

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka merupakan bagian yang penting dari sebuah penelitian, karena pada bab ini mengkaji penelitian-penelitian sebelumnya untuk mendapatkan *state of the art* dari penelitian yang akan dilakukan. Tinjauan pustaka pada penelitian ini adalah kegiatan yang meliputi membaca dan menelaah laporan-laporan penelitian yang telah dilakukan.

#### **2.1. Tinjauan Analisis Penjadwalan dan Rencana *Cash Flow***

Sebelumnya pernah dilakukan penelitian perencanaan penjadwalan dan perencanaan *cash flow* sebagai berikut:

1. Sulistyantoro (2017), Analisis perencanaan *cash flow* optimal dengan memanfaatkan *float time* pada proyek konstruksi.

Dengan tujuan penelitian merencanakan *cash flow* yang optimal agar pengendalian biaya proyek dapat optimal dan keuntungan kontraktor dapat maksimal. *Cash flow* optimal disini merupakan suatu *cash flow* yang menghasilkan profit paling besar. Penelitian ini dilakukan pada kasus proyek pembangunan Hotel Arizon Yogyakarta dengan menyusun konsep *cash flow* pada kontraktor dengan mengumpulkan dengan data primer dan sekunder yang ada di lapangan.

Penelitian merencanakan pembayaran dengan dua metode peminjaman uang di bank, yaitu dengan meminjam uang di bank konvensional dan syariah pada kondisi *earlist start time* (EST). Hasil penelitian disimpulkan keuntungan yang optimal pada perencanaan *cash flow* dengan menggunakan pendanaan bank konvensional didapatkan profit sebesar 9,258%, sedangkan dengan pendanaan bank syariah didapatkan profit sebesar 8,328%.

2. Andy (2008), Analisis Perencanaan *Cash Flow* Optimal

Dengan tujuan mendapatkan format *cash flow* optimal dengan variasi system pembayaran dengan memberikan profit yang paling maksimal bagi pengguna jasa konstruksi. Hasil penelitian menyimpulkan sistem pembayaran yang memberikan profit maksimum adalah sistem pembayaran bulanan pada penjadwalan kondisi EST dengan profit 9,25% untuk pembayaran uang muka

0%, pembayaran progress 25% pada penjadwalan kondisi EST dengan profit 9,86% dan uang muka 20%, progress 25% serta bulanan pada penjadwalan kondisi EST dengan profit 9,72% sedangkan untuk sistem pembayaran dengan uang muka 30%, baik bulanan maupun progress 25% memperoleh profit 10,00% pada penjadwalan EST dan pergeseran EST. Penjadwalan yang menghasilkan profit paling besar bagi kontraktor yaitu penjadwalan pada kondisi EST (*Earliest Start Time*) dan pergeseran EST.

3. Probo (2014), Analisis perencanaan *cash flow* optimal pada proyek pembangunan.

Penelitian ini merencanakan kondisi penjadwalan manakah antara penjadwalan pada kondisi EST (*earlist start time*) atau LST (*latest start time*) yang mempunyai *cash flow* optimal. Hasil analisis untuk perencanaan *cash flow* yang telah dilakukan, besar profit yang dihasilkan pada kondisi EST (*earlist start time*) dan LST (*latest start time*) dalam jangka waktu 5 bulan dengan uang muka 20% yaitu pada kondisi EST Rp. 2.263.968.337,- (9,81%) dan pada kondisi LST Rp. 2.282.139.263,- (9,89%). Sistem pembayaran yang memberikan profit maksimum adalah system pembayaran bulanan pada penjadwalan kondisi LST dengan uang muka 20% pada penjadwalan kondisi LST dengan profit 9,92%. Penjadwalan yang menghasilkan profit paling besar bagi kontraktor yaitu penjadwalan pada kondisi LST (*Latest Start Time*).

## **2.2. Perbedaan Penelitian Dengan Tinjauan Pustaka**

Berikut beberapa hal yang membedakan pada penelitian yang dilakukan terhadap penelitian terlebih dahulu yang pernah dilakukan pada tinjauan pustaka:

1. Sulistyantoro (2017), Analisis perencanaan *cash flow* optimal dengan memanfaatkan *float time* pada proyek konstruksi.

Perbedaan dengan penelitian ini adalah jenis proyek yang dikerjakan pada penelitian Tri Nugroho Sulistyantoro (2017) melakukan pada proyek Hotel Arizon Yogyakarta sedangkan pada penelitian ini dilakukan pada proyek pembangunan gedung Rumah Sakit Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Jika pada penelitian tersebut menggunakan tanpa uang muka dengan pendanaan dari bank konvensional dan bank syariah. Maka pada penelitian ini

menggunakan sistem pembayaran dengan sistem pembayaran *owner* karena proyek ini adalah proyek swakelola.

2. Andy (2008), Analisis Perencanaan *Cash Flow* Optimal

Perbedaan dengan penelitian ini adalah jumlah pembayaran yang dilakukan oleh *owner*, di penelitian sebelumnya menggunakan alternatif beberapa jenis pembayaran, sedangkan penelitian ini menggunakan sistem DP sebesar 10% dan termin bulanan sebesar 10%, dan tempat penelitian berbeda karena pada penelitian sebelumnya dilakukan di Proyek Gedung Instalasi Rawat Inap RS DR. Sardjito.

3. Probo (2014), Analisis perencanaan *cash flow* optimal pada proyek pembangunan.

Perbedaan dengan penelitian tersebut adalah pada penelitian tersebut memperhitungkan profit dari sebuah proyek, dan mendapatkan uang muka sebesar 20%, sedangkan penelitian yang akan dilakukan tidak memperhitungkan profit, dan tidak menggunakan uang muka. Proyek yang dijadikan subjek penelitian juga berbeda, karena penelitian tersebut dilakukan di proyek Hotel P.O.P Haris, sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan di proyek Rumah Sakit Universitas Islam Indonesia.



Berikut rangkuman hasil penelitian sebelumnya :

**Tabel 2.1** Rangkuman Penelitian Sebelumnya

No	Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
1	Sulistyantoro (2017)	Analisis Perencanaan <i>Cash Flow</i> Optimal dengan Memanfaatkan <i>Float Time</i> Pada Proyek Konstruksi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mendapatkan <i>cash flow</i> optimal sistem pembayaran bulanan tanpa uang muka dari <i>owner</i> menggunakan pendanaan bank konvensional.</li> <li>2. Mendapatkan <i>cash flow</i> optimal sistem pembayaran bulanan tanpa uang muka dari <i>owner</i> menggunakan pendanaan bank syariah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>schedule</i> dengan metode PDM dengan beberapa alternatif yaitu EST, LST, dan Levelling.</li> <li>2. <i>cash flow</i> dengan membandingkan antara pinjaman uang di bank konvensional dengan bank syariah.</li> </ol>	<p>Penelitian merencanakan pembayaran dengan dua metode pinjaman uang di bank, yaitu dengan meminjam uang di bank konvensional dan syariah pada kondisi <i>earlist start time</i> (EST). Hasil penelitian disimpulkan keuntungan yang optimal pada perencanaan <i>cash flow</i> dengan menggunakan pendanaan bank konvensional didapatkan profit sebesar 9,258%, sedangkan dengan pendanaan bank syariah didapatkan profit sebesar 8,328%.</p>

No	Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
2	Andy (2008)	Analisis Perencanaan <i>Cash Flow</i> Optimal	Mendapatkan <i>cash flow</i> optimal dengan variasi sistem pembayaran yang dapat memberikan profit yang paling maksimal bagi pengguna jasa konstruksi.	Membuat cash flow dengan berbagai alternatif progress yang dibayar setiap bulannya. Dengan uang muka 25% dan uang muka 50% dengan membandingkan dengan schedule EST, LST, dan pergeseran.	Pembayaran yang memberikan profit maksimum adalah sistem pembayaran bulanan pada penjadwalan kondisi EST dengan profit 9,25% untuk pembayaran uang muka 0%, pembayaran progress 25% pada penjadwalan kondisi EST dengan profit 9,86% dan uang muka 20%, progress 25% serta bulanan pada penjadwalan kondisi EST dengan profit 9,72% sedangkan untuk sistem pembayaran dengan uang muka 30%, baik bulanan maupun progress 25% memperoleh profit 10,00% pada penjadwalan EST dan pergeseran EST.

No	Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
3	Probo (2014)	Analisis perencanaan <i>cash flow optimal</i> pada proyek pembangunan.	mendapatkan <i>cash flow optimal</i> antara penjadwalan pada kondisi EST ( <i>earlist start time</i> ) atau LST ( <i>latest start time</i> ).	Merencanakan <i>cash flow</i> proyek dengan beberapa alternatif	Hasil analisis untuk perencanaan <i>cash flow</i> yang telah dilakukan, besar profit yang dihasilkan pada kondisi EST ( <i>earlist start time</i> ) dan LST ( <i>latest start time</i> ) dalam jangka waktu 5 bulan dengan uang muka 20% yaitu pada kondisi EST Rp. 2.263.968.337,- (9,81%) dan pada kondisi LST Rp. 2.282.139.263,- (9,89%).

No	Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
4	Ari Wibowo (2018)	Analisis Penjadwalan Pekerjaan Struktur Menggunakan Aplikasi <i>Ms.Project</i> dan Perencanaan <i>Cash Flow</i> pada Proyek Konstruksi	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="887 272 1301 638">1. Mendapat <i>alternative schedule</i> dalam proyek swakelola dengan penjadwalan <i>Earlist Start Time (EST)</i>, <i>Latest Star Time (LST)</i>, <i>dab Leveling</i> (pergeseran) pada proyek konstruksi dengan menggunakan aplikasi <i>ms.project</i>.</li> <li data-bbox="887 638 1301 967">2. Mendapat <i>cash flow</i> optimal dalam proyek swakelola dengan penjadwalan <i>Earlist Start Time (EST)</i>, <i>Latest Star Time (LST)</i>, <i>dab Leveling</i> (pergeseran) pada proyek konstruksi.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1301 272 1677 502">1. Merencanakan penjadwalan dengan menggunakan <i>ms.project</i> dengan EST, LST dan Pergeseran dengan mentgunakan metode PDM</li> <li data-bbox="1301 502 1677 967">2. Merencanakan <i>cash flow</i> proyek dengan beberapa alternatif yaitu EST, LST, Pergeseran</li> </ol>	