

ANALISIS ARUS KAS PROYEK RUMAH TINGGAL

Theresita Herni Setiawan

*Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.
Jalan Ciumbuleuit 94 Bandung 40141
herni@home.unpar.ac.id*

Abstrak

Dalam mengawali setiap penyelenggaraan proyek konstruksi, arus dana keluar dan arus dana masuk adalah salah satu faktor penting yang harus diperhatikan. Penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta Kurva S yang baik akan menjadi nilai tambah bagi kontraktor yang akan mengajukan tender. Kontraktor yang memenangkan tender akan menerima dana dari pemilik yang akan diberikan dengan kurun waktu tertentu sesuai dengan perjanjian kontrak. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, muncul hal menarik untuk diteliti yaitu analisis arus dana proyek agar proyek tersebut dapat berjalan sesuai rencana dan mendapatkan nilai kas yang paling optimum. Studi kasus pada penelitian ini adalah proyek perumahan terdiri dari 8 unit rumah tinggal dengan 2 tipe yaitu 4 rumah tipe A (180/315) dan 4 rumah tipe B (180/180). Proyek menggunakan kontrak lumpsum fixed price dan perhitungan analisis RAB dibuat berdasarkan weekly progress. Nilai kontrak 4 unit rumah tipe A sebesar Rp 2,458 Milyar dan untuk 4 rumah tipe tipe B sebesar Rp 2,372 Milyar dengan jadwal rencana pelaksanaan 34 minggu. Analisis penerimaan biaya hanya berdasarkan pembayaran per persen kemajuan pekerjaan dan uang retensi, yang didapatkan berdasarkan progress proyek sesuai dengan kurva S perencanaan. Dari hasil analisis studi kasus, pembayaran per 10% kemajuan pekerjaan adalah yang paling baik, karena nilai cash balance maksimum yang diperlukan kontraktor sebesar Rp 454.445.597,98 untuk tipe A dan Rp 417.937.149,01 untuk tipe B. Nilai tersebut lebih kecil bila dibandingkan dengan pembayaran per 20% yaitu Rp 687.972.537,24 (naik 51,38%) untuk tipe A dan Rp 643.254.307,61 (naik 53,92%) untuk tipe B. Dan dengan pembayaran per 30% yaitu Rp 880.718.641,24 (naik 93,81%) untuk tipe A dan Rp 790.759.627,61 (89,21%) untuk tipe B. dari uraian di atas dapat disimpulkan semakin besar persentase pembayaran, semakin besar modal kerja yang dibutuhkan oleh kontraktor.

Kata Kunci: *Rencana Anggaran Biaya (RAB), Cash Balance*

Abstract

In initiating any construction project administration, capital outflows and inflows are important factors that must be considered. Preparation of Budget Plan as well as a good S curve will be a plus for contractors who will submit tender. Contractor who won the tender will receive funds from the owner which will be provided with a certain period of time in accordance with the contractual agreement. In connection with the above, it appears interesting to study the project cash flow analysis so that the project can proceed according to plan and get the most optimum cash value. Case study in this research is a residential project consisting of 8 residential units with 2 types of 4 houses which are type A (180/315) and the type B 4 (180/180). Projects using fixed price lump sum contract and project cost estimation analysis calculations are based on weekly progress. Contract value of 4 units of type A was Rp 2.458 billion and for the four house type B was Rp 2,372 billion with a 34 week schedule of the implementation plan. Analysis based only