

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, membawa dampak yang luas terhadap aspek kehidupan manusia. Indonesia sebagai negara berkembang mengalami globalisasi dalam bidang politik, ekonomi, sosial, budaya dan pertahanan dan keamanan. Hal tersebut tercermin dengan semakin meningkatnya taraf hidup masyarakat Indonesia.

Jasa konstruksi sebagai salah satu sarana untuk menunjang peningkatan taraf hidup masyarakat tak lepas dari pengaruh tersebut, masalah-masalah yang ada semakin kompleks seiring dengan perkembangan teknologi di bidang konstruksi, sehingga membutuhkan perangkat ilmu tersendiri untuk mengatasinya, terlebih dalam pelaksanaan pembangunan proyek berskala besar.

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, dsb) atau bisa juga berupa kegiatan penelitian/pengembangan. Berdasar pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa di dalam proyek konstruksi

## 2. Pembayaran dari *owner* kepada kontraktor

Cara pembayaran dari *owner* kepada kontraktor dalam suatu proyek dapat berupa pembayaran setiap bulan atau yang lazim disebut *monthly certificate*, dapat pula berupa pembayaran secara bertahap sesuai kemajuan pekerjaan di lapangan atau sering disebut dengan termin pembayaran. 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.

## 3. Profitabilitas kontraktor

Profitabilitas kontraktor adalah keuntungan yang diperoleh kontraktor pada suatu pelaksanaan/pengelolaan proyek yang 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 cakap 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.

#### 4. Modal

Uang adalah sumber daya terpenting bagi seorang 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 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 Pokok Permasalahan**

Pokok masalah dalam Tugas Akhir ini adalah bagaimana merencanakan *cash flow* kontraktor yang optimal agar pengendalian biaya proyek dapat optimal dan keuntungan kontraktor dapat maksimal.

### **1.3 Tujuan**

Tujuan penelitian tentang sumber daya finansial / *cash flow* proyek pada penulisan Tugas Akhir ini adalah:

1. Mendapatkan suatu bentuk *cash flow* kontraktor yang optimal.
2. Mengetahui jumlah dana maksimal yang harus disediakan oleh kontraktor dalam melaksanakan suatu proyek.
3. Mengetahui kegiatan-kegiatan mana yang dapat ditunda/dipercepat ( *float time* ) tanpa mempengaruhi waktu penyelesaian proyek.

### **1.4 Manfaat**

Manfaat yang dapat diperoleh dari penulisan Tugas Akhir ini adalah mendapatkan suatu bentuk perencanaan *cash flow* pada proyek konstruksi sehingga

penggunaannya dapat dioptimalkan, yang pada akhirnya diharapkan akan meningkatkan profit kontraktor pada khususnya dan jasa konstruksi pada umumnya.

### 1.5 Batasan Masalah

1. Penelitian hanya dikhususkan pada masalah sumber daya finansial (keuangan) proyek, tanpa melihat hubungan keterkaitannya dengan sumber daya material maupun tenaga kerja.
2. Pembahasan dimodelkan dengan penggunaan *Network Planning* dan pembuatan *cash flow* berdasar pada *Banana Curve* dan pemanfaatan *float time* (penggeseran dan perataan durasi).
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. Proyek dengan sistem kalender dimana:
  - hari kerja : Senin s/d Sabtu
  - jam kerja : 8 jam/hari
  - hari libur : Minggu

7. Diasumsikan tidak ada eskalasi harga material dan upah tenaga kerja pada proyek tersebut.
8. Lokasi pekerjaan dan kondisi cuaca tidak berpengaruh.
9. Tidak adanya kerja lembur.
10. Tidak adanya penundaan proyek.
11. Model yang digunakan adalah model matematis dengan anggapan suatu pekerjaan dilaksanakan secara berurutan, dari suatu lokasi ke lokasi sesudahnya dan pada suatu lokasi hanya ada 1 pekerjaan dalam waktu yang sama.
12. Penggunaan program komputer hanya merupakan alat bantu pengolahan data, sehingga bukan merupakan fokus dari studi ini.

#### **1.6 Metode Pelaksanaan Studi**

Penulisan Tugas Akhir ini akan dilaksanakan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Subyek penelitian adalah studi literatur dan lapangan pada suatu proyek,
2. Obyek penelitian adalah *cash flow* kontraktor pada suatu proyek,
3. Bentuk dan cara pengumpulan data: mengumpulkan data primer di lapangan.

Data proyek yang diperlukan antara lain:

- *time schedule* dan kurva-S

- *Rencana Anggaran Biaya (RAB)*
- 4. Menyusun konsep model *cash flow* dengan penerapan pada kasus Proyek Jembatan Kaligarang,
- 5. Analisis dan pembahasan dengan deskriptif dan matematika ekonomis proyek.

