

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Ada beberapa faktor yang sangat mempengaruhi tiap proyek konstruksi, tiga faktor utamanya adalah biaya, waktu dan kualitas. Ketiga faktor tersebut berkaitan antara satu dengan yang lainnya, dimana jika salah satu faktor tidak sesuai dengan rencana maka akan mengganggu faktor yang lainnya. Penjadwalan merupakan salah satu bentuk manajemen konstruksi yang penting dalam menyeimbangkan ketiga faktor utama di atas. Dengan adanya penjadwalan, proyek konstruksi diharapkan dapat selesai sesuai dengan waktu yang telah direncanakan. Menurut Mubarak (2005), salah satu fungsi dibuatnya penjadwalan adalah untuk memprediksi dan menghitung *cash flow*.

Cash flow merupakan cara yang tepat dalam mengendalikan biaya proyek konstruksi. Mengingat, seringkali banyak perusahaan konstruksi yang mengalami kesulitan karena tidak dapat mengatur keuangannya dengan baik. Perencanaan *cash flow* (aliran kas) sangatlah diperlukan oleh kontraktor untuk tidak hanya semata-mata mendapatkan keuntungan yang besar, melainkan dapat digunakan sebagai sistem kontrol pengendalian biaya dari perencanaan keseluruhan proyek tersebut.

Untuk merealisasikan suatu proyek konstruksi, pihak kontraktor memerlukan sejumlah dana besar sebagai modal kerja. Modal kerja (*working capital*) ini diperlukan untuk membiayai pembiayaan proyek

seperti pembiayaan pembersihan dan pematangan lahan, pembiayaan kontruksi, pembiayaan pengurusan perijinan, pembiayaan pembangunan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) serta biaya-biaya tak terduga lainnya.

Modal kerja (*working capital*) sangat penting sebagai motor penggerak didalam sistem keuangan suatu proyek. Mengingat pentingnya modal kerja dalam proyek, manajemen keuangan harus dapat merencanakan dengan baik besarnya jumlah modal kerja yang tepat dan sesuai dengan kebutuhan proyek karena jikaterjadi kelebihan atau kekurangan dana hal ini akan mempengaruhi tingkat profitabilitas proyek tersebut.

1.2 Tujuan dan Manfaat

Tujuan dari penelitian Tugas Akhir ini adalah untuk menganalisa *cash flow* optimal dengan variasi sistem pembayaran yang dapat memberikan profit yang paling maksimal bagi pengguna jasa konstruksi.

Manfaat penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai pedoman dan acuan bagi kontraktor untuk merencanakan modal kerja yang dibutuhkan dalam pelaksanaan konstruksi.

1.3 Batasan Masalah

Permasalahan yang ada pada penelitian ini dibatasi sesuai dengan batasan berikut:

1. Studi kasus dilakukan pada proyek bangunan pengendali sedimen Batang Air Dingin.

2. Pada pembuatan Tugas Akhir ini faktor inflasi tidak diperhitungkan.
3. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% tidak dimasukkan ke dalam analisis.
4. Kualitas item pekerjaan diasumsikan sesuai dengan rencana kerja dan syarat dalam dokumen kontrak.

