

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejalan dengan kemajuan teknologi informasi sekarang ini pembangunan yang berupa pembangunan fisik seperti gedung-gedung bertingkat, sarana dan prasarana, pendirian industri berat maupun ringan berkembang dengan pesat. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan konstruksi akan mendorong ahli-ahli konstruksi untuk menyediakan sistem manajemen konstruksi yang lebih peka terhadap situasi yang ada pada saat ini.

Pengimplementasian suatu sistem ditunjukkan oleh tanggungjawab manajemennya. Semakin besar tanggungjawab dan komitmen yang diberikan oleh manajemen semakin besar pula pengimplementasiannya akan berhasil. Manajemen diperlukan sebagai acuan untuk mencapai suatu tujuan tertentu secara sistematis dan efektif melalui tindakan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan dengan mengelola dan menggunakan sumber daya yang ada agar pelaksanaan proyek dapat berjalan efektif, efisien, dan mampu selesai tepat waktu dengan biaya yang efisien.

Tepat biaya, tepat mutu dan tepat waktu merupakan faktor-faktor yang menjadi ukuran kesuksesan dari suatu proyek konstruksi. Pengalaman selama ini banyak perusahaan konstruksi mengalami likuidasi yang diakibatkan perencanaan *finansial* kurang baik. Keterbatasan sumber daya *finansial* perlu dicermati kontraktor, untuk itu diperlukan alternatif untuk menyiasati keterbatasan *finansial* dengan merencanakan sebuah *cash flow* (aliran kas) yang optimal. Karena keadaan *finansial* suatu proyek mempengaruhi prestasi kerja yang merupakan implikasi dari realisasi rencana kerja (*time schedule*). Pemanfaatan *cash flow* yang optimal akan memberikan keuntungan eksplisit. Selain itu *cash flow* juga merupakan sistem pengendalian biaya dari sebuah proyek konstruksi. Dengan demikian diperlukan studi untuk mengkaji lebih lanjut tentang perencanaan *cash flow* dalam suatu proyek konstruksi untuk

mendapatkan konsep aliran kas yang optimal sehingga akan memberikan keuntungan yang maksimal.

1.2 Rumusan Masalah

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana merencanakan *cash flow* yang optimal agar diperoleh keuntungan maksimal. Dengan kata lain *cash flow* yang optimal adalah *cash flow* menghasilkan profit paling besar.

1.3 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian

Ruang lingkup penelitian dengan judul “Analisis Perencanaan *Cash Flow* Optimal dengan Memanfaatkan *Float Time*” ini dibatasi hanya pada Proyek Pembangunan SDN Patalan Baru I dan TK Pertiwi Jetis Bantul Yogyakarta, yang dikerjakan oleh PT. Tri Karsa Nusantara. Sumber data berupa data primer yang terdiri dari: *Time Schedule* dan Rencana Anggaran Biaya (RAB), serta data sekunder yaitu suku bunga bank.

Pokok permasalahan pada penelitian ini dikhususkan pada sumber daya *finansial* (keungan) proyek, tanpa melihat hubungan keterkaitannya dengan sumber daya material maupun tenaga. Pembahasan dimodelkan dengan penggunaan *network planing* dan pembuatan *cash flow* berdasarkan pada *Banana Curve* dan pemanfaatan *float time* dengan *software Primavera Project Planner*.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian tugas akhir ini adalah:

1. Membandingkan *cash flow* suatu proyek dengan cara yang berbeda pada pembayaran dua mingguan dan bulanan baik dengan uang muka maupun tanpa uang muka.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai salah satu alternatif untuk mengoptimalkan *cash flow* suatu proyek konstruksi, yang pada akhirnya diharapkan akan meningkatkan profit bagi pelaku jasa konstruksi.

1.6 Keaslian Penelitian

1. Tinjauan penelitian terdahulu

Keaslian penulisan merupakan hal yang penting dalam penelitian. Sepanjang pengetahuan penyusun, tugas akhir dengan judul "Analisis perencanaan *Cash Flow* Optimal dengan Memanfaatkan *float time*" pernah diteliti oleh beberapa peneliti terdahulu, antara lain:

a. Penelitian Aris Trijoko dan Esti Purnomo (UII, 2005)

Tugas akhir yang berjudul "Analisis perencanaan *Cash Flow* Optimal dengan Memanfaatkan *float time* pada Proyek Jembatan". Pekerjaan jembatan memiliki karakteristik yang berbeda dengan pekerjaan konstruksi seperti bangunan gedung. Penelitian ditekankan pada pembayaran kepada *owner* setiap bulanan dan dibandingkan dengan pembayaran bentuk *termin progress*. Pada penelitian ini didapat keuntungan yang optimal pada pembayaran setiap bulan sebesar 9,6%.

b. Penelitian Des Riausli dan Nita Yogitasari (UII, 2005)

Penelitian tentang "Analisis perencanaan *Cash Flow* Optimal dengan Memanfaatkan *float time* pada Proyek Tanggul" diteliti lebih lanjut oleh Des Riausli dan Nita Yogitasari. Tinjauan pembayaran *owner* kepada kontraktor diteliti lebih detail dalam bentuk setiap 10 harian, bulanan, dan pembayaran *termin progress* 10%. Pembayaran yang lebih menguntungkan kontraktor adalah pembayaran secara 10 harian dengan uang muka 20% karena dapat lebih cepat diterima sehingga tidak terjadi *overhead cost* dan menghasilkan

2. Pembahasan

Penelitian terdahulu memberikan ide bagi penulis untuk meneliti aliran kas pada proyek gedung. Karakteristik item pekerjaan yang tumpang tindih dan kompleks memberikan asumsi perlunya pemanfaatan *cash flow* sebagai pengendali proyek. Tinjauan pembayaran *owner* kepada kontraktor dalam mingguan, 10 harian, bulanan menjadi alternatif yang tepat untuk mendapatkan aliran kas yang optimal. Dengan demikian diperlukan penelitian lebih lanjut khususnya pada sistem pembayaran dua mingguan. Penulis berusaha mengembangkan dan melengkapi penelitian sebelumnya dengan cara membandingkan pembayaran dua mingguan dan bulanan baik dengan uang muka 20% maupun tanpa uang muka pada kondisi *early start*, dan *latest start*.

1.7 Sistematika Penulisan

Kerangka penulisan akan disusun sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan, akan dimuat tentang latar belakang diangkatnya topik ini, rumusan masalah, ruang lingkup dan batasan masalah yang diangkat, tujuan penelitian, serta manfaat yang diharapkan dari penelitian ini.
2. Bab II Tinjauan Pustaka, akan dimuat topik di sekitar judul.
3. Bab III Landasan Teori, akan dimuat teori-teori yang digunakan untuk melakukan analisis data.
4. Bab IV Metode Penelitian, akan dibahas tentang langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian, cara pengumpulan data dan teknik analisis data.
5. Bab V Analisis dan Pembahasan, akan dibahas analisis data dan akan dibahas hasil penelitian.
6. Bab VI Kesimpulan dan Saran, akan dibahas kesimpulan dari penelitian dan saran terhadap hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Cash Flow

Cash flow dari suatu proyek konstruksi didefinisikan sebagai daftar arus uang yang masuk (*Cash In Flow*) dan keluar (*Cash Out Flow*) dari suatu proyek konstruksi. Arus uang yang masuk/diterima merupakan arus kas positif, sedangkan arus uang yang keluar merupakan arus kas negatif. Selisih antara arus kas positif dengan arus kas negatif merupakan arus kas bersih (*Net Cash Flow*). *Net Cash Flow* ini dapat bernilai positif ataupun negatif. Jika pemasukan total yang diterima kontraktor lebih besar daripada pengeluaran totalnya, maka arus kas dikatakan positif. Sebaliknya pemasukan total yang diterima kontraktor lebih kecil daripada pengeluaran totalnya maka arus kas dikatakan negatif.

Cash flow dapat diestimasi sebagai posisi keuangan kontraktor pada saat-saat tertentu dan dengan penentuan jumlah kas akan memperlancar jalannya perusahaan. Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain:

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

2.2 Biaya

Biaya didefinisikan sebagai jumlah segala usaha dan pengeluaran yang dilakukan dalam mengembangkan, memproduksi dan aplikasi produk. Biaya proyek adalah sejumlah biaya atau modal yang diperlukan untuk melakukan seluruh kegiatan sebelum pembangunan proyek sampai proyek selesai dan siap dioperasikan. Biaya proyek terdiri dari biaya langsung (*direct cost*) dan

biaya tidak langsung (*indirect cost*) yang terdapat dalam modal tetap (Soeharto, 1995).

2.3 Modal

Modal adalah sumber daya terpenting bagi kontraktor sebagai dasar kerja untuk melaksanakan suatu proyek. Tersedianya modal kerja yang cukup baik yang berupa uang maupun peralatan akan memperlancar pekerjaan proyek konstruksi sehingga kontraktor dapat terus bekerja tanpa harus menunggu turunnya dana dari pemilik (*owner*) ataupun mengadakan pinjaman dari bank dan pada akhirnya target waktu kerja penyelesaian proyek konstruksi akhirnya dapat terpenuhi.

Penanaman modal atau investasi adalah setiap wahana dimana dana di tempatkan dengan harapan dapat memelihara atau menaikkan nilai dan memberikan hasil yang positif. Makin cepat investasi tersebut beroperasi makin cepat pula mendapatkan keuntungan. Modal kerja selalu dalam keadaan operasi dan berputar selama proyek tersebut berjalan. Periode perputaran dimulai dari saat di mana kas diinvestasikan dalam komponen-komponen modal kerja sampai saat di mana kembali lagi menjadi kas.

2.4 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, 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 dan