

# Bab I Pendahuluan

## I.1 Latar Belakang

Saat ini industri konstruksi di Indonesia sedang mengalami perkembangan yang pesat. Badan Pusat Statistik mencatat bahwa pada tahun 2012 sampai dengan 2016 terdapat peningkatan jumlah perusahaan, baik kecil, menengah maupun besar. Hal ini dapat dilihat pada Gambar I.1. Perusahaan-perusahaan ini memberi jasa sebagai konsultan, kontraktor, subkontraktor dan pemasok kepada pengguna jasa yaitu pemilik proyek.



Gambar I.1 Jumlah Badan Usaha Konstruksi di Indonesia  
(Sumber: Badan Pusat Statistik, 2017)

Pada suatu proyek konstruksi, umumnya pemilik proyek akan mengadakan tender dan menetapkan kontraktor utama yang sesuai untuk merealisasikan suatu bangunan yang telah direncanakan. Kontraktor yang memenangkan tender berkewajiban penuh untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi tersebut hingga selesai (Tran & Carmichael, 2013). Demi memenuhi ketepatan waktu dan mutu, sudah merupakan hal yang umum dilakukan jika kontraktor utama merekrut subkontraktor yang berkompeten dalam melaksanakan pekerjaan yang khusus dan spesifik (Proctor Jr, 1996). Pada umumnya, subkontraktor merupakan penyedia jasa untuk pekerjaan yang lebih spesifik seperti elektrikal, pemipaan, tukang batu dan

pekerjaan kaca. Hubungan antara pemilik proyek dengan kontraktor utama dan kontraktor utama dengan subkontraktor maupun pemasok diatur dalam sebuah kontrak.

Hubungan kontraktual mengikat setiap pihak yang terlibat di dalamnya untuk melaksanakan suatu proyek konstruksi. Perjanjian kontrak yang telah disetujui tersebut menjadi dasar setiap kegiatan pada pelaksanaan proyek. Kontrak pada umumnya mencakup berbagai klausul yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak. Salah satu klausul yang harus diperhatikan yaitu mengenai aturan tata cara pembayaran (Enshassi & Abuhamra, 2015). Dalam prakteknya, pemilik proyek melakukan perjanjian kontrak dengan kontraktor utama. Sedangkan subkontraktor melakukan perjanjian sub-kontrak dengan kontraktor utama, begitu pula dengan pemasok. Oleh karena itu, tidak terdapat hubungan kontraktual antara pemilik proyek dengan subkontraktor maupun pemasok. Pada kontrak utama, pemilik proyek berkewajiban untuk melakukan pembayaran kepada kontraktor utama berdasarkan perjanjian yang telah disetujui. Sementara pada perjanjian sub, kontraktor utama memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada subkontraktor/pemasok berdasarkan perjanjian yang telah disetujui pula.

Berdasarkan keterlibatan subkontraktor pada suatu proyek konstruksi, berbagai macam permasalahan terus muncul, khususnya terkait pembayaran (Hansen, Rostiyanti, & Purnomo, 2017). Secara umum, arus kas kontraktor yang sehat merupakan bagian inti dari suatu bisnis konstruksi untuk dapat melakukan pembayaran (May & Siddiqi, 2006). Oleh karena itu, arus kas yang sehat harus mampu terhindar dari risiko keterlambatan pembayaran dan *loss* (kerugian). Bagaimanapun, risiko tersebut merupakan faktor utama yang dapat mempengaruhi kesuksesan dari suatu proyek konstruksi (Peer, 1982; Singh & Lakanathan, 1992). Ketepatan waktu pembayaran akan membantu mengelola kepercayaan dan kerja kolaboratif antar pihak yang terlibat. Dengan demikian hak dari setiap pihak yang ada di dalam proyek konstruksi dapat terpenuhi (Office of Government Commerce, 2007).

Industri konstruksi merupakan salah satu bisnis yang sangat berisiko terkait keuangan, dimana kontraktor melaksanakan pekerjaan, sementara pembayaran belum dilakukan oleh pemilik proyek (Ansah, 2011). Pada umumnya, di dalam suatu proyek konstruksi kontraktor utama memberikan jasa dengan menggunakan dana dari perusahaan. Setelah pekerjaan diselesaikan, kontraktor memberikan laporan kemajuan pekerjaan untuk memperoleh pembayaran dari pemilik proyek. Di dalam laporan yang dimaksud juga terdapat pembayaran atas pekerjaan subkontraktor (Hansen, Rostiyanti, & Purnomo, 2017). Hal ini menimbulkan risiko kepada subkontraktor karena seringkali kontraktor utama menghindari pembayaran kepada subkontraktor. Alasan penundaan pembayaran adalah karena kontraktor utama belum menerima pembayaran dari pemilik proyek (May & Siddiqi, 2006). Penundaan pembayaran oleh kontraktor utama kepada subkontraktor atau pemasok dimasukkan ke dalam kontrak dengan klausul pembayaran bersyarat.

Pembayaran bersyarat atau "*conditional payment*" diterapkan kontraktor kepada subkontraktor/pemasok untuk membagi risiko terkait non-pembayaran oleh pemilik proyek. Kontraktor mencantumkan syarat dan klausul seperti "*pay when paid*" maupun "*pay if paid*" di dalam subkontrak dengan subkontraktor/pemasok. Klausul "*pay when paid*" menjelaskan tentang pembayaran akan diberikan kepada subkontraktor/pemasok ketika kontraktor telah memperoleh pembayaran dari pemilik proyek. Terdapat risiko yang akan dialami oleh subkontraktor/pemasok, yaitu terkait keterlambatan pembayaran, sementara pekerjaan telah diselesaikan oleh subkontraktor/pemasok. Selain itu, klausul "*pay if paid*" menjelaskan tentang pembayaran yang dilakukan kontraktor kepada subkontraktor/pemasok "hanya jika" kontraktor memperoleh pembayaran dari pemilik proyek (Hansen, Rostiyanti, & Purnomo, 2017).

## **I.2 Rumusan Masalah**

Pembayaran bersyarat telah menyebabkan ketidakpastian kepada subkontraktor/pemasok. Penelitian ini akan mengangkat permasalahan dalam pembayaran bersyarat dengan mengkaji beberapa aspek, antara lain:

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya pembayaran bersyarat;

2. Frekuensi terjadinya faktor-faktor pembayaran bersyarat terjadi di dalam skala per tahun; dan
3. Dampak yang ditimbulkan dari pembayaran bersyarat kepada subkontraktor dan pemasok.

### **I.3 Ruang Lingkup**

Untuk memperjelas masalah yang akan dibahas dan menghindari pembahasan yang luas atau menyimpang, maka perlu dilakukan pembatasan ruang lingkup kajian. Adapun ruang lingkup yang dibahas dalam kajian ini adalah penyebab terjadinya pembayaran bersyarat dan dampak yang diakibatkan kepada subkontraktor. Adapun subkontraktor yang digunakan yaitu di dalam kota-kota besar di pulau Jawa dan Sumatera, Indonesia.

### **I.4 Tujuan Proyek Akhir**

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan, yaitu:

1. Untuk mengidentifikasi frekuensi terjadinya faktor-faktor pembayaran bersyarat terjadi di dalam skala per tahun; dan
2. Untuk mengukur jumlah subkontraktor yang mengalami dampak yang diakibatkan oleh faktor penyebab pembayaran bersyarat.

### **I.5 Sistematika Penulisan Laporan**

Dalam penyusunan dan pembahasan program magang ini akan dibagi dalam enam Bab dimana tiap babnya terdiri dari beberapa sub bab. Berikut merupakan sistematika penulisan:

**BAB-1 : PENDAHULUAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang: latar belakang masalah, tujuan penulisan proyek akhir dan manfaat penulisan proyek akhir.

**BAB-2 : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini menjelaskan kerangka teoretis yang dijadikan landasan berpikir dalam menjawab masalah penelitian yang

diajukan. Dengan demikian dapat mempertajam konsep yang digunakan untuk memudahkan perumusan hipotesis.

**BAB-3 : METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini menjelaskan bagaimana prosedur yang digunakan, teknik-teknik dalam penelitian, alat yang digunakan, serta desain penelitian yang digunakan.

**BAB-4 : PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA**

Pada bab ini menjelaskan tentang dampak-dampak yang ditimbulkan dari pembayaran bersyarat.

**BAB-5 : ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menjelaskan langkah-langkah dan urutan proses menyelesaikan proyek akhir.

**BAB-6 : PENUTUP**

Pada bab ini menjelaskan simpulan dan saran dari proyek akhir.