

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Proyek konstruksi adalah suatu kegiatan yang mempunyai jangka waktu tertentu, dengan sumber daya terbatas untuk melaksanakan suatu tugas yang telah ditentukan berupa pembangunan/perbaikan sarana fasilitas (gedung, jalan, jembatan, bendungan), atau berupa kegiatan pengembangan lainnya. Berdasarkan pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa di dalam proyek konstruksi terdapat masalah-masalah yang cukup kompleks sehingga memerlukan keahlian manajemen konstruksi untuk menghasilkan produk konstruksi yang optimal, maka proyek merupakan kegiatan yang bersifat sementara (waktu terbatas), tidak berulang, tidak bersifat rutin, mempunyai waktu awal dan waktu akhir, sumber daya terbatas dan dimaksudkan untuk mencapai sasaran yang telah ditentukan. Sumber daya pada proyek konstruksi diantaranya berupa: tenaga kerja, material, peralatan, dan finansial. Sebagai salah satu sumber daya proyek, finansial memegang peranan yang sangat penting.

Prestasi kerja adalah realisasi rencana kerja *Time Shcedule* di lapangan yang umumnya dilambangkan dengan persentase terhadap jumlah keseluruhan pekerjaan ataupun terhadap item-item pekerjaan tertentu. Umumnya prestasi kerja pada suatu proyek dapat dilihat dengan jelas pada *Time Schedule* dan kurva S. Keterlambatan turunnya dana akan mempengaruhi pekerjaan proyek,

misalnya pembelian material terlambat sehingga pekerjaan tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal semula. Hal semacam ini akan mempengaruhi prestasi kerja, dimana dengan adanya keterlambatan tersebut, kontraktor akan mendapat denda dari *Owner* karenanya akan mengurangi laba atau bahkan menyebabkan kerugian.

Pembayaran dari *Owner* kepada kontraktor dalam suatu proyek dapat berupa pembayaran setiap mingguan, 10 harian, dan bulanan. Dapat pula berupa pembayaran secara bertahap sesuai kemajuan pekerjaan di lapangan atau sering disebut dengan termin pembayaran yang biasanya terdiri dari 10%, 20% dan 25%. Ketentuan tentang besarnya termin pembayaran umumnya telah ditetapkan pada dokumen kontrak yang telah disetujui bersama antara *Owner* dengan kontraktor. Terbatasnya dana yang dimiliki *Owner*, menyebabkan termin pembayaran yang harus dibayarkan kepada kontraktor seringkali terlambat. Keadaan ini akan mempengaruhi kerja kontraktor dimana apabila kontraktor tidak mempunyai modal yang cukup maka akan dilakukan pinjaman bank.

Profitabilitas kontraktor adalah keuntungan yang diperoleh kontraktor pada suatu pelaksanaan/pengelolaan proyek merupakan selisih antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang telah diajukan kontraktor kepada *Owner* pada saat pelelangan dan telah tertulis pada dokumen kontrak yang telah disetujui bersama, dengan realisasi biaya pelaksanaan proyek di lapangan/Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP). Untuk kontraktor, keuntungan finansial yang akan diperoleh tergantung dari kecakapannya untuk mengatur sumber daya

yang ada. Semakin pintar kontraktor mengatur modal yang dimiliki semakin besar pula keuntungan yang akan diperoleh. Untuk mendapatkan keuntungan, kontraktor harus menjaga produktivitas tenaga kerja yang cukup tinggi, pengawasan ketat terhadap penggunaan material untuk menghindari terjadinya kerusakan maupun pencurian, penyediaan alat-alat yang diperlukan selama pembangunan, selalu mengikuti perkembangan teknologi untuk meningkatkan efisiensi yang pada akhirnya akan meningkatkan keuntungan.

Uang adalah sumber daya terpenting bagi kontraktor sebagai modal kerja untuk melaksanakan suatu proyek. Tersedianya modal kerja (Uang) dari kontraktor akan memperlancar pekerjaan proyek konstruksi dimana kontraktor dapat terus bekerja tanpa harus menunggu turunnya dana dari pemilik ataupun mengadakan pinjaman dari bank sehingga memperlancar pelaksanaan pembangunan konstruksi dan akhirnya dapat terpenuhi target jadwal waktu kerja proyek konstruksi.

Keterbatasan sumber daya finansial ini seringkali kurang dicermati oleh para kontraktor, dimana kontraktor cenderung berusaha untuk mendapatkan untung yang sebesar-besarnya, tetapi kurang memahami bahwa dengan terbatasnya sumber daya finansial diperlukan adanya suatu perencanaan *Cash flow*/aliran kas yang optimal. *Cash flow* adalah alat yang paling tepat untuk manajemen biaya proyek. Jika digunakan secara efektif, *Cash flow* akan menghasilkan keuntungan yang eksplisit dari perencanaan finansial dan sistem kontrol/pengendalian biaya dari proyek konstruksi. Dimana secara statistik diindikasikan bahwa banyak perusahaan jasa konstruksi mengalami likuidasi

yang diakibatkan karena tidak/kurang baiknya perencanaan *Cash flow*. Dengan demikian perlu diadakan studi, studi yang dilakukan pada Proyek pembangunan Gedung Rawat Inap Rumah Sakit Umum Daerah Ciamis tahap satu lantai pertama. Untuk mengkaji lebih lanjut tentang perencanaan *Cash flow* dalam suatu proyek konstruksi untuk mendapatkan suatu konsep *Cash flow* yang optimal, yang pada akhirnya dapat diperoleh keuntungan yang maksimal.

1.2 Rumusan Masalah

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana merencanakan *Cash flow* suatu proyek dengan sistem pembayaran tanpa uang muka dan dengan uang muka dengan sistem pembayaran bulanan pada kondisi penjadwalan *EST* dan *LST*.
2. Bagaimana merencanakan *Cash flow* optimal dengan variasi sistem pembayaran yang dapat memberikan profit yang paling maksimal bagi penyedia jasa konstruksi?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian tentang sumber daya finansial / *Cash flow* proyek adalah:

1. Sebagai penambah ilmu dalam disiplin ilmu Teknik Sipil mengenai *Cash flow* optimal pada proyek konstruksi bangunan gedung.

2. Mendapatkan format *Cash flow* optimal dengan variasi sistem pembayaran yang dapat memberikan profit yang paling maksimal bagi penyedia jasa konstruksi.

1.4 Batasan Masalah

Untuk membatasi pembahasan supaya tidak keluar dari konteks topik yang dibahas, maka diperlukan beberapa pembatasan dalam pembahasan Tugas akhir ini, yaitu:

1. Penelitian dilakukan pada proyek bangunan gedung bertingkat yaitu Proyek pembangunan Instalasi Rawat Inap Rumah Sakit Umum Daerah Ciamis tahap satu lantai pertama.
2. Penelitian hanya dikhususkan pada masalah sumber daya keuangan (*finansial*) proyek, tanpa melihat hubungan keterkaitannya dengan sumber daya material atau sumber daya tenaga kerja.
3. Profit kontraktor termasuk di dalamnya *Overhead* umum diasumsikan sebesar 10% dari harga kontrak.
4. PPN sebesar 10% tidak diperhitungkan dalam analisis *Cash flow*.
5. Pembuatan *Cash flow* berdasarkan pada Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP) dengan anggapan bahwa RAP terdiri dari biaya langsung dan biaya tidak langsung proyek (*Project Overhead*). Sedangkan RAB merupakan jumlah total RAP ditambah profit/keuntungan dan *Overhead* umum.
6. *Cash flow* optimal disini merupakan suatu *Cash flow* yang menghasilkan *profit* paling besar. Dalam penulisan Tugas Akhir ini meninjau

perencanaan *Cash flow* pada setiap mingguan, bulanan dengan pembandingan tanpa uang muka, dan dengan uang muka 20%, 25% dan 30%, pada kondisi EST (*Earliest Start Time*), LST (*Latest Start Time*).

7. Suku bunga yang berlaku di Ciamis digunakan 12 %
8. Proyek dengan sistem hari kerja dimana:
 - Hari kerja : Senin sampai Sabtu, Minggu libur
 - Jam kerja : 8 jam/hari
9. Diasumsikan tidak ada eskalasi harga material dan upah tenaga kerja pada proyek tersebut.
10. Lokasi pekerjaan dan kondisi cuaca tidak berpengaruh.
11. Tidak adanya kerja lembur.
12. Tidak adanya penundaan proyek.
13. S *Curve* proyek dianggap sebagai *Early Start* proyek.
14. Tidak ada kesulitan dalam ketersediaan dana sebagai modal kerja dan sumber daya lainnya.
15. *Overdruf negative* merupakan kelebihan dana dan tidak dibungakan.
16. *Retention money* atau penahanan oleh *Owner* sebesar 5 %.
17. Pengguna program komputer hanya merupakan alat bantu penolahan data, sehingga bukan merupakan fokus dari studi ini.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian atau Analisis Perencanaan *Cash flow Optimal* ini adalah:

1. Bagi pelaksana lapangan, dapat digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan di lapangan sehingga dapat menghasilkan bangunan yang sesuai, serta tepat waktu dan tepat anggaran biaya.
2. Bagi *Owner* dapat dijadikan sebagai acuan dalam pengambilan setiap keputusan sehingga pekerjaan yang dilaksanakan dapat menguntungkan.