



***PENERAPAN AHP DALAM OPTIMALISASI PENGADAAN  
VENDOR FASILITAS KOMPETEN DI LINGKUNGAN  
KERJA PERKANTORAN(STUDI KASUS PADA PT. XYZ)***

**TESIS**

**ISKANDAR EFENDI**

**55123120031**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**JAKARTA**

**2025**



***PENERAPAN AHP DALAM OPTIMALISASI PENGADAAN  
VENDOR FASILITAS KOMPETEN DI LINGKUNGAN  
KERJA PERKANTORAN (STUDI KASUS PADA PT. XYZ)***

**TESIS**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan  
Program Studi Magister Manajemen

**UNIVERSITAS  
MERCU BUANA**

**ISKANDAR EFENDI**

**55123120031**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA**

**2025**

## ***ABSTRACT***

The selection of the right office facility vendor is a strategic factor in supporting operational continuity, cost efficiency, and compliance with safety and environmental standards, particularly in the upstream oil and gas sector. This study aims to design an objective, structured, and quantitative vendor evaluation system using the Analytical Hierarchy Process (AHP) at PT. XYZ. The research involved seven expert respondents from various departments with direct authority in vendor selection. Data were collected through focus group discussions (FGDs) and pairwise comparison questionnaires, then analyzed using the AHP stages, including hierarchy structuring, priority weight calculation, and consistency testing. The results indicate that “Experience and Technical Capability” and “HSE Certification” hold the highest priority weights, while “Business Legality” and “Professional Association Membership” follow in subsequent positions. Vendor ranking placed PT. Rezekisurya Intimakmur in the top position with a weight of 0.28. The consistency ratio (CR) value of less than 0.1 confirms that the respondents’ assessments were consistent and reliable. These findings affirm that the AHP method is effective in enhancing the objectivity, transparency, and accountability of vendor selection processes. Practically, this evaluation model can be integrated into PT. XYZ’s formal procurement policy, while theoretically, it expands the application of AHP in office facility management within the energy industry and can be adapted to other sectors.

**Keywords:** *Vendor Selection, Facility Management, AHP, Procurement, Upstream Oil and Gas*

## ABSTRAK

Pemilihan vendor fasilitas kantor yang tepat merupakan faktor strategis dalam mendukung kelancaran operasional, efisiensi biaya, dan kepatuhan terhadap standar keselamatan serta lingkungan, khususnya di sektor hulu migas. Penelitian ini bertujuan merancang sistem evaluasi vendor yang objektif, terstruktur, dan berbasis kuantitatif dengan metode Analytical Hierarchy Process (AHP) pada PT. XYZ. Penelitian melibatkan tujuh responden ahli dari berbagai departemen yang memiliki kewenangan langsung dalam seleksi vendor. Data dikumpulkan melalui focus group discussion (FGD) dan kuesioner perbandingan berpasangan, kemudian dianalisis melalui tahapan AHP, yaitu penyusunan hierarki, perhitungan bobot prioritas, dan uji konsistensi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kriteria “Pengalaman dan Kemampuan Teknis” serta “Sertifikasi K3L” memiliki bobot prioritas tertinggi, sedangkan “Legalitas Usaha” dan “Keanggotaan Asosiasi Profesi” menempati urutan berikutnya. Pemeringkatan alternatif vendor menempatkan PT. Rezekisurya Intimakmur di peringkat pertama dengan bobot 0,28. Nilai consistency ratio (CR)  $< 0,1$  membuktikan bahwa penilaian responden konsisten dan dapat diandalkan. Temuan ini menegaskan bahwa metode AHP efektif dalam meningkatkan objektivitas, transparansi, dan akuntabilitas proses seleksi vendor. Secara praktis, model evaluasi ini dapat diintegrasikan ke dalam kebijakan formal pengadaan PT. XYZ, sedangkan secara teoretis, penelitian ini memperluas penerapan AHP pada manajemen fasilitas kantor di industri energi dan dapat diadaptasi pada sektor lainnya.

Kata kunci: *Pemilihan Vendor, Manajemen Fasilitas, AHP, Pengadaan, Hulu Migas*

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul : PENERAPAN AHP DALAM OPTIMALISASI PENGADAAN VENDOR  
FASILITAS KOMPETEN DI LINGKUNGAN KERJA PERKANTORAN  
Bentuk Tesis : Penelitian  
Nama : Iskandar Efendi  
NIM : 55123120031  
Program : Magister Manajemen  
Tanggal : 2 Juli 2025

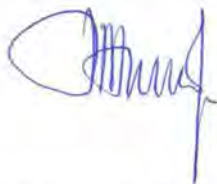
Mengesahkan

Pembimbing



(Dr. Ir. A Setyadi. S.H., M.H., MBA)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana Ketua Program Studi Magister Manajemen



(Dr. Nurul Hidayah, M.Si, Ak)



(Dr. Lenny Christina Nawangsari, MM)

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : PENERAPAN AHP DALAM OPTIMALISASI PENGADAAN VENDOR  
FASILITAS KOMPETEN DI LINGKUNGAN KERJA PERKANTORAN  
Bentuk Tesis : Penelitian  
Nama : Iskandar Efendi  
NIM : 55123120031  
Program : Magister Manajemen  
Tanggal : 7 Agustus 2025

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahan data yang disajikan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 7 Agustus 2025



( Iskandar Efendi )

**PERNYATAAN PENGECEKAN PLAGIASI (*SIMILARITY*)  
KARYA ILMIAH**  
*/SIMILARITY CHECK STATEMENT FOR SCIENTIFIC WORKS*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan, bahwa karya ilmiah yang ditulis oleh  
*/The undersigned, hereby declare that the scientific work written by*

Nama */Name* : ISKANDAR EFENDI

NIM */Student id Number* : 55123120031

Program Studi */Study program* : S2 Manajemen

dengan judul:

*/The title:*

“PENERAPAN AHP DALAM OPTIMALISASI PENGADAAN VENDOR FASILITAS  
KOMPETEN DI LINGKUNGAN KERJA PERKANTORAN (STUDI KASUS PADA PT.  
XYZ)”

telah dilakukan pengujian plagiasi (*similarity*) dengan sistem **Turnitin** pada tanggal:

*/Has undergone a plagiarism (similarity) check using the Turnitin system on the date:*

08 September 2025

didapatkan nilai persentase sebesar:

*and the similarity percentage obtained was:*

3 %

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 08 September 2025

**Kepala Administrasi/ Tata Usaha  
FEB Universitas Mercu Buana**

*/Head of FEB Administrator*



scan or [click here](#) for verify

Ahmad Faqih, S.E., M.M.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul “PENERAPAN AHP DALAM OPTIMALISASI PENGADAAN VENDOR FASILITAS KOMPETEN DI LINGKUNGAN KERJA PERKANTORAN”

Tesis ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada **Dr. Ir, A Setyadi. S.H., M.H., MBA** selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan waktu, bimbingan, semangat, pengetahuan, dan nasehat-nasehat yang sangat bermanfaat demi terselesaikannya Tesis ini. Penyusunan Tesis ini juga tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan dukungan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin berterima kasih pada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tesis ini terutama kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Andi Adriansyah, M.Eng, selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
2. Dr. Nurul Hidayah, M.Si, Ak, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mercu Buana
3. Dr. Lenny Christina Nawangsari, MM, selaku Ketua Program Magister Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
4. Dr. Ir. Sugiyono, M.Si, selaku Dosen Metlit atas masukan yang diberikan dalam memberikan arahan dan perbaikan.
5. Karyawan PT XYZ, yang telah bersedia memberikan kontribusinya pada penelitian ini.

6. Teristimewa, orang tua tercinta yang telah memberikan semangat, doa dan dukungan moral dan material yang tiada henti-hentinya kepada penulis serta memberikan banyak inspirasi dalam menyelesaikan Tesis ini

Penulis menyadari sebagai manusia biasa, bahwa penelitian ini tidak lepas dari kesalahan dan kekurangan akibat keterbatasan pengetahuan serta pengalaman. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Selain itu, dengan segala ketulusan dan kerendahan diri, penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kelemahan dalam Tesis ini. Akhir kata, semoga Tesis ini bermanfaat dan dapat menambah pengetahuan khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

Jakarta, 7 Agustus 2025

Iskandar Efendi



## DAFTAR ISI

|                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>ABSTRACT .....</b>                                        | <b>i</b>    |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                         | <b>ii</b>   |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>                               | <b>iii</b>  |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>                               | <b>iv</b>   |
| <b>PERNYATAAN PENGECEKAN PLAGIASI (SIMILARITY) .....</b>     | <b>v</b>    |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                                   | <b>vi</b>   |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                       | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                                    | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                                    | <b>xii</b>  |
| <b>BAB I.....</b>                                            | <b>1</b>    |
| <b>PENDAHULUAN .....</b>                                     | <b>1</b>    |
| 1.1. Latar belakang .....                                    | 1           |
| 1.2. Rumusan masalah.....                                    | 9           |
| 1.3. Tujuan penelitian.....                                  | 9           |
| 1.4. Kontribusi penelitian .....                             | 10          |
| <b>BAB II .....</b>                                          | <b>11</b>   |
| <b>KAJIAN PUSTAKA.....</b>                                   | <b>11</b>   |
| 2.1. Kajian teori .....                                      | 11          |
| 2.1.1. Manajemen operasional .....                           | 11          |
| 2.1.2. Transformasi digital dalam operasi.....               | 11          |
| 2.1.3. Manajemen rantai pasok (SCM) .....                    | 11          |
| 2.1.4. Keberlanjutan operasional .....                       | 12          |
| 2.1.5. Resource orchestration theory.....                    | 12          |
| 2.1.6. Facility management theory.....                       | 12          |
| 2.1.7. Vendor management .....                               | 13          |
| 2.1.8. Teori Pemilihan Vendor (Vendor Selection Theory)..... | 13          |
| 2.1.9. Analytical hierarchy process (AHP) .....              | 14          |
| 2.2. Penelitian terdahulu.....                               | 16          |
| 2.3. State Of The Art (SOTA) .....                           | 20          |
| 2.4. Kerangka pemikiran .....                                | 23          |

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BAB III.....</b>                                                        | <b>27</b> |
| <b>METODE PENELITIAN.....</b>                                              | <b>27</b> |
| 3.1. Desain penelitian .....                                               | 27        |
| 3.2. Definisi dan operasionalisasi variabel.....                           | 31        |
| 3.3. Populasi dan sampel penelitian .....                                  | 35        |
| 3.3.1. Populasi penelitian.....                                            | 35        |
| 3.3.2. Teknik penentuan sampel .....                                       | 35        |
| 3.3.3. Justifikasi pengambilan sampel .....                                | 37        |
| 3.4. Metode pengumpulan data .....                                         | 38        |
| 3.4.1. Data primer .....                                                   | 38        |
| 3.4.2. Data sekunder.....                                                  | 40        |
| 3.5. Metode analisis data .....                                            | 41        |
| <b>BAB IV.....</b>                                                         | <b>44</b> |
| <b>HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>                                           | <b>44</b> |
| 4.1. Gambaran umum dan lokasi obyek penelitian .....                       | 44        |
| 4.1.1. Sejarah organisasi general services di PT. XYZ.....                 | 44        |
| 4.1.2. Lingkup general services di kantor jakarta PT. XYZ .....            | 45        |
| 4.1.3. Tenaga kerja pada tim general services di PT. XYZ .....             | 46        |
| 4.1.4. Tantangan bisnis di PT. XYZ .....                                   | 48        |
| 4.1.5. Proses atau kegiatan fungsi bisnis general services di PT. XYZ..... | 49        |
| 4.2. Statistik Deskriptif.....                                             | 50        |
| 4.2.1 Statistik deskriptif responden .....                                 | 50        |
| 4.2.2 Statistik deskriptif variabel .....                                  | 51        |
| 4.3. Hasil analisis data menggunakan AHP .....                             | 53        |
| 4.3.1. Penyusunan hierarki.....                                            | 53        |
| 4.3.2. Matriks perbandingan berpasangan .....                              | 54        |
| 4.3.3. Bobot prioritas kriteria.....                                       | 56        |
| 4.3.4. Hasil uji konsistensi kriteria.....                                 | 62        |
| 4.3.5. Hasil uji konsistensi sub kriteria .....                            | 64        |
| 4.3.6. Hasil uji konsistensi alternatif vendor.....                        | 72        |
| 4.4. Hasil dan pembahasan.....                                             | 75        |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| 4.4.1. Hubungan langsung .....       | 76        |
| 4.4.2. Hubungan tidak langsung ..... | 79        |
| 4.4.3. Penerapan AHP .....           | 81        |
| <b>BAB V .....</b>                   | <b>87</b> |
| <b>PENUTUP.....</b>                  | <b>87</b> |
| 5.1. Kesimpulan.....                 | 87        |
| 5.2. Saran.....                      | 88        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>           | <b>90</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                 | <b>93</b> |



## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1.1:1Kesenjangan (GAP) Proses Pemilihan Vendor Fasilitas Manajemen di PT.XYZ ... | 2  |
| Gambar 2.4:1 Kerangka Pemikiran.....                                                    | 24 |
| Gambar 3:3.4:1 Tahapan Penelitian.....                                                  | 41 |
| Gambar 4.3:1 Gambar kuisioner dalam pengambilan data dari narasumber.....               | 56 |
| Gambar 4.3:2 Proses FGD bersama responden .....                                         | 57 |



## DAFTAR TABEL

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Table 1.1-1 Tabel Bukti vendor yang tidak lolos seleksi.....       | 3  |
| Table 1.1-2 Skoring vendor PT.XYZ .....                            | 5  |
| Table 1.1-3 Tabel rekap KPI vendor dua tahun terakhir .....        | 6  |
| Table 3.3-1 Tabel Pemilihan Sampel Vendor Penelitian.....          | 36 |
| Table 4.4-11 Hasil Pemeringkatan Vendor Berdasarkan AHP.....       | 78 |
| Table 4.4-2 Tabel hasil pemeringkatan vendor berdasarkan AHP ..... | 80 |

