

EVALUASI ARUS KAS KONTRAKTOR DENGAN SISTEM ANGSURAN PEMBAYARAN BULANAN

**Ivonne
NRP : 0021048**

Pembimbing : Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., MT.

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
BANDUNG**

ABSTRAK

Dalam penyelenggaraan suatu proyek, kontraktor harus mengetahui kondisi keuangannya selama proyek berjalan. Untuk maksud tersebut maka penjadakan arus kas diperlukan untuk menentukan apakah dana yang diperlukan tersedia atau tidak. Arus kas terdiri dari *cash in* dan *cash out*. *Cash in* kontraktor di dapat dari penagihan termin pembayaran. Sedangkan *cash out* nya berupa pengeluaran biaya untuk meterial/bahan, upah, peralatan, dan lainnya. Adapun tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini untuk mengevaluasi arus kas kontraktor sepanjang proyek dengan sistem termin pembayaran bulanan.

Dalam Tugas Akhir ini, dibahas arus kas kontraktor sepanjang waktu pelaksanaan proyek baik rencana maupun asumsi kenyataan. Proyek ruko yang berlokasi di Jalan Belakang Pasar No. 44, Bandung ini bernilai Rp. 560.000.000,00 dengan sistem lump sum. Jangka waktu pelaksanaan proyek selama 36 minggu. Pembayaran dari pemilik kepada kontraktor di lakukan secara bulanan.

Dari hasil evaluasi dengan sistem termin bulanan ini diperoleh Net Cash rencana yang positif dari minggu pertama sampai minggu terakhir. Sedangkan kenyataannya terdapat Net Cash yang negatif pada minggu ke-25. Persentase pekerjaan di lapangan mencapai 100% pada minggu ke-32, ini berarti pekerjaan lebih cepat 4 minggu dari rencana. Keuntungan rencana kontraktor yang semula Rp 112.000.000 (20% dari anggaran), pada kenyataannya menjadi Rp 86.740.000,00 (15.49% dari anggaran).

Untuk mengatasi *net cash* yang negatif pada minggu ke-25, Kontraktor dapat melakukan penundaan pembayaran material proyek. Dengan melakukan penundaan pembayaran tersebut maka kontraktor tidak perlu mengeluarkan modal sendiri selama pelaksanaan proyek.

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR	i
SURAT KETERANGAN SELESAI TUGAS AKHIR	ii
ABSTRAK	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Tujuan Penulisan	2
1.3 Ruang Lingkup Pembahasan	2
1.4 Sistematika Pembahasan	3
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kontrak Konstruksi	4
2.1.1 Kontrak Dengan Harga Tetap	5
2.1.2 Kontrak Dengan Harga Tidak Tetap	7
2.2 Indikator-Indikator ACWP, BCWP, dan BCWS	9
2.3 Bagan Balok	9
2.3.1 Keunggulan Bagan Balok	10

2.3.2	Kelemahan Bagan Balok	10
2.4	Grafik “S”	12
2.5	Komponen Biaya Proyek ..	14
2.5.1	Modal Tetap	14
2.5.2	Modal Kerja	16
2.6	Sumber Dana Proyek	17
2.7	Pembayaran	18
2.7.1	Dasar Perhitungan Pembayaran	19
2.7.2	Cara Pembayaran Kepada Kontraktor	22
2.8	Arus Kas (<i>Cash Flow</i>)	25
2.8.1	Tujuan Arus Kas (<i>Cash Flow</i>)	24
2.8.2	Komponen Arus Kas (<i>Cash Flow</i>)	25
2.8.3	Pembuatan <i>Cash Flow</i>	25

BAB 3 STUDI KASUS

3.1	Data Umum Proyek	27
3.2	Data Teknis Proyek	28
3.3	Anggaran Biaya	28
3.4	Cara Pembayaran	29
3.5	Bagan Balok Rencana Pelaksanaan Proyek	30
3.6	Persentase Penyelesaian Fisik (BCWP) dan Pengeluaran Nyata Proyek (ACWP) Di Lapangan	32

BAB 4 ANALISIS DATA

4.1	Perhitungan Persentase Bobot Rencana Proyek	34
4.2	Perhitungan Persentase Bobot Kenyataan Proyek	

Di Lapangan	35
4.3 Grafik “S” Rencana (BCWS) dan Kenyataan (BCWP) Proyek	38
4.4 Grafik Besar Angsuran Bulanan	40
4.5 Rencana Biaya Pengeluaran Proyek Tiap Minggu	42
4.6 Rencana Biaya Pengeluaran Proyek Aktual Tiap Minggu	43
4.7 Rencana Arus Dana Proyek	44
4.8 Asumsi Biaya Kenyataan Proyek Di Lapangan (ACWP)	47
4.9 Asumsi Kenyataan Arus Dana Proyek	49
4.10 Perbandingan Cash Flow Rencana Dan Kenyataan Proyek	52
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	54
5.2 Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	56
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1	Perkiraan Waktu Yang Diperlukan
	Masing-masing Elemen Pekerjaan 11
Tabel 3.1	Anggaran Biaya Pekerjaan Tiap Lantai 28
Tabel 3.2	Cara Pembayaran Angsuran Kepada Kontraktor 30
Tabel 3.3	Asumsi Persentase Penyelesaian Fisik Dan
	Pengeluaran Nyata Proyek Tiap Minggu 33
Tabel 4.1	Biaya Pengeluaran Proyek Tiap Minggu 42
Tabel 4.2	Biaya Pelaksanaan Proyek Aktual Tiap Minggu 43
Tabel 4.3	Rencana Arus Dana Proyek 44
Tabel 4.4	Asumsi Kenyataan Arus Dana Proyek 49

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Contoh Penyajian Perencanaan Proyek	
Dengan Metode Bagan Balok	11
Gambar 2.2 Grafik “S”	13
Gambar 2.3 Klasifikasi Perkiraan Biaya Proyek	17
Gambar 2.4 <i>Cash Flow Out</i> dan <i>Cash Flow In</i>	26
Gambar 3.1 Bagan Balok Jadwal Proyek (BCWS)	31
Gambar 4.1 Persentase Bobot Rencana Proyek	36
Gambar 4.2 Asumsi Persentase Bobot Kenyataan Proyek Di Lapangan ..	37
Gambar 4.3 Grafik “S” Rencana (BCWS) Dan Asumsi	
Kenyataan (BCWP) Proyek	39
Gambar 4.4 Grafik Angsuran Bulanan	41
Gambar 4.5 <i>Cash Flow</i> Rencana Proyek	46
Gambar 4.6 Asumsi Biaya Kenyataan Proyek Di Lapangan (ACWP)	48
Gambar 4.7 <i>Cash Flow</i> Kenyataan Proyek	51
Gambar 4.8 Perbandingan Cash Flow Rencana Dan	
Kenyataan Proyek	53

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Lampiran 1 Surat Perjanjian Kontrak	57
Lampiran 2 Rencana Anggaran Proyek	60

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

+ = positif

- = negatif

% = persen

A = angsuran yang diterima

ACWP = Actual Cost Of Works Performed

BCWP = Budgeted Cost Of Works Performed

BCWS = Budgeted Cost Of Works Scheduled

J = jaminan

P = prestasi pekerjaan

Rp. = rupiah

X = uang muka