

# Perencanaan Manajemen Proyek Pembangunan Usaha Rumah Kos Millennial di Pamulang

Agung Wijoyo<sup>1</sup>, Satria Putra Laksana<sup>2</sup>, Diva Ikbarr Rauf<sup>3</sup>, Muhamad Burhanudin<sup>4\*</sup>,  
Damar Wicaksono<sup>5</sup>

Ilmu Komputer, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

E-mail: <sup>1</sup>[dosen01671@unpam.ac.id](mailto:dosen01671@unpam.ac.id), <sup>2</sup>[putra20satria@gmail.com](mailto:putra20satria@gmail.com), <sup>3</sup>[divaikbarr@gmail.com](mailto:divaikbarr@gmail.com),  
<sup>4</sup>[asri.burhan@gmail.com](mailto:asri.burhan@gmail.com)\*, <sup>5</sup>[damar728@gmail.com](mailto:damar728@gmail.com)

(\*: correspondent author)

**Abstrak**—Peningkatan kebutuhan tempat tinggal di kota Pamulang seiring sejalan dengan kemajuan semua bidang yang ada di Indonesia, baik itu dari segi, ekonomi, pendidikan, pariwisata, budaya, dan telekomunikasi. Sehingga muncul sebuah peluang bisnis penyewaan rumah kos. Untuk dapat mewujudkan bisnis rumah kos di daerah Pamulang tersebut maka dibutuhkan sebuah perencanaan dan tata kelola manajemen proyek yang sesuai dengan prosedur, yang dijadikan sebagai aturan dan panduan sehingga dapat menyelesaikan proyek yang kecil maupun besar yang lebih rumit. Manajemen proyek bisa dikatakan sebagai kunci utama yang dapat menghantarkan kepada keberhasilan dalam melaksanakan dan menyelesaikan suatu proyek yang akan dikerjakan. Dalam sebuah manajemen proyek, hal terpenting adalah menggunakan semua kendala, waktu, kualitas, dan anggaran yang tersedia untuk mencapai semua tujuan akhir proyek. Model manajemen POAC (*planning, organizing, actuating, controlling*) merupakan model manajemen yang umum digunakan khususnya dalam manajemen yang memerlukan pengawasan lebih. Dengan menggunakan model manajemen ini dapat diketahui bahwa proyek pembangunan rumah usaha ini makan waktu 1 tahun kerja dengan kebutuhan dana investasi Rp574.784.00,- Dari hasil simulasi usaha, diperlukan waktu 10 tahun untuk mencapai BEP (*Break Event Point*) atau titik impas investasi dengan nilai *Return of Investment* 9,8% per tahun.

**Kata Kunci:** Manajemen Proyek, Model POAC, Usaha Rumah Kos

**Abstract**— *The increase in the need for housing in the city of Pamulang is in line with the progress of all fields in Indonesia, be it in terms of economy, education, tourism, culture, and telecommunications. So that a boarding house rental business opportunity emerged. To be able to realize the boarding house business in the Pamulang area, good project management planning and governance is needed, which is used regularly to complete small or large and complex projects. Project management is the main key to success in implementing and completing a project to be worked on. The main focus of project management is the application of all project goals with all existing constraints, time, price and available budget. The POAC management model (planning, organizing, actuating, controlling) is a management model that is commonly used, especially in management that requires more supervision. By using this management model, it can be seen that this business house construction project takes 1 year of work with an investment fund requirement of IDR 574,784.00. Return on Investment 9.8% per year.*

**Keywords:** *Project Management, POAC Model, Boarding House Business*

## 1. PENDAHULUAN

Pertambahan penduduk meningkatkan luas lahan yang digunakan untuk memenuhi segala kebutuhannya, termasuk kebutuhan lahan untuk perumahan. (Wahida et al., 2022) salah satu kebutuhan utama manusia adalah tempat tinggal. (Adriantama & Brianorman, 2021) beberapa alasan dasar pertimbangan dalam memilih tempat tinggal ada ketenangan, kenyamanan dan keamanan tempat tinggal itu sendiri. Lengkapinya fasilitas, sarana dan prasarana seperti makanan, informasi, teknologi, pakaian Pendidikan, Kesehatan, hingga hiburan yang tersedia di kota Pamulang menjadi alasan masyarakat memilih kota Pamulang sebagai tempat tinggal. Selain itu, ada kecenderungan masyarakat berkeinginan tinggal di kota dengan tersebut di atas, mengakibatkan meningkatnya urbanisasi secara masif dan lonjakan penduduk di daerah perkotaan. (Agam & Syafriharti, 2017)

Dilihat dari aspek ekonomi, masalah ini menjadi peluang bisnis rumah kos yang sangat menjanjikan, apalagi daerah Pamulang memiliki Universitas Pamulang dengan jumlah mahasiswa yang cukup banyak. Banyaknya mahasiswa yang datang ke kota Pamulang dengan tujuan kuliah menjadikan bisnis rumah kos menjadi bisnis yang banyak digeluti. (Pratama & Kartini, 2020) Banyaknya peminat usaha kos mengakibatkan sebagian orang atau pengusaha kebanjiran tawaran kos. Dalam proyek pembangunan wisma, perencanaan dan pengendalian kegiatan proyek sangatlah

penting. Rencana tersebut diperlukan sebagai panduan saat pelaksanaan proyek agar proyek dapat dilaksanakan tepat waktu dan dengan biaya yang optimal. (Abdurrasyid et al., 2019)

Perencanaan kegiatan proyek adalah tanggung jawab manajemen untuk pengelolaan yang optimal dari semua sumber daya yang tersedia. Kami memahami bahwa sumber daya kami untuk pelaksanaan kegiatan proyek sangat terbatas. Karena keterbatasan sumber daya tersebut, diperlukan perencanaan yang matang dan baik untuk menggunakan sumber daya yang terbatas tersebut secara efektif dan efisien. (Arianie & Puspitasari, 2017) Untuk mewujudkan tujuan di atas digunakan sebuah metode POAC (*Planning, Organizing, Actuating, Controlling*) yang berupa pengelolaan sistematis langkah-langkah dalam mengatur organisasi untuk mencapai tujuan tertentu. (Susilowati & Septyaningrum, 2019)

## 2. METODOLOGI

### 2.1 Landasan Teori

#### a. Manajemen Proyek

Dalam sebuah proyek, agar proyek berjalan dengan lancar dan selesai dalam waktu yang telah ditentukan, perlu adanya sistem agar kerja sama berjalan dengan lancar. Untuk membuat suatu sistem yang dikenal dengan manajemen proyek, manajemen proyek adalah metode terapan yang mencakup pengetahuan, keterampilan, alat, dan teknik untuk menggambarkan aktivitas suatu proyek guna memenuhi semua kebutuhan pengguna. Menggunakan manajemen proyek membuat lebih mudah dan lebih cepat bagi setiap orang di perusahaan untuk menemukan informasi tentang proyek yang diinginkan. Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa proyek adalah suatu usaha untuk merencanakan, mengatur, mengarahkan, mengkoordinasikan, dan memantau kegiatan proyek dengan cara yang sesuai dengan jadwal, waktu, dan anggaran yang telah ditentukan.. (Nurchaya & Purnomo, 2016)

#### b. Rumah kos

Rumah Kos menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia 2022) artinya menumpang tinggal dan makan dengan membayar; memondok. Rumah kos jika diartikan dalam Bahasa Inggris adalah *Boarding House*, yang mempunyai terminologi sewa-menyewa suatu ruangan atau kamar baik satu sedikit atau banyak ruang dengan fasilitas seperti kamar mandi, Kasur dan sarana lainnya dalam masa waktu tertentu sesuai kesepakatan. (Setiadi & Choandi, 2019)

#### c. Generasi Millennial.

Milenial atau generasi millennial merupakan golongan orang yang lahir di antara tahun 1986-1996 atau generasi yang berusia antara 25-40 tahun saat artikel ini ditulis. Golongan ini dapat dioptimalkan sebagai golongan yang dapat membantu dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Selain itu, dapat mendorong golongan generasi millennial merata, dengan dapat memaksimalkan peluang dan potensi yang tersedia. (Mustomi & Reptiningsih, 2020)

### 2.2. Metodologi

Model P-O-A-C (*Planning, Organizing, Actuating & Controlling*). Namun Pada tahun 1914, pengertian ini mengalami transformasi, ketika seorang ahli berkebangsaan Perancis bernama Henri Fayol mengemukakan bahwa manajemen menuntaskan lima tugas utama, yaitu merencanakan (*planning*) kegiatan yang akan dilakukan, kemudian mengorganisir (*organizing*) untuk melaksanakan rencana tersebut. Kemudian arahkan sumber daya yang diatur untuk melaksanakan rencana dan arahkan sumber daya. Terakhir, kendalikan sumber daya agar tetap berfungsi optimal dengan melakukan fungsi pengawasan pada proyek.

Adapun penjabaran dari manajemen model POAC sebagai berikut: (Susilowati & Septyaningrum, 2019)

- a. *Planning*/Perencanaan, adalah proses berpikir tentang operasi sebelum dilakukan yang melibatkan berbagai metode, logika, bukan hanya dugaan atau intuisi, tetapi pengambilan keputusan ilmiah. Hal ini dilakukan untuk menilai kekuatan dan kelemahan organisasi, mengidentifikasi peluang dan ancaman, serta menetapkan strategi, kebijakan dan program.
- b. *Organizing*/Pengorganisasian, adalah proses mengkoordinasikan sumber daya, termasuk orang, peralatan, bahan, uang, dan waktu. Proses ini adalah yang paling penting untuk efektivitas tujuan organisasi. Pada tahap ini dilakukan pendefinisian fungsi, hubungan dan struktur. Fungsi yang berupa tugas terbagi menjadi garis, individu dan fungsi. Hubungan mencakup tanggung jawab dan wewenang. Sedangkan struktur terbagi menjadi bentuk vertikal atau horizontal.
- c. *Actuating*, ini adalah peran manajer yang mengarahkan karyawan menuju tujuan organisasi. Tindakan adalah pelaksanaan rencana, terpisah dari perencanaan dan pengorganisasian. Tindakan mengubah urutan rencana menjadi tindakan di dunia organisasi. Sejatinya tanpa tahapan ini sebuah rencana hanya menjadi angan-angan atau sebuah mimpi yang tidak akan pernah menjadi nyata.
- d. *Controlling*, memastikan pelaksanaan rencana yang tepat. Ini membandingkan kinerja sebenarnya dengan tolok ukur yang telah ditentukan sebelumnya. Bilamana ada perbedaan yang mendasar antara kinerja actual dengan hal-hal yang diharapkan, seorang manajer diharuskan mengambil sebuah keputusan untuk memperbaiki permasalahan. Misalnya, tingkatan iklan untuk meningkatkan penjualan. Fungsi pengendalian adalah untuk menentukan apakah rencana semula perlu direvisi, dengan melihat kinerja sampai saat ini. Jika dirasakan ada perubahan, manajer kembali ke proses perencanaan. Dimana pihaknya akan merencanakan rancangan sesuatu yang bersifat inovatif, berdasarkan hasil pemantauan.

### 3. ANALISA DAN PEMBAHASAN

Sesuai dengan pembahasan pada bab metodologi, proyek ini dilakukan dengan tahapan-tahapan yang menyesuaikan dengan model manajemen POAC (*planning, organizing, actuating, controlling*). Dalam prosesnya dibahas menjadi beberapa poin berikut:

a. Analisa SWOT

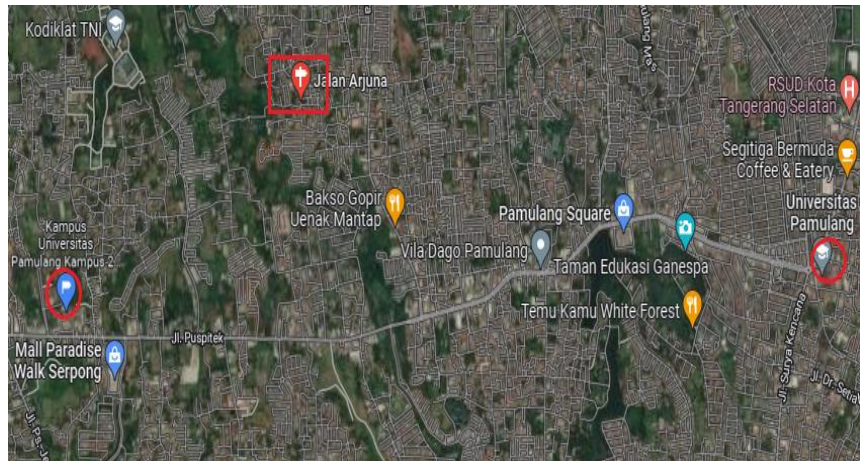
Analisa SWOT merupakan suatu analisis yang paling umum digunakan. Proses analisisnya cukup sederhana, yaitu dengan menjabarkan kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman. Berikut Analisa SWOT proyek Rumah Kos Millennial:

**Tabel 1.** Analisa SWOT

Strength	Weakness	Opportunities	Threat
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lokasi bangunan strategis, dekat dengan instansi Pendidikan dan pusat perbelanjaan</li> <li>▪ Harga sewa kos relatif murah</li> <li>▪ Fasilitas yang lengkap untuk memenuhi kebutuhan penghuni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tidak ada fasilitas kebersihan kamar, penghuni harus membersihkan kamar masing-masing</li> <li>▪ Jarak antar kamar berdekatan sehingga tingkat kebisingan relative tinggi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lokasi bangunan strategis, dekat dengan instansi Pendidikan dan pusat perbelanjaan</li> <li>▪ Mendorong mobilitas yang lebih tinggi untuk mahasiswa dari instansi Pendidikan terdekat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banyaknya pesaing di daerah yang sama, sehingga akan dibandingkan dari kualitas dan harga</li> </ul>

b. Lokasi

Proyek pembangunan Rumah Kos ini didasari dengan potensi usaha yang menjanjikan sebagaimana diterangkan pada bab awal. Terletak di lokasi yang strategis yaitu di alamat Jl. Arjuna Jl. Benda Raya No.7A, RT.001/RW.008, Pd. Benda, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten 15416.



**Gambar 1.** Peta Lokasi Proyek

Pada gambar 1 di atas, lokasi proyek berada diantara 2 kampus Universitas Pamulang dan tidak jauh dari jalan utama. Hal ini menunjukkan bahwa titik lokasi proyek sangat strategis dan sesuai dengan pangsa pasar Usaha Rumah Kos Millennial.

*c. Siteplan.*

Proyek Rumah Kos ini direncanakan dibangun 2 lantai dengan *siteplan* berikut:



**Gambar 2.** Siteplan Proyek Rumah Kos

Dilihat dari gambar 2 di atas, rumah kos ini dibangun menjadi 6 Pintu dengan 1 pintu rumah pengelola. Sebagai bentuk pelayanan terbaik setiap kamar akan difasilitasi 1 kamar mandi dalam dengan kondisi kamar *furnished*. Selain itu penghuni juga diberikan akses Wiifi dan parkir kendaraan tanpa tambahan biaya.

Selain fasilitas yang disebutkan di atas pengelola juga menyediakan fasilitas beberapa titik set kursi meja untuk digunakan perkumpulan sederhana sebagaimana biasa dilakukan oleh generasi millennial.

d. Kamar dan Fasilitas

Kamar Kos pada proyek ini disusun berdasarkan konsep minimalis dikombinasikan dengan sentuhan millennial untuk mendukung target pasar yang telah direncanakan. Penghuni dibebaskan untuk mendesain ulang kamarnya sesuai kehendaknya.



Gambar 3. Tampak dalam Kamar Kos

Tampak pada gambar 3, setiap kamar akan difasilitasi dengan:

- AC ½ PK
- 1 kamar mandi dalam,
- 1 lemari pakaian
- 1 set tempat tidur
- 1 set meja belajar dan rak buku.

1 kamar dengan fasilitas seperti yang disebutkan di atas akan dikenakan biaya sewa Rp950.000,- /bulan, tidak termasuk biaya tagihan listrik. Biaya listrik ditanggung oleh pelanggan dengan sistem token.

e. Anggaran dan Simulasi Usaha.

Biaya pada proyek pembangunan rumah kos ini dikelompok menjadi biaya material dan biaya jasa, dengan masa proyek selama 180 hari kerja. Secara rinci dapat dilihat dari tabel 1 dan 2 berikut.

**Tabel 1.** Rincian kebutuhan material berdasarkan jenis pekerjaan

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah Biaya Material
1	Pekerjaan Persiapan	Rp12.870.000
2	Pekerjaan Galian Tanah	Rp8.000.000
3	Pekerjaan Pondasi	Rp10.000.000
4	Pekerjaan Struktur Kolom dan Beton	Rp50.400.000
5	Pekerjaan Dinding Lantai 1	Rp12.000.000
6	Pekerjaan Cor Atap Lantai 1	Rp15.000.000
7	Pekerjaan Tangga	R8.000.000
8	Pekerjaan Dinding Lantai 2	R9.000.000
9	Pekerjaan Kusen, Pintu dan Jendela	R26.000.000
10	Pekerjaan Rangka Atap	Rp15.000.000
11	Pekerjaan Atap dan Plafond	Rp60.000.000
12	Pekerjaan Listrik dan Plumbing	Rp20.000.000
13	Pekerjaan Plester Dalam dan Luar	Rp7.887.000
14	Pekerjaan <i>Finishing</i>	Rp12.000.000



15	Pekerjaan Pengecatan	Rp16.687.000
16	Pekerjaan <i>Furnishing</i>	Rp29.500.000
<b>TOTAL</b>		<b>Rp311.984.000</b>

Pada tabel 2 di atas, dijabarkan secara rinci biaya kebutuhan material berdasarkan 16 pekerjaan. Kebutuhan lainnya dapat dilihat dari tabel 3 berikut:

Tabel 3. Biaya Jasa Proyek

No	Posisi	Jumlah Pekerja	Jasa Perorangan	Jumlah Hari	Total Biaya
1	Tukang	5 orang	RP.125.000	180	Rp225.000.000
2	Mandor	1 orang	RP.210.000	180	Rp37.800.000
<b>TOTAL</b>					<b>Rp262.800.000</b>

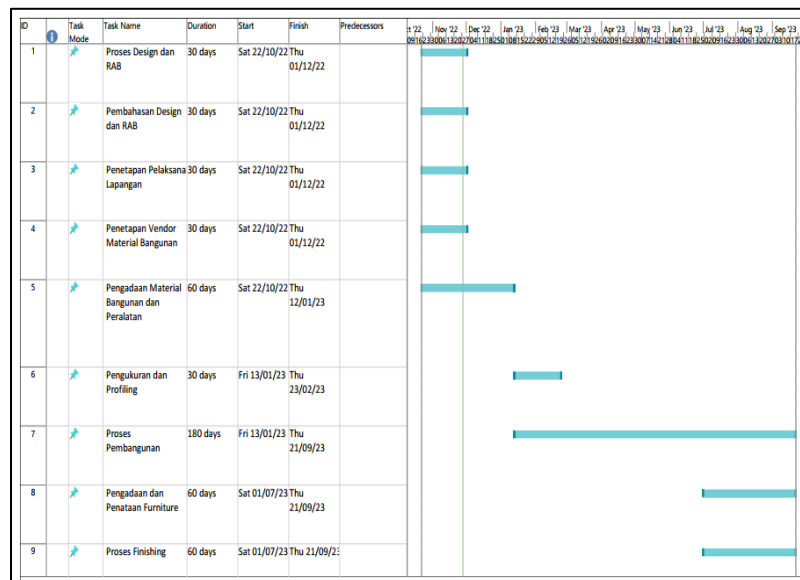
Tabel 3 di atas menampilkan detail kebutuhan biaya jasa untuk proyek pembangunan Rumah Kos. Total kebutuhan dana yang diperlukan Rp574.784.000 dengan simulasi usaha dapat dilihat dari perhitungan berikut:

- Jumlah kamar : 6 kamar
- Harga sewa /bulan : Rp950.000
- Biaya Operasional/bulan : Rp1.000.000
- Pendapatan kotor/bulan : Rp5.700.000
- Pendapatan bersih/bulan : Rp4.700.000
- Lama *Break Event Point* : 10 tahun
- Return of Investment* : 9,8%

Sebagai catatan, prosentasi *Return of Investment* di angka 9,8% sangat tinggi, karena perhitungan di tas tidak termasuk biaya investasi tanah atau lahan. Rancangan perencanaan ini diperuntukan untuk investor yang sekaligus pemilik lahan.

f. Jadwal Proyek

Masa proyek ini dilaksanakan selama 1 tahun dimulai 22 Oktober 2022 berakhir pada tanggal 21 Oktober 2023. Semua kegiatan dijadwalkan selama masa proyek ini berjalan, dimulai dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan sampai dengan pengawasan. Detilnya dapat dilihat pada *project timeline* berikut:



Gambar 4. *Project Timeline* Usaha Rumah Kos

Terlihat pada gambar 4 di atas, seluruh kegiatan proyek dijabarkan secara detil lengkap dengan jadwalnya. Pada gambar 4 diterangkan juga masa pengerjaan tiap kegiatan, hal ini akan memudahkan SDM untuk menjalankan proyek sebagaimana mestinya.

#### 4. KESIMPULAN

Peningkatan kebutuhan tempat tinggal menjadi berkah tersendiri bagi pengusaha penyewaan rumah. Hadirnya Universitas Pamulang di kota Pamulang menjadi peluang bisnis yang menjanjikan. *Return of Investment* senilai 9,8% terbilang sangat tinggi, apalagi jika dibandingkan dengan suku bunga bank. Manajemen perencanaan proyek pembangunan usaha rumah kos dapat dilakukan dengan model manajemen POAC. Model manajemen ini memudahkan pelaksana proyek dalam melakukan perencanaan, pengumpulan sumber daya, pelaksanaan dan pengawasan proyek tersebut.

#### REFERENCES

- Abdurrasyid, Luqman, Abdul, H., & Indrianto. (2019). khazanah informatika Implementasi Metode PERT dan CPM pada Sistem Informasi Manajemen Proyek Pembangunan Kapal. *Jurnal Ilmu Komputer Dan Informatika*, 5(1), 28–36.
- Adriantama, T., & Brianorman, Y. (2021). Sistem Pendukung Keputusan Dalam Seleksi Tempat Tinggal (Kost) Mahasiswa Dengan Metode Simple Additive Weighting (SAW). *Jurnal Digital Teknologi Informasi*, 4(1), 1–7.
- Agam, Z. N., & Syafriharti, R. (2017). Memahami Aksesibilitas Sebagai Salah Satu Faktor Penentu Dalam Pemilihan Lokasi Tempat Tinggal Di Kota Cimahi. *Jurnal Wilayah Dan Kota*, 04(2), 78–90.
- Arianie, G. P., & Puspitasari, N. B. (2017). Perencanaan Manajemen Proyek Dalam Meningkatkan Efisiensi Dan Efektifitas Sumber Daya Perusahaan (Studi Kasus Qiscus Pte Ltd). *Jurnal Teknik Industri*, 12(3), 189–196.
- Mustomi, D., & Reptiningsih, E. (2020). Gaya Kepemimpinan Dalam Perspektif Generasi Millennial. *Jurnal Ilmiah MEA*, 4(1), 189–199.
- Nurchaya, K. H., & Purnomo, S. E. (2016). Analisis Manajemen Proyek Pelaksanaan Rehabilitasi Bendung Cibogo Sungai Cijangkelok. *Jurnal Konstruksi*, 5(5), 447–460.
- Pratama, A. Y., & Kartini, I. A. N. (2020). Analisis Perencanaan Dan Penjadwalan Proyek Pembangunan Rumah Kos Menggunakan Network Planing PERT Dan CPM Di Kota Surabaya. *Jurnal Ekonomi Manajemen*, 5(1), 19–32.
- Setiadi, I. L., & Choandi, M. (2019). Rumah Kost untuk Millennial. *Jurnal Sains Teknologi Urban Perancangan Arsitektur*, 1(2), 1547–1556.
- Susilowati, & Septyaningrum, R. (2019). *Pelaksanaan Fungsi Manajemen Perkantoran POAC (Planning, Organizing, Actuating, Controlling) Untuk Meningkatkan Efektivitas Kerja Pada Bagian Teknik Di PT PLN (Persero) ULP Rayon Bangil.pdf* (pp. 76–86).
- Wahida, I. F., Yushardi, Y., Nurdin, E. A., Astutik, S., & Mujib, M. A. (2022). *Analisis Peningkatan Jumlah Penduduk Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2016-2020 Berbasis Citra Landsat 8-OLI di Kecamatan Sumbersari Dan patrang* (pp. 55–68). *Majalah Pembelajaran Geografi*.