

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. PENELITIAN “Fita Permata Sari dan Ratih Puspita Sari (2000)”

Penelitian ini berjudul “ Analisa Resiko Proyek Konstruksi Studi Kasus : Simulasi Perencanaan Jadwal dan Biaya Proyek Renovasi Pasar Baru Bandung “.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mengidentifikasi resiko – resiko yang dapat muncul dalam suatu proyek konstruksi secara umum, dan resiko Kontraktor pada proyek konstruksi Gedung *Public Service*.
2. Analisa resiko Kontraktor pada suatu proyek konstruksi melalui cara simulasi perencanaan jadwal dan biaya.

Dari uraian pembahasan dalam penelitian ini dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Resiko dalam proyek konstruksi dilihat dari sudut pandang Kontraktor dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu resiko biaya, resiko waktu, dan resiko mutu, yang pada akhirnya akan mengakibatkan resiko berkurangnya keuntungan Kontraktor.
2. Resiko yang berkaitan dengan waktu pada Proyek Renovasi Pasar Baru Bandung bagi Kontraktor adalah keterlambatan dalam menyelesaikan pekerjaan konstruksi sehingga dapat mengakibatkan kerugian bagi orang banyak, terutama bagi pedagang, pembeli dan pengguna jalan Otto

Iskandardinata. Resiko yang berkaitan dengan biaya pada Proyek Renovasi Pasar Baru Bandung adalah biaya pelaksanaan konstruksi melebihi anggaran.

3. Analisa resiko proyek dilakukan dengan perencanaan jadwal dan biaya proyek konstruksi melalui simulasi *Cash Flow* untuk dapat membandingkan besar resiko berkurangnya keuntungan yang dapat diperoleh Kontraktor.
4. Hasil dari analisa simulasi alternatif diperoleh 5 alternatif yang memberikan keuntungan terbesar bagi Kontraktor pada Proyek Renovasi Pasar Baru Bandung. Kelima alternatif ini dapat diajukan oleh Kontraktor kepada Investor untuk dapat menjadi bahan pertimbangan dalam penyusunan dokumen kontrak dari segi metoda pelaksanaan konstruksi dan cara pembayaran pada Proyek Renovasi Pasar Baru Bandung.

Hal - hal yang menjadi kekurangan dari penelitian ini adalah :

- Analisa yang dilakukan hanya ditinjau dari resiko berkurangnya keuntungan Kontraktor. Sebaiknya, dalam pemilihan alternatif yang paling baik bagi Kontraktor juga diperhitungkan adanya resiko penolakan pemberian pinjaman oleh Bank, resiko keterlambatan penyelesaian proyek, dan resiko – resiko lain.
- Pemendekan durasi dengan cara peningkatan produktivitas pada metoda pelaksanaan pembangunan dalam dua tahap tidak memperhitungkan adanya penambahan biaya dan peningkatan resiko keterlambatan penyelesaian proyek. Agar analisa perencanaan Proyek Renovasi Pasar Baru Bandung memberikan hasil yang lebih akurat, sebaiknya penambahan biaya dan peningkatan resiko keterlambatan penyelesaian proyek ikut diperhitungkan dalam pemilihan alternatif terbaik.

- Perhitungan harga satuan berdasarkan Analisa Harga Satuan Pekerjaan Kotamadya Bandung Tahun Anggaran 1999 / 2000 oleh Dinas PU Cipta Karya. Harga ini masih membutuhkan koreksi agar sesuai dengan kondisi pelaksanaan yang sesungguhnya dengan cara menghitung harga material, peralatan konstruksi, dan tenaga kerja.
- Perhitungan durasi tidak dilakukan berdasarkan produktivitas Konraktor pelaksana Proyek Renovasi Pasar Baru Bandung yang sebenarnya Oleh karena itu, perlu dilakukan koreksi terhadap produktivitas Konraktor agar dapat memperoleh durasi yang sebenarnya.

2.2. PENELITIAN “Des Riausli dan Nita Yogitasari (2001)”

Penelitian ini berjudul “ Analisis Perencanaan *Cash Flow* Optimal Dengan Memanfaatkan *Float Time* Pada Proyek Pembuatan Tanggul Sungai Serang Kulon Progo “.

Perumusan Masalah :

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana merencanakan *Cash Flow* yang optimal agar pengendalian biaya proyek dapat optimal sehingga keuntungan dapat maksimal. Dalam penulisan tugas akhir ini ditinjau perencanaan *Cash Flow* pada setiap sepuluh hari, setiap bulan, dan termin *progress* 10 %.

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Membandingkan *Cash Flow* suatu proyek dengan beberapa cara yang berbeda yaitu dengan pembayaran 10 harian, bulanan, dan *termin progress* 10 %, baik tanpa uang muka maupun dengan uang muka 20 %.

2. Mendapatkan suatu bentuk *Cash Flow* yang optimal, dengan acuan persentase profit.

Dari hasil analisa dan pembahasan bentuk perencanaan *Cash Flow* yang telah dilakukan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Diantara sistem pembayaran 10 harian, bulanan, dan pembayaran *termin progress* 10 %, pembayaran yang lebih menguntungkan Kontraktor adalah pembayaran secara 10 harian dengan uang muka 20 %, karena pembayaran dapat lebih cepat diterima sehingga tidak terjadi *overdraft* positif, dan menghasilkan profit sebesar 10 %, paling besar dibandingkan profit dengan sistem pembayaran yang lainnya.
2. Metode *Earliest Start* adalah perencanaan *Cash Flow* yang lebih optimal bagi kondisi keuangan proyek, pembayaran dengan sistem 10 harian tanpa uang muka mendapatkan profit sebesar 9,819 % dan dengan uang muka 20 % mendapatkan profit sebesar 10 %.

Hal – hal yang menjadi kekurangan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Perencanaan *Cash Flow* terjadi setiap 10 hari dan setiap bulan, untuk lebih detailnya sebenarnya *Cash Flow* dapat dibuat mingguan ataupun harian. Hal ini akan menghasilkan *Cash Flow* yang lebih terperinci dan lebih optimal. Pemanfaatan *float time* selain dengan cara pergeseran dapat juga dengan cara perataan durasi sepanjang *floatnya*.

2.4. PENELITIAN “Sri Puji Agustin dan Akhid Ubaidillah (2002)”

Penelitian ini berjudul “ Analisis Perencanaan *Cash Flow* Optimal Dengan Memanfaatkan *Float Time* (Studi Kasus : Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Unit III Universitas Sanata Dharma Yogyakarta) “.

Perumusan Masalah :

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana merencanakan *Cash Flow* yang optimal agar diperoleh keuntungan maksimal. Dengan kata lain, *Cash Flow* yang optimal adalah *Cash Flow* menghasilkan *profit* paling besar.

Tujuan penelitian adalah mendapatkan perencanaan *Cash Flow* yang optimal dengan cara :

1. Membandingkan *Cash Flow* suatu proyek dengan cara yang berbeda pada pembayaran dua mingguan dan bulanan baik dengan uang muka maupun tanpa uang muka.
2. Mendapatkan *Cash Flow* yang paling optimal, dengan acuan persentase *profit* yang paling tinggi.

Dari hasil analisa dan pembahusan untuk perencanaan *Cash Flow* yang telah dilakukan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Diantara sistem pembayaran dua mingguan dan bulanan baik dengan uang muka maupun tanpa uang muka, pembayaran yang lebih menguntungkan Kontraktor adalah pembayaran dua mingguan dengan uang muka 20 %, karena pembayaran dapat lebih cepat diterima sehingga tidak terjadi *overdraft* positif, dan menghasilkan profit 9,890 % paling besar dibandingkan profit dengan sistem pembayaran lainnya.

2. Metode *Early Start* adalah perencanaan yang lebih optimal bagi keuangan proyek, pembayaran dengan sistem dua mingguan tanpa uang muka didapat profit 9,494 % sedangkan dengan uang muka 20 % menghasilkan profit 9,890 %.

Analisis perencanaan *Cash Flow* pada proyek bangunan gedung dengan waktu proyek selama 6 bulan mengakibatkan *float time* pada kondisi EST, LST, dan Pergeseran tidak terlihat akibat pekerjaan yang terlalu padat. Waktu proyek yang singkat mengakibatkan pekerjaan tidak boleh tertunda. Pemanfaatan *float* selain dengan cara pergeseran dapat juga dengan perataan durasi sepanjang *float* – nya.

