

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Prospek investasi sektor properti di Indonesia dalam jangka panjang sangat menjanjikan. Hal tersebut biasa dilihat dari persepektif global, Indonesia memiliki jumlah penduduk terbesar keempat di dunia dengan pertumbuhan 5 juta orang setiap dua tahun yang kemungkinan dalam 15 tahun ke depan Indonesia bisa menjadi negara ketiga terbesar jumlah penduduknya yang mayoritas penduduknya berusia produktif. Prospeknya investasi sektor properti di Indonesia juga diindikasikan dengan harga saham di bidang properti yang terus mengalami kenaikan dari awal tahun hingga saat ini (Kusuma, 2016).

Program sejuta rumah, merupakan upaya pemerintah untuk menyediakan rumah tinggal bagi 13,5 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah layak, sehingga semakin banyak rakyat Indonesia yang memiliki rumah layak huni. Selain itu, program ini juga bertujuan untuk mengurangi tingkat kekumuhan permukiman di berbagai daerah di Indonesia. Sehingga diharapkan tidak akan ada lagi pemukiman kumuh di kolong jembatan, bantaran kali, kuburan Cina, dan sepanjang rel kereta api (Abadi, 2016).

Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu provinsi dari 33 provinsi di wilayah Indonesia dan terletak di pulau Jawa bagian tengah. D.I. Yogyakarta tercatat memiliki luas 3.185,80 km² atau 0,17 persen dari luas Indonesia (1.860.359,67 km²) yang merupakan provinsi terkecil setelah Provinsi DKI Jakarta. D.I. Yogyakarta terdiri dari lima kabupaten, yaitu Kabupaten Kulonprogo dengan luas 586,27 km² (18,40 persen), Kabupaten Bantul dengan luas 506,85

km² (15,91 persen), Kabupaten Gunungkidul dengan luas 1.485,36 km² (46,63 persen), Kabupaten Sleman dengan luas 574,82 km² (18,04 persen) dan Kota Yogyakarta dengan luas 32,50 km² (1,02 persen) (Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta, 2016).

Yogyakarta merupakan salah satu kota yang memiliki potensi besar di sektor properti, karena Yogyakarta adalah kawasan wisata dan pusat pendidikan yang selalu memiliki daya tarik bagi pendatang untuk tinggal. Potensi tersebut membuat bisnis properti di Yogyakarta semakin prospektif. Kabupaten Sleman adalah salah satu wilayah yang memiliki pertumbuhan paling pesat di sektor properti karena didukung dengan ketersediaan sarana publik seperti kampus, pusat perbelanjaan atau perekonomian yang sangat lengkap dengan tingkat akses yang lebih dekat dan mudah (Saraswati, 2016).

Yogyakarta sebagai wilayah yang memiliki potensi besar dalam bidang properti, menarik minat pengusaha untuk membuka usaha dalam bidang bahan bangunan. Dengan semakin meningkatnya permintaan bahan bangunan, para pemilik toko bangunan berharap dapat meraup untung sebesar-besarnya melalui bisnis ini. Saat ini banyak terdapat toko bangunan bahkan supermarket bangunan.

Toko Bangunan Sarana Guna Sejati adalah toko yang menjual bahan-bahan bangunan yang terletak di Jalan Godean km 5. Toko Bangunan Sarana Guna Sejati berdiri sejak tahun 1990 yang di dirikan oleh Bapak Fuad Mintarja. Usaha ini merupakan usaha keluarga turun temurun. Dalam eksistensinya dalam dunia bisnis atau usaha menjual bahan-bahan bangunan selama ini, toko ini merasakan benar dampaknya era globalisasi. Semakin banyaknya persaingan membuat toko mengalami penurunan omset, yang disebabkan oleh hilangnya pelanggan dan

masalah lain. Toko ini pun masih melakukan metode *gembling* dalam melakukan pembelian, baik dalam waktu pembelian ataupun jumlah.

Sebagai sebuah perusahaan, tentunya Toko Bangunan Sarana Guna Sejati membutuhkan persediaan untuk memenuhi pola permintaan yang tidak beraturan. Indrajit & Djokopranata (2003) mendefinisikan persediaan (*inventory*) sebagai barang-barang yang biasanya dapat dijumpai di gudang tertutup, lapangan, gudang terbuka, atau tempat-tempat penyimpanan lain, baik berupa bahan baku, barang setengah jadi, barang jadi, barang-barang untuk keperluan operasi, atau barang-barang untuk keperluan suatu proyek.

Dalam kasus ini, Toko Bangunan Sarana Guna Sejati (SGS) mengalami pembengkakan biaya. Hal tersebut dikarenakan Toko Bangunan Sarana Guna Sejati (SGS) terlalu sering melakukan pemesanan (pemesanan berulang) sehingga meningkatkan biaya pemesanan. Pemesanan berulang terjadi karena perusahaan sering kekosongan dan tidak jarang terjadi penumpukan semen karena kelebihan stok, sehingga pembelian berulang dianggap alternatif yang tepat.

Penelitian ini akan difokuskan terhadap produk semen. Semen adalah salah satu produk unggulan Toko Bangunan Sarana Guna Sejati (SGS) Yogyakarta. Tidak pastinya permintaan semen menyebabkan timbulnya berbagai masalah seperti tingginya biaya pemeliharaan dan penyimpanan dalam gudang. Bahkan jika persediaan semen berlebihan tidak jarang semen tersebut mengeras sehingga tidak dapat dijual yang akhirnya mengurangi keuntungan perusahaan. Sebaliknya, ketika perusahaan memilih untuk memiliki sedikit persediaan, pada kenyataannya perusahaan kekurangan barang (mengalami *out of stock*) ketika permintaan tinggi yang mengakibatkan konsumen pindah ke toko lain. Dari permasalahan tersebut

maka diperlukan metode pengendalian persediaan yang tepat untuk Toko Bangunan Sarana Guna Sejati (SGS).

Pengendalian persediaan merupakan usaha-usaha yang dilakukan oleh suatu perusahaan termasuk keputusan-keputusan yang diambil sehingga kebutuhan akan bahan baku terpenuhi secara optimal. Persediaan yang tidak dikelola dengan baik sehingga mengalami kekurangan atau penumpukan persediaan mengakibatkan kerugian. Untuk itu harus ada keseimbangan antara permintaan dan persediaan produk. Perusahaan harus memiliki metode persediaan yang tepat serta terencana dengan matang dan perusahaan harus mengategorikan barang yang harus memiliki prioritas tinggi.

Ketidakpastian permintaan, ketidakpastian pasokan *supplier* serta ketidakpastian tenggang waktu pemesanan menjadi alasan manajemen persediaan untuk mengendalikan persediaannya sehingga mampu mengantisipasi masalah tersebut. Dengan mengendalikan persediaan diharapkan perusahaan dapat memberikan layanan yang terbaik pada pelanggan, memperlancar proses produksi, mengantisipasi kemungkinan terjadinya kekurangan persediaan (*stockout*) dan menghadapi fluktuasi harga (Yamit, 2011).

Dengan adanya persediaan, maka perusahaan dapat memenuhi permintaan pasar juga efisiensi biaya. Hal tersebut sejalan dengan pemikiran Handoko (2015) yang menyatakan bahwa terdapat tiga fungsi persediaan yaitu fungsi *decoupling* (dimana perusahaan dapat memenuhi permintaan langganan tanpa tergantung pada supplier), fungsi *economic lot sizing* (yaitu ketika perusahaan dapat memproduksi dan memberi sumber daya-sumber daya dalam kuantitas yang dapat mengurangi biaya-biaya per unit) dan fungsi antisipasi (ketika fluktuasi permintaan yang dapat diperkirakan dan diramalkan berdasar pengalaman atau

data-data masa lalu). Dari pendapat para ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa fungsi utama pengendalian persediaan adalah untuk mengatasi “ketidakpastian”, mengurangi biaya-biaya dan mengoptimalkan laba perusahaan.

Sebuah perusahaan yang dapat mengendalikan persediaannya dengan tepat maka akan memudahkan perusahaan tersebut untuk bertahan dalam kegiatan operasional dan menjaga kelancaran operasi perusahaan. Untuk itu persediaan barang menjadi hal yang penting, sebab sukses tidaknya perencanaan dan pengawasan persediaan akan berpengaruh besar terhadap keberhasilan suatu perusahaan, salah satunya pada penentuan keuntungan perusahaan. Persediaan barang dagang yang terlalu besar akan menambah beban bunga, biaya pemeliharaan dan penyimpanan dalam gudang, serta kemungkinan terjadinya penyusutan dan kualitas yang tidak dapat di pertahankan, sehingga semuanya ini akan mengurangi keuntungan perusahaan. Demikian pula sebaliknya, persediaan barang dagang yang terlalu kecil dalam perusahaan akan mengakibatkan kemacetan penjualan, sehingga perusahaan akan mengalami kerugian. Teknik pengendalian persediaan dapat memperkirakan jumlah optimal tingkat persediaan yang diharuskan, serta kapan saatnya mulai mengadakan pemesanan kembali (*reorder point*).

Biaya pemesanan (*order cost*), biaya penyimpanan (*carrying cost* atau *holding cost*), biaya kekurangan persediaan (*stockout cost*) dan biaya bahan atau barang merupakan biaya-biaya yang berhubungan dengan keputusan persediaan. Biaya-biaya tersebut merupakan biaya yang dikaitkan dengan usaha untuk mendapatkan bahan atau bahan dari luar, biaya yang dikeluarkan untuk menyimpan barang sediaan, biaya yang terjadi apabila persediaan tidak tersedia di gudang ketika pelanggan memintanya, biaya yang dikaitkan dengan kapasitas atau

biaya yang terjadi karena perubahan kapasitas produksi, dan biaya bahan atau barang yang merupakan harga yang harus dibayar atas item yang dibeli (Yamit, 2011).

Economic Order Quantity (EOQ) adalah salah satu metode pengendalian persediaan untuk menentukan jumlah pemesanan yang dapat meminimumkan total biaya persediaan dengan mempertimbangkan biaya-biaya penyimpanan dan pemesanan. Metode ini merupakan salah satu metode yang efektif digunakan perusahaan dalam menghadapi masalah persediaan.

Yamit (2011), Handoko (2015) dan Agarwal (2014) mengemukakan bahwa terdapat beberapa asumsi yang digunakan dalam EOQ yaitu permintaan dapat ditentukan secara pasti dan konstan, item yang dipesan independen dengan item yang lain, pesanan diterima dengan segera dan pasti / *leadtime* konstan, tidak terjadi *stockout* atau *back order* / kekurangan barang, harga item konstan, biaya pemesanan per pesanan adalah konstan dan biaya pemesanan per unit per tahun adalah konstan.

Penelitian ini akan mengaplikasikan model *Economic Order Quantity* (EOQ) pada Toko Bangunan Sarana Guna Sejati (SGS) Yogyakarta dalam hal mengatasi masalah persediaan semen. Berdasarkan dari uraian tersebut, maka penulis mengambil tema manajemen persediaan, dan berfokus pada satu barang, yaitu semen di mana dengan teori-teori yang ada penulis akan membandingkan dengan keadaan dalam dunia bisnis yang nyata dari data pada toko bangunan Sarana Guna Sejati. Hasil penelitian tersebut ditulis dalam sebuah skripsi yang berjudul **“Analisis Pengendalian Pesediaan Semen Pada Toko Bangunan Sarana Guna Sejati”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka perumuskan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Berapakah jumlah pemesanan ekonomis semen di Toko Bangunan Sarana Guna Sejati?
2. Berapa jumlah persediaan pengaman dan persediaan semen maksimum yang sebaiknya disediakan Toko Bangunan Sarana Guna Sejati?
3. Kapankah perusahaan sebaiknya kembali memesan semen?

1.3 Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini data yang diambil adalah data Toko Bangunan Sarana Guna Sejati (SGS) dan menganalisis data yang ada pada tahun 2015, produk yang diambil adalah produk semen.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Jumlah pemesanan ekonomis semen di toko bangunan Sarana Guna Sejati.
2. Jumlah persediaan pengaman, persediaan maksimum dan persediaan rata-rata semen yang sebaiknya disediakan toko bangunan Sarana Guna Sejati.
3. Titik pemesanan kembali (*Reorder Point*).

1.5 Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Menambah pengetahuan praktis dan dapat membandingkan teori yang diperoleh dibangku kuliah dengan penerapannya di perusahaan.

2. Bagi Perusahaan

Diharapkan memberikan masukan dan bahan bagi toko bangunan dalam mengendalikan persediaannya.

3. Bagi Fakultas

Menambah informasi dan masukan sekaligus merupakan bahan *literature* bagi para mahasiswa dan pihak-pihak lain yang membutuhkan.

1.6 Sistematika Laporan Penelitian

Sistematika laporan penelitian ini terdiri dari 5 bagian, yaitu:

BAB I Pendahuluan : Bab ini berisikan latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika laporan penelitian.

BAB II Kajian Pustaka : Bab ini berisi konsep atau teori tentang *Break Event Point (BEP)* dan penentuan luas produksi.

BAB III Metode Penelitian : Bagian ini menjelaskan mengenai lokasi riset, data, model, alat analisis, dan lainnya yang berkaitan dengan metode penelitian.

BAB IV Analisis Data dan Pembahasan: Pada bab ini memuat hasil penelitian dan dibahas sesuai dengan teori-teori yang bersangkutan.

BAB V Penutup: Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.