

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini penulis mencantumkan tiga hasil penelitian yang memiliki relevansi atau keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan sebagai berikut:

Sentosa Limanto (2009) dalam jurnalnya yang berjudul “*Model Analisis Investasi Pengembang Perumahan*”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menunjukkan evaluasi aliran dana investasi tahunan dari pengembang perumahan. Metode yang digunakan adalah metode *Discounted Cash Flow*. Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah harga *Net Present Worth* (NPW) atau penghasilan yang diterima sesudah tercapainya payback period maupun nilai waktu dari uang dari satu aliran dana adalah positif pada *rate* sebesar 25% dan 50% yang artinya proyek pengembang perumahan itu dapat dilanjutkan. Nilai *rate* sebesar 25% diperoleh NPW = Rp. 9.884.329 dan bernilai positif, kemudian nilai *rate* sebesar 50% diperoleh NPW = Rp. 54.360 dan bernilai positif.

Made Adhi Krisnawan, I Putu Dharma Warsika, Mayun Nadiasa (2015) dalam jurnalnya yang berjudul “*Analisis Kebutuhan Modal Kerja Pada Pembangunan Proyek Perumahan Dengan Metode Discounted Cash Flow (Studi Kasus: Proyek Perumahan Green Imperial Putra Residence)*”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan kelayakan investasi dari

pembangunan perumahan Green Imperial Putra Residence. Metode yang digunakan dalam jurnal penelitian ini adalah menggunakan metode *Discounted Cash Flow*. Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu modal kerja yang dibutuhkan pada pembangunan proyek perumahan Green Imperial Putra Residence sebesar Rp. 16.294.480.775,57. Besaran tersebut berasal dari neraca akhir tahun 2012 dari perusahaan sebesar Rp 6.028.560.000,00 dan pinjaman sebesar Rp 10.265.920.775,57. Kemudian hasil yang diperoleh berikutnya berdasarkan laporan keuangan yang dibuat setiap bulannya dapat diketahui bahwa untuk menangani *defisit* perusahaan perlu melakukan pinjaman sebesar Rp 6.195.947.602,18 pada bulan Januari; Rp 1.752.641.490,50 pada bulan Februari; Rp 1.265.224.309,27 pada bulan Maret, dan Rp 1.052.107,373,63 pada bulan Juli. Sehingga total pinjaman adalah sebesar Rp 10.265.920.775,57 dengan biaya prive sebesar Rp 102.659.207,76 dan biaya bunga Rp 684.028.465,14.

Hari Yanto, Zainuri, Winayati (2019) dalam jurnalnya yang berjudul "*Analisis Investasi Pada Pembangunan Perumahan Nuansa Beringin*". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui studi kelayakan ekonomi teknik pembangunan perumahan Nuansa Beringin II sebanyak 150 unit dengan harga jual Rp 130.000.000 per unit menggunakan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) dengan indikator *Net Present Value* (NPV), *Benefit cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Break Even Point* (BEP). Dari hasil analisis ekonomi teknik bahwa investasi yang dilakukan pada perumahan ini maka didapat hasil *Net Present Value* (NPV) bernilai positif.

Untuk perhitungan *Benefit cost Ratio* (BCR) pada bulan ke-15 didapat nilai >1, sedangkan hasil *Break Even Point* (BEP) didapat pada bulan ke- 14-15 dan dari hasil perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) didapat 32,5221% tingkat suku bunga aman.

2.2. Perumahan (*Real Estate*)

2.2.1. Pengertian Permukiman dan Perumahan

Menurut UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan permukiman, pengertian permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan perumahan ialah sekumpulan beberapa rumah yang termasuk bagian dari permukiman, entah itu di perkotaan ataupun di pedesaan dengan dilengkapi sarana dan prasarana serta kelengkapan penunjang sebagai pelayanan lingkungan hunian perumahan yang layak huni.

Perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai penunjang kehidupan masyarakat tidak hanya

menyangkut hal teknis maupun fisik saja, melainkan juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari pemilik rumah.

2.2.2. Perbedaan Tipe Rumah

Di Indonesia termasuk salah satu dari beberapa negara di Dunia yang mempunyai kebijakan khusus untuk pemenuhan hunian warganya, kemudian terbentuklah hunian bersubsidi dan non subsidi atau komersil.

Rumah bersubsidi adalah rumah yang dijual dengan harga terjangkau dimana pembeli rumah subsidi mendapat kemudahan untuk mengajukan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan bunga yang flat, karena telah disubsidikan oleh pemerintah dan Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat).

Rumah non-subsidi adalah rumah yang dijual dengan harga yang relatif lebih mahal ketimbang dengan rumah bersubsidi, suku bunganya pun lebih tinggi, karena tidak mendapatkan dukungan dana dari pemerintah.

Adapun perbedaan rumah bersubsidi dan rumah non-subsidi, antara lain sebagai berikut:

1. Dari segi tipe rumah yang ditawarkan

Perumahan subsidi yaitu perumahan yang mempunyai tipe bangunan yang seragam dan berukuran kecil yaitu umumnya bertipe 36. Sedangkan perumahan komersil lebih bervariasi, mulai dari tipe kecil sampai tipe besar pun tersedia.

2. Dari segi harga yang ditawarkan

Sebagai bagian dari program pemerintah, perumahan subsidi pasti memperoleh bantuan pendanaan dari pemerintah, oleh karena itu KPR (Kredit Pemilikan Rumah) berdubsidi menjadi lebih murah.

3. Dari segi lokasi yang ditawarkan.

Umumnya perumahan non-subsidi / komersil mempunyai lokasi yang strategis, bahkan berada di pusat kota. Edangkan rumah subsidi yang umumnya berlokasi di pinggiran kota dan cukup jauh dari fasilitas publik di kota tersebut, namun masih mudah untuk diakses.

4. Dari segi renovasi

Rumah non-subsidi / komersil dapat direnovasi kapan saja dan di *re-design* sesuai dengan keinginan pemiliknya, dengan cara ini harga jual rumah pun bisa bertambah naik. Sedangkan rumah subsidi biasanya harus menunggu 5 tahun untuk dilakukan renovasi. Pemilik rumah subsidi selama 5 tahun pertama tidak diperbolehkan untuk mengubah bentuk fisik rumah sedikitpun, karena dapat dianggap menambah tampilan bangunan dan dapat terkena sanksi jika melanggar aturan berupa dicabutnya mekanisme subsidi dari rumah tersebut.

2.3. Modal Kerja

Modal adalah dana yang disiapkan untuk pendanaan jangka panjang.

Modal merupakan unsur yang menentukan kelancaran suatu usaha atau

perusahaan karena dengan adanya modal perusahaan akan mampu membiayai segala pengeluaran dalam suatu proyek konstruksi. Pada dasarnya secara potensial tersedia berbagai macam sumber pendanaan bagi suatu perusahaan, yang dikelompokkan sebagai berikut (Soeharto, 1999) :

2.3.1. Modal sendiri

Modal sendiri atau *equity capital* dapat berasal dari :

1. Menerbitkan saham

Hasil penjualan dari saham yang baru diterbitkan merupakan dana yang dapat dipakai untuk membiayai proyek. Kinerja ekonomi perusahaan dapat menentukan harga pasar saham yang bersangkutan. Dalam kondisi seperti ini pembeli menjadi pemegang saham atau disebut *share holder*.

2. Laba ditahan

Sebuah laba kotor dari sebuah bisnis atau perusahaan. Dimana laba ini sendiri belum diperhitungkan untuk dibagi ke berbagai sektor yang berhak menerima dana seperti pemegang saham atau investor. Laba ini sendiri memegang keuntungan besar dari perusahaan yang masih belum dibagikan sehingga populer dengan tambahan ditahan atau tertahan.

2.3.2. Modal Dari Luar/Hutang

Hutang terjadi bila sejumlah uang (Pinjaman pokok) dipinjam dalam jangka waktu tertentu. Maka dari itu pinjaman ini memiliki

bunga dengan presentase tetap dan pembayaran hutang sesuai dengan pinjaman sekaligus dengan bunga pinjaman.

2.4. Biaya Proyek

Biaya proyek yaitu biaya keseluruhan dari perusahaan yang digunakan untuk melaksanakan suatu proyek. Kondisi keuangan suatu perusahaan dapat mempengaruhi kebijakan pembiayaan untuk melaksanakan suatu proyek. Bila kondisi keuangan tidak dapat menunjang kegiatan pelaksanaan proyek, dapat ditempuh dengan cara menurut Ariyanto (2003) yaitu :

1. Peminjaman kepada bank atau lembaga keuangan untuk keperluan pembiayaan secara tunai agar dapat menekan biaya, namun harus membayar bunga pinjaman.
2. Tidak meminjam uang, namun menggunakan kebijakan kredit barang atau jasa yang diperlukan. Keuntungan menggunakan cara ini adalah dapat menghindari bunga pinjaman.

Adapun biaya konstruksi yang termasuk modal tetap dibagi menjadi dua yaitu:

a. Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Biaya langsung adalah seluruh biaya yang berkaitan langsung dengan fisik proyek, yaitu meliputi seluruh biaya dari pekerjaan yang dilakukan dalam proyek tersebut, pekerjaan tersebut meliputi dari pekerjaan persiapan sampai penyelesaian dan biaya untuk menyediakan keseluruhan sumber daya yang diperlukan oleh proyek. Biaya langsung ini juga biasa disebut

dengan biaya tidak tetap (*variable cost*), karena sifat biaya ini tiap bulannya jumlahnya tidak tetap, amu berubah – ubah sesuai dengan kebutuhan pekerjaan.

Secara garis besar, biaya langsung pada proyek konstruksi sesuai dengan definisi di atas dibagi menjadi lima (Asiyanto, 2005) :

- Biaya bahan/material.
- Biaya upah pekerja.
- Biaya alat.
- Biaya subkontraktor.
- Biaya lain – lain biasanya relatif kecil, tetapi bila jumlahnya cukup berarti untuk dikendalikan dapat dirinci, menjadi biaya persiapan dan penyelesaian serta biaya *overhead* proyek.

b. Biaya Tidak Langsung (*Indirect Cost*)

Biaya tiak langsung yaitu biaya yang tidak dapat dibebankan atau dihubungkan secara lagsung kepada objek biaya lainnya, tetapi untuk periode selanjutnya biaya tidak langsung ini dapat menjadi beban perusahaan, seperti contohnya biaya perawatan gedung seperti kelistrikan dan utilitas distribusi serta biaya lainnya yang masih berhubungan dengan perusahaan.

Biaya tidak langsung juga dapat disebut dengan biaya tetap (*fix cost*) karena biaya dalam setiap bulannya relatif tetap atau stabil dibandingkan dengan biaya langsung.

2.5. Aliran Kas Proyek

a. Master Budget

Master budget atau anggaran Induk adalah rencana keuangan menyeluruh untuk suatu organisasi yang memadukan seluruh aspek kegiatan bisnis.

Master Budget ini merupakan penggabungan biaya atau anggaran tertentu dari anggaran – anggaran yang telah dibuat sebelumnya oleh masing – masing unit kerja terkait. Di dalam master budget ini akan terlihat tujuan dan target operasional dari setiap unit yang sudah terintegrasi untuk mencapai tujuan perusahaan.

Dalam master budget terdapat dua jenis anggaran yang saling melengkapi satu sama lain, yaitu:

1. Anggaran Operasional

Anggaran operasional adalah salah satu biaya terpenting untuk melaksanakan sebuah proyek yaitu biaya pengeluaran yang digunakan untuk mengelola bisnis perusahaan. Biaya ini merupakan salah satu sumber daya utama dalam perusahaan. Dalam anggaran operasional terdapat beberapa anggaran lain, anggaran lain itu meliputi :

a. Anggaran Penjualan

Dalam penyusunan master budget anggaran penjualan adalah langkah awal dalam skema penyusunan, karena anggaran penjualan merupakan anggaran yang lebih diutamakan dan banyak digantungkan oleh berbagai anggaran dalam perusahaan.

b. Anggaran Produksi

Anggaran produksi atau anggaran kegiatan adalah perencanaan dan pengorganisasian dalam perusahaan meliputi bahan, peralatan pekerjaan yang nantinya akan digunakan untuk memproduksi suatu barang pada suatu periode tertentu sesuai dengan pekerjaan yang telah ditentukan.

c. Anggaran Bahan Baku Langsung

Anggaran bahan baku adalah anggaran atau biaya yang dikeluarkan untuk keperluan langsung yang digunakan dalam proses produksi untuk memproduksi barang yang akan dijual atau dipasarkan oleh perusahaan. Bahan – bahan yang digunakan dalam proses produksi merupakan semua bahan yang jika diidentifikasi sebagai bahan fisik.

d. Anggaran Tenaga Kerja Langsung

Anggaran ini adalah anggaran bagi tenaga kerja langsung ditempatkan dan diberdayakan oleh perusahaan dalam proses dan kegiatan produksi secara langsung. Tenaga kerja tersebut merubah bahan baku langsung menjadi suatu barang jadi yang sesuai dengan keinginan perusahaan, lalu barang tersebut dipasarkan oleh perusahaan.

e. Anggaran *Overhead*

Anggaran *overhead* adalah salah satu biaya pengeluaran perusahaan yang tidak terduga yang fungsinya sebagai biaya manufaktur yang tidak ditelusuri secara langsung. Adapun elemen – elemen biaya

overhead antara lain bahan baku tidak langsung, tenaga kerja tidak langsung reparasi dan pemeliharaan mesin produksi, listrik dan air serta asuransi.

f. Anggaran Laba Rugi

Fungsi dari pembuatan anggaran laba rugi yaitu untuk menentukan laba dan rugi yang diperoleh perusahaan dimasa yang akan datang. Anggaran laba rugi adalah rencana laba atau rugi yang akan diperoleh dari anggaran penjualan, produksi, beban operasional, biaya produksi yang akan ditanggung perusahaan pada suatu periode anggaran.

2. Anggaran Keuangan

Anggaran keuangan adalah anggaran yang berisi terkait perkiraan dan taksiran terhadap proses produksi dan kegiatan yang akan dilakukan perusahaan pada periode tertentu. Fungsi anggaran keuangan perusahaan adalah untuk menunjukkan arus kas perusahaan dan posisi keuangan dengan kegiatan – kegiatan usaha yang telah direncanakan.

a. Anggaran Kas

Anggaran kas mencakup estimasi sumber dan pengguna kas dalam periode tertentu. Anggaran kas ini berisi anggaran operasi, anggaran pengeluaran modal dan dapat juga digunakan sebagai dasar dalam penyusunan anggaran neraca. Fungsi dari anggaran ini umumnya untuk membantu perusahaan untuk membayar kewajiban hutang secara tepat waktu dan untuk mengantisipasi jika ada kebutuhan

mendesak. Fungsi lain dari anggaran kas ini adalah dengan mengetahui adanya defisit kas di perusahaan, maka perusahaan dapat merencanakan lebih awal langkah – langkah yang dapat menutup defisit tersebut.

b. Anggaran Neraca

Anggaran neraca adalah anggaran yang merencanakan keadaan keuangan sebuah perusahaan pada periode tertentu dengan jangka waktu satu periode. Anggaran neraca merupakan tahap terakhir dari seluruh tahap yang harus dilalui untuk menyusun sebuah master budget.

b. *Cash Flow*

Cash flow menurut bahasa adalah arus kas, sedangkan menurut istilah *cash flow* adalah suatu laporan keuangan yang berisikan pengaruh kas dari kegiatan operasi, kegiatan transaksi investasi dan kegiatan pembayaran atau pendanaan serta kenaikan atau penurunan bersih dalam kas suatu perusahaan selama satu periode. Laporan arus kas atau *cash flow* ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Aktivitas Operasi (*Operating Activities*)

Aktivitas operasi adalah laporan arus kas yang terdiri dari kegiatan operasional perusahaan. Dengan kata lain aktivitas ini dapat diperoleh dengan memasukkan nilai dari pengaruh kas / bank pada transaksi yang dilibatkan dalam penentuan laba bersih.

Sebagai contoh, penjualan barang dan jasa dari pelanggan, persediaan atau perlengkapan yang umurnya diperkirakan kurang dari satu tahun, hutang kepada *supplier* dan beban operasional lainnya.

2. Aktivitas Investasi (*Investing Activities*)

Aktivitas investasi ini berkaitan dengan aktivitas arus kas yang dihasilkan dari penjualan ataupun pembelian aktiva tetap. Atau kegiatan memasukkan nilai dari transaksi yang mempengaruhi kas atau bank untuk kegiatan investasi pada aset yang umurnya diperkirakan lebih dari satu tahun.

Contohnya pembelian atau penjualan aktiva tetap atau investasi jangka panjang lainnya.

3. Aktivitas Pendanaan (*Financing Activities*)

Aktivitas pendanaan merupakan aktivitas kas yang berasal dari pendanaan modal perusahaan. Untuk menghitung aktivitas ini, harus memasukkan nilai penambahan atau pengurangan kas yang berasal dari kewajiban jangka panjang.

Seperti contohnya penyeteran modal awal, hutang bank, perizinan IMB, pengolahan lahan, biaya notaris dan penerbitan saham.

4. Jadwal Penerimaan

Unsur utama dari *cash flow* adalah penerimaan, karena dari penerimaan atau rencana penerimaan yang ada, maka terjadilah kegiatan pengeluaran. Untuk proyek konstruksi, realisasi penerimaan sangat

ditentukan oleh sistem pembayaran yang telah ditetapkan pada surat perjanjian atau kontrak konstruksi.

Cara pembayaran proyek konstruksi ada bermacam – macam, yaitu antara lain :

- a. Pembayaran dengan uang muka atau tanpa uang muka
- b. Pembayaran bulanan
- c. Pembayaran termin/proses
- d. Pembayaran sesekali diakhir

Jadwal penerimaan harus dapat disusun secara tepat dan akurat, artinya jumlah penerimaannya benar dan waktu cairnya tepat. Rencana jumlah penerimaannya umumnya berkaitan dengan besarnya prestasi pekerjaan, maka dari itu prestasi pekerjaan pada waktu tertentu misalnya tiap akhir bulan, harus diperkirakan secara matang.

5. Jadwal Pengeluaran

Pedoman dasar dari pengeluaran adalah rencana kegiatan kerja, dimana berpengaruh langsung. Sebagai contoh, bila kegiatan membesar maka pengeluaran juga membesar.

Untuk perhitungan *cash flow* proyek, biasanya pengeluaran biaya tidak langsung, pajak – pajak, investasi dan deviden tidak termasuk, tetapi hanya pengeluaran untuk biaya langsung saja. Pengeluaran untuk pembiayaan proyek polanya atau sistemnya tergantung dengan kebijakan operasional proyek yang diterapkan, yaitu pembayaran

secara tunai (*cash*) dan pembayaran dengan jangka waktu tertentu (*credit*).

6. Kas Awal

Pada umumnya suatu proyek memerlukan kas awal untuk dapat memulai suatu pembangunan. Walaupun proyek dengan fasilitas pembayaran uang muka sekalipun tetap memerlukan kas awal. Hal ini disebabkan karena pencairan uang muka pekerjaan memerlukan waktu, sehingga tidak mungkin cair sebelum pekerjaan dilaksanakan.

Yang dimaksud kas awal adalah sejumlah uang yang harus disediakan pada awal kegiatan proyek, yang nantinya uang ini harus dikembalikan dari penerimaan di akhir proyek (Giatman, 2006). Kas awal biasanya diperlukan di awal – awal proyek pada bulan pertama. Di dalam *cash flow*, kas awal adalah sejumlah uang yang harus tersedia pada setiap awal bulan, dengan demikian kas akhir pada bulan n merupakan kas awal pada bulan $n+1$.

7. Finansial

Finansial adalah keputusan tentang keuangan untuk mengatasi dan menyesuaikan kondisi kas sesudah kas awal. Bila kondisi kas setelah selesai kas awal defisit maka perlu dicarikan jalan keluar seperti memasukkan dana pinjaman dan bila sudah surplus cukup besar dapat dipergunakan untuk mengembalikan pinjaman.

Tolak ukurnya jika mengambil keputusan untuk melakukan pinjaman dana adalah tingkat / jumlah suku bunga pinjaman yang harus dibayarkan (Asiyanto, 2005)

8. Kas Akhir

Kas akhir adalah kondisi kas pada akhir bulan dimana merupakan penjumlahan dari kas sesudah kas awal dan total finansial. Oleh karena itu, aliran kas ini berasal dari pengembalian modal kerja dan penjualan dan aktiva tetap (Asiyanto, 2005).

9. Bunga

Bunga (*interest*) adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan akibat pemakaian uang yang dipinjam sebelumnya. Penarikan bunga pada dasarnya merupakan kompensasi dari penurunan nilai uang selama waktu peminjam sehingga besarnya bunga relatif sama besarnya dengan penurunan nilai uang tersebut. Besarnya bunga adalah selisih antara jumlah uang dengan hutang semula.

a. Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga (*rate of interest*) merupakan rasio antara bunga yang diberikan per periode waktu dengan jumlah uang yang dipinjam awal periode dikalikan dengan 100% atau :

rate of interest=

$$\frac{\text{Bunga yang dibayarkan (satuan waktu)}}{\text{Jumlah pinjaman awal}} \quad (\text{II. 1})$$

x 100%

b. Bunga Sederhana

Sistem bunga sederhana (*simple interest*), yaitu sistem perhitungan bunga yang didasarkan atas besarnya pinjaman semula, dan bunga periode sebelumnya yang belum dibayar tidak termasuk faktor pengali bunga. Secara formula sistem bunga sederhana dapat dihitung sebagai berikut :

$$\text{Bunga} = i \times P \times n \quad (\text{II. 2})$$

Dimana :

i = Suku bunga

P = Pinjaman semula

n = Jumlah periode pinjaman

c. Bunga Majemuk

Sistem bunga majemuk (*compound interest*), yaitu sistem perhitungan bunga dimana bunga tidak hanya dihitung terhadap pinjaman awal, tetapi perhitungan didasarkan atas besarnya hutang awal periode yang bersangkutan, dengan kata lain bunga berbunga (Giatman, 2006).