Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP) tiap-tiap kegiatan pada pelaksanaan proyek konstruksi. Kemudian menentukan alternatif sistem pembayaran meliputi alat, bahan dan upah tenaga kerja serta membuat jadwal pengadaan berdasarkan item-item pekerjaan dalam RAB (Rencana Anggaran Biaya) sesuai dengan *time schedule*. Selanjutnya menentukan alternatif-alternatif *cash flow* proyek dengan data yang ada yang akan menghasilkan keuntungan (*profit*) terbesar berdasarkan pengaturan pembayaran sumber daya sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya.

III. Hasil dan Pembahasan

Proyek Pembangunan Rumah Tinggal ini berlokasi di Jalan Ciung Wanara, Renon-Denpasar yang terdiri rumah 2 lantai dan kolam renang dengan durasi kerja selama 15 bulan dan nilai kontrak sebesar Rp. 15.220.628.000,00 sudah termasuk PPn 10%. Metode pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan menggunakan alternatif beton *ready mix* dan konvensional, serta menggunakan sub kontrak untuk beberapa item pekerjaan seperti pekerjaan pasangan kuda-kuda, pekerjaan *railing*, pekerjaan kusen & aksesoris untuk pintu jendela dan pekerjaan mekanikal, elektrik, *plumbing* (MEP).

Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP) terdiri dari 2 komponen biaya yaitu biaya langsung (*direct cost*) dan biaya tidak langsung (*indirect cost*). Biaya tidak langsung terdiri dari biaya *overhead* kantor dan *overhead* lapangan meliputi gaji pegawai, biaya umum kantor, ATK, air, listrik, biaya pembuatan gudang dan lainnya. Sedangkan biaya langsung terdiri dari biaya-biaya yang berpengaruh langsung terhadap kemajuan proyek meliputi biaya bahan, upah tenaga kerja, alat dan sub kontrak.

Tabel 1. 1 Rekap Biaya Beton *Ready Mix*

No.	Uraian	Jumlah Harga (Rp.)
1	Biaya Langsung	
a	Biaya Bahan	5,775,818,312
b	Biaya Upah Tenaga Kerja	1,620,029,414
c	Biaya Sewa Alat	21,916,709
d	Biaya Sub Kontraktor	4,367,253,700
Total Biaya Langsung		11,815,018,134
2	Biaya Tidak Langsung	
a	Gaji Pekerja	414,000,000
b	Biaya Operasional Proyek	242,785,000
Total Biaya Tidak Langsung		656,785,000
Total Biaya RAP		12,471,803,134
Dibulatkan		12.471.804.000

Sumber: Hasil analisis, 2022

Dari tabel di atas diketahui besar RAP proyek untuk metode pelaksanaan pekerjaan yang menggunakan beton *ready mix* adalah sebesar Rp. 12.471.804,00 (*Dua Belas Milyar Empat Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Delapan Ratus Empat Ribu Rupiah*).

Tabel 1. 2 Rekap Biaya Beton Konvensional

No.	Uraian	Jumlah Harga (Rp.)
1	Biaya Langsung	
a	Biaya Bahan	5,662,547,181
b	Biaya Upah Tenaga Kerja	1,620,029,414
c	Biaya Sewa Alat	33,916,709
d	Biaya Sub Kontraktor	4,367,253,700
Total Biaya Langsung		11,713,747,003
2	Biaya Tidak Langsung	
a	Gaji Pekerja	414,000,000
b	Biaya Operasional Proyek	242,785,000
Total Biaya Tidak Langsung		656,785,000
Total Biaya RAP		12,370,532,003
Dibulatkan		12,370,533,000

Sumber: Hasil analisis, 2022

Dari tabel di atas diketahui besar RAP proyek untuk metode pelaksanaan pekerjaan yang menggunakan beton konvensional adalah sebesar Rp. 12.370.533,00 (*Dua Belas Milyar Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Rupiah*).

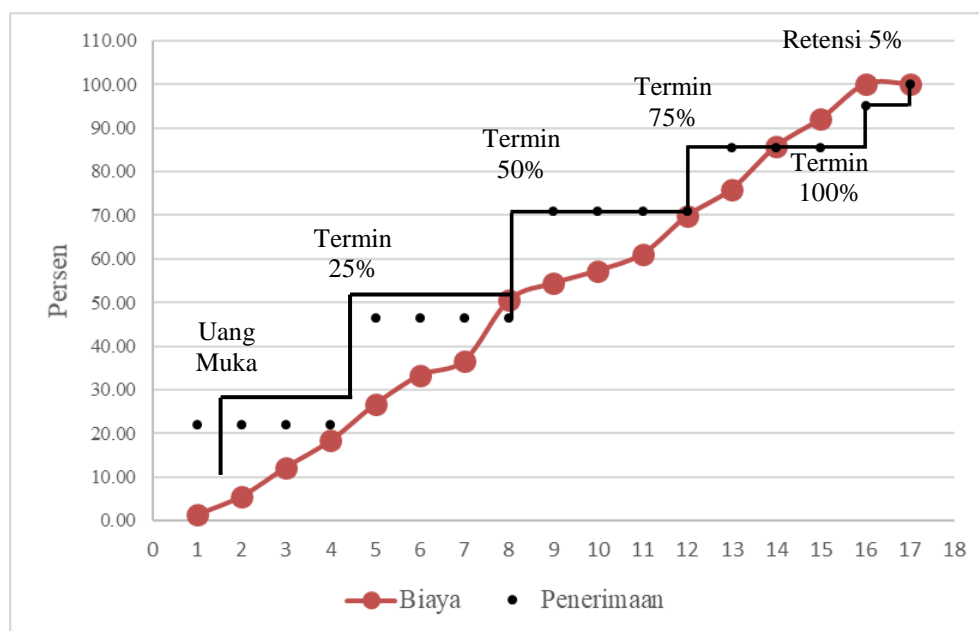
Pengaturan sistem pembayaran dan penjadwalan pengadaan sangat berperan untuk menghindari terjadinya *overdraft negatif* dalam pelaksanaan proyek di tiap bulannya. Adapun pengaturan-pengaturan yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- Pembayaran bahan akan dilakukan secara tunai (*cash*) dan dengan penyesuaian. Penyesuaian ini seperti pembayaran dengan metode *down payment* (DP) untuk material pasir, semen, dsb. dan secara deposit untuk beton *ready mix*.
- Pembayaran upah pekerja dilakukan sesuai dengan progres pekerjaan di lapangan yaitu tiap dua minggu sekali atau tiap satu bulan sekali.
- Pembayaran untuk biaya sewa peralatan akan dilakukan dengan sistem DP yang dibayar di awal sebesar 20% dan sisanya akan dibayar di akhir bulan.
- Pembayaran sub kontrak menggunakan termin dan untuk pembayaran biaya tak langsung akan dibayarkan tiap minggunya sesuai kebutuhan.
- Jadwal penerimaan menggunakan sistem termin progres setiap kenaikan 25% dengan alternatif uang muka 0%, 10% dan 20% dari nilai kontrak.
- Apabila terjadi kondisi keuangan defisit maka dilakukan pinjaman ke bank dengan besar bunga 8.9%/tahun. Peminjaman dilakukan minimal 1 (satu) minggu sebelum kondisi keuangan proyek defisit.

Alternatif *cash flow* yang direncanakan berjumlah sebanyak 24 alternatif dengan berbagai kebijakan penerimaan dan pengeluaran. Dari hasil perhitungan seluruh alternatif *cash flow*, diketahui bahwa alternatif yang menghasilkan keuntungan terbesar adalah alternatif 24 dengan nilai kas akhir sebesar Rp. 1.465.239.565,00. Adapun kebijakan yang digunakan adalah sebagai berikut:

- Menggunakan beton konvensional
- Penerimaan uang muka 20%
- Pembayaran upah pekerjaan secara bulanan
- Pembayaran pengadaan bahan dengan penyesuaian *schedule*
- Pembayaran sub kontrak dengan sistem termin

Berikut ini merupakan grafik penerimaan dan pengeluaran cash flow 24.



Gambar 1. 1 Grafik Penerimaan dan Pengeluaran Alternatif 24

Dari kedua grafik di atas dapat dilihat bahwa pada bulan ke-15 (September) grafik pengeluaran berada di atas grafik penerimaan, hal ini mengakibatkan perlunya dilakukan pinjaman bank. Besar pinjaman adalah Rp. 555.000.000,00 dengan besar bunga 8.9% per tahun, sehingga jumlah pinjaman yang harus dibayarkan adalah sebesar Rp. 559.162.500,00. Pengembalian pinjaman akan dilakukan pada saat termin pekerjaan diterima.

Tabel 1. 3 Rekapitulasi Alternatif Cash Flow

No.	Uraian	Uang Muka	Metode	Bahan	Upah	Kas Akhir	Profit
1	Alt 1	0%	<i>ready mix</i>	cash	2 minggu	1,234,068,434	8.11%
2	Alt 2	0%	<i>ready mix</i>	cash	bulan	1,225,705,934	8.05%
3	Alt 3	10%	<i>ready mix</i>	cash	2 minggu	1,296,468,434	8.52%
4	Alt 4	10%	<i>ready mix</i>	cash	bulan	1,307,718,434	8.59%
5	Alt 5	20%	<i>ready mix</i>	cash	2 minggu	1,358,418,434	8.92%
6	Alt 6	20%	<i>ready mix</i>	cash	bulan	1,359,093,434	8.93%
7	Alt 7	0%	<i>ready mix</i>	penyesuaian	2 minggu	1,228,030,934	8.07%
8	Alt 8	0%	<i>ready mix</i>	penyesuaian	bulan	1,236,318,434	8.12%
9	Alt 9	10%	<i>ready mix</i>	penyesuaian	2 minggu	1,304,830,934	8.57%
10	Alt 10	10%	<i>ready mix</i>	penyesuaian	bulan	1,299,055,934	8.53%
11	Alt 11	20%	<i>ready mix</i>	penyesuaian	2 minggu	1,358,530,934	8.93%
12	Alt 12	20%	<i>ready mix</i>	penyesuaian	bulan	1,359,168,434	8.93%
13	Alt 13	0%	konvensional	cash	2 minggu	1,343,139,565	8.82%
14	Alt 14	0%	konvensional	cash	bulan	1,341,444,565	8.81%
15	Alt 15	10%	konvensional	cash	2 minggu	1,419,489,565	9.33%
16	Alt 16	10%	konvensional	cash	bulan	1,421,289,565	9.34%
17	Alt 17	20%	konvensional	cash	2 minggu	1,461,377,065	9.58%
18	Alt 18	20%	konvensional	cash	bulan	1,462,052,065	9.60%
19	Alt 19	0%	konvensional	penyesuaian	2 minggu	1,340,889,565	8.81%
20	Alt 20	0%	konvensional	penyesuaian	bulan	1,342,689,565	8.82%
21	Alt 21	10%	konvensional	penyesuaian	2 minggu	1,431,339,565	9.40%
22	Alt 22	10%	konvensional	penyesuaian	bulan	1,432,352,065	9.41%
23	Alt 23	20%	konvensional	penyesuaian	2 minggu	1,461,714,565	9.60%
24	Alt 24	20%	konvensional	penyesuaian	bulan	1,465,239,565	9.62%

Sumber: Hasil analisis, 2022

Dari hasil rekapitulasi perhitungan alternatif *cash flow* diketahui bahwa semakin besar jumlah uang muka yang diterima maka keuntungan juga akan semakin besar. Selain itu, penundaan waktu pembayaran juga akan mempengaruhi keuntungan yang didapatkan. Hal ini dikarenakan besar pinjaman dan jangka waktu pinjaman yang dibutuhkan lebih sedikit sehingga mengakibatkan besar bunga bank yang harus dibayarkan juga semakin sedikit.

IV. Simpulan

Dari hasil dan pembahasan analisis perencanaan cash flow pada Proyek Pembangunan Rumah Tinggal di Jl. Ciung Wanara, Renon, Denpasar, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Metode pelaksanaan pekerjaan yang menghasilkan keuntungan maksimal pada proyek tersebut adalah dengan menggunakan metode beton konvensional serta konsep sub kontrak pada beberapa item pekerjaan.
2. Penerapan pola pembayaran dan pengadaan yang menghasilkan keuntungan terbesar pada perencanaan *cash flow* adalah kebijakan dengan penerimaan uang muka 20%, pembayaran upah pekerjaan secara bulanan, penyesuaian *schedule* pembayaran bahan, dan sistem pembayaran sub kontrak dengan termin. Defisit pembayaran sebesar Rp. 555.000.000 akan dibayar melalui pinjaman bank.

V. Ucapan Terima Kasih

Puji syukur ke hadirat Ida Sang Hyang Widhi Wasa karena atas berkat anugerah-Nya penulis dapat menyelesaikan naskah Skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada para dosen: Bapak Ir. Ida Bagus Putu Bintana, MT, Bapak I Made Wahyu Pramana, ST. yang telah memberikan bimbingan dan masukan. Kepada pihak PT. Pansa Karya, yang telah membantu memberikan data-data dalam penelitian ini. Terima kasih untuk orang tua serta rekan-rekan yang telah memberikan dukungan dalam penelitian ini.

Referensi

- [1] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2020. Informasi Statistik Infrastruktur PUPR 2020. Pusat Data dan Teknologi Informasi Sekretariat Jenderal Kementerian PUPR.
- [2] Ervianto, I., Wulfram. 2003. Manajemen Proyek Konstruksi. Yogyakarta: Andi Offset.
- [3] Sugiyono. 2012. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.