

BAB. 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan dalam berbagai bidang marak dilakukan oleh masyarakat dan pemerintah di Indonesia. Dari bangunan yang kecil hingga yang besar, semua dibangun sesuai dengan kebutuhannya. Semua proses pembangunan sebuah bangunan atau infrastruktur lainnya dapat juga disebut dengan Proyek Konstruksi.

Proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang saling berkaitan untuk menciptakan tujuan tertentu (bangunan/konstruksi) dalam batasan waktu, biaya dan mutu tertentu (Soeharto, 1997). Menurut Permen PUPR No. 14 Tahun 2020 tentang Standar Dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia, menjelaskan pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.

Proyek konstruksi selalu memerlukan *resources* (sumber daya) yaitu *man* (manusia), *material* (bahan bangunan), *machine* (peralatan), *method* (metode pelaksanaan), *money* (uang), *information* (informasi), dan *time* (waktu). Didalam proyek konstruksi terdapat surat atau dokumen yang berisikan perjanjian antara kontraktor dan owner. Dokumen perjanjian tersebut dapat juga disebut dengan kontrak.

Kontrak pengadaan barang/jasa yang selanjutnya disebut dengan kontrak. Kontrak adalah perjanjian tertulis antara Pengguna Anggaran(PA)/Kuasa Pengguna Anggaran (KPA)/Pejabat Pembuat Komitmen(PPK) dengan penyedia barang/jasa (Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, 2021). Kontrak adalah surat *perjanjian* yang ditandatangani oleh para pihak dan mencakup syarat-syarat umum kontrak ini dan syarat-syarat khusus kontrak serta semua dokumen lain yang ditetapkan dalam surat perjanjian (Kementrian Pekerjaan Umum, 2018)

Dalam proyek konstruksi ada pihak yang terlibat didalam pelaksanaan atau proses sebuah proyek tersebut yaitu pemilik, perencana dan kontraktor. Didalam kontrak juga ada pihak-pihak yang terlibat seperti pemilik proyek, konsultan pengawas dan kontraktor. Dikontrak pemilik proyek disebut juga dengan PA/KPA/PPK. PA atau pengguna anggaran adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan anggaran kementerian/lembaga/perangkat daerah. Selanjutnya KPA atau kuasa pengguna anggaran adalah pejabat yang memperoleh kuasa dari PA untuk melaksanakan sebagian kewenangan dan tanggung jawab pengguna anggaran pada kementerian/lembaga/perangkat daerah. Sedangkan PPK atau pejabat pembuat komitmen adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh PA/KPA untuk mengambil keputusan dan/atau melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan pengeluaran anggaran belanja negara/anggaran belanja daerah (Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, 2021).

Setelah pelaksanaan proyek konstruksi dilakukan atau dilaksanakan diharapkan pemilik proyek, konsultan pengawas dan kontraktor tahu akan hak dan kewajiban masing-masing agar tidak terjadinya hal yang tidak diinginkan oleh kedua pihak. Hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh pemilik proyek kepada kontraktor antara lain PPK berkewajiban untuk memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana atau kemudahan lainnya yang tercantum dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak (SSKK) untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan jasa pemborongan ini dan PPK berkewajiban untuk melindungi, membebaskan, dan menanggung tanpa batas penyedia jasa terhadap semua bentuk tuntutan, tanggung jawab, kewajiban, kehilangan, kerugian, denda, gugatan atau tuntutan hukum, proses pemeriksaan hukum, dan biaya yang dikenakan terhadap penyedia jasa (kecuali kerugian yang mendasari tuntutan tersebut disebabkan kesalahan atau kelalaian penyedia jasa) sehubungan dengan klaim yang timbul dari hal-hal berikut terhitung sejak tanggal mulai kerja sampai dengan tanggal penandatanganan berita acara penyerahan akhir.

Sedangkan kewajiban dari penyedia jasa adalah untuk melaksanakan pekerjaan jasa pemborongan ini sesuai dengan spesifikasi teknis, gambar

dan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang ditetapkan dalam kontrak, dan memenuhi kewajiban-kewajibannya secara cermat, efisien, dan ekonomis sesuai dengan standar keteknikan yang diterima secara luas dan standar nasional Indonesia yang berlaku (jika ada), mengawasi pengelolaan pekerjaan, serta memanfaatkan teknologi maju yang tepat dan metode kerja yang aman. Penyedia jasa juga berkewajiban untuk selalu bertindak sebagai penasihat PPK yang dapat dipercaya sehubungan dengan pelaksanaan kontrak, dan berkewajiban untuk setiap saat mendukung dan menjaga kepentingan sah PPK dalam urusan dengan subkontraktor (jika ada) atau pihak ketiga (Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, 2021).

Pelaksanaan proyek konstruksi tentunya membutuhkan dana. Pada dasarnya secara potensial sumber pendanaan proyek yang dimiliki kontraktor diantaranya yaitu modal sendiri, sumber dari luar atau utang, dan sumber dari proyek atau pembayaran *client owner* (Widhiawati, 2014).

Kontraktor perlu membuat rencana atau perkiraan pendanaan proyek. Bila terjadi ketidak sesuaian antara kenyataan dengan rencana tersebut, maka kontraktor perlu menyediakan dana sementara ataupun mengatur ulang pengeluaran proyek demi terjaganya kelangsungan proyek (Adimata, 2016). Pelaksanaan pembayaran dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah disepakati bersama antara kontraktor dan pemilik di dalam kontrak. Umumnya kontraktor menagih sejumlah dana secara periodik kepada pemilik dengan batas waktu pencairan dana yang telah ditetapkan. Dalam proses penagihan tersebut biasanya diperlukan persetujuan dari perwakilan pemilik di lapangan dulu (misalna konsultan/pengawas) atas permohonan pembayaran tersebut, sebelum akhirnya disetujui oleh pemilik sendiri (Afif, 2014). Dalam konteks proyek konstruksi, pembayaran termin adalah pembayaran atas jasa konstruksi bangunan sesuai kesepakatan pada saat akad yang dilakkan dengan bertahap. Hal ini sangat berefek pada modal kerja yang perlu disediakan oleh kontraktor (Ramadhani, dkk, 2018).

Menurut Diah (2019) Banyak kontraktor yang mengalami keterlambatan pembayaran yang tidak diketahui dan diprediksi sebelumnya. Hal ini menimbulkan masalah dan menghambat aktivitas pengerjaan proyek konstruksi sehingga berpengaruh pada waktu penyelesaian proyek yang telah ditetapkan sebelumnya. Keterlambatan tersebut bisa dari pengguna jasa ataupun dari penyedia jasa. Apabila keterlambatan berasal dari pengguna jasa, maka pengguna jasa berkewajiban membayarkan kerugian yang telah ditanggung oleh penyedia jasa. Sedangkan keterlambatan berasal dari penyedia jasa, maka penyedia jasa wajib membayar denda sesuai dengan kesepakatan awal.

Dalam dunia konstruksi keterlambatan pembayaran maupun tidak dibayarnya suatu kontrak menjadi risiko utama hubungan antara kontraktor dengan pemilik proyek (Afif, 2014). Permasalahan ini akan sangat berpengaruh pada kegiatan proyek, khususnya pada tahap konstruksi, dimana terdapat kegiatan produksi, pengiriman, pekerjaan sipil, instalasi dan juga testing. Hal ini tentunya membuat kontraktor rugi, oleh karena itu kontraktor perlu mengetahui tatacara pelaksanaan pembayaran proyek konstruksi gedung menurut hukum dan apakah sudah sesuai dilapangan tatacara pembayarannya dengan yang di hukum agar kelak dapat mengambil langkah-langkah antisipasi keterlambatan pembayaran dimasa mendatang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pernyataan diatas, diketahui bahwa banyak proyek yang terhenti karena mengalami masalah keuangan, hal ini tentunya berdampak terhadap kinerja kontraktor sebagai penyedia jasa. Oleh karena itu, melalui penelitian ini dirumuskan beberapa pertanyaan sebagai berikut ;

1. Bagaimana proses pelaksanaan pembayaran proyek konstruksi gedung menurut peraturan di lapangan.
2. Apakah sudah sesuai pelaksanaan pembayaran proyek konstruksi gedung menurut hukum dengan yang ada dilapangan.
3. Bagaimana cara mengantisipasi bila terjadinya keterlambatan pembayaran pada proyek konstruksi gedung oleh pemilik proyek kepada penyedia jasa atau kontraktor.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai berdasarkan rumusan masalah diatas adalah :

1. Mengevaluasi proses pelaksanaan pembayaran pada proyek konstruksi gedung di lapangan.
2. Mengidentifikasi faktor dan dampak keterlambatan pembayaran terhadap kelangsungan proyek konstruksi gedung dan dampaknya terhadap hubungan antara pemilik dan kontraktor.
3. Menganalisis praktik baik dan strategi untuk mengelola risiko keterlambatan pembayaran dalam proyek konstruksi gedung, termasuk penggunaan instrument keuangan atau perjanjian kontrak yang lebih baik serta membandingkan kebijakan dan regulasi pembayaran proyek konstruksi gedung di berbagai yurisdiksi untuk mengevaluasi efektivitas mereka dalam mengurangi keterlambatan pembayaran.

1.4 Batasan Masalah

Pada penelitian ini disusun berdasarkan pada pengamatan yang dilakukan di lapangan serta telah konsultasi dengan penyedia jasa atau kontraktor yang kualifikasi usahanya menengah sampai kecil pada proyek jasa konstruksi dan untuk jenis proyek konstruksi yang akan diteliti adalah proyek kecil dengan metode pemilihan pengadaan barang/jasa langsung (PL) kepada penyedia atau kontraktor dengan Dana APBD .

Penelitian ini tentang perbandingan pelaksanaan pembayaran proyek konstruksi gedung menurut hukum kontrak, menganalisis faktor-faktor penyebab keterlambatan pembayaran, menilai dampak dari keterlambatan pembayaran serta mengidentifikasi praktik terbaik dan strategi untuk mengelola risiko dari keterlambatan pembayaran.

Pada Penelitian ini akan dilakukan di 3 daerah yang ada di Sumatra Barat yaitu Kota Padang, Kota Pariaman dan Kota Padang Panjang, disetiap daerah akan di pilih sebanyak 4-5 narasumber yang telah berpengalaman di bidang konstruksi seperti PPK dan Kontraktor.