

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Parkir merupakan kegiatan menempatkan kendaraan pada suatu tempat untuk sementara waktu. Dalam perkembangannya, parkir telah menjadi isu penting di kota-kota besar karena meningkatnya jumlah kendaraan dan keterbatasan ruang parkir. Bertambahnya penduduk di kota Tasikmalaya meningkatkan jumlah kendaraan yang didominasi oleh sepeda motor (pribadi) yaitu sebanyak 291.658 unit, sepeda motor (dinas) 2.358 unit, mobil (pribadi) sebanyak 28.474 unit, mobil (dinas) 451 unit, mobil (umum) 937 unit, dan truk (pribadi) sebagai sarana pengangkutan barang sebanyak 8.017 unit, truk (umum) 4.354 unit, dan truk (dinas) sebanyak 143 unit (Open Data Kota Tasikmalaya, 2024).

Perkembangan industri dan perdagangan juga dapat mempengaruhi tingkat ketersediaan ruang parkir di area perkotaan selain itu, faktor geografis dan demografis dapat berperan dalam ketersediaan ruang parkir, seperti kepadatan penduduk. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan kendaraan di kota Tasikmalaya menimbulkan permasalahan lalu lintas salah satunya adalah kurangnya ketersediaan ruang parkir

Mall Asia Plaza Tasikmalaya merupakan pusat perbelanjaan dan wisata yang terletak di Jl. HZ. Mustofa No. 326, Tugujaya, Kec. Cihideung Kab. Tasikmalaya, Jawa Barat. Seiring dengan bertambahnya pengunjung yang datang meningkatkan kebutuhan ruang parkir kendaraan. Pada perkembangannya, diperkirakan fasilitas parkir sepeda motor yang terletak di *Mall Asia Plaza* tidak dapat menampung peningkatannya di masa depan. Hal ini diperlukan pemecahan masalah ketersediaan ruang parkir agar dapat memberikan tingkat kenyamanan kepada pengunjung. Pemilihan alternatif pemecahan masalah untuk memenuhi kebutuhan ruang parkir yang memadai dan mengurangi terjadinya kemacetan arus lalu lintas serta penggunaan jalan yang tidak efektif yaitu pihak *Mall Asia Plaza* melakukan penambahan gedung parkir untuk menambah kapasitas ruang parkir.

Penelitian sebelumnya adalah Analisis Kelayakan Finansial Pembangunan Gedung Parkir Sukaramai Trade Centre II oleh (Nelson Yuli Chandra, 2021). Hasil penelitian tersebut mengatakan analisis metode *Nilai Net Present Value* (NPV), *Nilai Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Nilai Internal Rate of Return* (IRR) didapatkan hasil yang tidak layak kecuali nilai NPV pada umur bangunan 104 tahun didapatkan nilai NPV positif sedangkan umur ekonomis bangunan hanya 50 tahun, sehingga pembangunan gedung parkir Sukaramai Trade Center II tidak bisa dilanjutkan dengan metode *payback period* dan analisis sensitivitas.

Penelitian sebelumnya oleh (M Thamrin, 2014) tentang analisis kelayakan penambahan gedung parkir Mall Pekanbaru. Hasil dari penelitian tersebut yaitu berdasarkan data dan hasil analisis, diketahui bahwa rencana pembangunan tambahan gedung gedung parkir pada mall pekanbaru yang memerlukan investasi awal Rp 4.902.380.000,- umur ekonomis 20 tahun dengan tarif parkir/jam Rp 2.000,- ditinjau dari aspek keuangan *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Rasio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Parback Period* (PP), dinyatakan layak untuk dilaksanakan.

Berdasarkan hal di atas, penulis menganalisis kelayakan finansial penambahan gedung parkir sepeda motor di *Mall Asia Plaza*. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik parkir kendaraan, tata letak dan perkiraan biaya investasi, serta kelayakan finansialnya. Pertama, karakteristik parkir kendaraan digunakan untuk memberikan hasil yang detail pada saat perhitungan prediksi volume parkir. Kedua, Tata letak dan perkiraan biaya investasi dihitung berdasarkan kondisi dan lokasi penelitian serta selanjutnya, digunakan pada perhitungan *cash flow*. Terakhir, kelayakan finansial yang dapat memberikan masukan kepada pengelola dan investor dalam investasi penambahan gedung parkir sepeda motor di *Mall Asia Plaza Tasikmalaya*.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik parkir kendaraan di *Mall Asia Plaza Tasikmalaya*?
2. Bagaimana tata letak dan perkiraan biaya investasi penambahan gedung parkir sepeda motor di *Mall Asia Plaza Tasikmalaya*?
3. Bagaimana kelayakan finansial penambahan gedung parkir sepeda motor di *Mall Asia Plaza Tasikmalaya*?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis karakteristik parkir kendaraan di *Mall Asia Plaza Tasikmalaya*.
2. Menentukan tata letak dan perkiraan biaya investasi penambahan gedung parkir sepeda motor di *Mall Asia Plaza Tasikmalaya*.
3. Menganalisis kelayakan finansial penambahan gedung parkir sepeda motor di *Mall Asia Plaza Tasikmalaya*.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk Pengelola *Mall Asia Plaza*, diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memecahkan permasalahan parkir kendaraan dan memberikan gambaran mengenai investasi dalam penambahan Gedung parkir sepeda motor di *Mall Asia Plaza Tasikmalaya*.
2. Untuk Penulis, diharapkan penulis dapat memahami prosedur dan metode yang digunakan untuk analisis kelayakan finansial.

1.5 Batasan Masalah

Ruang lingkup masalah merupakan suatu hal yang penting untuk ditentukan terlebih dahulu sebelum sampai pada tahap pembahasan yang lebih lanjut agar dapat memberikan arah yang lebih jelas dan memudahkan dalam menyelesaikan karena keterbatasan waktu dan kemampuan, maka penelitian ini dibatasi dengan uraian sebagai berikut:

- a. Jenis kendaraan yaitu sepeda motor.
- b. Pengamatan volume parkir selama seminggu di Mall Asia Plaza Tasikmalaya.
- c. Umur ekonomis yang ditetapkan adalah 20 tahun.
- d. Karakteristik parkir meliputi volume parkir, lama waktu parkir, dan kapasitas parkir.
- e. Parkir karyawan dihitung sedangkan kendaraan yang tidak menggunakan fasilitas parkir tidak dihitung.
- f. Kelayakan finansial menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), metode *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PP).

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada Laporan Tugas Akhir yang berjudul “**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PENAMBAHAN GEDUNG PARKIR SEPEDA MOTOR DI MALL ASIA PLAZA TASIKMALAYA**” adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, Batasan penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II : LANDASAN TEORI

Membahas tentang kajian pustaka yang telah dicapai dari penelitian sebelumnya dan teori-teori yang digunakan sebagai dasar dalam pemecahan masalah pada penelitian ini.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Menjelaskan mengenai metodologi penelitian dan perencanaan dan menjelaskan langkah-langkah penelitian

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Menguraikan hasil-hasil perhitungan analisis dan pembahasan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Membahas hasil dari pembahasan yang merupakan simpulan dan saran yang didapat dari penelitian tersebut.