

**ANALISA CASH FLOW
PADA PROYEK PEMBANGUNAN
RUMAH SAKIT PERMATA KELUARGA KARAWANG**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Menempuh Gelar
Sarjana Teknik*

Oleh :

1. Dede Husen : 16171028
2. Diana Hikmah : 16171032
3. Susanti Supyan Suri : 16171084

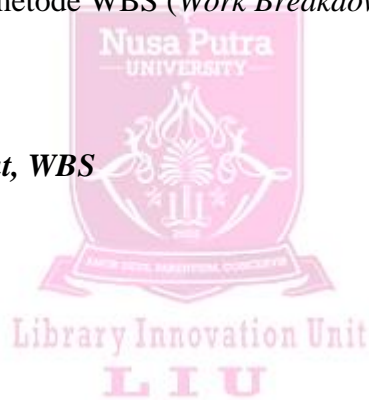


**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS NUSA PUTRA
SUKABUMI
2020**

ABSTRAK

Perencanaan *cash flow* yang kurang baik dapat mengakibatkan keuntungan menjadi lebih sedikit, sedangkan tujuan utama kontraktor dalam mengerjakan suatu proyek konstruksi adalah mendapatkan keuntungan yang optimal, sehingga perencanaan *Cash Flow* proyek konstruksi perlu dilakukan sebelum pelaksanaan pekerjaan proyek dimulai dan menjadi sistem kontrol dalam keuangan proyek. Berdasarkan fenomena diatas, muncul gagasan untuk merencanakan *cash flow* proyek konstruksi pada proyek pembangunan Rumah Sakit Permata Keluarga Karawang. Tujuan perencanaan ini adalah untuk merencanakan aliran kas (*cash flow*) proyek yang ideal yang terdiri dari *cash in* , *cash out* dan *net cash flow*. Pengelolaan data difokuskan pada *cash flow*, yaitu menentukan *cash in*, mengitung jumlah *cash out* yang dibutuhkan dalam pelaksanaan proyek, dan menganalisis waktu pelaksanaan proyek dengan metode WBS (*Work Breakdown Structure*)

Kata kunci : *cash in, cash out, WBS*



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek Konstruksi merupakan suatu proyek yang memiliki tingkat resiko yang tinggi, baik dalam pekerjaannya maupun dalam segi manajemen keuangannya. Segala macam kegiatan yang dikerjakan telah ditentukan oleh jangka waktu tertentu, dan umumnya jangka waktu untuk pengerjaan proyek ini tergolong sangat singkat. Untuk mengatasi masalah tersebut sangat diperlukan kinerja manajemen yang baik, agar kontraktor selaku penanggung jawab proyek, dapat mengerjakan proyek tersebut tepat waktu dan mencapai keuntungan yang maksimal pula. Dalam merencanakan pekerjaan konstruksi, kontraktor harus mengadakan suatu perencanaan dan pemikiran yang terperinci pada segi finansial proyek konstruksi tersebut.

Jika biaya pada suatu proyek tidak diperhitungkan dengan baik dan tidak dilakukan suatu perencanaan yang matang maka dapat menimbulkan banyak hal yang tidak diinginkan, misalnya biaya proyek yang melebihi anggaran yang tersedia. Akibat biaya proyek yang melebihi anggaran tersebut, ada kemungkinan proyek mengalami kerugian. Akibat kerugian ini maka tidak menutup kemungkinan bagi kontraktor mengalami kebangkrutan.

Oleh karena itu kontraktor harus mengadakan suatu perencanaan biaya dengan merencanakan *cash flow* proyek yang dikelola dengan baik dan menganalisa pada akhir pelaksanaan proyek, agar pihak kontraktor tidak mengalami kerugian. Analisa cash flow akan mendapatkan hasil yang baik dengan menjadwalkan kegiatan proyek dan perkiraan biaya yang tepat.

Aliran kas atau arus kas (*cash flow*) adalah jumlah uang yang masuk dan keluar pada suatu proyek mulai dari awal investasi dilakukan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut (*Kasmir & Jakfar, 2003*).

Cash Flow merupakan cara yang tepat dalam pengendalian biaya proyek konstruksi. Mengingat, seringkali banyak perusahaan konstruksi yang mengalami kesulitan karena tidak dapat *memanage* keuangannya dengan baik. Analisa *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 keseluruhan proyek tersebut.

Dengan analisa *cash flow* tersebut maka kontraktor dapat mengetahui besarnya uang yang masuk dan besarnya biaya yang harus disediakan pada priode tertentu, sehingga kelancaran pembangunan proyek dapat dipertahankan.

Dalam penelitian ini penulis akan membahas tentang analisis pembiayaan proyek konstruksi.

Dalam pekerjaan konstruksi terdapat beberapa aspek/faktor yang menjadi tolak ukur untuk menentukan keberhasilan pekerjaan tersebut, adapun aspek/faktor yang dimaksud adalah :

- Aspek/faktor Kualitas/Mutu
- Aspek/faktor Biaya
- Aspek/faktor Waktu

Aspek/faktor Kualitas/Mutu

Syarat-syarat kualitas suatu pekerjaan konstruksi biasanya disebut dengan spesifikasi teknis atau spek, spesifikasi teknis pekerjaan tersebut biasanya tertulis dalam suatu kesepakatan bersama berupa Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS). RKS inilah yang menjadi acuan dalam mengontrol kualitas dari konstruksi yang sedang dikerjakan gunanya adalah agar dalam melaksanakan pekerjaanya, kontraktor menggunakan bahan/material sesuai yang disyaratkan dan dapat dipertanggung jawabkan secara teknis.

Aspek/faktor Biaya

Aspek ini adalah paling dominan dibandingkan yang lain walaupun aspek yang lain juga penting,. Dominan disini dalam arti faktor biaya menjadi kunci utama dalam setiap jenis dan tahapan pekerjaan. Biaya bagi kontraktor mutlak menjadi perhitungan utama, karena keputusan proyek itu layak atau tidak untuk dikerjakan jika pada akhir proyek ada keuntungan yang signifikan. Sedangkan bagi pemilik proyek adalah ketika proyek yang dikerjakan oleh kontraktor sesuai dengan apa yang dikendaki seperti yang tertulis dalam RKS, artinya semua syarat teknis dan tipe serta ukuran dapat dilaksanakan secara cepat.

Aspek/faktor Waktu

Waktu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam pelaksanaan konstruksi, hal ini disebabkan karena ketepatan penyelesaian pekerjaan dari sisi waktu menjadi pertimbangan bagi pemilik proyek dalam melakukan pembayaran kepada kontraktor. Untuk keperluan ini dibuatlah suatu jadwal kegiatan yang biasa disebut dengan “*Time Schedule*”.

Bahkan dari segi waktu, pemilik proyek dapat melakukan “*claim*” atau tuntutan pengurangan pembayaran kepada kontraktor tanpa mengurangi kualitas atau mutu bangunan. *Claim* tersebut dapat dilakukan karena dalam setiap perjanjian kerja sama (RKS) pelaksanaan proyek, sudah termasuk didalamnya adalah sanksi jika terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan. Untuk itu waktu juga salah satu tolak ukur keberhasilan suatu proyek.

Dalam penulisan ini yang kami teliti pada Proyek Pembangunan Rumah Sakit Permata Keluarga Karawang khususnya mengenai aspek/faktor biaya karena Rumah Sakit Permata Keluarga Karawang sebagai badan usaha milik swasta dan sekaligus melayani kesehatan masyarakat, dalam hal mendapatkan sumber pemasukan sangat tergantung kepada pelayanan yang diberikan sehingga dalam setiap kegiatan rumah sakit tersebut, termasuk untuk melakukan pembangunan rumah sakit ini harus memperhitungkan dan memperkirakan pemasukan setiap bulannya agar pada saat pelaksanaan konstruksi tidak terjadi kendala keuangan.

Maka dari itu penulis akan melakukan sebuah penelitian yang berjudul “**Analisa Cash Flow Pada Proyek Pembangunan Rumah Sakit Permata Keluarga Karawang**”.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian di atas maka sangat pentingnya perencanaan *cash flow* pada tahap pra konstruksi dan Analisa pasca konstruksi suatu proyek, maka penyusun tertarik untuk membahas hal tersebut. Penyusun merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah rencana anggaran biaya konstruksi yang dikeluarkan tidak melebihi anggaran biaya yang disediakan ?
2. Kapan dana harus dikeluarkan untuk membiayai pekerjaan konstruksi pada proyek tersebut ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apakah biaya proyek tersebut melebihi anggaran biaya yang disediakan atau tidak.
2. Untuk mengetahui kapan dana harus dikeluarkan oleh kontraktor untuk pembiayaan proyek konstruksi tersebut.

1.4 Batasan Masalah

Analisa *cash flow* yang baik akan diperoleh dengan menganalisis penjadwalan kegiatan proyek dengan baik dan biaya yang tepat. Oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini, penyusun akan membahas analisa *cash flow* pada tahap pasca konstruksi yang mencakup :

1. Menjelaskan garis besar analisis biaya secara umum
2. Kurva S
3. Cash Flow dari proyek konstruksi.

1.5 Metodologi

Analisis ini dilakukan dengan menitikberatkan pada analisis aliran kas (*cash flow*) pasca konstruksi.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memahami lebih jelas skripsi ini, maka materi-materi yang tertera pada laporan Skripsi ini dikelompokkan menjadi lima bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut :

- **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

- **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas mengenai rencana anggaran biaya proyek, yang meliputi pengertian biaya dalam proyek konstruksi, penyusunan anggaran biaya, *work breakdown structure* (WBS), sistem kode biaya, perkiraan anggaran biaya.

- **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Berisi penjelasan mengenai *cash flow* yang mencakup *cash out flow*, *cash in flow* dan *net cash flow*, serta faktor-faktor yang mempengaruhi *net cash flow*.

- **BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan analisa *cash flow* pada proyek pembangunan Rumah Sakit Permata Keluarga Karawang yang meliputi perencanaan anggaran biaya serta *cash flow* dari proyek pembangunan tersebut.

- **BAB V PENUTUP**

Bab ini menguraikan kesimpulan dan saran dari penulisan skripsi ini.



DAFTAR REFERENSI

1. A. Soedrajat. S. 1984, *Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan*, Bandung : Nova.
2. Bachtiar Ibrahim, 1993, *Rencana dan Estimasi Real of Cost* , Jakarta : Bumi Aksara.
3. W, Niron John, 1990 , *Rencana Anggaran Biaya Bangunan* , Jakarta : CV Asona.
4. Waldijono, 1986, *Managemen Konstruksi* , Yogyakarta : LKM HMTS.
5. Zainal. A Z, 2005, *Analisa Bangunan, Menghitung Anggaran Biaya Bangunan*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
6. Kasmir & Jakfar, 2003, *Studi Kelayakan Bisnis*, Jakarata : Perdana Media Gruo
7. Paikun, Didik Sadikin, Arman Kadarisman, Mia Arma Desima, Angga Irawan Bati Nova, 2018., *Model Program Bill of Quantity Pembangunan Rumah Sederhana*, www.journal.nusaputra.ac.id , 2017.
8. <https://www.scribd.com/document/435237295/Harga-Satuan-Bahan-Dan-Upah-Kab-Karawang-2019>

