BAB III

DASAR TEORI

3.1 Landasan Teori

Pada bab dasar teori ini akan diuraikan definisi atau pengertian-pengertian mengenai teori yang akan dipakai sebagai pedoman dalam penulisan tugas akhir ini, adapun teori-teorinya didapat dari berbagai literatur yang terkait dengan topik.

3.2 Organisasi dan Administrasi Proyek

Organisasi dan administrasi proyek merupakan suatu sarana yang memungkinkan orang bekerja sama secara efektif dan terkoordinir untuk mencapai suatu tujuan yang telah disepakati bersama. Dengan adanya organisasi dan administrasi proses kerja untuk mencapai tujuan tertentu dapat diatur dan diarahkan agar tidak banyak terjadi penyimpangan.

3.2.1 Organisasi Proyek

Organisasi yang baik harus mempunyai struktur organisasi dan pembagian tugas yang jelas sehingga kecil kemungkinan terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan.

Organisasi proyek pada umumnya mempunyai unsur-unsur pokok yang terlibat dalam kegiatan pelaksanaan suatu proyek adalah sebagai berikut :

pekerjaan. Dalam melaksanakan tugasnya pengawas berpegang pada standar spesifikasi sehingga kualitas pekerjaan dapat terjamin.

3. Pemilik dengan Kontraktor

Terikat dengan suatu kontrak kerja, pemilik berkewajiban membayar hasil pekerjaan kontraktor pelaksana yang berupa pekerjaan fisik dilapangan. Kontraktor berkewajiban menyelesaikan pekerjaan sesuai rencana, baik waktu, kualitas, maupun kuantitas.

4. Perencana, Pengawas dan Kontraktor Pengawas

Tidak ada ikatan kontrak kerja, masing-masing unsur berdiri sendiri sesuai dengan bidang kerja dan tanggung jawab. Bilamana diperlukan pengawas dapat mengadakan konsultasi dengan perencana. Pengawas secara berkala mengadakan koordinasi dengan kontraktor pelaksana guna kelancaran pekerjaan. Pihak kontraktor pelaksana tidak mempunyai hubungan khusus dengan perencana.

3.2.2 Administrasi Proyek

Yang dimaksud administrasi proyek pada penulisan ini adalah segala kegiatan dan pendanaan yang terjadi selama proyek berlangsung, dimaksudkan didalam pembukuan. Sehingga dalam pembukuan terdiri dari beberapa istilah :

a. Penerimaan (*Cash In*)

Yang dimaksud dengan penerimaan adalah arus uang/barang yang masuk kedalam kas.

b. Pengeluaran (*Cash Out*)

Yang dimaksud dengan pengeluaran adalah arus uang/dana yang keluar dari kas.

c. *Net Cash Flow*

Yang dimaksud dengan *Net Cash Flow* adalah selisih akhir antara pengeluaran dan pemasukan selama proses berlangsung.

d. Modal Sendiri

Yang dimaksud dengan modal sendiri adalah modal yang dikeluarkan oleh perusahaan dari kas perusahaan. Dalam hal ini bisa berupa dana ataupun barang.

e. Penarikan Kredit

Yang dimaksud dengan penarikan kredit adalah menarik uang dari sumber dana lain (bank) untuk dimasukkan kedalam kas perusahaan dalam bentuk piutang.

f. Komulatif Pinjaman

Yang dimaksud dengan komulatif pinjaman adalah komulatif/keseluruhan pinjaman selama proyek berlangsung.

g. Beban Biaya Bunga

Yang dimaksud dengan beban biaya bunga adalah beban bunga yang diakibatkan peminjaman.

h. Pengembalian

Yang dimaksud dengan pengembalian adalah pengembalian peminjaman yang diakibatkan adanya peminjaman. Dalam hal ini kontraktor harus mengembalikan kepada bank.

i. Pokok Pinjaman

Yang dimaksud dengan pokok pinjaman adalah peminjaman dana/uang yang belum dipengaruhi bunga atau bagi hasil.

j. Saldo Kas Awal

Yang dimaksud dengan saldo kas awal adalah harta/dana yang tercatat didalam pembukuan pada akhir bulan sebelum tercampur dengan adanya penarikan kredit (penambahan dana) pada bulan tersebut.

k. Saldo Kas Akhir

Yang dimaksud dengan saldo kas akhir adalah harta/dana yang tercatat didalam pembukuan pada akhir bulan sesudah adanya penambahan dana dan pengurangan dana pada bulan tersebut.

Tabel 3.1 Pembiayaan

	Bulan ke-1	***Bulan ke-2***	***Bulan ke-3***	***Bulan ke-n***
Penerimaan				
Pengeluaran				
Net Cash Flow				
Saldo Kas Awal				
Penambahan				
Saldo Kas Akhir				

Tabel 3.2 *Cash Flow* Pembiayaan Proyek pada Bank Konvensional

	Bulan ke-1	***Bulan ke-2***	***Bulan ke-3***	***Bulan ke-n***
Penerimaan				
Pengeluaran				
Net Cash Flow				
Saldo Kas Awal				
Modal Sendiri				
Penarikan Kredit				
Komulatif Pinjaman				
Beban Biaya Bunga				
Pengembalian				
Pokok Pinjaman				
Saldo Kas Akhir				

Tabel 3.3 *Cash Flow* Pembiayaan Proyek pada Bank Syariah

	Bulan ke-1	***Bulan ke-2***	***Bulan ke-3***	***Bulan ke-n***
Penerimaan				
Pengeluaran				
Net Cash Flow				
Saldo Kas Awal				
Modal Sendiri				
Penarikan Kredit				
Pembayaran Bagi Hasil				
Pokok Pinjaman				
Saldo Kas Akhir				

Tabel 3.4 Penentuan Laba

	Bulan ke-1	*Bulan ke-2*	*Bulan ke-n*	*Jumlah*
Penerimaan				***Total Cash In***
Pengeluaran				***Total Cash Out***
Net Cash Flow				***Laba Proyek***
Saldo Kas Awal				
Modal Sendiri				***Total ROE***
Penarikan Kredit				
Saldo Kas Akhir				

3.2.2.1 Cash In

Penyusunan *Cash In* berdasarkan surat perintah kerja yang dikeluarkan oleh pimpinan proyek dan dari kurva S yang telah disusun, sehingga dapat diketahui :

1. Nilai proyek
2. Apakah mendapatkan *Down Payment* atau tidak mendapatkan *Down Payment*, biasanya bila mendapatkan *Down Payment* besarnya tidak akan lebih besar dari 20 % dari nilai proyek.
3. Jadwal pembayaran *termjn*, apakah mingguan atau bulanan.
4. Sistem pembayaran berdasarkan prestasi kerja atau lainnya.
5. Berapa besarnya jaminan pelaksanaan.
6. Jadwal proyek, selesainya sampai kapan dan pemeliharaan selama beberapa hari/bulan.

Pada laporan tugas akhir ini, data yang dianalisis berupa data proyek yang sudah dilaksanakan oleh kontraktor PT. Sarana Dwipa, yang lokasi proyek berada di

Universitas Gajah Mada, berupa kontruksi bangunan gedung. Proyek berlangsung selama 10 bulan pelaksanaan ditambah 3 bulan masa pemeliharaan.

Biaya proyek sebesar Rp 3.785.845.000,00 setelah dikurangi PPN. Uang muka sebesar sebesar 20% dari nilai kontrak sesudah dikurangi PPN yaitu Rp 757.169.000. Biaya yang didapat oleh kontraktor yang diperoleh dari rumus seperti berikut :

$$X = (P-P')NK - (P-P')UM$$

X adalah dana yang didapat oleh kontraktor

P adalah komulatif prestasi fisik pekerjaan yang telah dicapai dalam persen,

P' adalah nilai prestasi pekerjaan yang telah dibayarkan sebelum dalam persen.

NK adalah nilai kontrak pekerjaan dalam rupiah.

UM adalah uang muka dalam rupiah.

Rumus (P-P')NK-(P-P')UM digunakan untuk bulan pertama sampai bulan kesembilan. Untuk bulan kesepuluh digunakan rumus :

$$X = (95\%-P')NK-(100\%-P')UM$$

Sedangkan untuk bulan ketiga belas mendapatkan *terminj* sebesar 5% dari nilai kontrak setelah masa pemeliharaan selesai.

3.2.2.2 Cash Out

Cash Out rencana dapat diketahui/disusun dari uraian Rencana Biaya Operasional (RBO) kontraktor, sehingga dapat diketahui *Cash Out*.

3.2.2.3 Cash Flow

Cash Flow dapat diketahui dari selisih *Cash In* dan *Cash Out*, jika hasil *Cash Flow* positif (+) penerimaan laba bersih ada/lebih besar dari pengeluaran, jika hasil *Cash Flow* negatif (-) dari pengeluaran yang berarti proyek kekurangan dana. Dan apabila *Cash Flow* negatif (-) maka proyek tidak dapat dibiayai hanya dari penerimaan *terminj* semata, melainkan harus ada tambahan dana dari luar, tambahan ini bisa dari modal sendiri atau pinjaman dari bank.

3.3 Pengertian Biaya

Pengertian biaya adalah pelaksanaan pembangunan mulai dari ide studi kelayakan, perencanaan, pelaksanaan sampai pada operasional dan pemeliharaan membutuhkan bermacam-macam biaya. Pada analisis kelayakan ekonomi biaya-biaya tersebut dikelompokkan menjadi beberapa komponen sehingga memudahkan analisis perhitungannya, menurut *Kuiper* (1971) semua biaya itu dikelompokkan menjadi dua yaitu biaya modal *(Capital Cost)* dan biaya tahunan (*Annual Cost)*. *(Robert Kodoatie*, 1994).

3.3.1 Biaya Modal (*Capital Cost*)

Definisi dari biaya modal adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi sampai proyek selesai dibangun. Semua pengeluaran yang termasuk biaya modal ini dibagi menjadi dua :

3.3.1.1 Biaya Langsung (*Direct Cost*)

Biaya ini merupakan biaya yang diperlukan untuk pembangunan suatu proyek misal untuk membangun suatu gedung, biaya langsung yang diperlukan terdiri dari biaya pembebasan tanah, biaya galian dan timbunan, biaya beton bertulang, biaya konstruksi baja dan lain-lain. Semua biaya inilah yang nantinya menjadi biaya konstruksi yang ditawarkan pada kontraktor kecuali biaya pembebasan tanah. Biasanya biaya ini langsung ditanggung oleh pemilik.

3.3.1.2 Biaya Tak Langsung (*Indirect Cost*)

Biaya ini ada tiga komponen :

a. Kemungkinan hal yang tidak terduga dari biaya langsung

Kemungkinan yang tidak pasti ini bila dikelompokkan dapat menjadi tiga yaitu :

- Biaya pengeluaran yang mungkin timbul, tetapi tidak pasti.
- Biaya yang mungkin timbul, namun belum terlibat.
- Biaya yang mungkin timbul akibat tidak tetapnya harga pada waktu yang akan datang (misal kemungkinan adanya kenaikan harga).

b. Biaya Teknik (*Engineering Cost*)

Biaya teknik adalah biaya untuk pembuatan desain mulai dari studi awal, prastudi kelayakan, studi kelayakan, biaya perencana dan biaya pengawasan selama waktu pelaksanaan konstruksi.

c. Bunga (*Interest*)

Dari periode waktu dari ide sampai pelaksanaan fisik, bunga berpengaruh terhadap biaya langsung, biaya kemungkinan dan biaya teknik sehingga harus diperhitungkan.

3.3.2 Biaya Tahunan (*Annual Cost*)

Biaya tahunan adalah biaya yang masih diperlukan sepanjang umur proyek berlangsung. Biaya tahunan terdiri dari tiga komponen yaitu bunga, deprisiasi atau amortisasi dan biaya operasional pemeliharaan.

3.4 Bank

Sesuai pasal 1 UU Perbankan No 7 Tahun 1992 menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpan pinjam dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Menurut DR. Ir. H. Amir Azziz (1992) dalam mengembangkan Bank Islam di Indonesia, bank berdasarkan Syariat Islam (Bank Islam) adalah lembaga perbankan yang menggunakan sistem dan opersioanalnya berdasarkan Syariat Islam dengan operasionalnya menggunakan sistem bagi hasil dan imbalan lainnya. Dari definisi bank diatas dapat disimpulkan bahwa kegiatan utama bank adalah menghimpun dana dan menyalurkan kepada masyarakat. Untuk menyalurkan dana kepada masyarakat bank salah satunya menggunakan sistem kredit.

3.5 Kredit Perbankan

Menurut Thomas Suyatno dkk dalam Dasar-Dasar Perkreditan mendifinisikan kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melaksanakan pembayaran pada waktu yang diminta atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang/produk sekarang.

Dari pengertian pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan mengenai kredit sebagai berikut :

1. Kredit didasarkan pada suatu perjanjian yang saling mempercayai bahwa kedua belah pihak akan memenuhi kewajiban masing-masing.
2. Adanya penyerahan produk bisa berupa barang atau uang yang menimbulkan tagihan tersebut kepada pihak lain, dari sisi bank memberikan kredit bertujuan untuk memperoleh suatu tambahan nilai yang timbul dari kredit.

3.5.1 Jenis-jenis Kredit

1. Kredit Investasi

Kredit jangka menengah/panjang yang diberikan untuk membiayai barang barang modal dalam rangka pembangunan proyek baru, modernisasi, rehabilitasi, maupun yang pelunasannya berasal dari hasil usaha barang modal yang dibiayai.

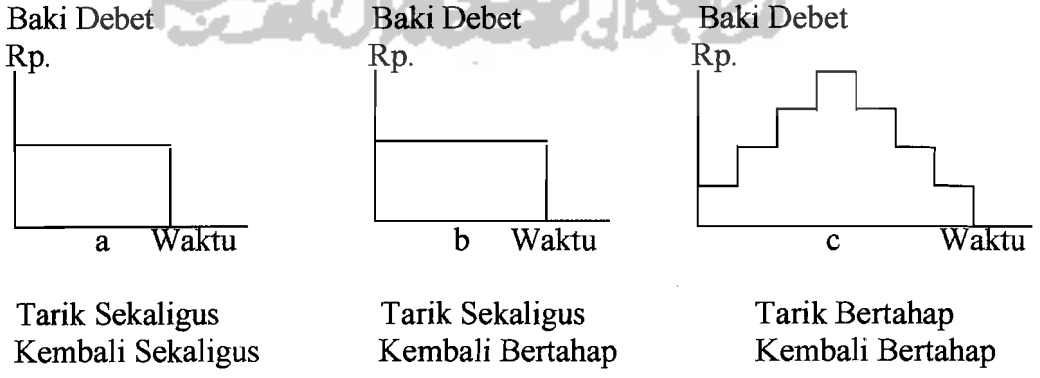
2. Kredit Modal Kerja

Kredit jangka pendek (maksimal satu tahun) yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja suatu perusahaan.

3. Kredit Talangan *(Bridging Finance)*

Kredit yang diberikan kepada perusahaan yang bergerak dibidang konstruksi dan pemasok untuk menjembatani kekurangan dana/modal kerja dalam melaksanakan pekerjaan/proyek. Kredit ini sering diterapkan untuk kredit pertransaksi. Kredit ini hanya menyediakan dana untuk satu proyek tertentu, dengan pengertian debitur nantinya akan memperoleh pembayaran atas jasa yang dilakukannya. Sehingga ada bank yang mensyaratkan penarikan sekaligus dan umum bank seperti ini juga mensyaratkan pengembalian sekaligus pada masa akhir perjanjian atau pengembalian secara bertahap. Ada juga bank yang mensyaratkan penarikan secara bertahap dan untuk pengembalian dilakukan secara bertahap pula.

Dalam dunia konstruksi, kredit *Bridging Finance* ini sering diterapkan untuk membiayai pembangunan sebuah proyek yang dilakukan oleh sebuah perusahaan kontraktor. Kredit ini bisa juga untuk pembiayaan multi proyek, sehingga penjadwalan pengembalian kredit berdasarkan *Cash Flow* masing-masing proyek, begitupula perjanjian kredit dan rekeningnya dibuat berdasarkan masing-masing proyek.



Gambar 3.2 Pola Penarikan dan Pengembalian Kredit *Bridging Finance*

3.5.2 Operasional Kredit Bank Syariah

Operasional Bank Syariah didasarkan kepada prinsip jual beli dan bagi hasil sesuai dengan Syariat Islam beberapa produk Bank Syariah yang cocok untuk bidang konstruksi antara lain *Al-Mudharabah.*

Al-Mudharabah yaitu perjanjian antara pemilik modal dalam hal ini adalah bank yang berupa uang atau barang dengan pengusaha/ kontraktor. Dalam perjanjian ini pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek/usaha dan pengusaha setuju untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian. Pembagian laba atau rugi diperoleh sesudah biaya seluruh dikurangi modal awal yang diberikan oleh bank.

Karakteristik kredit *Al-Mudharabah* :

1. Dari segi plafon pembiayaan, maka bank dapat membiayai seluruh dana (100%) yang diperlukan pihak debitur tetapi pada umumnya bank hanya memenuhi 70% dari kebutuhan dana debitur. Walaupun begitu berapapun dana yang dibiayai oleh bank, selama hanya satu bank saja yang membiayai, maka jumlah tersebut dianggap 100% bagi bank.
2. Pengusaha berhak melakukan pengelolaan usaha tanpa campur tangan manejemen dari pihak bank, pihak bank berhak melakukan pengawasan.
3. Penarikan kredit dapat dilaksanakan secara bertahap atau sekaligus didepan *(An Flopend)* bergantung pada kebutuhan debitur dan kesepakataan kedua belah pihak.

4. Pengembalian pokok pinjaman dapat dilakukan secara bertahap atau sekaligus diakhir masa pinjaman bergantung dari kemampuan debitur dan kesepakatan kedua belah pihak.
5. Hasil usaha dibagi bersama sesuai kesepakatan (misal 70:30, untuk pengusaha : bank).
6. Jika tidak bisa menyelesaikan kreditnya sesuai rencana, maka dilakukan penjadwalan ulang.
7. Jika terjadi kerugian atau pailit, jaminan akan disita oleh bank untuk melunasi kredit.
8. Kredit cenderung untuk membiayai modal kerja, walaupun tidak menutup kemungkinan untuk pembiayaan investasi.

Untuk penentuan nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan tawar menawar dan kesepakatan kedua belah pihak diawal perjanjian. Untuk penarikan dan pengembalian pinjaman, khusus kasus investasi penarikan sekaligus didepan tetapi untuk modal kerja kontraktor, pihak bank menetapkan jadwal penarikan sesuai dengan kebutuhan berdasarkan *Cash Flow* proyek yang disepakati. Pengembalian debitur mengembalikan pada batas akhir pinjaman.

Untuk waktu pembayaran sistem bagi hasil dilakukan sepanjang masa pinjamannya belum habis (pokok pinjaman belum lunas). Jika telah lunas tidak ada lagi ikatan bagi hasil dan pembiayaan dinyatakan selesai. Jika nisbah dalam persentase terhadap laba maka perhitungan dan pembayaran bagi hasil dilakukan setelah pembiayaan selesai atau setelah pengembalian pokok pinjaman telah lunas.

Contoh perhitungan untuk mengetahui penggunaan nisbah bagi hasil sebagaimana berikut ini :

Analisis Bank Syariah apabila penggunaan nilai bagi hasil antara 10:90 sampai 50:50 untuk bank : nasabah. Perbandingan ini diperoleh dari hasil studi kelayakan yang ditentukan oleh Bank Syariah.

Dengan data proyek adalah

Kontraktor membutuhkan dana sebesar = Rp. 3.785.845.000,00

Jangka waktu peminjaman = 10 bulan.

Misalnya :

Hasil yang diharapkan oleh Usaha Simpan Pinjam (USP) Bank Syariah misalnya sebesar 10% = Rp. 378.584.500,00.

Total Pengembalian dari kontraktor sebesar

= Dana yang dibutuhkan + Hasil yang diharapkan

= Rp. 3.785.845.000,00 + Rp. 378.584.500,00

= Rp. 4.164.429.500,00

Angsuran Pokok perbulan dari kontraktor

= Dana yang dibutuhkan : Waktu Peminjaman

= Rp. 3.785.845.000,00 /10 bulan

= Rp. 378.584.500,00 .....(A).

Bagi Hasil = Hasil yang diharapkan : Waktu Peminjaman

= Rp. 378.584.500,00/ 10 bulan

= Rp. 37.858.450,00 .....(B).

Kewajiban = Angsuran Pokok perbulan + Bagi Hasil

= [A+B]

= Rp. 378.584.500,00 + Rp. 37.858.450,00

= Rp. 416.442.950,00 .....C).

Jika menghendaki nisbah bagi hasil 10 % : 90 % dan 50 % : 50 %, maka omset usaha minimal harus sesuai dengan perhitungan (peramalan kekayaan nasabah oleh bank).

Asumsi 1 $USP = \frac{C}{D1}$

$= \frac{\text{Rp. } 416.442.950,00}{D1} \times 100\ \%$

= 10 %

$D1 = \frac{(\text{Rp. } 416.442.950,00 \times 100)}{10}$

= Rp.4.164.429.500,00

Asumsi 2 $USP = \frac{C}{D2}$

$= \frac{\text{Rp. } 416.442.950,00}{D2} \times 100\ \%$

= 50 %

$D1 = \frac{(\text{Rp. } 416.442.950,00 \times 100)}{50}$

= Rp.832.885.900,00

Nisbah = USP : Nasabah

= 10 % : 90 % dengan kekayaan yang dimiliki ± Rp.4.164.429.500,00

50 % : 50 % dengan kekayaan yang dimiliki ± Rp.832.885.900,00

3.5.3 Operasional Kredit Bank Konvensional

Bank Konvensional didalam operasionalnya adalah lembaga keuangan yang dalam melayani jasa simpan pinjam menerapkan bunga atau yang dipinjamkan (kredit) maupun dalam bentuk jasa lainnya. Dari hasil jasa inilah sebuah Bank Konvensional memperoleh hasil usaha terbesar, sehingga bisa bertahan.

Sebagaimana diketahui dalam operasionalnya Bank Konvensional memberikan imbalan berupa bunga (*Interest*) kepada nasabah yang meminjam uang darinya, sehingga tingkat suku bunga atas pinjaman (kredit) lebih tinggi dari pada tingkat suku bunga atas jasa lainnya. Bunga yang diberikan kepada nasabah peminjan (pihak pengutang/kreditor) sudah diketahui jumlah pada awal transaksi proyek ini dengan disepakati persentase tingkat bunga yang bersangkutan.

Perhitungan untuk penetapan *Base Landing Rate* (BLR) bagi fasilitas *Bridging Finance* , dilakukan dengan perhitungan *Cost Plus Princing* sedangkan perhitungan beban biaya bunga dilakukan secara *Sliding Rate*. Penetapan tingkat suku bunga kredit berdasarkan teknik *Cost Plus Princing* dengan rumus:

Suku bunga kredit = *Cost Of Fund* + *Spread*

Cost Of Fund adalah biaya yang berkaitan dengan pengadaan dana.

Spread adalah laba yang diharapkan oleh bank.

Beban biaya bunga berdasarkan teknik *Siding Rate* dihitung dari perkalian tingkat bunga kredit dengan pokok pinjaman atau jumlah komulatif pinjaman (baki debit).

Beban biaya bulan ke- n = i x komulatif pinjaman bulan ke- n

Jumlah komulatif pinjaman makin lama semakin turun sejalan dengan dilakukan pembayaran pokok pinjaman. Pola pembayaran pokok pinjaman dapat sama setiap bulannya atau sesuai jadwal Ca*sh Flow* yang disepakati sehingga bunga makin lama makin kecill.

3.6 Alat Pembanding

Alat pembanding yang digunakan dalam studi ini adalah Saldo Kas Akhir, *Return Of Equity* (ROE) dan *Efective Rate of Loan* (ERL).

3.6.1 Saldo Kas Akhir

Saldo Kas Akhir adalah harta/benda yang tercatat didalam pembukuan pada akhir bulan sesudah adanya penambahan dana dan pengurangan dana pada bulan tersebut.

3.6.2 Efective Rate of Loan (ERL)

Efective Rate of Loan adalah perbandingan antara total biaya/biaya bagi hasil terhadap total pinjaman.

Untuk Bank Konvensional

$$ERL = \frac{\text{Biaya Bunga}}{\text{Total Pinjaman}}$$

Untuk Bank Syariah

$$ERL = \frac{\text{Biaya Bagi Hasil}}{\text{Total Pinjaman}}$$

Dengan semakin kecilnya biaya bunga/biaya bagi hasil maka akan memberikan nilai ERL yang semakin kecil. Sehingga dana yang baik adalah yang memberikan nilai ERL yang lebih kecil.

3.6.3 Return Of Equity (ROE)

Return Of Equity adalah rasio yang menggambarkan besarnya kembalian atas modal yang ditanamkan atau kemampuan dari modal sendiri untuk menghasilkan keuntungan bagi para pemegang saham.

Besarnya rasio tersebut dihitung dengan membagi besarnya laba yang diperoleh sesudah dikurangi bunga dan pajak dengan jumlah modal sendiri yang diinvestasikan.

$$ROE = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Modal Sendiri}}$$

Dengan semakin besarnya laba yang diperoleh maka nilai ROE akan semakin baik karena nilai ROE yang baik adalah dengan nilai yang semakin tinggi.