

Pemilihan Metode Pembayaran Menggunakan Termin dan *Turnkey* pada Proyek Kontruksi di Banda Aceh

Kemala Hayati¹, Andra Okta Mariska², Aldina Fatimah³

^{1, 2, 3} Program Studi Teknik Sipil, Universitas Muhammadiyah Aceh

Email: ¹kemalahayati1982@gmail.com; ²andraoktamariska@gmail.com; ³aldina.fatimah@unmuha.ac.id

ABSTRAK

Pada proyek konstruksi, realisasi penerimaan pekerjaan ditentukan oleh cara pembayaran yang telah ditetapkan dalam surat perjanjian (kontrak) konstruksi, sistem pembayaran ada 2 jenis yaitu sistem pembayaran termin dan *turnkey*, dimana sistem pembayaran ini dibedakan berdasarkan cara pembayarannya yang terdiri dari termin pembayaran secara bertahap dan *turnkey* pembayaran yang dilakukan setelah pekerjaan selesai. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui perbandingan ancaman dan peluang yang dapat merugikan kontraktor dalam pemilihan sistem pembayaran antara sistem pembayaran termin dan *turnkey* yang berpengaruh pada proyek dengan kontrak *design-bid-build* di Kota Banda Aceh, sumber data dalam penulisan ini menggunakan dua jenis, yaitu: data primer dan data sekunder, penelitian ini menggunakan metode *Strength, Weakness, Opportunities, Threats* (SWOT) dan data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan, yaitu data kuisioner yang akan disebarkan kepada kontraktor, konsultan dan anggota tim proyek, data sekunder adalah data yang diperoleh dari jawaban responden yaitu perusahaan pelaksana yang berdomisili di Banda Aceh, dari hasil pengujian validitas dan realibilitas yang diperoleh, nilai rata rata dari uji validasi setiap variabel adalah 0,444. Dan untuk uji reliabilitas $r_{\text{hasil}} = 0,753 > r_{\text{tabel}} = 0,2786$, dari hasil uji validasi terdapat 4 pernyataan yang tidak valid. Dalam pengujian analisis pembayaran termin dan *turnkey* menggunakan analisis SWOT diperoleh bahwa sistem pembayaran termin didapatkan nilai $x = -0,15$ dan $y = -0,4$ yang berada di kuadran IV, dimana merupakan situasi yang tidak menguntungkan dari berbagai ancaman dan kelemahan internal dan eksternal. Sedangkan pembayaran *turnkey* memperoleh nilai $x = -0,07$ dan $y = 0,02$ berada pada kuadran III, dimana merupakan situasi mampu memanfaatkan peluang yang ada sehingga dapat mengoptimalkan ancaman dan kelemahan yang akan terjadi.

Kata Kunci: *Pembayaran, Termin, Turnkey, SWOT*

ABSTRACT

In construction projects, the realization of revenue is determined by the method of payment that has been stipulated in the construction agreement (contract), there are 2 types of payment systems, namely the termin payment system and the turnkey payment system in which this payment system is distinguished based on the method of payment where the termin payment is in stages and turnkey payments carried out after the work is completed, thus the purpose of this study was to find out the comparison of threats and opportunities that can harm contractors in choosing a payment system between the termin and turnkey payment systems that affect the project with a design-bid-build contract in Banda Aceh City, the source of the data in writing this study uses two types, namely: primary data and secondary data, the research uses the Strength, Weakness, Opportunities, Threats (SWOT) methods and primary data is data obtained directly from the field, namely questionnaire data which will be distributed to contractors, consultants and contractors, project team members, secondary data is data obtained from respondents' answers, namely implementing companies domiciled in Banda Aceh, from the results of validity and reliability testing obtained, the average value of the validation test for each variable is 0.444. And for the reliability test results $r_{\text{0.753}} > r_{\text{table}} = 0.2786$, from the results of the validation test there are 4 invalid statements. In testing the analysis of term and turnkey payments using SWOT analysis, it was found that the term payment system obtained a value of $x = -0.15$ and $y = -0.4$ which is in quadrant IV, which is an unfavorable situation for various internal and external threats and weaknesses. Meanwhile, turnkey payments have a value of $x = -0.07$ and $y = -0.02$ are in quadrant III, which is a situation that is able to take advantage of existing opportunities to optimize upcoming threats and weaknesses.

Keywords: *Payment, Termin, Turnkey, SWOT*

Submitted: 09 Des 2022	Reviewed: 15 Jan 2023	Revised: 30 Jan 2023	Available Online: Feb 2023
----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	--------------------------------------

PENDAHULUAN

Suatu proyek konstruksi memiliki perjanjian kerjasama antara pihak pengguna jasa dengan pihak penyedia jasa yang dituangkan dalam

dokumen kontrak. Dalam kontrak dijelaskan bagaimana bentuk kerjasama baik dalam hal teknis, komersial maupun hukum (Agus et al, 2019). Terdapat dua jenis sistem pembayaran jasa

kontraktor, yaitu pembayaran bertahap atau termin dan sistem *turnkey*. Dalam sistem pembayaran termin, terdapat empat tahapan pembayaran kontraktor. Mulai dari *down payment* (DP) senilai 20-30 persen dari total biaya, pembayaran tahap kedua saat proyek telah 50 persen selesai hingga ke pelunasan akhir saat proyek telah sepenuhnya selesai. Sedangkan dalam sistem pembayaran *Turnkey* yaitu pembayaran yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) atau pemilik proyek terhadap kontraktor yang melakukan pembangunan yang dilakukan saat pekerjaan telah selesai secara menyeluruh (Tony G, 2008).

Dalam sistem pembayaran termin dan *turnkey* masing-masing memiliki risiko yang akan terjadi saat proses pelaksanaan kontruksi, risiko yang sering terjadi pada metode pembayaran termin biasanya adalah keterlambatan biaya yang menyebabkan proses penyelesaian pelaksanaan proyek menjadi terhambat, karena pelaksanaan proyek membutuhkan dana untuk membayar tenaga kerja, material, dan biaya lainnya, sedangkan dalam metode pembayaran *turnkey* risiko yang sangat sering terjadi adalah uang modal pekerjaan yang di tanggung oleh kontraktor sehingga kontraktor harus memiliki modal awal yang cukup untuk bekerja (Tony et al, 2008).

Permasalahan dalam penelitian ini adalah mengetahui apa saja faktor-faktor internal dan eksternal yang berpengaruh dalam sistem pembayaran termin dan *turnkey*, dan juga mengetahui bagaimana mengatasi ancaman yang ada dengan memanfaatkan peluang dari kedua sistem pembayaran termin dan *turnkey*. Tujuan dari penelitian ini mengetahui faktor risiko dari kelemahan dan kelebihan dari sistem pembayaran termin dan *turnkey*.

Dari beberapa penelitian terdahulu yaitu proyek proyek yang dilaksanakan, baik dengan sistem pembayaran Termin dan Turn Key, harus melihat kelayakan dengan meninjau rasio rentabilitas yang dicapai proyek (Putu Dharma Warsika, 2012). sistem pembayaran *turnkey* adalah sebuah metode pelaksanaan proyek yang didasari kontrak, di mana pihak kontraktor pelaksana setuju untuk merancang sepenuhnya, membangun dan melengkapi manufaktur/bisnis/ fasilitas pelayanan dan baru akan menyerahkan hasil dari proyek itu setelah siap untuk operasi, untuk mendapatkan remunerasi atau pembayaran. Kalau mekanismenya standar kontrak, persaingannya ketat. Tetapi dengan sistem *turnkey* project. Dari pihak pemilik proyek juga punya keuntungan karena semua proyek ketika masih berlangsung pembangunannya tidak membebani pembukuanannya. Beban akan menjadi ke si pemilik proyek ketika itu sudah beroperasi. jika dilihat dari kaca mata pelaksana proyek atau kontraktor, selain margin yang lebih besar,

perseroan juga dinilai mempunyai posisi tawar yang lebih baik dimata pemilik proyek, jika bersaing dengan kontraktor yang mengajukan skema kontrak standar (Wijayaningtyas, 2019).

Sistem pembayaran termin merupakan suatu cara membayar dengan cara bertahap yang masing-masing memiliki jangka waktu jatuh tempo yang berbeda. Penentuan jangka waktu jatuh tempo ini akan bergantung pada kesepakatan dan perjanjian di awal. Metode termin sendiri akan berbeda dengan DP atau *down payment* atau yang biasa di kenal dengan uang muka (Fajriana et al, 2020).

Analisis SWOT merupakan cara sistematis untuk mengidentifikasi faktor-faktor dan strategi yang menggambarkan kecocokan paling baik diantara mereka. Analisis ini didasarkan pada asumsi bahwa suatu strategi yang efektif akan memaksimalkan kekuatan dan peluang meminimalkan kelemahan dan ancaman. Bila diterapkan secara akurat, asumsi sederhana ini mempunyai dampak yang sangat besar atas rancangan suatu strategik yang berhasil. Analisa ini secara logis dapat membantu dalam proses pengambilan keputusan. Proses pengambilan keputusan berkaitan dengan visi dan misi perusahaan serta tujuan perusahaan. Sehingga analisis SWOT dapat digunakan sebagai alat efektif untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perusahaan, sebagai proses pengambilan keputusan untuk menentukan strategy (Alan, 2016).

METODE PENELITIAN

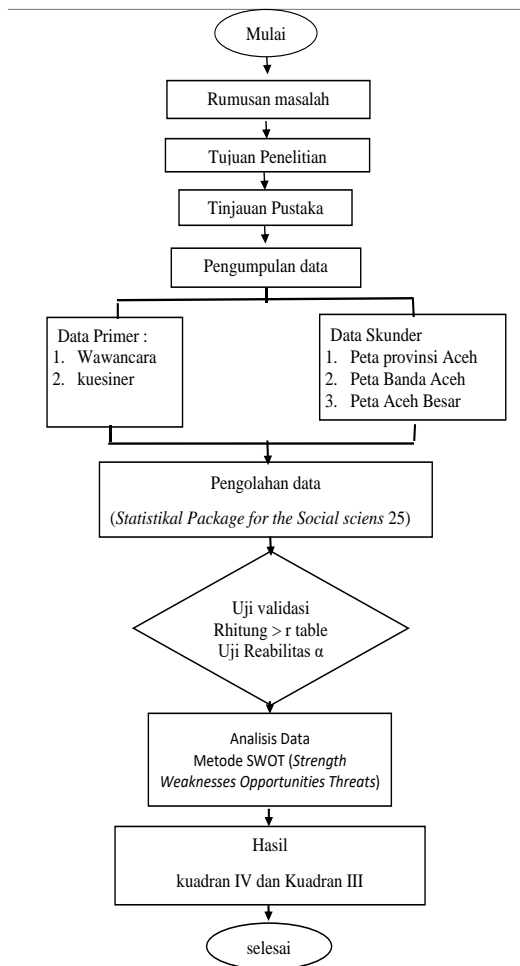
Penelitian ini menggunakan Analisis *Strength, Weakness, Opportunities, Threats* (SWOT). Analisis SWOT digunakan untuk mengetahui strategi pengembangan dengan cara menganalisis faktor eksternal berupa peluang dan ancaman serta faktor internal berupa kekuatan dan kelemahan.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan dengan cara memberikan kuisisioner kepada beberapa perusahaan kontruksi yang terdiri dari 55 responden, yaitu karyawan perusahaan kontraktor yang berdomisili di kota Banda Aceh.

Bagan Alir Penelitian

Bagan alir dari penelitian ini dapat diperlihatkan pada Gambar 1 berikut:



Gambar 1. Bagan Alir Penelitian

Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menyebarkan kuisisioner dan wawancara kepada responden dan *expert* (pakar). Kuisisioner yang dibagikan mengenai peluang dan ancaman, kelebihan dan kekurangan berdasarkan pemilihan metode pembayaran termin dan *trunkey* yang dibagikan kepada 55 responden yang ada pada perusahaan-perusahaan di Banda Aceh.

Dalam penelitian ini, untuk tahap pengumpulan data akan digunakan matrik faktor strategi eksternal dan matriks strategi internal. Matriks SWOT dapat menggambarkan bagaimana peluang dan ancaman dari lingkungan eksternal perusahaan diantisipasi dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya. Matriks SWOT akan mempermudah merumuskan berbagai strategi.

Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan proses penyederhanaan suatu data kedalam bentuk kuisisioner yang mudah dibaca, dipahami, dan diinterpretasi. Dalam penelitian ini analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif dan deskriptif kualitatif serta analisis *Strength*

Weaknesses Opportunities Threats (SWOT). Deskriptif kuantitatif, digunakan untuk mendeskripsikan karakteristik narasumber dan responden serta persepsi responden. Sedangkan deskriptif kuantitatif, digunakan untuk meninjau aspek kelemahan, aspek peluang, dan aspek ancaman, dalam pemilihan metode pembayaran di proyek konstruksi. Deskripsi aspek tersebut diperoleh dari hasil literature dan wawancara.

Uji Validitas

Uji validitas ini dilakukan untuk mengetahui valid atau tidak validnya suatu pernyataan yang terdapat dalam variabel pada kuisisioner yang digunakan berdasarkan data isian yang diterima dari responden. Adapun langkah-langkah melakukan uji validitas ini dapat dijelaskan sebagai berikut (Arikunto, 2005).

- Setiap butir pertanyaan yang terdapat dalam kuisisioner dilakukan uji validitas
- Output yang dihasilkan dari uji validitas merupakan nilai R hitung, yang selanjutnya dibandingkan dengan nilai R tabel.
- Bila nilai R hitung > R tabel maka pernyataan dalam kuisisioner yang diisi oleh kontraktor akan valid, sedangkan bila nilai yang diperoleh R hitung < R tabel, maka pernyataan dalam kuisisioner yang diisi oleh kontraktor tidak valid.

Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas ini dilakukan untuk mengetahui reliabel atau tidak reliabelnya suatu variabel pada kuisisioner yang digunakan berdasarkan data isian yang diterima dari responden. Adapun langkah-langkah melakukan uji reliabilitas ini dapat dijelaskan sebagai berikut (Ahmadi et al, 2004).

- Setiap variabel yang terdapat dalam kuisisioner dilakukan uji reliabilitas melalui bantuan program Microsoft Excel.
- Output yang dihasilkan dari persamaan tersebut merupakan nilai Cronbach Alpha. yang selanjutnya dibandingkan dengan nilai 0,6 sebagai nilai ketetapan.
- Bila nilai Cronbach Alpha pada variabel diperoleh > 0,6 maka kuisisioner yang telah diisi oleh kontraktor akan reliabel, sedangkan bila nilai Cronbach Alpha yang diperoleh < 0,6 maka kuisisioner yang telah diisi oleh kontraktor tidak reliabel.
- Bila suatu variabel tidak reliabel, maka langkah yang dilakukan adalah dengan menggunakan analisis faktor untuk merotasi kembali faktor, dan setelah semua variabel sudah reliabel, maka barulah dilanjutkan pada tahap analisa data.

Analisis SWOT

Analisis SWOT merupakan singkatan dari *Strengths* (kekuatan) dan *Weaknesses* (kelemahan) lingkungan internal dan *Opportunities* (peluang) dan *Threats* (ancaman) lingkungan eksternal. Analisis SWOT dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui metode strategi pengembangan dengan cara menganalisis faktor eksternal berupa peluang dan ancaman serta faktor internal berupa kekuatan dan kelemahan (Alan Sarsby, 2016).

Pada dasarnya alternatif strategi yang diambil harus di arahkan pada usaha-usaha untuk menggunakan kekuatan dan memperbaiki kelemahan, memanfaatkan peluang- peluang bisnis serta mengatasi ancaman, sehingga dari matriks SWOT tersebut akan memperoleh empat kelompok alternatif strategi yang disebut strategi SO, strategi ST, strategi WO, dan strategi WT. Dalam menyusun matriks faktor strategi eksternal, terlebih dahulu kita harus mengetahui Faktor Strategi Eksternal (EFAS). Sedangkan untuk melakukan identifikasi terhadap faktor-faktor strategis internal, maka dilakukan penyusunan IFAS. Dengan matriks strategi SWOT tersebut, kemudian dilakukan positioning, untuk mengukur posisi BMT yang bersangkutan. Mengingat pengaruh aspek internal dan eksternal terhadap bisnis pada BMT berbeda-beda, maka dalam melakukan positioning harus dilakukan pembobotan atas aspek-aspek tertentu (Alan Sarsby, 2016). Dalam melakukan pembobotan dan pemberian nilai dalam setiap aspek pada analisis faktor internal (*Internal Factor Evaluation*) dapat dilakukan dengan tahapan kerja sebagai berikut:

- a. Tentukan faktor- faktor penting dari kondisi internal suatu industri yang akan diteliti, kelompokkan ke dalam kekuatan- kekuatan dan kelemahan- kelemahan. Kolom bobot merupakan tingkat kepentingan tiap- tiap faktor, pembobotan 0,20 sangat penting, 0,15 penting, 0,10 cukup penting, 0,05 tidak penting dan jika dijumlahkan akan bernilai 1,00.
- b. Rating merupakan nilai kondisi internal setiap organisasi. Nilai 4 untuk kondisi sangat baik, nilai 3 untuk kondisi baik, nilai 2 untuk kondisi biasa saja, dan nilai 1 untuk kondisi buruk. Faktor- faktor bernilai 3 dan 4 hanya untuk kelompok strengths, sedangkan bernilai 2 dan 1 untuk kelompok weaknesses.
- c. Nilai tiap- tiap faktor merupakan hasil kali antara bobot dan rating. Jika seluruh nilai dijumlahkan, maka dapat diketahui nilai IFE dari organisasi tersebut.

Jika telah menyelesaikan analisis faktor- faktor internal, hal yang sama juga dilakukan untuk

menganalisis faktor- faktor eksternal, dengan cara yang sama.

- a. Tentukan faktor- faktor penting dari kondisi eksternal suatu industri yang akan diteliti, kelompokkan ke dalam peluang-peluang dan ancaman- ancaman. Kolom bobot merupakan tingkat kepentingan tiap- tiap faktor, pembobotan 0,20 sangat penting, 0,15 penting, 0,10 cukup penting, 0,05 tidak penting dan jika dijumlahkan akan bernilai 1,00.
- b. Rating merupakan nilai tanggap/antisipasi manajemen organisasi terhadap kondisi lingkungan tersebut. Pemberian nilai rating untuk faktor peluang bersifat positif (peluang yang semakin besar diberi rating 4 tetapi jika peluangnya kecil diberi rating 1). Pemberian nilai rating ancaman adalah kebalikannya. Jika ancamannya sangat besar, ratingnya adalah 1, tetapi jika ancamannya sedikit nilai ratingnya 4.
- c. Nilai tiap- tiap faktor merupakan hasil kali antara bobot dan rating. Jika seluruh nilai dijumlahkan, maka dapat diketahui nilai IFE dari organisasi tersebut.

Setelah hasil pemberian skor yang tersebut diperoleh, dapat dibuat grafik positioning, dimana sumbu vertikal menunjukkan total skor aspek eksternal dan sumbu horizontal menunjukkan total skor aspek internal. Angka koordinat kedua aspek tersebut menunjukkan posisi BMT yang bersangkutan Dengan menggunakan matrik diagram analisis SWOT maka dapat digambarkan secara jelas mengenai ancaman dan peluang yang disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengolahan Data

Pengolahan data pada penelitian ini terdiri dari pengujian kuesioner berupa uji validitas, uji reliabilitas dan uji kecukupan data, serta perhitungan kesenjangan antara persepsi dan harapan pengguna. Semua teknik pengujian tersebut berguna untuk melihat apakah atribut pertanyaan dalam penelitian ini valid atau tidak serta reliable atau tidak. Kemudian dilanjutkan dengan perhitungan analisis SWOT.

Uji Validasi

Uji Validitas dilakukan dengan melihat korelasi antara skor masing-masing pertanyaan dengan skor total, dimana pada pertanyaan dan pernyataan yang ada dalam kuesioner dianggap mampu mengungkap apa yang ingin di teliti, pengujian validitas pada penelitian ini dilakukan secara statistik dengan menggunakan SPSS versi 22. Pada pengujian validitas ini digunakann pada taraf 5% berdasarkan perencanaan dari r tabel. Uji validitas

dilakukan dengan perhitungan korelasi produk moment dengan cara mengkorelasi setiap skor variabel jawaban responden dengan total skor masing-masing variabel. Kemudian jumlah responden 55 atau N = 55, maka r table untuk 55 respon adalah 0,266. Semua item pertanyaan dari setiap variabel dinyatakan Valid.

Uji Reliabilitas

Hasil uji reliabilitas mencerminkan dapat dipercaya dan tidaknya suatu instrumen penelitian berdasarkan tingkat kemantapan dan ketepatan suatu alat ukur. Dengan kriteria jika nilai *Cronbach's Alpha* > 0,6 maka reliable, sedangkan jika nilai *Cronbach's Alpha* < 0,6 maka tidak reliable. Berdasarkan hasil uji reliabilitas diperoleh nilai *Cronbach's Alpha* sebesar 0.753 yang mana lebih besar dari 0,6, maka kuesioner atau indicator tersebut dinyatakan reliabel.

Hasil Analisis SWOT Sistem Pembayaran Termin

1. Perhitungan Matriks Internal Strategic Factors Analysis Summary (IFAS)

Perhitungan matrik IFAS merupakan perhitungan untuk menentukan bobot, rating dan skor dimana jumlah bobot tidak melebihi jumlah 1,00, dan menghitung nilai rating masing-masing faktor dengan memberikan skala 1 (dibawah rata-rata/tidak penting) sampai dengan 4 sangat baik. Berikut adalah tabel hasil perhitungan matrik IFAS

Tabel 1. IFAS Pembayaran Termin

No	Variabel Kekuatan	Bobot	Rating	skor
1	Meringankan biaya awal modal	0,10	3	0,27
2	Memiliki kesempatan menyiapkan dana	0,09	3	0,25
3	Dokumen perjanjian kontrak sah	0,08	2	0,19
4	Pembayaran secara berkala sesuai progres	0,11	3	0,38
5	Semua pekerjaan perjanjian tertulis di kontrak	0,09	3	0,25
Total kekuatan		0,47		1,04
No	Kelemahan	Bobot	Rating	skor
6	Kemungkinan biaya terhambat	0,10	3	0,32
7	Keterlambatan proses pembangunan terhambat	0,12	4	0,45
8	Pekerjaan dilakukan sesuai dengan progres	0,10	3	0,29
9	Pekerjaan terlambat akan dikenakan denda	0,10	3	0,32
10	Kerugian pada kontraktor akibat terlambatnya pencairan dana	0,09	3	0,25
Total kelemahan		0,53		1,11
Total internal		1		2,15

2. Perhitungan Matriks Eksternal Strategic Factors Analysis Summary (EFAS)

Perhitungan matrik EFAS sama halnya dengan matrik IFAS yaitu untuk menentukan bobot, rating

dan skor dimana jumlah bobot tidak melebihi jumlah 1,00, dan menghitung nilai rating masing-masing faktor dengan memberikan skala 1 (dibawah rata-rata/tidak penting) sampai dengan 4 sangat baik. Berikut adalah tabel hasil perhitungan matrik EFAS. Nilai rating kekuatan dan kelemahan selalu bertolak belakang, begitu juga dengan peluang dan ancaman. Hasil analisis dari EFAS dapat dilihat pada tabel 4.2 berikut:

Tabel 2. EFAS Pembayaran Termin

No	Variabel Peluang	Bobot	Rating	skor
1	Pembangunan proyek dapat siap tepat waktu	0,10	3	0,32
2	Kerugian terjadi pada owner	0,10	3	0,31
3	Pekerjaan lebih terarah	0,10	3	0,32
4	Progres pekerjaan tertata dan terkontrol	0,10	3	0,31
5	Pembangunan proyek dibangun sesuai rencana	0,10	3	0,33
Total peluang		0,49		1,09
No	Ancaman	Bobot	Rating	skor
6	Kerugian terjadi pada kontraktor	0,10	3	0,35
7	Mengklaim hal kecil dan menyebabkan penambahan biaya	0,09	3	0,27
8	Menyebabkan keterlambatan kerja	0,11	4	0,38
9	Menyebabkan keterlambatan kerja	0,10	3	0,30
10	Perpanjang kontrak akibat menghambat waktu	0,11	4	0,38
Total Ancaman		0,51		1,07
Total		1		2,11

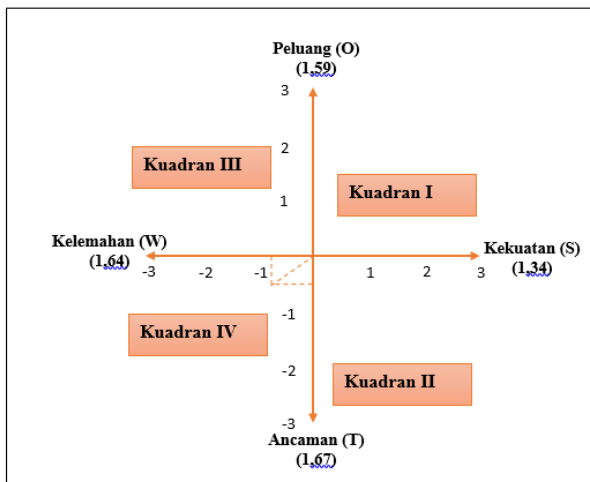
Maka total hasil perhitungan skor matriks IFAS dan EFAS adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Total skor kekuatan (strengths)} &= 1,04. \\
 \text{Total skor kelemahan (weaknesses)} &= 1,14. \\
 \text{Total skor peluang (opportunities)} &= 1,09. \\
 \text{Total skor ancaman (threats)} &= 1,07.
 \end{aligned}$$

Koordinat analisis internal; koordinat analisis eksternal:

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{total skor kekuatan} - \text{total skor kelemahan}}{\text{total skor peluang} - \text{total skor ancaman}} \\
 &= \frac{1,04 - 1,14}{1,09 - 1,07} \\
 &= \frac{-0,10}{0,02} \\
 &= -0,15; -0,04
 \end{aligned}$$

Maka titik koordinatnya terletak pada (-0,15; -0,4) Dari hasil perhitungan pada faktor-faktor tersebut maka dapat digambarkan dalam Diagram SWOT, dapat dilihat pada gambar 1. Hasil titik koordinatnya yaitu sebagai berikut:



Gambar 2. Diagram *Cartesius* Analisis SWOT Sistem Pembayaran Termin

Dari Gambar diagram diatas menjelaskan bahwa nilai skor untuk faktor kekuatan adalah sebesar 1,04 dan untuk faktor kelemahan sebesar 1,14 maka selisih dari nilai tersebut adalah sebesar -0,15 sedangkan nilai skor untuk faktor peluang adalah sebesar 1,09 nilai skor untuk faktor ancaman adalah sebesar 1,07 maka selisih dari nilai tersebut adalah sebesar -0,04. Nilai-nilai selisih tersebut dapat membentuk titik koordinat, yaitu (-0,15; -0,04). Sehingga didapatkan posisi perusahaan berada pada kuadran IV yang ini merupakan situasi yang sangat tidak menguntungkan, menghadapi berbagai ancaman dan kelemahan Internal maupun eksternal. Adapun faktor-faktor yang menjadi ancaman dalam sistem pembayaran termin adalah keterlambatan pencairan biaya yang menyebabkan pekerjaan menjadi terhambat dan dapat menyebabkan penambahan biaya atau denda yang dapat menyebabkan kerugian yang dialami kontraktor.

Analisis SWOT Pembayaran Turnkey

1. Perhitungan Matriks SWOT Internal Strategic Factors Analysis Summary (IFAS)

Perhitungan matrik IFAS merupakan perhitungan untuk menentukan bobot, rating dan skor dimana jumlah bobot tidak melebihi jumlah 1,00, dan menghitung nilai rating masing-masing faktor dengan memberikan skala 1 (dibawah rata-rata/tidak penting) sampai dengan 4 sangat baik. Berikut adalah tabel hasil perhitungan matrik IFAS.

Tabel 3. IFAS Sistem Pembayaran Turnkey

No	Variabel	Bobot	Rating	skor
No Kekuatan				
1	Kontraktor tidak perlu mengkhawatirkan modal	0,09	3	0,25
2	Kontraktor mengetahui semua aspek pekerjaan	0,09	3	0,28
3	Modal awal penuh dari kontraktor	0,10	3	0,32
4	Pekerjaan dilakukan lebih mudah	0,10	3	0,31
5	Pembangunan lebih terjamin	0,10	3	0,29
Total kekuatan		0,48		1,45
No Kelemahan				
6	Terjadinya keterlambatan pembangunan	0,10	3	0,34
7	Ketidak sesuaian pembangunan dengan rencana awal	0,11	3	0,39
8	Keuntungan kontraktor lebih kecil	0,10	3	0,32
9	Kontraktor menanggung beban biaya bunga selama pembangunan	0,10	3	0,32
10	Kemungkinan terjadi penghambatan pembayaran	0,10	3	0,32
Total kelemahan		0,52		1,68
Total		1		3,14

2. Perhitungan Matriks Eksternal Strategic Factors Analysis Summary (EFAS)

Perhitungan matrik EFAS dengan menentukan bobot, rating dan skor. Hasil analisis dari EFAS dapat dilihat pada tabel 4 berikut:

Tabel 4. EFAS Sistem Pembayaran Turnkey

No	Variabel	Bobot	Rating	skor
No Peluang				
1	Keuntungan yang didapat cair lebih cep	0,10	3	0,31
2	Pekerjaan untuk kontraktor pemula	0,10	3	0,31
3	Kontraktor mengatur tahapan pekerjaja	0,10	3	0,34
4	Pekerjaan lebih terarah dan menjamin	0,11	4	0,41
5	Mempermudah sistem kerja kontraktor	0,10	3	0,32
Total peluang		0,50		1,68
No Ancaman				
6	Resiko keuangan cukup tinggi	0,10	3	0,34
7	Pekerjaan tidak sesuai mutu akan renta	0,09	3	0,26
8	Dikenakan denda apabila penyelesaian	0,11	4	0,38
9	Apabila pekerjaan dilakukan tidak sesu	0,09	3	0,29
10	Tidak sesuai dengan kesepakatan konti	0,11	4	0,37
Total Ancaman		0,50		1,64
Total		1		3,32

Maka total hasil perhitungan skor matriks IFAS dan EFAS adalah sebagai berikut :

$$\text{Total skor kekuatan (strengths)} = 1,54.$$

$$\text{Total skor kelemahan (weaknesses)} = 1,68.$$

$$\text{Total skor peluang (opportunities)} = 1,68.$$

$$\text{Total skor ancaman (threats)} = 1,64.$$

Koordinat analisis internal; koordinat analisis eksternal:

$$= \frac{\text{total skor kekuatan} - \text{total skor kelemahan}}{2}$$

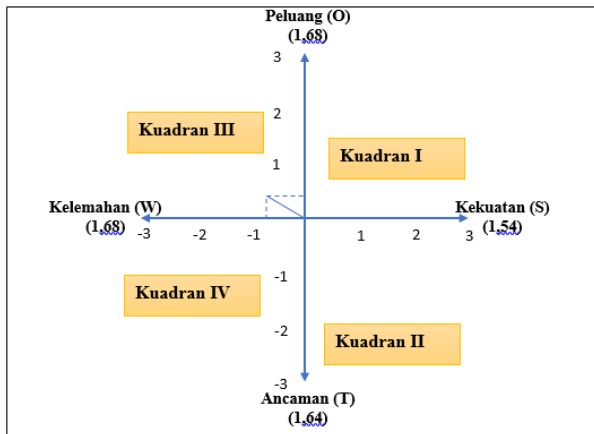
$$= \frac{\text{total skor peluang} - \text{total skor ancaman}}{2}$$

$$= \frac{S-W}{2}, \frac{O-T}{2}$$

$$= \frac{1,54-1,68}{2}, \frac{1,68-1,64}{2}$$

$$= -0,07; 0,02$$

Jadi, titik koordinatnya terletak pada (-0,07; 0,02) dapat dilihat pada Gambar 3 Diagram *Cartesius* berikut:



Gambar 3. Diagram cartesius analisis SWOT sistem pembayaran *turnkey*

Dari tabel diatas menjelaskan bahwa nilai skor untuk faktor kekuatan adalah sebesar 1,68 dan untuk faktor kelemahan sebesar 1,54 maka selisih dari nilai tersebut adalah sebesar -0,07 sedangkan nilai skor untuk faktor peluang adalah sebesar 1,64 nilai skor untuk faktor ancaman adalah sebesar 1,68 maka selisih dari nilai tersebut adalah sebesar 0,02. Nilai-nilai selisih tersebut dapat membentuk titik koordinat, yaitu (-0,07:0,02). Sehingga didapatkan posisi perusahaan berada pada kuadran III yang Ini merupakan situasi yang menghadapi peluang yang sangat besar, tetapi dilain pihak, ia menghadapi berbagai kendala/ kelemahan internal, Fokus strategi ini adalah meminimalkan masalah-masalah internal sehingga dapat merebut peluang yang lebih baik. Adapun faktor-faktor yang menjadi kelemahan pada sistem pembayaran *turnkey* ini adalah pembangunan proyek yang dilakukan tidak sesuai mutu yang mengakibatkan tidak dilakukannya pembayaran, dan harus melakukan pekerjaan ulang yang membuat pembahan beban biaya dan juga kerugian pada kontraktor.

Matriks SWOT Pembayaran Termin

Alat yang dipakai untuk merumuskan alternatif strategi perusahaan adalah matriks SWOT. Nilai total dari faktor internal dan eksternal dapat digambarkan pada diagram analisis SWOT serta rumus kombinasi matrik SWOT. Rumusan alternative strategi merupakan alternatif yang

digunakan untuk perusahaan yang menjalankan bisnis kedepannya. Berikut ini adalah hasil dari kombinasi matrik yang didapat dari indikator dan dilakukan kombinasi antara faktor internal dan eksternal.

Matriks SWOT dihasilkan empat sel alternatif strategi yang dapat diambil kesimpulan oleh kontraktor dalam membandingkan sistem pembayaran termin dan *turnkey*:

1. Strategi *Strength-Opportunities*

Strategi *Strength-Opportunities* ini menggunakan kekuatan yang dimiliki dan dapat digunakan untuk memanfaatkan segala peluang yang ada sehingga dapat memiliki keunggulan bersaing jika dibandingkan antara sistem pembayaran termin dan *turnkey*.

- Kontraktor menggunakan *Down Payment* sesuai dengan kebutuhan pembangunan proyek, sehingga tidak menyebabkan kerugian.
- Kontraktor memiliki menyiapkan modal sendiri sehingga apabila terjadi keterlambatan amprahan maka kontraktor menggunakan modal sendiri terlebih dahulu sehingga tidak menyebabkan keterlambatan waktu.

2. Strategi *Weaknesses – Opportunities*

Strategi ini diterapkan untuk pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang dimiliki.

- Kontraktor memiliki menyiapkan modal sendiri sehingga apabila terjadi keterlambatan amprahan maka kontraktor menggunakan modal sendiri terlebih dahulu sehingga tidak menyebabkan keterlambatan waktu.
- Pekerjaan dilakukan sesuai dengan progress rencana sehingga terhindar dari keterlambatan waktu yang menyebabkan kerugian.

3. Strategi *Strengths – Threats*

Strategi ini menggunakan kekuatan yang dimiliki perusahaan untuk mengatasi ancaman yang ada.

- Kontraktor tidak mengklaim hal-hal kecil sehingga dapat menyebabkan penambahan biaya yang dapat merugikan.
- Kontraktor memiliki menyiapkan modal sendiri sehingga apabila terjadi keterlambatan amprahan maka kontraktor menggunakan modal sendiri terlebih dahulu sehingga tidak menyebabkan keterlambatan waktu.

4. Strategi *Weaknesses-Threats*

Strategi ini berusaha meminimalkan kelemahan yang ada, serta menghindari ancaman.

- Kontraktor melakukan pekerjaan sesuai dengan waktu rencana sehingga dapat terhindar dari keterlambatan pembangunan.

- b. Pekerjaan dilakukan sesuai sop pekerjaan sehingga tidak terjadi kerugian yang disebabkan apabila pekerjaan dilakukan tidak sesuai sop maka tidak akan dibayar.

Matriks SWOT Sistem *Turnkey*

Matriks SWOT dihasilkan strategi yang dapat diambil kesimpulan oleh kontraktor dalam membandingkan sistem pembayaran termin dan turnkey:

1. Strategi *Strength-Opportunities*

Strategi *Strength-Opportunities* ini menggunakan kekuatan yang dimiliki dan dapat digunakan untuk memanfaatkan segala peluang yang ada sehingga dapat memiliki keunggulan bersaing jika dibandingkan antara sistem pembayaran termin dan turnkey.

- a. Kontraktor harus mengetahui semua aspek kegiatan yang akan dilakukan sehingga dapat menyiapkan progress pekerjaan agar dikerjakan sesuai rencana dan terhindar dari kerugian yang akan terjadi
- b. Kontraktor memiliki modal awal yang cukup karena pembaran *turnkey* ini dilakukan pada saat pembangunan telah selesai dikerjakan, jadi apabila kontraktor tidak memiliki modal yang cukup maka pembangunan akan menjadi terlambat dan menyebabkan kerugian pada kontraktor.

2. Strategi *Weaknesses – Opportunities*

Strategi ini diterapkan untuk pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang dimiliki.

- a. Kontraktor melakukan pembangunan sesuai dengan mutu rencana yang mana apabila pembangunan tidak dilakukan sesuai rencana maka pembayaran tidak akan dilakukan dan menyebabkan kontraktor rugi.
- b. Agar tidak terjadi penambahan biaya maka kontraktor harus melakukan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

3. Strategi *Strengths – Threats*

Strategi ini menggunakan kekuatan yang dimiliki perusahaan untuk mengatasi ancaman yang ada.

- a. Kontraktor menghindari keterlambatan sehingga dapat menyebabkan penambahan biaya.
- b. Kontraktor mengetahui seluruh progress yang akan dilakukan sehingga dapat mengatur pekerjaannya sehingga dapat siap tepat waktu dan terhindar dari keterlambatan.

4. Strategi *Weaknesses-Threats*

Strategi ini berusaha meminimalkan kelemahan yang ada, serta menghindari ancaman.

- a. Kontraktor mengatur seluruh progress kegiatan pekerjaan agar terhindar dari

keterlambatan dan dapat menyebabkan kerugian dan denda.

- b. Pekerjaan dilakukan sesuai SOP pekerjaan sehingga tidak terjadi kerugian yang disebabkan apabila pekerjaan dilakukan tidak sesuai SOP maka tidak akan dibayar.

KESIMPULAN

1. Pada sistem pembayaran termin nilai skor faktor internal IFAS yang diperoleh di bawah 2,5 yaitu 2,15 ini menunjukkan bahwa sistem pembayaran termin ini berada pada posisi di bawah rata-rata. Artinya bahwa sistem pembayaran termin belum mampu memanfaatkan kekuatan internal secara keseluruhan, yang terkait dengan biaya, waktu, dan resiko yang terjadi pada pembangunan proyek kontruksi.
2. Pada sistem pembayaran *turnkey*, diperoleh nilai IFAS di atas 2,5 yaitu 3,14 ini menunjukkan bahwa sistem pembayaran *turnkey* ini berada pada posisinya di atas rata-rata yang berarti sistem pembayaran termin mampu memanfaatkan kekuatan internal secara keseluruhan, yang terkait dengan biaya, waktu, dan resiko.
3. Pada analisis sistem pembayaran termin didapatkan posisi berada pada kuadran IV, situasi yang sangat tidak menguntungkan, menghadapi berbagai ancaman dan kelemahan internal maupun eksternal. Adapun faktor-faktor yang menjadi ancaman dalam sistem pembayaran termin adalah keterlambatan pencairan biaya yang menyebabkan pekerjaan menjadi terhambat dan dapat menyebabkan penambahan biaya atau denda yang dapat menyebabkan kerugian yang dialami kontraktor
4. Pada sistem pembayaran *turnkey* didapatkan posisi kuadran berada pada kuadran III, merupakan situasi yang menghadapi peluang yang sangat besar, tetapi di lain pihak, ia menghadapi berbagai kendala/kelemahan internal, fokus strategi ini adalah meminimalkan masalah-masalah internal sehingga dapat merebut peluang yang lebih baik. Adapun faktor-faktor yang menjadi kelemahan pada sistem pembayaran *turnkey* ini adalah pembangunan proyek yang dilakukan tidak sesuai mutu yang mengakibatkan tidak dilakukannya pembayaran, dan harus melakukan pekerjaan ulang yang membuat pembahan beban biaya dan juga kerugian pada kontraktor.
5. Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat disarankan bahwa dalam menggunakan sistem pembayaran sebaiknya melihat faktor risiko

internal maupun eksternal untuk mencegah kerugian.

6. Kontraktor hendaknya mengetahui ancaman dan peluang apa saja dari masing-masing metode pembayaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmadi & Narbuko. (2004). *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Agus, B, S & M. Arif, S. (2019). *Manajemen Proyek*, Jakarta: CV. Pilar Nusantara.
- Alan, S. (2016) SWOT Analysis, A Guide to SWOT for Business Studies Student, www.leadership-library.co.uk.
- Arikunto, S. (2005). *Manajemen Penelitian*, PT.Asdi, Jakarta.
- Astri, A. P. (2021). *Analisa Kontrak Proyek Konstruksi di Indonesia*, Universitas HKPB Nonmensen, <http://repository.uhn.ac.id/handle/123456789/5206>.
- Fajri, I & Triwuryanto. (2020). The Effect of Performance of Project Implementation with a Payment System Based on Termin in Building Construction Projects in DIY Province. *Civil Engineering, Environmental, Disaster and Risk Management Symposium, Yogyakarta*.
- Putu, D. (2012). Analisis Penggunaan Modal Kerja dengan Metode Rentabilitas pada CV. Mulya Karya pada Proyek dengan Sistem Pembayaran Termin dan Turnkey. *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 16 (1), Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar.
- Robert G. Dyson. (2004). Strategic Development and SWOT Analysis at The University of Warwick, *European Journal of Operational Research*, 152(3).
- Tony, G. (2008) *An Assessment of Turn-key Contracts for the Realisation of Capital Works Projects Principally for Public Sector Healthcare Facilities*. The United States Agency for International Development.
- Wijayaningtyas. (2019). *Manajemen Konstruksi*. Bandung, PT Remaja Rosdakarya.