

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan Pembayaran Proyek Gedung di Kota Bandung

EGIN KUSUMAH WARDANA

Email: kusumahegin@gmail.com

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan pembayaran proyek gedung dari pemilik proyek kepada kontraktor terkadang terjadi keterlambatan sehingga pembayaran tidak sesuai jadwal. Hal ini tentunya membuat kontraktor rugi, oleh karena itu kontraktor perlu mengetahui faktor-faktor apa saja yang bisa menyebabkan keterlambatan dalam pelaksanaan pembayaran agar kelak dapat mengambil langkah-langkah antisipasi dimasa mendatang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jenis kontrak dan aturan pembayaran yang sering dipakai, faktor keterlambatan yang sering terjadi baik dari kontraktor maupun pemilik proyek, akibat yang sering terjadi dalam keterlambatan pembayaran, dan antisipasi apa yang paling perlu dilakukan. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa kuesioner. Hasil dari faktor keterlambatan yang sering terjadi dari pihak kontraktor adalah kesalahan pekerjaan yang tidak langsung diperbaiki yang mengakibatkan pekerjaan tidak selesai sesuai kontrak, sementara dari pihak pemilik proyek adalah prosedur pembayaran yang lambat karena terlalu banyak tahapan dalam proses pembayaran. Setelah mengetahui peringkat dari masing-masing kategori dilanjutkan dengan mengetahui hubungan antara faktor keterlambatan dengan jenis kontrak dan aturan pembayaran, didapatkan hasil yang memiliki tingkatan hubungan yang kuat hanya ada 3 saja.

Kata kunci: Faktor Keterlambatan, Peringkat Faktor Keterlambatan. Hubungan Antara Faktor Keterlambatan dengan Jenis kontrak dan Aturan Pembayaran.

1. PENDAHULUAN

Dalam konsep manajemen konstruksi umumnya hanya ada tiga pihak yang terlibat di dalam proses suatu proyek konstruksi yaitu Pemilik, Perencana dan Kontraktor. Semakin kompleks dan besar suatu proyek semakin banyak pihak yang akan terlibat. Pihak-pihak tersebut akan saling bekerja sama untuk mewujudkan proyek konstruksi. Kesepakatan untuk bekerja sama ini harus dibuat secara tertulis dalam suatu dokumen yang disebut dengan kontrak.

2. KAJIAN TEORI

2.1 Manajemen Konstruksi

manajemen konstruksi merupakan salah satu cabang dari ilmu teknik sipil yang mempelajari masalah dalam proyek konstruksi yang berkaitan dengan ekonomi, penjadwalan pekerjaan, pengembalian modal, biaya proyek, dan semua hal yang berkaitan dengan hukum dan perizinan bangunan hingga pengorganisasian pekerjaan di lapangan sehingga diharapkan bangunan tersebut selesai tepat waktu(Ervianto,2003).

2.2 Proyek Konstruksi

Proyek adalah rangkaian kegiatan yang mengolah sumber daya proyek meliputi suatu hasil tertentu melibatkan beberapa pihak terkait yang dibedakan atas hubungan fungsional dan

hubungan kerja, hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya berjangka waktu pendek (Ervianto, 2002).

2.3 Macam-Macam Jenis Kontrak

Dalam sebuah proyek pembangunan, ketika kontraktor sudah ditentukan melalui penunjukan langsung maupun proses tender, antara pihak pemilik proyek dan kontraktor akan diikat dalam sebuah kontrak kerja. Kontrak kerja ini berupa dokumen tertulis yang berisi tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak beserta penanganan risiko dari proyek pembangunan. Sangat penting untuk kedua belah pihak untuk memahami isi kontrak sepenuhnya dikarenakan proyek konstruksi merupakan pekerjaan dengan resiko yang tinggi, jenis kontrak yang tercantum dalam Peraturan Presiden Nomer 16 Tahun 2018 adalah:

1. Kontrak Lumsum
2. Kontrak Harga Satuan
3. Kontrak Gabungan Lumsum dan Harga Satuan
4. Kontrak Terima Jadi (*Turnkry*)
5. Kontrak Payung

2.4 Macam-Macam Aturan Pembayaran

Istilah pembayaran sangat penting artinya bagi kontraktor maupun pemilik proyek karena pembayaran mendefinisikan bagaimana uang mengalir dari pemilik proyek ke kontraktor. Pemilik proyek tentunya ingin membayar kontraktor berdasarkan kemajuan pekerjaan yang terjadi di dalam proyek, jadi proyek itu sendiri harus tampak adanya cukup pekerjaan yang telah diselesaikan untuk membenarkan tagihan kontraktor. Macam-macam aturan pembayaran menurut Nugraha P, Natan I, Sutjipto R, 1986 antara lain :

1. Pembayaran menurut presentase kemajuan fisik proyek (*proggres payment*).
2. Pembayaran menurut prosedur kemajuan fisik per-pos pembayaran.
3. Pembayaran menurut kemajuan fisik bulanan.
4. Pembayaran menurut tahap konstruksi.
5. Pembayaran secara pendanaan penuh (*Full-financing*).

2.5 Permasalahan Yang Timbul dalam Pelaksanaan Jadwal Pembayaran

Pembayaran hasil kerja dari pemilik proyek kepada kontraktor pada saat awal proyek selalu lancar. (Ijptomo. Agus, 1996) Pada tingkat penyelesaian pekerjaan 50%-60% biasanya pemilik proyek masih lancar membayar termin, sebab penundaan pembayaran pada saat tersebut akan berdampak pada pemilik sendiri dan bisa mengakibatkan keterlambatan dalam proyek (Karla Sasmita, Agus G, 1996).

2.6 Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Permasalahan Dalam Pelaksanaan Jadwal Pembayaran

Dalam penelitian ini faktor keterlambatan akan dibagi menjadi 2 kelompok yaitu teknis dan non teknis. Setelah pengelompokan tersebut peneliti akan memperingkatkan faktor-faktor keterlambatan tersebut dan setelah memperingkatkan peneliti akan mencari tahu sebesar apakah dampaknya terhadap keberlangsungan proyek.

2.7 Antisipasi Untuk Mencegah Terjadinya Keterlambatan Dalam Pelaksanaan Jadwal Pembayaran

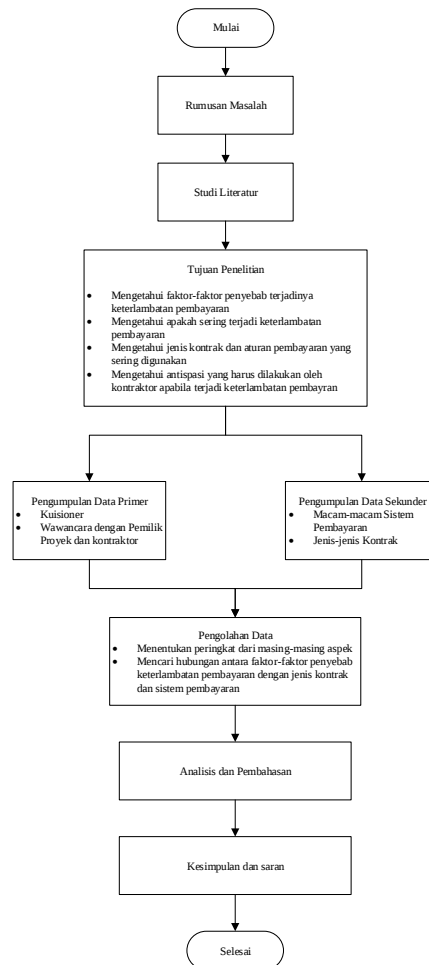
Berkaitan dengan timbulnya masalah-masalah akibat pembayaran yang terlambat kepada kontraktor, termasuk terlambatnya pembayaran dari kontraktor utama kepada sub kontraktor dan penyalur maka muncul pemikiran untuk mengadakan pihak ketiga yang bertanggung-Jawab khusus untuk melakukan semua pembayaran dalam kontrak konstruksi pihak ketiga ini merupakan pihak swasta yang menyediakan jasa untuk meminjamkan dana

agar aliran dana dapat turun lebih cepat dari pemberi pinjaman ke pemilik, kontraktor utama, sub kontraktor dan penyalur.

3. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Diagram Alir

Diagram alir dalam penelitian ini dibuat untuk memudahkan dalam penyusunan alur kegiatan yang akan dilakukan pada penelitian ini. Bagan alir penelitian dapat dilihat pada **Gambar 1**.



Gambar 1. Bagan Alir Penelitian

4. ANALISIS HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Uji Validitas dan Reliabilitas

1. Uji Validitas

Jumlah responden yang mengisi kuesioner berjumlah 35 orang maka r tabelnya adalah 0,334, indikator valid atau tidaknya pertanyaan adalah jika r hitung > r tabel.

1. Uji Reliabilitas

Hasil uji reliabilitas setelah dihitung menggunakan program SPSS didapatkan hasil *cronbach's alpha* sebesar 0,796 > r tabel 0,334 maka kuesioner ini reliabel atau konsisten.

4.2 Hasil dari Peringkat Masing-Masing Kategori Pertanyaan Kuesioner

Berikut ini Merupakan Peringkat dari masing-masing pertanyaan kuesioner dapat dilihat pada **Tabel 1** sampai dengan **Tabel 6**.

Tabel 1 Peringkat dari Jenis Kontrak

Jenis Kontrak	1	2	3	4	5	Indeks Perjenis	Persentase (%)	Peringkat
JK1	1	2	6	18	8	50.00	22.80	1
JK2	0	2	12	12	9	49.26	22.47	2
JK3	2	6	15	12	0	39.63	18.07	4
JK4	5	6	15	9	0	36.30	16.55	5
JK5	3	5	5	19	3	44.07	20.10	3

Tabel 2 Peringkat dari Aturan Pembayaran

Aturan Pembayaran	1	2	3	4	5	Indeks Perjenis	Persentase (%)	Peringkat
SP1	0	3	12	17	3	46.30	20.33	3
SP2	0	1	5	19	10	52.96	23.25	1
SP3	1	2	17	12	3	44.07	19.35	4
SP4	0	1	13	20	1	46.67	20.49	2
SP5	3	8	13	11	0	37.78	16.59	5

Tabel 3 Peringkat dari Faktor Keterlambatan Pihak Kontraktor (Non Teknis)

Faktor Keterlambatan	1	2	3	4	5	Indeks Perjenis	Persentase (%)	Peringkat
FKK3	4	5	12	6	0	27.41	12.09	4
FKK6	1	10	10	5	1	28.15	12.42	3
FKK7	5	7	3	9	3	29.26	12.91	2
FKK8	1	5	12	8	1	31.11	13.73	1

Tabel 4 Peringkat dari Faktor Keterlambatan Pihak Pemilik Proyek (Non Teknis)

Faktor Keterlambatan	1	2	3	4	5	Indeks Perjenis	Persentase (%)	Peringkat
FKO3	0	1	1	5	1	11.11	16.04	1
FKO4	0	1	2	4	1	10.74	15.51	2
FKO5	1	3	2	2	0	7.78	11.23	4
FKO6	1	3	3	1	0	7.41	10.70	5
FKO7	2	3	2	1	0	6.67	9.63	6
FKO8	0	2	4	2	0	8.89	12.83	3

Tabel 5 Peringkat dari Akibat Keterlambatan Pembayaran

Akibat Keterlambatan	1	2	3	4	5	Indeks Perjenis	Persentase (%)	Peringkat
AK1	3	2	10	16	4	44.81	19.12	1
AK2	6	13	9	6	1	32.59	13.90	6
AK3	1	10	13	6	5	40.37	17.22	3

AK4	1	8	16	8	2	39.63	16.90	4
AK5	7	7	13	8	0	34.07	14.53	5
AK6	1	7	11	12	4	42.96	18.33	2

Tabel 6 Peringkat dari Antisipasi Keterlambatan Pembayaran

Antisipasi	1	2	3	4	5	Indeks Perjenis	Persentase (%)	Peringkat
AN1	4	8	14	7	2	37.04	15.85	5
AN2	1	1	9	21	3	47.78	20.44	3
AN3	0	2	13	16	4	47.04	20.13	4
AN4	0	3	8	18	6	48.89	20.92	2
AN5	0	0	10	12	13	52.96	22.66	1

4.3 Hubunagan Antara Faktor Keterlambatan dengan Jenis Kontrak dan Aturan Pembayaran

Dalam pengujian ini digunakan metode analisis korelasi *Pearson* dengan cara mengetahui ada tidaknya hubungan dengan melihat nilai Sig., jika $<0,5$ maka ada hubungan jika $>0,5$ maka tidak ada hubungan. Untuk mengetahui tingkatan hubungannya dapat dilihat pada **Tabel 7**.

Tabel 7 Tingkatan Hubungan

Nilai Korelasi Pearson	Keterangan
0-0,2	Tidak Ada Hubungan
0,21-0,4	Hubungan Lemah
0,41-0,6	Hubungan Sedang
0,61-0,8	Hubungan kuat
0,81-1	Hubungan Sempurna

Dengan indikator tersebut didapatkan hanya ada 3 yang memiliki tingkat hubungan yang kuat dapat dilihat pada **Tabel 8** samapi dengan **Tabel 9**.

Tabel 8 Hubungan Pembayaran Kemajuan Fisik Bulanan Proyek dengan Faktor Keterlamabatan

No	Kontraktor		Keterangan	Tingkat Hubungan	Owner		Keterangan	Tingkat Hubungan
	Pearson Correlati on	Sig. (2-tailed)			Pears on Correl ation	Sig. (2-tailed)		
1	0.119	0.553	Tidak ada hubungan	-	0.144	0.733	Tidak ada hubungan	-
2	0.149	0.458	Tidak ada hubungan	-	0.522	0.184	Tidak ada hubungan	-
3	0.201	0.314	Tidak ada hubungan	-	0.000	1.000	Tidak ada hubungan	-
4	0.313	0.112	Tidak ada hubungan	-	,745*	0.034	Ada hubungan	Kuat
5	0.347	0.076	Tidak ada hubungan	-	0.364	0.376	Tidak ada hubungan	-
6	0,661**	0.000	Ada hubungan	Kuat	0.000	1.000	Tidak ada hubungan	-
7	0,562**	0.002	Ada hubungan	Sedang	0.073	0.864	Tidak ada hubungan	-
8	0.265	0.181	Tidak ada hubungan	-	0.000	1.000	Tidak ada hubungan	-

Tabel 9 Hubungan Pembayaran Persentase Kemajuan Fisik Proyek dengan Faktor Keterlambatan

No	Kontraktor		Keterangan	Tingkat Hubungan	Owner		Keterangan	Tingkat Hubungan
	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)			Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)		
1	,541**	0.004	Ada hubungan	Sedang	0.365	0.374	Tidak ada hubungan	-
2	0.183	0.360	Tidak ada hubungan	-	0.220	0.601	Tidak ada hubungan	-
3	,518**	0.006	Ada hubungan	Sedang	,748*	0.033	Ada hubungan	Kuat
4	0.240	0.228	Tidak ada hubungan	-	0.339	0.411	Tidak ada hubungan	-
5	0.305	0.122	Tidak ada hubungan	-	0.570	0.140	Tidak ada hubungan	-
6	0.089	0.658	Tidak ada hubungan	-	0.084	0.843	Tidak ada hubungan	-
7	0.261	0.189	Tidak ada hubungan	-	0.129	0.761	Tidak ada hubungan	-
8	0.034	0.866	Tidak ada hubungan	-	0.413	0.310	Tidak ada hubungan	-

Dari kedua tabel tersebut dapat disimpulkan bahwa yang memiliki tingkatan hubungan yang kuat adalah sebagai berikut:

- Kesalahan kecil format yang tidak sesuai dengan kontrak dan prosedur pembayaran yang di dapat dengan sistem pembayaran kemajuan fisik bulanan proyek
- Lambatnya pemrosesan kontrak change order dengan sistem pembayaran kemajuan fisik bulanan proyek
- Prosedur pembayaran yang lambat karena terlalu banyak tahapan dalam proses pembayaran dengan Persentase kemajuan fisik proyek

5. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang sudah dilakukan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Peringkat dari jenis kontrak, sistem pembayaran, faktor keterlambatan pembayaran, dan antisipasi yang dilakukan sebagai berikut:
 - Jenis Kontrak: Kontrak Lumsum
 - Sistem Pembayaran: persentase kemajuan fisik proyek
 - Faktor keterlambatan dari pihak kontraktor: kurang lengkapnya dokumen administrasi
 - Faktor keterlambatan dari pihak pemilik proyek: prosedur pembayaran yang lambat karena terlalu banyak tahapan dalam proses pembayaran
 - Antisipasi yang dilakukan: kesiapan modal kontraktor dalam memenuhi jadwal penyelesaian bagian pekerjaan
2. Hubungan antara faktor keterlambatan dengan jenis kontrak dan sistem pembayaran hanya ada 3 hubungan yang memiliki tingkatan hubungan yang kuat yaitu:
 - Kesalahan kecil format yang tidak sesuai dengan kontrak dan prosedur pembayaran yang di dapat dengan sistem pembayaran kemajuan fisik bulanan proyek.
 - Lambatnya pemrosesan kontrak change order dengan sistem pembayaran kemajuan fisik bulanan proyek.
 - Prosedur pembayaran yang lambat karena terlalu banyak tahapan dalam proses pembayaran dengan Persentase kemajuan fisik proyek.

DAFTAR PUSTAKA

- Desyllia. Chendra, Fibbie., dan Chandra, Henry Pitardi. (2014). Model Faktor-Faktor Penyebab dan Dampak Keterlambatan Proyek Konstruksi di Surabaya.
- Listanto, Nurul. (2018). Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pembayaran Kontraktor Kepada Subkontraktor Pada Proyek Gedung Bertingkat.
- Peraturan presiden Republik Indonesia. Nomer 16 (2018). Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- Praboyo, Budiman. (1999). Keterlambatan Waktu Pelaksanaan Proyek : Klasifikasi dan Peringkat Dari Penyebab-Penyebabnya.
- Sianipar, Hasolon Benget. (2012). Analisi Faktor-Faktor Penyebab Keterlambatan Penyelesaian Proyek Konstruksi Pengaruhnya Terhadap Biaya.
- Sulistyowati, Yuliana Hering. (2002). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keterlambatan Pembayaran Dalam Proyek Perumahan di Surabaya.
- Susila, Herman & Handoyo, Suryo. (2012). Analisis Pengaruh Konflik Dalam Pelaksanaan Konstruksi Terhadap Kesuksesan Proyek.