

## ANALISIS KELAYAKAN PROYEK REVITALISASI PASAR UBUD

**Ida Ayu Rai Widhiawati, I Putu Ari Sanjaya, Putu Egges Widiadnyana**

*Program Studi Sarjana Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Udayana*

*e-mail: darawidhia@unud.ac.id*

**ABSTRAK:** Pasar Ubud merupakan pasar rakyat yang terkenal dengan kerajinan seni Bali. Fasilitas Pasar Ubud yang kurang baik serta kebakaran yang terjadi pada 24 Maret 2016 menghancurkan blok A Pasar Ubud menjadi alasan dilakukannya revitalisasi. Revitalisasi dilakukan untuk perbaikan fisik pasar, sehingga masyarakat kembali tertarik untuk berbelanja ke pasar tradisional mengingat banyaknya manfaat yang diberikan dengan keberadaan pasar tradisional. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui kelayakan investasi revitalisasi Pasar Ubud, tinjauan pada aspek teknis, aspek finansial, dan aspek ekonomi. Analisis aspek teknis diperoleh ketinggian bangunan  $10,12 \text{ m} < 15 \text{ m}$  (layak), KDB sebesar  $74\% > 60\%$  (tidak layak), KLB sebesar  $1,88 < 2,4$  (layak), KDH sebesar  $22\% > 20\%$  (layak), persyaratan teknis SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat dari 34 poin persyaratan sebanyak 32 poin telah memenuhi persyaratan. Analisis aspek finansial dilakukan untuk mengetahui perbandingan antara manfaat (benefit) dan biaya (cost) dari proyek ini. Dari analisis didapatkan hasil NPV sebesar - Rp. 89.904.582.521,18  $< 0$  (tidak layak). Nilai BCR sebesar  $0,166 < 1$  (tidak layak). Nilai IRR  $< \text{MARR}$  (tidak layak). Waktu pengembalian modal 35 tahun 1,7 bulan  $> 20$  tahun (tidak layak). Hasil dari analisis sensitivitas proyek akan layak saat pendapatan naik 550%. Analisis aspek ekonomi diperoleh hasil ENPV sebesar Rp. 465.097.854.283,64  $> 0$  (layak), BCR sebesar  $5,3 > 1$  (layak). EIRR  $62,40\% > 12\%$  dari MARR (layak).

**Kata kunci:** Pasar Rakyat, Kelayakan, Aspek Teknis, Aspek Finansial, Aspek Ekonomi

### ***FEASIBILITY ANALYSIS OF UBUD MARKET REVITALIZATION PROJECT***

**ABSTRACT:** Ubud Market is a famous traditional market for its Balinese art crafts. The poor facilities of Ubud Market and the fire that occurred on March 24 2016 which scorched block A of Ubud Market were the reasons for the revitalization. Revitalization is for the physical improvement of the market. So that people are interested again shopping at traditional markets considering the benefits provided by traditional markets. The purpose of this study is to determine the feasibility of the investment related to the Ubud Market revitalization project. It is analyzed by technical, financial, and economic aspects. Analysis of technical aspects obtained a building height of  $10.12 \text{ m} < 15 \text{ m}$  (feasible), KDB of  $74\% > 60\%$  (not feasible), KLB of  $1.88 < 2.4$  (feasible), KDH of  $22\% > 20\%$  (feasible), the technical requirements of SNI 8152:2021 about People's Markets out of 34 requirements there was 32 points have fulfilled the requirements. Analysis of the financial aspect to determine the comparison between the benefits and costs of this project. From the analysis, the NPV results are - Rp. 89.904.582.521,18  $< 0$  (not feasible). The BCR value is  $0.166 < 1$  (not feasible). IRR value  $< \text{MARR}$  (not feasible). PBP value was 35 years 1.7 months  $> 20$  years (not feasible). The results from the project's sensitivity analysis will be feasible when revenue increases by 550%. Analysis of economic aspects obtained ENPV results of Rp. 465.097.854.283,64  $> 0$  (feasible), BCR of  $5.3 > 1$  (feasible). EIRR  $62.40\% > 12\%$  of MARR (feasible).

**Keywords:** Traditional Market, Feasibility, Technical Aspects, Financial Aspects, Economic

## PENDAHULUAN

Pasar Ubud merupakan pasar rakyat yang menjual barang kerajinan seni Bali yang berlokasi di Jalan Raya Ubud No.35, Ubud, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Bali. Jumlah pedagang yang terdata di Pasar Ubud adalah 986 pedagang. Kondisi Pasar Ubud sebelumnya kurang layak. Kondisi diperparah akibat kebakaran yang terjadi pada 24 Maret 2016. Kebakaran tersebut menghancurkan bagian blok A Pasar Ubud. Agar eksistensi pasar tradisional tetap terjaga, pemerintah melakukan revitalisasi pasar tradisional. Pada tahun 2022 Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Gianyar melaksanakan revitalisasi Pasar Ubud. Dengan dana dari Dana Alokasi Khusus (DAK) Kementerian Perdagangan Republik Indonesia dan APBD Kabupaten Gianyar Tahun 2022. Biaya untuk konstruksi fisik proyek ini adalah sebesar Rp. 92.531.466.000,00 (Sembilan Puluh Dua Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Satu Juta Empat Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah), biaya untuk manajemen konstruksi sebesar Rp. 2.030.369.000,00 (Dua Milyar Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Rupiah) dan biaya untuk Detail Engineering Design (DED) sebesar Rp. 409.288.000,00 (Empat Ratus Sembilan Juta Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah).

Dengan dilaksanakannya proyek revitalisasi ini maka perlu dilaksanakan pengkajian dan studi apakah revitalisasi ini akan memberikan dampak positif dan keuntungan baik untuk masyarakat, pemerintah maupun pihak-pihak terkait lainnya. Kelayakan investasi proyek revitalisasi Pasar Ubud ini dianalisis pada aspek teknis, aspek finansial, dan aspek ekonomi.

## METODE

Rangkaian aktivitas atau kegiatan yang direncanakan, dengan penggunaan sumber daya

atau input untuk mendapatkan manfaat atau hasil di masa yang akan datang merupakan definisi proyek (Yusticia, 2019). Kajian kelayakan Pasar Ubud ditinjau sebagai sebuah proyek.

Pasar Ubud merupakan pasar rakyat yang pelaksanaannya bersifat tradisional tempat bertemunya penjual pembeli, terjadinya kesepakatan harga dan terjadinya transaksi setelah melalui proses tawar-menawar harga (Ali Fikri et al., 2021). Untuk meningkatkan layanannya dibuat kebijakan revitalisasi yaitu langkah pemerintah atau pengambilan keputusan dalam suatu proses atau cara dan perbuatan untuk menghidupkan kembali suatu hal yang sebelumnya tidak berdaya (Anggreini, 2020).

Revitalisasi Pasar Ubud merupakan investasi yang dapat diartikan sebagai keputusan untuk mengeluarkan dana pada saat ini dengan tujuan untuk menghasilkan arus dana yang jumlahnya lebih besar dari dana yang dikeluarkan pada saat investasi awal (*initial investment*) (Puja, 2015). Sebagai pertimbangan melakukan investasi dibutuhkan studi kelayakan yang merupakan suatu alat yang mampu menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan untuk menerima atau menolak suatu usulan investasi dalam membangun atau mendirikan rencana proyek/usaha (Martha et al., 2019).

### Aspek Teknis

Beberapa aspek teknis yang dibahas adalah tinggi bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau, serta persyaratan teknis pasar rakyat.

#### 1. Tinggi Bangunan

Ketinggian bangunan dibatasi maksimum 15 meter (lima belas meter) diatas permukaan tanah tempat bangunan didirikan, dalam rangka memberikan kelonggaran pengembangan kreativitas bentuk atap arsitektur tradisional Bali dan modifikasinya, ketinggian bangunan dihitung dari permukaan tanah sampai dengan perpotongan bidang tegak struktur bangunan dan bidang miring atap bangunan. (Gubernur Bali, 2020)

#### 2. KDB, KLB, dan KDH

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota dimana besar Koefisien Dasar Bangunan

(KDB) maksimum 60%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 2,4, dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum 20% (Bupati Gianyar, 2023).

3. Persyaratan Teknis SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat  
Pasar Ubud merupakan pasar dengan jumlah pedagang lebih dari 750 pedagang yaitu 968 pedagang sehingga merupakan pasar tipe 1 (Badan Standarisasi Nasional, 2021).

#### Aspek Finansial

1. NPV (*Net Present Value*)  
NPV adalah salah satu kriteria yang dipakai untuk menolak atau menerima suatu investasi dengan dasar mencari nilai bersih sekarang pada *discount rate* tertentu. (Susanti & Maini, 2019).
2. BCR (*Benefit Cost Ratio*)  
*Benefit Cost Ratio* adalah perbandingan nilai ekuivalen semua manfaat terhadap nilai ekuivalen semua biaya (Akbar & Srihandayani, 2014).
3. IRR (*Internal Rate of Return*)  
IRR merupakan tingkat suku bunga yang dapat membuat besarnya nilai NPV dari suatu usaha sama dengan nol (0) atau yang dapat membuat nilai Net B/C Rasio sama dengan satu dalam jangka waktu diterima (Setiawan et al., 2020).
4. PBP (*Payback Period*)  
Metode ini untuk mengetahui waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal investasi (Abuk & Rumbino, 2020).
5. Analisis Sensitivitas  
Analisis sensitivitas memberikan gambaran sejauh mana suatu keputusan akan cukup kuat berhadapan dengan perubahan faktor-faktor atau parameter-parameter yang mempengaruhi (Hasugian et al., 2020).

#### Aspek Ekonomi

Menurut Suksesti (2008) manfaat dari pembangunan suatu proyek terdiri dari:

1. Manfaat Langsung (*Direct Benefit*).
2. Manfaat Tidak Langsung (*Indirect Benefit*).
3. Manfaat Tidak Nyata (*Intangible Benefit*).

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Aspek Teknis

Analisis dari aspek teknis dalam penelitian ini terdiri dari analisis tinggi bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), dan persyaratan teknis SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat. Dengan hasil

1. Tinggi bangunan 10,12 m < 15 m (layak).
2. KDB 74% > 50% (tidak layak).
3. KLB 1,88 < 2,4 (layak).
4. KDH 22% > 20% (layak)

Persyaratan Teknis SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat memenuhi 32 poin persyaratan dari 34 poin persyaratan

#### Aspek Finansial

##### 1. Pendapatan (*Cash In*)

###### a. Retribusi Pedagang

Retribusi bertujuan untuk pembiayaan operasi dan perawatan Pasar Ubud (*Operation and Maintenance*). Untuk tarif retribusi Pasar Ubud diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 5 Tahun 2011 tentang Retribusi Pelayanan Pasar. Perhitungan retribusi pedagang pada Tabel 1.

Tabel 1. Proyeksi Pendapatan Retribusi Pedagang

Pedagang	Jumlah Pedagang	Luas m <sup>2</sup>	Retribusi Sehari Per m <sup>2</sup> (Rp)	Total Retribusi Per Bulan (Rp)	Total Retribusi Per Tahun (Rp)
Los Seni 3 m <sup>2</sup>	421	3	1.000,00	37.890.000,00	454.680.000,00
Los Bapok 3 m <sup>2</sup>	336	3	500,00	15.120.000,00	181.440.000,00
Los Basah 3 m <sup>2</sup>	71	3	500,00	3.195.000,00	38.340.000,00

Toko Bapok 7,5 m <sup>2</sup>	12	7,5	400,00	1.080.000,00	12.960.000,00
Toko Seni 9 m <sup>2</sup>	146	9	1.000,00	39.420.000,00	473.040.000,00
<b>Total</b>	<b>986</b>			<b>96.705.000,00</b>	<b>1.160.460.000,00</b>

2034	17231	2988
2035	19068	3301
2036	21101	3647
2037	23350	4029
2038	25839	4452
2039	28594	4918
2040	31642	5433
2041	35015	6003
2042	38748	6632

**b. Retribusi Parkir**

Menurut standar kebutuhan ruang parkir sepeda motor pasar umum di Kabupaten Gianyar adalah setiap pengunjung membutuhkan 0,18 tempat parkir, dari pengamatan tahun 2011 jumlah pengunjung Pasar Ubud per hari adalah 1677 pengunjung (Sumarda, 2011).

Peningkatan jumlah pengunjung setiap tahunnya diasumsikan sebesar 10,48% berdasarkan besar rata-rata peningkatan jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Bali tahun 2011 sampai 2019. Pendapatan parkir menggunakan asumsi pengunjung terhadap ketersediaan lahan parkir di setiap harinya untuk pengguna motor. Untuk besar retribusi parkir menurut Pasal 7 Ayat 2 Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 6 Tahun 2010 tentang Retribusi Tempat Khusus Parkir dan Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum, besar retribusi untuk sekali parkir untuk sepeda motor sebesar Rp. 1.000,00. Analisis pengunjung dan pendapatan parkir pada Tabel 2. dan Tabel 3. Tabel 2. Asumsi Proyeksi Pengunjung Parkir

Tahun	Jumlah Pengunjung (Orang)	Jumlah Parkir Sepeda Motor (0,18 x Jumlah Pengunjung) (Kendaraan)
2011	1677	302
2012	1856	334
2013	2054	369
2014	2273	408
2015	2515	450
2016	2783	497
2017	3079	549
2018	3408	607
2019	3771	671
2020	4173	741
2021	4618	818
2022	5110	904
2023	5655	999
2024	6258	1103
2025	6925	1219
2026	7663	1347
2027	8480	1488
2028	9384	1643
2029	10384	1816
2030	11491	2006
2031	12716	2216
2032	14071	2448
2033	15571	2705

Tabel 3. Proyeksi Pendapatan Retribusi Parkir Pengunjung Pasar

Tahun	Jumlah Parkir Sepeda Motor (Kendaraan)	Total Pendapatan per Hari (Rp)	Total Pendapatan per Bulan (Rp)	Total Pendapatan per Tahun (Rp)
2023	999	999.000,00	29.970.000,00	359.640.000,00
2024	1103	1.103.000,00	33.090.000,00	397.080.000,00
2025	1219	1.219.000,00	36.570.000,00	438.840.000,00
2026	1347	1.347.000,00	40.410.000,00	484.920.000,00
2027	1488	1.488.000,00	44.640.000,00	535.680.000,00
2028	1643	1.643.000,00	49.290.000,00	591.480.000,00
2029	1816	1.816.000,00	54.480.000,00	653.760.000,00
2030	2006	2.006.000,00	60.180.000,00	722.160.000,00
2031	2216	2.216.000,00	66.480.000,00	797.760.000,00
2032	2448	2.448.000,00	73.440.000,00	881.280.000,00
2033	2705	2.705.000,00	81.150.000,00	973.800.000,00
2034	2988	2.988.000,00	89.640.000,00	1.075.680.000,00
2035	3301	3.301.000,00	99.030.000,00	1.188.360.000,00
2036	3647	3.647.000,00	109.410.000,00	1.312.920.000,00
2037	4029	4.029.000,00	120.870.000,00	1.450.440.000,00
2038	4452	4.452.000,00	133.560.000,00	1.602.720.000,00
2039	4918	4.918.000,00	147.540.000,00	1.770.480.000,00
2040	5433	5.433.000,00	162.990.000,00	1.955.880.000,00
2041	6003	6.003.000,00	180.090.000,00	2.161.080.000,00
2042	6632	6.632.000,00	198.960.000,00	2.387.520.000,00
Total	60393	60.393.000,00	1.811.790.000,00	21.741.480.000,00

**2. Pengeluaran (Cash Out)**

**a. Biaya Investasi**

Biaya investasi proyek ini berasal dari Dana APBD Kabupaten Gianyar dan Dana DAK tahun 2022.

Biaya investasi dari proyek konstruksi revitalisasi Pasar Ubud pada Tabel 4.

Tabel 4. Modal Investasi Proyek Revitalisasi Pasar Ubud

Modal Investasi	Besaran (Rp)
Biaya Konstruksi Fisik	92.531.466.000,00
Biaya Manajemen Konstruksi	2.030.369.000,00
Biaya <i>Detail Engineering Design</i>	409.288.000,00
<b>Total</b>	<b>94.971.123.000,00</b>

**b. Biaya Gaji**

Pegawai Pengelola Pasar Ubud terdiri dari 20 orang. Dengan jumlah Pegawai Negeri Sipil (PNS) 14 orang dan Tenaga Kerja Harian Lepas (THL) 6 orang. Besar biaya gaji pengelola Pasar Ubud pada Tabel 5.

Tabel 5. Biaya Gaji Proyek Revitalisasi Pasar Ubud

Pegawai	Jumlah	Gaji per Bulan (Rp)	Total Gaji Per Tahun (Rp)
Pegawai Setara Pegawai Negeri Sipil (PNS)	14	3.500.000,00	588.000.000,00
Tenaga Kerja Harian Lepas (THL)	6	2.837.680,00	204.312.960,00
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>6.337.680,00</b>	<b>792.312.960,00</b>

c. Biaya Operasional dan Perawatan  
Biaya – biaya pengelolaan pasar terdiri biaya operasional, dan biaya perawatan. Biaya perawatan terdiri dari biaya listrik dan air, biaya K3, biaya pengendalian lingkungan, biaya pertamanan, dan biaya kebersihan . Persentase dan besar biaya operasional dan perawatan Pasar Ubud pada Tabel 6.

Tabel 6. Persentase Biaya Operasional dan Perawatan Pasar Ubud

No.	Uraian	Keterangan	Besar Biaya (Rp.)
I	Biaya Operasional dan Perawatan	25% dari pendapatan 6% dari biaya operasional dan perawatan	380.025.000,00
A.	Biaya Operasional	94% dari biaya	22.801.500,00
B.	Biaya Perawatan	operasional dan perawatan	357.223.500,00
1.	Biaya Listrik dan Air	32% dari biaya perawatan	114.311.520,00
2.	Biaya Perawatan Bangunan	18% dari biaya perawatan	64.300.230,00
3.	Biaya K3	2% dari biaya perawatan	7.144.470,00
4.	Pengendalian Lingkungan	5% dari biaya perawatan	17.861.175,00
5.	Pertamanan	2% dari biaya perawatan	7.144.470,00
6.	Kebersihan	35% dari biaya perawatan	125.028.225 ,00

d. Depresiasi  
Besar depresiasi yang dihitung adalah depresiasi gedung. Menurut Pasal 11 ayat (6) Undang – Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan umur investasi atau masa manfaat dari bangunan permanen adalah

20 tahun. Merujuk pada peraturan tersebut tarif penyusutan setiap tahunnya adalah sebesar 5% sehingga besar depresiasi gedung tiap tahunnya adalah Rp. 4.748.556.150,00.

### 3. Aliran Kas (Cash Flow)

Analisis *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Payback period* (PBP), dan *Internal Rate of Return* (IRR) dihitung berdasarkan aliran pendapatan (*cash in*) dan pengeluaran (*cash out*). Berikut aliran kas (*cash flow*) Pasar Ubud pada Tabel 7.

Tabel 7. Aliran Kas (Cash Flow) Pasar Ubud

Tahun	Cash In (Rp)	Cash Out (Rp)	NCF (Rp)
2022		94.971.123.000,00	-94.971.123.000,00
2023	1.520.100.000	1.172.337.960	347.762.040
2024	1.619.044.380	1.239.066.642	379.977.738
2025	1.725.568.492	1.309.915.864	415.652.628
2026	1.839.845.102	1.385.046.775	454.798.328
2027	1.962.416.133	1.464.719.064	497.697.069
2028	2.093.833.148	1.549.201.414	544.631.734
2029	2.235.737.864	1.639.041.979	596.695.885
2030	2.387.982.691	1.734.348.884	653.633.807
2031	2.551.871.294	1.835.600.755	716.270.539
2032	2.728.359.193	1.943.197.275	785.161.918
2033	2.918.774.390	2.057.639.770	861.134.619
2034	3.123.738.032	2.179.261.828	944.476.204
2035	3.344.965.108	2.308.679.945	1.036.285.163
2036	3.583.825.179	2.446.434.212	1.137.390.967
2037	3.841.703.153	2.593.079.035	1.248.624.118
2038	4.120.720.100	2.749.363.894	1.371.356.206
2039	4.421.934.106	2.915.784.141	1.506.149.965
2040	4.747.861.173	3.093.211.840	1.654.649.333
2041	5.101.036.176	3.282.536.658	1.818.499.518
2042	5.483.293.853	3.484.486.791	1.998.807.062
<b>Total</b>	<b>61.352.609.567,43</b>	<b>137.354.077.725,86</b>	<b>- 76.001.468.158,43</b>

### 4. Analisis Net Present Value (NPV)

Dari analisis *Net Present Value* (NPV), PWB adalah sebesar Rp. 17.931.171.155,52 dan PWC sebesar Rp. 107.835.753.676,70. Dari hasil perhitungan NPV dengan diskon faktor sebesar 12% per tahun didapatkan nilai NPV sebesar – Rp. 89.904.582.521,18 < 0 sehingga proyek tidak layak dilaksanakan.

### 5. Analisis Benefit Cost Ratio (BCR)

Dari analisis *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan nilai dari PWB adalah sebesar Rp. 17.931.171.155,52 dan PWC sebesar Rp. 107.835.753.676,70. Dari hasil perhitungan BCR didapatkan hasil 0,166 < 1 sehingga proyek tidak layak dilaksanakan.

**6. Analisis Internal Rate Of Return (IRR)**

Dari analisis NPV sebelumnya dengan suku bunga 12% didapatkan hasil NPV negatif sebesar – Rp. 89.904.582.521,18, sehingga penggunaan diskon faktor diturunkan atau memilih suku bunga yang lebih rendah agar menghasilkan NPV yang mendekati “no1”. Kemudian dicoba dengan suku bunga 1% didapatkan hasil NPV negatif sebesar – Rp. 78.347.825.977,86.

Dari rumus analisis IRR diperlukan nilai suku bunga dengan nilai NPV positif dan negatif. Namun pada analisis IRR proyek ini tidak ditemukan tingkat suku bunga yang menghasilkan nilai NPV positif, sehingga tidak ditemukan nilai IRR dari proyek ini. Pada analisis telah dicoba tingkat suku bunga yang telah dicoba suku bunga dibawah MARR yaitu 12% namun tetap hasil NPV bernilai negatif maka nilai IRR < MARR sehingga proyek tidak layak dilaksanakan.

**7. Analisis Payback Period (PBP)**

Modal investasi kembali pada tahun 2057 yakni pada tahun ke-35 dengan aliran kas yang belum lunas pada akhir tahun ke-35 sebesar Rp. 1.384.432.624,57 sedangkan aliran kas pada tahun ke-36 sebesar Rp. 9.997.716.399,90 sehingga didapatkan hasil periode pengembalian modal adalah 35 tahun 1,7 bulan ≥ 20 tahun maka lama pengembalian modal dari proyek ini melebihi 20 tahun atau umur ekonomisnya, sehingga proyek ini tidak layak.

**8. Analisis Sensitivitas**

Perhitungan analisis sensitivitas pada Proyek Revitalisasi Pasar Ubud proyek akan layak saat pendapatan naik 550%. Dengan hasil analisis NPV Rp. 8.716.858.834,19 > 0 (layak), BCR 1,1 < 1 (layak), IRR 13% >12% (layak), PBP 8 tahun 5,3 bulan > 20 tahun (layak)

**Aspek Ekonomi**

Manfaat ekonomi dapat diklasifikasi menjadi 3 jenis, yaitu manfaat langsung (*direct benefit*), manfaat tidak langsung (*indirect benefit*), dan manfaat yang tidak Tidak Nyata (*intangibile benefit*). Berikut adalah Manfaat dari Proyek Revitalisasi Pasar Ubud :

**1. Manfaat Langsung (Direct Benefit)**

- a. Peningkatan Pendapatan Pedagang  
Berdasarkan hasil survei pedagang didapatkan rata – rata omzet pedagang pendapatan pedagang berkisar antara Rp. 100.000,00 – Rp. 3.000.000,00. Dengan pendapatan atau keuntungan bersih berkisar antara Rp. 100.000,00 – Rp. 350.000,00. Pendapatan per bulan adalah pendapatan per hari selama 30 hari dan pendapatan per tahun adalah pendapatan per bulan selama 12 bulan. Besar pendapatan pedagang Pasar Ubud pada Tabel 8.

Tabel 8. Pendapatan Pedagang Pasar Ubud

Jumlah Pedagang	Pendapatan Per Hari (Rp)	Pendapatan Per Bulan (Rp)	Total Pendapatan Per Tahun (Rp)
397	100.000,00	1.191.000.000,00	14.292.000.000,00
387	150.000,00	1.741.500.000,00	20.898.000.000,00
116	250.000,00	870.000.000,00	10.440.000.000,00
68	350.000,00	714.000.000,00	8.568.000.000,00
<b>Total</b>	<b>850.000,00</b>	<b>4.516.500.000,00</b>	<b>54.198.000.000,00</b>

- b. Pendapatan Investor  
Pemilik dari proyek ini adalah Disperindag Kabupaten Gianyar yang dikelola langsung oleh Pengelola Pasar Ubud. Pendapatan yang diterima dari Pasar Ubud akan masuk ke dalam Pendapatan Retribusi Daerah. Pendapatan tersebut dikurangi dengan biaya – biaya yang ada. Biaya tersebut adalah biaya gaji, biaya operasional dan perawatan. Pendapatan retribusi yang diterima Kabupaten Gianyar pada Tabel 9 berikut:

Tabel 9. Pendapatan Retribusi Daerah

No	Keterangan	Besar (Rp.)
A.	Pendapatan Retribusi Parkir	359.640.000,00
B.	Pendapatan Retribusi Pedagang	1.160.460.000,00
C.	Biaya Gaji	792.312.960,00
D.	Biaya Operasional dan Perawatan	380.025.000,00
	<b>Total (A+B-C-D)</b>	<b>347.762.040,00</b>

**2. Manfaat Tidak Langsung (Indirect Benefit)**

- a. Penambahan Jumlah Los  
Sebelum dilakukan revitalisasi jumlah pedagang los sejumlah 566 pedagang, pedagang toko sejumlah 158 pedagang,

dan pedagang pelataran sejumlah 262 pedagang. Setelah dilakukan revitalisasi seluruh pedagang pelataran dialihkan untuk berjualan di los. Jumlah pedagang los setelah dilakukan revitalisasi adalah 828 pedagang los dan pedagang toko 158 pedagang.

**b. Perbaikan Fasilitas**

Setelah dilakukan revitalisasi fasilitas - fasilitas Pasar Ubud telah memenuhi aspek teknis SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat.

**c. Peningkatan Pendapatan Masyarakat**

Dengan meningkatnya kunjungan wisatawan maka akan berdampak pada pendapatan masyarakat terutama yang berada di sekitar Pasar Ubud. Mengingat Ubud merupakan tujuan dari wisatawan jadi akan meningkatkan peluang dari masyarakat terutama wirausahawan yang berada di sekitar Pasar Ubud

**3. Manfaat Tidak Nyata (Intangible Benefit)**

Manfaat tidak nyata (*intangibile benefit*) adalah manfaat dari pembangunan proyek yang sulit diukur dengan satuan (nilai) uang Dalam Proyek Revitalisasi Pasar Ubud ini manfaat tidak nyata dari proyek ini adalah Ubud menjadi tujuan wisata.

**4. Aliran Kas (Cash Flow)**

Pendapatan dalam analisa aspek ekonomi berasal dari retribusi pedagang, retribusi parkir, dan pendapatan pedagang. Sedangkan untuk pengeluaran berasal dari biaya gaji, biaya operasional dan perawatan. Aliran kas (*cash flow*) dari pemasukan dan biaya-biaya pada Tabel 10.

Tahun	Cash In (Rp)	Cash Out (Rp)	NCF (Rp)
2022		94.971.123.000,00	-94.971.123.000,00
2023	55.718.100.000	1.172.337.960	54.545.762.040
2024	58.440.227.580	1.239.066.642	57.201.160.938
2025	61.296.896.959	1.309.915.864	59.986.981.095
2026	64.294.425.867	1.385.046.775	62.909.379.092
2027	67.439.798.606	1.464.719.064	65.975.079.543
2028	70.740.320.933	1.549.201.414	69.191.119.519
2029	74.204.715.659	1.639.041.979	72.565.673.680
2030	77.840.259.011	1.734.348.884	76.105.910.127
2031	81.656.037.787	1.835.600.755	79.820.437.032
2032	85.661.167.344	1.943.197.275	83.717.970.069
2033	89.865.530.456	2.057.639.770	87.807.890.686
2034	94.278.717.092	2.179.261.828	92.099.455.264
2035	98.911.845.154	2.308.679.945	96.603.165.209
2036	103.776.142.219	2.446.434.212	101.329.708.007
2037	108.883.328.339	2.593.079.035	106.290.249.303
2038	114.246.359.945	2.749.363.894	111.496.996.050
2039	119.877.654.918	2.915.784.141	116.961.870.778
2040	125.791.638.873	3.093.211.840	122.698.427.033
2041	132.003.332.716	3.282.536.658	128.720.796.059
2042	138.527.661.546	3.484.486.791	135.043.174.756
<b>Total</b>	<b>1.823.454.161.005,34</b>	<b>137.354.077.725,86</b>	<b>1.686.100.083.279,48</b>

**5. Analisis Economic Net Present Value (ENPV)**

Nilai dari PWB total adalah sebesar sebesar Rp. 572.933.607.960,34 dan PWC sebesar Rp. 107.835.753.676,70. Sehingga perhitungan Economic Net Present Value (NPV) dengan diskon faktor sebesar 12% per tahun didapatkan nilai NPV sebesar Rp. 465.097.854.283,64 > 0 sehingga proyek layak dilaksanakan.

**6. Analisis Economic Benefit Cost Ratio (BCR)**

Nilai dari PWB total adalah sebesar sebesar Rp. 572.933.607.960,34 dan PWC sebesar Rp. 107.835.753.676,70. Dari hasil perhitungan BCR didapatkan hasil 5,3 > 1 sehingga proyek layak dilaksanakan.

**7. Analisis Economic Internal Rate Of Return (EIRR)**

Nilai Internal Rate of Return (IRR) berada antara suku bunga (i) = 60% dan suku bunga (i) = 65%, selanjutnya dilakukan interpolasi kedua nilai tersebut. Dari hasil perhitungan interpolasi kedua nilai tersebut, maka diketahui nilai Internal Rate of Return (IRR) sebesar 62,40% > 12% MARR

Tabel 10. Aliran Kas Pasar Ubud

sehingga proyek menguntungkan/layak dilaksanakan

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan studi kelayakan proyek Revitalisasi Pasar Ubud maka ditarik simpulan :

1. Berdasarkan analisis kelayakan aspek teknis tinggi bangunan adalah 10,12 < 15 m (layak), KDB sebesar 74% > 60% (tidak layak), KLB sebesar 1,88 < 2,4 (layak), KDH sebesar 22% > 20% (layak), persyaratan teknis SNI 8152:2021 tentang Pasar Rakyat dari 33 poin persyaratan sebanyak 32 poin telah memenuhi persyaratan.
2. Berdasarkan analisis kelayakan finansial dengan tingkat suku bunga 12% per tahun diperoleh nilai NPV sebesar – Rp. sebesar – Rp. 89.904.582.521,18 < 0 (tidak layak). Nilai BCR sebesar 0,166 < 1 (tidak layak). Nilai IRR < MARR (tidak layak). Waktu pengembalian modal Payback Period (PBP) 35 tahun 1,7 bulan > 20 tahun (tidak layak), lebih besar dari umur investasi. Sehingga dalam aspek finansial, Proyek Revitalisasi Pasar Ubud tidak layak dilaksanakan. Dari analisis sensitivitas Proyek Revitalisasi Pasar Ubud layak dilaksanakan pada kondisi pendapatan naik 550%.
3. Berdasarkan analisis kelayakan ekonomi dengan tingkat suku bunga 12% per tahun diperoleh nilai ENPV sebesar Rp. 465.097.854.283,64 > 0 (layak), BCR sebesar 5,3 > 1 (layak). EIRR 62,40% > 12% dari MARR (layak). Proyek revitalisasi Pasar Ubud juga memberikan *multiplier effect* (efek berganda) dalam sektor ekonomi, pariwisata dan budaya. Sehingga dalam aspek ekonomi, Proyek Revitalisasi Pasar Ubud layak dilaksanakan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abuk, G. M., & Rumbino, Y. (2020). Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode Net Present Value (Npv), Metode Internal Rate Of Return (Irr) Payback Period (Pbp) Pada Unit Stone Crusher Di Cv. X Kab. Kupang Prov. Ntt Economic Feasibility Analysis Using Net Present Value (Npv) Method, Payback Period (Pbp) Internal Rate Of Return (Irr) Method On Stone Crusher Unit At Cv. X Kab. Kupang Prov. Ntt. *Jurnal Ilmiah Teknologi Fst Undana*, 14(2).
- Akbar, R. S., & Srihandayani, F. (2014). *Analisis Dan Studi Kelayakan Pembangunan Kembali Pasar Turisari Kota Surakarta*.
- Ali Fikri, M., Muhsyaf, S. A., & Kartikasari, N. (2021). Return Pasar Modal Dan Pasar Rakyat? *Jurnal Aplikasi Akuntansi*, 6(1), 56–66.  
<https://doi.org/10.29303/Jaa.v6i1.98>
- Anggreini, A. P. (2020). *Revitalisasi Pasar Tradisional Dalam Pemberdayaan Pedagang Pasar Panjerejo Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung*.
- Badan Standardisasi Nasional. (2021). *Sni 8152:2021 Pasar Rakyat*.
- Bupati Gianyar. (2023). *Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Ubud Tahun 2023-2043*.
- Gubernur Bali. (2020). *Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029*.
- Hasugian, I. A., Ingrid, F., & Wardana, K. (2020). Analisis Kelayakan Dan Sensitivitas : Studi Kasus Ukm Mochi Kecamatan Medan Selayang. In *Cetak Buletin Utama Teknik* (Vol. 15, Issue 2). Online.
- Martha, I. H., Ika W, N. K., Pembangunan Nasional, U., Timur, J., Rungkut Madya, J., & Anyar, G. (2019). Penataan Pasar Rakyat Dan Pasar Modern Di Kota Surabaya. *Jdep*, 2(2), 186–191.
- Puja, M. (2015). Analisis Kelayakan Investasi Pasar Tradisional Desa Padang Sambian. *Jurnal Teknik Sipil Untag Surabaya*, 8(1), 79–94.
- Setiawan, A. R., Winda, A., & Nugroho, D. A. (2020). Analisis Kelayakan Ekonomi Pada Industri Virgin Coconut Oil (Vco) Di Sukorejo Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember. *Jurnal Agroteknologi*, 14(02).



- Sukses, S. (2008). *Analisis Aspek Ekonomi Rencana Pengembangan Pasar Induk Kabupaten Bondowoso*. Xi(1).
- Sumarda, G. (2011). *Analisis Kebutuhan Ruang Parkir Pada Pasar Umum Di Kabupaten Gianyar*. *Widya Teknik*, 004 (2). Pp. 21-33. Issn 1979-973x.
- Susanti, J. E., & Maini, M. (2019). Analisis Kelayakan Ekonomi Proyek Pembangunan Gedung Olahraga (Gor) Kabupaten Bangka. In *Jurnal* (Vol. 54).
- Yusticia, P. (2019). *Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Pingit Di Kota Yogyakarta*.