

TESIS

ANALISIS INVESTASI BIAYA TATA KELOLA PARKIR TERPADU WISATA TELUK PRIGI KECAMATAN WATULIMO KABUPATEN TRENGGALEK

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Guna mencapai gelar Magister Teknik Sipil



Diajukan oleh:

ABDUL MUJIB
NIM: 1471800057

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2020**

TESIS

ANALISIS INVESTASI BIAYA TATA KELOLA PARKIR TERPADU WISATA TELUK PRIGI KECAMATAN WATULIMO KABUPATEN TRENGGALEK

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Guna mencapai gelar Magister Teknik Sipil



Diajukan oleh:

ABDUL MUJIB
NIM: 1471800057

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2020**

TESIS

ANALISIS INVESTASI BIAYA TATA KELOLA PARKIR TERPADU WISATA TELUK PRIGI KECAMATAN WATULIMO KABUPATEN TRENGGALEK

Diajukan Oleh:

**NAMA: ABDUL MUJIB
NIM: 1471800057**

Disetujui untuk diuji:

Surabaya:

Fredy Kurniawan, ST., MT., M.Eng., Ph.D
Pembimbing I

Dr. Ir. Muslimin Abdulrahim, MSc.
Pembimbing II

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2020**

TESIS

ANALISIS INVESTASI BIAYA TATA KELOLA PARKIR TERPADU WISATA TELUK PRIGI KECAMATAN WATULIMO KABUPATEN TRENGGALEK

Diajukan Oleh:

**NAMA: ABDUL MUJIB
NIM: 1471800057**

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji dan dinyatakan lulus
pada ujian tesis program Studi Magister Teknik Sipil
FakultasTeknik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada tanggal:

Tim Penguji

Ketua : Prof. Dr. Dr(TS). Ir. H. Wateno Oetomo, MM, MT, MH

Anggota 1 : Fredy Kurniawan, ST., MT., M.Eng., Ph.D.

Anggota 2 : Dr. Ir. Muslimin Abdulrahim, MSc.

Mengetahui
Fakultas Teknik
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan

Kaprodi Magister Teknik Sipil

Dr. Ir. H. Sajiyo, M.Kes., IPM. Prof. Dr. Dr(TS). Ir. H. Wateno Oetomo, MM, MT, MH.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji kehadirat Allah SWT atas Rahmat, Nikmat dan Taufik-Nya, sehingga dapat terselesaikannya tesis yang tersusun ini sebagai bagian dari tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Magister Teknik Sipil di Universitas 17 Agustus (Untag) Surabaya bidang keahlian Manajemen Konstruksi.

Dalam penyelesaian proposal tesis ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih setulusnya kepada:

1. Bapak Fredy Kurniawan, ST., MT., M.Eng., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr. Ir. Muslimin Abdulrahim, MSc. selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan ide, saran dan kritiknya yang konstruktif.
2. Bapak Drs. Sunyoto, M.Sc selaku Kepala Dinas Pariwisata dan Budaya Kabupaten Trenggalek beserta jajarannya utamanya bidang Destinasi yang telah memberikan ijin obyek penelitian dan banyak memberikan kemudahan informasi dan data selama penulisan.
3. Semua rekan-rekan kelas MT31B yang telah banyak memberikan spirit motivasi dan informasi di lingkungan MT – Untag Surabaya.
4. Tentunya buat istriku dan anak-anakku tersayang serta para teman-teman di kantor yang telah membantu banyak dalam penyusunan Tesis

Kesempurnaan hanyalah milik Alloh SWT. Saran dan masukan yang konstruktif akan sangat membantu agar proposal tesis ini dapat lebih bermanfaat bagi yang memerlukan.

Surabaya,

ABDUL MUJIB
NIM. 1471800057

ABSTRAKSI

Desain Parkir Terpadu Teluk Prigi merupakan ide atau gagasan dalam mengatasi parkir wisata di Teluk Prigi yang masih tersebar pada masing-masing lokasi wisata di Teluk Prigi yaitu Wisata Pantai Prigi, Pantai Pasir Putih, Pantai Simbaronce, Pantai Karanggongso, Pantai Mutiara, Pantai Cengkrong, yang faktanya mengurangi area wisata dan kenyamanan didalamnya. Sehingga integrasi Parkir Terpadu diharapkan mampu menjadi tata kelola wisata sehat di Teluk Prigi. Gagasan Parkir Terpadu direncanakan 2 (dua) model desain, *Alternatif (1)* Parkir Satu Kawasan dengan menambah lahan parkir eksisting yang lebih luas, *Alternatif (2)* Parkir Bertingkat 3 lantai di lokasi eksisting.

Hasil perencanaan biaya konstruksi *Alternatif (1)* Rp.20.247.729.000,- pada luas lahan 28.440 m². Biaya konstruksi *Alternatif (2)* Rp. 38.474.779.000,- pada luas lahan 12.683 m². Hasil perencanaan kedua alternatif tersebut dievaluasi dalam perhitungan Investasi Keuangan sebesar 100%.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini untuk mengetahui Pembangunan Parkir Terpadu/ Terintegrasi Teluk Prigi layak/ tidak untuk dibangun, dimana hasil analisanya ditabulasikan sebagai berikut:

Analisis Investasi	Alternatif (1)	Alternatif (2)
<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	5,90 > 1	4,55 > 1
<i>Net Present Value (NPV)</i>	7,792 > 1	7,568 > 1
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	50,00% > 12,88%	31,23% > 12,88%
<i>Discounted Payback Period (DPP)</i>	4,03 Th < 20 Th	6,80 Th < 20 Th

Dari perbandingan nampak Alternatif (1) dengan desain satu kawasan lebih ekonomis, lebih cepat pengembalian modal dan layak.

Kata Kunci: *Capital expenditure (Capex), Operating expenses (Opex), Benefit Cost Ratio (BCR), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Discounted Payback Period (DPP, Minimum Attractive Rate of Return (MARR).*

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Kebutuhan Ruang Parkir untuk Guna Lahan Tertentu	8
Tabel 2.2.	Penentuan Satuan Ruang Parkir (SRP).....	9
Tabel 2.3.	Lebar Bukaan Pintu Kendaraan	10
Tabel 4.1.	RAB Pembangunan Parkir Kawasan (Model 1)	33
Tabel 4.2.	RAB Pembangunan Parkir Bertingkat (Model 2)	34
Tabel 4.3.	RAB Investasi (Alt. 1).....	36
Tabel 4.4.	RAB Investasi Parkir Bertingkat (Alt. 2)	36
Tabel 4.5.	RAB Biaya Modal Operasional (Alt. 1)	37
Tabel 4.6.	RAB Moda Trasnportasi.....	38
Tabel 4.7.	RAB Income Alternatif (1).....	38
Tabel 4.8.	RAB Income Alternatif (2).....	38
Tabel 4.9.	RAB Retribusi Parkir Alternatif (1) dan (2)	39
Tabel 4.10.	RAB Retribusi Pengunjung	40
Tabel 4.11.	RAB Retribusi Stand Kios.....	41
Tabel 4.12.	RAB Peralatan UPT Parkir	42
Tabel 4.13.	Perhitungan BCR Parkir Terpadu (Alt. 1)	43
Tabel 4.14.	Perhitungan BCR Parkir Terpadu (Alt. 2)	43
Tabel 4.15.	Perhitungan NPV Parkir Terpadu (Alt. 1)	44
Tabel 4.16.	Perhitungan NPV Parkir Terpadu (Alt. 2)	45
Tabel 4.17.	Perhitungan IRR Parkir Terpadu (Alt. 1)	46
Tabel 4.18.	Perhitungan IRR Parkir Terpadu (Alt. 2)	47
Tabel 4.19.	Perhitungan DPP Parkir Terpadu (Alt. 1).....	48
Tabel 4.20.	Perhitungan DPP Parkir Terpadu (Alt. 2).....	49
Tabel 4.21.	Perhitungan <i>Cash Flow</i> Parkir Terpadu (Alt. 1).....	52
Tabel 4.22.	Perhitungan <i>Cash Flow</i> Parkir Terpadu (Alt. 2).....	52

DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PERSETUJUAN UJI TESIS	ii
LEMBAR LULUS UJIAN TESIS.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKSI.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
DAFTAR ARTI LAMBANG, SINGKATAN DAN ISTILAH	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Batasan Masalah	4
1.5. Manfaat Penelitian	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA	5
2.1. Kajian Empiris Terdahulu.....	5
2.2. Kajian Teori Parkir.....	6
2.2.1. Pengertian Parkir	6
2.2.2. Karakteristik Parkir.....	7
2.2.3. Standar Kebutuhan Ruang Parkir	8
2.2.4. Satuan Ruang Parkir (SRP)	9
2.2.5. Karateristik Parkir.....	10
2.2.6. Volume Parkir.....	10
2.2.7. Akumulasi Parkir	10
2.2.8. Rata-rata Lama Waktu Parkir	11
2.2.9. Tingkat Pergantian Parkir (<i>Parking Turn Over</i>).....	11
2.2.10. Kapasitas Parkir	12
2.2.11. Penyediaan Ruang Parkir (<i>Parking Supply</i>)	12
2.2.12. Indeks parkir.....	12
2.3. Moda Transportasi Wisata	13
2.4. Analisis Investasi	14
2.4.1. Pengertian Investasi	14
2.4.2. Pentingnya Investasi	15
2.4.3. Tujuan Dilakukan Analisis Investasi	15
2.4.4. Kriteria Investasi.....	17
BAB III METODE PENELITIAN	19
3.1. Rancangan Penelitian dan Bagan Alir Penelitian.....	19
3.2. Subjek Penelitian.....	21
3.3. Lokasi dan Waktu Penelitian	21

3.4.	Instrumen Penelitian.....	21
3.4.1.	Benefit Cost Ratio (BCR)	21
3.4.2.	Net Present Value (NPV)	22
3.4.3.	Internal Rate of Return (IRR).....	23
3.4.4.	Discounted Payback Period.....	24
3.5.	Prosedur Pengumpulan data.....	25
3.5.1.	Sumber Data	25
3.5.2.	Cara Memperoleh Data	25
3.6.	Teknik Analisis data.....	26
3.6.1.	Benefit Cost Ratio (BCR)	26
3.6.2.	Minimum Attractive Rate of Return (<i>MARR</i>)	27
3.6.3.	Net Present Value (<i>NPV</i>).....	27
3.6.4.	Internal Rate of Return (<i>IRR</i>)	28
3.6.5.	Discounted Payback Periode (<i>DPP</i>)	28
	BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	29
4.1.	Gambaran Umum	29
4.2.	Desain Parkir Terpadu.....	31
4.3.	Anggaran Biaya Pembangunan	33
4.3.1.	Anggaran Biaya Konstruksi	33
4.3.2.	Anggaran Biaya Investasi.....	34
4.3.3.	Rincian Biaya Modal Operasional (<i>Operating expenses</i>).....	36
4.3.4.	Anggaran Biaya Kendaraan.....	37
4.3.5.	Anggaran Biaya Jasa Konsultan	38
4.4.	Anggaran Biaya Proyeksi Pendapatan (<i>Benefit/ Income</i>).....	38
4.4.1.	Anggaran Biaya Proyeksi Retribusi Parkir	38
4.4.2.	Anggaram Biaya Proyeksi Retribusi Pengunjung	39
4.4.3.	Anggaran Biaya Proyeksi Retribusi Stand	40
4.4.4.	Anggaran Biaya Peralatan	41
4.5.	Analisis Investasi	42
4.5.1.	Analisis BCR (<i>Benefit Cos Ratio</i>)	42
4.5.2.	Analisis NPV (<i>Net Present Value</i>).....	44
4.5.3.	Analisis IRR (Internal Rate of Return)	45
4.5.4.	Analisis DPP (<i>Discounted Payback Periode</i>)	47
4.5.5.	Investasi.....	50
4.5.5.1.	Minimum Attractive Rate of Return (<i>MARR</i>)	50
4.5.5.2.	Okupansi	51
4.5.5.3.	Analisis Cash Flow	51
	BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	53
5.1.	Kesimpulan	53
5.2.	Kelemahan Penelitian.....	54
5.3.	Saran.....	54
	DAFTAR PUSTAKA	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Peta Paket Wisata Kabupaten Trenggalek.....	2
Gambar 2.1.	Contoh MPU Moda Wisata di Jogya	14
Gambar 3.1.	Bagan Alir Rancangan Penelitian	20
Gambar 4.1.	Teluk Prigi dan Lokasi Wisata.....	29
Gambar 4.2.	Parkir Terpadu 1 Kawasan (Alt. 1)	31
Gambar 4.3.	Parkir Terpadu Bertingakt 3 Lantai (Alt. 2).....	32
Gambar 4.4.	Letak Parkir Terpadu Alternatif (1) dan (2)	32

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1.** Jumlah Karcis Kendaraan
- Lampiran 2.** Jumlah Karcis Pengunjung
- Lampiran 3.** Moda Transportasi
- Lampiran 4.** Gambar Jarak Transportasi ke area wisata di Teluk Prigi
- Lampiran 5.** Perhitungan Anggaran Oprasional Moda Transoportasi
- Lampiran 6.** Depresiasi Moda Transportasi
- Lampiran 7.** Okupansi Stand
- Lampiran 8.** Rekapitulasi RAB Parkir Terpadu Alternatif (1)
- Lampiran 9.** RAB Parkir Terpadu Alternatif (1)
- Lampiran 10.** Rekapitulasi RAB Parkir Bertingkat Terpadu Alternatif (2)
- Lampiran 11.** RAB Parkir Bertingkat Terpadu Alternatif (2)
- Lampiran 12.** Harga Upah dan Material Kabupaten Trenggalek
- Lampiran 13.** Analisa Harga Satuan Pekerjaan
- Lampiran 14.** Gambar Teknis Parkir Terpadu Alternatif (1)
- Lampiran 15.** Gambar 3D Parkir Terpadu Alternatif (1)
- Lampiran 16.** Gambar Teknis Parkir Bertingkat Terpadu Alternatif (2)
- Lampiran 17.** Gambar 3D Parkir Bertingkat Terpadu Alternatif (2)
- Lampiran 18.** Surat Penelitian Bakesbangpol
- Lampiran 19.** Surat Pernyataan Publikasi
- Lampiran 20.** Surat Pernyataan Plagiasi
- Lampiran 21.** Daftar Riwayat Hidup Penulis

DAFTAR ARTI LAMBANG, SINGKATAN DAN ISTILAH

LAMBANG/ SIMBOL

NB	= Net Benefit = Benefit - Cost
\bar{C}_i	= Biaya investasi + biaya operasi
\bar{B}_i	= Keuntungan yang telah didiskon
i	= diskon faktor
n	= tahun (waktu)
i_1	= tingkat discount rate yang menghasilkan NPV1
i_2	= tingkat discount rate yang menghasilkan NPV2
PBP	= Payback Period
T_{p-1}	= Tahun Sebelum terdapat PBP
\bar{I}_i	= Jumlah investasi yang telah didiskon
\bar{B}_{kp-1}	= Jumlah keuangan yang telah didiskon sebelum PBP
\bar{B}_p	= Jumlah Benefit pada PBP
Σ	= Sigma = Sum = Jumlah

SINGKATAN

BCR	= Benefit Cost Ratio
NPV	= Net Present Value
IRR	= Internal of Rate Return
DPP	= Discount Payback Period
ROR	= Rate of Return
MARR	= Minimum Attractive Rate of Return
Capex	= Capital expenditure
Opex	= Operasional expensure
TR	= Total Revenue, yaitu Jumlah Penerimaan
TC	= Total Cost, yaitu Jumlah Biaya