

SKRIPSI

**ANALISIS PENGARUH KETERLAMBATAN PEMBAYARAN PROYEK
KONSTRUKSI DARI OWNER KEPADA KONTRAKTOR PADA PROYEK
PEMBANGUNAN GEDUNG DI KOTA JAKARTA**



MELVIN DARREN FERDINAND

NPM : 6101901114

PEMBIMBING : Dr. Felix Hidayat, S. T., M. T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS TEKNIK

PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL

(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)

BANDUNG

JULI 2023

SKRIPSI

**ANALISIS PENGARUH KETERLAMBATAN PEMBAYARAN PROYEK
KONSTRUKSI DARI OWNER KEPADA KONTRAKTOR PADA PROYEK
PEMBANGUNAN GEDUNG DI KOTA JAKARTA**



MELVIN DARREN FERDINAND

NPM : 6101901114

PEMBIMBING : Dr. Felix Hidayat, S. T., M. T. -----

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN FAKULTAS
TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)
BANDUNG
JULI 2023**

SKRIPSI

ANALISIS PENGARUH KETERLAMBATAN PEMBAYARAN PROYEK KONSTRUKSI DARI OWNER KEPADA KONTRAKTOR PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG DI KOTA JAKARTA



MELVIN DARREN FERDINAND
NPM : 6101901114

PEMBIMBING : Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

PENGUJI 1 : Dr.-Ing. Habil. Ir. Andreas Wibowo

PENGUJI 2 : Ir. Theresita Herni Setiawan, M. T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGANFAKULTAS
TEKNIK
PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)
BANDUNG
2023**

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : MELVIN DARREN FERDINAND

Tempat, tanggal lahir : Palembang, 3 Desember 2001

NPM : 6101901114

Judul skripsi : **ANALISIS PENGARUH KETERLAMBATAN
PEMBAYARAN PROYEK KONSTRUKSI DARI
OWNER KEPADA KONTRAKTOR PADA PROYEK
PEMBANGUNAN GEDUNG DI KOTA JAKARTA**

Dengan ini, Saya menyatakan bahwa karya tulis merupakan hasil karya tulis sendiri dan bebas plagiat. Adapun kutipan yang tertuang Sebagian atau seluruh bagian pada karya tulis ini yang merupakan karya orang lain telah selayaknya dikutip, disadur, atau ditafsir dan dengan jelas melampirkan sumbernya. Bahwa tindakan melanggar hak cipta yaitu plagiat merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah ini dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

(Kutipan pasal 25 ayat 2 UU no. 20 tahun 2003)

Bandung, 25 Juli 2023

A handwritten signature in black ink is positioned to the left of a square QR code. The QR code is pink and white, with the text 'MELVIN 10000' visible in the center.

Melvin Darren Ferdinand

ANALISIS PENGARUH KETERLAMBATAN PEMBAYARAN PROYEK KONSTRUKSI DARI OWNER KEPADA KONTRAKTOR PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG DI KOTA JAKARTA

Melvin Darren Ferdinand

NPM: 6101901114

Pembimbing : Dr. Felix Hidayat, S. T., M. T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK**

PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK SIPIL

(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)

**BANDUNG
JULI 2023**

ABSTRAK

Kota Jakarta merupakan Ibukota Indonesia yang terletak di Pulau Jawa. Sebagai pusat dari politik, ekonomi, dan budaya negara, Jakarta mengalami perkembangan pesat dalam beberapa waktu akhir ini. Seiring berkembangnya berbagai aspek, pembangunan gedung di Jakarta telah menjadi peristiwa yang meningkat. Seiring dalam melaksanakan pembangunan tersebut, Kontraktor yang telah ditunjuk oleh *Owner* berkemungkinan untuk mengalami suatu masalah. Keterlambatan pembayaran merupakan masalah yang sering menjadi kasus utama dalam dunia konstruksi. Sehingga dalam penelitian ini akan mengevaluasi tentang faktor, dampak, dan solusi keterlambatan pembayaran. Metode yang digunakan adalah metode analisa kualitatif dan kuantitatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa keterlambatan pembayaran gedung di Kota Jakarta dominan disebabkan oleh kebijakan finansial, berdampak kepada kepuasan *Owner* yang menurun, dan solusi yang ditawarkan adalah standar kerja harus diperhatikan demi kelangsungan proyek.

Kata Kunci: keterlambatan pembayaran, faktor, dampak, solusi.

ANALYSIS OF THE EFFECT OF DELAY IN PAYMENT OF CONSTRUCTION PROJECTS FROM OWNER TO CONTRACTORS IN BUILDING PROJECTS IN JAKARTA CITY

**Melvin Darren Ferdinand
NPM: 6101901114**

Advisor: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY FACULTY OF ENGINEERING
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING BACHELOR PROGRAM
(Accredited by SK BAN-PT Nomor: 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)**

**BANDUNG
JULI 2023**

ABSTRACT

The city of Jakarta is the capital of Indonesia which is located on the island of Java. As the center of the country's politics, economy and culture, Jakarta has experienced rapid development in recent times. As various aspects develop, building construction in Jakarta has become a rising event. Along with carrying out the construction, the Contractor who has been appointed by the Owner is likely to experience a problem. Late payment is a problem that is often the main case in the world of construction. So that in this study will evaluate the factors, impacts, and solutions of late payments. The method used is a method of qualitative and quantitative analysis. The results of the analysis show that delays in payment for buildings in the City of Jakarta are predominantly caused by financial policies, which have an impact on decreasing Owner satisfaction, and the solution offered is that work standards must be considered for the continuity of the project.

Keywords: late payment, factor, impact, solution.

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat-Nya telah memberikan kesempatan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Pengaruh Keterlambatan Pembayaran Proyek Konstruksi dari *Owner* kepada Kontraktor pada Proyek Pembangunan Gedung di Kota Jakarta”. Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk kelulusan Program Sarjana Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Dalam masa penyusunan skripsi ini penulis menghadapi banyak hambatan. Penulis telah dibantu oleh berbagai pihak yang turut membantu serta membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Sehingga penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu, terutama kepada:

1. Bapak Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingannya dalam menyusun skripsi.
2. Dosen-dosen MPK yang memberikan saran dan kritik pada saat seminar judul dan seminar isi.
3. Bapak Robert dan Bapak David sebagai narasumber yang telah memberikan jawaban untuk validasi pertanyaan.
4. Ricky Sucipto yang membantu dan mendukung penulis selama penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna maka dari itu untuk dapat mengembangkan skripsi ini menjadi lebih baik lagi, saran dan kritik menjadi sesuatu yang berharga. Melalui skripsi ini, penulis berharap banyak orang yang dapat memperoleh manfaat saat membacanya.

Bandung, Juli 2023



Melvin Darren Ferdinand

6101901114

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Inti Permasalahan	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Pembatasan Masalah	2
1.5 Metode Penelitian	3
1.6 Sistematika Penulisan	3
BAB 2 LANDASAN TEORI.....	5
2.1 Proyek Konstruksi.....	5
2.2 Sistem Pembayaran.....	6
2.3 Kontrak.....	6
2.4 Jenis Kontrak.....	6
2.5 Keterlambatan Pembayaran	7
2.6 Variabel Keterlambatan Proyek Menurut Beberapa Peneliti	8
2.6.1 Compensable Delay	8
2.6.2 Non Excusable Delays	9
2.6.3 Excusable Delays	10
2.7 Tinjauan Jurnal.....	11

2.7.1 Mitigating Payment Problems in the Construction Industry through Analysis of Construction Payment Disputes (Thanuja Ramachandra and James Olabode Bamidele Rotimi, 2015).	11
2.7.2 Analisis Faktor Keterlambatan Pembayaran Kontraktor kepada Subkontraktor pada Proyek Gedung Bertingkat (Nurul dan Sarwono)	12
2.7.3 Financial Causes Delay in Construction of Building Projects: a Case Study in Pakistan (Fazal Ali Shaikh, 2020)	15
2.7.4 Investigasi Pengaruh Keterlambatan Pembayaran Proyek Konstruksi dari Owner kepada Kontraktor (Jati Utomo, Arif Hidayat, Moammar Zachari, dan Satria Sentik, 2022).....	17
2.7.5 Analisis Faktor Keterlambatan Proyek Terhadap Pembengkakan Biaya Proyek Bangunan Gedung di Surakarta (Bayu Adi Nugroho, 2012).....	20
2.7.6 Late payment to subcontractors in the construction industry (Sam Bolton)	22
2.7.7 Studi Mengenai Keterlambatan Pembayaran dari Pemilik Proyek kepada Kontraktor, Studi Kasus: Proyek Pembangunan Gedung Rawat Jalan Terpadu RS. Panti Wilasa Citarum Semarang (Afif Abdullah).	23
2.7.8 Effects of Delayed Payment of Contractors on Construction Project (Olusegun Emmanuel Akinsiku and Oluwaseyi Modupe Ajay, 2016).....	23
2.7.9 Financial-related causes contributing to project delays (Hamzah Abdul Rahman, 2009)	25
2.7.10 Delay in payment effects on productivity of small and medium construction companies in Oman: exploration and ranking (Mubarak Al Alawi, 2021).....	27
BAB 3 METODE PENELITIAN	30
3.1 Latar Belakang Masalah.....	31
3.2 Pengumpulan Data	31
3.3 Analisis Data	31

3.4 Kesimpulan dan Saran	32
BAB 4 ANALISA DAN PEMBAHASAN.....	33
4.1 Pengolahan Data Kuisisioner.....	33
4.1.1 Pengolahan Faktor.....	33
4.1.2 Pengolahan Dampak	39
4.1.3 Ekstraksi Faktor	42
4.1.4 Ekstraksi Dampak	43
4.1.5 Daftar Faktor	44
4.1.6 Daftar Dampak	45
4.1.7 Pengelompokkan Faktor	46
4.1.8 Pengelompokkan Dampak	47
4.1.9 Wawancara Validasi.....	49
4.2 Hasil Kuisisioner	51
4.2.1 Profil Responden.....	51
4.2.2 Analisa Penemuan Data	53
4.2.2.1 Analisa Faktor.....	53
4.2.2.2 Analisa Dampak.....	53
4.2.2.3 Analisa Solusi	55
4.2.2.4 Analisa Total	56
4.2.3 Analisis Perbandingan Masalah	59
BAB 5 DASAR TEORI	60
5.1 Kesimpulan	60
5.2 Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN 1 VALIDASI.....	62
LAMPIRAN 2 Transkrip Wawancara Pertama Pak David.....	63

LAMPIRAN 3 Transkrip Wawancara Pertama Pak Robert	65
LAMPIRAN 4 Pertanyaan Kuisisioner	69
LAMPIRAN 5 Hasil Kuisisioner.....	90
LAMPIRAN 6 Pengolahan Hasil.....	92
LAMPIRAN 7 Validasi Kedua	93



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Durasi Pembayaran Subkontraktor sesuai FIDIC.....	8
Gambar 3.1 Diagram Alir.....	30
Gambar 4.1 Jenis Kelamin	51
Gambar 4.2 Jenis Proyek Yang Dikerjakan	51
Gambar 4.3 Jabatan di dalam proyek	52
Gambar 4.4 Pengalaman Kerja.....	52



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Faktor-Faktor yang Menyebabkan Keterlambatan Proyek	10
Tabel 2.2 Faktor-Faktor yang Menyebabkan Keterlambatan Proyek (lanjutan) ...	11
Tabel 4.1 Ekstraksi Faktor	42
Tabel 4.2 Ekstraksi Dampak	43
Tabel 4.3 Pertanyaan Validasi	49
Tabel 4.4 Analisa Faktor Dari Owner dengan Metode RII	53
Tabel 4.5 Analisa Dampak Dari Segi Biaya dengan Metode RII	54
Tabel 4.6 Analisa Dampak Dari Segi Mutu dengan Metode RII	54
Tabel 4.7 Analisa Dampak Dari Segi Waktu dengan Metode RII	54
Tabel 4.8 Analisa Solusi Preventif dengan Metode RII	55
Tabel 4.9 Analisa Solusi Kuratif Mutu dengan Metode RII	55
Tabel 4.10 Analisa Faktor Metode RII	56
Tabel 4.11 Analisa Dampak Metode RII	57
Tabel 4.12 Analisa Solusi Metode RII	58

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 VALIDASI.....	62
LAMPIRAN 2 Transkrip Wawancara Pertama Pak David.....	63
LAMPIRAN 3 Transkrip Wawancara Pertama Pak Robert	65
LAMPIRAN 4 Pertanyaan Kuisisioner	69
LAMPIRAN 5 Hasil Kuisisioner.....	90
LAMPIRAN 6 Pengolahan Hasil.....	92
LAMPIRAN 7 Validasi Kedua	93



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan populasi terbanyak ke-4 di dunia pada saat ini. Dari hasil pendataan Badan Pusat Statistik (BPS) pada pertengahan 2022, saat ini penduduk Indonesia telah tercatat sebanyak 275,77 juta jiwa dengan laju peningkatan sebesar 1,13% (Badan Pusat Statistik, Sensus Penduduk 2022). Dengan adanya pertumbuhan pesat, dibutuhkan pula kebutuhan pembangunan pada sektor infrastruktur. Hal ini berpotensi meningkatkan kontrak kerja oleh kontraktor terhadap owner.

Kontrak adalah suatu kesepakatan tertulis antara owner dengan penyedia jasa. Kontrak mengikat kesepakatan tersebut dari segi teknis, komersial, dan hukum. Dengan adanya pembangunan infrastruktur yang meningkat dan kontrak yang telah disepakati, seringkali terdapat potensi konflik antara owner dan kontraktor. Konflik tersebut dapat menimbulkan dampak yang tidak diinginkan bagi kedua pihak.

Dampak yang tidak diinginkan tersebut akan memperlambat tujuan pembangunan suatu proyek. Penyebab konflik dapat berasal dari owner maupun kontraktor. Kesalahan yang sering kontraktor lakukan adalah dalam memilih jenis kontrak, yaitu jenis kontrak lump-sum, dan melakukan pembayaran sesuai presentase progress tanpa mendapat uang muka. Penyebab utama dari sisi kontraktor adalah adanya kesalahan pengerjaan yang tidak segera diperbaiki sehingga menghambat progress pengerjaan. Hal lain yang mencetuskan konflik adalah keterlambatan dalam pengiriman material penting atau peralatan kritis sehingga terjadi penundaan proyek secara signifikan. Dari sisi owner, kesalahan yang sering dilakukan adalah menambahkan pekerjaan yang seharusnya tidak diberikan kepada kontraktor. Perselisihan antara kontraktor dan owner juga merupakan salah satu penyebab utama dalam keterlambatan pembayaran dari sisi owner. Oleh karena itu, hal ini dapat menghambat progress pengerjaan konstruksi yang menghalangi tercapainya tujuan pembangunan.

Dari konflik yang seringkali ditemui, maka peneliti tertarik untuk meneliti dan mengidentifikasi pengaruh keterlambatan pembayaran proyek konstruksi dari owner kepada kontraktor. Hal ini dilakukan demi mengurangi potensi timbulnya permasalahan late payment sehingga tercipta kelancaran kegiatan proyek pembangunan di daerah Ibukota Jakarta maupun kota lain.

1.2 Inti Permasalahan

Inti permasalahan dari analisis ini adalah untuk mengetahui penyebab, dampak, dan solusi yang tepat terhadap keterlambatan pembayaran proyek konstruksi dari owner kepada kontraktor pada proyek pembangunan di Kota Jakarta.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui penyebab keterlambatan pembayaran yang terjadi diantara owner dan kontraktor.
2. Mengetahui dampak yang terjadi pada pembangunan proyek di Kota Jakarta akibat keterlambatan pembayaran.
3. Mengetahui solusi yang tepat untuk menghadapi keterlambatan pembayaran sehingga masalah tersebut dapat diatasi.

1.4 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Proyek Gedung yang digunakan sebagai sampel adalah gedung yang memiliki minimal 5 Lantai
2. Proyek Gedung yang digunakan sebagai sampel adalah gedung yang berlokasi di daerah Ibukota Jakarta

3. Responden kuisioner yang digunakan adalah pekerja di proyek gedung yang memiliki jabatan minimal project manager dan memiliki pengalaman minimal 10 tahun.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Studi Literatur

Metode ini adalah metode yang mengumpulkan data dan informasi yang dibutuhkan sebagai rujukan sebelum melakukan kuisioner.

2. Kuisioner

Kuisioner merupakan metode pengumpulan data dengan cara melakukan penyebaran kuisioner kepada orang yang bersangkutan.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian adalah:

BAB 1 Pendahuluan

Bab ini membahas tentang latar belakang masalah, inti permasalahan, tujuan penelitian, pembatasan masalah, metode penelitian, sistematika penulisan dan tahapan penelitian.

BAB 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini membahas tentang landasan dan dasar-dasar teori yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini.

BAB 3 Persiapan dan Pelaksanaan Pengujian

Bab ini membahas tentang persiapan, pelaksanaan pengujian serta mengevaluasi hasil pengujian yang dilakukan.

BAB 4 Analisis Hasil Pengujian

Bab ini membahas tentang hasil analisis dari data pengujian yang telah didapatkan sebelumnya serta membandingkan hasil uji sesuai kebutuhan.

BAB 5 Kesimpulan dan Saran

Bab ini membahas tentang kesimpulan yang didapatkan dari analisis kuisisioner serta saran yang diberikan pada pembaca atau penguji selanjutnya.

