

ABSTRAK

Perkembangan sektor property dewasa ini sangat pesat seiring dengan semakin berkembangnya industri cat di Indonesia. Di tambah lagi dengan semakin membaiknya roda perekonomian nasional membuat peluang cat terbuka lebar sehingga semakin banyak bermunculan para pesaing. Oleh karena itu untuk supaya dapat tetap eksis di dunia bisnis cat, setiap badan usaha memerlukan suatu pengukuran kinerja untuk melihat kemajuan dan hal-hal apa saja yang sudah dicapai selama ini.

Adapun permasalahan dalam pengukuran kinerja ini adalah pada umumnya suatu badan usaha hanya menitik beratkan pada pengukuran kinerja keuangan atau *financial measure*. Padahal *financial measure* sulit diketahui penyebab variannya ditambah lagi dengan adanya perubahan teknologi, *product life cycle* dan inovasi produk yang berubah-ubah sehingga dapat dikatakan *financial measure* tidak cukup layak dijadikan tolak ukur. Oleh karena itu badan usaha perlu mempertimbangkan pengukuran *non financial* yang dapat menggambarkan *performance* badan usaha. Dari *non financial measure* ini dapat diperoleh ukuran yang tepat dalam menentukan *Key Success Factor*. *Key Success Factor* ini yang akan menentukan kekuatan dan kelebihan suatu badan usaha. Sehingga sangat penting bagi suatu badan usaha untuk mencari apa yang menjadi *Key Success Factor*nya. Setelah mengetahuinya, *Key Success Factor* ini dianalisis baik *cost*, *quality* dan *service*.

Dari permasalahan diatas, dikembangkanlah suatu pengukuran *Key Success Factor* yang bertujuan untuk membantu pihak manajemen dalam melaksanakan fungsi manajerialnya. *Key success factor* dari segi *cost* dilakukan dengan cara analisis biaya *manufacturing* dan *non manufacturing* untuk menentukan efisiensi dan efektivitas biaya secara keseluruhan. Sedang dari segi *quality* dilakukan dengan cara pengendalian mutu pada tiga areal yaitu *vendor performance*, *plant manufacturing performance* dan *customer performance* untuk menganalisis kualitas produknya. Yang terakhir dari segi *service* dilakukan dengan cara menghitung *on time delivery performance* untuk mengetahui tingkat ketepatan waktu pengiriman produk. Setelah semua dihitung dengan cermat, maka badan usaha dapat mengambil langkah-langkah perbaikan pada bagian yang perlu diperbaiki.

Dengan dibuatnya pengukuran *key success factor* untuk menunjang tujuan badan usaha yang telah ditetapkan, maka PT. "X" dapat menganalisis faktor-faktor apa saja yang menjadi kunci keberhasilannya dan perubahan-perubahan apa saja yang telah terjadi selama ini yang berhubungan dengan kinerja badan usaha. Disamping itu pihak manajemen akan memperoleh hasil pengukuran kinerja dengan tingkat analisis yang lebih baik.