



Pembayaran Retensi sebagai Jaminan Pemeliharaan Proyek

Gusman Simon^{1*}

¹Department of Industrial Engineering, Pelita Bangsa University, Jl. Inspeksi Kalimalang Tegal Danas Cikarang-Bekasi, Indonesia

Korespondensi email: gusman.s@pelitabangsa.ac.id

Abstraksi

Retention is part of the cash inflow payment component for the project. Its role is to ensure the execution of work following the agreement. Retention has the effect of reducing cash inflows during construction and delaying it until the retention release schedule. This study aims to describe and evaluate the effect of retention on cash inflows. Primary data collection is in the form of project internal documents from construction service providers. The construction period lasts 14 months, the maintenance period lasts 1 year and the incoming cash from releasing retention money takes place in the 27th month. From the analysis and discussion of the data, it was found that the construction implementation was going well where there were no delays in the maintenance period and delays in the retention release schedule. From the results of the study, it is recommended that construction service providers maximize the invoice collection period to increase project cash inflows.

Keywords: Cash Inflows, Maintenance Bond, Retained

I. Pendahuluan

Retensi menjadi salah satu komponen pembayaran yang dinyatakan di dalam perjanjian konstruksi. Retensi dibayar setelah Pemberi Kerja puas terhadap hasil pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia Jasa konstruksi.

Al-Shihabi menyebutkan pendapat Elazouni dan Metwally tahun 2005 tentang retensi yang menjadi salah satu faktor yang memaksa Penyedia Jasa konstruksi mengandalkan sumber daya keuangan eksternal [6].

Permasalahan arus kas masuk dan keluar yang tidak seimbang pada setiap periode proyek, diakibatkan terutama karena retensi, dimana Pemberi Kerja menahan uang tersebut untuk

memastikan pelaksanaan proyek berjalan dengan baik [7].

Menurut Cui dkk tahun 2010, retensi menjadi salah satu masalah keuangan yang perlu direncanakan dan dikendalikan oleh Penyedia Jasa konstruksi bagi keberhasilan proyek. Pembayaran kemajuan bulanan oleh Pemberi Kerja akan kurang dari nilai tagihan dikarenakan retensi [9].

Penelitian Maulana tahun 2020 tentang analisis kepuasan pelanggan terhadap kinerja manajemen proyek, salah satu variabelnya yakni variabel manajemen mutu didapatkan tingkat kesesuaian sebesar 90,91%, dimana skor gap antara tingkat kepentingan dan tingkat kepuasan dari Pemilik Proyek sebesar -14. Pemilik proyek memiliki harapan bahwa pekerjaan konstruksi dapat

diselesaikan sesuai dengan mutu yang ditentukan [5].

Penelitian lainnya oleh Al-Jabbar tentang kajian kepuasan pemilik proyek berdasarkan kualitas jasa kontraktor didapatkan bahwa didalam variabel jaminan meliputi salah satunya ialah pelaksanaan pemeliharaan bangunan dengan baik oleh Penyedia Jasa konstruksi selama masa pemeliharaan. Variabel lainnya yaitu daya tanggap meliputi salah satunya ialah kecepatan Penyedia Jasa konstruksi untuk menangani keluhan Pemilik proyek selama masa pemeliharaan. Variabel jaminan ini memperoleh skor tingkat kepuasan yang paling tinggi dan variabel daya tanggap memperoleh skor tingkat kepuasan peringkat ke-2 dibawah variabel jaminan [2].

Ketika memperhatikan perjanjian konstruksi yang perlu ditekankan salah satunya ialah tentang ketentuan pembayaran kepada Penyedia Jasa konstruksi. Diantaranya tentang tahapan pembayaran, penilaian kemajuan pekerjaan, jangka waktu pembayaran, jumlah pembayaran yang ditahan pada setiap tahap (retensi) dan denda [8]. Jika retensi akan dinyatakan di dalam perjanjian konstruksi, maka Penyedia Jasa perlu mempertimbangkan bagaimana retensi memberikan pengaruh terhadap kondisi finansial bagi proyek tersebut.

Berdasarkan ketentuan retensi tersebut dapat diidentifikasi bagaimana praktik pembayaran retensi pada suatu proyek konstruksi dan dampaknya bagi arus kas masuk proyek tersebut.

Beberapa literatur yang relevan terhadap retensi banyak dijumpai pada penelitian tentang arus kas proyek. Hal ini menjadi lumrah karena retensi

memberikan pengaruh secara langsung terhadap arus kas masuk bagi proyek yang dikerjakan.

Jika Pemberi Kerja memberikan uang muka dan tidak menahan retensi apapun, Penyedia Jasa konstruksi masih harus membiayai proyek karena adanya jeda waktu pembayaran dari Pemberi Kerja [7]. Retensi tidak hanya berlaku sebagai jaminan pemeliharaan. Bentuk lainnya dari retensi dalam dunia konstruksi bisa sebagai pengembalian uang muka. Jika Pemberi Kerja memberikan uang muka di awal proyek dan memberlakukan retensi bagi uang muka tersebut, maka terdapat pemotongan pembayaran kemajuan pekerjaan berikutnya dalam persentase tertentu untuk melunasi uang muka yang telah diterima oleh Penyedia Jasa konstruksi.

Beban lainnya dalam hal biaya bagi Penyedia Jasa konstruksi ialah jika nilai retensi lebih besar daripada keuntungan yang didapatkan [7].

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode deskriptif yang memaparkan bagaimana praktik pada salah satu proyek yang dijalankan oleh Penyedia Jasa konstruksi menggunakan konsep retensi ini.

Manfaat dari bahasan ini memberikan wawasan konsep dan praktik bagaimana retensi mempengaruhi kas masuk proyek. Besaran nilai retensi dan jangka waktu pembayaran dapat menjadi pertimbangan bagi Penyedia Jasa konstruksi dalam melakukan perencanaan keuangan proyek.

II. Tinjauan Pustaka

Pengertian Retensi

Uang retensi dalam pekerjaan konstruksi dapat diartikan sebagai akumulasi uang retensi yang ditahan oleh Pemberi Kerja, yang akan dikeluarkan nantinya kepada Penyedia Jasa berdasarkan ketentuan pelepasan uang retensi di perjanjian konstruksi [1].

Retensi merupakan jumlah yang dipotong dari pembayaran kemajuan pekerjaan untuk menjamin proyek diselesaikan dengan tepat waktu [9].

Kegunaan retensi

Berdasarkan pasal 53 retensi digunakan sebagai jaminan pemeliharaan konstruksi maupun jaminan pemeliharaan lainnya [4].

Berdasarkan lampiran peraturan, retensi digunakan sebagai salah satu alternatif penggantian atas biaya perbaikan cacat mutu yang menjadi kewajiban Penyedia Jasa konstruksi. Jika Penyedia Jasa konstruksi tidak melakukan perbaikan cacat mutu sesuai ketentuan, maka Pemberi Kerja dapat memotong atau tidak membayar uang retensi berdasarkan nilai klaim biaya perbaikan. Jika terjadi pemutusan perjanjian karena kesalahan Penyedia Jasa, Pemberi Kerja dapat menahan uang retensi dan menggunakannya untuk biaya perbaikan atau pemeliharaan. Pemberi Kerja juga dapat menahan uang retensi jika Penyedia Jasa konstruksi tidak menyediakan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan [3].

Al-Shihabi menyebutkan pendapat Park dkk tahun 2005 tentang retensi, bahwa penahanan sebagian dari pembayaran

dilakukan untuk menjamin pekerjaan Penyedia Jasa konstruksi [6].

Besaran nilai retensi

Berdasarkan pasal 53 nilai retensi sebesar 5% [4].

Berdasarkan lampiran peraturan, nilai retensi sebesar 5% dari harga perjanjian. Hal ini dapat diganti dengan yang lainnya berupa Penyedia Jasa menyerahkan Jaminan Pemeliharaan senilai 5% dari harga perjanjian [3].

Besaran nilai retensi bisa bervariasi, Pemberi Kerja umumnya menahan 10% dari nilai pekerjaan yang diselesaikan pada setiap pembayaran sampai dengan jumlah yang dipotong mencapai 5% dari jumlah harga perjanjian [9].

Pelepasan uang retensi

Berdasarkan pasal 35, uang retensi diserahkan kepada Penyedia Jasa konstruksi pada serah terima pekerjaan pertama (*provisional hand over*) [4].

Pelepasan uang retensi dari Pemberi Kerja kepada Penyedia Jasa konstruksi dilakukan setelah penerbitan sertifikat serah terima pertama untuk separuh nilai retensi, dan setelah berakhirnya periode pemberitahuan cacat untuk paruh kedua nilai retensi tersebut. Jika terdapat pekerjaan yang masih harus dilaksanakan setelah serah terima berdasarkan klausul setelah serah terima, maka pengesahan pelepasan uang retensi dapat ditahan sampai pekerjaan tersebut dilaksanakan [1].

Pemberi Kerja akan membayarkan uang retensi yang telah ditahan kepada Penyedia Jasa konstruksi setelah proyek akhirnya diterima [9].

Penyedia Jasa konstruksi akan menerima semua jumlah pembayaran

yang ditahan pada pembayaran faktur terakhir. Al-Shihabi menyebutkan pendapat Park dkk tahun 2005 tentang retensi biasanya dibayar pada akhir proyek [6].

III. Metodologi

Metode penelitian yang dilakukan pada penelitian ini berupa jenis penelitian deskriptif dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran praktik pembayaran retensi dan menganalisis pengaruhnya terhadap kas masuk proyek. Penelitian ini dilakukan pada sebuah proyek yang dilakukan oleh Penyedia Jasa konstruksi.

Pengumpulan data dilakukan secara primer dan sekunder. Data primer berupa data yang dikumpulkan oleh penulis secara langsung berupa dokumen proyek yang berkaitan dengan tujuan penelitian ini. Data sekunder berupa gambaran umum tentang retensi dan prosesnya dari literatur eksternal berupa referensi publikasi, peraturan dan jurnal yang dapat menunjang penelitian ini. Data yang dikumpulkan kemudian akan disusun ulang sesuai kepentingan penelitian, diolah secara kuantitatif dan dianalisis untuk mendapatkan suatu kesimpulan.

Data primer yang dikumpulkan berupa dokumen perjanjian konstruksi antara Pemberi Kerja dan Penyedia Jasa untuk proyek tersebut, daftar tagihan pembayaran kepada Pemberi Kerja dan laporan proyek yang bersangkutan. Data yang telah dikumpulkan, akan dilakukan analisis untuk mendapatkan kesimpulan tentang status pembayaran dari Pemberi Kerja.

IV. Hasil dan Pembahasan

Proyek ini dikerjakan oleh Penyedia Jasa konstruksi yang memiliki sertifikat

badan usaha sebagai pelaksana konstruksi dengan kualifikasi besar. Pemberi Kerja dan Penyedia Jasa konstruksi merupakan perusahaan swasta. Proyek tersebut melakukan pekerjaan pembangunan infrastruktur di suatu kawasan industri. Secara garis besar volume proyek tersebut meliputi:

- Pekerjaan jalan > 18.100 m².
- Pekerjaan saluran > 3.400 m.
- Pekerjaan pasokan air > 3.500 m.
- Pekerjaan pembuangan air > 2.700 m.
- Pekerjaan lubang saluran, pemasangan kabel dan tiang lampu.

Perjanjian konstruksi yang ditandatangani oleh Pemberi Kerja dan Penyedia Jasa pada proyek ini, yang berhubungan dengan ketentuan pembayaran mencantumkan berikut ini:

- Pembayaran kemajuan pekerjaan sebesar 95% dari harga perjanjian akan dibayarkan setiap bulan.
- Uang retensi sebesar 5% dari harga perjanjian akan dibayarkan setelah 1 tahun masa pemeliharaan berakhir.
- Pembayaran dilakukan paling lambat 3 minggu setelah dokumen diterima dan disetujui oleh Pemberi Kerja. Salah satu dokumen yang menjadi persyaratan yakni berita acara serah terima pekerjaan yang menunjukkan persentase penyelesaian bulanan.
- Perwakilan Pemberi Kerja adalah pihak yang berwenang untuk menentukan ukuran kemajuan pekerjaan termasuk persentasenya, kesesuaian dan kualitas pelaksanaan pekerjaan.
- Selama pelaksanaan pekerjaan, perwakilan Pemberi Kerja akan mengawasi kemajuan pekerjaan dan menyusun laporan pencapaian pada

setiap tahap pekerjaan dalam prosentase kemajuan bulanan.

- Setiap pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia Jasa konstruksi akan diperiksa sesuai dengan perjanjian, jika terdapat hal-hal yang harus diperbaiki, perwakilan Pemberi Kerja akan memberitahukannya dan Penyedia Jasa konstruksi wajib segera memperbaikinya.
- Masa pemeliharaan terhitung 1 tahun sejak diterbitkan berita acara serah terima pekerjaan dari Penyedia Jasa kepada Pemberi Kerja.
- Selama masa pemeliharaan Pemberi Kerja dapat mengoperasikan hasil penyelesaian pekerjaan. Hal ini juga dimaksudkan untuk menguji kualitas pekerjaan pada proyek ini.
- Jika kontraktor gagal memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian konstruksi, dari sekian sanksi dan denda berdasarkan kriteria yang disepakati, salah satunya Pemberi Kerja dapat mengakhiri pekerjaan pada proyek ini, kemudian tidak mengembalikan uang retensi.

Dari laporan bulanan internal yang telah dikeluarkan oleh Departemen Proyek dan status penagihan proyek berjalan terakhir yang telah dikeluarkan oleh Departemen Keuangan pada Penyedia Jasa tersebut, disusun jadwal aktual kemajuan pekerjaan dan pembayaran tagihan seperti yang ditunjukkan pada tabel 1.

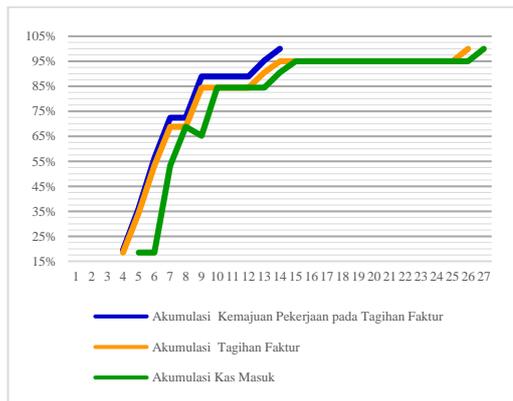
Tabel 1 Jadwal Aktual Kemajuan Pekerjaan dan Pembayaran Tagihan

Bulan	Kemajuan Pekerjaan pada Tagihan Faktur	Tagihan Faktur	Kas Masuk
4	19.44%	18.47%	
5	16.61%	15.78%	18.47%
6	20.04%	19.03%	
7	16.36%	15.54%	34.81%
8			15.54%
9	20.34%	19.33%	
10			19.33%
11			
12			
13	6.34%	6.03%	
14	4.75%	4.51%	6.03%
15			4.51%
26		5.00%	
27			5.00%

Setiap nilai tagihan faktur yang akan ditagihkan kepada Pemberi Kerja (selain faktur terakhir) dikurangi 5% dari nilai kemajuan pekerjaan. Pada perjanjian konstruksi tidak disebutkan batas minimal untuk nilai kemajuan yang dapat ditagihkan sebagai pembayaran. Terlihat bahwa Penyedia Jasa tidak memaksimalkan kesempatan untuk mengirimkan tagihan faktur kepada Pemberi Kerja setiap bulan. Dari tabel 1 didapatkan bahwa faktor yang mengurangi kas masuk bagi proyek ini ialah nilai retensi 5% bagi setiap faktur dan penagihan faktur yang tidak dilakukan setiap bulan.

Pada bulan ke-8 Pemberi Kerja menambahkan nilai pekerjaan sebesar 5,65% dari harga perjanjian awal. Sehingga terlihat nilai akumulasi kas

masuk pada bulan ke-9 mengalami penurunan. Awalnya nilai akumulasi kas masuk pada bulan ke-8 sebesar 68,82%, pada bulan ke-9 turun menjadi sebesar 65,14%. Hal ini dapat dilihat seperti yang ditunjukkan pada gambar 1.



Gambar 1 Grafik Akumulasi Kas Masuk

Kemajuan pekerjaan mencapai titik akhirnya pada bulan ke-14, yakni nilai akumulasi kemajuan pekerjaan yang mencapai 100%. Tagihan faktur terakhir sebelum retensi dilakukan pada bulan ke-14, dan sebagai kas masuknya pada bulan ke-15. Bulan ke-14 ini yang menjadi awal masa pemeliharaan konstruksi setelah penerbitan berita acara serah terima pekerjaan.

Berdasarkan perjanjian konstruksi dimana masa pemeliharaan selama 1 tahun, maka pada bulan ke-26 Penyedia Jasa dapat meminta untuk mengajukan penagihan faktur. Secara aktual tagihan faktur kepada Pemberi Kerja sebesar 5% dilakukan pada bulan ke-26 dan kas masuk kepada Penyedia Jasa terjadi pada bulan ke-27. Hal ini menunjukkan tidak terjadi hal-hal yang menyebabkan penundaan dalam proses penagihan faktur retensi. Masa pemeliharaan belangsung tepat waktu, serta pelepasan

uang retensi dari Pemberi Kerja kepada Penyedia Jasa konstruksi.

V. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan ialah:

1. Untuk memaksimalkan perolehan kas masuk, Penyedia Jasa konstruksi dapat memaksimalkan periode penagihan faktur berdasarkan kesempatan yang diperbolehkan di dalam perjanjian konstruksi.
2. Pengurangan nilai tagihan sebesar 5% dari nilai kemajuan pekerjaan dapat mengurangi kas masuk yang dibutuhkan oleh Penyedia Jasa untuk membiayai pelaksanaan proyek.
3. Pembayaran retensi yang ditahan tersebut akan dibayarkan setelah masa pemeliharaan berakhir yaitu 1 tahun setelah penerbitan berita acara serah terima pekerjaan. Jika proyeksi laba bersih (setelah dikurangi pajak) adalah sama atau lebih kecil dari nilai retensi tersebut, maka hal dapat menjadi pertimbangan penting bagi Penyedia Jasa, mengingat perolehan laba didapatkan setelah berakhirnya masa pemeliharaan.
4. Pentingnya bagi Penyedia Jasa untuk menjaga kualitas pekerjaan dan mencapai kepuasan Pemberi Kerja, sehingga daftar perbaikan yang ada baik sebelum serah terima pekerjaan maupun selama masa pemeliharaan dapat dikurangi, untuk meminimalkan biaya perbaikan dan pekerjaan ulang serta memudahkan penyelesaian daftar periksa, yang kemudian dapat berlanjut pada tahap penagihan faktur retensi.

Daftar Pustaka

- [1] International Federation of Consulting Engineers, "Conditions of Contract for Construction - for Building and Engineering Works Designed by the Employer," *FIDIC*, 2017. ISBN 978-2-88432-084-9
- [2] M. Al-Jabbar, dkk., "Kajian Kepuasan Pemilik Proyek Berdasarkan Kualitas Jasa Kontraktor pada Pembangunan Konstruksi Gedung di Banda Aceh Tahun Anggaran 2019-2020," *Journal of The Civil Engineering Student*, vol. 4, no. 1, pp. 99 – 105, Apr 2022. ISSN 2685-0605
- [3] Kementerian PUPR, "Peraturan Menteri PUPR No 14 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia," Mei 2020.
- [4] Peraturan Presiden, "Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah," Mar 2018.
- [5] R. Maulana, "Analisis Kepuasan Pelanggan terhadap Kinerja Manajemen Proyek pada Kontraktor Bangunan Gedung Berkualifikasi Kecil di Yogyakarta," Tesis Universitas Islam Indonesia, 2020.
- [6] S. Al-Shihabi, & M. M. AlDurgam, "The Contractor Time–Cost–Credit Trade-Off Problem: Integer Programming Model, Heuristic Solution, and Business Insights," *International Transactions in Operational Research*, 2020. DOI: 10.1111/itor.12764
- [7] S. M. R. Alavipour, & D. Arditi, "Optimizing Financing Cost in Construction Projects with Fixed Project Duration," *J. Constr. Eng. Manage.*, 2018. DOI: 10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0001451
- [8] S. R. Slamet, "Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa," *Lex Jurnalica*, vol. 13, no. 3, Des 2016.
- [9] Q. Cui, dkk., "Systems Analysis of Project Cash Flow Management Strategies," *Construction Management and Economics*, vol. 28, pp. 361–376, Apr 2010. <https://doi.org/10.1080/01446191003702484>