

sensitivitas perubahan tersebut berdampak pada hasil kelayakan pembiayaan. Seperti diketahui salah satu parameter yang berpengaruh terhadap nilai biaya langsung adalah harga satuan bahan, upah dan biaya operasional alat. Harga satuan bahan maupun upah tenaga kerja sering sekali mengalami *fluktuasi*, sehingga dalam menetapkan harga satuan sering mengalami ketidakpastian (Nudja, 2015). Untuk memasukkan ketidakpastian itu perlu menggunakan cara dengan memperkirakan berdasarkan pasaran di lapangan.

Pada penelitian ini proyek yang digunakan sebagai studi kasus yaitu proyek Pembangunan Gedung RSUD Husada Prima Surabaya. Sumber dana yang dimiliki oleh proyek ini dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) tahun 2023 dengan nilai kontrak proyek sebesar Rp 28.744.491.521. Dari besar nominal nilai kontrak tersebut dilihat bagaimana pengaruh sensitivitas biaya terhadap *Cash flow* pekerjaan proyek. Sebagaimana dalam proyek konstruksi *sensitivitas* suatu kepekaan dimana nilai pekerjaan yang akan diubah-ubah untuk mengetahui bagaimana dampaknya terhadap hasil yang diharapkan pada proyek pembangunan gedung RSUD Husada Prima Surabaya. Analisis *sensitivitas* untuk menaikkan atau menurunkan angka di setiap pekerjaan, seperti bahan material, upah pekerja, sewa alat berat dan akan dilihat bagaimana perubahan terhadap *cash flow* pada setiap item pekerjaan. Oleh karena itu, penelitian ini perlu diperhitungkan guna mengetahui sebagaimana pengaruh *sensitivitas* biaya terhadap *cash flow* pada proyek Pembangunan Gedung RSUD Husada Prima Surabaya.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan pada latar belakang didapatkan rumusan masalah yaitu bagaimana pengaruh *sensitivitas* biaya terhadap *cash flow* pada proyek Pembangunan Gedung RSUD Husada Prima Surabaya?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh *sensitivitas* biaya terhadap *cash flow* pada proyek Pembangunan Gedung RSUD Husada Prima Surabaya.

1.4 Manfaat

Proyek akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini yaitu:

1. Manfaat bagi perguruan tinggi :

Dapat digunakan sebagai pengetahuan dan pengembangan mengenai *cash flow* pada proyek konstruksi

2. Manfaat bagi mahasiswa :
 - a. Dapat menambah wawasan mengenai pembiayaan dalam proyek konstruksi khususnya pada *Cash flow*.
 - b. Dapat dijadikan bahan referensi proyek akhir selanjutnya
3. Manfaat bagi pihak konstruksi :
 - a. Untuk memberikan informasi agar dapat mengatur *cash flow* menjadi lebih efektif
 - b. Mampu membantu pihak proyek dalam penyusunan *cash flow* sebelum dilakukan perencanaan

1.5 Batasan Masalah

Untuk mempertajam ruang lingkup penelitian, maka penulis menetapkan batasan masalah sebagai berikut:

1. Sistem kontrak yang digunakan yaitu *unit price*
2. Penelitian ini menggunakan parameter perubahan Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) pada komponen material, upah tenaga kerja, sewa alat, suku bunga dan *Indirect cost*
3. Data yang digunakan yaitu biaya tidak langsung menggunakan asumsi persentase data dari proyek Pembangunan Gedung RSUD Husada Prima Surabaya.
4. Suku bunga yang dipakai dalam penelitian ini adalah rata-rata BI Rate tahun 2023
5. Pada penelitian ini pekerjaan yang dilakukan analisis *sensitivitas* yaitu pekerjaan struktur dengan menganalisa hasil perubahan *Net Present Value* (NPV), *Overdraft* Puncak dan *Overdraft* Akhir
6. Biaya *indirect cost* sejumlah 3% dari biaya *direct cost* sebagaimana dari data proyek.
7. Dalam perubahan 5 parameter hanya menggunakan persentase +5% dan -5%

“Halaman ini Sengaja dikosongkan”

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Proyek Konstruksi

Proyek adalah pekerjaan dengan jangka waktu tertentu dan sumber daya terbatas untuk menyelesaikan tugas tertentu (Aditya dkk, 2018). Untuk mencapai tujuan tertentu, proyek menggabungkan berbagai sumber daya dalam wadah organisasi sementara. Pembangunan fasilitas, seperti gedung, jalan, dan jembatan, adalah contoh pekerjaan atau tugas yang dilakukan pada proyek. Proyek dapat didefinisikan sebagai kegiatan yang memerlukan sumber daya yang terbatas untuk mencapai tujuan tertentu, bersifat sementara (waktu terbatas), tidak berulang, dan tidak rutin. Dalam pengertian ini, definisi proyek hanya terbatas pada proyek yang berkaitan dengan bidang konstruksi (pembangunan). Dari pengertian dan batasan di atas, maka dapat dijabarkan beberapa karakteristik proyek sebagai berikut.

1. Waktu Proyek Terbatas, artinya jangka waktu, waktu mulai (awal proyek) dan waktu finish (akhir proyek) sudah tertentu.
2. Hasilnya tidak berulang, artinya produk suatu proyek hanya sekali, bukan produk rutin/berulang (Pabrikasi).
3. Mempunyai tahapan kegiatan-kegiatan berbeda-beda, dengan pola di awal sedikit, berkembang makin banyak, menurun dan berhenti
4. Intensitas kegiatan-kegiatan (tahapan, perencanaan, tahapan perancangan dan pelaksanaan).
5. Banyak ragam kegiatan dan memerlukan klasifikasi tenaga beragam pula.
6. Lahan/lokasi proyek tertentu, artinya luasan dan tempat proyek sudah ditetapkan, tidak dapat sembarang tempat.
7. Spesifikasi proyek tertentu, artinya persyaratan yang berkaitan dengan bahan, alat, tenaga dan metode pelaksanaannya yang sudah ditetapkan dan harus memenuhi prosedur persyaratan tersebut.

Setiap proyek mempunyai tujuan yang berbeda, misalnya pembuatan rumah tempat tinggal, jembatan, ataupun instansi pabrik, dapat pula berupa produk hasil penelitian dan pengembangan. Dalam proses mencapai tujuan tersebut telah ditentukan batasan, yaitu besarnya biaya anggaran yang dialokasikan, jadwal serta mutu yang harus dipenuhi. Ketiga batasan di atas disebut tiga kendala (*triple constraint*), merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sering digunakan sebagai sasaran proyek yaitu: