

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI REVITALISASI PASAR SENTUL
YOGYAKARTA**

TUGAS AKHIR

**Untuk Memenuhi Persyaratan dalam Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Sipil (S1)**



Disusun Oleh :

MEI LUTFI YUDHITASARI

20035010080

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2024**

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI REVITALISASI PASAR SENTUL

YOGYAKARTA

TUGAS AKHIR

**Untuk Memenuhi Persyaratan dalam Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Sipil (S1)**



Disusun Oleh :

MEI LUTFI YUDHITASARI

20035010080

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAWA TIMUR

2024


**LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI REVITALISASI PASAR SENTUL
YOGYAKARTA**

Disusun oleh:
MEI LUTFI YUDHITASARI
20035010080

Telah diuji, dipertahankan, dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada Hari Selasa, 21 Mei 2024

Pembimbing:
Pembimbing Utama


**Dr. I Nvoman Dita Pahang Putra, S.T., M.T.,
CIT., IPU.**
NIP. 19700317 202121 1 004

Tim Penguji:

1. Penguji I


Dra. Anna Rumintang Nauli, M.T.
NIP. 19620630 198903 2 001

2. Penguji II


Ir. Syaifuddin Zuhri, M.T.
NIP. 19621019 199403 1 001

3. Penguji III


Nia Dwi Puspitasari, S.T., M.T.
NIP. 21219881011307


Mengetahui,
Dekan Fakultas Teknik


Prof. Dr. Dra. Jariyah, M.P.
NIP. 19650403 199103 2 001

**LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI REVITALISASI PASAR SENTUL
YOGYAKARTA**

Disusun oleh:
MEI LUTFI YUDHITASARI
20035010080

Telah diuji, dipertahankan, dan diterima oleh Tim Penguji Tugas Akhir
Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada Hari Selasa, 21 Mei 2024

Dosen Pembimbing Utama



Dr. I Nyoman Dita Pahang Putra, S.T., M.T., CIT., IPU.
NIP. 19700317 202121 1 004

Mengetahui,
Dekan Fakultas Teknik



Prof. Dr. Dra. Jariyah, M.P.
NIP. 19650403 199103 2 001

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mei Lutfi Yudhitasari
NPM : 20035010080
Fakultas/Program Studi : Teknik / Teknik Sipil
Judul Skripsi/Tugas Akhir : Analisis Kelayakan Investasi Revitalisasi Pasar Sentul
Yogyakarta

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di UPN "Veteran" Jawa Timur maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UPN "Veteran" Jawa Timur.

Surabaya, 2024
Yang Menyatakan,



(Mei Lutfi Yudhitasari)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, Karena atas rahmat-Nya saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Pasar Sentul Yogyakarta”. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Strata Satu (S1) Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Sains, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini banyak hambatan yang penulis hadapi, namun berkat saran, kritik, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak Tugas Akhir ini dapat diselesaikan. Bersama ini, penulis mengucapkan terimakasih yang kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dra. Jariyah, M.P., selaku Dekan Fakultas Teknik UPN “Veteran” Jawa Timur
2. Bapak Dr. Ir. Hendrata, M.T., selaku Koordinator Program Studi Teknik Sipil UPN “Veteran” Jawa Timur
3. Bapak Dr. I Nyoman Dita Pahang Putra, S.T., M.T., CIT., IPU, selaku Dosen Pembimbing Tugas akhir yang telah membimbing serta memberikan arahan pada penyusunan Tugas Akhir ini.
4. Ibu Dra. Anna Rumintang, M.T., selaku Dosen pengampu mata kuliah Manajemen Konstruksi yang telah memberikan masukan pada penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Ibu Fithri Estikhamah, S.T., M.T., selaku Dosen Wali Program Studi Teknik Sipil UPN “Veteran” Jawa Timur
6. Seluruh staf dan karyawan PT. Bhinneka Citra Prima yang telah memberikan informasi dan data yang bermanfaat dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Tugas Akhir ini tentunya masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis berharap kritik dan masukan yang konstruktif untuk menjadi bahan pembelajaran bagi penulis dimasa depan. Semoga laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi dunia konstruksi teknik sipil.

Surabaya, 03 Mei 2024

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR GRAFIK.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Batasan Masalah.....	5
1.5 Manfaat Penelitian	5
1.6 Lokasi Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Penelitian Sebelumnya	7
2.2 Revitalisasi Pasar Tradisional	8
2.3 Studi Kelayakan Investasi	12

2.3.1	Parameter Kelayakan Investasi	13
2.4	Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	17
2.4.1	Biaya	18
2.4.2	Pendapatan	19
2.4.3	Metode <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF)	20
2.5	Analisis Sensitivitas	20
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		22
3.1	Jenis Penelitian.....	22
3.2	Jenis dan Sumber Data	22
3.3	Teknik Pengumpulan data.....	23
3.4	Diagram Alir	24
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		25
4.1	Analisis Keuangan	25
4.1.1	Biaya Investasi.....	27
4.1.2	Estimasi Biaya Operasional	29
4.1.3	Estimasi Pendapatan	41
4.1.4	Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>).....	48
4.2	Analisis Kelayakan.....	55
4.2.1	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	56
4.2.2	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	58

4.2.3	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	60
4.2.4	<i>Payback Period (PP)</i>	61
4.3	Analisis Sensitivitas	63
4.3.1	Sensitivitas Tarif Retribusi Kios dan Los terhadap NPV	63
BAB V PENUTUP		70
5.1	Kesimpulan	70
5.2	Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA		72
UCAPAN TERIMA KASIH		77
LAMPIRAN.....		78

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Data Penelitian.....	22
Tabel 4.1 Tingkat Inflasi Tahunan Kota Yogyakarta	25
Tabel 4.2 Tingkat Inflasi Tahun 2024-2043	27
Tabel 4.3 Rincian Biaya Investasi	28
Tabel 4.4 Rincian Gaji Petugas Pasar Sentul Yogyakarta Tahun 2024.....	30
Tabel 4.5 UMK Kota Yogyakarta Tahun 2015-2024.....	30
Tabel 4.6 Rekapitulasi Gaji Pasar Sentul Yogyakarta.....	31
Tabel 4.7 Jadwal Pemakaian Listrik	32
Tabel 4.8 Biaya Pemakaian Listrik Tahun 2024.....	33
Tabel 4.9 Tarif dasar listrik tahun 2015-2024	34
Tabel 4.10 Rekapitulasi Biaya Pemakaian Listrik Pasar Sentul Yogyakarta	35
Tabel 4.11 Tarif Dasar Air Tahun 2015-2024	37
Tabel 4.12 Rekapitulasi Biaya Pemakaian Air	38
Tabel 4.13 Biaya Kebersihan Pasar Sentul Yogyakarta tahun 2024	39
Tabel 4.14 Rekapitulasi Biaya Kebersihan Pasar Sentul Yogyakarta	40
Tabel 4.15 Rekapitulasi Biaya Pemeliharaan Pasar Sentul Yogyakarta.....	41
Tabel 4.16 Rincian Luas Los Pasar Sentul Yogyakarta.....	43
Tabel 4.17 Rincian Luas Kios Lantai 1-2 Pasar Sentul Yogyakarta	44
Tabel 4.18 Rincian Tarif Retribusi Kios dan Los Pasar Sentul Yogyakarta	44
Tabel 4.19 Rekapitulasi Retribusi Pasar Sentul Yogyakarta	44
Tabel 4.20 Rincian Retribusi Parkir Pasar Sentul Yogyakarta.....	46

Tabel 4.21 Rekapitulasi Retribusi Parkir Pasar Sentul Yogyakarta	46
Tabel 4.22 Rincian Retribusi Kamar Mandi Pasar Sentul Yogyakarta	47
Tabel 4. 23 Rekapitulasi Retribusi Kamar Mandi Pasar Sentul Yogyakarta.....	47
Tabel 4.24 Rekapitulasi Biaya (Cost) Pasar Sentul Yogyakarta	49
Tabel 4.25 Rekapitulasi Pendapatan (Benefit) Pasar Sentul Yogyakarta.....	50
Tabel 4.26 Discounted Cash Flow (DCF)	51
Tabel 4.27 Discounted Cash Flow (DCF) Lanjutan	51
Tabel 4.28 Discounted Cash Flow (DCF) Lanjutan	52
Tabel 4.29 Discounted Cash Flow (DCF) Lanjutan	52
Tabel 4.30 Discounted Cash Flow (DCF) Lanjutan	53
Tabel 4.31 Perhitungan Net Present Value (NPV)	56
Tabel 4.32 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR).....	58
Tabel 4.33 Perhitungan Benefit-Cost Ratio (BCR)	60
Tabel 4.34 Perhitungan Payback Period (PP).....	61
Tabel 4.35 Nilai-Nilai yang Diinterpolasi	63
Tabel 4.36 Rekomendasi Tarif Retribusi Kios dan Los.....	65
Tabel 4.37 Rincian Rekomendasi Tarif Retribusi Kios dan Los Terhadap Keuntungan Pedagang.....	65
Tabel 4.38 Presentase Tarif Retribusi Baru terhadap Keuntungan Pedagang	67
Tabel 4. 39 Payback Period dengan Tarif Baru	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Lokasi Penelitian.....	6
Gambar 3.1 Bagan Alir Penelitian.....	24
Gambar 4. 1 Diagram <i>Discounted Cash Flow</i> (DCF)	54

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1 Forecast inflasi Kota Yogyakarta	26
Grafik 4.2 Forecast UMK Kota Yogyakarta.....	31
Grafik 4.3 Forecast Tarif Dasar Listrik	35
Grafik 4.4 Forecast Tarif Dasar Air.....	38
Grafik 4.5 Pengaruh Total Tarif Retribusi terhadap NPV	64
Grafik 4.6 Tarif Retribusi Baru untuk Kios dan Los terhadap Keuntungan Pedagang	66

ABSTRAK

Revitalisasi pasar tradisional dilakukan guna meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Untuk mewujudkan proyek tersebut diperlukan investasi yang cukup besar sehingga perlu dilakukan analisis kelayakan investasi. Tujuan dari analisis kelayakan ini adalah untuk menentukan profitabilitas suatu investasi dengan hasil berupa keputusan layak atau tidak. Penelitian ini meninjau aspek finansial dengan menggunakan parameter *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit-Cost Ratio* (BCR), dan *Payback Period* (PP). Kemudian dilakukan analisis sensitivitas tarif retribusi kios dan los terhadap nilai *Net Present Value* (NPV) dan *Payback Period* (PP). Berdasarkan analisis perhitungan, diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) selama masa ekonomis sebesar -8.596.409.255, IRR sebesar 2,746%, dan BCR sebesar 0,6885. Analisis *Payback Period* menunjukkan bahwa modal yang dikeluarkan tidak akan kembali. Berdasarkan hasil analisis, revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta tergolong tidak layak untuk dilaksanakan dari sudut pandang finansial. Hasil sensitivitas tarif retribusi kios dan los terhadap nilai NPV menunjukkan bahwa revitalisasi akan menjadi layak apabila tarif retribusi kios dan los dinaikkan minimal 68,31%.

Kata Kunci: Studi kelayakan, investasi, Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit-Cost Ratio (BCR).

ABSTRACT

Revitalization of traditional markets is carried out to increase economic growth. To realize this project, a fairly large investment is required, so an investment feasibility analysis needs to be carried out. Feasibility analysis The purpose of this feasibility analysis is to determine the profitability of an investment with the result being a decision whether it is feasible or not. This research reviews financial aspects using the parameters Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit-Cost Ratio (BCR), and Payback Period (PP). Then a sensitivity analysis of kiosk levy rates and losses was carried out on the *Net Present Value* (NPV) and *Payback Period* (PP) values. The calculation shows the *Net Present Value* (NPV) value obtained during the economic period was -8,596,409,255, the IRR was 2.746%, and the BCR was 0.6885. Payback Period analysis shows that the capital spent will not be returned. Based on the value of the analysis, the revitalization of Yogyakarta Sentul Market is classified as not feasible from the financial side. The sensitivity of kiosk levy rates and losses to the NPV value show that revitalization will be feasible if the kiosk levy rates and accumulated losses are at least 68.31%.

Key Words: Feasibility study, investment, Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit-Cost Ratio (BCR).