

Universitas Bakrie

**STUDI KELAYAKAN BISNIS PASAR TRADISIONAL
BERBASIS MODERN DI DESA BAKUNG KIDUL,
KECAMATAN JAMBLANG, KABUPATEN CIREBON, JAWA
BARAT**

TUGAS AKHIR



Azmy Fahriyah

1162004026

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER
JAKARTA
2021**

**STUDI KELAYAKAN BISNIS PASAR TRADISIONAL
BERBASIS MODERN DI DESA BAKUNG KIDUL,
KECAMATAN JAMBLANG, KABUPATEN CIREBON, JAWA
BARAT**

TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Teknik**



Azmy Fahriyah

1162004026


**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER
JAKARTA
2021**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Azmy Fahriyah

NIM : 1162004026

Tanda Tangan : 

Tanggal : 23 Agustus 2021

HALAMAN PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

**STUDI KELAYAKAN BISNIS PASAR TRADISIONAL
BERBASIS MODERN DI DESA BAKUNG KIDUL,
KECAMATAN JAMBLANG, KABUPATEN CIREBON, JAWA
BARAT**


Diajukan Oleh:

Azmy Fahriyah

1162004026

Jakarta, 23 Agustus 2021

Disetujui Oleh:

Pembimbing 1 : Dr. Ir. B.P. Kusumo Bintoro, MBA . ()

Penguji 1 :Dr. Ir. Urip S. Widodo, MM, IPM. ()

Penguji 2 :Dr. Mohammad Ihsan, ST., Mt., M.Sc. ()

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT atas segala berkat dan rahmat serta bimbingan-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kelancaran untuk menyelesaikan penulisan dan penyusunan Tugas Akhir ini dengan baik.

Tugas akhir yang berjudul “**Studi Kelayakan Bisnis Pasar Tradisional Berbasis Modern di Desa Bakung Kidul, Kecamatan Jamblang, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat**” ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Sarjana Teknik Sipil, Universitas Bakrie.

Selesaiannya tugas akhir ini tidak terlepas dari dorongan, bantuan, maupun kritik dan saran yang diberikan oleh berbagai pihak, oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr.Ir. B.P. Kusumo Bintoro, MBA., selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah membantu dan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dalam perancangan Tugas Akhir ini.
2. Ibu Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Bakrie.
3. Bapak Dr. Mohammad Ihsan, S.T., M.T., M.Sc., selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil Universitas Bakrie dan pembimbing akademik penulis selama menempuh masa perkuliahan Teknik Sipil Universitas Bakrie.
4. Bapak Dr. Ir. Ade Asmi, S.T., M.Sc, IPM., Bapak Jouvan Chandra P, S.T., M.Eng., Ibu Safrillah, S.T., M.Sc., Ibu Fatin Adriati S.T., M.T., selaku dosen Program Sarjana Teknik Sipil Universitas Bakrie yang telah begitu banyak memberikan ilmu serta bantuan kepada penulis selama perkuliahan.
5. Papa, Mama, Kakak dan Adik yang selalu memberikan doa, dukungan, dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Afif Al Ayyubi yang memberikan semangat, motivasi serta dorongan kepada penulis agar segera menyelesaikan Tugas Akhir ini, baik secara perbuatan maupun doa.

7. Prilanda Kartika Sari, Mariska Jehan Saaduna Mahulauw dan Aldy Achmad Fadillah yang selalu menjadi teman yang penulis percaya selama perkuliahan ini. Terima kasih atas segala bantuan, saran, motivasi dan *sharing* pengetahuan selama ini yang sangat membantu penulis dalam menempuh mata kuliah selama ini.
8. Seluruh teman seperjuangan Teknik Sipil 2016 yang selalu mendukung, memberikan semangat, motivasi serta dukungan selama proses perkuliahan dan penyusunan Tugas Akhir ini.
9. Seluruh Keluarga Mahasiswa Teknik Sipil Universitas Bakrie atas dukungan yang diberikan kepada penulis.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis selama pembuatan tugas akhir yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini tidak luput dari kekurangan. Maka dari itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak, sehingga penulis mampu berkembang dan juga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Akhir kata penulis berharap, semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa dan pembaca sekaligus demi menambah pengetahuan tentang Studi Kelayakan Bisnis Pasar Tradisional Berbasis Modern.

Jakarta, Juli 2021



Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademika Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Azmy Fahriyah
Nim : 1162004026
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneklusif** (*Non-exclusive Royalti-Free right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Studi Kelayakan Bisnis Pasar Tradisional Berbasis di Desa Bakung Kidul,
Kecamatan Jamblang, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat.**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : Juli 2021

Yang Menyatakan,



Azmy Fahriyah

**STUDI KELAYAKAN BISNIS PASAR TRADISIONAL BERBASIS
MODERN DI DESA BAKUNG KIDUL, KECAMATAN JAMBLANG,
KABUPATEN CIREBON, JAWA BARAT**

Azmy Fahriyah

ABSTRAK

Pasar merupakan tempat transaksi antara produsen dan konsumen yang merupakan komoditas untuk mawadahi kebutuhan sebagai *demand* dan *supply*. Tujuan dibuatnya pasar karena belum terdapat wadah untuk berjualan di desa Bakung Kidul, Kecamatan Jamblang, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat. Pasar akan dibangun dengan konsep tradisional berbasis modern dan *sustainable*, sehingga diharapkan dapat meningkatkan minat masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya di dalam pasar tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan bisnis pasar tradisional berbasis modern dengan pendekatan aspek finansial. Studi kelayakan diperlukan untuk melihat sebuah gambaran mengenai layak atau tidaknya suatu industri. Analisis yang dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa metode yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), dan *Benefit Cost Ratio* (BCR). Berdasarkan hasil perhitungan Rencana Anggaran Biaya yang dibutuhkan sebesar Rp. 2.892.788.198,39. Hasil nilai dari NPV sebesar Rp. 239.839.905 yang berarti nilai NPV > 0, kemudian nilai BCR sebesar 1,43 yang artinya BCR > 1, kemudian untuk nilai IRR nya sebesar 17,3% dimana > MARR 10%, PI sebesar 1 dan PP nya 8 tahun, maka dapat disimpulkan bahwa proyek pasar tradisional berbasis modern ini layak untuk dilaksanakan dan akan mendapatkan keuntungan yang besar.

Kata kunci – Pasar, kelayakan bisnis, aspek finansial.

***STUDY FEASIBILITY OF BUSINESS TRADITIONAL MARKET BASED
MODERN IN BAKUNG KIDUL VILLAGE, JAMBLANG DISTRICT,
CIREBON REGENCY, WEST JAVA***

Azmy Fahriyah

ABSTRACT

The market is a place of transactions between producers and consumers which is a commodity to accommodate the needs as demand and supply. The purpose of market was made because there is no container to sell in Bakung Kidul Village, Jamblang District, Cirebon Regency, West Java. The market will be built with a traditional concept based on modern and sustainable, so it is expected to increase people's interest to meet their needs in the market.

This research aims to analyze the feasibility of modern-based traditional market businesses with a financial aspect approach. A feasibility studi is required to see an overview of whether or not an industry is viable. The analysis can be done using several metods: Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), and Benefit Cost Ratio (BCR). Based on the Badget Estimate Plan required funds of Rp. 2.892.788.198,39. The result of the NPV is Rp 239.839.905 which means the $NPV > 0$, then value of the BCR 1,43 which menas $BCR > 1$, then value of IRR is 17,3% where $> MARR 10\%$, the PI is 01 and the PP is 8 years, so concluded of modern based traditional market project is feasible to implement and will get great benefits.

Keywords – Market, business feasibility, financial aspects.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vii
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR SINGKATAN.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Batasan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penelitian	4
1.5 Manfaat Penelitian	4
1.6 Metodologi Penelitian	4
1.7 Sistematika Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Penelitian Terdahulu	6
2.2 Tinjauan Umum.....	6
2.2.1 Pengertian Pasar	6
2.2.2 Pengertian Pasar Menurut Para Ahli	7

2.2.3	Fungsi Pasar	8
2.2.4	Jenis Pasar	9
2.3	Pengertian Studi Kelayakan	9
2.3.1	Tujuan Studi Kelayakan	10
2.3.2	Manfaat Studi Kelayakan Bisnis	12
2.3.3	Lembaga-lembaga yang memerlukan Studi Kelayakan Bisnis 13	
2.3.4	Aspek-aspek Studi Kelayakan	13
BAB III METODE PENELITIAN		22
3.1	Metode Penelitian	22
3.2	Sumber Data dan Lokasi Penelitian	22
3.2.1	Sumber Data	22
3.2.2	Lokasi Penelitian	23
3.3	Proses Penelitian	24
3.3.1	Teknik Pengumpulan Data	24
3.3.2	Teknik Pengolahan dan Analisis Data	24
3.4	Rencana Anggaran Biaya Pelaksanaan Proyek	26
BAB IV DATA DAN ANALISIS		30
4.1	Perencanaan Desain	30
4.2	Perencanaan Desain Bangunan Pasar	31
4.3	Perencanaan Drainase dan Ventilasi	32
4.4	Laporan Keuangan	32
4.4.1	Proyeksi <i>Cash Flow</i>	32
4.4.2	Proyeksi Laba/Rugi	34
4.4.3	Proyeksi Neraca (<i>Balance Sheet</i>)	35

4.5	Analisis Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV) dan <i>Profitability Index</i> (PI).....	36
4.6	Analisis Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	40
4.7	Analisis Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP).....	41
4.8	Analisis Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i> (B/C Ratio).....	42
BAB V PENUTUP		44
5.1	Kesimpulan	44
5.2	Saran	45
DAFTAR PUSTAKA		46
LAMPIRAN		47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Desa Bakung Kidul.....	1
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian	23
Gambar 3.2 Bagan Alur Penelitian.....	25
Gambar 4.1 Hasil SAP2000 Untuk IWF 200 + 300.....	30
Gambar 4.2 Gambaran Perencanaan Desain Bangunan Pasar	31
Gambar 4.3 Aliran Udara Masuk dan Keluar Dalam Bangunan.....	32
Gambar 4.4 Grafik NPV	39

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Tahun 2015	2
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	6
Tabel 3.1 Spesifikasi Bangunan Pasar	23
Tabel 3.2 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya	26
Tabel 3.3 Daftar Biaya Operasional Pasar	27
Tabel 3.4 Daftar Pendapatan Operasional Pasar	27
Tabel 3.5 Daftar Asumsi dan Rasio Keuangan	28
Tabel 3.6 Daftar Asumsi Kenaikan Biaya Operasional.....	28
Tabel 3.7 Tabel S-Curve Pembangunan Pasar	29
Tabel 4.1 Hasil Rasio SAP2000 IWF 200 + 300	30
Tabel 4.2 Kurva IWF 200 + 300	31
Tabel 4.3 Rekapitulasi	33
Tabel 4.4 Rincian Biaya Pendapatan Operasional Pertahun	33
Tabel 4.5 Proyeksi Cash Flow	34
Tabel 4.6 Proyeksi Laba/Rugi	35
Tabel 4.7 Proyeksi Neraca Kekayaan dan Kewajiban (Balance Sheet)	36
Tabel 4.8 Discounted Factor Untuk Rate 10%, 15%, dan 20%	38
Tabel 4.9 Perhitungan Discount Value dari EAT + Depresiasi	39
Tabel 4.10 Perhitungan Payback Period.....	41
Tabel 4.11 Perhitungan Benefit Cost Ratio	42
Tabel 4.12 Analisis Sensitivitas Biaya Fisik	43

DAFTAR SINGKATAN

- PP : *Payback Priod*
- NPV : *Net Present Value*
- IRR : *Internal Rate of Return*
- PI : *Profitability Index*
- BCR : *Benefit Cost Ratio*
- EAT : *Earning After Tax*

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Harga Satuan Pekerjaan Persiapan	47
Lampiran 2 Harga Satuan Pekerjaan Tanah	51
Lampiran 3 Harga Satuan Pekerjaan Pondasi	53
Lampiran 4 Harga Satuan Pekerjaan Beton	54
Lampiran 5 Harga Satuan Pekerjaan Pasangan Dinding.....	57
Lampiran 6 Harga Satuan Pekerjaan Plesteran	58
Lampiran 7 Harga Satuan Pekerjaan Penutup Lantai.....	59
Lampiran 8 Harga Satuan Pekerjaan Penutup Atap	60
Lampiran 9 Harga Satuan Pekerjaan Pengecoran	61
Lampiran 10 Harga Satuan Pekerjaan Perkerasan Aspal	62
Lampiran 11 Harga Satuan Pekerjaan Besi dan Alumunium.....	63
Lampiran 12 Rencana Anggaran Biaya	64
Lampiran 13 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya.....	65