



Optimalisasi Rantai Pasok Proyek Properti

¹Ikhsan Fadhilah, ²Denny Murdani

¹Universitas Teknologi Digital, ²Universitas Teknologi Digital

Alamat Surat

Email: ikhsanfddlh0106@gmail.com, dennymurdani@digitechuniversity.ac.id

Article History:

Diajukan: 4 Februari 2025; Direvisi: 5 Maret 2025; Accepted: 16 April 2025

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis proses pemilihan, monitoring, dan evaluasi pihak ketiga dalam proyek pengembangan properti di PT Tanah Gosyen Utama. Menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, penelitian ini mengkaji sistem seleksi dan pengawasan terhadap kontraktor serta vendor. Hasil menunjukkan bahwa pemilihan kontraktor mempertimbangkan kepemilikan aset, portofolio kerja, dan kesehatan rekening koran. Monitoring proyek dilakukan dua kali seminggu oleh tim teknis internal, sedangkan evaluasi kinerja menggunakan sistem skor dan formulir penilaian. Vendor dikelola oleh kontraktor, namun tetap berada dalam pengawasan pihak pengembang. Temuan ini menunjukkan bahwa struktur manajemen pihak ketiga yang tertata memberikan dampak positif terhadap efisiensi proyek dan keberlanjutan bisnis. Penelitian ini merekomendasikan digitalisasi sistem monitoring serta diversifikasi vendor untuk meningkatkan transparansi dan ketahanan rantai pasok di masa depan.

Kata kunci: manajemen pihak ketiga, proyek properti, evaluasi kinerja.

ABSTRACT

This study aims to analyze the selection, monitoring, and evaluation processes of third parties in property development projects at PT Tanah Gosyen Utama. Using a descriptive qualitative approach, the research examines the contractor and vendor selection and supervision systems. The results show that contractor selection is based on asset ownership, work portfolio, and bank statement health. Project monitoring is conducted twice a week by an internal technical team, while performance evaluation uses a scoring system and assessment forms. Vendors are managed by contractors but remain under the supervision of the developer. The findings indicate that a well-structured third-party management system positively impacts project efficiency and business sustainability. The study recommends digitalizing the monitoring system and diversifying vendors to enhance transparency and supply chain resilience in the future.

Keywords: *third-part management, property projects, performance evaluation.*

1. PENDAHULUAN

Manajemen rantai pasok memainkan peran strategis dalam menjamin keberhasilan proyek, khususnya dalam industri properti yang sangat bergantung pada pasokan material dan jasa konstruksi. Dalam konteks ini, PT Tanah Gosyen Utama sebagai pengembang kawasan perumahan Mandalika Residence di Cimahi, Jawa Barat, menghadapi tantangan dalam mengelola pihak ketiga, terutama kontraktor dan vendor. Permasalahan umum yang muncul antara lain keterlambatan pekerjaan, kesalahan spesifikasi, serta koordinasi pasokan material yang tidak optimal.

Dalam industri properti, masalah yang sering muncul dalam pengelolaan rantai pasok adalah keterlambatan pekerjaan, kesalahan spesifikasi, dan kurangnya koordinasi pasokan material. Keterlambatan pekerjaan sering kali disebabkan oleh ketidaktepatan waktu pengiriman material, kurangnya tenaga kerja terampil, atau masalah dalam perencanaan dan pengelolaan proyek. Kesalahan spesifikasi bisa muncul ketika kontraktor atau vendor tidak memahami sepenuhnya kebutuhan proyek atau salah dalam memilih material yang tepat. Sementara itu, koordinasi pasokan material yang tidak optimal dapat mengarah pada pemborosan, kesalahan dalam jumlah pasokan, atau keterlambatan pengiriman yang mengganggu proses pembangunan.

Untuk mengatasi tantangan-tantangan tersebut, PT Tanah Gosyen Utama memerlukan strategi yang matang dalam pemilihan, pengawasan, dan evaluasi pihak ketiga. Pemilihan kontraktor dan vendor yang tepat sangat penting untuk memastikan kelancaran dan keberhasilan proyek. Selain itu, pengawasan yang ketat dan evaluasi yang sistematis terhadap kinerja pihak ketiga dapat mencegah potensi masalah yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana PT Tanah Gosyen Utama merancang dan mengimplementasikan sistem pemilihan, pengawasan, dan evaluasi terhadap pihak ketiga dalam proyek Mandalika Residence.

Pemilihan pihak ketiga yang tepat tidak hanya menentukan kualitas hasil pekerjaan tetapi juga berpengaruh pada efisiensi biaya dan waktu. Monitoring dan evaluasi yang sistematis dapat mencegah terjadinya penyimpangan dan memperkuat kendali mutu. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada bagaimana perusahaan merancang dan mengimplementasikan sistem pemilihan, pengawasan, serta evaluasi terhadap pihak ketiga agar proyek berjalan sesuai harapan dan mendukung keberlangsungan bisnis jangka panjang.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi proses pemilihan, monitoring, dan evaluasi terhadap pihak ketiga dalam rantai pasok proyek properti di PT Tanah Gosyen Utama. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan tahapan dan strategi perusahaan dalam mengelola kontraktor dan vendor serta menganalisis dampaknya terhadap efisiensi proyek.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Manajemen Operasional

Manajemen operasional merupakan proses yang berfokus pada pengelolaan sumber daya untuk menghasilkan barang atau jasa secara efisien (Stevenson, 2021). Tujuannya mencakup efisiensi, produktivitas, kualitas, dan pengurangan waktu proses produksi (Wulandari, 2023). Fungsi utama dalam manajemen operasional terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian (Rochayati, 2021).

2.2 Manajemen Rantai Pasok

Supply Chain Management (SCM) atau manajemen rantai pasok mencakup pengelolaan proses bisnis dari hulu ke hilir untuk meningkatkan efisiensi dan kepuasan pelanggan (Mentzer et al., 2021). SCM melibatkan koordinasi aktivitas seperti pengadaan bahan baku, produksi, distribusi, hingga pengelolaan pengembalian produk.

2.3 Pengelolaan Pihak Ketiga

Pihak ketiga dalam rantai pasok merupakan entitas eksternal yang menyediakan barang atau jasa bagi perusahaan. Evaluasi terhadap mereka mencakup aspek administratif, teknis, dan harga (Mahmoudi & Javed, 2022). Kriteria utama dalam pemilihan pemasok meliputi kualitas, harga kompetitif, ketepatan pengiriman, pelayanan pelanggan, dan stabilitas finansial (Auliani & Perwithosuci, 2023; Haryanto & Lunarindiah, 2023).

3. METODE

Penelitian ini menerapkan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi kasus yang difokuskan pada PT Tanah Gosyen Utama sebagai objek tunggal. Pendekatan ini dipilih karena dinilai paling sesuai untuk mengeksplorasi secara mendalam proses manajerial yang kompleks dan kontekstual, khususnya dalam hal pemilihan, monitoring, dan evaluasi pihak ketiga dalam proyek pengembangan properti. Studi kasus memungkinkan peneliti untuk menggali fenomena secara menyeluruh dalam setting nyata, serta memerhatikan aspek-aspek spesifik yang sulit diukur secara kuantitatif namun sangat relevan bagi pemahaman praktik manajemen lapangan.

Pengumpulan data dilakukan secara triangulatif, yakni melalui tiga teknik utama:

1. Wawancara mendalam dengan manajer operasional PT Tanah Gosyen Utama dan kontraktor utama yang terlibat langsung dalam proyek pembangunan Mandalika Residence. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur untuk memberikan ruang eksplorasi terhadap pengalaman dan strategi yang diterapkan dalam manajemen pihak ketiga.
2. Dokumentasi internal perusahaan, seperti surat perintah kerja (SPK), formulir evaluasi, checklist monitoring, termin pembayaran, serta laporan progres proyek. Dokumen-dokumen ini dianalisis sebagai bahan pelengkap dan verifikasi atas data verbal yang diperoleh dari wawancara.
3. Observasi lapangan, yang dilakukan secara langsung di lokasi proyek untuk melihat aktivitas harian, sistem koordinasi antar pihak, serta efektivitas pelaksanaan proses monitoring dan pengawasan terhadap kontraktor dan vendor.

Untuk analisis data, penelitian ini mengadopsi model Miles dan Huberman (1994) yang terdiri atas tiga tahap utama:

- Reduksi data, yaitu proses seleksi, penyederhanaan, dan transformasi data lapangan ke dalam bentuk yang lebih terorganisasi dan bermakna.
- Penyajian data, dilakukan melalui pengelompokan informasi dalam bentuk naratif, tabel, serta matriks yang mempermudah penarikan hubungan antar variabel.
- Penarikan kesimpulan dan verifikasi, yaitu proses mengidentifikasi pola temuan, merumuskan kategori utama, serta menguji konsistensi hasil melalui perbandingan data dari berbagai sumber.

Untuk memastikan validitas dan reliabilitas data, peneliti menggunakan strategi triangulasi sumber dan metode. Triangulasi ini penting dalam konteks studi kualitatif untuk menghindari bias interpretatif serta meningkatkan keandalan temuan. Data dari hasil wawancara dikonfirmasi dengan dokumen perusahaan dan observasi lapangan, sehingga hasil penelitian lebih representatif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Pemilihan Kontraktor

Proses seleksi kontraktor dilakukan melalui sistem lelang terbuka dengan tiga kriteria utama:

1. Kepemilikan aset dan sumber daya: Kontraktor yang memiliki modal kuat dan peralatan kerja sendiri menjadi prioritas karena pembayaran dilakukan secara termin.
2. Portofolio kerja: Track record proyek sebelumnya dan struktur organisasi perusahaan kontraktor (mandor, pekerja, logistik).
3. Kesehatan rekening koran: Rekening koran tiga bulan terakhir dianalisis untuk memastikan kestabilan finansial.

Negosiasi dilanjutkan dengan presentasi teknis dan perhitungan biaya, sebelum ditetapkan melalui Surat Perintah Kerja (SPK).

Proses seleksi kontraktor di PT Tanah Gosyen Utama dilaksanakan melalui mekanisme lelang terbuka yang transparan dan kompetitif, sebagai bentuk komitmen perusahaan terhadap efisiensi dan akuntabilitas dalam proyek konstruksi. Terdapat tiga kriteria utama yang dijadikan dasar dalam proses seleksi ini. Pertama, kepemilikan aset dan sumber daya internal menjadi aspek penting untuk memastikan bahwa kontraktor memiliki kapasitas mandiri dalam menjalankan proyek. Hal ini mencakup ketersediaan alat berat, kendaraan operasional, serta dukungan permodalan yang solid, mengingat sistem pembayaran yang diterapkan bersifat termin, yaitu pembayaran dilakukan berdasarkan progres pekerjaan. Kontraktor dengan aset mandiri dinilai lebih mampu menyelesaikan proyek tepat waktu tanpa ketergantungan tinggi pada pembiayaan eksternal.

Kedua, portofolio kerja menjadi tolok ukur atas pengalaman dan kredibilitas perusahaan kontraktor. Penilaian ini meliputi dokumentasi proyek terdahulu, struktur organisasi internal yang mencakup keberadaan mandor, jumlah tenaga kerja terlatih, sistem logistik, serta kejelasan alur komando dalam organisasi. Kontraktor dengan rekam jejak proyek yang relevan

dan berhasil menunjukkan kapasitas pelaksanaan teknis yang andal serta manajemen proyek yang tertata.

Ketiga, kesehatan rekening koran menjadi indikator kemampuan keuangan jangka pendek. Dalam hal ini, pihak manajemen mengevaluasi laporan rekening koran kontraktor minimal selama tiga bulan terakhir. Tujuannya adalah untuk mengetahui stabilitas arus kas, keseimbangan antara pemasukan dan pengeluaran, serta identifikasi potensi risiko keuangan yang dapat menghambat jalannya proyek. Kontraktor yang memiliki perputaran dana sehat lebih dipercaya untuk mengelola kebutuhan operasional proyek secara konsisten.

Setelah proses seleksi administrasi dan verifikasi ketiga kriteria tersebut, tahapan berikutnya adalah presentasi teknis dan negosiasi harga. Pada tahap ini, kontraktor memaparkan metode pelaksanaan proyek, rincian biaya, estimasi waktu kerja, hingga strategi pengendalian risiko. Presentasi ini tidak hanya berfungsi sebagai sarana klarifikasi teknis, tetapi juga sebagai bentuk asesmen kemampuan komunikasi dan pemahaman kontraktor terhadap kebutuhan spesifik proyek. Apabila kesepakatan tercapai, maka kerja sama diformalkan melalui penerbitan Surat Perintah Kerja (SPK) yang mencakup lingkup pekerjaan, spesifikasi teknis, termin pembayaran, serta klausul penalti apabila terjadi pelanggaran kontrak.

4.2 Monitoring Kinerja

Monitoring terhadap pekerjaan kontraktor dilakukan dua kali dalam seminggu oleh tim internal teknis. Aspek yang dinilai mencakup:

- Kesesuaian spesifikasi teknis
- Keselamatan kerja
- Ketepatan waktu

Penilaian dilakukan menggunakan formulir evaluasi dan checklist progres pekerjaan. Hasil penilaian digunakan untuk menentukan kelayakan kontraktor pada proyek berikutnya.

Proses monitoring kinerja kontraktor di PT Tanah Gosyen Utama dilakukan secara berkala sebanyak dua kali dalam seminggu oleh tim teknis internal yang ditunjuk langsung oleh manajemen proyek. Monitoring ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh aktivitas pembangunan berlangsung sesuai dengan standar operasional perusahaan serta memenuhi target mutu, waktu, dan keselamatan kerja. Tim monitoring bertugas melakukan verifikasi lapangan dan pencatatan progres yang dicapai kontraktor, sekaligus mengidentifikasi potensi deviasi atau kendala teknis yang muncul di lapangan.

Terdapat tiga aspek utama yang menjadi fokus dalam proses pengawasan ini. Pertama, kesesuaian spesifikasi teknis, yaitu memastikan bahwa material yang digunakan dan metode kerja yang diterapkan sesuai dengan gambar kerja, standar konstruksi, serta dokumen kontrak yang telah disepakati. Hal ini penting untuk menjaga kualitas hasil akhir bangunan dan mencegah terjadinya pekerjaan ulang (rework) yang dapat meningkatkan biaya dan menunda jadwal penyelesaian proyek.

Kedua, keselamatan kerja menjadi elemen penting dalam sistem monitoring, mengingat sektor konstruksi memiliki risiko kerja yang tinggi. Evaluasi dilakukan terhadap penerapan alat pelindung diri (APD), pengamanan area kerja, kepatuhan terhadap prosedur keselamatan, serta pelaksanaan briefing keselamatan (toolbox meeting) harian. Komitmen kontraktor terhadap keselamatan tidak hanya melindungi pekerja, tetapi juga mencerminkan profesionalisme dan etika kerja penyedia jasa.

Ketiga, ketepatan waktu atau schedule adherence dievaluasi dengan membandingkan realisasi pekerjaan harian/mingguan dengan jadwal pelaksanaan proyek yang telah direncanakan. Setiap keterlambatan akan dicatat dan dianalisis penyebabnya, apakah bersifat teknis, administratif, atau disebabkan oleh faktor eksternal, sehingga dapat segera diambil tindakan korektif.

Untuk menjamin objektivitas, penilaian kinerja dilakukan menggunakan formulir evaluasi standar yang mencakup indikator kuantitatif dan kualitatif, serta dilengkapi dengan checklist progres pekerjaan. Seluruh hasil evaluasi didokumentasikan secara sistematis dan menjadi bagian dari laporan kemajuan proyek. Evaluasi ini tidak hanya menjadi alat pengendalian mutu harian, tetapi juga menjadi bahan pertimbangan penting dalam penentuan kelayakan kontraktor untuk proyek selanjutnya, termasuk pemutusan kerja sama apabila ditemukan pelanggaran serius terhadap standar perusahaan.

4.3 Manajemen Vendor

Dalam sistem pengadaan PT Tanah Gosyen Utama, vendor dipilih langsung oleh kontraktor, namun proses pengadaan tersebut tidak dilepaskan sepenuhnya dari kontrol pihak pengembang. Hal ini mencerminkan adanya sistem pengawasan berjenjang yang memastikan bahwa meskipun pemilihan vendor bersifat desentralistik, kualitas dan ketepatan rantai pasok tetap dalam standar yang ditetapkan developer. Model ini memberikan fleksibilitas kepada kontraktor dalam memilih mitra suplai yang sesuai dengan kebutuhan teknis dan anggaran proyek, sekaligus menjaga akuntabilitas dan kontrol mutu melalui supervisi dari pihak pengembang.

Dalam proses seleksi, kontraktor menggunakan sejumlah kriteria utama dalam pemilihan vendor, antara lain:

Kualitas material: Vendor harus mampu menyediakan bahan bangunan yang memenuhi spesifikasi teknis sesuai dengan dokumen kontrak dan gambar kerja. Kualitas material sangat berpengaruh terhadap durabilitas dan estetika bangunan, sehingga pengembang berhak melakukan verifikasi atas sampel material atau melakukan inspeksi langsung ke gudang vendor.

Kemampuan pengiriman tepat waktu: Efisiensi waktu dalam proyek konstruksi sangat dipengaruhi oleh kelancaran distribusi material. Vendor yang memiliki rekam jejak dalam pengiriman logistik tepat waktu dan sistem distribusi yang terencana menjadi prioritas, karena keterlambatan pasokan dapat mengganggu jadwal kerja dan meningkatkan idle time pada proyek.

Komunikasi dan respons terhadap permintaan: Vendor yang responsif terhadap perubahan permintaan, revisi jumlah, atau penyesuaian jenis material akan lebih mudah diintegrasikan dalam sistem proyek. Kapasitas komunikasi yang baik antara vendor, kontraktor, dan developer sangat berperan dalam menciptakan koordinasi kerja yang sinergis dan adaptif terhadap dinamika di lapangan.

Selain itu, perusahaan juga menerapkan strategi diversifikasi vendor, yaitu dengan tidak mengandalkan satu penyedia barang saja untuk jenis material tertentu. Kontraktor diarahkan untuk membina kerja sama dengan lebih dari satu vendor sebagai bentuk mitigasi risiko terhadap potensi keterlambatan pengiriman, kelangkaan stok, atau kenaikan harga yang tiba-tiba. Diversifikasi ini tidak hanya memperkuat daya tahan rantai pasok, tetapi juga menciptakan kompetisi sehat antar vendor untuk menjaga mutu layanan dan efisiensi biaya.

Pengembang juga melakukan penilaian berkala terhadap kinerja vendor melalui laporan kontraktor dan inspeksi lapangan untuk memastikan bahwa standar mutu dan jadwal pengiriman tetap terjaga. Dengan mekanisme ini, kendali atas kualitas proyek tidak terganggu meskipun pelaksanaan teknis pengadaan dilakukan oleh pihak kontraktor.

4.4 Evaluasi dan Keputusan

Evaluasi kinerja dalam konteks manajemen rantai pasokan dan proyek konstruksi merupakan langkah penting untuk memastikan kelancaran serta keberhasilan suatu kerja sama dalam proyek-proyek selanjutnya. Sistem peringkat yang melibatkan penilaian kuantitatif dan kualitatif memberikan dasar yang kuat bagi manajemen untuk menentukan kelayakan dan keberlanjutan hubungan kerja sama dengan mitra atau pemasok. Penilaian ini tidak hanya berfungsi sebagai ukuran kinerja tetapi juga sebagai acuan untuk perbaikan di masa depan. Berikut adalah pengembangan lebih lanjut terkait dengan tiga aspek utama dalam penilaian kinerja:

1. Aspek Administrasi

Aspek administrasi mencakup pengumpulan dan verifikasi dokumen yang menunjukkan legalitas dan kredibilitas suatu perusahaan atau mitra. Hal ini melibatkan penilaian terhadap:

- **Izin usaha dan legalitas:** Keabsahan izin usaha dan dokumen terkait lainnya yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan bisnis di bidang terkait. Verifikasi ini penting untuk menghindari potensi masalah hukum yang dapat mempengaruhi kelancaran proyek.
- **Pengalaman kerja:** Pengalaman sebelumnya dalam menangani proyek serupa atau dalam industri yang relevan. Penilaian ini berfokus pada riwayat kesuksesan dalam menyelesaikan proyek sesuai jadwal dan anggaran yang ditetapkan.
- **Reputasi dan kepatuhan:** Tinjauan terhadap rekam jejak perusahaan dalam mematuhi peraturan, serta reputasinya di pasar dan dengan klien-klien sebelumnya. Ini termasuk ulasan atau testimoni dari klien terdahulu mengenai kepuasan terhadap hasil kerja dan kepatuhan terhadap kontrak.

Evaluasi administrasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa mitra memiliki landasan yang kuat dan dapat dipercaya dalam menjalankan proyek.

2. Aspek Teknis

Aspek teknis menilai kemampuan perusahaan dalam memberikan solusi teknis yang diperlukan untuk proyek. Penilaian ini lebih fokus pada keahlian yang dimiliki oleh mitra dalam melaksanakan tugas secara efektif. Beberapa elemen yang diperhatikan meliputi:

- Kemampuan sumber daya: Penilaian terhadap kualitas dan ketersediaan tenaga kerja, peralatan, dan teknologi yang digunakan oleh mitra. Ini mencakup kemampuan tim teknis dalam menghadapi tantangan di lapangan, serta adopsi teknologi baru yang dapat meningkatkan efisiensi proyek.
- Metode kerja: Evaluasi terhadap pendekatan dan metodologi yang diterapkan oleh mitra dalam menjalankan proyek. Ini melibatkan kajian terhadap cara mereka merencanakan, mengorganisir, dan melaksanakan tugas, serta sistem manajemen yang digunakan untuk memantau kinerja dan kemajuan.
- Inovasi dan perbaikan berkelanjutan: Pengukuran sejauh mana mitra berinovasi dalam proses kerja, serta komitmen mereka terhadap perbaikan berkelanjutan. Mitra yang menunjukkan kemajuan dalam meningkatkan proses atau memperkenalkan teknologi baru memiliki nilai lebih dalam evaluasi ini.

Dengan penilaian aspek teknis, manajemen dapat memastikan bahwa mitra memiliki kapasitas untuk menangani tantangan teknis dalam proyek dengan cara yang efisien dan sesuai standar.

3. Aspek Harga

Penilaian terhadap aspek harga merupakan bagian yang krusial dalam mengevaluasi kelayakan dan efisiensi dari suatu proyek. Hal ini tidak hanya berkaitan dengan harga yang diajukan oleh mitra, tetapi juga dengan cara mereka mengelola anggaran proyek. Beberapa elemen yang dievaluasi adalah:

- Kewajaran harga: Evaluasi terhadap harga yang diajukan oleh mitra dibandingkan dengan harga pasar atau harga yang ditawarkan oleh mitra lain dengan kualitas dan kapasitas serupa. Harga yang wajar mencerminkan keseimbangan antara kualitas yang diberikan dan biaya yang dikeluarkan.
- Efisiensi anggaran: Penilaian terhadap kemampuan mitra dalam mengelola anggaran proyek dengan cara yang efisien. Ini melibatkan pengelolaan biaya yang tepat untuk sumber daya, material, dan waktu tanpa mengorbankan kualitas proyek. Efisiensi anggaran sangat penting untuk menjaga profitabilitas proyek serta memastikan bahwa dana yang ada digunakan secara optimal.
- Kemampuan mengatasi risiko biaya: Kemampuan mitra untuk mengidentifikasi potensi risiko yang dapat menyebabkan peningkatan biaya dan mengembangkan strategi mitigasi yang tepat. Mitra yang dapat mengantisipasi dan mengelola perubahan biaya dengan baik akan memiliki keunggulan dalam evaluasi ini.

Penilaian aspek harga ini bertujuan untuk memastikan bahwa biaya yang dikeluarkan sesuai dengan anggaran yang telah disepakati dan hasil yang diperoleh sebanding dengan pengeluaran.

Penilaian kinerja yang mencakup tiga aspek ini—administrasi, teknis, dan harga—akan memberikan gambaran komprehensif mengenai kualitas dan kapasitas mitra. Hasil evaluasi ini menjadi dasar yang sangat penting bagi manajemen dalam mengambil keputusan untuk melanjutkan kerja sama dalam proyek-proyek mendatang. Jika kinerja mitra dalam satu atau lebih aspek kurang memadai, manajemen dapat mempertimbangkan untuk memperbaiki hubungan dengan mitra tersebut melalui pelatihan, penyusunan ulang anggaran, atau bahkan mencari alternatif mitra yang lebih sesuai.

Selain itu, sistem peringkat yang digunakan dalam penilaian ini juga memungkinkan untuk memberikan umpan balik yang konstruktif kepada mitra, sehingga mereka dapat meningkatkan aspek-aspek yang diperlukan untuk menjaga kelancaran dan kesuksesan proyek di masa depan. Penilaian ini tidak hanya berguna dalam konteks jangka pendek, tetapi juga untuk membangun hubungan jangka panjang yang saling menguntungkan antara manajemen dan mitra kerja.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada PT Tanah Gosyen Utama, dapat disimpulkan bahwa pengelolaan pihak ketiga—khususnya kontraktor dan vendor—memiliki peran krusial dalam mendukung efisiensi proyek dan keberlangsungan bisnis pengembang properti. Proses pemilihan kontraktor dilaksanakan secara terbuka dan mempertimbangkan aspek kekuatan aset, portofolio kerja, serta kesehatan finansial melalui analisis rekening koran. Monitoring pelaksanaan proyek dilakukan secara intensif oleh tim teknis internal dengan fokus pada kesesuaian teknis, keselamatan kerja, dan ketepatan jadwal, yang kemudian dinilai menggunakan formulir dan checklist progres.

Manajemen vendor yang dikoordinasikan oleh kontraktor tetapi tetap diawasi oleh pihak developer menunjukkan pendekatan yang fleksibel namun terstruktur. Kriteria seleksi vendor meliputi kualitas material, ketepatan pengiriman, serta respons komunikasi. Strategi diversifikasi vendor diterapkan untuk mengurangi risiko keterlambatan dan ketergantungan pasokan. Evaluasi terhadap pihak ketiga dilakukan secara menyeluruh melalui pendekatan administrasi, teknis, dan efisiensi harga, yang pada akhirnya memberikan dasar objektif bagi pengambilan keputusan kerja sama proyek selanjutnya.

Dengan sistem pemilihan, monitoring, dan evaluasi yang tertata, PT Tanah Gosyen Utama berhasil menciptakan struktur manajemen rantai pasok yang adaptif, terukur, dan berorientasi pada peningkatan kinerja secara berkelanjutan.

5.2 Saran

Berdasarkan temuan dan kesimpulan dari penelitian ini, terdapat beberapa saran yang dapat dipertimbangkan oleh PT Tanah Gosyen Utama maupun perusahaan pengembang lain yang bergerak di sektor properti, yaitu:

1. Digitalisasi Sistem Monitoring dan Evaluasi

Implementasi teknologi informasi seperti project management software, supplier evaluation system, dan dashboard pelaporan real-time dapat meningkatkan transparansi, akurasi data, dan efisiensi proses pengawasan serta pengambilan keputusan.

2. Penguatan Sistem Manajemen Vendor Berbasis Data

Perusahaan perlu mengembangkan sistem database vendor yang mencatat riwayat kinerja, waktu pengiriman, kualitas barang, dan kepuasan kerja sama. Hal ini akan membantu kontraktor dan pengembang dalam memilih vendor terbaik secara obyektif dan terukur.

3. Standarisasi Prosedur Pemilihan Pihak Ketiga

Penyusunan standar operasional prosedur (SOP) untuk seleksi kontraktor dan vendor perlu diperjelas dan dikomunikasikan, agar proses pemilihan berjalan secara konsisten dan akuntabel, serta mengurangi potensi bias atau intervensi subjektif.

4. Penguatan Kapasitas Tim Teknis Internal

Tim pengawas internal perlu dilengkapi dengan pelatihan teknis dan manajerial secara berkala agar mampu menjalankan fungsi monitoring dan evaluasi dengan akurat serta berorientasi pada peningkatan mutu proyek.

5. Kolaborasi Strategis Jangka Panjang

Penting untuk membangun hubungan jangka panjang yang saling menguntungkan dengan kontraktor dan vendor terpercaya, dengan sistem insentif berbasis kinerja yang dapat mendorong komitmen dan loyalitas dalam proyek-proyek mendatang.

Dengan menerapkan strategi-strategi tersebut, diharapkan perusahaan dapat meningkatkan daya saingnya dalam industri properti melalui pengelolaan rantai pasok yang lebih adaptif, efisien, dan berkelanjutan.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Auliani, A., & Perwithosuci, W. (2023). Efisiensi teknis bank syariah di Indonesia selama pandemi COVID-19. *Cakrawala Repositori IMWI*, 6(1), 1–12. <https://doi.org/xx.xxxx/xxxx>
- Cahyaningrum, Y. (2023). Analisis tata kelola arsitektur dan perancangan sistem enterprise. *Jurnal Riset Sistem Informasi dan Teknologi (JRSIT)*, 1(2), 45–58. <https://doi.org/xx.xxxx/xxxx>
- Haryanto, J., & Lunarindiah, G. (2023). Pengaruh strategi manajemen rantai pasok terhadap kinerja operasional. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 3(1), 21–35. <https://doi.org/xx.xxxx/xxxx>
- Mahmoudi, M., & Javed, S. (2022). Supplier evaluation in construction projects: A systematic framework. *International Journal of Project Management*, 40(4), 555–567. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2022.01.005>
- Wulandari, S. (2023). Peranan storekeeper terhadap kelancaran operasional. *Jurnal Manajemen Operasional*, 4(1), 66–74. <https://doi.org/xx.xxxx/xxxx>
- Triyanto, H. A. (2024). Optimalisasi teknologi pada manajemen ritel di era digital. Universitas Teknologi Digital Indonesia.
- Yagus Cahyadi, S. T., M. Eng., Ph.D. (2024). Integrasi teknologi digital dan AI dalam memperkuat akuntabilitas pada manajemen rantai pasokan. Universitas Teknologi Digital Indonesia.
- Supriyadi, S. E., M. Si. (2023). Transformasi manajemen rantai pasokan berbasis Internet of Things (IoT). Universitas Teknologi Digital Indonesia.
- Ermy Kusuma, C. U. (2019). Sistem informasi manajemen rantai pasok (Electronic Supply Chain Management). Universitas Teknologi Digital Indonesia.
- Dosen Prodi Sistem Informasi UTDI. (2024). Pentingnya manajemen data di era digital. Universitas Teknologi Digital Indonesia.