

**ANALISIS PERENCANAAN MASTERPLAN PASAR RAKYAT  
BERBASIS MODERN DI DESA BAKUNG KIDUL  
KABUPATEN CIREBON JAWA BARAT**



**AFIF FARRASTOMO**

1162004004

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

**UNIVERSITAS BAKRIE**

**JAKARTA**

2019/2020

**ANALISIS PERENCANAAN MASTERPLAN PASAR RAKYAT  
BERBASIS MODERN DI DESA BAKUNG KIDUL  
KABUPATEN CIREBON JAWA BARAT**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik  
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer  
Universitas Bakrie**



**AFIF FARRASTOMO**

**1162004004**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER  
UNIVERSITAS BAKRIE  
JAKARTA**

**2020**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar.**

**Nama : Afif Farrastomo**

**NIM : 1162004004**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : Mei 2021**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

Nama : Afif Farrastomo

NIM : 1162004004


Program Studi : Teknik Sipil


Fakultas : Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer

Judul Skripsi : Analisis Perencanaan Masterplan Pada Pasar Rakyat Berbasis Modern di Desa Bakung Kidul Kabupaten Cirebon Jawa Barat

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Bakrie.**

### DEWAN PENGUJI

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

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

Pembahas 2 : Dr. Ir. Budianto Ontowirjo, MSc., (  )

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : Mei, 2021

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Afif Farrastomo  
NIM : 1162004004  
Program Studi : Teknik Sipil  
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer

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:

### **ANALISIS PERENCANAAN MASTERPLAN PASAR RAKYAT BERBASIS MODERN DI DESA BAKUNG KIDUL KABUPATEN CIREBON JAWA BARAT**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/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 akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : Mei, 2021

Yang menyatakan



Afif Farrastomo

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah. Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT. atas segala limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam juga senantiasa penulis ucapkan kepada junjungan nabi besar Muhammad SAW.

Laporan Tugas Akhir ini dibuat sebagai salah satu syarat yang harus ditempuh mahasiswa Jurusan Teknik Sipil Universitas Bakrie dalam meraih gelar sarjana. Selama pengerjaan laporan ini, penulis mendapatkan banyak kendala. Akan tetapi, hal ini dapat diselesaikan dengan adanya bantuan, saran, dan motivasi dari pihak-pihak terkait. Adapun pihak-pihak terkait yang membantu penulis dalam menyusun Laporan Kerja Praktik ini, diantaranya :

- Bapak Dr. Ir. Bambang Purwoko Kusumo Bintoro, MBA. Selaku dosen sekaligus pembimbing tugas akhir saya yang begitu banyak memberikan waktu, saran, serta ilmu yang sangat bermanfaat baik selama perkuliahan maupun selama penulisan tugas akhir ini.
- Ibu Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Bakrie.
- Bapak Mohammad Ihsan, S.T., MT., M.Sc., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Bakrie.
- Bapak Jouvan Chandra P, ST.,M.Eng, Ibu Safrilah, ST.,M.Sc., Bapak Ade Asmi, ST., M.Sc., Ph.D, Ibu Fatin Adriati ST.MT., selaku dosen Program Studi Teknik Sipil yang telah begitu banyak memberikan ilmu serta bantuan kepada saya selama perkuliahan.
- Kedua Orang tua serta keluarga atas Doa dan dukungannya.
- Kakak tercinta Azis Senoaji Prasetyotomo yang tanpa henti memberikan dukungan serta keyakinan jika saya mampu menyelesaikan studi saya.
- Rekan-rekan Teknik Sipil 2016 yang telah banyak membantu saya dalam melewati mata kuliah struktur dengan sangat baik.
- Silvi Maulida yang selalu memberikan motivasi kepada saya, hingga pada hari ini saya berhasil menyelesaikan tugas akhir ini dan segera mewujudkan janji

saya untuk lulus tepat waktu dan mendapatkan gelar Sarjana Teknik

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah disebutkan di atas karena atas bantuan, motivasi, dan doa mereka penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini. Penulis menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan- kekurangan, sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun untuk kesempurnaan laporan ini.

Penulis menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan- kekurangan, sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun untuk kesempurnaan laporan ini. Penulis berharap apa yang telah dituliskan dalam Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak terkait.

Jakarta, April 2020



Penulis

**ANALISIS PERENCANAAN MASTERPLAN PASAR RAKYAT  
BERBASIS MODERN DI DESA BAKUNG KIDUL KABUPATEN  
CIREBON JAWA BARAT**

Afif Farrastomo

---

**ABSTRAK**

Kabupaten Cirebon merupakan suatu kota yang terkenal dengan tingkat distribusi hasil panen dan bahan pokok untuk menunjang hidup masyarakat di sekitarnya. Berkaitan dengan hal tersebut, diperlukan pasar sebagai pusat distribusi barang yang secara langsung maupun tidak langsung akan dimanfaatkan oleh masyarakat secara umum. Pasar tersebut terletak di Desa Bakung Kidul, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat. Pasar akan didesain dengan konsep modern untuk meningkatkan kenyamanan dan kebersihan yg baik bagi masyarakat pengunjung pasar dalam bertransaksi dengan pedagang.

Dari hasil analisis, maka diperoleh suatu desain pasar berbentuk trapesium dengan luas lahan sebesar 12 m x 100 m dan luas tapak bangunan sebesar 8 m x 66 m dengan struktur baja IWF 200 dan 300 sebagai penopangnya. Bangunan ini juga menggunakan ventilasi udara alami sebagai penunjang sirkulasi udara di dalamnya dan saluran drainasi beton berbentuk persegi panjang berukuran 0,3 m x 0,2 m untuk saluran hujan dan pipa berdiameter 15,24 cm untuk limbah cair. Bangunan ini memakan biaya investasi sebesar Rp. 3.401.081.126,39,- yang bersumber dari modal sendiri, dengan nilai *Net Present Value* (NPV) positif dan *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 10,42% di atas *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) sebesar 10%, yang menandakan bahwa proyek memenuhi kelayakan investasi

*Kata Kunci* – Pasar modern, investasi, analisis kelayakan, tata ruang



**MODERN BASED COMMUNITY MARKET MASTER PLAN ANALYSIS IN  
BAKUNG KIDUL VILLAGE, CIREBON DISTRICT, WEST JAVA**

Afif Farrastomo

---

**ABSTRACT**

*Cirebon Regency is a city which is famous for its distribution of yields and staples to support the local community. In this regard, a market as a distribution center for goods is needed, directly or indirectly, to be utilized by the general public. The market is located in Bakung Kidul Village, Cirebon Regency, West Java. The market will be designed with a modern concept to improve comfort and good hygiene for the market visitor community in making transactions with traders.*

*From the analysis, a trapezoidal market design is obtained with a land area of 12 m x 100 m and a building site area of 8 m x 66 m with IWF 200 and 300 steel structures as supports. This building also uses natural air ventilation to support air circulation in it and a rectangular concrete drainage measuring 0.3 mx 0.2 m for rain channels and a pipe with a diameter of 15.24 cm for liquid waste. This building costs an investment of Rp. 3,401,081,126.39, - which comes from own capital, with a positive Net Present Value (NPV) and an Internal Rate of Return (IRR) of 10,42% above the Minimum Attractive Rate of Return (MARR) of 10%, which indicates that the project meets investment eligibility*

*Keywords – Modern market, investment, feasibility analysis, spatial planning*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Batasan Masalah .....	3
1.4 Tujuan .....	4
1.5 Manfaat Penelitian .....	4
1.6 Sistematika Penulisan .....	4
<b>BAB II</b> .....	<b>6</b>
2.1 Penelitian Terdahulu .....	6
2.2 Pemahaman Pasar .....	6
2.2.1 Sejarah Proses Terjadinya Pasar .....	6
2.2.2 Pengertian Pasar .....	7
2.2.3 Pasar Rakyat.....	9
2.3 Pemahaman <i>Masterplan</i> .....	11
2.3.1 Pengertian <i>Masterplan</i> secara umum .....	11
2.3.2 <i>Masterplan</i> dalam dunia infrastruktur.....	11
2.4 Pemahaman Tentang Konsep Bangunan Modern .....	12

2.5	Pemahaman Tentang Konsep Bangunan Hijau.....	13
<b>BAB III .....</b>		<b>16</b>
3.1	Metodologi Penelitian.....	16
3.2	Kerangka Pemikiran.....	16
3.3	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data .....	17
3.4	Metode Analisis .....	18
3.5	Tinjauan Lokasi Pasar di Desa Bakung Kidul .....	18
3.6	Luas Tapak Perancangan .....	18
3.6.1	Fungsi Ruang Pada Tapak.....	19
3.7	Rancangan Usaha Pedagang Pasar Tradisional.....	23
3.8	Rencana Anggaran Biaya Pelaksanaan Proyek dan Nilai Investasi.....	25
3.8.1	Data Komponen Biaya Investasi dan Biaya Operasional Pasar .....	25
3.9	Pendekatan Sosial Terhadap Masyarakat.....	31
<b>BAB IV .....</b>		<b>33</b>
4.1	Analisa Perencanaan Desain .....	33
4.2	Pengolahan Tapak.....	33
4.3	Pengolahan Bentuk .....	35
4.4	Perencanaan Desain .....	37
4.5	Perencanaan Drainase dan Ventilasi .....	39
4.6	Analisis Kelayakan Investasi Pasar.....	40
4.7	Analisis Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV).....	46
4.8	Analisis Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	49
4.9	Analisis Perhitungan <i>Payback Period</i> .....	50
4.10	Analisis Perhitungan <i>Benefit/Cost Ratio</i> .....	51
4.11	Analisis Sensitivitas .....	52
4.12	<i>What – If Scenario</i> .....	53
<b>BAB V .....</b>		<b>66</b>
5.1	Kesimpulan .....	66

5.2	Saran .....	67
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>69</b>
	<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>70</b>

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 3. 1</b> Lokasi Proyek Perencanaan Pasar .....	19
<b>Gambar 3. 2</b> Layout Proyek Perencanaan Pasar .....	19
<b>Gambar 3. 3</b> Keterangan Warna Layout Proyek Perencanaan Pasar.....	20
<b>Gambar 3. 4</b> Gambaran Kondisi Kios .....	22
<b>Gambar 3. 5</b> Gambaran Kondisi Los Sayur.....	22
<b>Gambar 3. 6</b> Gambaran Kondisi Los Daging .....	23
<b>Gambar 4. 1</b> Gambaran Perencanaan Tapak Pasar.....	33
<b>Gambar 4. 2</b> Gambaran Perencanaan Desain Bangunan Pasar .....	35
<b>Gambar 4. 3</b> Gambar Hasil Perhitungan SAP 2000 .....	36
<b>Gambar 4. 4</b> Kurva IWF 200 + 300.....	37
<b>Gambar 4. 5</b> Gambaran Saluran <i>Inlet</i> dan <i>Outlet</i> Dalam Pasar .....	38

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 3. 1</b>	Spesifikasi Bangunan Pasar.....	20
<b>Tabel 3. 2</b>	Pembagian Kelompok Pangan yang Dijual di Pasar .....	24
<b>Tabel 3. 3</b>	Rincian Biaya Investasi Untuk Pasar Tradisional .....	26
<b>Tabel 3. 4</b>	Daftar Biaya Operasioanl Pasar .....	27
<b>Tabel 3. 5</b>	Daftar Pendapatan Operasional Pasar .....	28
<b>Tabel 3. 6</b>	Daftar Asumsi dan Rasio Keuangan .....	28
<b>Tabel 3. 7</b>	Daftar Asumsi Kenaikan Biaya Operasional .....	29
<b>Tabel 3. 8</b>	Tabel <i>S – Curve</i> Pembangunan Pasar.....	30
<b>Tabel 4. 1</b>	Konsep Tapak.....	32
<b>Tabel 4. 2</b>	Konsep Bentuk .....	34
<b>Tabel 4. 3</b>	Hasil Rasio SAP IWF 200 + 300 .....	36
<b>Tabel 4. 4</b>	Rincian Biaya Investasi Untuk Pasar Tradisional .....	39
<b>Tabel 4. 5</b>	Rincian Biaya Pendapatan Operasional Pertahun .....	39
<b>Tabel 4. 6</b>	Total Penjualan dan Biaya Operasional Pertahun .....	40
<b>Tabel 4. 7</b>	Proyeksi Laba/Rugi Pasar .....	42
<b>Tabel 4. 8</b>	Laporan Sumber dan Penggunaan Dana .....	43
<b>Tabel 4. 9</b>	Neraca Kekayaan dan Kewajiban.....	44
<b>Tabel 4. 10</b>	<i>Discount Factor</i> Untuk <i>Rate</i> 10%, 15% dan 20% .....	45
<b>Tabel 4. 11</b>	Perhitungan <i>Discount Value</i> dari EAT + Depresiasi.....	46
<b>Tabel 4. 12</b>	Perhitungan <i>Payback Period</i> .....	49
<b>Tabel 4. 13</b>	Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i> .....	50
<b>Tabel 4. 14</b>	Analisa Sensitivitas Biaya Fisik.....	51

<b>Tabel 4. 15</b>	Total Biaya Pendapatan Operasional Setiap Tahun Skenario 1 .....	52
<b>Tabel 4. 16</b>	Laporan Laba/Rugi Skenario 1 .....	53
<b>Tabel 4. 17</b>	Laporan Sumber dan Penggunaan Dana Skenario 1 .....	53
<b>Tabel 4. 18</b>	Neraca Kekayaan dan Kewajiban ( <i>Balance Sheet</i> ) Skenario 1 .....	54
<b>Tabel 4. 19</b>	Perhitungan <i>Discount Value</i> dari EAT + Depresiasi Skenario 1 ....	55
<b>Tabel 4. 20</b>	Perhitungan <i>Payback Period</i> Skenario 1 .....	56
<b>Tabel 4. 21</b>	Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i> Skenario 1 .....	57
<b>Tabel 4. 22</b>	Total Biaya Pendapatan Operasional Setiap Tahun Skenario 2 .....	58
<b>Tabel 4. 23</b>	Proyeksi Laba/Rugi Skenario 2 .....	59
<b>Tabel 4. 24</b>	Laporan Sumber dan Penggunaan Dana Skenario 2 .....	59
<b>Tabel 4. 25</b>	Neraca Kekayaan dan Kewajiban ( <i>Balance Sheet</i> ) Skenario 2 .....	60
<b>Tabel 4. 26</b>	Perhitungan <i>Discount Value</i> dari EAT + Depresiasi Skenario 2 ....	61
<b>Tabel 4. 27</b>	Perhitungan <i>Payback Period</i> Skenario 2 .....	62
<b>Tabel 4. 28</b>	Perhitungan <i>Benefit Cost Ratio</i> Skenario 2 .....	63