

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Banyak pengembang tetap melakukan investasi di bidang properti, meskipun mengandung risiko terbesar dalam penginvestasian dana. Hal ini disebabkan investor memiliki motivasi tentang *rate of return* dari investasi, *price appreciation*, diversifikasi investasi untuk mengurangi risiko dan *tax benefits*. Sehingga seorang investor dalam melakukan investasi harus membandingkan tingkat pengembalian dari masing-masing alternatif investasi tersebut (Anastasia dkk, 2001).

Seiring dengan dinamika masyarakat, maka suatu wilayah juga akan tumbuh dan berkembang seiring dengan waktu. Perumahan merupakan salah satu elemen yang terkait dalam pembangunan wilayah. Mengacu pada pentingnya fungsi perumahan dalam perencanaan suatu wilayah, suatu upaya diperlukan untuk dapat memahami permasalahan dan potensi yang terkandung dalam suatu kelompok hunian (Khasanah dkk, 2013).

Salah satu masalah yang biasanya muncul dalam mengelola suatu perusahaan *real estate* adalah masalah perhitungan harga pokok penjualan rumah dan menentukan nilai titik impas yang tepat. Kecermatan dan ketepatan dalam perhitungan harga pokok penjualan rumah sangat berpengaruh terhadap perhitungan laba. Perhitungan harga pokok penjualan rumah merupakan salah satu bagian yang penting bagi perusahaan dalam kaitannya dengan penyajian informasi keuangan dalam menaksir potensi perusahaan dalam menghasilkan laba dan memberikan informasi yang dapat dipercaya mengenai perubahan dalam rangka memperoleh laba. Dengan perhitungan harga pokok penjualan rumah pertipe atas pemakaian bahan baku, upah langsung, biaya tak langsung, maka diharapkan laba kotor yang tersajikan menjadi wajar, sehingga suatu perusahaan dapat menentukan nilai titik impas secara cermat dan mengetahui menguntungkan atau tidak suatu proyek, tidak bisa dipandang hanya dari aspek finansial perusahaan, tetapi juga dari aspek yang lebih luas, seperti ekonomi negara dan sosial. Pentingnya investasi dan apa yang dimaksud dengan investasi yang merupakan penanaman sumber daya untuk mendapatkan hasil dimasa yang akan datang (Prianto, 2008).

1.2. Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan pokok dalam penelitian ini yaitu :

1. Berapakah kelayakan harga pokok pada perumahan Griya Khasanah Sejahtera?
2. Berapakah nilai NPV, IRR, PI dan ROI pada perumahan Griya Khasanah Sejahtera?
3. Berapa tahun *Payback Period*?
4. Berapakah kelayakan harga jual pada perumahan Griya Khasanah Sejahtera?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kelayakan harga pokok pada perumahan Griya Khasanah Sejahtera.
2. Untuk mengetahui nilai NPV, IRR, PI dan ROI pada perumahan Griya Khasanah Sejahtera.
3. Untuk mengetahui tahun *Payback Period*.
4. Untuk mengetahui kelayakan harga jual pada perumahan Griya Khasanah Sejahtera.

1.4. Batasan Masalah

Dalam melakukan penelitian pada penyusunan tugas akhir ini perlu untuk membatasi permasalahan-permasalahan yang ada agar tidak menyimpang dari pokok masalah yang telah dirumuskan. Batasan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Tempat penelitian yaitu PT. GRAHA KOKOH MANDIRI pada proyek perumahan Griya Khasanah Sejahtera (type 36).
2. Penelitian ini hanya menganalisis keuangan, harga dan *value*.
3. Tingkat inflasi yang digunakan dalam menganalisis data sebesar 5% tiap tahunnya.
4. Tingkat suku bunga (*discount factor*) yang digunakan dalam menganalisis data sebesar 12% tiap tahunnya.

1.5. Lokasi

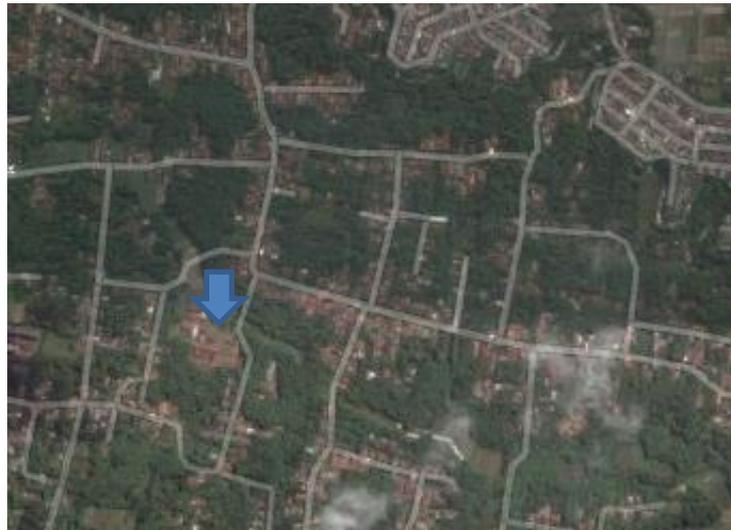
Lokasi proyek dalam penelitian ini terletak di Kecamatan Sokaraja, Kabupaten Banyumas. Lokasi ini berbatasan dengan :

Utara : Perkampungan warga

Selatan: Perkebunan

Timur : Perkampungan warga

Barat : Perkampungan warga



Gambar 1.1 Peta Kecamatan Sokaraja (www.googleearth.com)

