

ANALISIS PENGARUH SISTEM TERMIN PROYEK TERHADAP PROFITABILITAS KONTRAKTOR

Ni Luh Made Ayu Mirayani Pradnyadari, I Gede Ngurah Sunatha, Ni Made Ayu Emi Udayani

*Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Mahasaraswati Denpasar
Email: mirayani2020@unmas.ac.id*

ABSTRAK: Pengembangan proyek konstruksi merupakan sektor yang memiliki signifikansi besar dalam mendukung ekonomi suatu negara. Bagi para pelaku bisnis di industri konstruksi, mencapai tingkat profitabilitas yang maksimal menjadi hal yang sangat penting. Namun, terkadang dalam proyek-proyek pemerintah, kontraktor harus menyetujui perjanjian kerja yang telah disusun oleh lembaga pemerintah. Perjanjian tersebut mencakup rincian pembayaran, seperti pembayaran bulanan, termin, atau pembayaran akhir. Penelitian ini dilakukan pada proyek Pembangunan Gedung Lantai II SD N 2 Dangin Puri Denpasar, dengan menggunakan data Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan *Time Schedule* yang diperoleh dari CV. Manggala, kontraktor yang terlibat. Penelitian ini mengkaji empat variasi uang muka dan empat variasi termin, yaitu dengan uang muka sebesar 0%, 10%, 20%, dan 30% serta termin I (30%, 20%, 25%, dan 25%), II (20%, 25%, 25% dan 30%), III (25%, 30%, 25%, dan 20%), dan IV (30%, 40%, 20%, dan 10%). Variasi ini kemudian dianalisis menjadi 16 alternatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa variasi pembayaran dengan saldo kas akhir terbesar adalah alternatif XV (uang muka 30%, termin 25%, 30%, 25%, 20%) sejumlah Rp530.157, dengan pinjaman bank sebesar Rp400.000.000. Di sisi lain, variasi pembayaran dengan saldo kas akhir terendah adalah alternatif IV, dengan saldo kas akhir sebesar -Rp42.449.817 dan pinjaman sebesar Rp2.500.000.000. Profitabilitas tertinggi bagi kontraktor ditemukan pada variasi pembayaran alternatif XV (uang muka 30%, termin 25%, 30%, 25%, 20%) sebesar 0,01% dari nilai kontrak. Sementara itu, profitabilitas terendah tercatat pada variasi pembayaran alternatif IV (uang muka 0%, termin 30%, 40%, 20%, 10%) dengan angka -0,67%.

Kata kunci : *Cash Flow*, Termin, Profitabilitas, Variasi pembayaran

ABSTRACT: *Construction project development is a sector that has great significance in supporting a country's economy. For business people in the construction industry, achieving maximum profitability is very important. However, sometimes in government projects, contractors must agree to work agreements that have been drawn up by government agencies. The agreement includes payment details, such as monthly payments, terms, or final payments. This research was conducted on the Second Floor Building Construction project of SD N 2 Dangin Puri Denpasar, using Cost Budget Plan (RAB) and Time Schedule data obtained from CV. Manggala, the contractor involved. This study examines four variations of down payments and four variations of terms, namely with advances of 0%, 10%, 20%, and 30% as well as terms I (30%, 20%, 25%, and 25%), II (20%, 25%, 25% and 30%), III (25%, 30%, 25%, and 20%), and IV (30%, 40%, 20%, and 10%). These variations were then analyzed into 16 alternatives. The results of the analysis showed that the payment variation with the largest final cash balance was alternative XV (down payment 30%, term 25%, 30%, 25%, 20%) amounting to Rp530,157, with a bank loan of Rp400,000,000. On the other hand, the payment variation with the lowest ending cash balance was alternative IV, with an ending cash balance of -Rp42,449,817 and a loan of Rp2,500,000,000. The highest profitability for contractors was found in the variation of alternative payment XV (30% down payment), term 25%, 30%, 25%, 20%) equal to 0.01% of the contract value. Meanwhile, the lowest profitability was recorded in the variation of alternative payment IV (down payment 0%, term 30%, 40%, 20%, 10%) with a figure of -0.67%.*

Keywords: *Cash Flow, Terms, Profitability, Payment variations*

PENDAHULUAN

Pengembangan proyek konstruksi memiliki signifikansi yang besar dalam menggerakkan ekonomi suatu negara. Bagi pelaku bisnis di industri konstruksi, mencapai profitabilitas adalah hal yang sangat krusial. Pemilihan kontrak yang tepat akan menguntungkan owner dan kontraktor (Fina, Auer and Friedl, 2020). Terdapat situasi di mana kontraktor, terutama ketika terlibat dalam proyek pemerintah, diharuskan untuk menerima kontrak yang telah disusun oleh instansi pemerintah. Kontrak tersebut mengatur berbagai aspek, termasuk metode pembayaran, seperti pembayaran bulanan, termin, atau satu pembayaran lump sum di akhir proyek.

Pemilihan metode pembayaran yang tepat dapat memiliki dampak langsung pada profitabilitas kontraktor. Untuk mencaai keberhasilan suatu perusahaan penting memiliki model bisnis yang dapat berfungsi dengan baik (Kronholm, Larsson and Erlandsson, 2021). Setiap metode pembayaran memiliki pengaruh yang berbeda pada kesejahteraan finansial kontraktor. Menurut (Cahyadi *et al.*, 2020) pembayaran termin dengan uang muka 30% yang memiliki profitabilitas paling tinggi bagi kontraktor.

Oleh karena itu, peran aliran kas (*cash flow*) menjadi sangat penting dalam pelaksanaan proyek. *Cashflow* dapat dioptimalkan dengan merencanakan di awal proyek sebelum mempergunakan dana pinjaman dari bank (Abma, Nugraheni and Metalindra, 2020). Penting untuk menjaga keseimbangan antara arus masuk dan keluar uang. Tidak jarang, perusahaan konstruksi menghadapi kesulitan keuangan karena kurangnya pemahaman tentang manajemen keuangan. Kesulitan keuangan ini bisa berujung pada likuidasi perusahaan, yang berarti perusahaan gagal membayar hutangnya dan berpotensi menyebabkan kebangkrutan.

Tujuan utama kontraktor dalam proyek adalah mencapai profitabilitas yang maksimal. Namun, untuk mencapai tujuan ini, perlu ada sumber daya finansial yang memadai. Diskusi mengenai masalah profitabilitas ini akan difokuskan pada Proyek Pembangunan Gedung Lantai II SDN 2 Dangin Puri. Proyek ini melibatkan pembangunan tiga gedung dua lantai dengan total 18 ruang kelas dan tangga, yang didirikan di atas lahan seluas 1878,87 m², dengan luas bangunan mencapai 1425,6 m². CV. Manggala adalah kontraktor yang bertanggung jawab atas pelaksanaan proyek ini setelah memenangkan tender dengan nilai kontrak sebesar Rp. 6.289.049.529,00. Proyek ini mengadopsi sistem pembayaran berdasarkan termin, dengan pembayaran awal sebesar 30%, yang terbagi menjadi empat termin (I 30%, II 20%, III 25%, IV 25%).

Penulis akan menganalisis kembali metode pembayaran proyek ini. Rencananya adalah menyusun variasi metode pembayaran dengan uang muka yang berkisar dari 0%, 10%, 20%, hingga 30%. Ini akan menghasilkan 16 alternatif termasuk metode pembayaran yang telah diatur dalam kontrak proyek SD N 2 Dangin Puri. Dengan demikian, penulis akan menyelidiki lebih lanjut bagaimana sistem termin dapat mempengaruhi profitabilitas kontraktor, dengan tujuan mencapai pengendalian biaya yang lebih baik dalam proyek konstruksi, sehingga menciptakan keseimbangan aliran kas yang optimal dan memberikan keuntungan maksimal bagi kontraktor.

PROYEK KONSTRUKSI

Menurut (Nurhayati, 2010), proyek adalah suatu usaha/kegiatan tidak perlu berlangsung secara rutin, dibatasi oleh anggaran, waktu, sumber daya, dan rincian kinerja yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan pelanggan atau konsumen. Proyek konstruksi merupakan suatu kegiatan atau pekerjaan yang dilakukan hanya satu kali dan biasanya berjangka waktu singkat.

KONTRAK KONSTRUKSI

Menurut (Soeharto, 1998) kontrak adalah suatu dokumen yang memuat kesepakatan sukarela para pihak yang mempunyai akibat hukum, dimana pihak pertama berkomitmen untuk memberikan jasa dan menyediakan bahan bangunan kepada pihak kedua, dan pihak kedua berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas layanan dan bahan yang digunakan.

CARA PEMBAYARAN PROYEK KONSTRUKSI

Pada proyek-proyek konstruksi, pelaksanaan penerimaan dana yang sebenarnya dipengaruhi oleh pola pembayaran yang telah ditetapkan dalam dokumen perjanjian atau kontrak konstruksi. Menurut pandangan (Asiyanto, 2003), metode pembayaran dalam proyek konstruksi memiliki variasi yang berbeda, mencakup pembayaran secara bulanan, secara bertahap, dan pembayaran satu kali di tahap akhir proyek.

Pembayaran Bulanan

Pembayaran bulanan (*monthly payment*) untuk capaian atau progres layanan penyedia dihitung pada akhir setiap bulan (Asiyanto, 2003). Setelah prestasi ini diakui oleh penyedia layanan, mereka akan menerima pembayaran sesuai dengan kemajuan yang telah dicapai. Dalam kontrak pembayaran bulanan, kemajuan kerja kontraktor diukur pada akhir setiap bulan sebagai dasar pembayaran dari pihak yang menggunakan layanan.

Pembayaran Bertahap

Menurut (Asiyanto, 2003) pembayaran kepada penyedia layanan dilakukan berdasarkan kinerja atau perkembangan kerja yang telah tercapai sesuai dengan perjanjian kontrak. Dengan kata lain, tidak ada dasar pembayaran yang terkait dengan periode waktu tertentu seperti bulanan. Dalam skema pembayaran berangsur, honorarium untuk penyedia layanan dinilai berdasarkan progres fisik proyek yang telah terlaksana sejalan dengan kontrak yang telah disetujui. Umumnya, tingkat kemajuan pekerjaan ini akan dinyatakan dalam bentuk persentase.

Pembayaran Sekali diakhir

Penyedia layanan diharuskan untuk membiayai keseluruhan pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak pekerjaan (Asiyanto, 2003). Pembayaran akan diterima oleh penyedia layanan secara keseluruhan hanya setelah seluruh pekerjaan telah selesai dengan tingkat kepuasan yang sesuai dengan pengguna layanan. Hal ini berarti bahwa setelah semua aspek pekerjaan telah mencapai progres 100% dan dinyatakan menerima persetujuan positif dari pihak yang menggunakan layanan, penyedia layanan akan menerima pembayaran penuh. Penyelesaian total pekerjaan ini harus dilakukan dalam batas waktu yang ditentukan, dengan harga yang telah disepakati dan tetap, sehingga semua elemen seperti bangunan/konstruksi, peralatan, dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan standar kinerja yang telah ditetapkan.

TERMIN

Menurut (Anindita, 2021), istilah ini mengacu pada jumlah yang dibebankan atas pekerjaan yang dilakukan berdasarkan perjanjian/kontrak, baik dibayar atau tidak oleh pemberi kerja. Misalnya pembayaran dilakukan untuk setiap kenaikan bobot kerja sebesar 25%, 25%, 25%, 20% terakhir 5%. Pembayaran 5% setelah masa pemeliharaan berakhir.

CASH FLOW

Arti dari *cash flow* sebenarnya adalah aliran dana. Namun, dalam pengertian yang lebih komprehensif, ini merujuk pada realisasi atau perkiraan pemasukan dan pengeluaran yang terjadi dalam konteks investasi selama periode waktu tertentu (Soeharto, 1997). Aliran kas ini mencakup berbagai elemen seperti estimasi biaya awal, modal kerja, biaya operasional, biaya produksi, dan pendapatan. Unsur utama dari *cash flow* ada dua yaitu: *cash in* dan *cash out*. Sedangkan unsur lainnya adalah kas awal, kas akhir, retensi, dan bunga bank.

Cash In

Cash in adalah aliran kas yang mencakup semua transaksi yang menghasilkan pemasukan untuk perusahaan (Fauziyah, 2021). Ketika ada transaksi yang memberikan pemasukan kepada perusahaan, ini dapat meningkatkan modal perusahaan, yang pada gilirannya mendukung pertumbuhan bisnis. Dengan jenis aliran kas ini, perusahaan dapat dengan jelas melihat sumber pemasukan yang masuk secara transparan.

Cash Out

Cash out adalah aliran kas yang mencakup berbagai transaksi yang menghasilkan pengeluaran dana perusahaan (Fauziyah, 2021). Transaksi pengeluaran ini penting untuk menjaga keberlangsungan perusahaan. Tanpa pengeluaran modal, perusahaan akan kesulitan bertahan, apalagi berkembang.

Uang Muka

Uang Muka berfungsi untuk pengendalian dan mitigasi risiko atas kemungkinan kegagalan atau terhambatnya proses pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa pada tahap pelaksanaan Kontrak. PPK menetapkan besaran persentase uang muka yang akan diberikan kepada Penyedia dan dicantumkan pada rancangan Kontrak sebagai bagian dari Dokumen Pemilihan. (Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, 2021)

Kas Akhir

Kas akhir adalah saldo kas yang ada pada akhir bulan, yang dihitung dengan menjumlahkan kas awal dan total penerimaan serta penjualan serta aktiva tetap. Aliran kas terminal ini kemudian dianalisis dengan kriteria penilaian investasi (Asiyanto, 2003).

Retensi

Retensi adalah nilai kontrak yang akan dikembalikan setelah selesainya proyek dan masa pemeliharaan. Ini dilakukan untuk beberapa tujuan, seperti memastikan kontraktor menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan, memberikan jaminan jika standar pekerjaan tidak terpenuhi, menyediakan dana jika diperlukan kontraktor lain untuk menyelesaikan pekerjaan, dan membangun kepercayaan pemilik proyek dengan memiliki jaminan finansial (Halpin, 1998)

Bunga Bank

Menurut (Kasmir, 2001), bunga bank merujuk pada imbalan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Ini juga mencakup biaya yang harus dibayar oleh nasabah yang menyimpan uangnya atau yang meminjam dari bank. Dalam aktivitas sehari-hari, ada dua jenis bunga yang diberikan kepada nasabah, yaitu bunga tabungan dan bunga pinjaman.

PROFITABILITAS

Profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dalam kaitannya dengan penjualan, total aset, dan modalnya sendiri (Sartono, 2010). Menurut (Halim dan Hanafi, 2009), rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur kinerja profit perusahaan selama periode tertentu.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, metode deskriptif digunakan dengan pendekatan kuantitatif. Proses analisis dilaksanakan dengan memanfaatkan Microsoft Excel untuk mengidentifikasi total pengeluaran bulanan (*cash out*) yang dikeluarkan oleh kontraktor. Data ini diambil dari rangkuman pengeluaran mingguan yang berasal dari nilai kontrak proyek, yang kemudian dimasukkan ke dalam bobot yang tercantum dalam *Time Schedule* proyek. Selanjutnya, untuk menghitung arus kas masuk (*cash in*) yang akan diterima oleh kontraktor, berbagai variasi sistem pembayaran yang telah dibuat oleh peneliti digunakan. Selain itu, analisis mengenai profitabilitas kontraktor diperoleh melalui evaluasi terhadap 16 alternatif variasi cara pembayaran yang dijalankan dalam *Microsoft Excel*. Penelitian ini menggunakan data sekunder antara lain Data sekunder dari penelitian ini yaitu RAB, Variasi pembayaran dan *Time Schedule* yang diperoleh dari kontraktor pelaksana yaitu CV. Manggala. dan Data suku bunga diperoleh dari suku bunga Bank Indonesia April 2023.

Proses analisis ini meliputi kegiatan pengelompokan data berdasarkan karakteristiknya, melakukan pembersihan data, mentransformasi data, membuat model data untuk menemukan informasi penting dari data tersebut. Tahapan analisis akan dilakukan dengan menggunakan Microsoft Excel langkah langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut.

1. Merancang Variasi Pembayaran
2. Menghitung *Cash Out*
3. Menghitung *Cash In*
4. Membuat *Cash Flow*

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rancangan Alternatif Variasi Pembayaran

Pembayaran uang muka dan termin pada penelitian ini digunakan untuk mendapatkan pemasukan (*cash in*). Pembayaran uang muka disesuaikan dengan alternatif uang muka yang telah ditetapkan yaitu 0%,10%, 20%, dan 30%. Dirumuskan besaran uang muka dalam (%) dikalikan dengan nilai anggaran. Untuk pembayaran termin dirumuskan persentase (%) dikalikan dengan nilai anggaran. Variasi I didapatkan dari termin yang digunakan oleh proyek studi kasus ini. Variasi 2 didapatkan dari pengembangan variasi 1. Variasi 3 didapatkan dari pengembangan variasi 1. Variasi 4 didapatkan dari penelitian yang dilakukan penulis pada beberapa kontrak dan jurnal, penulis tidak menemukan termin yang digunakan diatas 30% sehingga penulis menambahkan di variasi 4 dengan termin kedua 40%. Berikut adalah tabel variasi pembayaran dari penelitian ini.

Tabel 1. Variasi Pembayaran

No	Uang Muka	Penerimaan/Termin															
		Variasi 1				Variasi 2				Variasi 3				Variasi 4			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	0%	30%	20%	25%	25%	20%	25%	25%	30%	25%	30%	25%	20%	30%	40%	20%	10%
2	10%	30%	20%	25%	25%	20%	25%	25%	30%	25%	30%	25%	20%	30%	40%	20%	10%
3	20%	30%	20%	25%	25%	20%	25%	25%	30%	25%	30%	25%	20%	30%	40%	20%	10%
4	30%	30%	20%	25%	25%	20%	25%	25%	30%	25%	30%	25%	20%	30%	40%	20%	10%

Menghitung *Cash Out*

Untuk analisa pengeluaran biaya kontraktor pada setiap bulannya dilakukan dengan cara yaitu setiap bobot pekerjaan pada *time schedule* proyek digantikan dengan jumlah harga pekerjaan (Rp). Untuk menghitung *cash out* didapat menggunakan rumus berikut.

$$\text{Cash Out} = (\text{Progres Rencana} \times \text{Nilai Anggaran})$$

Tabel 2. Rekapitulasi Pengeluaran Biaya Setiap Bulan

No	Bulan	Pengeluaran
1	Juni	Rp2.028.465
2	Juli	Rp9.804.759
3	Agustus	Rp538.543.285
4	September	Rp919.351.346
5	Oktober	Rp1.596.455.657
6	November	Rp1.616.443.208
7	Desember	Rp1.606.422.809

Menghitung Cash In

Untuk analisa pemasukan (*cash in*) biaya yang diterima oleh kontraktor diperoleh dari uang muka dan termin. Adapun pembayaran yang diterima disesuaikan dengan uang muka dan termin progress yang telah ditentukan. Untuk menghitung cash in digunakan rumus:

$Cash In = (\text{Variasi Pembayaran} \times \text{Nilai Anggaran})$

Cash Flow

Tabel 3. Hasil Analisis 16 Alternatif

Alternatif	Kas Akhir (Rp.)	Pinjaman (Rp.)	Keterangan
I	-Rp30.419.879	Rp 2.000.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 0% + Termin 30%,20%,25%,dan 25%
II	-Rp29.978.676	Rp 2.000.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 0% + Termin 20%,25%,25%,dan 30%
III	-Rp29.664.362	Rp 2.000.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 0% + Termin 25%,30%,25%,dan 20%
IV	-Rp42.449.817	Rp 2.500.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 0% + Termin 30%,40%,20%,dan 10%
V	-Rp26.887.278	Rp 2.000.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 10% + Termin 30%,20%,25%,dan 25%
VI	-Rp27.804.104	Rp 2.000.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 0% + Termin 20%,25%,25%,dan 30%
VII	-Rp19.484.178	Rp1.500.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 10% + Termin 25%,30%,25%,dan 20%
VIII	-Rp39.013.867	Rp2.500.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 10% + Termin 30%,40%,20%,dan 10%
IX	-Rp25.863.183	Rp2.000.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 20% + Termin 30%,20%,25%,dan 25%
X	-Rp18.172.955	Rp1.800.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 0% + Termin 20%,25%,25%,dan 30%
XI	-Rp15.446.650	Rp1.500.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 20% + Termin 25%,30%,25%,dan 20%
XII	-Rp15.194.908	Rp1.500.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 20% + Termin 30%,40%,20%,dan 10%
XIII	-Rp4.112.494	Rp700.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 30% + Termin 30%,20%,25%,dan 25%
XIV	-Rp8.085.956	Rp1.200.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 0% + Termin 20%,25%,25%,dan 30%
XV	Rp530.157	Rp400.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 30% + Termin 25%,30%,25%,dan 20%
XVI	-Rp10.974.902	Rp1.200.000.000	Cash flow dengan penerimaan Uang Muka 30% + Termin 30%,40%,20%,dan 10%

Dari hasil analisis pada variasi I dilakukan analisis dengan menggunakan uang muka 0% dan variasi termin I yaitu 30%, 20%, 25%, 25% dihasilkan defisit pada minggu ke-1 sehingga harus

melakukan pinjaman ke bank sebesar Rp 2.000.000.000 untuk proyek biasa tetap berjalan. Nominal peminjaman ini berdasarkan jumlah kekurangan dana selama proyek berlangsung. Pengembalian pinjaman bank sebesar Rp 2.000.000.000. Karena menggunakan sistem kredit rekening koran maka bunga pinjaman yang dibayarkan adalah sejumlah uang pinjaman dengan yang dikeluarkan di setiap minggunya. Pengeluaran itu akan diakalikan bunga pinjaman sebesar 0,175% per minggu jadi total bunga pinjaman yang dibayarkan sebesar Rp16.770.119. Jadi, besaran kas akhir dari perusahaan sebesar -Rp30.419.879. Hasil minus ini menandakan penawaran sudah tidak bisa diturunkan karena akan mempengaruhi profit yang didapat oleh kontraktor.

Profitabilitas

Tabel 4. Rekapitulasi Profitabilitas 16 Alternatif

Alternatif	Kas Akhir	Profitabilitas
I	-Rp30.419.879	-0,48%
II	-Rp29.979.003	-0,48%
III	-Rp29.664.362	-0,47%
IV	-Rp42.449.817	-0,67%
V	-Rp26.887.278	-0,43%
VI	-Rp27.741.453	-0,44%
VII	-Rp19.484.178	-0,31%
VIII	-Rp39.013.867	-0,62%
IX	-Rp25.863.183	-0,41%
X	-Rp15.901.273	-0,25%
XI	-Rp15.446.650	-0,25%
XII	-Rp15.194.908	-0,24%
XIII	-Rp4.112.494	-0,07%
XIV	Rp250.165	0,004%
XV	Rp530.157	0,01%
XVI	-Rp10.974.902	-0,17%

Analisis dilakukan dengan cara yang sama sampai variasi ke XVI dengan pergantian setiap uang muka dan variasi terminya yang sesuai dengan masing- masing variasi dari variasi ke I sampai variasi ke XVI. Didaptkan profit tertetinggi pada alternatif ke XV kontraktor hanya perlu melakukan pinjaman sebesar Rp 400.000.000 untuk menjalankan proyek tersebut dengan kas akhir Rp530.157. Sehingga menghasilkan profit sebesar 0,01 %.

SIMPULAN

Dari hasil dan pembahasan dapat disimpulkan cara pembayaran variasi uang muka (0%,10%,20%,dan 30%) dengan variasi termin I (30%,20%,25%,dan 25%), II (20%,25%,25%,30%), III (25%,30%,25%,20%) dan IV (30%,40%,20%,dan 10%). Selanjutnya akan dirancang menjadi 16 alternatif variasi pembayaran. Dari analisis *cash flow* yang dilakukan variasi pembayaran I sampai XVI didapatkan nilai kas akhir terbesar yaitu alternatif XV (Uang Muka 30%, Termin 25%,30%,25%,20%) sebesar Rp530.157 dengan melakukan pinjaman bank sebesar Rp 400.000.000. Sedangkan variasi pembayaran dengan nilai kas akhir terkecil yaitu alternatif IV dengan nilai kas akhir sebesar -Rp42.449.817 dengan pinjaman sebesar Rp 2.500.000.000. Cara pembayaran dengan profit tertinggi bagi kontraktor adalah pada alternatif XV (Uang Muka 30%, Termin 25%,30%,25%,20%) yaitu 0,01 % dari kontrak. Variasi dengan profit terendah pada alternatif IV (Uang Muka 0%, Termin 30%,40%,20%,10%) dengan profit -0,67%.

SARAN

Dari hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan yang telah dipaparkan, tentang pengaruh sistem termin terhadap profitabilitas kontraktor, maka hal yang disarankan kepada penelitian selanjutnya antara lain Disarankan agar kontraktor sebelum menandatangani kontrak harus menganalisis sistem termin untuk menentukan jumlah penawaran yang paling optimal, memastikan keuntungan bersama bagi kontraktor dan owner dan tabungan dapat dianggap sebagai tabungan berjangka untuk menikmati tingkat bunga tabungan yang lebih tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abma, V., Nugraheni, F. and Metalindra, M. (2020) 'Cash Flow Proyek Dengan Sumber Modal Bank Syariah Pada Pembangunan Dan Rehabilitasi Gedung Pelayanan Kesehatan Pemerintah Kabupaten Gunung Kidul', *Construction and Material Journal*, 2(2), pp. 77–90. doi:10.32722/cmj.v2i2.3088.
- Anindita, H. (2021) *Kenali Apa itu Termin? Perbedaan dengan Uang Muka*.
- Asiyanto (2003) *Construction Project Cost Management*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Cahyadi, H. et al. (2020) 'Analisis Cash Flow Pada Proyek Peningkatan Jalan Di Banjarmasin', *SNITT-Politeknik Negeri Balikpapan 2020*, 4, pp. 120–125. Available at: <https://jurnal.poltekba.ac.id/index.php/prosiding/article/view/1008>.
- Fauziyah, R.N. (2021) *Cash Flow: Pengertian, Jenis, dan Metode*.
- Fina, B., Auer, H. and Friedl, W. (2020) 'Profitability of contracting business cases for shared photovoltaic generation and renovation measures in a residential multi-apartment building', *Journal of Cleaner Production*, 265, p. 121549. doi:10.1016/j.jclepro.2020.121549.
- Halim, A. dan M.M.H. (2009) *Analisis Laporan Keuangan*. 4th edn. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Halpin, D. dan W. (1998) *Construction Management*. New York: John Wiley.
- Kasmir (2001) *Manajemen Proyek*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kronholm, T., Larsson, I. and Erlandsson, E. (2021) 'Characterization of forestry contractors' business models and profitability in Northern Sweden', *Scandinavian Journal of Forest Research*, 36(6), pp. 491–501.
- Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (2021) 'Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia.' Jakarta: LKPP.
- Nurhayati (2010) *Manajemen Proyek*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sartono, A. (2010) *Manajemen Keuangan teori Aplikasi*. Yogyakarta.
- Soeharto, I. (1997) *Manajemen Konstruksi Dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga.
- Soeharto, I. (1998) *Manajemen Proyek*. Jakarta: Erlangga.