

## Pengukuran efisiensi dan efektivitas manajemen proyek PT. PNI dalam proyek the Plaza Semanggi

Mulyawati Santoso, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20460951&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Sejumlah indikator moneter seperti suku bunga SBI, KPR, tingkat inflasi yang menggerakkan pertumbuhan ekonomi sepanjang tahun 2003 dan 2004 terlihat sangat positif. Hal tersebut berdampak pada kembali bergairahnya bisnis sektor properti setelah sekian lama stagnan akibat krisis moneter beberapa tahun lalu, termasuk diantaranya terjadi pada jenis properti Pusat Perbelanjaan Modern. Ini dapat terlihat dari betapa banyaknya pembangunan mall I plaza di berbagai tempat di Jabotabek dalam kurun waktu belakangan ini. Kondisi demikian membuat kondisi industri menjadi semakin kompetitif.

Menghadapi era industri yang semakin kompetitif tersebut, diperlukan pelaku-pelaku pasar (pengembang) yang bekerja dengan prinsip "doing right things (efisien)" dan doing things right (efektif)" untuk dapat memenangkan persaingan dan merebut pasar. Dalam hal ini maka diperlukan suatu manajemen proyek yang mampu mengatur penggunaan sumber dayanya secara optimal untuk memperoleh hasil yang maksimal.

Menjawab tuntutan tersebut, PT. Primatama Nusa Indah (PNI) selaku pengembang I developer The Plaza Semanggi membentuk manajemen proyek yang bertugas mengelola sumber dayanya untuk mengendalikan aspek biaya, waktu dan kualitas dalam melaksanakan proyeknya yaitu Kawasan Bisnis Granadha- The Plaza Semanggi.

Penekanan dalam penulisan karya akhir ini adalah menganalisa dan mengukur kemampuan PNI dalam menerapkan manajemen proyek yang efisien dan efektif untuk dijadikan sebagai masukan dan introspeksi diri yang berguna bagi pengembangan proyek selanjutnya. Berdasarkan atas Project Evaluation Tools dari Alberta Major Construction yang diperoleh dan dipakai untuk mengukur efisiensi dan efektivitas manajemen proyek dalam penulisan ini, ada beberapa indikator yang mempengaruhi pencapaian efisiensi dan efektivitas tersebut. Hal tersebut melingkupi aspek biaya, jadwal, rencana kerja, progress & produktivitas, organisasi, material, subkontrak, peralatan dan fasilitas konstruksi. Selanjutnya seluruh aspek tersebut diuji kembali untuk mengetahui signifikansinya dalam pembangunan proyek yang disesuaikan dengan sistem dan kultur di Indonesia, dan dipakai sebagai tools untuk mengevaluasi efektivitas dan efisiensi manajemen proyek. Tools yang merupakan hasil dari pengujian dan dipakai dalam proses evaluasi ini menjadi fokus analisa penilaian kinerja manajemen proyek. Dari hasil analisa, didapat fokus-fokus tersebut berturut-turut sesuai signifikansinya adalah terdiri dari Work Planning, Cost Management, Schedule Management, Organization, Progress & Productivity, Quality Management, Material Management, Labour Relationship dan Subcontract Administration.

Dengan menggunakan tools tersebut, penulis mulai mengevaluasi fokus-fokus yang dimaksud dalam penerapannya di manajemen proyek The Plaza Semanggi. Dari hasil evaluasi yang diperoleh, menggambarkan bahwa kinerja PNI ternyata berhasil mengelola sumber dayanya hingga mencapai  $\pm 80\%$  dari tingkat efisiensi dan efektivitas yang optimal. Beberapa aspek yang masuk dalam kriteria yang mempunyai signifikansi terhadap efektivitas dan efisiensi seperti kontrak I sub kontrak, biaya dan progress-produktivitas terlihat sangat diperhatikan oleh PNI dengan penilaian kuantitatif yang tinggi. Aspek lainnya

seperti organisasi, material, rencana kerja, jadwal, kualitas dan hubungan pekerja memperoleh nilai yang lebih rendah. Penyebab rendahnya nilai-nilai tersebut diidentifikasi dan dibahas lebih lanjut oleh penulis untuk kemudian diberi rekomendasi-rekomendasi yang sifatnya applicable untuk diterapkan pada pengembangan proyek selanjutnya, sehingga hasil proyek-proyek selanjutnya dapat lebih optimal lagi.