

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi, faktor efisiensi biaya merupakan salah satu prioritas bagi kontraktor dalam memenangkan pelelangan sampai pada proses pelaksanaan proyek, untuk itu perlu diterapkan estimasi biaya.

Estimasi biaya dihitung berdasarkan survey harga pasar yang berlaku pada saat dimulainya proses estimasi atau berdasarkan pengalaman kontraktor dalam menangani proyek sebelumnya dengan tujuan agar kontraktor dapat memperkirakan besarnya dana

yang akan diperlukan untuk melaksanakan proyek. Dalam hal ini estimasi biaya mengacu pada rencana anggaran bangunan (RAB) yang dijadikan harga penawaran.

Analisis keuangan menggunakan cash flow bertujuan untuk mengetahui kekuatan dan kelemahan keuangan proyek investasi tersebut selama periode umur ekonomis nya, sehingga kontraktor dapat memperoleh dana tambahan, bila diperlukan, melalui kredit bank yang diusahakan sekecil mungkin agar bunganya tidak tinggi. Selain itu agar kontraktor dapat mengetahui aliran dana yang terjadi pada saat pelaksanaan proyek sehingga dapat diketahui aliran dana positif dan aliran dana negatif untuk mengetahui kemajuan fisik proyek yang selanjutnya dilaporkan kepada pemilik (owner).

Pada proyek-proyek yang cukup besar biasanya kontraktor mendapat dana tambahan melalui pinjaman bank. Apabila lebih dari satu, kontraktor dapat menentukan salah satu proyek yang ditangani menggunakan bank.

1.2 Perumusan Masalah

Dalam pelaksanaan sebuah proyek, kesulitan dana pada awal pelaksanaan proyek biasa dialami oleh pihak kontraktor. Hal ini disebabkan oleh uang muka yang diberikan owner tidak mencukupi hingga angsuran pertama yang diberikan pada batas waktu yang ditentukan.

Untuk menambah modal tersebut, kontraktor dapat memperoleh dana talangan melalui kredit bank yang diusahakan sekecil mungkin agar bunga bank tidak tinggi.

Kontraktor harus mengambil langkah-langkah yang diantaranya :

1. Merencanakan sistem peminjaman kredit bank berikut tata cara pembayarannya agar diperoleh cash flow yang optimal.

2. Melakukan penjadwalan pembayaran dengan cara melakukan penundaan pembayaran untuk setiap komponen pekerjaan (material, upah).

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai adalah mengoptimalkan analisis aliran dana atau cash flow pada suatu proyek, sehingga kontraktor dapat melaksanakan proyek dengan mendapatkan dana talangan yang paling efektif melalui analisis waktu pembayaran setiap komponen pekerjaan, sehingga dapat memperoleh keuntungan yang optimal.

Untuk mencapai tujuan tersebut perlu dilakukan analisis yang terdiri dari :

1. Analisis waktu pelaksanaan, jadwal pelaksanaan progress mingguan dan tata cara pembayaran dari pihak owner.
2. Analisis perhitungan biaya konstruksi, termasuk analisis harga satuan pekerjaan.
3. Menyusun tabel aliran dana proyek, serta melakukan analisis terhadap tabel tersebut.

1.4 Pembatasan Masalah

Masalah yang akan dibahas lebih terfokus pada anggaran biaya pelaksanaan proyek serta jadwal pelaksanaan. Studi kasus pada pembangunan asrama pada kompleks P3GT di jalan Pesantren Cimahi.

Penyusunan item pekerjaan, tahapan pekerjaan, volume pekerjaan, dan kurva-S berdasarkan data yang diperoleh dari proyek yang bersangkutan.

Harga satuan pekerjaan terdiri dari material, dan upah dimana kedua komponen tersebut dianalisis secara terpisah berdasarkan waktu pembayaran.

Perhitungan aliran dana berdasarkan aliran dana masuk dan aliran dana keluar setiap minggu yang bisa diketahui dari presentasi fisik yang direncanakan setiap minggu atau progress mingguan.

1.5 Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan dibagi menjadi:

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada Bab ini akan dibahas uraian singkat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penulisan, pembatasan masalah dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini akan dibahas landasan teori yang menjelaskan :

1. Pengertian dasar estimasi, lingkup estimasi, tahapan estimasi, dan langkah-langkah dalam melakukan estimasi.
2. Pengendalian waktu dan biaya serta penyusunan analisis aliran dana

BAB 3 DATA PROYEK

Pada Bab ini akan dijelaskan data proyek dan keterangan proyek yang terdiri dari data umum, tahapan pelaksanaan, proses pengadaan kontraktor serta langkah-langkah yang diambil dalam penelitian ini beserta diagram alirnya.

BAB 4 STUDI KASUS

Pada Bab ini akan dibahas tentang analisis harga satuan pekerjaan, perencanaan waktu, penyusunan tabel aliran dana, analisis perhitungan, serta pemecahan masalah yg terjadi.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari seluruh Tugas Akhir ini.