

## INTISARI

Pertumbuhan ekonomi, khususnya di Ibukota, berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan sarana penunjang kegiatan ekonomi, salah satunya adalah kawasan terpadu untuk bisnis. Kawasan terpadu biasanya meliputi gedung perkantoran, kondominium, hotel, dan sarana penunjang lainnya yang berada dalam satu area lokasi. Meningkatnya kebutuhan ini ditunjukkan oleh semakin banyaknya gedung perkantoran, kondominium, dan hotel yang dibangun di beberapa kawasan bisnis terpadu di DKI Jakarta, khususnya di *Central Business District*. Mangkuluhur City merupakan salah satu contoh kawasan bisnis terpadu yang bertujuan untuk menjadi salah satu area bisnis terlengkap di kawasan DKI Jakarta. Dalam perencanaannya, proyek Mangkuluhur City terdiri dari gedung perkantoran, kondominium, dan hotel yang merupakan tahap pertama dari beberapa tahap rencana pembangunan. Kelayakan pembangunan tahap pertama dibahas menggunakan analisis *capital budgeting*. Asumsi keuangan telah ditentukan di awal untuk melakukan analisis sensitivitas. Proyeksi arus kas selama tujuh tahun menjadi dasar perhitungan nilai NPV, IRR, payback period, dan PI. Hasil analisis menunjukkan proyek layak dijalankan dikarenakan seluruh skenario asumsi keuangan memberikan hasil yang positif.

**Kata Kunci:** Kawasan Terpadu, *Capital Budgeting*, Analisis Sensitivitas, Proyeksi Arus Kas

## ABSTRACT

*Economic growth, particularly in Indonesia's capital city, has led to an increase in demand for physical infrastructures for economic activities, one of which is an integrated area for business. Integrated business area usually consists of office building, condominiums, hotels, and other supporting infrastructures located within one area. An increase in demand is shown through a rising in construction of office building, condominiums, and hotels currently built in several integrated business areas in DKI Jakarta, particularly in Central Business District. Mangkuluhur City is one of the examples of integrated business area which aims to become of the most developed are in DKI Jakarta. In its initial grand plan, Mangkuluhur City will consist of office building, condominium, and hotel which is currently known as Phase 1 from several phases. Feasibility on this Phase 1 will be assessed using capital budgeting. Financial assumptions have been formulated from the start to conduct sensitivity analysis going forward. Cash flow projection for the next seven years will become the basis for NPV, IRR, Payback Period, and PI. The study concludes that project is feasible since all of scenario assumptions generated positive results.*

**Key words: Integrated Area, Capital Budgeting, Sensitivity Analysis, Cash Flow Projection**