

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perusahaan merupakan tempat dimana suatu kegiatan produksi dan berkumpulnya semua faktor produksi, kegiatan usaha yang bersifat tetap, dilakukan secara terus menerus dan dikelola dengan baik. Tujuan utama dalam mendirikan sebuah perusahaan yaitu untuk memperoleh laba yang maksimal dengan pembebanan perusahaan yang begitu besar, serta perusahaan mempunyai kesinambungan usaha yang terus berkembang dengan pengelolaan sumber-sumber yang ada pada perusahaan secara profesional agar diperoleh suatu hasil yang efektif dan efisien. Untuk mendapatkan hasil yang efektif dan efisien perusahaan harus memperhatikan biaya modal. Biaya modal tersebut merupakan biaya yang riil dikeluarkan perusahaan untuk memperoleh dana tersebut, baik dari utang maupun dari saham.

Perhitungan dan perencanaan yang matang terhadap biaya modal pada perusahaan konstruksi merupakan proses yang sangat penting dalam mengendalikan biaya. Analisis biaya modal yang tepat sangat diperlukan sebelum sebuah proyek direalisasikan sebagai bentuk ramalan bisnis, untuk mengetahui apakah proyek tersebut menguntungkan atau tidak. Penanaman modal sendiri bisa dari perseorangan atau lembaga, bisa pula modal dalam negeri atau modal asing. Pada dasarnya semua perusahaan memerlukan biaya modal termasuk perusahaan konstruksi, sebab setiap awal mulainya

proyek, modal yang dikeluarkan begitu besar dan pembayaran proyek konstruksi berdasarkan termin atau tingkat kemajuan fisik pekerjaan (*progress*) pekerjaan yang telah tertulis dalam kontrak.

Pandangan masyarakat terhadap perusahaan kontraktor yang menganggap bahwa perusahaan kontraktor hanya bergerak di bidang pembangunan proyek pemerintah saja seperti pembangunan gedung, jalan ataupun jembatan perlu diluruskan. Saat ini banyak perusahaan kontraktor di Indonesia yang telah mengembangkan sayap usahanya tidak hanya mengerjakan proyek pemerintah saja tetapi juga pembangunan proyek perumahan, pembangunan secara *cluster* atau hanya renovasi rumah pribadi. Di zaman modern seperti saat ini rumah merupakan satu kebutuhan pokok manusia dari kalangan atas sampai kalangan bawah.

Untuk pengembangan investasi tersebut, perusahaan membutuhkan modal yang cukup banyak. Permodalan yang cukup banyak itulah perusahaan harus bisa menganalisis dengan tepat serta perhitungan yang akurat, baik jumlah permodalannya maupun jangka waktu pengembalian modal tersebut. Tingkat pengembalian modal dapat di analisis menggunakan alir kas (*cash flow*) yang diperoleh setiap periode. Semakin besar aliran kas maka semakin bagus investasi tersebut.

Saat ini banyak sekali perusahaan penyedia perumahan yang menyediakan perumahan untuk kalangan menengah ke bawah atau yang saat ini sering sekali kita dengar dengan sebutan perumahan subsidi. Perumahan ini memiliki harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat

menengah kebawah. Pembelian untuk rumah bersubsidi bisa dengan cara kredit atau biasa disebut dengan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) baik melalui bank atau perusahaan perkreditan lainnya. Blitar termasuk kota yang banyak sekali perumahan-perumahan subsidi seperti di daerah Garum, Kanigoro, Jeblok, dan sebagainya.

CV. Pilar Mas merupakan salah satu perusahaan konstruksi yang saat ini mengembangkan perusahaannya dalam bidang penyedia perumahan. Perusahaan ini awalnya bergerak pada bidang pembangunan proyek pemerintah sejak tahun 2006 dan saat ini CV. Pilar Mas sedang dalam tahap analisa biaya modal dan perencanaan untuk mengembangkan proyek perumahan bersubsidi. Tanah untuk membangun proyek perumahan bersubsidi telah dibeli tahun lalu untuk dibangun beberapa hunian atau sering kita sebut *cluster* yang terletak di Ds. Gaprang Kec. Kanigoro Kab. Blitar.

Analisis biaya modal dan perencanaan proyek perumahan yang dilakukan CV. Pilar Mas saat ini masih berupa perkiraan dan belum menggunakan hitungan yang akurat dengan menggunakan rumus yang tepat. Hal ini juga dikarenakan keterbatasan kemampuan sumber daya manusia (SDM) dalam melakukan perhitungan analisis tersebut. Pimpinan perusahaan khawatir jika hal tersebut dilakukan secara terus-menerus akan membuat keuangan perusahaan juga semakin tidak stabil atau mengalami kerugian, sehingga perusahaan takut jika nantinya kesulitan untuk mengembalikan dana pinjaman dari bank.

Analisis pembiayaan yang digunakan di CV. Pilar Mas adalah dengan sumber pembiayaan pinjaman (*loan*) dari bank. Setiap sumber pembiayaan memiliki biaya modal dan modal tersebut harus memiliki tingkat pengembalian yang paling ringan supaya perusahaan dapat membayar pinjaman ke bank. Adanya rancangan dan rencana yang tepat dan matang, perusahaan diharapkan tidak ragu lagi untuk melakukan investasi pada bidang usaha perumahan tersebut. Berdasarkan uraian permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul “ANALISIS BIAYA MODAL TERHADAP TINGKAT PENGEMBALIAN INVESTASI PERUSAHAAN KONSTRUKSI CV. PILAR MAS”.

B. Permasalahan

Saat ini CV. Pilar Mas sedang mengembangkan usaha di bidang perumahan. Sumber pendanaan untuk memulai proyek tersebut menggunakan modal pinjaman (*loan*) dari bank. Berdasarkan data yang ada dalam menganalisis biaya modal dan perencanaan proyek tersebut, perusahaan masih berupa analisa perkiraan dan belum menggunakan hitungan yang akurat atau dengan menggunakan perumusan yang tepat. Jika hal tersebut dilakukan secara terus menerus akan membuat keuangan perusahaan juga semakin tidak stabil. Hal ini dikarenakan kurangnya sumber daya manusia (SDM) perusahaan yang masih belum mampu untuk melakukan perhitungan analisis pembiayaan modal.

Pimpinan perusahaan khawatir jika nantinya perusahaan menjadi kesulitan untuk mengembalikan dana pinjaman dari bank, sebab dana yang dipinjam oleh perusahaan tidaklah sedikit. Dana pinjaman dari bank akan di maksimalkan untuk pembangunan perumahan tersebut, akan tetapi perusahaan juga memiliki modal guna membayar tagihan bank jika terdapat kredit macet dari para kreditur mengingat perumahan diperjual belikan kepada individu/perseorangan. Hal yang akan terjadi jika perusahaan tidak bisa melunasi hutang selain aset perusahaan disita, perusahaan juga akan mendapat penilaian jelek dari bank. Penilaian jelek dari bank akan mengakibatkan *blacklist* untuk nama perusahaan dan akan akibat perusahaan menjadi kesulitan untuk mendapat pinjaman modal selanjutnya.

Mengingat hal tersebut sangat penting sebab pendanaan untuk pembangunan tersebut cukup besar dan resiko pinjaman yang begitu besar, sehingga perusahaan memerlukan rancangan dan rencana pembiayaan yang tepat guna dapat mencapai keuntungan yang di inginkan dan meminimalkan resiko yang akan di dapat perusahaan. Adanya rancangan dan rencana yang tepat dan matang, perusahaan diharapkan tidak ragu lagi untuk melakukan investasi pada bidang usaha perumahan tersebut.

Studi yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan ini yang di maksudkan adalah untuk memilih serta melakukan penyaringan macam-macam komposisi sumber pembiayaan yang memiliki potensi keberhasilan yang besar.

Data yang diperoleh berdasarkan observasi yaitu *cluster* yang akan dibangun dengan tipe 36/65 yang terdiri atas 8 kapling. Harga setiap kapling berkisar Rp. 147.500.000,- . Harga tersebut sudah termasuk fasilitas izin mendirikan bangunan atau IMB, pengadaan listrik dan pengadaan instalasi air bersih, sampai pembebasan tanah. Perusahaan memiliki target penjualan *cluster* ini dalam jangka waktu 4 tahun semua unit telah terjual. Berdasarkan data di atas maka dapat diketahui bahwa jika salah dalam rancangan atau perencanaan maka dapat mengakibatkan kerugian perusahaan dan dapat mempengaruhi kestabilan perusahaan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan keadaan yang ada pada CV. Pilar Mas, maka dapat dirumuskan permasalahan : “Bagaimana analisis biaya modal terhadap tingkat pengembalian investasi perusahaan konstruksi CV. Pilar Mas?”

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulis memilih penelitian ini pada CV. Pilar Mas adalah untuk menganalisis biaya modal terhadap tingkat pengembalian investasi perusahaan konstruksi CV. Pilar Mas.

E. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Penulis
 - a. Dapat menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh dan menerapkannya dalam praktik.
 - b. Dapat meningkatkan ilmu pengetahuan tentang cara mengetahui kelayakan proyek jika ditinjau dari segi Investasi.
 - c. Meningkatkan pengetahuan tentang akuntansi konsep *capital budgetting* pada perusahaan pembangunan konstruksi bangunan.
2. Bagi perusahaan membantu perusahaan sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan layak atau tidak keputusan yang sudah di ambil oleh perusahaan.
3. Bagi Pihak Lain
 - a. Diharapkan dapat menambahkan pengetahuan tentang biaya modal terhadap pengembalian investasi pada perusahaan konstruksi.
 - b. Bagi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesuma Negara (STIEKEN) Blitar, dapat menambah wawasan, pengetahuan sesuai dengan topik dan sebagai sumbangan pemikiran tentang pengetahuan di bidang Akuntansi Konstuksi.