

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Suatu proyek konstruksi merupakan upaya yang mengerahkan sumber daya yang tersedia, yang diorganisasikan untuk mencapai tujuan, sasaran dan harapan penting tertentu serta harus diselesaikan dalam jangka waktu terbatas sesuai dengan kesepakatan (Bruni & Hazır, 2024). Pengembangan proyek konstruksi memiliki signifikansi yang besar dalam menggerakkan ekonomi suatu negara. Bagi pelaku bisnis di industri konstruksi, mencapai *profitabilitas* adalah hal yang sangat krusial. Pemilihan kontrak yang tepat akan menguntungkan *owner* dan kontraktor. Terdapat situasi dimana kontraktor, terutama ketika terlibat dalam proyek pemerintahan, diharuskan untuk menerima kontrak yang telah disusun oleh instansi pemerintah. Kontrak tersebut mengatur berbagai aspek, termasuk metode pembayaran, seperti pembayaran bulanan, termin, atau pembayaran sekaligus setelah pekerjaan selesai.

Aspek cara pembayaran sangat mempengaruhi modal kerja yang perlu disediakan oleh kontraktor. Adapun aspek cara pembayaran yang paling sering digunakan dalam dunia konstruksi adalah cara pembayaran bulanan dan pembayaran bertahap (termin). Setiap metode pembayaran memiliki pengaruh yang berbeda pada kesejahteraan finansial kontraktor. Pembayaran termin dengan uang muka 30% yang memiliki *profitabilitas* paling tinggi bagi kontraktor. Oleh karena itu, peran aliran kas (*cash flow*) menjadi sangat penting dalam pelaksanaan proyek. *Cash flow* dapat dioptimalkan dengan merencanakan di awal proyek sebelum mempergunakan dana pinjaman dari bank. Penting untuk menjaga keseimbangan antara arus masuk dan keluar uang. Tidak jarang, perusahaan konstruksi menghadapi kesulitan keuangan karena kurangnya pemahaman tentang manajemen keuangan. Kesulitan keuangan ini bisa berujung pada likuidasi perusahaan, yang berarti perusahaan gagal membayar hutangnya dan berpotensi menyebabkan kebangkrutan (Pradnyadari et al., 2024).

“bentuk pembayaran bulanan adalah prestasi pekerjaan kontraktor dihitung dan dibayar pada setiap bulan.” Lalu untuk bentuk pembayaran bertahap merupakan pembayaran yang dilakukan berdasarkan prestasi/kemajuan pekerjaan, besarnya prestasi pekerjaan akan dinyatakan pada bentuk persentase. Kemudian untuk seluruh

biaya yang akan dibayar kepada kontraktor yaitu ketika pekerjaan telah selesai seluruhnya serta diterima baik oleh pemilik proyek disebut sebagai cara pembayaran sekaligus.

Sistem cara pembayaran dari pengguna jasa kepada kontraktor pada kedua studi kasus ini adalah *monthly payment* dan *progress payment*, namun untuk cara pembayaran dari penyedia jasa (kontraktor) kepada sub-kontraktor dan pekerja pada kedua studi kasus ini adalah *progress payment*. Dalam dua jenis sistem pembayaran diatas terdapat dua studi kasus proyek yang berbeda, hal ini bertujuan untuk bisa mendapatkan penjelasan mengapa sistem pembayaran tersebut digunakan pada salah satu lingkungan. Dengan banyaknya tantangan dan perkembangan terkini, industri konstruksi telah dianggap sebagai sebuah industri yang berisiko.

Risiko tersebut mencakup risiko terhadap keterlambatan pekerjaan, perubahan pekerjaan sehingga nilai konstruksi membengkak serta metode dan pemakaian material yang tidak layak dengan spesifikasi karena beberapa faktor. Dibutuhkan koordinasi yang baik di antara berbagai pihak agar perencanaan dan pengerjaan proyek konstruksi dapat berjalan sebagaimana mestinya (Agung & Bagastyo, 2025)

Proyek konstruksi memerlukan *resource* (sumber daya) yaitu: Manusia (*Man*), Bahan bangunan (*Material*), Mesin/alat (*Machine*), Metode Pelaksanaan (*Method*), Uang (*Money*), Informasi (*Information*), dan Waktu (*Time*). Selain itu, ada 3 faktor penting dalam pelaksanaan konstruksi, yaitu Biaya, mutu dan waktu. Umumnya pelaksanaan proyek konstruksi dimulai dengan melakukan penyusunan rencana kerja yang akan digunakan yang nanti secara tidak langsung berpengaruh terhadap waktu dan pembiayaan yang akan dikeluarkan sampai dengan selesainya pekerjaan. Pengaturan waktu pelaksanaan dibarengi dengan sistem keuangan yang baik, akan meningkatkan *performance* yang baik bagi kontraktor (Sulistia & Agustina, 2023).

Sistem pembayaran atau cara pembayaran yang baik, secara tidak langsung akan berpengaruh terhadap perkembangan kemajuan proyek maupun keuntungan yang didapat oleh kontraktor. Kemampuan keuangan dari kontraktor akan menentukan lancar tidaknya pelaksanaan proyek konstruksi hingga dapat memenuhi target penjadwalan pelaksanaan konstruksi. Dimana *Profit* dari suatu proyek bagi kontraktor adalah dengan melakukan perhitungan selisih antara biaya RAB dengan biaya pelaksanaan (RAP) (Siregar & Ardiansyah, 2021).

Biaya konstruksi merupakan jumlah biaya yang diperlukan dalam suatu pelaksanaan proyek konstruksi yang bertujuan untuk memperoleh dan mengendalikan sumber daya yang dibutuhkan dari awal pelaksanaan hingga proyek konstruksi tersebut selesai sesuai rencana. Sumber daya yang dibutuhkan pada proyek konstruksi diantaranya berupa tenaga kerja, material, peralatan, modal dan metode. Pengendalian biaya pelaksanaan proyek merupakan suatu hal yang penting dan berpengaruh terhadap sistem *cash flow* kontraktor (Cahyadi et al., 2020).

Fokus pada proyek pembangunan gudang baja dalam penelitian ini, Gudang baja adalah bangunan yang dirancang untuk menyimpan barang, material, atau produk, yang biasanya dibangun dengan struktur baja karena kekuatan, daya tahan, dan efisiensinya.

Dalam proyek pembangunan gudang baja, sistem pembayaran termin dapat bervariasi berdasarkan kemajuan proyek. Misalnya: Uang Muka (Pembayaran awal untuk memulai proyek pembangunan), Pembayaran Berkala (Pembayaran berdasarkan pencapaian *milestone* tertentu (misalnya, penyelesaian pondasi, struktur atap, dll.)), Pembayaran akhir (Pembayaran setelah proyek selesai dan diserahterimakan).

Keterlambatan pembayaran termin dapat berdampak signifikan pada pekerjaan kontraktor dalam proyek konstruksi. Keterlambatan pembayaran dapat menyebabkan keterlambatan fisik dalam proyek karena pembayaran seharusnya dapat digunakan untuk kemajuan fisik pekerjaan. Keterlambatan pembayaran biasanya disebabkan oleh pengelolaan arus kas yang buruk dan tidak sesuai kesepakatan antara pemilik proyek dan kontraktor (Suniarta et al., 2023).

Dampak pada *cash flow* dengan sistem pembayaran yang baik dapat membantu kontraktor dalam mengelola *cash flow*, memastikan bahwa dana tersedia untuk membayar tenaga kerja dan material. Apabila keterlambatan dalam pembayaran dari pemilik proyek dapat mempengaruhi kelancaran proyek dan *profitabilitas* kontraktor.

Dalam suatu proyek konstruksi, anggaran biaya memiliki peran penting dalam pelaksanaan proyek. Maka dari itu anggaran biaya suatu proyek perlu diperhitungkan dengan seksama sehingga mampu menaikkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan suatu proyek konstruksi. Untuk membantu perhitungan anggaran biaya yang efisien dan efektif maka diperlukan suatu pedoman dasar dengan menggunakan analisa biaya dalam proyek konstruksi atau disebut dengan Analisa Harga Satuan Pekerjaan. Analisa

harga satuan pekerjaan ini dipengaruhi oleh nilai indeks atau koefisien agar mendapatkan analisis harga satuan pada pekerjaan tertentu, nilai indeks atau koefisien bisa diperoleh melalui berbagai metode Analisa harga satuan pekerjaan. Dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi, biaya merupakan faktor yang tidak dapat dihindari dan faktor ini memegang peranan penting mulai dari tahap perencanaan hingga penyelesaian proyek (Pitaloka & Rivai, 2020).

Analisis bahan untuk suatu pekerjaan melibatkan penentuan jumlah atau volume bahan yang diperlukan dan evaluasi biaya yang terkait. Di sisi lain, analisis tenaga kerja untuk suatu pekerjaan melibatkan estimasi jumlah tenaga kerja yang diperlukan dan evaluasi biaya terkait (Adristi & Sucipto, 2024).

Salah satu tujuan utama kontraktor dalam proyek adalah untuk mendapatkan keuntungan yang besar. Tujuan ini perlu diimbangi dengan ketersediaan sumber daya finansial yang memadai. Untuk memastikan ketersediaan sumber daya finansial dengan baik, perlu dilakukan perencanaan *cash flow* yang optimal untuk mendapatkan keuntungan maksimal dengan cara melakukan pengendalian biaya proyek secara efektif (Muzandry & Wardhana, 2024).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana variasi pembayaran *Monthly Certificate* mempengaruhi *profitabilitas* optimal dalam proyek konstruksi?
2. Bagaimana variasi pembayaran termin progres 10% (DP), 30%, 70%, 100% mempengaruhi *profitabilitas* optimal dalam proyek konstruksi?
3. Bagaimana hasil analisa kelayakan dan *profitabilitas* optimal dari analisis alternatif antara penggunaan variasi pembayaran *Monthly Certificate* dan termin progres?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mendapatkan hasil *cash flow* optimal pada proyek konstruksi yang dihasilkan dari variasi pembayaran *Monthly Certificate* dan termin progres.
2. Mengidentifikasi sistem pembayaran yang paling efektif untuk proyek konstruksi.
3. Menganalisis alternatif antara penggunaan pembayaran *Monthly Certificate* dan Termin progres terhadap tingkat keuntungan yang diperoleh dalam proyek konstruksi.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui Hasil *Cash flow* pada proyek konstruksi yang dihasilkan dari variasi pembayaran *Monthly Certificate* dan termin progres.
2. Memberikan wawasan tentang bagaimana pembayaran *Monthly Certificate* dapat dioptimalkan untuk meningkatkan keuntungan proyek.
3. Menambah literatur yang ada mengenai pengaruh sistem pembayaran berbasis *Monthly Certificate* dan termin progres dalam proyek konstruksi, khususnya dalam konteks pembangunan gudang baja.

1.5 Batasan Masalah

Untuk memfokuskan penelitian, perlu dilakukan adanya pembatasan agar pembahasan tidak keluar dari konteks topik yang akan dibahas. Dibawah ini merupakan beberapa batasan dalam pembahasan Tugas Akhir ini, yaitu :

1. Penelitian ini hanya fokus pada proyek pembangunan gudang baja di proyek pembangunan gudang baja pabrik cat di sidoarjo dan tidak akan mencakup jenis proyek konstruksi lainnya.
2. Penelitian ini akan membahas variasi sistem pembayaran *Monthly Certificate* dan termin progres.
3. Penelitian ini akan fokus pada analisis tingkat keuntungan dari sudut pandang variasi pembayaran *Monthly certificate* dan Termin Progres.

1.6 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di proyek pembangunan gudang melati pabrik cat yang ada di Sidoarjo, terletak di daerah Buduran, Sidoarjo, Jawa Timur, yang disajikan pada gambar dibawah ini.



Gambar 1.1 Lokasi Penelitian
(Sumber: Google Earth)