

Analisis Penerapan Manajemen Waktu pada Proyek Gedung Apartemen *Four Seasons* Jakarta

Vira Nur Aulia Rahma¹, Rizki Achmad Darajatun²

^{1,2}Teknik Industri, Universitas Singaperbangsa Karawang, Jl. HS. Ronggo Waluyo Puseurjaya Kabupaten Karawang

*Correspondence e-mail: viranurauliarahma@gmail.com

Info Artikel

Sejarah Artikel:

Diterima: 6 Januari 2022

Direvisi: 15 Januari 2022

Dipublikasikan: Januari 2022

e-ISSN: 2089-5364

p-ISSN: 2622-8327

DOI: 10.5281/zenodo.5905613

Abstract:

Time management has an important role in a project. With good time management projects can be carried out on time, quality, and cost. The potential that may occur if time management does not run well is a waste of costs, quality that does not meet consumer expectations, and completion time exceeding estimates. This study aims to analyze the time management applied by PT. Praja Vita Mulia in the construction project of the Four Seasons Jakarta Building. Descriptive qualitative analysis method is used to describing every element in time management, such as existing activities, activity sequences, duration estimation, scheduling, and project control. After describing clearly then made a comparison of the actual conditions with the existing theory. Sources of research data obtained through literature studies and field studies. From the results of the analysis it can be concluded that the time management applied to the development project has been going well so that every activity in the project can be completed on time without significant obstacles.

Keywords: *Time Management, Project, Jakarta*

PENDAHULUAN

Permintaan akan pembangunan fasilitas umum maupun pribadi mengalami peningkatan setiap tahunnya. Hal ini dikarenakan kebutuhan masyarakat yang selalu bertambah. Menurut Kotler dalam (Apriyadi, 2017) fasilitas didefinisikan sebagai berbagai hal yang berbentuk materi dan bersumber dari suatu pihak sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan

pasar. Seperti halnya pembangunan pusat perbelanjaan baru di suatu daerah untuk menunjang kebutuhan primer hingga kebutuhan sekunder masyarakat di sekitarnya. Termasuk pembangunan gedung-gedung apartemen yang saat ini banyak dijadikan alternatif tempat tinggal sebagian masyarakat, terutama di wilayah ibu kota Jakarta.

Untuk memenuhi kebutuhan serta keinginan masyarakat akan hal tersebut, banyak bermunculan permintaan untuk proyek pembangunan gedung apartemen. Karena target konsumen pertama dari suatu proyek pembangunan pemerintah ataupun swasta, dan proyek konstruksi tersebut memunculkan rasa percaya kepada pihak yang melaksanakan pembangunan (Greiman, 2013). Namun seiring perkembangan dunia industri, utamanya industri konstruksi, proses pembangunan suatu proyek semakin kompleks. Kompleksitas itu sendiri dapat diukur dari jadwal pelaksanaan hingga tingkat kualitas yang diharapkan.

Definisi dari sebuah proyek sendiri dapat diartikan sebagai kegiatan yang bersifat sementara dengan alokasi sumber daya tertentu dalam jangka waktu yang terbatas, dan bertujuan agar dapat meraih target tertentu untuk suatu tugas tertentu. Berdasarkan definisi yang telah dipaparkan diatas, maka proyek merupakan sebuah aktivitas yang relatif singkat dengan target atau tujuan tertentu yang ingin dicapai.

Terjadinya keterlambatan pengerjaan dan pencapaian target yang tidak sesuai merupakan hal yang sering dijumpai dalam proyek pembangunan gedung. Keterlambatan dapat diakibatkan oleh kurangnya kontrol dalam proses pembangunan hingga penerapan manajemen yang belum terlaksana dengan baik. Proses yang diawali dengan perencanaan, kemudian pengorganisasian, pengarahan, dan diikuti dengan pengawasan pada sumber daya yang dimiliki organisasi termasuk pengawasan terhadap kinerja sumber daya manusianya agar tujuan yang telah ditentukan dapat tercapai, itulah yang dikenal sebagai manajemen (Handoko, 2012).

Terdapat 6 unsur-unsur manajemen yang yang dikenal dengan sebutan 6M, diantaranya manusia (*man*), uang (*money*), bahan (*material*), mesin (*machine*), metode (*method*), dan pasar (*market*) (Hasibuan, 2013). Unsur-unsur tersebut memiliki peran masing-masing dalam menciptakan

manajemen yang baik dalam organisasi. Maka dari itu, perlunya manajemen dalam sebuah proyek yang diterapkan dengan baik sehingga perusahaan dapat menetapkan suatu target dari proyek tersebut dan meminimalisir adanya keterlambatan. Manajemen proyek diartikan sebagai kegiatan yang terdiri dari merencanakan (*planning*), mengorganisasikan (*organizing*), mengarahkan hingga mengendalikan seluruh sumber daya yang terdapat dalam suatu proyek untuk dapat mencapai tujuan atau target tertentu dalam waktu yang terbatas.

Pada suatu proyek terdapat sumber daya manusia dan lainnya seperti halnya pekerja, bahan baku, dan lain-lain. Penggerak dari keseluruhan kegiatan dalam suatu proyek yaitu sumber daya manusia (Kasmir, 2016). Dalam hal ini seluruh sumber daya perusahaan dikelola dengan seoptimal mungkin untuk menjamin suatu proyek dapat terlaksana secara tepat waktu, biaya dan mutu (kualitas) yang sesuai dengan keinginan konsumen. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan manajemen waktu (*time management*) yang baik sebagai bagian dari suatu manajemen proyek.

Menurut Clough dan Scars dalam (Suhudi, 2016) manajemen waktu proyek merupakan rangkaian proses perencanaan, penyusunan, hingga pengendalian jadwal kegiatan proyek. Dengan adanya manajemen waktu, perusahaan dapat melakukan analisis untuk memperoleh estimasi waktu penyelesaian proyek sesuai dengan tingkat kesulitan proyek tersebut. Selain itu dapat dilakukan pengendalian terhadap jadwal kegiatan proyek yang telah dibuat. Dimana menurut Mockler dalam (Habir, 2019) yang dimaksud dengan pengendalian merupakan upaya untuk menetapkan standar yang sejalan dengan tujuan dari rencana yang telah dikembangkan. Pada sistem manajemen waktu, dapat diketahui sesuai atau tidaknya perencanaan dan penjadwalan yang telah dibuat sebelumnya dengan

kondisi di lapangan yang sesungguhnya. Dimana sistem ini dapat dijadikan pedoman untuk sebuah perusahaan dapat menyelesaikan proyek secara efektif dan efisien.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Cipta, 2020) menjelaskan analisa terhadap penerapan manajemen waktu yang diterapkan oleh perusahaan di Lamongan. Analisis terhadap penerapan manajemen waktu juga telah dilakukan oleh (Aryani, Rafie, & Syahrudin, 2016) dimana penelitian tersebut diterapkan untuk beberapa perusahaan kontraktor di Kalimantan Barat. Oleh karena itu pembahasan pada penelitian ini berfokus terhadap analisis mengenai penerapan manajemen waktu yang diterapkan oleh sebuah perusahaan kontraktor pada proyek pembangunan gedung apartemen *Four Seasons* di Jakarta. Adapun besar harapannya dari hasil analisis yang didapatkan mampu memberikan manfaat bagi perusahaan terkait sebagai rekomendasi untuk meningkatkan manajemen waktu proyeknya.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode analisis deskriptif kualitatif digunakan pada penelitian ini untuk menggambarkan berbagai unsur yang terdapat dalam suatu kejadian. Setelah digambarkan secara jelas kemudian dibuatkan analisis untuk membandingkan setiap unsur yang terdapat dalam kejadian tersebut dengan teori yang ada.

Data penelitian didapatkan dari studi lapangan dan literatur. Studi lapangan dilakukan dengan mengumpulkan data melalui observasi secara langsung ke lapangan atau tempat terjadinya permasalahan. Sedangkan pengumpulan data dengan studi literatur yaitu mengumpulkan referensi berupa artikel, buku, jurnal, dan lain-lain yang relevan dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Pada studi literatur diharapkan dapat menemukan teori-teori yang relevan sehingga dapat menjadi rujukan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan studi lapangan yang telah dilakukan pada proyek pembangunan gedung apartemen yang sedang dikerjakan oleh PT. Praja Vita Mulia, penelitian ini terfokus pada pekerjaan sipil studi kasus proyek pembangunan Gedung *Four Seasons* di Kuningan, Jakarta Selatan. Penelitian ini dilakukan dengan membandingkan kondisi eksisting yang terdapat di lapangan dengan studi literatur yang telah dilakukan sebelumnya.

1. Definisikan Aktivitas

Tabel 1. Daftar Aktivitas Proyek *Four Seasons*

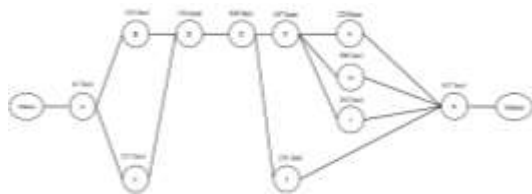
	Aktivitas	Kode
1	<i>Setting out</i>	A
2	Pembongkaran tembok pembatas jendela	B
3	<i>Opening fasade</i>	C
4	Pemasangan bata pada dinding	D
5	Plester + Aci	E
6	<i>Screeding</i> lantai	F
7	Pemasangan <i>marble</i>	G
8	Pemasangan parket	H
9	Pemadangan <i>homogeneous tile</i>	I
10	Plafon	J
11	Pengecatan	K

Berdasarkan tabel I didapatkan informasi bahwa terdapat 11 aktivitas utama dalam pekerjaan sipil proyek pembangunan Gedung *Four Seasons* di daerah Kuningan, antara lain setting out, pembongkaran tembok pembatas jendela, opening fasade, pemasangan bata pada dinding, plester + aci, screeding lantai, pemasangan marble, pemasangan parket, pemasangan homogeneous tile, plafon dan pengecatan.

2. Pengurutan Aktivitas

Pengurutan aktivitas yang terdapat dalam proyek pembangunan Gedung *Four*

Seasons Jakarta ditunjukkan dengan beberapa macam bagan, diantaranya Network Diagram. Urutan kegiatan proyek tersusun secara sistematis dalam bentuk jaringan kerja yang disebut dengan Network diagram. Melalui network diagram terlihat hubungan yang terdapat antara satu kegiatan dengan kegiatan lainnya. Saat terjadi keterlambatan pada salah satu kegiatan proyek, maka dapat diidentifikasi kegiatan apa yang mempengaruhinya dan seberapa besar dampak yang diberikan. Selain itu dengan adanya network diagram didapatkan jalur kritis yang menjadi prioritas dalam penyelenggaraan kegiatan proyek, sehingga dapat meminimalisir pemborosan waktu dan keterlambatan.



Gambar 1. *Network diagram* proyek *Four Seasons*

Gambar 1. menunjukkan *network diagram* untuk proyek pembangunan Gedung *Four Seasons* Jakarta Selatan. Setiap lingkaran mewakili sebuah aktivitas dengan kode tertentu yang telah ditetapkan pada daftar aktivitas. Keterangan waktu menunjukkan durasi waktu yang menjadi target penyelesaian masing-masing aktivitas.

3. Estimasi Durasi Aktivitas

Durasi suatu aktivitas menunjukkan jumlah waktu yang dibutuhkan untuk mengerjakan aktivitas tersebut dari awal dimulai hingga selesai. Dengan membuat estimasi durasi menunjukkan perkiraan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan aktivitas dalam kondisi normal.

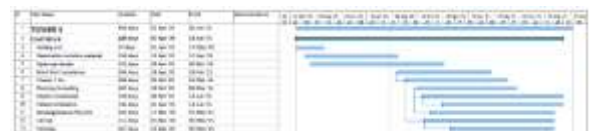
Tabel 2. Estimasi Durasi Aktivitas Proyek *Four Seasons*

	Aktivitas	Kode	Durasi (hari)
1	<i>Setting out</i> Pembongkaran	A	47
2	tembok pembatas jendela	B	154
3	<i>Opening fasade</i> Pemasangan	C	221
4	bata pada dinding	D	154
5	Plester + Aci	E	166
6	<i>Screeding</i> lantai	F	167
7	Pemasangan <i>marble</i>	G	228
8	Pemasangan parket	H	196
9	Pemadangan <i>homogeneous tile</i>	I	202
10	Plafon	J	211
11	Pengecatan	K	167

Tabel 2 menunjukkan daftar estimasi durasi untuk setiap aktivitas proyek pembangunan Gedung *Four Seasons* Jakarta Selatan. Durasi tersebut dibuat dalam hitungan hari dan merupakan target yang diberikan dari pihak konsumen (*owner*) kepada pihak kontraktor atau PT. Praja Vita Mulia.

4. Jadwal Pelaksanaan Proyek

Jadwal dibangun berdasarkan manajemen waktu durasi aktivitas yang telah ditetapkan sebelumnya. Dimana setelah mengetahui durasi waktu yang dibutuhkan, dapat ditentukan tanggal awal dimulai dan tanggal diakhirinya sebuah aktivitas dalam proyek.



Gambar 2. *Gantt Chart* proyek *Four Seasons*

Gambar 2. menunjukkan *gantt chart* proyek pembangunan Gedung *Four*

Seasons Jakarta Selatan. *Gantt Chart* menunjukkan alokasi waktu untuk setiap aktivitas pembangunan dan perkiraan waktu pembangunan akan selesai. Diagram ini dijadikan tolak ukur oleh PT. Praja Vita Mulia untuk mengetahui tercapai atau tidaknya target yang diberikan oleh pihak konsumen kepada perusahaan. Dengan adanya diagram tersebut, perusahaan akan mengetahui ketika proyek mengalami keterlambatan dan mundur dari target yang diberikan.

5. Pengendalian Jadwal

Pada proyek pembangunan sipil Gedung *Four Seasons* Jakarta Selatan, pengendalian proyek dilaksanakan oleh seorang *supervisor*. Pengendalian jadwal dimaksudkan agar meskipun beberapa aktivitas mengalami hambatan, namun target penyelesaian proyek tetap akan tercapai. Berikut merupakan beberapa tugas dan kewajiban seorang *supervisor* pada proyek pembangunan Gedung *Four Seasons* antara lain:

- a. Melakukan *monitoring* atau pengawasan terhadap pekerja lapangan untuk meminimalisasi kesalahan pengerjaan setiap aktivitas.
- b. Memberikan instruksi kepada setiap pekerja pada bagian sipil proyek pembangunan dengan menyesuaikan kemampuan setiap pekerja lapangan.
- c. Menganalisis progress pembangunan dan membuat solusi terhadap setiap permasalahan di lapangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan melalui perbandingan antara studi literatur yang telah dilakukan sebelumnya dengan kondisi eksisting yang terjadi di lapangan, maka didapatkan kesimpulan bahwa PT. Praja Vita Mulia telah menerapkan manajemen waktu yang baik sehingga proyek pembangunan gedung apartemen *Four Seasons* telah berjalan dengan sesuai dan dapat mencapai target yang telah ditetapkan. Proyek pembangunan Gedung *Four Seasons* tidak

mengalami hambatan yang berarti, hanya hambatan seperti cuaca yang tidak menentu dan peraturan pembatasan kegiatan oleh pemerintah. Pembagian kerja oleh PT. Praja Vita Mulia sudah tersusun dengan jelas, sehingga tugas dari pengendalian jadwal proyek sudah ditangani oleh seorang *supervisor*.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriyadi, D. (2017). Analisis Pengaruh Ketepatan Waktu , Fasilitas Kereta Api Di Stasiun Purwosari. *Magistra*, 29(99), 71–83.
- Aryani, F., Rafie, & Syahrudin. (2016). Analisa Penerapan Manajemen Waktu Pada Proyek Konstruksi Jalan Lingkungan Lokasi Kalimantan Barat. *Jurnal Teknik Sipil Untan*, 1–16.
- Cipta, I. (2020). Analisis Penerapan Manajemen Waktu Pada Proyek Jalan Di Kabupaten Lamongan. 4(2), 1–11.
- Habir. (2019). *Manajemen Waktu Terhadap Pelaksanaan Proyek Asrama Balai Latihan Kerja Kota Samarinda*. 20.
- Handoko, H. T. (2012). *Manajemen Personalia dan Sumber Daya Manusia*. BPFE.
- Hasibuan, M. S. P. (2013). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. PT. Bumi Aksara.
- Santoso, B. (2003). *Manajemen Proyek*. PT. Guna Widya.
- Soeharto, I. (1997). *Manajemen proyek dari konseptual sampai operasional*. Erlangga.
- Suhudi, M. Y. R. N. R. (2016). Analisis Penerapan Manajemen Waktu Ada Proyek Bangunan Perkantoran *Revistar 3 Lantai Graha Dewata Malang*.