

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan kemajuan teknologi dewasa ini telah banyak dibangun proyek-proyek konstruksi, baik yang berskala besar maupun yang berskala kecil, yang dalam pengelolaannya dibutuhkan manajemen yang baik untuk keberhasilan pembangunan proyek. Dalam merencanakan pekerjaan konstruksi tersebut kontraktor harus mengadakan suatu perencanaan dan pemikiran yang terperinci pada segi finansial proyek konstruksi tersebut.

Jika biaya pada suatu proyek tidak diperhitungkan dengan baik dan tidak dilakukan suatu pemikiran yang terperinci maka dapat menimbulkan banyak hal yang tidak diinginkan, misalnya biaya proyek yang melebihi anggaran yang tersedia. Akibat biaya proyek yang melebihi anggaran tersebut, ada kemungkinan proyek mengalami kerugian. Akibat kerugian ini maka tidak tertutup kemungkinan bagi kontraktor untuk gulung tikar.

Oleh karena itu kontraktor harus mengadakan perencanaan biaya dengan merencanakan *cash flow* proyek yang dikelola dengan baik, agar pada akhir pelaksanaan proyek kontraktor tidak mengalami kerugian. Perencanaan *cash flow* yang baik ini akan diperoleh dengan merencanakan penjadwalan kegiatan proyek dengan baik dan perkiraan biaya yang tepat.

Dengan perencanaan *cash flow* tersebut maka kontraktor dapat mengetahui besarnya uang yang masuk dan besarnya biaya yang harus disediakan pada

periode tertentu, sehingga kelancaran pembangunan proyek dapat dipertahankan.

Didalam pekerjaan konstruksi terdapat beberapa aspek/faktor yang menjadi tolok ukur untuk menentukan keberhasilan pekerjaan tersebut, adapun aspek/faktor yang dimaksud adalah :

- Aspek/faktor Kualitas
- Aspek/faktor Biaya
- Aspek/faktor Waktu

Aspek/faktor Kualitas

Syarat-syarat kualitas suatu pekerjaan konstruksi biasanya disebut dengan spesifikasi atau spek, spesifikasi pekerjaan tersebut biasanya tertulis dalam suatu kesepakatan bersama berupa Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS).

RKS inilah yang menjadi acuan dalam mengontrol kualitas dari konstruksi yang sedang dikerjakan gunanya adalah agar dalam melaksanakan pekerjaannya, kontraktor menggunakan bahan/material sesuai yang disyaratkan dan dapat dipertanggung jawabkan secara teknis.

Aspek/faktor Biaya

Aspek ini adalah paling dominan dibandingkan yang lain walaupun aspek yang lain juga penting. Dominan disini dalam arti faktor biaya menjadi kunci utama dalam setiap jenis dan tahapan pekerjaan. Biaya bagi kontraktor mutlak menjadi perhitungan utama, karena keputusan proyek itu laik atau tidak untuk

dikerjakan jika pada akhir proyek ada keuntungan yang signifikan. Sedangkan bagi pemilik proyek adalah ketika proyek yang dikerjakan oleh kontraktor sesuai dengan apa yang dikehendaki seperti yang tertulis dalam RKS, artinya semua syarat teknis dan tipe serta ukuran dapat dilaksanakan secara tepat.

Aspek/faktor Waktu

Waktu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam pelaksanaan konstruksi, hal ini disebabkan karena ketepatan penyelesaian pekerjaan dari sisi waktu menjadi pertimbangan bagi pemilik proyek dalam melakukan pembayaran kepada kontraktor. Untuk keperluan ini dibuatlah suatu jadwal kegiatan yang biasa disebut dengan "*Time Schedule*".

Bahkan dari segi waktu pemilik proyek dapat melakukan "*claim*" atau tuntutan pengurangan pembayaran kepada kontraktor tanpa mengurangi kualitas atau mutu bangunan. "*Claim*" tersebut dapat dilakukan karena dalam setiap perjanjian kerja sama (RKS) pelaksanaan proyek, sudah termasuk didalamnya adalah sanksi jika terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan. Untuk itu waktu juga salah satu tolok ukur keberhasilan suatu proyek.

Dalam penulisan ini yang kami teliti pada Proyek Pembangunan Poliklinik Rumah Sakit Bethesda khususnya mengenai aspek/faktor biaya karena Rumah Sakit Bethesda sebagai badan usaha milik yayasan swasta dan sekaligus melayani kesehatan masyarakat, dalam hal mendapatkan sumber pemasukan

sangat tergantung kepada pelayanan yang diberikan sehingga dalam setiap kegiatan rumah sakit tersebut, termasuk untuk melakukan pembangunan poliklinik ini harus memperhitungkan dan memperkirakan pemasukan setiap bulannya agar pada saat pelaksanaan konstruksi tidak terjadi kendala keuangan.

1.2. Permasalahan

Melihat pentingnya perencanaan cash flow pada tahap prakonstruksi suatu proyek pembangunan maka penyusun tertarik untuk membahas hal tersebut pada Proyek Pembangunan Rumah Sakit Bethesda Tahap II dan penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

- apakah rencana anggaran biaya konstruksi yang dikeluarkan tidak melebihi anggaran biaya yang disediakan ?
- kapan sejumlah dana harus disediakan untuk membiayai pekerjaan-pekerjaan konstruksi pada proyek tersebut ?

1.3. Batasan Masalah

Supaya kontraktor tidak mengalami kerugian maka kontraktor harus mengadakan pengendalian biaya dengan merencanakan *cash flow* proyek yang ditanganinya dengan baik. Perencanaan cash flow yang baik ini akan diperoleh dengan merencanakan penjadwalan kegiatan proyek dengan baik dan perencanaan biaya yang tepat. Oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini,

penyusun akan membahas perencanaan cash flow pada tahap prakonstruksi yang mencakup :

- a. Menjelaskan garis besar analisis biaya secara umum
- b. Kurva S,
- c. *Cash flow* dari proyek konstruksi

1.4. Tujuan Penelitian

Penulisan Tugas Akhir ini secara garis besar bertujuan memberikan gambaran yang jelas, fungsi dari perencanaan cash flow, keuntungan yang didapat dengan merencanakan cash flow dan dapat memperoleh gambaran penerapan rencana cash flow pada suatu proyek, dalam hal ini adalah proyek Pembangunan Poliklinik Rumah Sakit Bethesda Tahap II.

Untuk mencapai tujuan yang dimaksudkan di atas, penulis mengambil data asli yang dibutuhkan dari proyek tersebut dan melakukan kajian dengan acuan buku-buku manajemen konstruks/literatur penunjang sebagai referensi dalam melakukan analisa.

Penulis juga mendapatkan bimbingan dari pelaksana proyek dalam mempelajari data-data yang ada, antara lain kurva S dan analisa biaya satuan pekerjaan.

1. Memberikan gambaran umum Cash Flow proyek Rumah Sakit Bethesda
2. Mengetahui Cash Out terbesar & keuntungan terbesar yg diperoleh

1.5. Keaslian

Sepanjang pengetahuan penyusun, skripsi dengan judul *PERENCANAAN CASH FLOW* belum pernah dibuat oleh peneliti terdahulu.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang dilakukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bab I, merupakan bagian pendahuluan yang mengungkapkan latar belakang masalah, maksud dan tujuan dalam penulisan skripsi, latar belakang masalah, keaslian dan sistematika penulisan.
2. Bab II, membahas mengenai rencana anggaran biaya proyek, yang meliputi pengertian biaya dalam proyek konstruksi, penyusunan anggaran biaya, work breakdown structure (WBS), sistem kode biaya, perkiraan anggaran biaya.
3. Bab III, membahas mengenai cash flow yang mencakup cash out flow, cash in flow dan net cash flow, serta faktor-faktor yang mempengaruhi net cash flow.
4. Bab IV, membahas studi kasus rencana cash flow pada proyek pembangunan POLIKLINIK RUMAH SAKIT BETHESDA TAHAP II yang meliputi perencanaan harga satuan pekerjaan, rencana anggaran biaya serta cash flow dari proyek pembangunan tersebut.
5. Bab V, menguraikan kesimpulan dan memberikan saran dari penulisan skripsi ini.