

BAB V

PEMBAHASAN

Bentuk *Cash Flow* yang optimal didapat dengan membandingkan sistem pembayaran dua mingguan dan bulanan pada *earliest start*, *latest start*, dan pegeseran diantara EST dan LST baik dengan uang muka maupun tanpa uang muka.

5.1 *Cash Flow* berdasarkan *early start*.

Untuk *cash flow* dengan sistem pembayaran **dua mingguan**, dari hasil analisis Lampiran 5 tersebut diketahui:

1. Pada Tabel 5.1 dari Gambar 5.1.1 *cash flow* dua mingguan **tanpa uang muka**, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-5 sebesar Rp185.777.749,77 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp185.777.749,77 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke-1 sampai ke-11 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 5.004.049,36 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp119.943.665,24 atau $(Rp119.943.665,24 / Rp 1.263.360.225,41) \times 100 \% = 9,494\%$ terhadap RAP sebesar Rp.1.263.360.225,41

2. Pada Tabel 5.2 dan Gambar 5.2.1 *cash flow* dua mingguan dengan **uang muka**, terlihat 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 mendapat keuntungan sebesar Rp124.947.714,60 atau $(Rp\ 124.947.714,60 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\% = 9,890\%$ terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41

Dengan sistem pembayaran **bulanan** *cash flow* berdasarkan EST didapat hasil :

1. Pada Tabel 5.7. dari Gambar 5.7.1 *cash flow* **tanpa uang muka**, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke- 6 sebesar Rp358.327.059,75 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 358.327.059,75 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*; Kontraktor meminjam uang dari bank pada mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke-1 sampai ke-12 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 8.390.411,32 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp 116.557.303,28 atau $(Rp\ 116.557.303,28 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\% = 9,225\%$ terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41
2. Pada Tabel 5.8 dan Gambar 5.8.1 *cash flow* EST **uang muka** pembayaran bulanan, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-6 sebesar Rp169.902.809,10 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal

sebesar Rp 169.902.809,10 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke 4,6,8,10 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.729.679,13 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp123.218.035,48 atau $(Rp\ 123.218.035,48 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\ %$
 $= 9,753\ %$ terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41

5.2 *Cash Flow* berdasarkan *Latest Start*.

Untuk *cash flow* dengan sistem pembayaran dua mingguan, dari hasil analisis Lampiran 5 diketahui:

1. Pada Tabel 5.3 dari Gambar 5.3.1 *cash flow* LST dua mingguan **tanpa uang muka**, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-7 sebesar Rp189.119.318,38 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 189.119.318,38 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke-1 sampai ke-12 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 5.183.927,83 dan penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp119.763.786,77 atau $(Rp\ 119.763.786,77 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\ %$
 $= 9,479\ %$ terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41
2. Pada Tabel 5.4 dari Gambar 5.4.1 *cash flow* LST dua mingguan dengan **uang muka**, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-7 sebesar

Rp48.040.572,85 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 48.040.572,85 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke1,2,3,4,5,6,8,9,10 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 660.544,21 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp124.287.170,39 atau $(Rp\ 124.287.170,39 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\ %$ 9,837 % terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41

Dengan sistem pembayaran **bulanan cash flow** berdasarkan LST didapat hasil:

1. Pada Tabel 5.9 dari Gambar 5.9.1 *cash flow* LST bulanan **tanpa uang muka**, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-8 sebesar Rp333.277.188,65 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 333.277.188,65 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke-1 sampai ke-12 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 8.600.206,09 dan penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp116.347.508,51 atau $(Rp\ 116.347.508,51 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\ %$ = 9,209 % terhadap RAP sebesar Rp1.263.360.225,41
2. Pada Tabel 5.10. dari Gambar 5.10.1 *cash flow* LST bulanan **uang muka**, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-8 sebesar Rp

190.805.249,77 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp190.805.249,77 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke-6,7,8,10,11,12 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 8.600.206,09 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp122.019.395,10 atau $(Rp\ 122.019.395,10 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\% = 9,658\ %$ terhadap RAP sebesar Rp 1.263.360.225,41

5.3 *Cash Flow* berdasarkan pergeseran antara *earliest start* dan *latest start*

Untuk *cash flow* dengan sistem pembayaran dua mingguan, dari hasil analisis Lampiran 5 diketahui:

1. Pada Tabel 5.5 dari gambar 5.5.1 *cash flow* dua mingguan **tanpa uang muka**, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-4 sebesar Rp195.368.305,83 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 195.368.305,83 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke-1 sampai ke-10 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 5.012.416,40 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp19.935.298,20 atau $(Rp\ 19.935.298,20 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\% = 9,493\ %$ terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41
2. Pada Tabel 5.6 dan Gambar 5.6.1 *cash flow* dua mingguan dengan **uang muka**, terlihat tidak terjadi *overdraft* yang berarti kontraktor tidak perlu

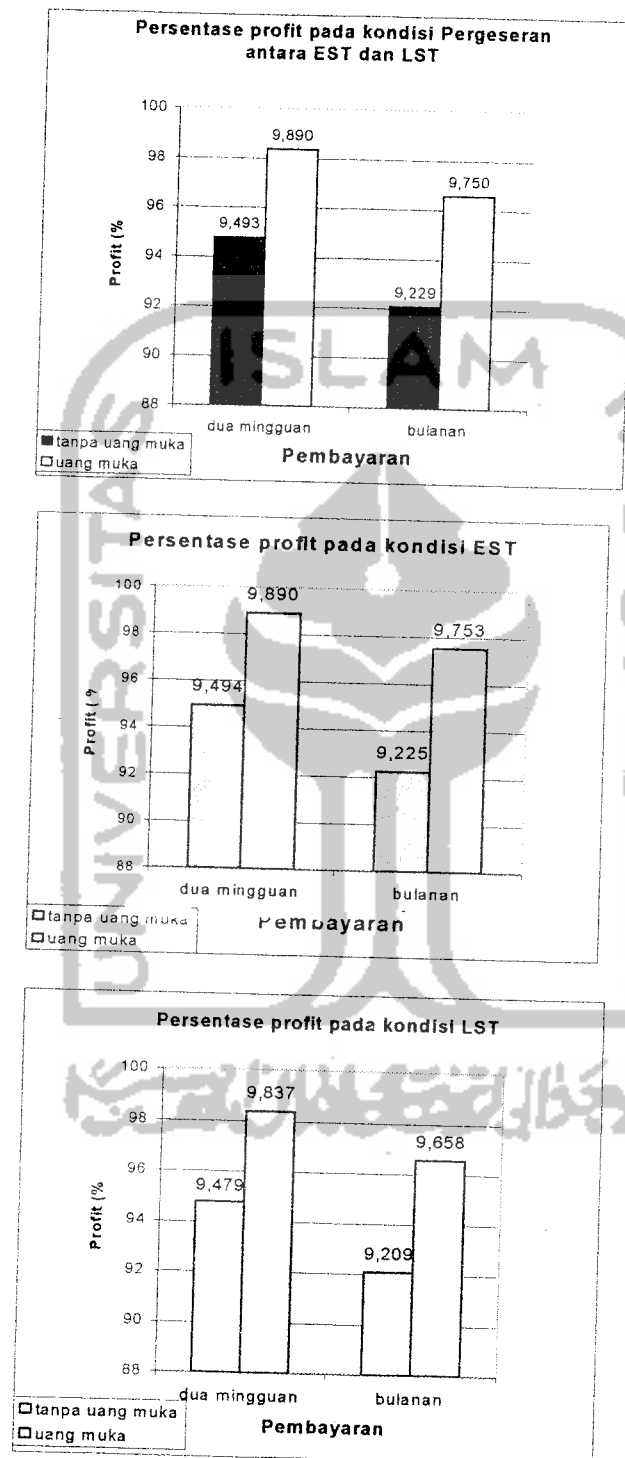
menyediakan dana lain untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*, karena uang muka yang diberikan sudah mencukupi. Dan pada penutupan akhir kontraktor mendapat keuntungan sebesar Rp124.947.714,60 atau $(Rp124.947.714,60 / Rp 1.263.360.225,41) \times 100\% = 9,890\%$ terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41

Dengan sistem pembayaran bulanan *cash flow* berdasarkan pergeseran didapat hasil:

1. Pada Tabel 5.11. dari Gambar 5.11.1 *cash flow* pergeseran **tanpa uang muka**, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-4 sebesar Rp380.447.665,40 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp380.447.665,40 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank pada mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke-1 sampai ke-10 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 8.348.686,13 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp116.599.028,47 atau $(Rp 116.599.028,47 / Rp 1.263.360.225,41) \times 100\% = 9,229\%$ terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41
2. Pada Tabel 5.12 dari Gambar 5.12.1 *cash flow* pergeseran uang muka pembayaran bulanan, terjadi *overdraft* maksimum pada pembayaran ke-4 sebesar Rp147.493.681,58 yang berarti kontraktor harus menyediakan dana minimal sebesar Rp 147.493.681,58 untuk membiayai proyek sebelum mendapatkan pembayaran dari *owner*. Kontraktor meminjam uang dari bank

mulai terjadinya *overdraft* yaitu pembayaran ke-4,6,8,10 sehingga harus membayar bunga jumlah uang yang dipinjam, sebesar Rp 1.759.713,79 dan pada penutupan akhir kontraktor mempunyai keuntungan sebesar Rp123.188.000,81 atau $(Rp\ 123.188.000,81 / Rp\ 1.263.360.225,41) \times 100\ % = 9,750\ %$ terhadap RAP sebesar Rp. 1.263.360.225,41





Gambar 5.2 Persentase profit *Cash Flow* dalam EST, LST dan Pergeseran

Dari Tabel 5.1 dan Gambar 5.2 ada dua kondisi yang dianalisa dalam proyek tersebut, yaitu tanpa uang muka dan dengan uang muka. Untuk kondisi uang muka pembayaran dua mingguan, bentuk pembayaran dengan *Earliest Start* (EST) adalah yang paling optimal dengan prosentase profit 9,494 % dan penutupan akhir sebesar Rp 119.943.665,24. Apabila pada sistem pembayaran bulanan tanpa uang muka, *cash flow* dengan pergeseran antara EST dan LST adalah yang paling optimal, dengan prosentase profit sebesar 9,229 % dengan penutupan akhir sebesar Rp 116.599.028,47.

Untuk pembayaran dengan uang muka sebesar 20% paling optimal berdasarkan EST dan pergeseran antar EST dan LST dengan profit 9,890% karena tidak diperlukan pinjaman uang dari bank sehingga tidak terbebani bunga.

Dari uraian tersebut, diantara ketiga *cash flow* (EST, LST dan Pergeseran antara EST dan EST), baik dengan uang muka maupun tanpa uang muka, *cash flow* berdasarkan *Earliest Start* dengan pembayaran dua mingguan yang paling optimal. Hal ini disebabkan pembayaran dari *owner* lebih cepat diterima, sehingga biaya pengeluaran lebih kecil dan pinjaman lebih kecil yang pada akhirnya beban bunga yang harus ditanggung lebih rendah daripada LST dan Pergeseran.