

# **ANALISIS KELAYAKAN PEMBANGUNAN LAHAN HUNIAN DI PULOGEBANG JAKARTA TIMUR (Studi Kasus : Sentra Timur Residence Tahun 2022 – 2029)**

## **INTISARI**

*Apartment Sentra Timur Residence* merupakan salah satu lahan hunian yang dibangun untuk masyarakat di sekitar kawasan Pulogebang Jakarta Timur dengan tujuan untuk meningkatkan pemerataan tempat tinggal di wilayah tersebut serta untuk mengurangi pemukiman kumuh disekitar wilayah tersebut. Penelitian ini menganalisis mengenai pembangunan *Apartment Sentra Timur Residence* yang dilihat di aspek peluang pasar dan aspek-aspek ekonomi. Aspek peluang pasar bertujuan untuk mengidentifikasi adanya peluang untuk mengembangkan hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi pasar dan hal ini dibuktikan melalui tingginya angka *market potencial* untuk potensi pasar di Jakarta Timur. Berdasarkan analisis peluang pasar teridentifikasi adanya peluang untuk mengembangkan hunian *Apartment Sentra Timur Residence* yang dapat dilihat dari tingginya angka *market potencial* pada perhitungan potensi peluang pasar di Jakarta Timur Berdasarkan analisis investasi pembangunan *Apartment Sentra Timur Residence* dapat dikatakan sebagai proyek yang layak untuk dijalankan. Analisis aspek ekonomi diuji dengan metode analisis NPV, Gross B/C Ratio, IRR, dan Payback Period. Hasil analisis kelayakan NPV lebih besar dari 0 (Rp. 35.649.317.354), Gross B/C Ratio lebih dari 1 (1,05), IRR lebih besar dari discounxt factor (16,11% > 12,5%) dan *Payback Period* yang didapatkan selama 3 tahun 3 bulan.

Kata Kunci : Apartment Sentra Timur Residence, Analisis Peluang Pasar, Analisis Kelayakan, Ekonomi.

**FEASIBILITY ANALYSIS OF RESIDENTIAL LAND  
DEVELOPMENT IN PULOGEKANG EAST JAKARTA  
(Case Study : Sentra Timur Residence 2022-2029)  
ABSTRACT**

*The Sentra Timur Residence Apartment is one of the residential lands built for the community around the Pulogebang area, East Jakarta, with the aim of increasing residential equity in the region and to reduce slums around the region. This study will analyze the construction of the Sentra Timur Residence Apartment seen in the aspects of market opportunities and economic aspects. The market opportunity aspect aims to find out the opportunity for residential development in accordance with market needs and preferences and this is evidenced by the high number of market potential against market potential in East Jakarta. Data collection process is done by interviewing sources and sampling from apartment residents. Based on the investment analysis, the construction of the Sentra Timur Residence Apartment can be said to be a feasible project to run. The economic aspect analysis was tested using the NPV, Gross B / C Ratio, IRR, and Payback Period analysis methods. The results of the NPV feasibility analysis are greater than 0 (Rp. 35,649,317,354), Gross B / C Ratio is more than 1 (1.05), IRR is greater than the discount factor (16.11% > 12.5%) and Payback Period obtained for 3 years 3 months.*

*Keywords: East Sentra Residence Apartment, Market Opportunity Analysis, Economic Feasibility Analysis.*