

Analisa Efektivitas Waktu Penerapan Metode NSC dan SBO Pada Proyek Renovasi Interior Retail

Dwi Putranto WJP¹⁾, Bramanta Octa Danu Putra²⁾

^{1,2)} Desain Interior, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Pradita
Jalan Gading Serpong Boulevard No. 1, Curug Sangereng, Tangerang,
Banten 15810

Abstract: *This research aims to provide education in the analysis process to understand the effectiveness of package classification on the execution of retail business interior projects by making contact approaches through Nominated Subcontractor (NSC) contracts and Supply by Owner (SBO). Both contract methods can have a very significant influence on completing interior renovation projects that can provide time efficiency and quality standards. This study can provide comprehensive information on structured work package classification that can enhance project effectiveness through these two contract approaches. The research approach used is a case study with qualitative analysis on several retail business interior projects that use NSC and SBO contracts.*

Keywords: *Work Package Classification, Interior Projects, Retail Business, Effectiveness, Nominated Subcontractor (NSC), Supply by Owner (SBO)*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk memberikan edukasi dalam proses analisis untuk memahami nilai efektivitas klasifikasi paket terhadap pengerjaan proyek interior bisnis retail dengan melakukan kontak pendekatan melalui kontrak *Nominated Subcontractor (NSC)* dan *Supply by Owner (SBO)*. Kedua metode kontrak ini dapat memiliki pengaruh yang sangat signifikan di dalam menyelesaikan proyek renovasi interior yang dapat memberikan dampak efisiensi waktu, dan memberikan kualitas mutu. Penelitian ini dapat memberikan informasi secara menyeluruh terhadap klasifikasi paket pekerjaan terstruktur yang mampu meningkatkan efektivitas proyek melalui kedua pendekatan kontrak tersebut. Pendekatan penelitian yang digunakan berupa studi kasus dengan analisis kualitatif pada beberapa proyek interior bisnis retail yang menggunakan kontrak NSC dan SBO.

Kata kunci: *Klasifikasi Paket Pekerjaan, Proyek Interior, Bisnis Retail, Efektivitas, Nominated Subcontractor (NSC), Supply by Owner (SBO)*

I. PENDAHULUAN

Di era modernisasi ini pengerjaan proyek kontraktor manajemen sistem dibutuhkan dalam membangun kinerja percepatan terhadap bisnis pada suatu branding. Perkembangan industri khususnya pada bisnis retail sangat pesat. Proses pengelolaan manajemen waktu memberikan dampak yang besar pada pengelolaan waktu di dalam proyek interior tidak hanya sebatas membuat desain yang hanya memberikan daya tarik secara estetika saja, melainkan dari segi pemahaman terhadap peran fungsional untuk membuat proyek interior khususnya yang bergerak di bisnis retail.

Saat ini efisiensi dalam pengelolaan manajemen bisnis menjadi hal yang paling sangat dibutuhkan di dalam membangun suatu bisnis retail yang berkembang pesat di era modernisasi ini. Proyek interior di dalam bisnis retail tidak selalu dapat dikerjakan hanya dari satu pihak, melainkan di dalam renovasi proyek tersebut membutuhkan

keterlibatan dari berbagai banyak pihak, yang diantaranya; kontraktor utama, subkontraktor, dan vendor penyedia material.

Di dalam pengelolaan manajemen sistem pada renovasi interior di industri bisnis retail yang lebih efektif di berbagai elemen proyek utama untuk mencapai hasil yang optimal. Salah satu pendekatan yang dapat digunakan di dalam untuk mengelola proyek interior bisnis retail adalah melalui klasifikasi paket pekerjaan yang terkoordinir dan terstruktur melalui metode kontrak *Nominated Subcontractor (NSC)* atau *Supply by Owner (SBO)* (Cahaya 2025).

Metode kontrak NSC memberikan dampak efisiensi waktu yang baik terhadap peranan kontraktor untuk menunjuk subkontraktor tertentu yang dapat bertanggung jawab di dalam melakukan pekerjaan spesifik proyek [1]. Sementara itu, kontrak SBO secara langsung pemilik proyek untuk mendapatkan wewenang dalam mengelola pengadaan material atau peralatan secara langsung.

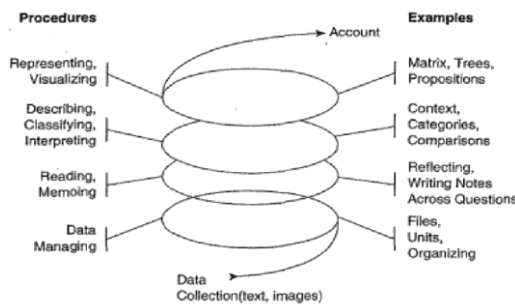
Tanpa melalui kontraktor utama. Dalam hal

ini yang dapat diketahui adalah proyek interior pada bisnis retail dapat melakukan klasifikasi paket waktu pengerjaan yang mampu meningkatkan koordinasi antara pihak-pihak yang terlibat, serta mempengaruhi efisiensi mutu, dan waktu.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas klasifikasi paket pekerjaan berdasarkan dua jenis kontrak ini dalam proyek renovasi interior bisnis retail pada *branding* Star Department Store di Summarecon Bekasi, khususnya fokus pada desain interior terhadap aspek efisiensi mutu, dan waktu.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini memberikan luaran analisis yang dilakukan secara mendalam untuk mendapatkan pemahaman secara komprehensif mengenai Integrasi dan kolaborasi antara dua entitas manajemen (NSC dan SBO). Pendekatan Kualitatif memungkinkan peneliti untuk dapat mengeksplorasi fenomena di berbagai sudut pandang, dalam memahami proses, motivasi dan tantangan yang tidak dapat terukur secara Kuantitatif.



Gambar 1 Mating Qualitative Inquiry & Research Design, Sumber: Book of Coosing Among Five Approach, 2007.

2.1. Pendekatan Desain

Melakukan penerapan penelitian kualitatif studi kasus ganda yaitu, NSC dan SBO, yang berperan penting dalam memberikan luaran kinerja yang dihasilkan pada proyek renovasi Interior bisnis retail (Creswell 2023; Ramsey 2024).

2.2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang diterapkan melalui metode penelitian case study ini menggunakan *Triangulasi*. Tahapan wawancara dalam menerapkan metode

NSC, dengan melakukan wawancara kepada pihak terkait yaitu, manajer proyek, perwakilan pemilik, Kontraktor rekanan dalam NSC, dan supervisor lapangan.

Observasi lapangan dilakukan dengan menerapkan metode SBO, sebagai langkah untuk melakukan pengamatan langsung terhadap dinamika kerja di lokasi proyek renovasi interior STAR department Store, menentukan alur material yang dibutuhkan, koordinasi proyek disertai dengan melakukan pertemuan antar tim.

Analisis Dokumen dilakukan dengan mengumpulkan data-data analisis proyek yang memfokuskan pada kebutuhan analisa manajemen NSC dan SBO, guna mendapatkan validasi data secara ontentik.

2.3. Analisa Data

Data terkumpul dilanjutkan ke dalam tahap analisis dengan menggunakan analisis tematik dan analisis konten kualitatif ke dalam beberapa hal yaitu, Transkripsi hasil wawancara untuk memperkuat dalam memvalidasi perumusan masalah dan tujuan pada penelitian. Koding data untuk memverifikasi *data collective* dari hasil observasi dan survei serta wawancara untuk menghasilkan kata kunci dalam luaran penelitian.

Koding data untuk memverifikasi *data collective* dari hasil observasi dan survei serta wawancara untuk menghasilkan kata kunci dalam luaran penelitian. Pengelompokan Kode menjadi kategori utama yang dapat memberikan hasil batasan studi kasus pada penelitian. Pengelompokan Kode menjadi kategori utama yang dapat memberikan hasil batasan studi kasus pada penelitian.

Pengembangan tema-tema fenomena secara sentral untuk dapat memberikan berbagai reason yang tepat pada fenomena studi kasus yang di teliti Interpretasi dihasilkan untuk mendapatkan kesimpulan yang Koheren.

2.4. Luaran Penelitian

Berperan penting dalam membangun narasi secara deskriptif untuk menghasilkan luaran dengan melakukan Identifikasi Pola dan Tantangan memberikan detail spesifikasi 2 sistem manajemen kontrak NSC dan SBO. Melakukan model atau Kerangka Kerja yang praktis di dalam merepresentasikan pemetaan sistem yang di bangun melalui 2 manajemen.

Penyusunan Strategi Terbaik (*Best*

Practice) Dalam mengkomunikasikan luaran studi kasus yang representative dan sesuai pada capaian luaran penelitian. Penyusunan Strategi Terbaik (*Best Practice*) Dalam mengkomunikasikan luaran studi kasus yang representative dan sesuai pada capaian luaran penelitian.

Rekomendasi Praktis menghubungkan terhadap kebutuhan yang saling memberikan langkah solutif dari kedua sistem manajemen kontrak proyek yang di bangun.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Tahap Inisiasi Proyek (*Project Initiation*)

Dalam konteks manajemen proyek renovasi interior pada Retail Department Store, Tahap Inisiasi Proyek adalah fondasi strategis yang menentukan keberhasilan proyek secara keseluruhan. Fase ini bukan sekadar langkah administratif, melainkan instrumen penting untuk memastikan efisiensi waktu dan kualitas kinerja proyek.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam bagaimana praktik terbaik pada tahap inisiasi—seperti perumusan ruang lingkup (*scope*) yang jelas dan terukur, identifikasi *stakeholder* kunci (seperti manajemen toko, *designer*, dan kontraktor), serta penyusunan *Project Charter* yang komprehensif—berkontribusi terhadap pencapaian target proyek.

Luaran terhadap hasil penelitian ini, peneliti melakukan Tahap melakukan identifikasi Identifikasi Kebutuhan Klien (NSC). Identifikasi ini dilakukan untuk wawancara dalam mendapatkan pemahaman visi dan misi terkait dengan area renovasi Interior pada ritel bisnis Star Department Store secara menyeluruh.

Identifikasi Kebutuhan Klien (NSC): melakukan wawancara untuk mendapatkan pemahaman visi dan misi terkait dengan area renovasi Interior pada ritel bisnis Star Department Store secara menyeluruh.

Riset Awal Kondisi Existing NSC: Tahapan untuk melakukan survei lokasi secara menyeluruh, dan melakukan berbagai data collective yaitu, dokumentasi pada hasil survey kondisi bangunan Retail Star Department Store di Summarecon Bekasi yang akan direnovasi, pahami denah alur yang akan direnovasi terkait instalasi pipa

dan jalur kelistrikan yang sudah ada.

Identifikasi Potensi SBO terhadap Kondisi eksisting di dalam penerapan manajemen SBO pada riset ini memfokuskan pada analisa pengerjaan dengan melakukan pengerjaan yang terkoordinasi langsung *by owner*, dan kemudian menempatkan peran di dalam memastikan kondisi pembongkaran dinding bagian yang akan di renovasi dan jalur kelistrikan di beberapa titik pengerjaan.

Dalam melakukan klasifikasi paket pekerjaan proyek renovasi interior desain pada STAR Department Store menjadi faktor untuk mendapatkan solusi keberhasilan terhadap efisiensi kinerja dan waktu pada pekerjaan. Di era konstruksi modern yang semakin kompleks dan dinamis memberikan berbagai tantangan dalam memberikan solusi keberhasilan proyek. Dengan menggabungkan NSC dan SBO di dalam proyek renovasi Interior STAR Department Store tersebut dapat memberikan kinerja yang efektif [1]. Pengerjaan proyek konstruksi di era modernisasi berperan penting dalam memberikan panduan secara komprehensif yang dapat memahami, mengelola, dan mengoptimalkan kerjasama secara strategis dan professional (Bailey 2020).

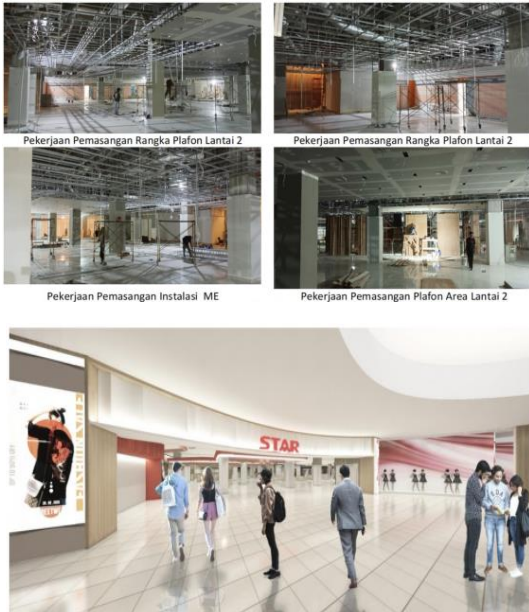
Klasifikasi Paket Pekerjaan Interior bisnis retail adalah pembagian tugas yang jelas dalam proyek konstruksi untuk mempermudah pengelolaan dan pengawasan proyek. analisis yang di dapatkan pada penelitian ini berperan penting memberikan dampak efisiensi waktu, disertai dengan dapat memberikan kualitas penyelesaian pekerjaan.

Peran NSC berdasarkan hasil analisa penelitian ini adalah menciptakan sistem yang terintegrasi melalui pola pengerjaan di dasari dari peran kontraktor utama menentukan yang subkontraktor yang dapat mengerjakan bagian tertentu, yang disepakati sebelumnya dalam kontrak. Dan SBO berperan dalam memberikan keputusan dibeberapa hal yang fokus pada proses pengadaan material dan peralatan yang dibutuhkan dibeberapa bagian diantaranya pada dinding, lantai (Jin 2014).

Hal yang dapat diperhatikan dengan menggabungkan kedua kontrak untuk dapat saling berkoordinasi baik dalam hal pengawasan, hingga pada klasifikasi paket pekerjaan yang jelas dapat meningkatkan efektivitas proyek.

3.1. Klasifikasi Paket Pekerjaan Berdasarkan Kontrak NSC

Pada proyek renovasi desain interior bisnis retail STAR Department Store yang menggunakan kontrak NSC, klasifikasi paket pekerjaan dilakukan dengan sangat rinci, mengingat setiap subkontraktor yang terlibat memiliki keahlian khusus di dalam membagi kelompok pekerjaan.



Gambar 2 Digital Representative STAR Department Store Summarecon Bekasi, Sumber: Tim Proyek Summarecon Bekasi, 2024

3.1.1. Tahap Struktur

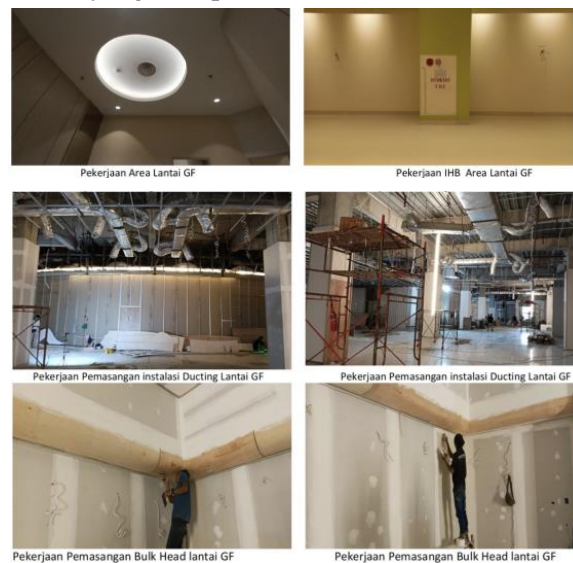
Tahap ini tim proyek melakukan Pembagian tugas menggunakan NSC yaitu, *Subcontractor* melakukan pekerjaan untuk pemasangan dinding, lantai, dan langit-langit dan SBO yaitu, berperan untuk memastikan pengadaan supply material sesuai dan tepat, kualitas kinerja yang sesuai pada sasaran dan waktu yang tercapai ‘secara efisien.



Gambar 3 Foto Pekerjaan Proyek Tahap 1 (Pembongkaran dan Pemasangan Konstruksi Rangka baru) di STAR Retail Department Store Summarecon Bekasi, Sumber: Tim Proyek Summarecon Bekasi, 2024.

3.1.2. Tahap Pra Finishing

Tahap ini tim proyek melakukan Pembagian tugas dalam menggunakan NSC yaitu, *Subcontractor* melakukan pekerjaan pemasangan HVAC, Pencahayaan, dan Kelistrikan. Peran SBO yaitu, untuk memastikan pengadaan supply material sesuai dan tepat, kualitas kinerja yang sesuai pada sasaran dan waktu yang tercapai secara efisien.

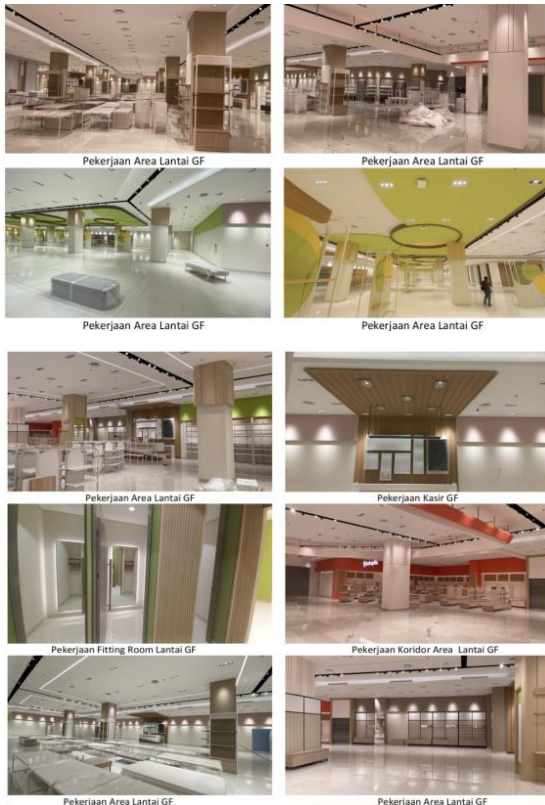


Gambar 4 Foto Pekerjaan Proyek Tahap 2 (Melakukan tahap lanjutan pemasangan detail HVAC, Pencahayaan dan Kelistrikan) di STAR Retail Department Store Summarecon Bekasi, Sumber: Tim Proyek Summarecon Bekasi, 2024.

3.1.3. Tahap Detailing dan Finishing

Tahap ini tim proyek melakukan Pembagian tugas dalam menggunakan NSC yaitu, *Subcontractor* melakukan pekerjaan detailing dan finishing pada pengecatan, instalasi perabotan, dan dekorasi interior. Peran SBO yaitu, untuk memastikan pengadaan supply material sesuai dan tepat, kualitas kinerja yang sesuai pada sasaran dan waktu yang tercapai

secara efisien .



Gambar 5 Foto Pekerjaan Proyek Tahap 3 (Proses Finishing dan Detailing) di STAR Retail Department Store Summarecon Bekasi, Sumber: Tim Proyek Summarecon Bekasi, 2024.

3.2. Efektifitas Segi Waktu Pekerjaan Berdasarkan Kontrak NSC

Dengan adanya klasifikasi paket pekerjaan proyek renovasi Interior desain bisnis retail STAR Department Store Summarecon Bekasi, kontraktor mampu mengendalikan waktu yang lebih efisien untuk mendapatkan kemudahan pengawasan terhadap proses pekerjaan yang dilakukan oleh subkontraktor. Subkontraktor yang dipilih, memiliki peluang dalam mendapatkan penawaran harga secara khusus, dan dilakukan secara kompetitif yang lebih baik untuk mengurangi risiko pemborosan biaya yang dapat terjadi jika pekerjaan tidak dilakukan oleh ahli.

Pengelolaan manajemen proyek renovasi desain interior STAR Department Store di Summarecon Bekasi, dapat diselesaikan lebih cepat karena pekerjaan dapat dilakukan secara paralel oleh subkontraktor yang berbeda. Risiko keterlambatan dapat diminimalkan karena masing-masing subkontraktor bertanggung

jawab atas bagian pekerjaan yang telah ditetapkan (Al-Werikat 2013).

3.3. Efektifitas Segi Mutu dan Kualitas Pekerjaan Berdasarkan Kontrak NSC

Kualitas pekerjaan lebih terjamin karena subkontraktor yang dipilih berdasarkan keahlian khusus di bidangnya, seperti vendor pencahayaan atau HVAC yang memiliki sertifikasi dan pengalaman yang relevan.

Kualitas pengendalian pengerjaan proyek renovasi interior desain STAR Department Store Summarecon Bekasi dapat lebih mudah dilakukan oleh kontraktor utama karena pekerjaan subkontraktor dapat terpantau lebih efektif.

3.4. Efektifitas Waktu Pekerjaan Berdasarkan Kontrak SBO

Waktu pengerjaan proyek renovasi ini bisa lebih fleksibel karena pemilik proyek dapat mengatur waktu pengadaan material tanpa menunggu kontraktor untuk melakukannya (Barry 2022). Namun, jika pengadaan material terlambat, proses konstruksi bisa terhambat karena kontraktor tidak dapat melanjutkan pekerjaan tanpa material yang diperlukan (Ramsey 2024).

3.5. Efektifitas Efisiensi Terhadap Mutu dan Kualitas Pekerjaan Berdasarkan Kontrak SBO

Penghematan biaya dapat tercapai karena pemilik proyek renovasi STAR Department Store Summarecon Bekasi, dapat membeli material langsung dari pemasok, menghindari markup yang biasanya dibebankan oleh kontraktor. Namun, risiko pengelolaan pengadaan material yang buruk dapat terjadi jika pemilik proyek tidak memiliki pengetahuan yang cukup dalam memilih material yang tepat.

Manajemen kontrol menjaga kualitas material lebih baik karena pemilik proyek dapat memilih dan mengawasi pengadaan material secara langsung. Namun, tantangan muncul jika kontraktor tidak berpengalaman dalam instalasi material yang dibeli melalui SBO, yang dapat mempengaruhi kualitas pekerjaan.

IV. SIMPULAN

Berdasarkan penelitian ini dengan menggabungkan sistem manajemen NSC dan manajemen SBO sangat dibutuhkan dalam memberikan pembelajaran terhadap yang efisien

dalam memberikan pengetahuan terhadap kinerja proyek Star Department Store yang tercapai secara efisiensi waktu menerapkan kinerja yang sangat baik, dan tetap menjaga mutu dan kualitas.

Oleh Sebab itu Kedua metode kontrak ini menunjukkan bahwa klasifikasi paket pekerjaan yang terstruktur dan pengelolaan yang baik antara kontraktor dan vendor spesialis dapat meningkatkan efisiensi dalam proyek renovasi interior bisnis retail di STAR Department Store.

DAFTAR RUJUKAN

- Al-Werikat, G. 2013. "Supply Chain Management in Construction." *Supply Chain Management In Construction; Revealed* 6(3):106–10.
- Bailey, J. 2020. *Construction Law (3rd.Ed)*. Routledge.
- Barry, D. J. 2022. *Construction Contract Claims (5th Edition)*. Willey-Blackwell.
- Cahaya, D. S. 2025. *Manajemen Subkontraktor Dalam Proyek Konstruksi Modern*. Tangerang: Minhaj Pustaka.
- Creswell, J. P. 2023. *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches*. Sage Publications.
- Jin, R. a. 2014. "Study on Subcontractor Selection for Construction Projects." *International Journal of Project Management* 32(7).
- Ramsey, T. H. 2024. *Keating on Construction Contracts 12th Edition*. United Kingdom: Sweet and Maxweel. Ltd.

