

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Biaya

Suatu bentuk penanaman modal/investasi bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari hasil investasi tersebut. Makin cepat investasi tersebut beroperasi makin cepat pula mendapat keuntungan ( Susanto,1993).

Titik tolak penentuan biaya konstruksi adalah (Sapiie, 1993):

1. Penentuan metode konstruksi : Metode konstruksi yang ditetapkan oleh suatu perusahaan akan mendasari biaya yang akan keluar untuk membiayai kegiatan tersebut. Karena metode konstruksi akan menentukan:
  - a) Jenis dan jumlah peralatan yang akan dipakai
  - b) Jadwal peralatan yang akan dipakai
  - c) Jenis dan jumlah tenaga kerja yang diperlukan
  - d) Jenis dan dan jumlah material utama dan material pembantu yang dibutuhkan.
2. Metode kerja : Setelah ditetapkan metode konstruksinya maka akan ditetapkan cara melaksanakan tahapan dari metode konstruksi yang telah ditetapkan semula. Dalam tahapan ini ditetapkan apakah pekerjaan-pekerjaan tersebut :
  - a) Akan dilaksanakan sendiri
  - b) Akan menggunakan sub kontraktor
  - c) Kombinasi antara dilaksanakan sendiri dan juga menggunakan jasa sub kontraktor untuk bagian-bagian pekerjaan tertentu saja.

3. *Policy* perusahaan tentang peralatan-peralatan yang dimilikinya. Kebijakan perusahaan dalam hubungan memiliki peralatan-peralatan bisa bermacam-macam, misal:
- a) Peralatan harus merupakan *profit center* tersendiri agar dapat memelihara dirinya sendiri.
  - b) Peralatan merupakan sarana pendukung pekerjaan konstruksi, sehingga keuntungan proyek secara keseluruhan akan termasuk pula keuntungan karena memiliki peralatan-peralatan tersebut
4. Lain-lain biaya: biaya-biaya lain yang harus ditetapkan seyogyanya mempertimbangkan semua kondisi di lokasi pekerjaan yang dihadapi yaitu:
- a) Biaya mobilisasi dan demobilisasi,
  - b) Kondisi sosial daerah setempat,
  - c) Kondisi alam,
  - d) Kondisi cuaca,
  - e) Kondisi perekonomian,
  - f) Kondisi politik dan budaya.

Perancangan pengalokasian dana dengan melaksanakan setiap kegiatan yang dimulai pada *Latest Start* (LS) sedemikian rupa sehingga tidak mengakibatkan keterlambatan penyelesaian proyek. Memulai suatu pekerjaan pada LS berarti menunda pembiayaan yang akan memberikan nilai mendatang yang lebih rendah, yang berarti pula *interest rate* akan menjadi rendah. Penundaan ini tentunya bisa dilaksanakan pada kegiatan-kegiatan yang tidak dilalui lintasan kritis (*non critical*

*activities*), karena kegiatan tersebut mempunyai *float time*. Namun perlu dicatat, bahwa apabila sebuah proyek dilaksanakan berdasarkan LS-nya, maka perlu pengawasan dan monitoring yang ketat, karena jika kemajuan proyek lebih lambat dari rencana semula, maka penyelesaian proyek secara keseluruhan akan mengalami keterlambatan. Perencanaan sumber daya lainnya sesuai dengan rencana pelaksanaan akan sangat menunjang terlaksananya proyek sesuai dengan jadwal dan dana yang disediakan (Joyowiyono, 1997)

## 2.2 Cash Flow

Penggunaan *down payment*/uang muka maupun modal pada analisis finansial proyek dapat memperbesar keuntungan, tentunya dengan memperkirakan aliran kas secara cermat. (Hidayat, 1991 )

Melalui *cash flow* dapat diestimasikan posisi keuangan untuk suatu saat tertentu dan penentuan jumlah kas akan memperlancar jalannya perusahaan. Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain (Hastuti, 1995 ) :

1. Dalam menyusun *cash flow* sebaiknya setiap bulan sehingga perusahaan dapat memperkirakan posisi kas pada bulan-bulan yang akan datang baik dalam keadaan surplus maupun defisit.
2. Dengan mengetahui keadaan surplus atau defisit maka perusahaan dapat mengantisipasi sebelumnya dengan mengadakan transaksi finansial supaya tagihan terbayar tepat pada waktunya.