

BAB V

PEMBAHASAN

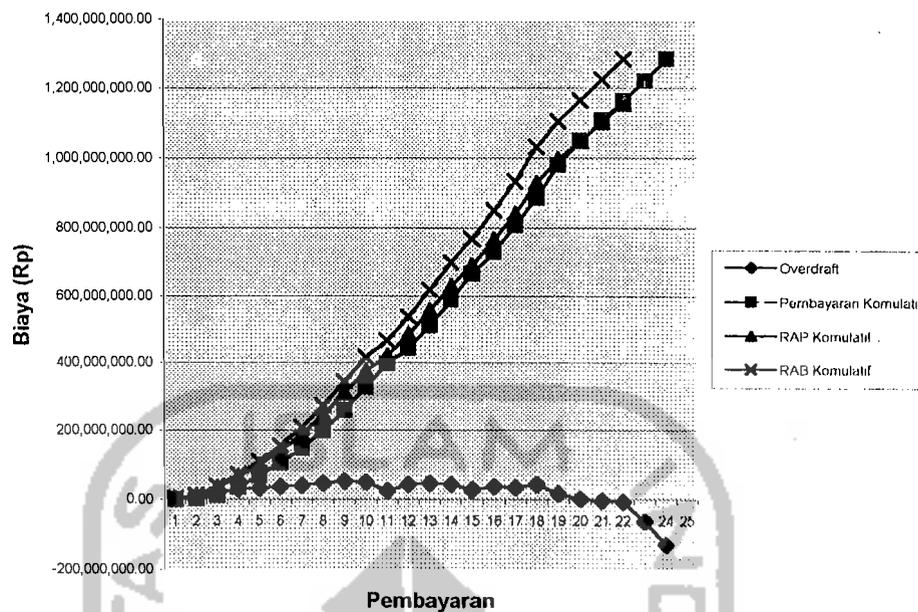
Bentuk perencanaan *Cash Flow* yang optimal didapat dengan menganalisa antara sistem pembayaran mingguan dan bulanan pada *Early Start*, *Latest Start*, dan Pergeseran diantara EST dan LST baik dengan uang muka maupun tanpa uang muka.

5.1. *CASH FLOW* BERDASARKAN *EARLY START* (EST)

Untuk *Cash Flow* dengan sistem pembayaran **mingguan**, dari hasil analisa Lampiran 6 tersebut diketahui :

1. Pembayaran Tanpa Uang Muka

Pada Tabel 6.1 dan Gambar 6.1 (Lampiran 6) *Cash Flow* EST **mingguan tanpa uang muka**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 9 sebesar Rp 52.971.933,24 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 52.971.933,24 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 1 sampai ke - 20 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.577.788,82 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 126.824.066,88 atau $(Rp\ 126.824.066,88 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 98,77\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70



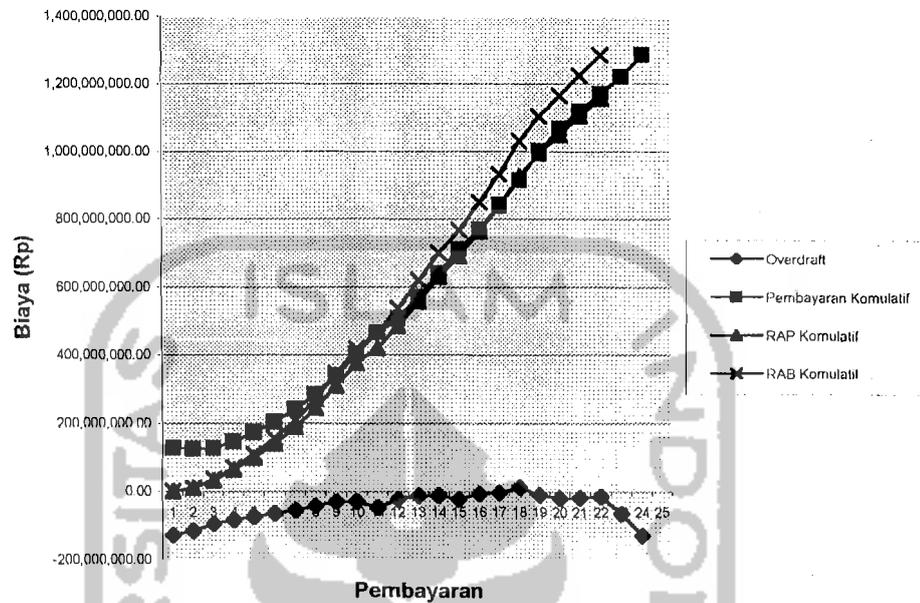
Gambar 5.1. Grafik berdasarkan EST Tanpa Uang Muka Pembayaran Mingguan

2. Pembayaran Dengan Uang Muka

- **Uang Muka 10 %**

Pada Tabel 6.2 dan Gambar 6.2 (Lampiran 6) *Cash Flow* EST **mingguan** dengan **uang muka 10 %**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 18 sebesar Rp 12.665.181,13 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 12.665.181,13 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 18 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 31.662,95 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.370.192,67 atau

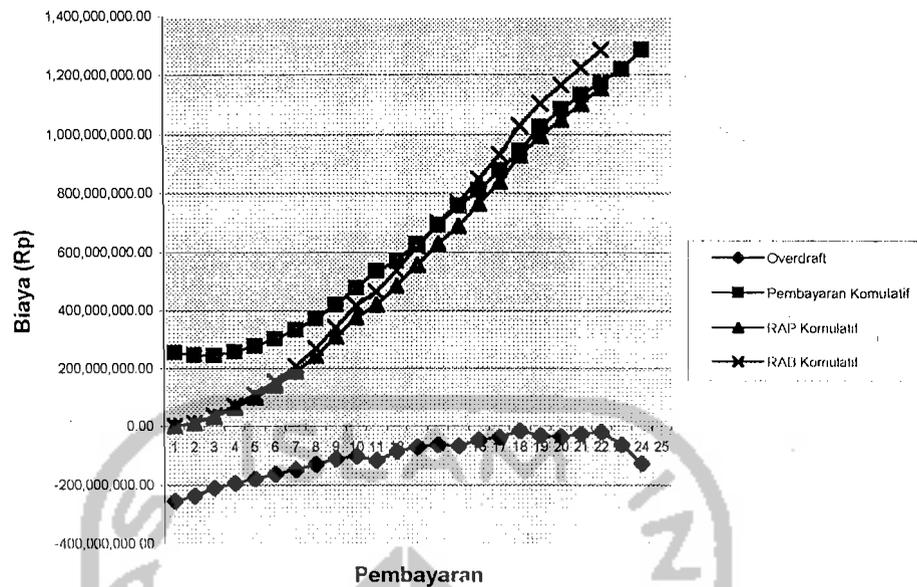
$(Rp\ 128.370.192,67 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 99,98\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70



Gambar 5.2. Grafik berdasarkan EST Uang Muka 10 % Pembayaran Mingguan

- **Uang Muka 20 %**

Pada Tabel 6.3 dan Gambar 6.3 (Lampiran 6) *Cash Flow* EST **mingguan** dengan **uang muka 20 %**, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti Kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.401.855,70 atau $(Rp\ 128.401.855,70 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 100\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70

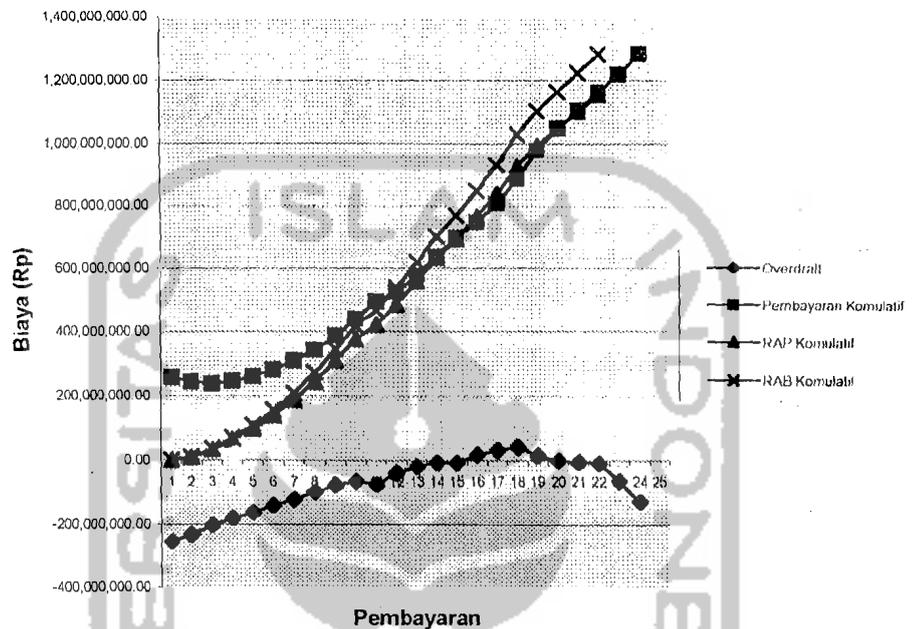


Gambar 5.3. Grafik berdasarkan EST Uang Muka 20 % Pembayaran Mingguan

- **Uang Muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**

Pada Tabel 6.4 dan Gambar 6.4 (Lampiran 6) *Cash Flow* EST mingguan dengan uang muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 18 sebesar Rp 41.974.377,57 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 41.974.377,57 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 16, 17, 18, 19 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 269.363,59 dan pada penutupan

akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.132.492,15 atau $(Rp\ 128.132.492,15 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 99,79\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70

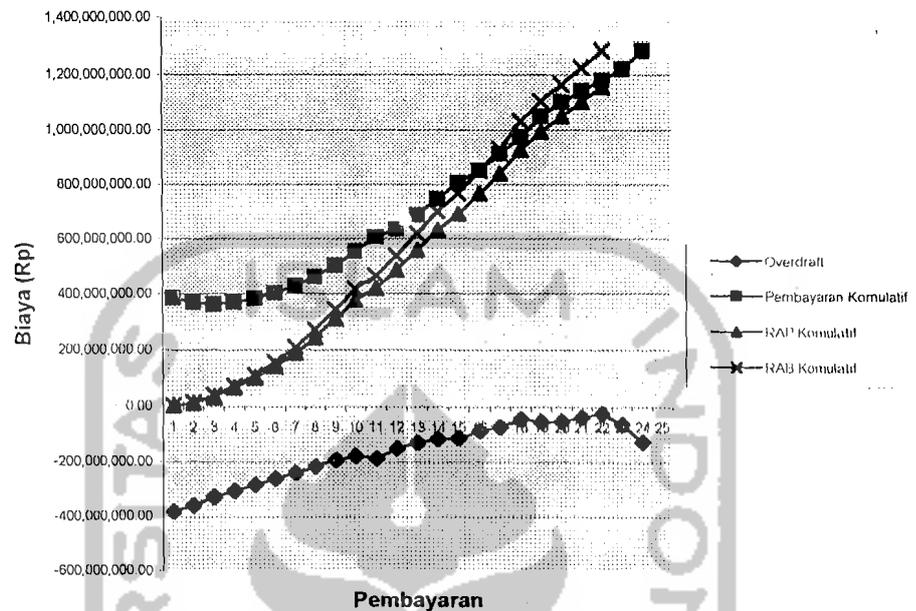


Gambar 5.4. Grafik berdasarkan EST Uang Muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan Pembayaran Mingguan

- **Uang Muka 30 %**

Pada Tabel 6.5 dan Gambar 6.5 (Lampiran 6) *Cash Flow* EST mingguan dengan **uang muka 30 %**, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti Kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.401.855,68 atau

$(Rp\ 128.401.855,68 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 99,99\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70



Gambar 5.5. Grafik berdasarkan EST Uang Muka 30 % Pembayaran Mingguan

Untuk *Cash Flow* dengan sistem pembayaran **bulanan**, dari hasil analisa

Lampiran 7 tersebut diketahui :

1. Pembayaran Tanpa Uang Muka

Pada Tabel 7.1 dan Gambar 7.1 (Lampiran 7) *Cash Flow* EST **bulanan tanpa uang muka**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 16 sebesar Rp 256.300.128,55 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 256.300.128,55 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu :

Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 1 sampai ke - 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 5.857.780,07 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 122.544.075,63 atau $(Rp\ 122.544.075,63 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 95,44\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70

2. Pembayaran Dengan Uang Muka

- **Uang Muka 10 %**

Pada Tabel 7.2 dan Gambar 7.2 (Lampiran 7) *Cash Flow* EST bulanan dengan **uang muka 10 %**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 208.685.468,06 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 208.685.468,06 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 3.047.198,77 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 125.354.656,86 atau $(Rp\ 125.354.656,86 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 97,63\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70

- **Uang Muka 20 %**

Pada Tabel 7.3 dan Gambar 7.3 (Lampiran 7) *Cash Flow* EST **bulanan** dengan **uang muka 20 %**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 172.324.812,26 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 172.324.812,26 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.581.564,89 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 126.820.290,81 atau $(Rp\ 126.820.290,81 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 98,77\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70

- **Uang Muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**

Pada Tabel 7.4 dan Gambar 7.4 (Lampiran 7) *Cash Flow* EST **bulanan** dengan **uang muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 243.366.982,93 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 243.366.982,93 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus

membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 2.825.285,67 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 125.576.570,07 atau $(Rp\ 125.576.570,07 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 97,80\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70

- **Uang Muka 30 %**

Pada Tabel 7.5 dan Gambar 7.5 (Lampiran 7) *Cash-Flow* EST bulanan dengan uang muka 30 %, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 136.669.605,20 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 136.669.605,20 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 15, 16, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 824.911,34 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 127.576.944,34 atau $(Rp\ 127.576.944,34 / Rp\ 128.401.855,70) \times 100\ \% = 99,36\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,70

5.2. CASH FLOW BERDASARKAN LATEST START (LST)

Untuk *Cash Flow* dengan sistem pembayaran **mingguan**, dari hasil analisa Lampiran 6 tersebut diketahui :

1. Pembayaran Tanpa Uang Muka

Pada Tabel 6.6 dan Gambar 6.6 (Lampiran 6) *Cash Flow* LST **mingguan tanpa uang muka**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 9 sebesar Rp 52.990.109,78 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 52.990.109,78 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 1 sampai ke - 20 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.579.913,48 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 126.821.941,92 atau $(Rp\ 126.821.941,92 / Rp\ 128.401.855,40) \times 100\ \% = 98,77\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

2. Pembayaran Dengan Uang Muka

- Uang Muka 10 %

Pada Tabel 6.7 dan Gambar 6.7 (Lampiran 6) *Cash Flow* LST **mingguan dengan uang muka 10 %**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 18 sebesar Rp 12.665.181,24 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 12.665.181,24

untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 18 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 31.662,95 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.370.192,50 atau $(Rp\ 128.370.192,50 / Rp\ 128.401.855,40) \times 100\ \% = 99,98\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

- **Uang Muka 20 %**

Pada Tabel 6.8 dan Gambar 6.8 (Lampiran 6) *Cash Flow* LST **mingguan** dengan **uang muka 20 %**, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti Kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.401.855,30 atau $(Rp\ 128.401.855,30 / Rp\ 128.401.855,40) \times 100\ \% = 99,99\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

- **Uang Muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**

Pada Tabel 6.9 dan Gambar 6.9 (Lampiran 6) *Cash Flow* LST **mingguan** dengan **uang muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 18 sebesar Rp 41.974.377,84 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 41.974.377,84 untuk membiayai

proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 16, 17, 18, 19 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 269.363,59 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.132.491,73 atau $(Rp\ 128.132.491,73 / Rp\ 128.401.855,40) \times 100\ \% = 99,79\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

- **Uang Muka 30 %**

Pada Tabel 6.10 dan Gambar 6.10 (Lampiran 6) *Cash Flow* LST **mingguan** dengan **uang muka 30 %**, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti Kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.401.855,36 atau $(Rp\ 128.401.855,36 / Rp\ 128.401.855,40) \times 100\ \% = 99,99\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

Untuk *Cash Flow* dengan sistem pembayaran **bulanan**, dari hasil analisa Lampiran 7 tersebut diketahui :

- 1. Pembayaran Tanpa Uang Muka**

Pada Tabel 7.6 dan Gambar 7.6 (Lampiran 7) *Cash Flow* LST **bulanan** **tanpa uang muka**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 16 sebesar Rp 256.298.922,03 yang berarti Kontraktor

harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 256.298.922,03 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 1 sampai ke - 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 5.856.552,13 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 122.545.303,27 atau $(Rp\ 122.545.303,27 / Rp\ 128.401.855,40) \times 100\ \% = 95,44\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

2. Pembayaran Dengan Uang Muka

- Uang Muka 10 %

Pada Tabel 7.7 dan Gambar 7.7 (Lampiran 7) *Cash Flow* LST bulanan dengan uang muka 10 %, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 208.703.329,63 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 208.703.329,63 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 3.065.149,63 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 125.336.705,83 atau $(Rp\ 125.336.705,83 /$

$\text{Rp } 128.401.855,40) \times 100 \% = 97,61 \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

- **Uang Muka 20 %**

Pada Tabel 7.8 dan Gambar 7.8 (Lampiran 7) *Cash Flow* LST **bulanan** dengan **uang muka 20 %**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 172.325.629,92 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 172.325.629,92 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.582.386,26 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 126.819.469,05 atau $(\text{Rp } 126.819.469,05 / \text{Rp } 128.401.855,40) \times 100 \% = 98,77 \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

- **Uang Muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**

Pada Tabel 7.9 dan Gambar 7.9 (Lampiran 7) *Cash Flow* LST **bulanan** dengan **uang muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 243.368.623,87 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 243.368.623,87 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor

meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 2.826.934,56 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 125.574.920,77 atau $(Rp\ 125.574.920,77 / Rp\ 128.401.855,40) \times 100\ \% = 97,80\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

- **Uang Muka 30 %**

Pada Tabel 7.10 dan Gambar 7.10 (Lampiran 7) *Cash Flow* LST **bulanan** dengan **uang muka 30 %**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 136.669.605,62 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 136.669.605,62 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 15, 16, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 824.911,34 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 127.576.944,02 atau $(Rp\ 127.576.944,02 / Rp\ 128.401.855,40) \times 100\ \% = 99,36\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,40

5.3. CASH FLOW BERDASARKAN PERGESERAN ANTARA *EARLY START* DAN *LATEST START*

Untuk *Cash Flow* dengan sistem pembayaran **mingguan**, dari hasil analisa Lampiran 6 tersebut diketahui :

1. Pembayaran Tanpa Uang Muka

Pada Tabel 6.11 dan Gambar 6.11 (Lampiran 6) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST **mingguan tanpa uang muka**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 9 sebesar Rp 52.990.109,78 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 52.990.109,78 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 1 sampai ke - 20 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.574.045,31 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 126.827.809,99 atau $(Rp 126.827.809,99 / Rp 128.401.855,30) \times 100 \% = 98,77 \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

2. Pembayaran Dengan Uang Muka

- **Uang Muka 10 %**

Pada Tabel 6.12 dan Gambar 6.12 (Lampiran 6) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST **mingguan dengan uang muka 10 %**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 18 sebesar Rp 12.135.960,34

yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 12.135.960,34 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 18 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 30.339,90 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.371.515,36 atau $(Rp\ 128.371.515,36 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 99,98\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

- **Uang Muka 20 %**

Pada Tabel 6.13 dan Gambar 6.13 (Lampiran 6) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST mingguan dengan uang muka 20 %, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti Kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.401.855,22 atau $(Rp\ 128.401.855,22 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 99,99\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

- **Uang Muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**

Pada Tabel 6.14 dan Gambar 6.14 (Lampiran 6) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST mingguan dengan uang muka 20 % dibayarkan setiap

bulan sebesar 5 % selama 4 bulan, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 18 sebesar Rp 41.443.042,78 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 41.443.042,78 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 16, 17, 18, 19 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 264.669,84 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.137.185,50 atau $(Rp\ 128.137.185,50 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 99,79\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

- **Uang Muka 30 %**

Pada Tabel 6.15 dan Gambar 6.15 (Lampiran 6) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST mingguan dengan uang muka 30 %, terlihat bahwa tidak terjadi *overdraft* yang berarti Kontraktor tidak perlu menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 128.401.855,40 atau $(Rp\ 128.401.855,40 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 100\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

Untuk *Cash Flow* dengan sistem pembayaran **bulanan**, dari hasil analisa Lampiran 7 tersebut diketahui :

1. Pembayaran Tanpa Uang Muka

Pada Tabel 7.11 dan Gambar 7.11 (Lampiran 7) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST **bulanan tanpa uang muka**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 16 sebesar Rp 255.914.034,33 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 255.914.034,33 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 1 sampai ke - 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 5.851.125,54 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 122.550.729,76 atau $(Rp\ 122.550.729,76 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 95,44\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

2. Pembayaran Dengan Uang Muka

- Uang Muka 10 %

Pada Tabel 7.12 dan Gambar 7.12 (Lampiran 7) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST **bulanan dengan uang muka**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 206.504.003,93 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 206.504.003,93 untuk membiayai proyek sebelum mendapa kan

pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 3.058.872,33 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 125.342.983,03 atau $(Rp\ 125.342.983,03 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 97,62\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

- **Uang Muka 20 %**

Pada Tabel 7.13 dan Gambar 7.13 (Lampiran 7) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST bulanan dengan uang muka 20 %, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 170.126.304,16 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 170.126.304,16 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.576.108,86 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 126.825.746,36 atau $(Rp\ 126.825.746,36 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 98,77\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

- **Uang Muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**

Pada Tabel 7.14 dan Gambar 7.14 (Lampiran 7) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST bulanan dengan **uang muka 20 % dibayarkan setiap bulan sebesar 5 % selama 4 bulan**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 241.168.140,47 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 241.168.140,47 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 2.819.493,87 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 125.582.361,46 atau $(Rp\ 125.582.361,46 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 97,80\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

- **Uang Muka 30 %**

Pada Tabel 7.15 dan Gambar 7.15 (Lampiran 7) *Cash Flow* Pergeseran EST dan LST bulanan dengan **uang muka 30 %**, terlihat bahwa terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke - 20 sebesar Rp 134.470.279,81 yang berarti Kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 134.470.279,81 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *Owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu : pembayaran ke - 15, 16, 18, 19, 20, 22

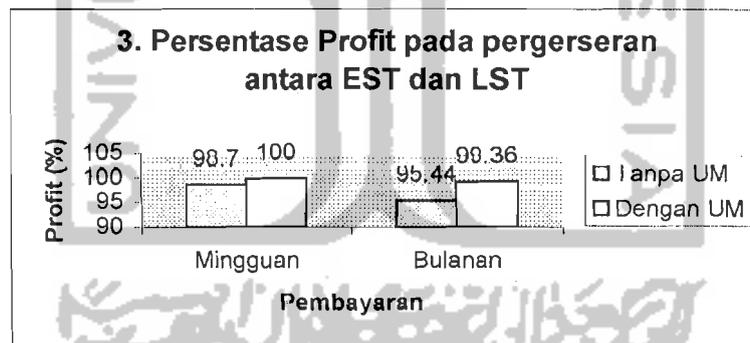
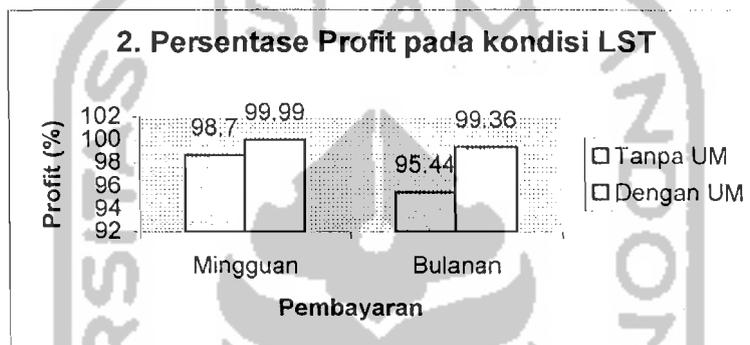
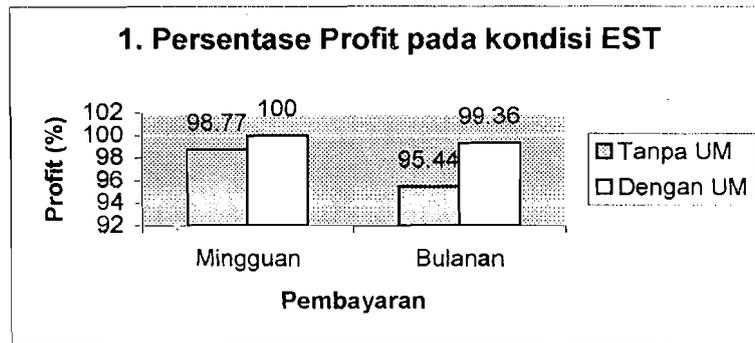
sehingga Kontraktor harus membayar bunga dari jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 818.633,95 dan pada penutupan akhir Kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 127.583.221,45 atau $(Rp\ 127.583.221,45 / Rp\ 128.401.855,30) \times 100\ \% = 99,36\ \%$ terhadap rencana profit semula sebesar Rp 128.401.855,30

Hasil perhitungan *Cash Flow* dalam persentase dapat dilihat dalam bentuk tabel seperti terlihat di bawah ini :

Tabel 5.1. Hasil Analisis *Cash Flow* (dalam %)

No.		Pembayaran Mingguan (%)	Pembayaran Bulanan (%)
1	Tanpa UM		
1.a.	EST	98.77	95.44
1.b.	LST	98.77	95.44
1.c.	Pergeseran	98.77	95.44
2	Dengan UM 10%		
2.a.	EST	99.98	97.63
2.b.	LST	99.98	97.61
2.c.	Pergeseran	99.98	97.62
3	Dengan UM 20%		
3.a.	EST	100	98.77
3.b.	LST	99.99	98.77
3.c.	Pergeseran	99.99	98.77
4	Dengan UM 20%*		
4.a.	EST	99.79	97.80
4.b.	LST	99.79	97.80
4.c.	Pergeseran	99.79	97.80
5	Dengan UM 30%		
5.a.	EST	99.99	99.36
5.b.	LST	99.99	99.36
5.c.	Pergeseran	100	99.36

* = dibayar 5 % tiap bulan selama 4 bulan



Gambar 5.6. Persentase Profit *Cash Flow* keadaan EST, LST, Pergeseran antara EST dan LST

Dari hasil analisa dapat dilihat perbandingan nilai *Cash Flow* pada Proyek Tanggul, Konstruksi Gedung, dan Konstruksi Jembatan, sbb:

Tabel 5.2. Hasil Analisis *Cash Flow* Pada Tanggul

(Sumber : Penelitian Des Riasli dan Nita Yogitasari. 2001)

	EST		LST		PERGESERAN	
	10 harian	Bulanan	10 harian	Bulanan	10 harian	Bulanan
Tanpa UM	98.19	95.34	98.17	95.36	98.17	95.34
Dengan UM	100	98.97	100	98.99	100	98.97

Dari Tabel diatas dapat disimpulkan bahwa *Cash flow* yang menguntungkan bagi Kontraktor adalah dengan cara pembayaran **10 harian dengan uang muka 20 %** baik pada kondisi EST, LST, dan pergeseran antara EST dan LST. Dimana pada ketiga kondisi tersebut didapat nilai *Cash flow* yang optimum yaitu 100 %.

Tabel 5.3. Hasil Analisis *Cash Flow* Pada Konstruksi Gedung Kullah

(Sumber : Penelitian Sri Puji Agustin dan Akhid Ubaidillah. 2002)

	EST		LST		PERGESERAN	
	2 mingguan	Bulanan	2 mingguan	Bulanan	2 mingguan	Bulanan
Tanpa UM	94.94	92.25	94.79	92.09	94.93	92.29
Dengan UM	98.9	97.53	98.37	96.58	98.9	97.5

Dari Tabel diatas dapat disimpulkan bahwa *Cash flow* yang menguntungkan bagi Kontraktor adalah dengan cara pembayaran **2 mingguan dengan uang muka 20 %** baik pada kondisi EST, LST, dan pergeseran antara EST dan LST. *Cash Flow* optimum didapat pada kondisi EST dan Pergeseran antara EST dan LST.

Tabel 5.4. Hasil Analisis Cash Flow Pada Konstruksi Jembatan

(Sumber : Penelitian Farida Sri Hastuti dan Anita Venera M. 2005)

	EST		LST		PERGESERAN	
	mingguan	Bulanan	mingguan	Bulanan	mingguan	Bulanan
Tanpa UM	98.77	95.44	98.77	95.44	98.77	95.44
Dengan UM	100	98.77	99.99	98.77	99.99	98.77

Dari Tabel diatas dapat disimpulkan bahwa *Cash flow* yang menguntungkan bagi Kontraktor adalah dengan cara pembayaran **mingguan dengan uang muka 20 %** baik pada kondisi EST, LST, dan pergeseran antara EST dan LST. ***Cash Flow* optimum didapat pada kondisi EST.**

Dari hasil perbandingan tersebut diatas, dapat disimpulkan dalam bentuk table :

Tabel 5.5. Perbandingan Cash Flow Untuk Beberapa Proyek

	Tanggul	Bendung	Jembatan
Optimum	10 Harian dng UM 20 %	2 Mingguan dng UM 20 %	Mingguan dng UM 20 %
Metode	PDM	PDM	PDM

- *Cash Flow* optimum didapat dengan cara pembayaran dengan uang muka 20 %.
- *Cash Flow* optimum didapat dengan menggunakan metode PDM.
- *Cash Flow* optimum pada Tanggul didapat pada kondisi EST, Pergeseran antara EST dan LST, dan LST.
- *Cash Flow* optimum pada Gedung Kuliah didapat pada kondisi EST dan Pergeseran antara EST dan LST.
- *Cash Flow* optimum pada Jembatan didapat pada kondisi EST