

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia usaha dewasa ini dan masa mendatang diwarnai dengan berbagai pergeseran dari ekonomi produksi ke ekonomi pasar. Persaingan bukan hanya mengenai seberapa tinggi produktifitas perusahaan dan rendahnya tingkat harga produk, namun lebih pada kualitas produk tersebut. Untuk itu diperlukan suatu pengelolaan perusahaan yang sebaik-baiknya sehingga dapat menambah kepercayaan konsumen terhadap perusahaan yang bersangkutan. Dengan demikian perkembangan perusahaan diharapkan dapat meningkatkan laba yang lebih tinggi seiring dengan peningkatan keputusan pembelian konsumen.

Demikian pula yang terjadi pada sentra bisnis properti yang terjadi di kota Yogyakarta. seiring dengan berkembangnya kota ini dari kota tradisional menuju kearah metropolis, menjadikan Yogyakarta sebagai sasaran bagi para pebisnis di bidang properti. Berbagai faktor lainnya yang mempengaruhi tumbuh berkembangnya bisnis properti antara lain adalah harga tanah lebih murah dari pada di kota besar lainnya, predikat sebagai kota wisata dan kota pelajar menjadikan banyaknya peminat untuk memiliki rumah di Yogyakarta, dan beberapa faktor lainnya. Semakin bertambahnya pebisnis yang masuk untuk mencoba peruntungan di kota ini mengakibatkan terjadinya pasar persaingan yang hampir mendekati sempurna.

Kondisi semacam ini memaksa para pebisnis untuk lebih meningkatkan penjualan properti, salah satunya dengan menggunakan strategi kualitas. Dari masalah ini, Perumnas sebagai perusahaan umum milik negara (PERUM) yang bergerak dibidang pengadaan rumah untuk rakyat, posisinya akan terancam. Dengan konsep dasar pengadaan rumah sederhana, Perumnas juga mau tidak mau harus bersaing dengan pebisnis Properti yang mempunyai sasaran konsumen yang sama. Dari persingan ini, konsumen seakan menjadi juri dalam sebuah pertandingan, perusahaan mana yang akan dipilih oleh konsumen adalah perusahaan yang dapat memberikan kepuasan yang diharapkan oleh konsumen

Tantangan berikut menghadapkan para pebisnis properti maupun Perumnas pada dua pilihan, yaitu tetap di arena kompetisi dengan melakukan perubahan dan perbaikan untuk mendapatkan kualitas atau keluar arena kompetisi tanpa dibebani perubahan dan perbaikan. kedua keputusan tersebut mempunyai konsekuensi yang sama beratnya. Memasuki arena kompetisi tanpa kekuatan dan strategi, sama saja dengan bunuh diri. Keluar dari kompetisi tidak berarti lolos dari hempasan gelombang globalisasi, bisa jadi dampaknya lebih dasyat dari pada ikut bertarung dalam arena kompetisi tersebut.

Penerapan strategi pengendalian kualitas sangatlah beragam. Pebisnis properti harus bisa membuat image yang bagus dalam pikiran konsumen, seperti pikiran bahwa bangunan kokoh dan kuat lebih berkualitas dari bangunan perusahaan properti pesaing, model arsitektur yang lebih bagus, dan hingga akhirnya bisa membuat

konsumen melakukan keputusan untuk membeli rumah dari perusahaan properti tersebut. Dalam pelaksanaannya pengawasan kualitas produk harus dilakukan perencanaan terlebih dahulu, jika dalam pengawasan kualitas bangunan dilakukan terlalu ketat maka akan mengakibatkan biaya pengawasan serta biaya produksi meningkat. Sebaliknya, apabila pengawasan kualitas dilakukan terlalu longgar maka jumlah cacat pada bangunan akan meningkat.

Pengawasan kualitas dilakukan pada saat proses pembangunan, yaitu pada komponen-komponen pembentuk bangunan, proses pembangunan, hingga pada akhir proses dimana bangunan sudah menjadi bentuk jadi, dan belum sampai ke tangan konsumen. Walaupun perusahaan sudah membuat standard kualitas, tetapi terkadang karena kurangnya pengawasan kualitas dalam proses pembangunan maka akan mengakibatkan bangunan akhir tidak sesuai dengan standard perusahaan. Hal-hal yang terjadi pada proses pembangunan yang berkaitan dengan pengawasan kualitas adalah cacat pada bangunan, jika ini terjadi maka akan muncul biaya, yaitu biaya pengulangan atau perbaikan bangunan atau jika bangunan tersebut telah sampai ke tangan konsumen maka akan ada biaya untuk garansi perbaikan bangunan. Hal ini sangat perlu pengawasan yang tepat, karena faktor manusia maupun mesin memiliki kecenderungan untuk melakukan kesalahan bahkan berasal dari lingkungan kerja dan sistem yang ada, namun kecenderungan tersebut sangat sulit untuk di hindari karena setiap proses itu pasti tidak akan sempurna, selalu akan ada penyimpangan. Tetapi yang menjadi masalah adalah apakah penyimpangan tersebut dapat ditoleransi (tidak

terlalu menyimpang dari standard yang ditetapkan) atau tidak. Untuk itu pengawasan dan peningkatan kualitas perlu dilakukan secara kontinyu agar mampu memberikan kepuasan terhadap konsumen.

Untuk mewujudkannya diperlukan sistem pengendalian kualitas yang baik, yaitu dengan memperhatikan faktor manusia (sebagai tenaga kerja yang mengerjakan produksi) bahan baku yang dipergunakan, serta teknologi yang digunakan.

Pengaruh terhadap pengendalian kualitas tidak hanya terbatas bagaimana perusahaan menyajikan sebuah bangunan yang sesuai harapan, tetapi bagaimana perusahaan meminimalkan biaya pembangunan yang terjadi. Dengan pengendalian kualitas diharapkan biaya yang tidak perlu ada (biaya perbaikan) menjadi berkurang sehingga lebih efisien.

Pengawasan kualitas yang baik tidak harus membutuhkan modal yang besar. Pengawasan kualitas dikatakan ekonomis bila pengeluaran untuk kegiatan pengawasan tidak lebih besar daripada jumlah biaya yang dikeluarkan akibat adanya kerusakan pada bangunan. Sehingga biaya pengawasan kualitas ini tidak mengurangi keuntungan yang diperoleh perusahaan dari penjualan bangunan.

Yang menjadi kendala adalah Perum Perumnas adalah BUMN yang bergerak dalam bidang pengadaan rumah bagi masyarakat menengah kebawah. Sehingga untuk menyesuaikan dengan kemampuan konsumen untuk membeli, rumah diproduksi dengan berusaha menekan biaya serendah mungkin. Namun dengan biaya produksi yang rendah tersebut Perum Perumnas harus tetap mempunyai spesifikasi yang baik

dalam pembuatan rumah sederhana tersebut. Perancangan rumah dibuat dengan perhitungan yang cukup baik sehingga memiliki kualitas. Namun, terkadang apa yang telah diperhitungkan tersebut tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya.

Sedangkan telah diketahui dalam dunia bisnis properti banyak muncul pemain-pemain baru yang berani memberikan penawaran lebih kepada konsumen dalam hal kualitas dengan harga yang bersaing dengan yang ditawarkan oleh perumnas. Untuk itulah penelitian evaluasi terhadap rumah pada Perum Perumnas dilakukan

1.2 Rumusan Permasalahan

Sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan maka masalah yang akan dibahas adalah :

1. Seberapa besar batasan toleransi penyimpangan kualitas rumah dari standard kualitas yang telah ditentukan?
2. Sejauh mana penyimpangan kualitas rumah dari standard kualitas perusahaan?
3. Faktor-faktor apa saja yang yang menyebabkan terjadinya penyimpangan kualitas tersebut?

1.3 Batasan Penelitian

1. Penelitian evaluasi kualitas rumah dilakukan pada Perum Perumnas cabang Yogyakarta.

2. penelitian dibatasi pada produk akhir rumah type 27 dan 36 yang berlokasi di Guwosari.

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui sejauh mana penyimpangan kualitas produk terhadap standard atau batasan yang telah di terapkan oleh perusahaan
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya penyimpangan kualitas tersebut
3. Untuk menganalisa sejauh mana pengawasan kualitas dapat berguna dalam pengendalian mutu.
4. sebagai penerapan ilmu yang didapat dari bidang studi yang telah diambil

1.5 Manfaat Penelitian.

Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Penulis
memberikan kesempatan bagi penulis untuk menerapkan teori-teori yang telah didapat selama kuliah pada kasus yang sebenarnya.
2. Bagi Perusahaan
memberikan gambaran untuk menetapkan kebijaksanaan selanjutnya yang akan diambil perusahaan.