

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Suatu proyek konstruksi merupakan serangkaian kegiatan yang bertujuan untuk membangun atau memperbaiki infrastruktur sesuai dengan jadwal, anggaran, dan standar kualitas yang telah ditetapkan. Proyek konstruksi dikenal memiliki tingkat ketidakpastian dan risiko yang lebih tinggi dibandingkan proyek lainnya karena beberapa faktor. Faktor-faktor ini termasuk perubahan desain yang sering terjadi, ketidakpastian dalam ketersediaan sumber daya seperti tenaga kerja dan dana, serta hubungan kontraktual yang kurang optimal antara pemilik proyek, konsultan, dan kontraktor (Xie & Yang, 2021). Risiko-risiko tersebut dapat berdampak baik maupun buruk terhadap kinerja dan pelaksanaan proyek. Oleh karena itu, penting bagi para pelaku konstruksi untuk mengidentifikasi, memprediksi, dan mengelola risiko yang mungkin muncul agar proyek konstruksi dapat berjalan lancar (Huqban et al., 2020).

Dari sekian banyaknya risiko yang mungkin terjadi dalam suatu proyek, keterlambatan pelaksanaan kegiatan merupakan salah satu risiko umum yang sering muncul dan terjadidalam proyek konstruksi. Menurut Tolangi et al. (2012), risiko ini dapat mengakibatkan perubahan jadwal secara signifikan dan berdampak besar terhadap biaya keseluruhan proyek. Selain itu, keterlambatan dapat menghambat kontraktor dalam mencapai tujuan utamanya, yaitu mencapai keuntungan optimal.

Dalam menentukan keberhasilan suatu proyek, perencanaan jadwal dan penerapan metode manajemen keuangan yang efisien dan efektif memainkan peran krusial penting dalam menjamin kesuksesan proyek (Natalia et al., 2017).

Rencana dan jadwal yang solid merupakan dasar penting untuk mengarahkan setiap tahap pelaksanaan proyek. Dengan perencanaan yang baik, dapat dipastikan setiap kegiatan akan berjalan sesuai dengan waktu yang ditentukan. Selain itu, metode pengelolaan keuangan juga menjadi aspek krusial yang mempengaruhi keberhasilan proyek. Dengan melakukan pemilihan metode pembiayaan proyek yang tepat dapat memberikan dampak signifikan terhadap kelancaran pelaksanaan dan pemenuhan sumber daya yang diperlukan. Oleh karena itu, pemahaman terkait penjadwalan dan metode finansial proyek akan menjadi faktor penentu dalam mencapai kesuksesan.

Salah satu cara efektif mengatasi keterlambatan atau perubahan dalam pelaksanaan proyek adalah dengan memanfaatkan *float time*, yang memungkinkan penundaan kegiatan tanpa memengaruhi waktu penyelesaian dari keseluruhan proyek (Putri et al., 2023). Pemanfaatan *float time* memberikan kontraktor keleluasaan atau fleksibilitas dalam mengatasi tantangan yang akan muncul selama proses pelaksanaan proyek serta menjaga proyek agar tetap sesuai rencana dan jadwal.

Selain disebabkan oleh keterlambatan, risiko biaya juga dapat terjadi karena adanya kemacetan arus kas akibat kurangnya keterampilan kontraktor dalam mengelola aliran kas (Tolangi et al., 2012). Hal ini dapat menyebabkan keterlambatan karena tidak tersedianya dana untuk melanjutkan kegiatan, yang pada akhirnya proyek terpaksa berhenti karena tidak mampu membiayai pekerjaan yang sedang berlangsung.

Pada awal proyek konstruksi, kontraktor membutuhkan modal awal yang dapat diperoleh dari berbagai sumber, seperti perusahaan, pinjaman dari lembaga keuangan, dan uang muka dari pemilik proyek sesuai dengan perjanjian antara kontraktor dan pemilik proyek. Modal awal ini sangat penting untuk memastikan kelancaran proyek dan menghindari hambatan finansial. Pemberian uang muka di awal proyek dan

pembayaran termin memiliki peran krusial dalam membantu kontraktor memenuhi kebutuhan finansial selama proyek berlangsung. Pembayaran yang tepat waktu berdampak signifikan terhadap ketersediaan dana kontraktor, yang pada gilirannya memastikan proyek dapat berjalan sesuai jadwal. Keterlambatan dalam pembayaran uang muka dan termin dapat mengganggu arus kas, menyebabkan kemacetan keuangan yang berpotensi menghentikan proyek sementara (Suniarta et al., 2023). Oleh karena itu, perhatian serius dari semua pihak terkait keuangan sangat diperlukan untuk memastikan kelancaran dan keberhasilan proyek konstruksi.

Berhubungan dengan tujuan utama kontraktor untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal, maka perlu dilakukan optimalisasi keuntungan dengan menekan pengeluaran sehingga dapat meningkatkan keuntungan serta menjaga ketersediaan sumber daya finansial agar tetap memadai. Profitabilitas kontraktor berasal dari perbedaan antara Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan Rencana Anggaran Proyek (RAP). Namun, banyak perusahaan jasa konstruksi menghadapi kesulitan karena kurangnya pemahaman dalam manajemen keuangan. Oleh karena itu, kontraktor perlu menyadari bahwa dengan keterbatasan sumber daya finansial, pengelolaan sumber daya dan anggaran yang baik sangat diperlukan (Suniarta et al., 2023).

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan di atas, penelitian lebih lanjut akan dilakukan dengan berfokus pada analisis *cash flow* dan analisis kelayakan dengan variasi sistem pembayaran dengan uang muka dan tanpa uang muka, serta dengan penjadwalan yang berbasis variasi *float time* 0%, 35%, 65%, dan 100%. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah proyek menguntungkan atau tidak serta menentukan variasi mana yang akan memberikan keuntungan maksimal kepada kontraktor dengan melakukan analisis *cash flow* dan analisis kelayakan.

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana aliran kas (*cash flow*) yang dihasilkan dari sistem pembayaran dengan uang muka dan tanpa uang muka pada penjadwalan dengan variasi *float time* 0%, 35%, 65%, dan 100% dengan bantuan aplikasi *Microsoft Project*?
2. Pada variasi dengan sistem pembayaran dengan uang muka, alternatif manakah yang akan memberikan kontraktor profitabilitas paling optimal, dengan melakukan perbandingan NPV, BCR dan ROI?
3. Pada variasi dengan sistem pembayaran dengan tanpa uang muka, alternatif manakah yang akan memberikan kontraktor profitabilitas paling optimal, dengan melakukan perbandingan NPV, BCR dan ROI?
4. Pada alternatif dengan variasi sistem pembayaran dan penjadwalan yang manakah kontraktor akan mendapatkan profit yang paling optimal?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui aliran kas (*cash flow*) yang dihasilkan dari sistem pembayaran dengan uang muka dan tanpa uang muka pada penjadwalan dengan variasi *float time* 0%, 35%, 65%, dan 100% dengan bantuan aplikasi *Microsoft Project*
2. Mengetahui bahwa pada variasi dengan sistem pembayaran dengan uang muka, alternatif yang akan memberikan kontraktor profitabilitas paling optimal, dengan melakukan perbandingan NPV, BCR dan ROI

3. Mengetahui bahwa pada variasi dengan sistem pembayaran dengan tanpa uang muka, alternatif yang akan memberikan kontraktor profitabilitas paling optimal, dengan melakukan perbandingan NPV, BCR dan ROI
4. Mengetahui alternatif dengan variasi sistem pembayaran dan penjadwalan dimana kontraktor akan mendapatkan profit yang paling optimal

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai bentuk penerapan ilmu Teknik Sipil khususnya dalam bidang manajemen konstruksi mengenai penjadwalan, pengendalian biaya dan perencanaan aliran kas (*cash flow*) dan analisis kelayakan.
2. Menjadi acuan bagi kontraktor melakukan perencanaan aliran kas (*cash flow*), penjadwalan dan kebutuhan pendanaan atau finansial yang optimal dan efektif agar dapat diterapkan pada proyek selanjutnya.

1.5 Batasan Masalah

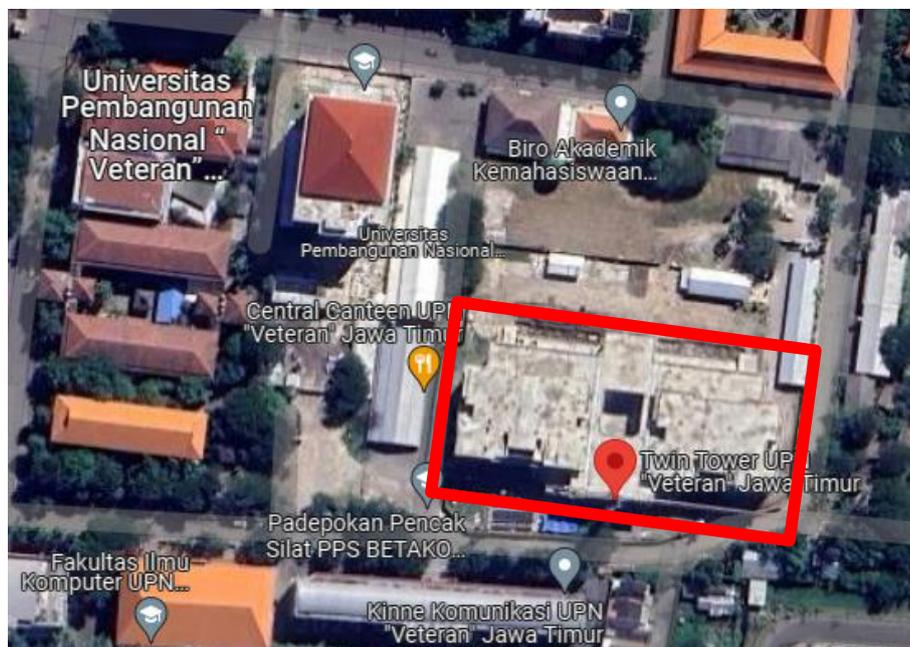
Untuk memfokuskan penelitian, perlu dilakukan adanya pembatasan agar pembahasan tidak keluar dari konteks topik yang akan dibahas. Di bawah ini merupakan beberapa batasan dalam pembahasan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Penelitian hanya berfokus pada sumber daya finansial proyek (anggaran)
2. Profit kontraktor diasumsikan sebesar 10% dari nilai kontrak
3. Pembuatan penjadwalan proyek (*Time Schedule*) dengan *Microsoft Project*
4. Faktor diskonto (*Discount Factor*) sebesar 12,75%
5. Suku bunga dana perusahaan (*Equity*) diasumsikan sebesar 10%
6. Suku bunga pinjaman lembaga bank Maybank Indonesia (*Debt*) sebesar 8%

7. Sistem pembayaran yang diterapkan pada analisis ini adalah pembayaran termin atau sesuai progres serta pembayaran dengan uang muka dan tanpa uang muka
8. Pembayaran pinjaman akan dilakukan secara sekaligus atau *lump sum payment*

1.6 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di lokasi proyek pembangunan gedung Twin Tower UPN "Veteran" Jawa Timur, yang terletak di Jalan Rungkut Madya No. 1, Gunung Anyar, Surabaya, Jawa Timur, yang ditunjukkan pada **Gambar 1.1**



Gambar 1.1 Lokasi Penelitian

(Sumber: <https://www.google.co.id/maps/> (7°20'04.44 112°47'22.58"))