BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Menurut, (Akbar, 2022) Peningkatan jumlah penduduk dan pesatnya laju urbanisasi telah mendorong permintaan akan hunian yang layak mendorong permintaan akan hunian yang layak dan terjangkau di berbagai daerah di Indonesia. Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang tidak hanya mencerminkan aspek sosial masyarakat, tetapi juga menjadi salah satu sektor strategis dalam pembangunan infrastruktur nasional. Dalam hal ini, sektor perumahan memiliki peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Dalam dunia konstruksi dan Teknik sipil, pembangunan perumahan bukan sekedar membangun unit-unit rumah secara fisik, tetapi juga melibatkan berbagai aspek teknis yang kompleks. Aspek-aspek tersebut meliputi geotknik, perencanaan sistem drainase yang baik, desain struktur bangunan yang aman dan efisien, serta penyediaan insfrastruktur pendukung seperti jalan lingkungan, air bersih, sanitasi, dan jaringan listrik.

Menurut (Messah et al., 2015), studi kelayakan investasi pada perumahan merupakan salah satu alat penting dalam memastikan bahwa suatu proyek perumahan layak untuk dijalankan adalah dengan melakukan studi kelayakan investasi. Studi ini bertujuan untuk menilai apakah suatu proyek layak dari berbagai sisi, termasuk aspek teknis (Teknik sipil), pasar, keuangan, hukum, dan lingkungan. Melalui analisis menyeluruh, studi ini dapat memindahkan

resiko kegagalan proyek dan memberikan dasar yang kuat bagi pengambilan keputusan investasi.

Secara khusus, Provinsi Jambi merupakan salah satu wilayah yang mengalami pertumbuhan wilayah dan peningkatan permintaan hunian, terutama di Kota Jambi, Muaro Jambi, dan sekitarnya. Pembangunan jalan tol, peningkatan aktivitas ekonomi, dan perkembangan wilayah perkotaan menjadikan daerah ini potensial untuk dikembangkan sebagai Kawasan perumahan. Pemilihan De Alaska Residence sebagai objek penelitian didasarkan pada beberapa pertimbangan, proyek perumahan ini merupakan pengembangan hunian yang sedang berjalan di kota jambi memiliki lokasi yang cukup strategis, De Alaska Residence menyasar segmen pasar kelas menengah ke bawah, yang saat ini memiliki permintaan cukup tinggi terhadap hunian terjangkau di kota jambi, dan proyek ini masih dalam tahap pengembangan sehingga sangat relevan untuk dilakukan analisis kelayakan investasi guna menilai potensi keberhasilannya secara ekonomi.

Dengan latar belakang tersebut, maka perlu dilakukan studi kelayakan investasi pembangunan perumahan di Provinsi Jambi, guna menilai apakah proyek tersebut layak secara teknis, ekonomis, dan pasar. Studi ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehesif mengenai potensi, tantangan, serta solusi yang tepat dalam perencanaan dan pembangunan perumahan di wilayah tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah bagaimana studi kelayak investasi pembangunan De Alaska residence?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis studi kelayakan investasi pembangunan De Alaska Residence.

1.4 Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas penelitian ini akan membnetasi pemabahasan permasalahan tentang sebagai berikut :

a. Sistem pembangunan De Alaska Residence type 36 yang berlokasi di Jerambah Bolong, Kec. Sungai Gelam, Kab. Muaro Jambi.
b. Analisis terhadap pelayanan investasi menggunakan lima indikator finansial utama, yaitu sebagai berikut :
    1. *Net Present Value (NPV).*
    2. *Internal Rate Of Return (IRR).*
    3. *Profitability Index (PI).*
    4. *Payback Period (PP).*
    5. *Sensitivity Analisis.*
    6. *Break Even Point (BEP)*
c. Analisis dilakukan dengan asumsi bahwa seluruh unit perumahan dapat

terjual sesuai target waktu dan harga yang telah direncanakan tanpa mempertibangkan resiko keterlambatan penjualan atau perubahan harga pasar.

d. Penelitian tidak membahas aspek sosial, lingkungan, maupun dampak jangka Panjang setelah pembangunan selesai.

1.5 Manfaat Penelitian

Peneliti berharap bahwa penelitian yang dilakukan dapat memberikan manfaat yaitu :

a. Bagi Penulis

Sebagai sarana untuk menerapkan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan, khususnya dalam bidang studi kelayakan investasi pada proyek perumahan.

b. Bagi Mahasiswa

Sebagai kajian literatur Teknik sipil dan manejemen konstruksi, khususnya yang berkaitan dengan investasi infrastruktur perumahan.

c. Bagi Kontraktor

Menjadi pedoman dalam merencanakan dan melaksanakan proyek secara terarah, efisian, serta meminimalisasi resiko kerugian.

d. Bagi Pengembang *(Developer)*

Memberikan referensi dalam menentukan jenis hunian yang sesuai dengan kebutuhan konsumen, memperkirakan biaya pembangunan secara akurat, dan merancang strategi pemasaran yang efektif.