

Artikel 4

Analisis Keuntungan Sistem Pembayaran *Monthly Payment* Dan *Progress Payment* Pada Proyek Pembangunan (Studi Kasus : Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin dan Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT), Muara Bungo)

1stRangga Ramadhani
Program Studi Teknik Sipil,
Fakultas Teknik,
Universitas Jambi,

Jambrangaramadhani20@gmail.com

2ndProf. Drs. Damris M, M.Sc, Ph.D
Program Studi Teknik Elektro,
Fakultas Teknik,
Universitas Jambi, Jambi

damrism@gmail.com

3rd Dyah Kumala Sari, S.T., M.T
Program Studi Teknik Sipil,
Fakultas Teknik,
Universitas Jambi, Jambi

dyahsariarik@gmail.com

Abstrak—Pembiayaan proyek konstruksi merupakan suatu hal yang sangat penting dan berpengaruh terhadap sistem keuangan pada perusahaan kontraktor dalam menyelesaikan proyek yang akan dilaksanakan. Terdapat beberapa jenis sistem pembayaran pada industri konstruksi, yaitu sistem cara pembayaran bulanan (*monthly payment*), cara pembayaran bertahap (*progress payment*) dan cara pembayaran *turn key*. Penelitian ini dilakukan agar mengetahui persentase keuntungan pada kedua sistem cara pembayaran. Objek penelitian adalah proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin dan proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) di Kabupaten Muara Bungo. Data-data yang digunakan untuk menganalisis yaitu data keuangan proyek, Rencana Anggaran Biaya (RAB), dokumen kontrak, dan *time schedule*. Metode penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisis *cash flow* dari kedua sistem cara pembayaran. Hasil analisis data menunjukkan pada proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin sistem pembayaran *monthly payment* mendapatkan keuntungan sebesar Rp 250.151.422,00 atau sebesar 9,14 % dari nilai kontrak. Sedangkan sistem pembayaran *progress payment* mendapatkan keuntungan sebesar Rp 610.835.490,00 atau sebesar 22,32 % dari nilai kontrak. Kemudian pada proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) sistem pembayaran *progress payment* mendapatkan keuntungan sebesar Rp 109.835.649,00 atau sebesar 18,98 % dari nilai kontrak. Sedangkan sistem pembayaran *monthly payment* mendapatkan keuntungan sebesar Rp 111.766.053,00 atau sebesar 19,32 % dari nilai kontrak. Jadi pada proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin yang lebih banyak mendapatkan keuntungan adalah sistem pembayaran *progress payment* sedangkan pada proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) yang lebih banyak mendapatkan keuntungan adalah sistem pembayaran *monthly payment*.

Kata kunci: *Monthly payment*, *progress payment*, persentase keuntungan, keefektifan, *cash flow*.

PENDAHULUAN

Menurut Hansen (2017), “industri konstruksi merupakan sebuah industri yang cukup luas dan penuh dengan tantangan maupun kesempatan.” Meskipun teknologi dan peralatan-peralatan canggih semakin berkembang, industri ini masih dapat menerima tenaga kerja dibandingkan dengan industri manufaktur yang telah beralih teknologi.

Tantangan dalam industri konstruksi cukup banyak. Mulai dari pemenuhan sumber daya alam dan manusianya, teknologi dan metode pelaksanaannya, batasan waktu dan anggarannya, hingga isu-isu dampak konstruksi terhadap

lingkungan. Dengan banyaknya tantangan dan perkembangan terkini, industri konstruksi telah dianggap sebagai sebuah industri yang berisiko.

Risiko tersebut mencakup risiko terhadap keterlambatan pekerjaan, perubahan pekerjaan sehingga nilai konstruksi membengkak serta metode dan pemakaian material yang tidak layak dengan spesifikasi karena beberapa faktor. Dibutuhkan koordinasi yang baik di antara berbagai pihak agar perencanaan dan pengerjaan proyek konstruksi dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Menurut Hansen (2017), “unsur-unsur yang terpaut pada pelaksanaan proyek konstruksi adalah biaya, mutu, dan waktu.” Didalam unsur-unsur tersebut terdapat berbagai sumberdaya dan

teknologi yang saling bekerjasama guna mencapai tujuan suatu proyek konstruksi. Khususnya pada unsur biaya, kontraktor harus bisa merencanakan dengan teliti penyediaan dana sebagai modal kerja, karena modal kerja sangat berhubungan pada kegiatan proyek misalnya pembelian bahan baku, upah tenaga kerja, dan lain sebagainya.

Sebelum proyek konstruksi akan dilaksanakan, maka akan dilakukan kesepakatan dan negosiasi dengan pemilik proyek (*owner*) sehingga menghasilkan perjanjian yang dinyatakan pada suatu kontrak kerja. Adapun bagian-bagian kontrak konstruksi dilihat dari aspeknya terdiri dari aspek perhitungan biaya, aspek perhitungan jasa, aspek cara pembayaran, dan aspek pembagian tugas.

Aspek cara pembayaran sangat mempengaruhi modal kerja yang perlu disediakan oleh kontraktor. Adapun aspek cara pembayaran yang paling sering digunakan dalam dunia konstruksi adalah cara pembayaran bulanan dan pembayaran bertahap (*termin*). Masing-masing cara pembayaran memiliki dampak dan hambatan yang berbeda-beda antara satu dengan yang lain terhadap pembiayaan proyek. Dengan demikian masing-masing cara pembayaran akan memberikan pengaruh yang berbeda-beda kepada kontraktor. Oleh sebab itu peranan *cash flow* sangatlah penting dalam pelaksanaan proyek. Arus uang masuk dan keluar harus selalu diupayakan keseimbangannya.

Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2015, pasal 89 ayat 1 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, menyebutkan bahwa pembayaran prestasi pekerjaan dapat diserahkan dalam bentuk pembayaran bulanan, pembayaran bertahap (*termin*), dan pembayaran sekaligus setelah pekerjaan selesai.

Menurut Hansen (2017), “bentuk pembayaran bulanan adalah prestasi pekerjaan kontraktor dihitung dan dibayar pada setiap bulan.” Lalu untuk bentuk pembayaran bertahap merupakan pembayaran yang dilakukan berdasarkan prestasi/kemajuan pekerjaan, besarnya prestasi pekerjaan akan dinyatakan pada bentuk persentase. Kemudian untuk seluruh biaya yang akan dibayar kepada kontraktor yaitu ketika pekerjaan telah selesai seluruhnya serta diterima baik oleh pemilik proyek disebut sebagai cara pembayaran sekaligus.

Sistem cara pembayaran dari pengguna jasa kepada kontraktor pada kedua studi kasus ini adalah *monthly payment* dan *progress payment*, namun untuk cara pembayaran dari penyedia jasa (kontraktor) kepada sub-kontraktor dan pekerja pada kedua studi kasus ini adalah *progress payment*. Dalam dua jenis sistem pembayaran diatas terdapat dua studi kasus proyek yang berbeda, hal ini bertujuan untuk bisa mendapatkan penjelasan mengapa sistem pembayaran tersebut digunakan pada salah satu

proyek dan tidak menggunakan jenis pembayaran yang lainnya. Dari dua sistem pembayaran bulanan dan bertahap tersebut, maka peneliti tertarik untuk membahas lebih dalam terhadap sistem cara pembayaran yang berkaitan dengan kelancaran proyek.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Proyek

Menurut Soeharto (1997), “kegiatan proyek merupakan suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasaran dan tujuannya tersebut telah digariskan jelas.” Biaya (anggaran), jadwal dan mutu merupakan batasan-batasan untuk meraih hasil akhir pekerjaan pada proyek konstruksi. Jadi proyek perlu dikerjakan pada waktu yang telah disepakati dengan biaya yang harus sesuai pada anggaran dan mutu yang telah ditentukan.

Kontrak Konstruksi

Menurut Soeharto (1997), “kontrak merupakan dokumen yang memuat persetujuan bersama secara sukarela, yang mempunyai kekuatan hukum, dimana pihak kesatu berjanji untuk memberi jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek bagi pihak kedua, sedangkan pihak kedua berjanji membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk jasa dan material yang telah digunakan.”

Kontrak konstruksi penting untuk mengawali pelaksanaan sebuah pekerjaan proyek konstruksi. Di lain pihak, pekerjaan konstruksi bisa saja dilaksanakan tanpa sebuah kontrak atau perjanjian tertulis. Dengan begitu, proyek tersebut murni berlandaskan kepercayaan antara para pihak. Tetapi, cara seperti itu memiliki risikonya sendiri. Terlebih jika sebuah proyek konstruksi melibatkan sumber daya dan biaya yang besar. Oleh karena itu, sebaiknya kesepakatan antara pemilik proyek dan kontraktor harus dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis. Sebuah kontrak memiliki 4 (empat) peranan:

1. Membuat suatu hubungan yang memiliki kekuatan hukum.
2. Mendistribusikan risiko.
3. Menyatakan semua hak, kewajiban, dan tanggung jawab para pihak.
4. Menyatakan semua peristiwa, termasuk kondisi serta prosedur berkontrak.

Bentuk-Bentuk Kontrak Konstruksi

Bentuk-bentuk kontrak konstruksi terus mengalami perkembangan seiring dengan tren metode konstruksi yang ada. Pada kenyataannya, bagaimana proyek konstruksi akan dilaksanakan sangat mempengaruhi bentuk kontrak yang akan dipergunakan. Menurut Nazarkhan Yasin (2006), kontrak konstruksi jika ditinjau dari berbagai aspek yaitu:

1. Aspek perhitungan biaya

Kontrak menurut aspek perhitungan biaya dilandaskan pada perhitungan biaya pekerjaan ataupun harga borongan yang akan dituliskan dalam kontrak. Berdasarkan aspek perhitungan biaya, kontrak yang sering dipergunakan pada proyek konstruksi adalah:

a. *Fixed/Lump Sum Price*

Fixed/lump sum price adalah volume pekerjaan yang dituangkan pada kontrak tidak boleh diukur ulang. Hal ini dikarenakan pemilik proyek mendapatkan kepastian total harga pekerjaan sehingga dapat mengurangi risiko kenaikan harga pekerjaan dan dapat memudahkan dalam penentuan arus kas (*cash flow*) perusahaan dan harga unit proyek apabila akan dijual kembali.

b. *Unit Price*

Unit price merupakan volume pekerjaan yang tertulis di kontrak hanya perkiraan serta akan dilakukan pengukuran ulang agar mendapatkan volume pekerjaan yang layak untuk dilaksanakan. Bentuk ini biasa digunakan apabila pemilik proyek dan kontraktor telah setuju dan yakin atas analisis perhitungan harga satuan untuk setiap *item* pekerjaan, tetapi untuk volume pekerjaan masih bisa berubah tergantung kelengkapan dokumen dan gambar serta kondisi di lapangan.

2. Aspek perhitungan jasa

Kontrak ini berdasarkan pada cara pembayaran jasa yang akan dibayarkan oleh pemilik proyek. Terdapat 3 (tiga) jenis kontrak yang sering digunakan dalam aspek perhitungan jasa, yaitu :

a. Biaya tanpa jasa (*cost without fee*)

Bentuk kontrak ini digunakan ketika kontraktor dibayar sejumlah total biaya seluruh pekerjaan yang dikerjakan tanpa mendapatkan imbalan jasa.

b. Biaya ditambah jasa (*cost plus fee*)

Bentuk kontrak ini digunakan ketika penyedia jasa diberikan insentif untuk setiap biaya pekerjaan yang sudah dikerjakan.

c. Biaya ditambah jasa pasti (*cost plus fixed fee*)

Kontrak ini sebenarnya sama terhadap bentuk kontrak biaya ditambah jasa, akan tetapi pada biaya ditambah jasa pasti sejak awal pekerjaan telah ditetapkan besaran imbalan jasa yang pasti kepada kontraktor meskipun biaya pekerjaan tersebut berubah.

3. Aspek cara pembayaran

Kontrak menurut aspek cara pembayaran dilandaskan pada cara pembayaran atas adanya kemajuan pekerjaan yang sudah dikerjakan oleh kontraktor. Cara pembayaran kemajuan pekerjaan kontraktor bisa dibedakan sebagai berikut:

a. Pembayaran bulanan

Pada kontrak pembayaran bulanan, kemajuan pekerjaan pada kontraktor akan selalu dihitung saat akhir bulan. Penyedia jasa akan dibayar sesuai kemajuan pekerjaan ketika pekerjaan tersebut telah diakui oleh pemilik proyek.

b. Pembayaran bertahap

Pada kontrak pembayaran bertahap, pembayaran untuk kontraktor dilakukan ketika kemajuan pekerjaan yang sudah dicapai telah sesuai pada ketentuan yang ada didalam kontrak, jadi tidak berdasarkan kemajuan yang dikerjakan dalam satu waktu.

c. *Turnkey*

Pada kontrak pembayaran *turnkey*, penyedia jasa perlu membiayai seluruh pekerjaan yang sudah disepakati didalam kontrak terlebih dahulu. Penyedia jasa akan mendapatkan bayaran sekaligus ketika pekerjaan telah selesai seluruhnya.

4. Aspek pembagian tugas

Kontrak menurut aspek pembagian tugas dilandaskan pada pembagian masing-masing tugas kepada kedua pihak yang terkontrak. Kontrak konstruksi atas pembagian tugas yang sering digunakan yaitu:

a. Bentuk kontrak konvensional

Pada bentuk kontrak ini terdapat pemisahan jelas antara pengguna jasa, kontraktor, dan konsultan. Dengan demikian terdapat beberapa kontrak terpisah, misalnya kontrak pemilik proyek terhadap

konsultan perencana, kontrak pemilik proyek terhadap konsultan pengawas, serta kontrak pemilik proyek terhadap kontraktor.

b. Bentuk kontrak spesialis

Kontrak spesialis mempunyai lebih dari satu kontrak konstruksi. Pemilik proyek akan membagi beberapa kontrak berdasarkan bidang pekerjaan khusus, seperti pekerjaan pada pondasi, pekerjaan mekanikal elektrikal, dan lain sebagainya.

c. Bentuk kontrak rancang bangun

Pada kontrak rancang bangun, kontraktor mempunyai tanggung jawab untuk membuat perencanaan proyek serta melaksanakan pekerjaan yang tertera pada kontrak konstruksi.

Cara Pembayaran *Monthly Payment* dan *Progress Payment*

Pada perkembangan industri jasa konstruksi ada beberapa sistem pembayaran yang dapat sepakati didalam kontrak kerja konstruksi, diantaranya:

1. Pembayaran bulanan (*Monthly Payment*)

Pada kontrak pembayaran bulanan, kemajuan pekerjaan kontraktor akan selalu dihitung pada akhir bulan untuk mendapatkan pembayaran dari pengguna jasa. Kontraktor wajib mengajukan tagihan bulanan pada pemilik proyek yakni sertifikat pembayaran bulanan yang terdiri atas kemajuan pekerjaan yang sudah dikerjakan. Setiap bulan akan dihitung kemajuan pekerjaan yang telah selesai dikerjakan oleh kontraktor sesuai pada kontrak yang disepakati.

Bagan yang memuat suatu daftar kegiatan-kegiatan yang akan dilaksanakan, yang disusun secara berbaris ke bawah dimana masing-masing kegiatan memiliki waktu pelaksanaan yang diperlukan dan ditunjukkan dalam bentuk garis berskala waktu biasa disebut *bar chart*.

Panjang setiap garis/balok menunjukkan lamanya waktu yang diperlukan untuk masing-masing kegiatan serta saat untuk memulai dan mengakhiri kegiatan tersebut. Sedangkan satuan waktu dapat berupa hari, minggu, bulan atau interval waktu tertentu.

Dalam hal perhitungan melalui bobot masing-masing jenis kegiatan maka *bar chart* dapat dilengkapi dengan suatu kurva yang dikenal sebagai kurva S, yang merupakan fungsi waktu dan presentase bobot pekerjaan.

2. Pembayaran bertahap (*Progress Payment*)

Dalam cara pembayaran bertahap, pembayaran untuk penyedia jasa dinilai berdasarkan pada kemajuan pekerjaan fisik proyek yang telah dikerjakan sesuai kontrak yang sudah disepakati. Biasanya besarnya kemajuan pekerjaan akan dinyatakan pada bentuk persentase. Sistem pembayaran bertahap umum digunakan dalam proyek konstruksi.

Prestasi pekerjaan akan ditentukan berdasarkan *time schedule* yang menunjukkan hubungan antara waktu pelaksanaan proyek dan bobot pekerjaan sehingga akan menghasilkan kurva S. Kurva S juga dapat dimanfaatkan untuk mengungkapkan secara grafis tentang arus kas pembiayaan suatu proyek konstruksi. Hal tersebut dimungkinkan karena lazimnya pembayaran untuk kontraktor didasarkan pada prestasi kemajuan pekerjaannya.

Aliran Kas (*Cash Flow*)

Aliran kas dapat digambarkan sebagai realisasi atau taksiran dari pemasukan uang (*inflow*) ataupun pengeluaran (*outflow*) yang biasanya terjadi pada investasi dalam jangka waktu tertentu. Aliran kas terbentuk dari perkiraan modal kerja, biaya pertama, biaya operasi, biaya produksi dan *revenue* (Soeharto, 1997). Aliran kas terdiri dari:

1. Aliran Kas Permulaan (*Initial Cash Flow*)

Aliran kas permulaan merupakan pengeluaran yang digunakan untuk merealisasikan perencanaan hingga menjadi kenyataan fisik, misalnya seperti biaya penyiapan lahan, pembebasan lahan, pembuatan bangunan sipil dan lain sebagainya.

2. Aliran Kas Operasional (*Operational Cash Flow*)

Aliran kas ini merupakan aliran kas masuk yang dipergunakan untuk memperhitungkan penjualan produk, sedangkan aliran kas keluar berasal dari biaya pemeliharaan, produk dan pajak.

3. Aliran Kas Akhir (*Terminal Cash Flow*)

Aliran kas ini merupakan aliran kas yang digunakan pada akhir umur ekonomi proyek. Aliran kas berasal dari penjualan aktiva tetap serta pengembalian modal kerja yang umur ekonomisnya telah habis.

Berikut ini adalah langkah-langkah dalam menyusun perhitungan *cash flow* pada suatu perusahaan:

1. 1. Pembobotan

Pembobotan ini digunakan untuk mengetahui kemajuan pekerjaan pada setiap periode tertentu sesuai dengan *time schedule*.

2. Pengeluaran Biaya

Pengeluaran biaya atau kas keluar digunakan untuk mengetahui jumlah pengeluaran biaya proyek pada periode waktu tertentu.

3. Penerimaan Biaya

Penerimaan biaya atau kas masuk digunakan untuk mengetahui jumlah pemasukan biaya proyek pada periode waktu tertentu.

2. *Cash Flow*

Cash flow atau arus kas digunakan untuk membuat laporan keuangan mengenai jumlah uang yang masuk (kas masuk) dan jumlah uang yang keluar (kas keluar) pada suatu proyek.

Retention

Retention yang perlu dibayar sebesar 5% dari nilai kontrak harus dikembalikan ketika proyek telah selesai (setelah pemeliharaan). Menurut Halpin (1998), guna *retention* adalah sebagai berikut:

1. Untuk memastikan bahwa penyedia jasa akan menyelesaikan proyek dengan kondisi yang telah disetujui.
2. Menjadi bukti nyata untuk menemui kontraktor jika standar pekerjaan tidak terpenuhi ataupun terjadi kegagalan.
3. Menyediakan dana jika penyedia jasa lain diperlukan agar dapat menyelesaikan proyek konstruksi.
4. Kepercayaan pengguna jasa akan lebih terjamin jika menggunakan jaminan uang.

MATERI DAN METODE

Lokasi Penelitian

Dalam jurnal ini, obyek yang diteliti adalah proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin dan proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) di Kabupaten Muara Bungo.

Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan pada penelitian ini merupakan data sekunder. Data yang didapat secara tidak langsung oleh peneliti dan mempunyai relevansi terhadap masalah yang dianalisis disebut sebagai data sekunder. Adapun data yang telah dikumpulkan pada penelitian ini akan digunakan sebagai berikut:

1. Rencana Anggaran Biaya (RAB) digunakan untuk mengetahui jumlah biaya pelaksanaan proyek dan keuntungan dari pekerjaan proyek tersebut.
2. *Time Schedule* dibutuhkan untuk mengetahui jangka waktu proyek. Pada penelitian ini yang paling dibutuhkan adalah *time schedule* pelaksanaan. Karena dari *time schedule* pelaksanaan dapat dihitung besaran biaya yang dibutuhkan pada jangka waktu pelaksanaan.
3. Dokumen Kontrak dibutuhkan untuk mengetahui jenis sistem pembayaran yang digunakan pada pelaksanaan proyek yang dianalisis.

4. Gambar rencana digunakan untuk menjadi pedoman pelaksanaan proyek, sehingga dapat diketahui proyek yang dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Analisis Data

Semua data yang telah dikumpulkan (gambar perencanaan, *time schedule*, rencana anggaran biaya (RAB), dokumen kontrak) akan dianalisis untuk mengetahui gambaran atau kesimpulan.

Untuk dapat mempermudah dalam menganalisis permasalahan maka digunakan teknik pengendalian penerimaan dan pembiayaan. Dalam analisis ini penerimaan dilakukan sesuai masing-masing sistem pembayaran yang dianalisis dan mengacu pada realisasi pekerjaan. Pembiayaan di bedakan menjadi biaya langsung dan biaya tak langsung. Pada akhirnya hasil dari pengendalian penerimaan dan pembiayaan pada jurnal ini akan disajikan dalam bentuk *cash flow* perusahaan. *Cash flow* yang disajikan disesuaikan dengan penerimaan dari masing-masing sistem pembayaran yang dianalisis dari hasil akhir yang ditunjukkan pada *cash flow* akan mendapatkan jumlah persentase keuntungan dari sistem cara pembayaran *monthly payment* dan cara pembayaran secara *progress payment*.

Adapun langkah perhitungan *cash flow* pada penulisan ini yaitu:

1. Membuat *actual cost* proyek yaitu berupa rencana anggaran pelaksanaan (RAP), dengan anggapan nilai kontrak rencana anggaran biaya (RAB) telah termasuk *profit* untuk kontraktor dan sudah termasuk *overhead* sebesar 10%.
2. *Actual cost* proyek dapat dibedakan menjadi:
 - a. Biaya tak langsung/*overhead* proyek. Merupakan biaya yang diluar kaitannya terhadap biaya bahan baku proyek maupun biaya tenaga kerja. Biaya tak langsung proyek sebesar 5% dari RAB.
 - b. Biaya langsung. Merupakan biaya konstruksi fisik yang didapat berdasarkan selisih RAP terhadap biaya tak langsung. Biaya langsung proyek sebesar 85% dari RAB.
3. Besarnya *profit* kontraktor adalah 10% dari RAB.
4. Besarnya tagihan dari kontraktor kepada *owner*. Besarnya jumlah tagihan kontraktor kepada *owner* adalah jumlah dari RAP dan *profit* kontraktor, atau bisa dikatakan besarnya tagihan adalah sebesar nilai RAB.
5. Melakukan retensi sebesar 5% dari tagihan. Retensi harus dibayar pada saat akhir masa pemeliharaan proyek konstruksi yang akan digunakan sebagai jaminan biaya ketika masa pemeliharaan.
6. Pembayaran untuk kontraktor dilakukan ketika pekerjaan konstruksi telah selesai. Pembayaran inidihitung berdasarkan tagihan yang dikurangi dengan retensi pekerjaan.

7. *Overdraft* adalah selisih antara biaya yang diperlukan (RAP) dengan pembayaran.

8. Bunga *overdraft*. Besar bunga *overdraft* tiap bulan diasumsikan sebesar 10% pertahun atau dibulatkan 1% perbulan dari *overdraft*.

Adapun langkah-langkah untuk mendapatkan kas akhir perusahaan pada penulisan ini, yaitu:

1. Membuat pembobotan realisasi pekerjaan terhadap rencana kerja.
2. Melakukan analisis siklus keuangan proyek dengan membuat tabel rencana penerimaan sistem pembayaran bulanan dan sistem pembayaran bertahap.
3. Membuat laporan *cash flow* perusahaan pada masing-masing sistem pembayaran.
4. Menghitung sisa kas akhir perusahaan jika masa pemeliharaan pekerjaan telah selesai pada masing-masing sistem pembayaran.

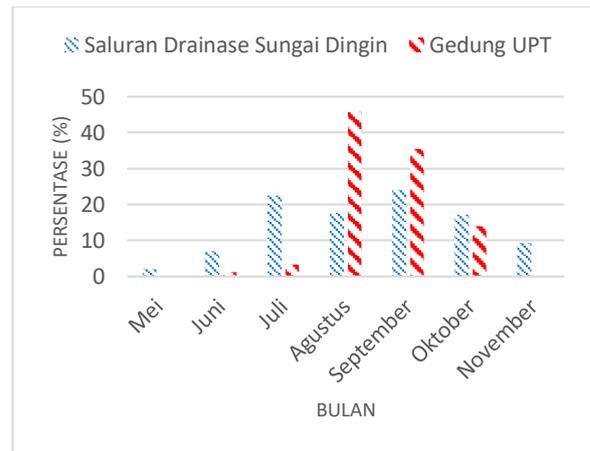
Setelah dilakukannya analisis sesuai langkah-langkah yang ada diatas, maka akan diperoleh kesimpulan pada penelitian ini berupa persentase keuntungan pada nilai kas akhir perusahaan dari masing-masing cara pembayaran serta memahami penyebab perbedaan sistem cara pembayaran pada masing-masing proyek konstruksi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada jurnal ini akan dilakukan analisis keuntungan sistem pembayaran *monthly payment* dimana pembayaran kepada penyedia jasa dilakukan setiap bulan sesuai prestasi/kemajuan pekerjaan yang telah dicapai pada bulan tersebut, dengan sistem pembayaran *progress payment* dimana pembayaran kepada penyedia jasa dilakukan berdasarkan prestasi yang dicapai sesuai dengan perjanjian. Proyek yang digunakan pada penelitian ini adalah Proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin dengan nilai kontrak sebesar Rp 2.737.131.000,00 dengan nilai uang muka sebesar 20% dari nilai pekerjaan dan Proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) dengan nilai kontrak sebesar Rp 578.544.000,00 dengan nilai uang muka sebesar 20% dari nilai pekerjaan.

Perbandingan Bobot Pekerjaan

Pada Gambar 1 adalah grafik perbandingan bobot rencana pekerjaan antara proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin dan proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) setiap bulan.

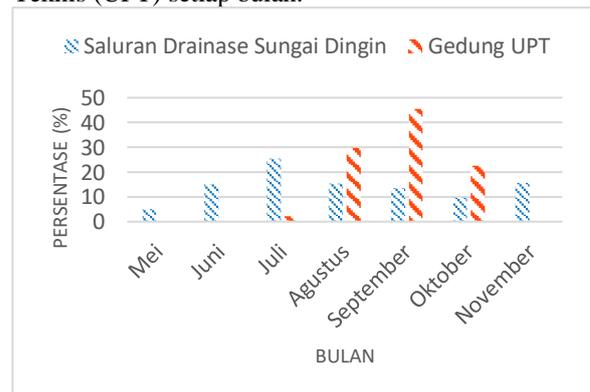


Gambar 1. Grafik Perbandingan Bobot Rencana Pekerjaan

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2018)

Dapat dilihat pada Gambar 1 grafik perbandingan bobot rencana pekerjaan bahwa bobot rencana pekerjaan pada proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan bobot rencana pekerjaan pada proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin, hal ini disebabkan karena masa pelaksanaan pekerjaan pada proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) lebih singkat yaitu hanya 5 bulan sedangkan proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin memiliki pelaksanaan pekerjaan selama 7 bulan.

Pada Gambar 2 adalah grafik perbandingan bobot realisasi pekerjaan antara proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin dan proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) setiap bulan.



Gambar 2. Grafik Perbandingan Bobot Realisasi Pekerjaan

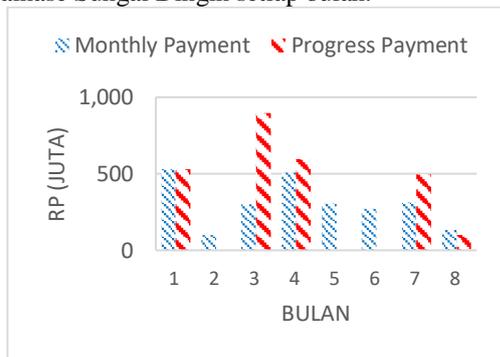
Sumber : Hasil Pengolahan Data (2018)

Dapat dilihat pada Gambar 2 grafik perbandingan bobot realisasi pekerjaan bahwa bobot rencana pekerjaan pada proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan bobot rencana pekerjaan pada proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin, hal

ini disebabkan karena masa pelaksanaan pekerjaan pada proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) lebih singkat yaitu hanya dikerjakan selama 4 bulan sedangkan proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin memiliki pelaksanaan pekerjaan selama 7 bulan.

Penerimaan Biaya Proyek

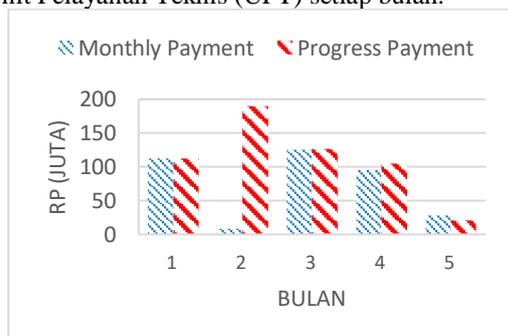
Pada Gambar 3 berikut ini adalah grafik penerimaan biaya proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin setiap bulan.



Gambar 3. Grafik Penerimaan Biaya Proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin
Sumber : Hasil Pengolahan Data (2018)

Dapat dilihat pada Gambar 3 grafik biaya proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin bahwa jumlah penerimaan biaya proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin dengan menggunakan cara pembayaran *monthly payment* mengalami fluktuasi, penerimaan yang paling banyak terjadi pada bulan ke-1 dan penerimaan yang paling sedikit terjadi pada bulan ke-2, hal ini dipengaruhi oleh bobot realisasi pekerjaan yang telah dikerjakan pada setiap bulan sebelumnya berbeda-beda. Sedangkan jumlah penerimaan biaya menggunakan cara pembayaran *progress payment* penerimaan yang paling banyak terjadi pada bulan ke-3 sedangkan pada bulan ke-2, ke-5 dan ke-6 tidak mendapatkan penerimaan biaya, hal ini disebabkan karena pada bulan tersebut *progress/kemajuan* pekerjaan belum mencapai target yang telah ditentukan.

Pada Gambar 4 berikut ini adalah grafik penerimaan biaya proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) setiap bulan.



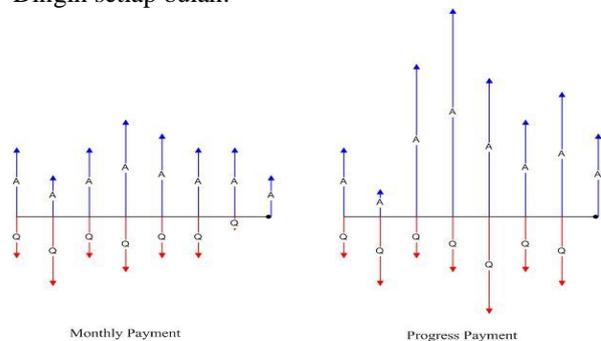
Gambar 4. Grafik Penerimaan Biaya Proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT)

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2018)

Dapat dilihat pada Gambar 4 grafik penerimaan biaya proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) dengan cara pembayaran *monthly payment* bahwa penerimaan yang paling banyak terjadi pada bulan ke-4 dan penerimaan yang paling sedikit terjadi pada bulan ke-2. Sedangkan cara pembayaran *progress payment* penerimaan yang paling banyak terjadi pada bulan ke-2 dan penerimaan yang paling sedikit terjadi pada bulan ke-5. Jumlah penerimaan biaya proyek pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) mengalami fluktuasi. Terjadi perbedaan yang sangat signifikan pada bulan ke-2 antara cara pembayaran *monthly payment* dan *progress payment*, hal ini disebabkan pada bulan tersebut cara pembayaran *monthly payment* mendapatkan penerimaan biaya berdasarkan bobot realisasi pekerjaan yang telah dikerjakan pada bulan sebelumnya, sedangkan cara pembayaran *progress payment* mendapatkan penerimaan biaya berdasarkan jumlah kumulatif dari bobot realisasi pekerjaan yang telah dikerjakan pada bulan sebelumnya dan saat bulan ini.

Arus Kas (Cash Flow)

Pada Gambar 5 berikut ini adalah diagram *cash flow* proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin setiap bulan.



Gambar 5. Diagram *Cash Flow* Pada Proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin
Sumber : Hasil Pengolahan Data (2018)

Keterangan : A = Aliran Kas Masuk

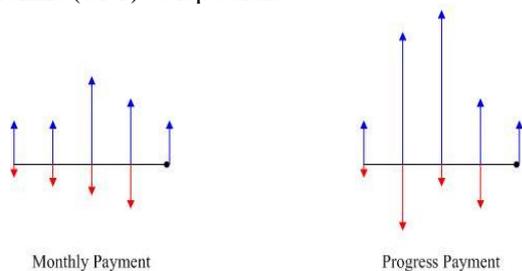
Q = Aliran Kas Keluar

Dapat dilihat pada Gambar 5 diagram *cash flow* pada proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin menggunakan sistem pembayaran *monthly payment*. Penerimaan uang muka sebesar 20% dari nilai kontrak yaitu sebesar Rp 547.426.200,00. Keuntungan perusahaan konstruksi dalam mengerjakan proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin ini ditunjukkan dari sisa kas akhir perusahaan setelah selesai masa pemeliharaan pekerjaan tersebut. Pada analisis sistem

pembayaran *monthly payment* ditunjukkan kas akhir perusahaan pada pelaksanaan proyek adalah Rp 250.151.422,00 atau sebesar 9,14 % dari nilai kontrak. Sementara pada analisis menggunakan sistem pembayaran *progress payment* ditunjukkan kas akhir perusahaan pada pelaksanaan proyek adalah Rp 610.835.490,00 atau sebesar 22,32 % dari nilai kontrak. Meskipun cara pembayaran *monthly payment* selalu mendapatkan penerimaan biaya setiap bulan, tidak berarti cara pembayaran *monthly payment* akan mendapatkan *cash flow* akhir perusahaan yang tinggi. Bahkan sebaliknya, cara pembayaran *progress payment* mendapatkan *cash flow* akhir perusahaan yang lebih tinggi dibandingkan cara pembayaran *monthly payment* pada proyek pembangunan saluran drainase Sungai Dingin.

Berdasarkan hasil analisis cara pembayaran *progress payment* lebih menguntungkan untuk proyek saluran drainase Sungai Dingin daripada cara pembayaran *monthly payment*, hal ini disebabkan karena pada bulan Juli sistem cara pembayaran *progress payment* telah mencapai pekerjaan sebesar 45,662% sehingga pada bulan Juli cara pembayaran *progress payment* mendapatkan penerimaan biaya sebesar 45% dari nilai proyek, karena sesuai dengan kesepakatan antara kedua pihak bahwa pembayaran 45% pada realisasi pekerjaan telah mencapai 25% sehingga menyebabkan arus kas atau *cash flow* perusahaan menjadi lebih besar dibandingkan cara pembayaran *monthly payment*.

Pada Gambar 6 berikut ini adalah diagram *cash flow* proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) setiap bulan.



Gambar 6. Diagram *Cash Flow* Pada Proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT)

Sumber : Hasil Pengolahan Data (2018)

Keterangan : A = Aliran Kas Masuk

Q = Aliran Kas Keluar

Dapat dilihat pada Gambar 6 diagram *cash flow* pada proyek pembangunan gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) menggunakan sistem pembayaran *progress payment* dilakukan dengan tiga tahap yaitu pembayaran 45% saat realisasi pekerjaan sebesar 25%, pembayaran 30% saat realisasi pekerjaan sebesar 60%, dan pembayaran 25% saat realisasi pekerjaan sebesar 100%. Penerimaan uang

muka sebesar 20% dari nilai kontrak yaitu sebesar Rp 115.708.800,00. Pada analisis sistem pembayaran *progress payment* ditunjukkan kas akhir perusahaan pada pelaksanaan proyek adalah Rp 109.835.649,00 atau sebesar 18,98 % dari nilai kontrak. Sementara pada analisis menggunakan sistem pembayaran *monthly payment* ditunjukkan kas akhir perusahaan pada pelaksanaan proyek adalah Rp 111.766.053,00 atau sebesar 19,32 % dari nilai kontrak.

Berdasarkan hasil analisis cara pembayaran *monthly payment* lebih menguntungkan untuk proyek gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) daripada cara pembayaran *progress payment*, hal ini disebabkan karena pengaruh dari *time schedule* atau waktu pelaksanaan proyek yang lebih singkat, yaitu hanya 4 bulan sehingga menyebabkan cara pembayaran *monthly payment* lebih menguntungkan daripada cara pembayaran *progress payment*.

Dari penelitian ini dan sebelumnya, penulis dapat menyimpulkan bahwa pada proyek pembangunan gedung lebih menguntungkan menggunakan sistem pembayaran *monthly payment* sedangkan pada proyek pembangunan saluran drainase sistem pembayaran *progress payment* lebih banyak mendapatkan keuntungan.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan analisis dan pengolahan data yang telah penulis lakukan, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyebab sistem cara pembayaran *progress payment* lebih menguntungkan pada proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin karena pada bulan Juli realisasi pekerjaan telah mencapai 25% kemudian mendapatkan penerimaan biaya sebesar 45%, sehingga menyebabkan arus kas perusahaan mengalami perbedaan yang cukup signifikan dibandingkan cara pembayaran yang lain. Sedangkan cara pembayaran *monthly payment* lebih menguntungkan pada proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) karena pengaruh dari *time schedule* atau waktu pelaksanaan proyek yang lebih singkat, sehingga menyebabkan cara pembayaran *monthly payment* lebih cocok digunakan daripada *progress payment*.
2. Tahapan menyusun arus kas atau *cash flow* perusahaan pada proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin dan proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) adalah dengan membuat tabel pembobotan, lalu membuat tabel pengeluaran biaya, kemudian hitung jumlah penerimaan biaya yang didapat setiap bulan.
3. Pada proyek Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin sistem pembayaran *monthly*

payment kontraktor mendapatkan keuntungan sebesar Rp 250.151.422,00 atau sebesar 9,14 % dari nilai kontrak. Sedangkan sistem pembayaran *progress payment* kontraktor mendapatkan keuntungan sebesar Rp 610.835.490,00 atau sebesar 22,32 % dari nilai kontrak. Sedangkan pada proyek Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT) sistem pembayaran *progress payment* kontraktor mendapatkan keuntungan sebesar Rp 109.835.649,00 atau sebesar 18,98 % dari nilai kontrak. Sedangkan sistem pembayaran *monthly payment* kontraktor mendapatkan keuntungan sebesar Rp 111.766.053,00 atau sebesar 19,32 % dari nilai kontrak.

4. Cara pembayaran *progress payment* memiliki kelebihan ketika realisasi pekerjaan telah mencapai kesepakatan pembayaran termin, sehingga bisa mendapatkan jumlah penerimaan biaya yang lebih besar dari pada cara pembayaran yang lain, sedangkan kekurangannya adalah ketika tidak mencapai realisasi pekerjaan sesuai kesepakatan antara kedua pihak, risiko yang didapat adalah tidak mendapatkan jumlah penerimaan biaya pada bulan tersebut. Kemudian cara pembayaran *monthly payment* memiliki kelebihan setiap bulan akan mendapatkan penerimaan biaya meskipun realisasi pekerjaan yang telah dikerjakan kecil, sedangkan kekurangannya adalah realisasi pekerjaan sangat berpengaruh kepada besaran jumlah penerimaan setiap bulan, jika realisasi pekerjaan pada yang telah dikerjakan sedikit, maka penerimaan biaya yang didapat juga sedikit, begitu sebaliknya.

Saran

Adapun yang menjadi saran dari penulis setelah melakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan adanya analisis antara sistem pembayaran *progress payment* dan *turnkey payment* agar dapat dijadikan sebagai perbandingan.
2. Data yang didapatkan pada penelitian jurnal ini kurang akurat karena penulis tidak memperoleh laporan harian. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan mendapatkan data yang lebih lengkap.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat rahmat-Nyalah penulis dapat menyelesaikan jurnal ilmiah ini, yang berjudul “Analisis Keuntungan Sistem Pembayaran *Monthly Payment* dan *Progress Payment* Pada Proyek Pembangunan (Studi Kasus : Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingin dan Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT), Muara Bungo)”.

Tersusunnya jurnal ilmiah ini adalah berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada Tuhan Yang Maha Esa, Bapak Ibu beserta keluarga, teman-teman dan semua pihak yang selalu memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian jurnal ilmiah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Agustini, N.K.S. 2015, Analisis Perbandingan Biaya Proyek Antara *Monthly Payment* dan *Progress Payment*. Bali: Jurnal Teknik Sipil Universitas Udayana. No. 02.
- [2] Aguswandi. 2016, Analisa Perbandingan Sistem *Monthly Payment* dan *Progress Payment* Terhadap Keuntungan Kontraktor (Studi Kasus Proyek Pembangunan Gedung Dinas Kelautan dan Perikanan Kabupaten Nagan Raya). Aceh: Jurnal Teknis Sipil Universitas Teuku Umar.
- [3] Diputera, G.A. 2013, Analisis Perbandingan Sistem Pembayaran *Turnkey* dan *Monthly Payment* Pada Proyek Pembangunan Guest House Ulun Tanjung. Bali: Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik Sipil Universitas Udayana.
- [4] Giatman, M. 2006, Ekonomi Teknik. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- [5] Halpin, W. Daniel and Woodhead, W. Ronald, 1998, Construction Management, Second Edition,. New York: John Willey & Sons.
- [6] Hansen, S. 2015, Manajemen Kontrak Konstruksi. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [7] Hansen, S. 2017, Quantity Surveying. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [8] Renardi, K. 2013, Analisis Variasi Sistem Pembayaran Terhadap Keuntungan Kontraktor (Studi Kasus Proyek Villa Pulau Bali, Canggü). Bali: Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik Sipil Universitas Udayana.
- [9] Republik Indonesia. 2015, Peraturan Presiden No. 4 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Jakarta: Sekretariat Kabinet RI.

- [10] Soeharto, I. 1997, Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional. Jakarta: Erlangga.
- [11] Yasin, N. 2003, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [12] Yuda, C.G.P. 2015, Analisis Perbandingan Keuntungan Kontraktor Akibat Penjadwalan EST dan LST Dengan Sistem Monthly Payment dan Progress Payment Pada Proyek Gedung Rawat Inap RSUD Wangaya. Bali: Jurnal Teknik Sipil Universitas Udayana.