

**ANALISIS INVESTASI PADA  
PEMBANGUNAN PROYEK PERUMAHAN DENGAN  
METODE DISCOUNTED CASH FLOW  
(Studi Kasus:Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)**



**SKRIPSI**

**EKA MULIA PERMANA  
NIM : 1703010010**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO  
DESEMBER 2021**

**ANALISIS INVESTASI PADA  
PEMBANGUNAN PROYEK PERUMAHAN DENGAN  
METODE DISCOUNTED CASH FLOW  
(Studi Kasus:Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)**



**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana  
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains  
Universitas Muhammadiyah Purwokerto**

**EKA MULIA PERMANA  
NIM : 1703010010**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO  
DESEMBER 2021**


## HALAMAN PERSETUJUAN

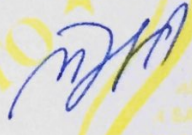
Skripsi yang diajukan oleh :  
Nama : Eka Mulia Permana  
NIM : 1703010010  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Sains  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
Judul : ANALISIS INVESTASI PADA PEMBANGUNAN  
PROYEK PERUMAHAN DENGAN METODE DISCOUTED CASH  
FLOW (Studi Kasus: Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)

Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi  
Purwokerto, 31 Desember 2021

PEMBIMBING 1

PEMBIMBING 2

  
Dr. T. Iskahar, S.T., M.T.  
NIK. 2160207

  
H.M. Agus Salim A F, S.T., M.T.  
NIK. 2160119

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang diajukan oleh :  
Nama : Eka Mulia Permana  
NIM : 1703010010  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Sains  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
Judul : ANALISIS INVESTASI PADA PEMBANGUNAN  
PROYEK PERUMAHAN DENGAN METODE DISCOUNTED CASH  
FLOW (Studi Kasus: Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik (S.T.) pada program studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Sains, Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

### DEWAN PENGUJI

Penguji 1 (Pembimbing 1) : Dr. T. Iskahar, S.T., M.T.  
Penguji 2 (Pembimbing 2) : H.M. Agus Salim A F, S.T., M.T.  
Penguji 3 : Amris Azizi, ST. MSi.

Ditetapkan di : Purwokerto  
Tanggal : 31 Desember 2021



Mengetahui  
Dekan Fakultas Teknik dan Sains

Tejuth Machendi, S.T., M.T., ASEAN.Eng., IPM  
NIK. 2160172

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi yang diajukan oleh :  
Nama : Eka Mulia Permana  
NIM : 1703010010  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Sains  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
Judul : ANALISIS INVESTASI PADA PEMBANGUNAN  
PROYEK PERUMAHAN DENGAN METODE DISCOUNTED CASH  
FLOW (Studi Kasus : Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)

Menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar serta bukan hasil penjiplakan dari karya orang lain.

Demikian pernyataan ini saya buat dan apabila kelak di kemudian hari terbukti ada unsur penjiplakan, saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Purwokerto, 31 Desember 2021

Yang m.



Eka Mulia Permana

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Muhammadiyah Purwokerto dan demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Eka Mulia Permana  
NIM : 1703010010  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Sains  
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
Jenis Karya : Skripsi

Menyetujui untuk memberikan Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) kepada Universitas Muhammadiyah Purwokerto atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Analisis Investasi Pada Pembangunan Proyek Perumahan Dengan Metode Discounted Cash Flow (Studi Kasus: Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Muhammadiyah Purwokerto berhak menyimpan, mengalih media / mengalih formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya dengan tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Purwokerto, 31 Desember 2021.

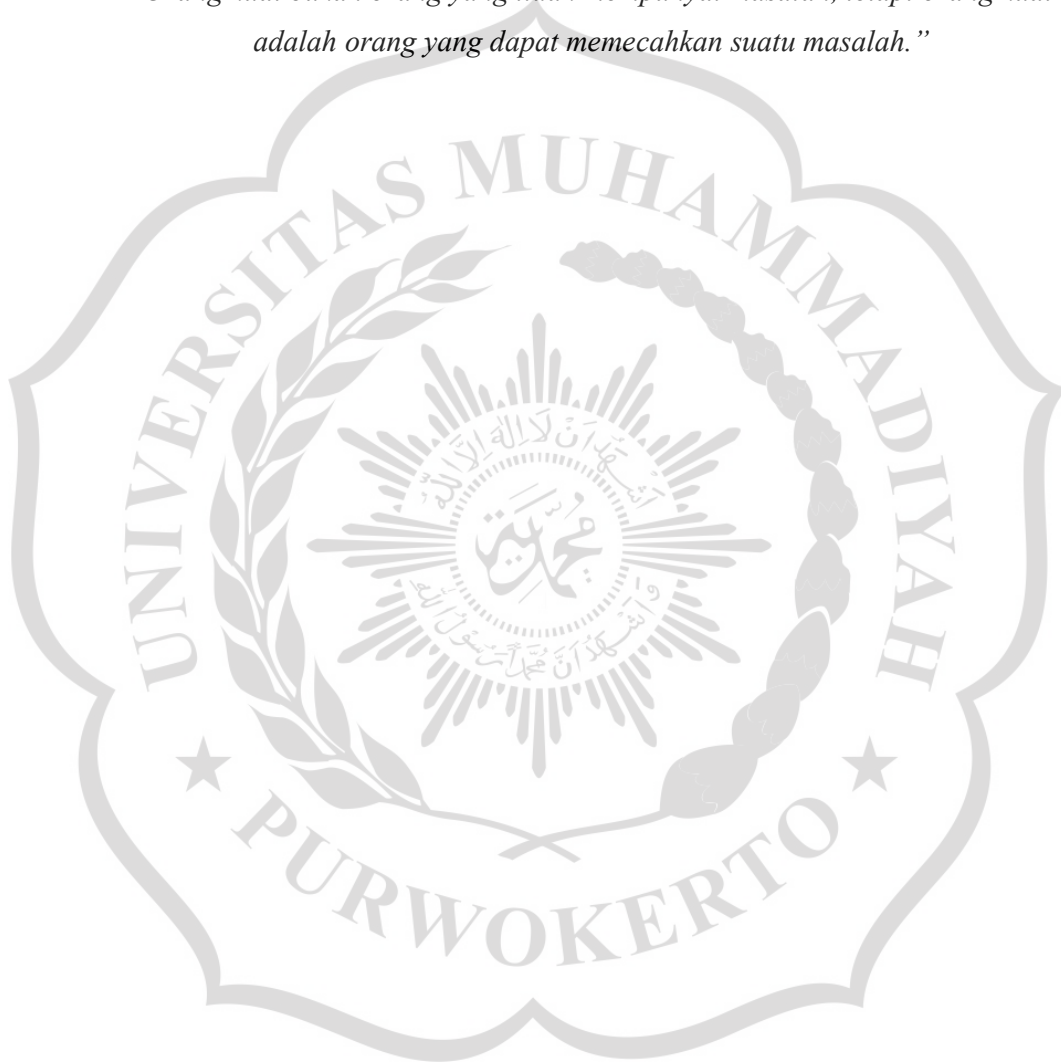


Eka Mulia P

## HALAMAN MOTTO

*“Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung. Buat jalanmu sendiri dan tinggalkanlah jejak.”*

*“Orang kuat bukan orang yang tidak mempunyai masalah, tetapi orang kuat adalah orang yang dapat memecahkan suatu masalah.”*



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil'alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi yang berjudul "ANALISIS INVESTASI PADA PEMBANGUNAN PROYEK PERUMAHAN DENGAN METODE DISCOUNTED CASH FLOW (Studi Kasus: Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)" dapat diselesaikan dengan tanpa adanya halangan yang berarti. Penyusun menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari bantuan banyak pihak, maka penyusun ucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penyusun, yang selalu mendukung, mendoakan dan memberikan amanat kepada penulis untuk selalu bersemangat dalam penyusunan skripsi ini dan sekaligus dalam studi yang penyusun tempuh di Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
2. Mas Teguh Kalimasyada Direktur PT. Kalimasodo Jaya Bersama, yang telah membantu dan sekaligus membimbing penyusun saat penelitian berlangsung.
3. Deta Nur Fauzi yang selalu menyemangati dan mendampingi penyusun saat penulisan skripsi ini.
4. Muhammad Valdi Haris Sulhak, Mudzaky Ashari dan Ibnu Al Baehaqi yang telah membantu dalam penelitian skripsi ini.
5. Teman – teman Jurusan Teknik Sipil angkatan 2017 yang selalu memberikan arahan dan membantu saat proses penyusunan skripsi ini.

Demikian dengan segala kerendahan hati penyusun memohon maaf bila terdapat kekurangan dalam skripsi ini, walaupun telah diusahakan bentuk penyusunan dan penulisan sebaik mungkin serta semoga dapat bermanfaat untuk penyusun dan pembaca.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan berkah, kasih dan karunia-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul, ANALISIS INVESTASI PADA PEMBANGUNAN PROYEK PERUMAHAN DENGAN METODE DISCOUNTED CASH FLOW (Studi Kasus: Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Sains Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penyusun telah banyak memperoleh bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karenanya pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Jebul Suroso, S.Kp., Ns. M.Kep. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
2. Ir. Teguh Marhendi, S.T., M.T., ASEAN.Eng., IPM selaku Dekan Fakultas Teknik dan Sains Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
3. Dr. T. Iskahar, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
4. Dr. T. Iskahar, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing 1 dalam penulisan skripsi ini.
5. H.M. Agus Salim A F, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing 2 dalam penulisan skripsi ini.
6. Dosen dan karyawan Fakultas Teknik dan Sains Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

Demikian semua yang disebut di muka yang telah banyak turut andil dalam kontribusi dan dorongan guna kelancaran penyusunan skripsi ini, semoga menjadikan amal baik dan mendapat balasan dari Allah Ta'ala.

Akhirnya hanya kepada Allah Ta'ala jugalah kami serahkan segalanya, sebagai manusia biasa penyusun menyadari sepenuhnya bahwa laporan ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan lapang dada dan keterbukaan akan

penyusun terima segala saran dan kritik yang membangun demi baiknya penyusunan ini, sehingga sang Rahim masih berkenan mengulurkan petunjuk dan bimbingan-Nya.

Purwokerto, 31 Desember 2021

Eka Mulia Permana

NIM: 1703010010



**ANALISIS INVESTASI PADA  
PEMBANGUNAN PROYEK PERUMAHAN DENGAN  
METODE DISCOUNTED CASH FLOW  
(Studi Kasus: Proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99, Brebes)**

Eka Mulia Permana<sup>1</sup> Dr. T. Iskahar, S.T., M.T.<sup>2</sup> H.M. Agus Salim A F, S.T., M.T.<sup>3</sup>

**ABSTRAK**

Kota Brebes dikenal dengan kota produksi telur asin dan bawang merah, namun beberapa dari mereka juga mengembangkan bisnis properti yaitu dalam bidang pembangunan perumahan/*real estate*, salah satunya adalah pembangunan Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 dibawah naungan PT. Kalimasodo Jaya Bersama. Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 dengan luas mencapai 6188 m<sup>2</sup> ini adalah perumahan bersubsidi dan memiliki konsep/desain rumah yang unik yaitu konsep jawa modern dengan tipe rumah yang ditawarkan adalah tipe 55/84.

Untuk mewujudkan pembangunan perumahan ini perlu adanya biaya atau modal kerja, modal kerja pada pembangunan Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 ini berasal dari modal penerbitan saham. Kemudian modal kerja ini dianalisis dengan menggunakan Metode *Discounted Cash Flow* atau arus kas yang terdiskon yaitu menghitung kelayakan investasi dimasa yang akan datang dengan menentukan *Present Value* dan harga perlembar saham di masa yang akan datang.

Hasil dari penelitian ini adalah mengetahui total modal kerja pembangunan Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 yaitu dari penerbitan saham dengan total 500.000 lembar saham atau senilai dengan Rp. 1.000.000.000,00,- dan biaya perolehan tanah sebesar Rp. 4.018.010.080,00,- serta mengetahui kelayakan investasi dari pembangunan Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 dengan cara mengetahui *Present Value* diluar tahun perkiraan yaitu selama 5 tahun senilai Rp. 50.768.658.329,00,- dan harga perlembar saham adalah Rp. 101.537,00,-.

Maka dengan modal kerja dari penerbitan saham yaitu 500.000 lembar saham atau senilai Rp. 1.000.000.000,00,- dan biaya perolehan tanah sebesar Rp. 4.018.010.080,00,- dengan *Present Value* dimasa yang akan datang yaitu Rp. 50.768.658.329,00,- dan harga perlembar saham perusahaan senilai Rp. 101.537,00,- dapat disimpulkan bahwa pembangunan Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 ini menguntungkan dari segi finansialnya.

**Kata Kunci:** Modal Kerja, Metode *Discounted Cash Flow*, *Present Value*.

**INVESTMENT ANALYSIS IN  
HOUSING PROJECT DEVELOPMENT WITH  
DISCOUNTED CASH FLOW METHOD  
(Case Study: Mutiara Kalimasodo 99 Housing Project, Brebes)**

Eka Mulia Permana Dr. T. Iskahar, S.T., M.T. H.M. Agus Salim A F, S.T., M.T.

**ABSTRACT**

*The city of Brebes is known as the city of salted egg and shallot production, but some of them are also developing business properties, namely in the housing/real estate sector, one of which is the construction under Mutiara Kalimasodo Housing 99 under the auspices of PT. Kalimasodo Jaya Together. Mutiara Kalimasodo 99 Housing with an area of 6188 m<sup>2</sup> is subsidized housing and has a unique concept/house design, namely the modern Javanese concept with the type of house offered is type 55/84.*

*To realize this housing development, it is necessary to have costs or working capital, the working capital for the construction of the Mutiara Kalimasodo 99 Housing comes from the issuance of shares. Then this working capital is analyzed by using the Discounted Cash Flow Method or discounted cash flow to determine the right investment in the future by determining the Present Value and shares in the future.*

*The result of this research is to know the total working capital for the construction of Mutiara Kalimasodo 99 Housing, namely from the issuance of shares with a total of 500,000 shares or equivalent to Rp. 1.000.000.000,00,- and land acquisition cost is Rp. 4,018.010.080,00,- as well as the investment location of the construction of the Mutiara Kalimasodo 99 Housing by knowing the Current Value outside the estimated year, which is for 5 years worth Rp. 50,768,658,329.00,- and the price per share is Rp. 101.537,00,-.*

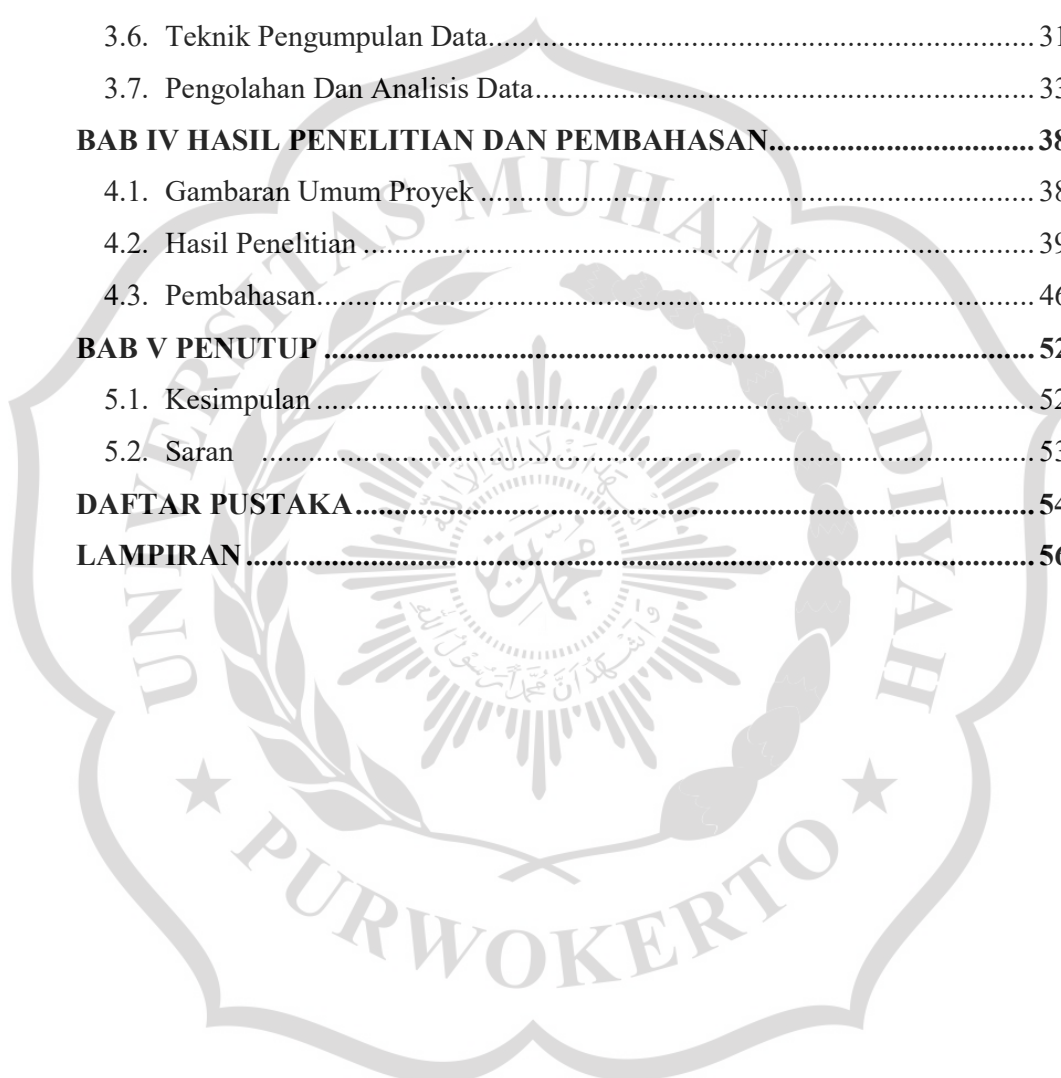
*So with working capital from the issuance of shares, namely 500,000 shares or Rp. 1.000.000.000,00,- and land acquisition cost of Rp. 4,018.010.080,00, - with Present Value in the future, namely Rp. 50,768,658,329.00,- and the price per share of the company is Rp. 101,537,00,- it is certain that the construction of Mutiara Kalimasodo 99 Housing is profitable from a financial point of view.*

**Keywords:** *Working Capital, Discounted Cash Flow Method, Present Value.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI.....	v
HALAMAN MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	2
1.3. Batasan Masalah.....	3
1.4. Tujuan Penelitian.....	3
1.5. Manfaat Penelitian.....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>5</b>
2.1. Penelitian Terdahulu.....	5
2.2. Perumahan ( <i>Real Estate</i> ).....	7
2.2.1. Pengertian Permukiman dan Perumahan.....	7
2.2.2. Perbedaan Tipe Rumah.....	8
2.3. Modal Kerja.....	9
2.3.1. Modal Sendiri.....	10
2.3.2. Modal Dari Luar/Hutang.....	10
2.4. Biaya Proyek.....	11
2.5. Aliran Kas Proyek.....	13

<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>22</b>
3.1. Jenis Penelitian.....	22
3.2. Kerangka Konseptual .....	22
3.3. Penentuan Objek Studi .....	23
3.4. Metode <i>Discounted Cash Flow</i> .....	23
3.5. Jenis Dan Sumber Data.....	24
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.7. Pengolahan Dan Analisis Data.....	33
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
4.1. Gambaran Umum Proyek .....	38
4.2. Hasil Penelitian .....	39
4.3. Pembahasan.....	46
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>52</b>
5.1. Kesimpulan.....	52
5.2. Saran .....	53
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>54</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>56</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Master Budget Perumahan Mutiara Kalimasodo 99.....	41
Tabel 4.2. <i>Cas Flow</i> Perumahan Mutiara Kalimasodo 99.....	42



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Tahapan Penelitian .....	22
Gambar 3.2. Denah Lokasi Perumahan .....	23
Gambar 4.1. <i>Government Bond ID 5 Year</i> .....	45
Gambar 4.2. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 1995 - 2020.....	46



## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1. Izin Penelitian dan Permohonan Data .....	56
LAMPIRAN 2. Brosur Perumahan Mutiara Kalimasodo 99.....	57
LAMPIRAN 3. Harga saham PT. Kalimasodo Jaya Bersama .....	57
LAMPIRAN 4. Master Budget Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 .....	58
LAMPIRAN 5. <i>Cash Flow</i> Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 .....	59
LAMPIRAN 6. Hasil perhitungan <i>Present Value</i> dan harga per lembar saham PT. Kalimasodo Jaya Bersama.....	60
LAMPIRAN 7. Berita Acara Ujian Proposal Skripsi.....	61
LAMPIRAN 8. Surat Izin Penelitian dan Permohonan Data.....	62
LAMPIRAN 9. Surat keterangan Telah Melakukan Penelitian.....	63

