

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Saat ini bisnis properti di Indonesia semakin berkembang, khususnya dalam bidang *real estate* atau perumahan semakin marak di kota – kota besar, termasuk di kota Brebes. Faktor yang menyebabkan perkembangan perumahan semakin besar di Kota Brebes salah satunya adalah meningkatnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun, maka dari itu permintaan konsumen akan adanya perumahan semakin meningkat. Melihat potensi pasar yang memiliki prospek baik untuk berbisnis, pihak pengembang membangun perumahan bertaraf eksklusif yang terletak di Kota Brebes yaitu Perumahan Mutiara Kalimasodo 99.

Untuk dapat mewujudkan proyek pembangunan perumahan Mutiara Kalimasodo 99 yang termasuk salah satu perumahan unik di kota Brebes ini, pihak pengembang memerlukan sejumlah dana besar sebagai modal kerja. Modal kerja ini diperlukan untuk membiayai pembiayaan proyek seperti pembiayaan pengurusan perizinan, pembiayaan pembersihan dan pematangan lahan, pembiayaan konstruksi, pembiayaan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum serta biaya biaya tak terduga lainnya.

Modal kerja pada pembangunan perumahan Mutiara Kalimasodo 99 ini berasal dari modal penerbitan saham. Kemudian modal kerja ini di analisis menggunakan metode *Discounted Cash Flow* atau arus kas yang terdiskon

yaitu metode untuk menghitung peluang pertumbuhan suatu investasi dalam beberapa waktu kedepan untuk dapat dipertimbangkan oleh pengembang, layak atau tidaknya investasi perumahan Mutiara Kalimasodo 99.

Salah satu kelebihan menggunakan metode *Discounted Cash Flow* adalah karena metode ini sangat mengandalkan asumsi dari investor itu sendiri dengan catatan tidak melebihi *risk freerate* yang ada di Indonesia atau disebut juga dengan investasi bebas resiko.

Dari uraian diatas, maka akan membahas mengenai kebutuhan modal kerja pembangunan Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 menggunakan metode *Discounted Cash Flow* yang hasilnya dapat diketahui oleh pengembang untuk dilakukan evaluasi secara berkala terhadap investasi perumahan tersebut agar mencapai tujuan perusahaan.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dari mana saja modal kerja yang dibutuhkan untuk pembangunan proyek perumahan Mutiara Kalimasodo 99?
2. Apakah investasi pembangunan perumahan Mutiara Kalimasodo 99 menguntungkan dari segi finansialnya dengan mengetahui harga per lembar sahamnya?

### 1.3. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini diberikan beberapa batasan masalah agar penelitian dapat lebih terfokus dan terarah sehingga penelitian dapat lebih maksimal. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini difokuskan pada modal kerja, biaya proyek dan laporan kas keuangan proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99.
2. Lokasi penelitian berada di proyek Perumahan Mutiara Kalimasodo 99 Kota Brebes.
3. Faktor yang dianalisis adalah kebutuhan modal kerja dengan metode *Discounted Cash Flow*, untuk mengetahui harga saham dan harga per lembar saham perusahaan dimasa yang akan datang.
4. Dalam penelitian ini diambil hanya sebagai contoh perhitungan karena dari *Risk Free rate Government Bond* setiap harinya dapat berubah. *Risk Free rate Government Bond* saat penelitian ini disusun adalah 5,183 %.

### 1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian Analisis Investasi Pada Pembangunan Proyek Perumahan Dengan Metode *Discounted Cash Flow* adalah:

1. Menghitung nilai investasi proyek pembangunan perumahan Mutiara Kalimasodo 99.
2. Menganalisis kelayakan investasi dari segi finansial dengan cara menghitung per lembar saham pada proyek pembangunan perumahan

Mutiara Kalimasodo 99 yaitu dengan metode *Discounted Cash Flow* atau arus kas di masa yang akan datang.

### 1.5. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian Analisis Investasi Pada Pembangunan Proyek Perumahan Dengan Metode *Discounted Cash Flow* adalah:

1. Bagi kalangan akademisi sebagai dasar pengetahuan dimasa yang akan datang tentang investasi dengan metode *Discounted Cash Flow* dan sebagai refrensi yang dapat memperluas wawasan pengetahuan.
2. Bagi developer dapat mengetahui investasi yang layak dari segi finansialnya dengan menggunakan metode *Discounted Cash Flow*.

