

ANALISIS FAKTOR – FAKTOR MANAJEMEN PEMBIAYAAN PROYEK YANG DIKERJAKAN KONTRAKTOR PADA PROYEK KONSTRUKSI DI TANGERANG

ANALYSIS OF PROJECT FINANCING MANAGEMENT FACTORS WORKED BY CONTRACTORS IN CONSTRUCTION PROJECTS IN TANGERANG

Manlian Ronald. A. Simanjuntak^{1*}, Victor²

1,2 Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Pelita Harapan, Tangerang

*E-mail: victor.vr1996@gmail.com

Diterima 15-10-2020	Diperbaiki 19-10-2020	Disetujui 07-12-2020
---------------------	-----------------------	----------------------

ABSTRAK

Pada dasarnya proyek konstruksi di Indonesia dari waktu ke waktu semakin berkembang, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya pembangunan yang dilakukan di Indonesia, sesuai dengan Nawa Cita pemerintah periode 2014-2019 salah satunya poinnya tentang Membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan. Hal ini terus dilanjutkan dalam Nawa Cita Jilid II di pemerintahan periode 2019-2024, yakni pembangunan infrastruktur yang akan terus dilanjutkan untuk mendukung aktivitas rakyat, termasuk untuk mendukung pengembangan perekonomian dan kemudahan aksesibilitas. Oleh karena itu, banyak perusahaan konstruksi di Indonesia yang saat ini berkembang dengan pesat, akibat program pembangunan infrastruktur yang dicanangkan oleh pemerintah dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini juga yang menyebabkan munculnya permasalahan baru, seperti pembiayaan proyek yang akan sangat besar. Disinilah manajemen pembiayaan proyek sangatlah dibutuhkan dari perencanaan proyek hingga akhir proyek, hal ini bertujuan untuk menghitung segala faktor – faktor yang dapat mempengaruhi kinerja kontraktor pada sebuah proyek konstruksi. Penelitian ini dilakukan untuk membantu para kontraktor dalam menganalisis faktor – faktor yang dapat membantu dalam manajemen pembiayaan proyek dalam sebuah proyek konstruksi, penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan dampak positif bagi para kontraktor untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang akan timbul dikemudian hari akibat kurangnya pemahaman dalam manajemen pembiayaan sebuah proyek. Metode penelitian yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan metode deskriptif, karena dapat menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik objek dan subjek yang diteliti secara tepat. Dalam metode penelitian ini, studi literatur dilakukan terhadap jurnal – jurnal yang relevan selama 10 tahun terakhir. Dari studi literatur yang dilakukan, diambil faktor – faktor serta variabel – variabel yang dapat mempengaruhi manajemen pembiayaan proyek konstruksi. Dari hasil penelitian serta studi literatur yang dilakukan terhadap faktor – faktor manajemen pembiayaan proyek, penerapan manajemen pembiayaan proyek harus diterapkan dari fase perencanaan, fase implementasi, fase kontrol, hingga fase jaminan sosial.

Kata kunci : manajemen pembiayaan proyek, perencanaan biaya, implementasi biaya, pengendalian biaya, biaya jaminan sosial.

ABSTRACT

Construction projects in Indonesia are more developed from time to time, this can be seen from the increasing number of developments carried out in Indonesia, according to the government's Nawa Cita for the 2014-2019 period, one of the points is about Building Indonesia from the periphery with areas and villages within unitary state framework. This continues to be developed in Nawa Cita Volume II in the 2019-2024 period, namely infrastructure development that will continue to be developed to support people's activities, including to support economic development and accessibility. Therefore, many construction companies in Indonesia are currently growing

rapidly, as a result of the infrastructure development programs launched by the government in recent years. This also causes new problems, such as project financing will be very large. This is where project financing management is needed from project planning to the end of the project, it aims to calculate all the factors that can affect the performance of the contractor on a construction project. In a construction project, this research is expected to have a positive impact on contractors to overcome problems that will arise during the day when there is less understanding in the management of project financing. The method used in this study uses descriptive methods, because it can describe systematically the research facts and objects and subjects studied appropriately. In this research method, literature studies are carried out on relevant journals during the last 10 years. From the literature study conducted, factors and variables that can influence construction project management are taken. From the research and literature studies conducted on project financing management factors, project management implementation must be applied from the planning phase, the implementation phase, the control phase, to the social security phase.

Keywords : *project financing management, cost planning, cost implementation, cost control, cost assurance*

PENDAHULUAN

Pada dasarnya proyek konstruksi di Indonesia dari waktu ke waktu semakin berkembang, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya pembangunan yang dilakukan di Indonesia, sesuai dengan Nawa Cita pemerintah periode 2014-2019 salah satunya poinnya tentang Membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan. Hal ini terus dilanjutkan dalam Nawa Cita Jilid II di pemerintahan periode 2019-2024, yakni pembangunan infrastruktur yang akan terus dilanjutkan untuk mendukung aktivitas rakyat, termasuk untuk mendukung pengembangan perekonomian dan kemudahan aksesibilitas. Hal ini tertuang dalam Rancangan Teknokratik mengenai Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024 : Indonesia Berpenghasilan Menengah – Tinggi yang Sejahtera, Adil, dan Berkesinambungan.

Oleh karena itu, banyak perusahaan konstruksi di Indonesia yang saat ini berkembang dengan pesat, akibat program pembangunan infrastruktur yang dicanangkan oleh pemerintah dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini juga yang menyebabkan munculnya permasalahan baru, salah satunya seperti masalah dalam pembiayaan proyek yang memberikan dampak sangat besar terhadap keberhasilan sebuah proyek. Disinilah manajemen pembiayaan proyek sangatlah dibutuhkan dari awal perencanaan proyek hingga akhir penyelesaian proyek, hal ini bertujuan agar para kontraktor dapat memperhitungkan secara matang terhadap segala faktor – faktor yang dapat mempengaruhi manajemen pembiayaan kontraktor pada sebuah proyek konstruksi.

Penelitian ini dilakukan untuk membantu para kontraktor dalam menganalisis faktor – faktor yang dapat membantu dalam manajemen pembiayaan proyek dalam sebuah proyek konstruksi, penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan dampak positif bagi para kontraktor untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang akan timbul di kemudian hari akibat kurangnya pemahaman dalam manajemen pembiayaan sebuah proyek.

Ruang lingkup dan batasan penelitian ini dilakukan untuk menganalisis faktor – faktor manajemen pembiayaan proyek yang dikerjakan kontraktor pada proyek konstruksi di Tanggerang, sehingga batasan masalah yang digunakan pada penelitian ini diambil dari faktor – faktor yang sebelumnya telah digunakan pada jurnal – jurnal yang sebelumnya telah diteliti, yang kemudian dijadikan sebagai batasan penelitian. Selain itu, penelitian ini akan membahas secara khusus mengenai manajemen pembiayaan proyek dari tahap awal hingga tahap akhir sebuah proyek, serta akan membahas secara komprehensif mengenai peran kontraktor dalam manajemen pembiayaan proyek konstruksi.

Rumusan masalah yang digunakan dalam penulisan ini, diambil berdasarkan permasalahan yang sering terjadi di dunia konstruksi, seperti pertanyaan mengenai peran kontraktor dalam pelaksanaan konstruksi yang dikaji dalam penelitian ini, faktor - faktor manajemen pembiayaan proyek yang dikerjakan kontraktor dalam penelitian ini, dan hasil analisis faktor - faktor manajemen pembiayaan proyek terhadap berbagai hasil penelitian yang relevan yang dikaji dalam penelitian ini.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apa saja peran kontraktor dalam usaha pelaksanaan konstruksi, menganalisis faktor – faktor manajemen pembiayaan proyek yang dikerjakan kontraktor pada proyek konstruksi di Tanggerang, membandingkan hasil analisis faktor – faktor manajemen pembiayaan proyek terhadap berbagai hasil penelitian yang relevan, dan memberikan saran kepada kontraktor mengenai bagaimana manajemen pembiayaan proyek yang tepat bagi kontraktor.

Manajemen proyek konstruksi, definisi proyek adalah usaha sementara yang dilakukan untuk menciptakan produk, jasa/layanan, atau hasil yang unik. Manajemen proyek adalah penerapan pengetahuan, kemampuan, alat, dan teknik untuk kegiatan proyek dalam memenuhi persyaratan proyek.^[1]

Manajemen proyek adalah ilmu dan seni yang berkaitan dengan memimpin dan mengkoordinir sumber daya yang terdiri dari manusia dan material dengan menggunakan teknik pengelolaan modern untuk mencapai sasaran yang telah ditentukan, yaitu lingkup mutu, jadwal, dan biaya serta memenuhi keinginan pada *stake holder*.^[1]

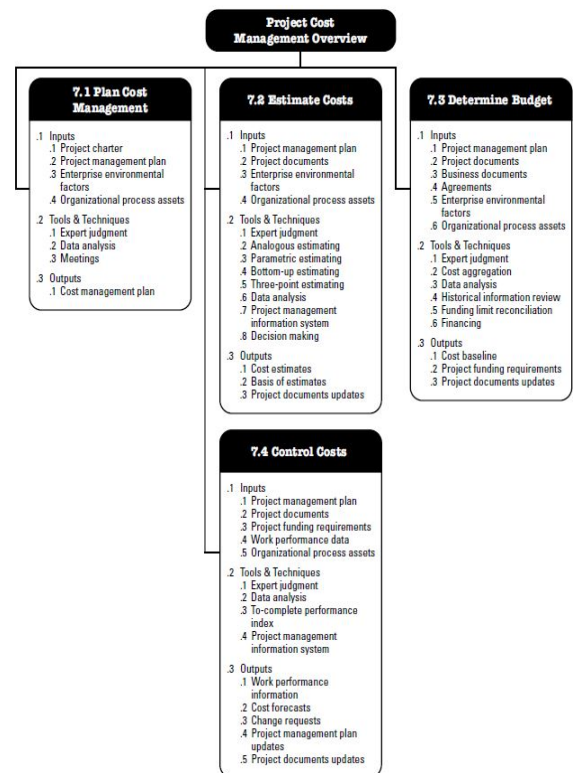
Manajemen proyek adalah merencanakan, mengorganisir, mengarahkan dan mengontrol sebuah sumber daya perusahaan untuk tujuan jangka pendek, yang telah ditetapkan untuk menyelesaikan tujuan dan target yang sudah ditentukan.^[2]

Manajemen proyek menginginkan adanya penanggung jawab tunggal yang berfungsi sebagai pusat sumber informasi yang berkaitan dengan proyek, integrator, dan coordinator semua kegiatan dan peserta sesuai kepentingan dan prioritas proyek.^[3]

Beberapa fungsi dari manajemen proyek (Dimyati dan Nurjaman, 2014) dibagi menjadi empat 4 bagian, yaitu fungsi perencanaan (*planning*), fungsi organisasi (*organizing*), fungsi pelaksanaan (*actuating*), dan fungsi pengendalian (*controlling*), dimana secara garis besar manajemen proyek itu sendiri dimulai dari awal hingga akhir proyek. Fungsi perencanaan bertujuan dalam pengambilan keputusan yang mengelola data dan informasi yang dipilih untuk dilakukan di masa mendatang, seperti menyusun rencana jangka panjang dan jangka pendek, dan lain – lain. Fungsi organisasi bertujuan untuk mempersatukan kumpulan kegiatan manusia, yang memiliki aktifitas masing – masing dan saling berhubungan, dan berinteraksi dengan

lingkungannya dalam rangka mencapai tujuan organisasi, seperti menyusun lingkup aktivitas – lain. Fungsi pelaksanaan bertujuan untuk menyelaraskan seluruh pelaku organisasi terkait dalam melaksanakan kegiatan/proyek, seperti pengarahan tugas serta motivasi, dan lain – lain. Fungsi pengendalian bertujuan untuk mengukur kualitas penampilan dan penganalisisan serta pengevaluasian kegiatan, seperti memberikan saran – saran perbaikan, dan lain – lain.

Faktor – faktor manajemen pembiayaan proyek, menurut *Project Management Body of Knowledge (PMBOK)*:



Gambar 1. *Project Cost Management Overview* (PMBOK edisi ke 6 2017)

Secara umum berdasarkan PMBOK, *project cost management* dibagi menjadi 4 bagian utama, yaitu : *plan cost management*, *estimate cost*, *determine budget*, dan *control cost*.

Biaya adalah semua atau seluruh sumber daya yang harus dikorbankan untuk mencapai tujuan spesifik atau untuk mendapatkan sesuatu sebagai penggantinya. Biaya pada umumnya diukur dalam satuan keuangan berupa rupiah, dolar dan lain sebagainya. Sedangkan, manajemen biaya proyek adalah suatu proses atas kegiatan yang diperlukan untuk memastikan bahwa proyek akan dapat diselesaikan dalam suatu anggaran yang telah disetujui.

Beberapa konsep manajemen proyek, yaitu menginginkan adanya penanggung jawab tunggal yang berfungsi sebagai pusat sumber informasi yang berkaitan dengan proyek, integrator, dan koordinator, semua kegiatan dan peserta sesuai kepentingan dan prioritas proyek.

Manajemen proyek dilakukan dengan tujuan untuk menciptakan keterkaitan yang erat antara perencanaan dan pengendalian. Hal ini terutama disebabkan akibat cepatnya perubahan kegiatan dan berlangsung hanya sekali.^[3]

Beberapa proses yang mempengaruhi manajemen biaya proyek, seperti perencanaan sumber daya bertujuan untuk menentukan sumber daya apa saja yang digunakan dan berapa jumlahnya. Estimasi biaya (*cost estimating*) bertujuan untuk menyusun suatu perkiraan biaya-biaya dan sumber daya yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu proyek. Penganggaran biaya (*cost budgeting*) bertujuan untuk membuat suatu alokasi perkiraan biaya secara menyeluruh ke dalam rincian pekerjaan untuk menetapkan suatu baseline sebagai ukuran kinerja. Pengendalian biaya (*cost control*) bertujuan untuk melakukan pengendalian terhadap perubahan-perubahan pada anggaran proyek.^[3]

METODOLOGI

Metode penelitian yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan metode deskriptif, karena dianggap dapat menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik objek dan subjek yang diteliti secara tepat.

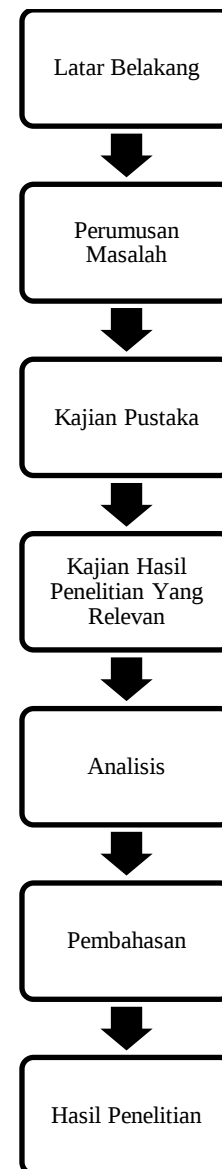
Metode penelitian yang dilakukan pada penelitian ini diawali dengan penentuan latar belakang penulisan tugas akhir ini, kemudian perumusan masalah yang dibuat berdasarkan latar belakang yang sudah ada. Kemudian dilanjutkan dengan kajian pustaka (studi literatur), dimana dalam metode penelitian ini, kajian pustaka dilakukan terhadap jurnal – jurnal yang relevan selama 10 tahun terakhir dan dari beberapa buku pedoman manajemen konstruksi. Kemudian dari studi literatur yang dilakukan, diambil beberapa faktor – faktor serta variabel – variabel yang dapat mempengaruhi manajemen pembiayaan proyek konstruksi.

Setelah melakukan kajian pustaka yang relevan, kemudian akan dilakukan analisis faktor – faktor tersebut terhadap manajemen pembiayaan proyek, apakah

menunjukkan hubungan yang positif atau tidak. Selanjutnya, dari hasil analisis dan pembahasan terhadap faktor – faktor tersebut, penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

Kajian hasil penelitian yang relevan merupakan tahapan pengecekan hasil dari kajian pustaka, dimana setelah beberapa faktor – faktor dan variabel – variabel yang didapatkan dari penelitian sebelumnya, kemudian akan melalui tahapan wawancara terhadap beberapa pakar, demi memastikan faktor – faktor serta variabel – variabel yang digunakan memiliki signifikansi terhadap manajemen pembiayaan proyek.

Berikut adalah diagram alir penelitian yang digunakan dalam penelitian ini :



Gambar 2. Diagram alir penelitian

Analisis deskriptif kualitatif digunakan dalam penelitian ini untuk dapat menganalisis data – data dan informasi yang diperoleh dari penelitian – penelitian yang sebelumnya telah dilakukan. Penggunaan analisis deskriptif kualitatif dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran mengenai faktor – faktor apa saja yang dapat mempengaruhi manajemen pembiayaan proyek. Analisis deskriptif kualitatif juga digunakan untuk dapat menjelaskan hasil dari analisis kuantitatif dan memperoleh gambaran tentang kelemahan dari faktor yang divalidasi dan diuji cobakan dilapangan, sehingga hasilnya dapat digunakan sebagai dasar dikemudian hari untuk menghasilkan pengembangan model yang lebih baik dan sempurna.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari hasil penelitian serta studi literatur yang dilakukan terhadap faktor – faktor manajemen pembiayaan proyek, penerapan manajemen pembiayaan proyek harus diterapkan dari fase perencanaan, fase implementasi, fase kontrol, hingga fase jaminan sosial.

Fase perencanaan merupakan faktor pertama yang harus diperhitungkan dari manajemen pembiayaan proyek, karena pada tahap inilah penentuan sumber daya serta jumlah yang diperlukan seberapa banyak harus ditentukan, hingga menentukan serta menyusun perkiraan biaya – biaya dan sumber daya yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu proyek.

Fase implementasi merupakan faktor kedua yang diperhitungkan setelah fase perencanaan, dimana pada tahap ini akan ditentukan analisis harga, waktu penyelesaian proyek, dan bagaimana kinerja pelaksanaan serta standar – standar pekerjaan.

Fase kontrol merupakan faktor yang paling penting terhadap keberhasilan sebuah proyek atau dalam manajemen pembiayaan proyek. Karena pada tahap ini memiliki peran atau efek yang paling besar terhadap pembiayaan sebuah proyek.

Fase jaminan sosial merupakan faktor yang tidak secara langsung berdampak pada pembiayaan sebuah proyek, tetapi pada penerapannya jaminan sosial ini dapat memberikan dampak yang sangat berpengaruh terhadap pembiayaan sebuah proyek.

Berikut adalah beberapa hasil penelitian yang telah dilakukan, yang bersumber dari jurnal – jurnal yang relevan

selama 10 tahun terakhir. Dimana faktor – faktor yang terdapat pada penelitian sebelumnya memberikan dampak terhadap manajemen pembiayaan proyek yang dikerjakan kontraktor pada proyek konstruksi adalah sebagai berikut :

Tabel 1. Faktor – faktor yang memberikan dampak terhadap manajemen pembiayaan proyek.

Faktor	Variabel	Sumber
Cost	X1 <i>Scope & Design Change</i>	[4]
	X2 <i>Project Complexity</i>	[4]
Planning	X3 <i>Site and location Constraint</i>	[4]
	X4 <i>Need for Special Facilities</i>	[4]
	X5 <i>Extreme Wheather Condition</i>	[5]
Faktor	Variabel	Sumber
Cost	X6 <i>Poor Means of Contracting</i>	[5]
	X7 <i>Improper Planning of Contractor During Bidding Stage</i>	[5]
Cost	X8 <i>Lack of Skilled Operators for Specialized equipment</i>	[5]
	X9 <i>Inefficient Use of Equipment</i>	[5]
	X10 <i>Delay in Material Procurement</i>	[5]
Implementation	X11 <i>Analisa Harga Satuan Pekerjaan Utama</i>	[6]
	X12 <i>Percepatan Waktu Penyelesaian Pekerjaan</i>	[6]
	X13 <i>Kinerja Pelaksanaan</i>	[6]
Cost	X14 <i>Prakualifikasi Work Breakdown Structure</i>	[7]
	X15 <i>(WBS)</i>	[7]
Control	X16 <i>Metode Kurva S</i>	[7]
	X17 <i>Pengkodean Biaya Earned Value Analysis</i>	[7]
	X18 <i>(EVA) Cost Control Function</i>	[7]
Cost	X19 <i>Breakdown Structure memberikan perlindungan dasar untuk memenuhi kebutuhan hidup minimum</i>	[8]
	X20 <i>bagi tenaga kerja serta keluarganya merupakan</i>	

penghargaan
kepada tenaga kerja
yang
telah
menyumbangkan [8]
tenaga dan pikirannya
pada
perusahaan tempat
dimana
mereka belajar

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada penelitian ini, dapat ditarik beberapa kesimpulan mengenai manajemen pembiayaan proyek seperti, kontraktor memiliki peran yang sangat besar dalam pelaksanaan sebuah proyek konstruksi, karena peran manajemen pembiayaan proyek akan dilakukan oleh kontraktor, dimana manajemen pembiayaan proyek konstruksi akan dimulai dari tahap perencanaan hingga tahap pemeliharaan.

Selain itu, faktor – faktor manajemen pembiayaan proyek seperti *cost planning*, *cost implementation*, *cost control*, hingga pada *cost assurance* akan dikelola secara langsung oleh kontraktor dari perencanaan awal proyek hingga akhir proyek selesai.

Hasil analisis manajemen pembiayaan proyek yang dilakukan pada penelitian ini terhadap literatur – literatur yang relevan, menunjukkan hasil yang positif. Dimana faktor – faktor yang diambil dari penelitian sebelumnya, memberikan dampak langsung terhadap keberhasilan dalam manajemen pembiayaan sebuah proyek konstruksi.

Dari hasil penelitian yang dilakukan, peneliti mendapatkan 4 faktor utama yang mempengaruhi manajemen pembiayaan proyek, dimana terdapat 20 variabel di dalam faktor – faktor tersebut.

SARAN

Berdasarkan pengalaman dan hasil penelitian yang telah dilakukan dalam penelitian ini. Terdapat beberapa saran yang akan diberikan kepada para peneliti dikemudian hari, agar dapat mencapai hasil yang lebih optimal seperti, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai variabel – variabel lain yang memiliki dampak positif terhadap manajemen pembiayaan proyek dan pada penelitian selanjutnya, diharapkan peneliti berikutnya dapat memperdalam faktor – faktor yang digunakan pada penelitian ini,

menjadi beberapa bagian, agar dapat lebih mudah untuk diidentifikasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, laporan tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Dalam penyusunan laporan tugas akhir ini, penulis mendapatkan dukungan dari banyak pihak dari awal hingga akhir penulisan dilakukan. Oleh sebab itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Manlian Ronald A. Simanjuntak, S.T., M.T., D.Min., selaku Kaprodi Magister Teknik Sipil Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Astrid Marisya Loppies, selaku staf administrasi Program Studi Magister Teknik Sipil atas segala informasi yang sangat membantu bagi penulis.
3. Teman – teman Mahasiswa Magister Teknik Sipil Universitas Pelita Harapan.
4. Keluarga yang selalu memberikan dukungan, perhatian, doa dan semangat sehingga penelitian ini dapat diselesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Project Management Body of Knowledge (PMBOK), ANSI/PMI, 2017.
- [2] H. Kerzner, Project Management A Systems Approach to Planning, Schedulling, and Controlling 10th Edition, New York : John Wiley & Sons, Inc., 2009.
- [3] I. Soeharto, Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional) - Edisi Kedua, Jakarta: Erlangga, 1999.
- [4] O. Torp, A. M. Belay, C. Thodesen and O. J. Klakegg, "Cost Development Over-time at Construction Planning Phase: Empirical Evidence from Norwegian Construction Projects.," in *International Conference on Sustainable Design, Engineering and Construction*, 2016.
- [5] H. Doloi, A. Sawhney, K. Iyer and S. Rentala, "Analysing Factors Affecting Delays in Indian Construction Projects," *International Journal of Project Management*, vol. 30, pp. 479-489, 2012.
- [6] Hartono, "Pengaruh Aspek Pelaksanaan Konstruksi Terhadap Kinerja Biaya Proyek (Studi Kasus di Bank Jawa Tengah)," in *SNST ke-5*, Semarang, 2014.
- [7] F. S. Handayani, S. and A. K. Wardani, "Analisi Pengendalian Biaya Proyek Pada

Kontraktor Sedang (Grade 4 dan 5) di Yogyakarta," *e-Jurnal Matriks Teknik Sipil*, pp. 339-345, Juni 2016.

- [8] A. A. Todingan, R. J. Mandagi and J. B. Mangare, "Pengaruh Penerapan Sistem Manajemen Keselamatan Dan Kesehatan Kerja Terhadap Biaya Pelaksanaan Proyek Konstruksi (Studi Kasus: Manado Town Square 3)," *Jurnal Sipil Statik*, vol. 3 no.6, no. 2337-6732, pp. 373-382, juni 2015.