



Studi Kelayakan Proyek Dalam Relokasi Pasar Kerabut Upaya Meningkatkan Kualitas Layanan

Bela Saputri¹, Belia Dwi Putri², Sarah Pebrilia³, Yonathan Kristiantoro⁴, M. Afdal Samsuddin⁵

Program Studi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis,
Universitas Bangka Belitung, Indonesia

Email: bella.saputri5510@gmail.com¹, beliadwptr@gmail.com², pebrilias@gmail.com³,
Yonathankristiantoro15@gmail.com⁴ m.afdal@ubb.ac.id⁵

Abstract. *This study aims to analyze the proposed relocation of the Kerabut market to a more strategic location. The relocation of the market is driven by congestion and accident-prone problems that often occur in the previous location due to the lack of good spatial planning. In addition, many traders sell without permits around the market location, thus disturbing the order and cleanliness of the environment. This research uses a descriptive quantitative approach to describe the current condition of the Kerabut market and the potential benefits of relocation. Economic feasibility analysis using the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit/Cost Ratio, and Payback Period methods will be applied to measure the effectiveness of the investment in the new market development. The results of this study are expected to provide comprehensive recommendations regarding the Kerabut market relocation plan, so as to improve efficiency, safety, and convenience for traders.*

Keywords: *Market relocation, Economic feasibility analysis, Development*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis usulan relokasi pasar kerabut ke lokasi yang lebih strategis. Pemindahan pasar ini didorong oleh permasalahan kemacetan dan rawan kecelakaan yang sering terjadi di lokasi sebelumnya akibat kurangnya perencanaan tata ruang yang baik. Selain itu, banyak pedagang yang berjualan tanpa izin di sekitar lokasi pasar, sehingga mengganggu ketertiban dan kebersihan lingkungan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif untuk menggambarkan kondisi pasar kerabut saat ini dan potensi keuntungan dari relokasi. Analisis kelayakan ekonomi menggunakan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit/ Cost Ratio, dan Payback Period akan diterapkan untuk mengukur efektivitas investasi dalam pembangunan pasar baru. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang komprehensif terkait rencana relokasi pasar kerabut, sehingga dapat meningkatkan efisiensi, keamanan, dan kenyamanan bagi pedagang.

Kata kunci: Relokasi pasar, Analisis kelayakan ekonomi, Pembangunan

1. LATAR BELAKANG

Pasar melibatkan interaksi antara pembeli dan pemasok barang atau layanan secara nyata, serta mencakup institusi atau organisasi yang terlibat dalam proses jual-beli tenaga kerja dan produk tertentu. Pasar tidak selalu terbatas pada lokasi fisik atau bangunan, melainkan mencakup segala bentuk hubungan antara pelanggan dan penjual. Berbagai kebutuhan sehari-hari, seperti pakaian, makanan, dan perlengkapan, tersedia di pasar (Wijaya, 2019).

Dengan perkembangan waktu dan kemajuan inovasi yang semakin kompleks, pasar kini tidak hanya menjadi tempat untuk pertukaran barang antara pedagang dan pembeli. Saat ini, pasar juga memainkan peran sebagai salah satu penggerak utama perekonomian kota (Laili et al., 2022). Pasar tradisional memegang peranan penting dalam ekonomi lokal sebagai pusat

aktivitas perdagangan yang mendukung perekonomian masyarakat. Selain menjadi tempat utama transaksi antara penjual dan pembeli, pasar tradisional juga menciptakan lapangan kerja, mulai dari pedagang hingga pekerja informal dan pemasok produk lokal. Pasar ini memperkuat ekonomi lokal dengan mempertemukan produsen dan konsumen dalam skala yang lebih personal, membentuk interaksi sosial dan ekonomi yang khas dalam masyarakat.

Namun, meskipun memiliki peran penting, banyak pasar tradisional yang menghadapi tantangan serius dalam hal tata kelola dan pengelolaan infrastruktur. Pasar Kerabut, yang terletak di Jl. Fatmawati, Gabek Satu, Kec. Gabek, Kota Pangkal Pinang, Kepulauan Bangka Belitung, menjadi contoh nyata dari situasi ini. Lokasinya yang strategis, seharusnya mendukung perkembangan ekonomi daerah, justru menjadi salah satu sumber permasalahan, terutama terkait kemacetan lalu lintas dan gangguan ketertiban umum. Pasar ini sering kali menjadi titik kemacetan yang signifikan, yang tidak hanya mengganggu mobilitas masyarakat setempat tetapi juga meningkatkan risiko kecelakaan.

Faktor utama yang menyebabkan masalah ini adalah kurangnya perencanaan tata ruang yang baik. Penataan pasar yang tidak teratur, ditambah dengan minimnya fasilitas parkir, menyebabkan kendaraan pribadi dan angkutan umum tumpah ruah di sekitar pasar. Selain itu, keberadaan pedagang kaki lima yang berjualan tanpa izin di area sekitar pasar semakin memperburuk situasi. Mereka sering kali menggunakan trotoar dan badan jalan sebagai tempat berjualan, yang tidak hanya mengganggu arus lalu lintas tetapi juga menciptakan masalah kebersihan dan ketertiban lingkungan. Akibatnya, pasar yang seharusnya menjadi pusat ekonomi yang efisien dan terorganisir malah menjadi sumber ketidaknyamanan bagi masyarakat luas.

Kondisi ini menuntut adanya solusi yang komprehensif dan strategis. Relokasi pasar dapat menjadi salah satu opsi yang layak dipertimbangkan untuk mengatasi masalah ini. Langkah tersebut perlu didukung oleh perencanaan yang matang, termasuk analisis kelayakan ekonomi untuk memastikan bahwa langkah yang diambil benar-benar menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat, baik pedagang, konsumen, maupun pemerintah daerah. Dengan perencanaan yang baik, pasar tradisional dapat berfungsi lebih optimal, meningkatkan daya saing, dan sekaligus mendukung pertumbuhan ekonomi daerah secara berkelanjutan.

Pentingnya mengatasi permasalahan pasar tradisional seperti Pasar Kerabut juga menjadi refleksi atas pentingnya manajemen ruang kota yang efektif. Dengan perbaikan infrastruktur dan tata kelola, pasar tradisional tidak hanya dapat mengatasi tantangan yang ada, tetapi juga dapat memainkan peran yang lebih besar dalam memperkuat perekonomian daerah

serta menciptakan lingkungan perdagangan yang lebih aman, nyaman, dan tertib bagi masyarakat.

Untuk mengatasi masalah ini, usulan relokasi Pasar Kerabut ke lokasi yang lebih strategis menjadi salah satu solusi yang dipertimbangkan. Relokasi pasar diharapkan dapat mengurangi kemacetan, meningkatkan keamanan, serta menciptakan lingkungan yang lebih tertib dan bersih. Namun, untuk memastikan bahwa relokasi ini layak secara ekonomi dan tidak merugikan pihak terkait, diperlukan kajian yang mendalam tentang potensi keuntungan dan dampak relokasi tersebut.

2. KAJIAN TEORITIS

1. Studi Kelayakan Proyek

Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek (SKEP) merupakan suatu kegiatan yang disusun secara sistematis untuk mendapatkan kemanfaatan (benefit) dari suatu usaha dengan memperhatikan nilai uang di waktu mendatang, dengan memperhatikan beberapa aspek yang relevan, penggunaan investasi dan kriteria investasi untuk dapat menghitung, mengevaluasi dan menyusun kelayakan investasi yang akan atau telah dilakukan (Ekowati dkk., 2016).

2. Relokasi Pasar

Landasan teori relokasi pasar merujuk pada dasar konseptual yang menjelaskan alasan dan mekanisme di balik pemindahan lokasi pasar dari satu tempat ke tempat lain. Relokasi pasar sering kali bertujuan untuk meningkatkan kualitas layanan, memperbaiki infrastruktur, meningkatkan aksesibilitas, dan menciptakan lingkungan yang lebih nyaman bagi pedagang dan pengunjung. Relokasi pasar dipengaruhi oleh beberapa faktor, termasuk kebutuhan untuk meningkatkan daya saing pasar tradisional di tengah persaingan dengan pasar modern, serta pertimbangan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Relokasi pasar dapat berdampak positif terhadap ekonomi lokal dengan menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan aktivitas perdagangan (Suryani dan Hidayah, N, 2020).

3. Kualitas Layanan di Pasar Tradisional

Kualitas layanan pasar dapat dilihat dari berbagai aspek, termasuk kebersihan, keamanan, aksesibilitas, dan fasilitas yang disediakan. Menurut Zeithaml et al. (2018), kualitas layanan berkaitan erat dengan persepsi pelanggan terhadap performa layanan yang diberikan. Dalam relokasi Pasar Kerabut, kualitas layanan yang diupayakan meningkat akan mencakup

fasilitas fisik yang lebih baik, akses transportasi yang mudah, serta suasana pasar yang lebih nyaman dan tertata. Hal ini didukung oleh temuan bahwa infrastruktur yang baik di pasar dapat meningkatkan daya tarik konsumen (Anwar, 2020).

4. Pengelolaan Pasar Tradisional

Pengelolaan pasar tradisional yang baik membutuhkan perencanaan yang matang, terutama dalam proses relokasi. Menurut Fitriani dan Dewi (2021), pasar yang dikelola dengan baik harus memperhatikan aspek tata ruang, sanitasi, keamanan, dan kenyamanan pengunjung. Relokasi Pasar Kerabut ke lokasi baru yang lebih strategis, serta dilengkapi dengan fasilitas modern, diyakini akan meningkatkan daya saing pasar tradisional di tengah persaingan dengan pasar modern atau ritel besar.

5. Teori Lokasi dan Infrastruktur

Lokasi pasar menjadi salah satu faktor kunci keberhasilan relokasi. Menurut Krugman (2015), lokasi strategis yang mudah diakses oleh masyarakat luas akan memberikan kontribusi yang besar terhadap kesuksesan pasar. Relokasi Pasar Kerabut yang berada di lokasi penghubung penting di Kota Pangkal Pinang dapat mendukung pertumbuhan ekonomi kawasan sekitarnya. Studi dari Sugiyanto (2022) juga menunjukkan bahwa pembangunan infrastruktur yang mendukung aksesibilitas pasar tradisional sangat mempengaruhi jumlah pengunjung dan transaksi ekonomi di pasar tersebut.

6. Dampak Ekonomi Relokasi Pasar

Dampak ekonomi dari relokasi pasar sangat signifikan, terutama dalam menciptakan lapangan kerja, mendorong aktivitas ekonomi lokal, dan meningkatkan pendapatan daerah. Riset oleh Dewi (2019) menyebutkan bahwa pasar yang dikelola secara baik dan modern pasca relokasi dapat menarik lebih banyak pengunjung dan memberikan kontribusi pada peningkatan pendapatan pedagang. Hal ini juga diperkuat oleh penelitian terbaru dari Ningsih (2023), yang menunjukkan bahwa relokasi pasar dengan perencanaan matang dapat meningkatkan kesejahteraan pedagang dan memperbaiki lingkungan ekonomi lokal.

Dengan demikian, studi kelayakan proyek dalam relokasi Pasar Kerabut tidak hanya penting untuk mengidentifikasi apakah proyek tersebut layak dilakukan dari berbagai aspek, tetapi juga untuk memastikan bahwa relokasi ini dapat meningkatkan kualitas layanan pasar dan berdampak positif bagi perekonomian setempat.

3. METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif, yaitu pendekatan yang bertujuan untuk menggambarkan subjek atau objek penelitian melalui analisis data numerik. Metode ini merupakan salah satu pendekatan yang umum digunakan dalam penelitian, dimana data dikumpulkan, diolah, dan dianalisis secara statistik untuk menggambarkan karakteristik suatu fenomena. Fokus metode ini adalah pada pengukuran variabel secara terpisah, tanpa membandingkannya antar variabel. Dengan demikian, penelitian ini sangat sesuai untuk memahami bagaimana suatu variabel muncul dalam populasi tertentu, tanpa menyelidiki hubungan sebab-akibat antar variabel tersebut (Sugiyono, 2022). Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yang diperoleh dari berbagai sumber seperti dokumen, jurnal ilmiah, penelitian terdahulu, situs web, dan laporan berita.

B. Metode Pengumpulan Data

1. Studi Pustaka.

Menurut Nasir dalam (Fajri, 2022) studi pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan meninjau buku, pencarian sastra, catatan, dan laporan yang terkait dengan penelitian. Proses studi literatur ini juga digunakan untuk mengumpulkan data. Kemudian penulis memasukkan data dalam penelitian ilmiah. Penggunaan data dalam penelitian ilmiah ini juga mendukung sumber data yang valid.

2. Studi Dokumen.

Studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang (Nilamsari, 2014). Metode dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian sosial. Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi dapat memanfaatkan 2 macam dokumen, yaitu dokumen pribadi dan dokumen resmi. Dokumen pribadi adalah catatan atau karangan seseorang secara tertulis tentang tindakan, pengalaman, dan kepercayaannya, seperti buku harian, surat pribadi, otobiografi, atau kesan seseorang terhadap suatu peristiwa/pengalaman tertentu. Dokumen resmi terbagi menjadi 2, yaitu dokumen internal dan dokumen eksternal.

C. Pengolahan Data

Pengolahan data dalam proposal proyek ini merupakan tahap yang penting. Setelah data terkumpul, kemudian disusun dan dihitung menggunakan perhitungan Net Present Value, Internal Rate Of Return, Benefit Cost Ratio, dan Payback Period dari proyek yang dilakukan. Kemudian, dianalisis dan dijabarkan dalam bentuk tulisan dan paparan. Untuk menentukan kelayakan dan keuntungan dari proyek yang akan dibangun.

D. Metode Analisis Finansial

Metode analisis finansial merupakan metode yang digunakan untuk mendukung proses pembangunan jalan lingkar agar berjalan lebih terarah dan sistematis. Untuk mengevaluasi kelayakan proyek secara umum, dapat dilakukan perhitungan analisis finansial dengan mengacu pada parameter seperti NPV, BCR, IRR, dan PP. Dalam perhitungan kelayakan finansial, kami menggunakan suku bunga yang kami perkirakan sebesar 10% dan 15%.

Jenis-jenis metode analisis finansial:

1. Net Present Value (NPV)

Net Present Value atau disingkat (NPV) adalah perbedaan antara nilai saat ini dari arus kas masuk dengan nilai saat ini dari arus kas keluar pada masa waktu tertentu. Sebuah proyek dikatakan layak apabila $NPV > 1$. NPV memiliki kelebihan yang salah satunya adalah nilai uang yang dipengaruhi oleh faktor waktu dapat diperhitungkan sehingga perhitungan ini lebih nyata terhadap perubahan harga, selain itu metode NPV dapat dimanfaatkan untuk menghitung arus kas selama usia ekonomis investasi, dan juga dapat menghitung apakah ada nilai sisa investasi atau tidak (Ridwan, A. F., Romli, Z., & Soeroto, W. M. (2022)

Rumus : $NPV = C_{Ft} / (1 + i)^t - \text{investasi awal}$

Keterangan:

C_{Ft} = Arus kas bersih pada tahun t

i = Tingkat diskonto (discount rate) atau tingkat pengembalian yang diharapkan

t = jumlah masa waktu

2. Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan metode yang digunakan dalam analisis keuangan untuk memproyeksikan potensi keuntungan dari investasi. Informasi yang dihasilkan pada metode IRR ini, berkaitan dengan tingkat kemampuan cashflow dalam mengembalikan modal investasi yang dijelaskan dalam bentuk persen (%) periode waktu dan seberapa besar pula kewajiban yang harus dipenuhi (Abuk, G. M., & Rumbino, Y. (2020).

Rumus: $IRR = ik + (NPV\ ik / (NPV\ ik + NPV:ib)) \times (ib-ik)$

Keterangan:

ik = Tingkat diskonto kecil (Menghasilkan NPV Positif)

ib = Tingkat diskonto besar (Menghasilkan NPV Negatif)

NPV ik = Net present value bunga kecil

NPV ib = Net present value bunga besar

3. *Benefit cost ratio* (BCR)

Benefit cost ratio (BCR) adalah analisis ini melibatkan perbandingan antara biaya dan manfaat. Semakin tinggi rasio biaya terhadap manfaat, semakin menguntungkan proyek tersebut.

Rumus: $B/C\ ratio = \frac{\text{Jumlah Pendapatan}}{\text{Total Biaya Produksi}}$

Kriteria ini memberikan pedoman bahwa proyek akan dipilih bila Net B/C ratio >1. Sebaliknya suatu proyek tidak akan dipilih bila hasil Net B/C ratio < 1 (Ruminta, D. (2020).

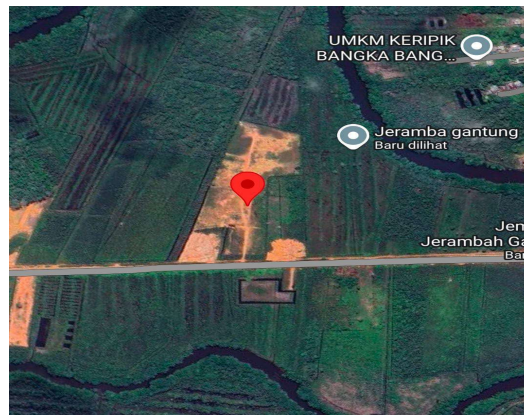
4. *Payback period* (PP)

Payback period (PP) adalah periode pengembalian modal, di mana perusahaan harus mampu mengembalikan nilai investasi kepada investor. Analisis payback period diperlukan untuk mengetahui berapa lama usaha yang dikerjakan dapat mengembalikan investasi. Semakin cepat dalam pengembalian biaya investasi sebuah proyek, maka semakin baik usaha tersebut karena semakin lancar perputaran modal (Lumentut, H. B., & Hartati, S. (2015).

Rumus : $PP = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Proceeds}}$

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Topografi Wilayah Studi



Gambar.1 Topografi Wilayah Pembangunan

Sumber : Google Maps

Daerah Jerambah Gantung, Pangkalpinang, merupakan salah satu daerah yang sedang mengalami perkembangan signifikan. Dulunya, daerah ini cukup sepi dari aktivitas ekonomi, namun seiring dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan infrastruktur, daerah ini semakin berkembang. Oleh karena itu, pembangunan pasar tradisional di Jerambah Gantung merupakan langkah yang tepat untuk mendukung aktivitas ekonomi lokal.

Daerah Jerambah Gantung dipilih karena memiliki lokasi yang strategis untuk pembangunan infrastruktur ekonomi, terutama pasar tradisional. Jerambah Gantung merupakan penghubung antara Desa Balunujuk dan Kota Pangkalpinang, sehingga keberadaan pasar di wilayah ini dapat memfasilitasi kebutuhan masyarakat sekitar akan akses mudah terhadap barang-barang kebutuhan pokok. Dengan dibangunnya pasar tradisional, UMKM di sekitar Pangkal Pinang dapat berkembang lebih pesat, mengingat banyaknya penduduk yang mulai menetap di daerah ini. Pasar ini diyakini akan memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi di Kota Pangkal Pinang dengan menyediakan lapangan kerja baru, mendukung perdagangan lokal, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

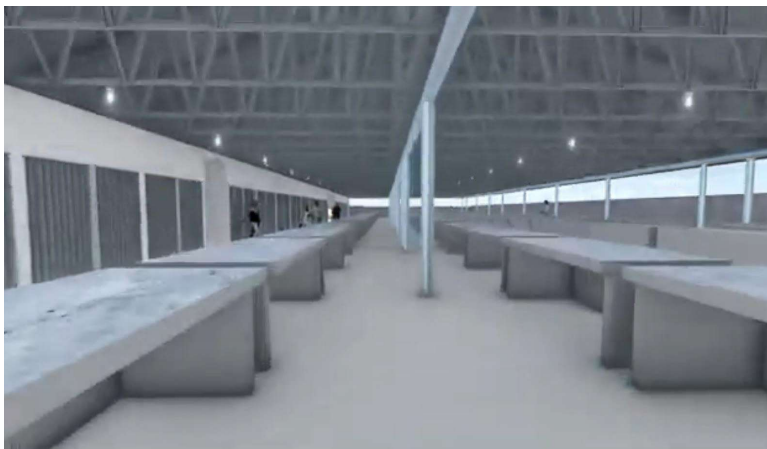
Proyek pembangunan pasar tradisional ini akan dilaksanakan di lahan seluas 1.020 m² di daerah Jerambah Gantung, Pangkalpinang. Pasar ini akan menampung 10 ruko, 4 kios kue, lauk pauk, dan makanan jadi, 8 kios sayuran, 8 kios buah-buahan, 4 kios ayam, 4 kios daging,

4 kios tempe, tahu, mie, kerupuk dan bakso, 4 kios kelapa, 4 kios ikan kering dan basah, sumur bor, septic tank, kamar mandi, mushola, dan tempat parkir.

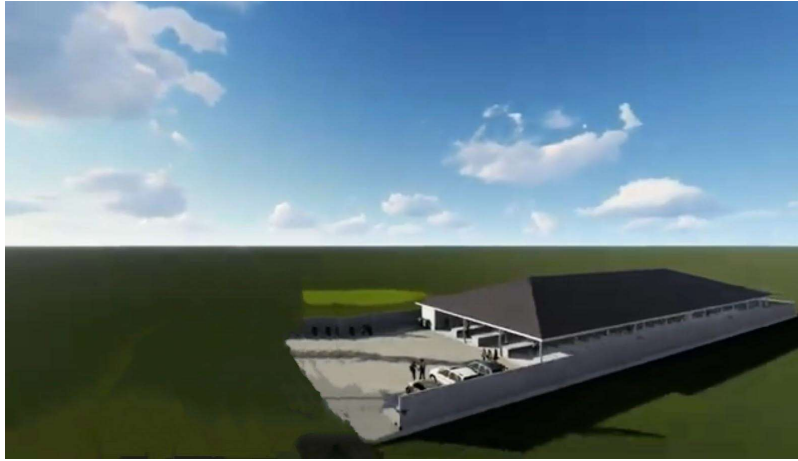
B. Desain Proyek



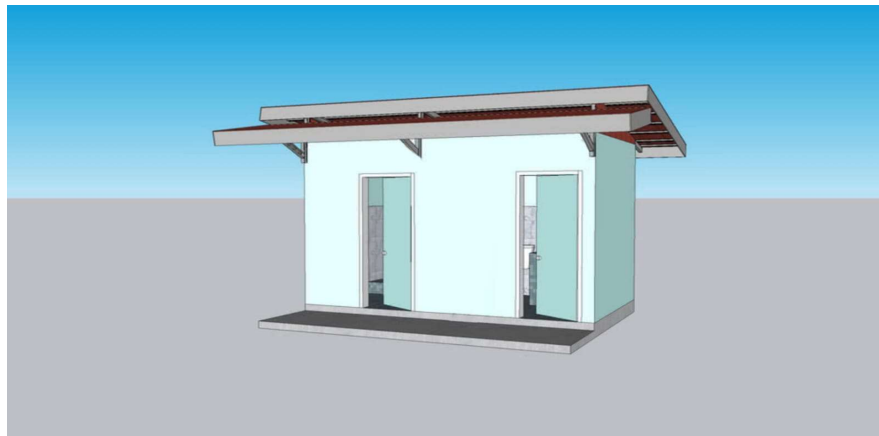
Gambar 2. Bangunan Pasar & Parkiran Tampak Depan
Sumber : Youtube.com



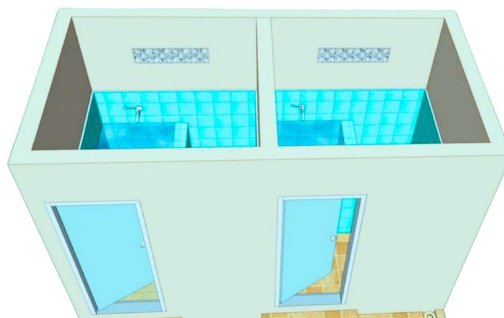
Gambar 3. Bangunan Pasar Tampak Dalam
Sumber : Youtube.com



Gambar 4. Bangunan Pasar Tampak Depan & Samping
Sumber : Youtube.com



Gambar 5. Kamar Mandi Tampak Depan
Sumber : Warehouse.com



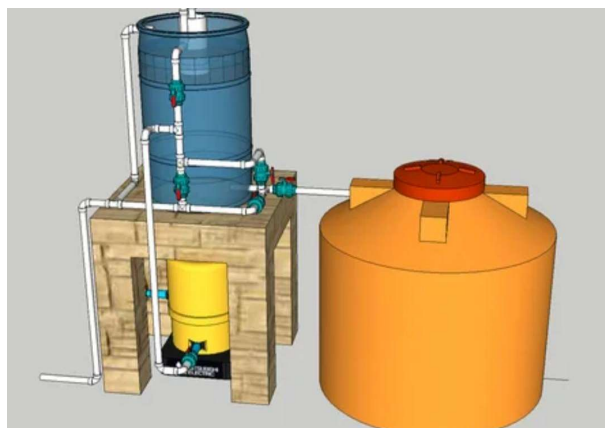
Gambar 6. Kamar Mandi Tampak Atas
Sumber : Warehouse.com



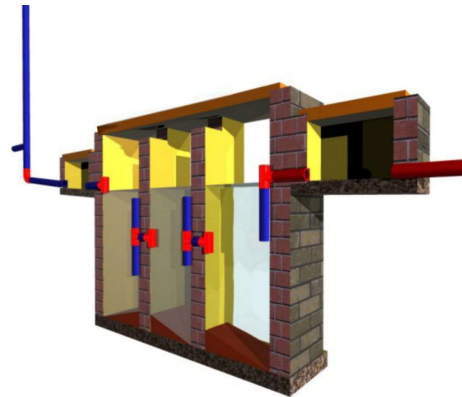
Gambar 7. Bangunan Mushola
Sumber : Sketchfab.com



Gambar 8. Tempat Sampah
Sumber : Sketchfab.com

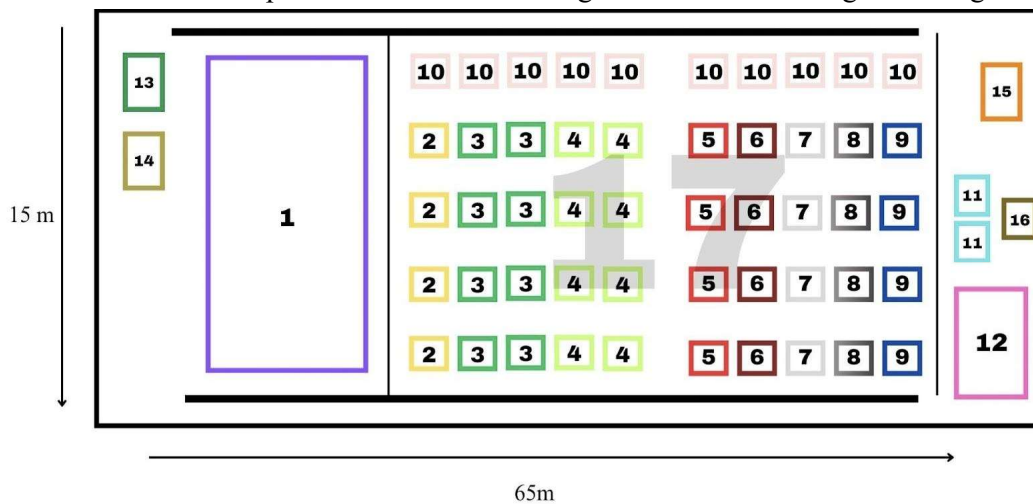


Gambar 9. Sumur Bor
Sumber : 3dwarehouse.sketchup.com



Gambar 10. Septic Tank
Sumber : 3DExport

Berikut ini merupakan denah susunan Bangunan Pasar Kota Pangkal Pinang :



Gambar 10. Denah Bangunan Pasar
Sumber : data diolah, 2024

Keterangan :

1. Tempat parkir (15m x 10m)
2. Kios Kue, lauk pauk, dan makanan jadi (1m x ½ m x 70cm)
3. Kios Sayur-Sayuran (1m x ½ m x 70cm)
4. Kios Buah-buahan (1m x ½ m x 70cm)
5. Kios Ayam (1m x ½ m x 70cm)
6. Kios Daging(1m x ½ m x 70cm)
7. Kios kios tempe, tahu, mie, kerupuk dan bakso (1m x ½ m x 70cm)
8. Kios kelapa (1m x ½ m x 70cm)
9. Kios Ikan kering dan Basah (1m x ½ m x 70cm)

10. Ruko (3m×3m x 3m)
11. Kamar Mandi (4m x 2m x 2,5m)
12. Mushola (6m x 6m x 3m)
13. Lahan Tempat Sampah Organik 160cm x 125cm (1m x 2m)
14. Lahan Tempat Sampah Anorganik 160cm x 125cm (1m x 2m)
15. Lahan Sumur Bor (2m x 1m)
16. Septic Tank (2m x 1m)
17. Bangunan Pasar (12m x 34m x 5m)

Berikut merupakan rincian biaya dalam Pembangunan Relokasi Pasar Kerabut

Tabel 1. Rincian Biaya Pembangunan Pasar

No.	Uraian Pekerjaan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
I		PEKERJAAN PERSIAPAN			
1.	Biaya Rapat Antara Mandor dan Pekerja (desain dan pengukuran lahan)	2	Pert	1.000.000	2.000.000
2.	Pembelian Lahan	1.020	m ²	185.000	188.700.000
3.	Bouwplank	442	m	10.000	4.420.000
4.	Perizinan Proyek (IMB dan SITU)	1	unit	3.000.000	3.000.000
5.	Plang Proyek	1	unit	300.000	300.000
6.	Tandon Air 1.200 Liter	1	unit	2.000.000	2.000.000
7.	Tandon Air 520	1	unit	1.000.000	1.000.000
8.	Selang Air 25mm (3m)	4	m	20.000	80.000
9.	Pembelian Air	50	m ³	15.000	750.000
Jumlah I					202.250.000
II		SEWA ALAT KERJA			
1.	Beton Molen	2	unit	18.000.000 /5 bulan	36.000.000

2.	Scaffolding	10	unit	2.000.000 /5 bulan	20.000.000
3.	Vibrator Beton	2	unit	6.000.000 /5 bulan	12.000.000
4.	Generator Set	2	unit	5.000.000 /5 bulan	10.000.000
5.	Jack Hammer	3	unit	5.500.000 /5bulan	16.500.000
6.	Mesin Pemotong Besi	3	unit	2.500.000 /5 bulan	7.500.000
7.	Eskavator PC-75	1	unit	350.000/ja m	39.200.000
8.	Dump Truck	1	unit	250.000/ja m	28.000.000
Jumlah II					169.200.000
III ALAT KERJA					
1.	Gerobak Dorong	4	unit	450.000	1.800.000
2.	Ember	10	buah	15.000	150.000
3.	Cangkul	5	unit	85.000	425.000
5.	Sekop	3	unit	70.000	210.000
6.	Sendok Semen	5	unit	25.000	125.000
7.	Benang	20	gulung	5000	100.000
8.	Waterpass	5	unit	60.000	300.000
9.	Meteran	3	unit	30.000	90.000
10.	Palu Karet	4	unit	38.000	152.000
11.	Palu Martil	2	unit	28.000	56.000
12.	Tang Rivet	3	unit	43.000	129.000

13.	Tile Cutter (pemotong Keramik)	3	unit	53.000	159.000
14.	Grouting Tool	5	unit	19.000	95.000
15.	Gerinda	2	unit	185.000	370.000
16.	Mesin bor listrik	1	unit	150.000	150.000
17.	Obeng Listrik Set	2	unit	50.000	100.000
18.	Multimeter	2	unit	86.000	172.000
19.	Test pen	2	unit	36.000	72.000
20.	Crimping Tool	2	unit	71.000	142.000
21.	Terminal Blok	10	unit	15.000	150.000
22.	Paket Alat Kuas Cat	4	unit	62.000	248.000
23.	Ayakan Pasir	3	unit	65.000	195.000
24.	Mesin Las	1	unit	1.000.000	1.000.000
Jumlah III					6.390.000

IV PEKERJAAN PASANG PONDASI DAN SLOOF BAWAH

1.	Batu Gunung	30	m ³	175.000	5.250.000
2.	Batu Kerikil	35	m ³	200.000	7.000.000
3.	Pasir Bangunan	25	m ³	165.000	4.125.000
4.	Semen Tiga Roda	115	sak	80.000	9.200.000
5.	Besi 6 FL SNI	160	batang	34.000	5.440.000
6.	Tali Kawat	15	kg	20.000	300.000
7.	Papan Cor	35	buah	25.000	875.000
8.	Paku 7/5	7	kg	15.000	105.000
Jumlah IV					32.295.000

V PEKERJAAN PASANG BATA, PLESTER ACI, MEJA DAN PAGAR

1.	Bata Ringan	4.250	buah	3.000	12.750.000
2.	Pasir Bangunan	38	m ³	165.000	6.270.000
3.	Semen Tiga Roda	150	sak	80.000	12.000.000
Jumlah V					31.020.000

VI PEKERJAAN ATAP

1.	Rangka Atap Baja Ringan	1.240	m	150.000	186.000.000
2.	Genteng Metal Dark Grey 77 x 80 cm	952	lembar	35.000	33.320.000
3.	Nok Genteng Metal 80 cm	70	keping	25.000.	1.750.000
4.	Nok samping genteng metal pasir Putih uk.15cm x 15cm panjang 90cm	103	keping	40.000	7.210.000
5.	Sekrup Genteng Metal	50	bungkus (50 buah)	15.000	750.000
6.	Tiang Penyangga 1.2 inch x 3 m	30	buah	150.000	4.500.000
Jumlah VI					233.530.000

VII PEKERJAAN PASANG KERAMIK RUKO DAN MEJA

1.	Keramik 40x40cm	45	dus	48.000	2.160.000
2.	Pasir Bangunan	10	m ³	168.000	1.168.000
3.	Semen Tiga Roda	20	sak	80.000	1.600.000
4.	Oker Keramik	24	bungkus	8.000	200.000
Jumlah VII					5.128.000

VIII PEKERJAAN KEAMANAN DAN VENTILASI

1.	Rolling Door Aluminium	10	unit	700.000	7.000.000
2.	Jalusi Manumata Aluminium (40m x 40m)	20	unit	280.000	5.600.000
Jumlah VIII					12.600.000
IX PEKERJAAN PENGECATAN					
1.	Cat Tembok	20	kaleng	135.000	2.700.000
2.	Thinner/Minyak Cat	10	liter	14.000	140.000
Jumlah IX					2.840.000
X PEKERJAAN PASANG LISTRIK					
1.	Pasang Listrik Baru PLN	5.500	VA	5.500.000	5.500.000
2.	Kabel NYM 2 x 1.5 mm ²	400	m	7.000	2.800.000
3.	Kabel NYP 3 x 2.5 mm ²	220	m	12.000	2.640.000
4.	MBC 2P 25A	1	unit	130.000	130.000
5.	MBC Box 4 line	1	unit	60.000	60.000
6.	Pipa PVC Conduit 5/8	240	unit	10.000	2.400.000
7.	Downlight + Lampu LED 11 Watt	30	buah	150.000	4.500.000
8.	Stop Kontak Tunggal	40	buah	14.000	560.000
9.	Saklar Ganda	15	buah	12.000	180.000
10.	Penangkal Petir (1 Tombak Atas 3/4" Panjang 30 cm, Central Grounding Petir, 1 Isolator /Sok 3/4" (Bahan Teflon), 1 Pipa Support 3/4"	1	Set	2.500.000	2.500.000

Panjang 60 cm, 25
Meter Kabel
Konduktor (BC 16)
,2 Buah Klem Cincin
Grounding 5/8, dan 1
As Grounding 5/8
inch x 1,5 Meter)

Jumlah X			21.270.000		
XI PEKERJAAN SANITASI					
1.	Tempat Sampah Organik (160 cm x 125cm)	1	unit	4.000.000	4.000.000
2.	Tempat Sampah Anorganik (160 cm x 125cm)	1	unit	4.000.000	4.000.000
3.	Septic Tank (Resapan untuk pembuangan limbah)				
	Bata Merah	400	buah	3.000	1.200.000
	Semen	10	sak	80.000	800.000
	Pasir Bangunan	5	m ³	165.000	825.000
	batu kerikil	2	m ³	200.000	400.000
	Pipa T	6	buah	10.000	60.000
	Pipa PVC 4 mm	4	m	20.000	80.000
	Pipa GIP Ø 20 mm 3/4" Med. A	2	m	29.000	58.000
Jumlah XI			11.423.000		
XII PEKERJAAN SUMUR BOR					
1.	Mesin Pompa Air Listrik (Jet Pump) + Rangka Besi Pengaman	2	unit	3.300.000	6.600.000

2.	Instalasi Pemipaan Air Bersih + Bahan + Aksesoris (Terpasang)				
	Pipa PVC 20 mm - 3/4" (PVC "AW")	5	m	27.000	135.000
	Pipa GIP Ø 20 mm 3/4" Med. A	5	m	29.000	145.000
	Elbow 3/4"	10	buah	25.000	250.000
	Tee sock 3/4"	5	buah	20.000	100.000
	Sock Lurus 3/4"	20	buah	20.000	400.000
	Sock Silang 3/4"	2	buah	25.000	50.000
	Valve Stop (on-off)	7	buah	15.000	105.000
3.	Alat Bor Sumur Air	1	buah	2.352.000	2.352.000
4.	Drum Air (150 liter)	1	buah	280.000	280.000
5.	Drum Kaleng	1	buah	150.000	150.000
6.	Bata Ringan	40	buah	3.000	120.000
7.	Pasir	2	m ³	168.000	336.000
8.	Semen	2	sak	80.000	160.000
Jumlah XII					11.183.000
XIII ALAT-ALAT KESELAMATAN PEKERJA					
1.	Helm Proyek	18	buah	35.000	630.000
2.	Rompi Keselamatan	18	buah	150.000	2.700.000
3.	Sarung Tangan Kerja	18	pasang	20.000	360.000
4.	Kacamata Pelindung	18	Pasang	50.000	900.000
5.	Masker Pekerja	18	buah	35.000	630.000

6.	Sepatu Boots	18	Pasang	41.000	738.000
Jumlah XIII					5.958.000
<hr/>					
XIV		UPAH TENAGA KERJA			
<hr/>					
1.	Pekerja Pembangunan	10	orang	200.000 /hari	300.000.000 /selama 150 hari
2.	Pekerja Instalasi	3	orang	150.000 /hari	6.300.000 /selama 14 hari
3.	Pekerja Sanitasi	3	orang	180.000 /hari	16.200.000 /selama 30 hari
4.	Mandor	2	orang	250.000 /hari	75.000.000 /selama 150 hari
<hr/>					
PENGELUARAN TAMBAHAN					
<hr/>					
1.	Nasi Kotak Pekerja + Minum	18	orang	20.000	46.800.00
Jumlah XIV					123.840.000
Total					868.927.000

Berikut rincian biaya untuk pembangunan Kamar Mandi dengan ukuran 4m x 2m adalah:

Tabel 2. Rincian Biaya Pembangunan Kamar Mandi

No.	Uraian Pekerjaan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
<hr/>					
I		PEKERJAAN PERSIAPAN			
<hr/>					
1.	Bouwplank	8	m	10.000	80.000
Jumlah I					80.000
<hr/>					
II		PEKERJAAN PASANG PONDASI DAN SLOOF BAWAH			
<hr/>					
1.	Batu Gunung	6	m ³	175.000	1.050.000
2.	Batu Kerikil	5	m ³	200.000	1.000.000
3.	Pasir Bangunan	7.2	m ³	165.000	1.188.000
<hr/>					

4.	Semen Tiga Roda	30	sak	80.000	6.400.000
5.	Besi 6 FL SNI	20	batang	34.000	680.000
6.	Tali Kawat	5	kg	20.000	100.000
7.	Papan Cor	6	buah	25.000	150.000
8.	Paku 7/5	0,5	kg	15.000	7.500
Jumlah II					1.050.000

III PEKERJAAN PASANG BATA DAN KERAMIK

1.	Bata ringan	600	buah	3.000	1.188.000
2.	Semen tiga roda	30	sak	80.000	6.400.000
3.	Pasir bangunan	5	m ³	165.000	680.000
4.	Ventilasi lubang Angin 20cm x 20	8	buah	25.000	100.000
5.	Keramik lantai 25x25 cm (Isi 25)	23	dus	70.000	150.000
6.	Keramik dinding 25cm x 25cm (1,5 m tinggi)	23	dus	70.000	7.500
Jumlah III					8.525.500

IV PEKERJAAN ATAP

1.	Rangka atap baja ringan	24	m ²	150.000	3.600.000
2.	Atap Zinkalum Spandex 0,35 mm	24	lembar	130.000	3.120.000
3.	Nok Zinkalum	12	m	117.000	1.404.000
4.	Lisplang Kalsiboard	5	buah	50.000	250.000
5.	Sekrup Genteng Metal	2	bungkus (50 buah)	15.000	30.000
Jumlah IV					8.404.000

V PEKERJAAN BAK AIR

1.	Bata	84	buah	3.000	252.000
2.	Semen Tiga Roda	2	sak	80.000	160.000
3.	Pasir Bangunan	1	m ³	165.000	165.000
4.	Keramik 25 x 25 cm (Isi 25)	4	dus	70.000	480.000
5.	Pipa Kran Air ½ inch 1 m	7	buah	10.000	70.000
6.	Elbow Pipa 1 inch	6	buah	12.000	72.000
7.	Kran Plastik	2	buah	40.000	1.140.000
Jumlah V					2.339.000
VI PEKERJAAN PLUMBING					
1.	Instalasi pipa air PVC 3/ 4	10	m	25.000	250.000
2.	Elbow Pipa 4 inch	6	buah	26.000	156.000
3.	Floor drain	2	unit	50.000	100.000
Jumlah VI					506.000
VII PEKERJAAN PASANG LISTRIK					
1.	Kabel NYM 2 x 1.5 mm ²	10	m	7.000	70.000
2.	Pipa PVC Conduit 5/8	22	unit	10.000	220.000
3.	Downlight + Lampu LED 11 Watt	4	buah	150.000	600.000
4.	MBC Box 4 line	1	unit	60.000	60.000
5.	Memasang Saklar Ganda On-Off	2	unit	20.000	40.000
Jumlah VII					990.000

VIII PEKERJAAN PASANG PINTU DAN PERLENGKAPAN KAMAR MANDI

1.	Pintu plastik	2	buah	400.000	800.000
2.	Kloset Jongkok	2	buah	250.000	870.000
Jumlah VIII					3.560.000
IX PEKERJAAN CAT DAN FINISHING					
1.	Cat Tembok	4	kaleng	135.000	540.000
2.	Thinner/Minyak Cat	2	liter	14.000	28.000
Jumlah IX					568.000
Total					25.422.500

Berikut rincian biaya untuk pembangunan mushola dengan ukuran 6m x 6m adalah:

Tabel 3. Rincian Biaya Pembangunan Mushola

No.	Uraian Pekerjaan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
I PEKERJAAN PERSIAPAN					
1.	Bouwplank	36	m	10.000	360.000
Jumlah I					360.000
II PEKERJAAN PASANG PONDASI DAN STRUKTUR					
1.	Batu Gunung	8	m ³	175.000	1.400.000
2.	Batu Kerikil	9	m ³	200.000	1.800.000
3.	Pasir Bangunan	11	m ³	165.000	1.815.000
4.	Semen Tiga Roda	50	sak	80.000	4.000.000
5.	Besi 6 FL SNI	30	batang	34.000	1.020.000

6.	Tali Kawat	8	kg	20.000	160.000
7.	Papan Cor 3 m	11	buah	25.000	275.000
8.	Paku 7/5	6	kg	15.000	90.000
Jumlah II					10.560.000
III PEKERJAAN BATA DAN PLESTERAN					
1.	Bata ringan	800	buah	3.000	2.400.000
2.	Semen tiga roda	20	sak	80.000	1.600.000
3.	Pasir bangunan	10	m ³	165.000	1.650.000
4.	Roster	8	m ²	440.000	3.520.000
5.	Glass Block 20cm x 20cm	188	buah	35.000	6.580.000
Jumlah III					15.750.000.
IV PEKERJAAN LANTAI, DINDING, PLAFON DAN ATAP					
1.	Keramik lantai Putih 60x60 cm	25	dus (4 buah)	140.000	3.500.000
2.	Lisplang 3x30 GRC	32	m	33.000	1.056.000
3.	Rangka Atap	79	m ²	53.000	4.187.000
4.	Gording Meranti 6/12	48	m	63.000	3.024.000
5.	Genteng Metal Dark Grey 77 x 80 cm	100	lembar	35.000	3.500.000
6.	Nok Genteng Metal 80 cm	30	keping	25.000	750.000
7.	Sekrup Genteng Metal	6	bungkus (50 buah)	15.000	90.000
8.	Semen Tiga Roda	100	sak	80.000	8.000.000
9.	Pasir Bangunan	50	m ³	165.000	8.250.000

10.	Kubah Mushola	1	buah	3.000.000	3.000.000
Jumlah IV					35.327.000
<hr/>					
V		PEKERJAAN CAT DAN FINISHING			
<hr/>					
1.	Cat Tembok	5	kaleng	135.000	675.000
2.	Thinner/Minyak Cat	2	liter	14.000	28.000
Jumlah V					703.000
<hr/>					
VI		PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA			
<hr/>					
1.	Pintu Mushola	2	unit	3.000.000	6.000.000
2.	Jendela	3	unit	2.000.000	6.000.000
3.	Perlengkapan Pintu (Engsel Pintu, Kunci Pintu, Gagang Pintu, Stopper Pintu)	2	set	300.000	600.000
4.	Perlengkapan Jendela (engsel jendela, kunci jendela, pegangan jendela, stopper atau pengunci jendela)	3	set	100.000	300.000
5.	Teralis	4	m ²	350.000	1.400.000
Jumlah VI					14.300.000
<hr/>					
VII		PEKERJAAN PASANG LISTRIK			
<hr/>					
1.	Kabel NYM 2 x 1.5 mm ²	30	m	7.000	210.000
2.	Downlight + Lampu LED 11 Watt	4	buah	150.000	600.000
3.	MBC Box 4 line	1	unit	60.000	60.000
4.	Pipa PVC Conduit 5/8	22	unit	10.000	220.000
<hr/>					

5.	Stop Kontak	2	unit	14.000	28.000
6.	Memasang Saklar Ganda	2	unit	12.000	28.000
Jumlah VII					1.138.000
VIII PEKERJAAN TEMPAT WUDHU					
1.	Instalasi Kran Wudhu	4	buah	40.000	160.000
2.	Pipa Kran Air ½ inch 1 m	7	buah	10.000	70.000
3.	Elbow Pipa 1 inch	6	buah	12.000	72.000
3.	Keramik 25 x 25 cm (lantai)	8	dus (25 buah keramik)	70.000	560.000
4.	Ubin Keramik 25 x 25 cm (dinding)	9	dus (25 buah keramik)	70.000	630.000
5.	Floor Drain	4	buah	35.000	140.000
6.	Semen Tiga Roda	4	sak	80.000	320.000
7.	Pasir Bangunan	8	m ²	165.000	1.320.000
Jumlah VIII					3.930.000
Total					82.068.000

Berikut rincian biaya untuk pembangunan tempat parkir dengan ukuran 15m x 10m adalah :

Tabel 4. Rincian Biaya Pembangunan Tempat Parkir

No.	Nama Barang	Kebutuhan	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
1.	Pasir Bangunan	15	m ³	165.000	2.475.000
2.	Semen Tiga Roda	150	sak	80.000	12.000.000

Total**14.475.000**

Berdasarkan perhitungan rincian biaya diatas, maka jumlah total keseluruhan biaya Pembangunan relokasi pasar kerabut di Kota Pangkal Pinang adalah 990.892.500.

TIMELINE Pengerjaan PROYEK

Berikut adalah tabel timeline pengerjaan proyek pasar dengan estimasi waktu 5 bulan:

Tabel 5. Timeline Pengerjaan Proyek

Minggu ke-	Tahap Pekerjaan
Bulan 1	
1	Persiapan Proyek : pembelian lahan, pengurusan perizinan proyek (IMB dan SITU), rapat antara mandor dan pekerja, pemasangan plang proyek, mempersiapkan alat kerja dan alat keselamatan pekerja serta pembelian air PDAM untuk kebutuhan proyek.
2	Leveling tanah, pemasangan bowplank dan penandaan area serta penggalian pondasi untuk bangunan utama pasar.
3	Pemasangan pondasi dan pengecoran dasar bangunan utama pasar.
4	Pembangunan struktur utama bangunan pasar, yaitu kolom dasar dan pemasangan bata untuk dinding pembangunan pasar termasuk ruko dalam pasar.
Bulan 2	
5	Pemasangan atap bangunan utama pasar dan penangkal petir.
6	Penyelesaian struktur ruko, termasuk pemasangan rolling door.
7	Pembangunan kios-kios (kue, lauk pauk, sayuran, buah, ayam, daging, dll.) mencakup pemasangan rangka, dinding, dan keramik.
8	Penggalian dan pembangunan sumur bor.
Bulan 3	
9	Pembangunan instalasi septic tank.
10	Pembangunan kamar mandi, dimulai dari pondasi dan struktur dasar.
11	Pemasangan dinding dan atap kamar mandi
12	Pemasangan keramik, instalasi pipa, dan fasilitas tambahan di kamar mandi.

Bulan 4	
13	Pembangunan pondasi dan struktur mushola
14	Pemasangan bata pada mushola, termasuk struktur tempat wudhu.
15	Penyelesaian atap mushola, kubah mushola, dan pemasangan keramik.
16	Pemasangan pintu, jendela, dan finishing interior.
Bulan 5	
17	Pemasangan instalasi saluran air dan drainase untuk seluruh area
18	Pekerjaan finishing: pengecatan bangunan utama, pasar, kamar mandi, mushola.
19	Instalasi listrik dan penerangan di seluruh area, yaitu bangunan pasar, kamar mandi, dan mushola.
20	Pembuatan lahan parkir, pemasangan marka, pembelian dan penempatan tempat sampah organik dan anorganik di area yang telah disiapkan. diikuti dengan pembersihan untuk serah terima.

ANALISIS FINANSIAL

Setelah dilakukan penyusunan rencana cash flow selanjutnya dilakukan uji kelayakan finansial menggunakan parameter NPV, IRR, BCR, PP dengan menggunakan suku bunga 10% dan 15%. Serta Asumsi Rate Of Return sebesar 20%.

1. Net Present Value

Tabel 6. NPV Dengan Suku Bunga 10%

Suku Bunga 10%	Proyek Pembangunan Pasar Kerabut	Present Value
Tahun 0	990.892.500	990.892.500
Tahun 1	400.000.000	363.636.364
Tahun 2	400.000.000	330.578.512

Tahun 3	400.000.000	300.300.300
Tahun 4	400.000.000	273.202.247
Tahun 5	400.000.000	248.366.013

Hasil Perhitungan NPV ik.

$$\text{NPV ik (10\%)} = \sum \text{PV} - \text{Investasi Awal}$$

$$= 1.516.083.436 - 990.892.500 = \text{Rp } 525.190.936$$

Tabel 7. NPV Dengan Suku Bunga 15%

Suku Bunga 15%	Proyek Pembangunan Pasar Kerabut	Present Value
Tahun 0	990.892.500	990.892.500
Tahun 1	400.000.000	347.826.087
Tahun 2	400.000.000	302.114.803
Tahun 3	400.000.000	263.157.895
Tahun 4	400.000.000	228.376.433
Tahun 5	400.000.000	199.213.073

Hasil Perhitungan NPV ib.

$$\text{NPV ib (15\%)} = \sum \text{PV} - \text{Investasi Awal}$$

$$= 1.340.689.291 - 990.892.500 = \text{Rp } 349.796.791$$

2. Internal Rate Of Return (IRR) Diketahui,

$$I_k = 10\%$$

$$I_b = 15\%$$

$$\text{Asumsi Rate Of Return} = 20\%$$

$$\text{NPV ik} = \text{Rp } 525.190.936$$

$$\text{NPV ib} = \text{Rp } 349.796.791$$

$$\text{IRR} = \text{Ik} + (\text{NPV at Ik} / (\text{NPV at Ik} - \text{NPV at Ib})) \times (\text{Ib} - \text{Ik})$$

$$\text{IRR} = 10\% + (\text{Rp}525.190.936 / (\text{Rp}525.190.936 - \text{Rp}349.796.791)) \times (15\% - 10\%)$$

$$\text{IRR} = 10\% + 2.994 \times 5\%$$

$$\text{IRR} = 10\% + 0,1497$$

$$\text{IRR} = 10\% + 14.97\%$$

IRR = 24.97% > Asumsi Rate Of Return (20%) Proyek layak untuk dilanjutkan.

3. Benefit Cost Ratio Diketahui,

$$\sum \text{PV ik} = 1.516.083.436$$

$$\text{Total Biaya Produksi} = \text{Rp } 990.892.500$$

$$\text{B/C Ratio} = \frac{\sum \text{PV ik}}{\text{Total Biaya Produksi}}$$

$$\text{B/C Ratio} = 1.516.083.436 / 990.892.5000$$

B/C Ratio = 1.53 > 1 (maka proyek memperoleh keuntungan).

4. Payback Period Diketahui,

$$\text{Nilai Investasi} = \text{Rp } 990.892.500$$

$$\text{Proceeds} = \text{Rp}400.000.000$$

$$\text{PP} = \text{Nilai Investasi} / \text{Proceeds}$$

$$\text{PP} = \text{Rp}990.892.5000 / \text{Rp}400.000.000$$

PP= 2.47 (maka, proyek akan menutupi modal awal selama 2 tahun, 5 bulan, dan 8 hari)

Proyek Relokasi Pasar Kerabut di Kota Pangkal Pinang dilaksanakan oleh CV. SYD Sukses Abadi di bawah naungan pemerintah Kota Pangkal Pinang dan Dinas Perdagangan. Proyek ini didanai menggunakan biaya APBD 2024, yang difokuskan pada peningkatan infrastruktur dan tata kelola pasar untuk meningkatkan kualitas pelayanan bagi pedagang dan pengunjung. Rincian biaya tersebut meliputi :

1. Biaya Bahan, Peralatan, dan Perlengkapan Pembuatan pasar kerabut.

Biaya pembelian bahan, peralatan, dan perlengkapan yang dibutuhkan dalam proses Pembangunan pasar kerabut adalah sebesar Rp 867.052.500

2. Biaya Upah.

Biaya yang dibutuhkan untuk memberi upah 16 orang pekerja dan 2 mandor adalah sebesar Rp 123.840.000.

Analisis finansial untuk mengetahui kelayakan Proyek Relokasi Pasar Kerabut parameter berupa Net Present Value (NVP), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Payback Period (PP).

1. Net Present Value

Hasil perhitungan Net Present Value (NPV) terhadap Proyek Relokasi Pasar Kerabut dengan suku bunga 10% dan 15% diperoleh nilai sebagai berikut :

Suku bunga 10% didapat NPV = Rp 525.190.936

Suku bunga 15% didapat NPV = Rp 349.796.791

2. Internal Rate of Return

Dari hasil perhitungan IRR diperoleh nilai sebesar 24.97% atau lebih besar dari nilai Social Opportunity Cost Of Capital (SOCC) sebesar 20% maka proyek tersebut layak untuk dilanjutkan.

3. Benefit Cost Ratio

Dari hasil perhitungan Benefit Cost Ratio (BCR) dengan benefit sebesar 1.516.083.436 dan cost sebesar Rp 990.892.5000 menghasilkan nilai BCR sebesar 1.53 Nilai BCR yang lebih besar 1 berarti proyek tersebut menguntungkan.

4. Payback Period

Evaluasi kelayakan proyek dengan metode Payback Period menunjukkan hasil 2.47 yang berarti proyek ini memerlukan waktu sekitar 2 tahun, 5 bulan, dan 8 hari untuk mengembalikan modal investasi yang dikeluarkan.

Proyek relokasi Pasar Kerabut bertujuan untuk meningkatkan kualitas infrastruktur dan pelayanan bagi pedagang serta pengunjung. Dengan pemindahan pasar ke lokasi yang lebih strategis, diharapkan dapat menciptakan lingkungan yang lebih nyaman dan aman, serta meningkatkan aksesibilitas. Proyek relokasi ini diharapkan menjadi langkah penting untuk menciptakan pasar yang lebih berkelanjutan dan bermanfaat bagi seluruh masyarakat.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial yang dilakukan pada proyek Relokasi Pasar Kerabut di Kota Pangkal Pinang, dapat disimpulkan bahwa:

Besar anggaran biaya untuk proyek relokasi Pasar Kerabut adalah sebesar Rp 990.892.500. Analisis kelayakan menunjukkan hasil yang positif pada Net Present Value, Internal Rate of Return, Benefit Cost Ratio, dan Payback Period. Dengan demikian, proyek relokasi Pasar Kerabut dinyatakan layak dan menguntungkan. Dalam perhitungan Payback Period, diperoleh hasil 2.47 yang berarti modal investasi dari proyek ini dapat dikembalikan dalam jangka waktu 2 tahun, 5 bulan, dan 8 hari. Secara keseluruhan, analisis kelayakan finansial terhadap proyek Relokasi Pasar Kerabut menunjukkan bahwa pembangunan proyek ini layak dari semua segi finansial dengan menggunakan metode analisis NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), BCR (Benefit Cost Ratio), dan PP (Payback Period).

Berdasarkan hasil analisis dan perhitungan finansial yang kami lakukan pada proyek relokasi Pasar Kerabut di kota Pangkal Pinang, proyek ini dinyatakan layak dari segi ekonomi dan finansial. Relokasi pasar ini diharapkan dapat memberikan dampak positif bagi masyarakat dan pemerintah, dengan meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan bagi pedagang dan pembeli. Dari hasil analisis tersebut, diharapkan bahwa relokasi Pasar Kerabut dapat dilaksanakan dengan baik, sehingga para pedagang dapat beroperasi dalam lingkungan yang lebih teratur dan aman. Memanfaatkan lokasi strategis daerah ini yang menjadi penghubung antara Desa Balunujuk dan Kota Pangkal Pinang. Pembangunan pasar tradisional diharapkan dapat memfasilitasi kebutuhan masyarakat akan akses mudah terhadap barang-barang kebutuhan pokok, sekaligus mendukung perkembangan UMKM di sekitar. Selain itu, relokasi Pasar Kerabut perlu dilaksanakan dengan baik untuk meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan bagi pedagang serta pembeli. Hal ini akan menciptakan lingkungan yang lebih teratur dan aman, meningkatkan kualitas pelayanan pasar, serta menarik lebih banyak pengunjung. Proyek ini diharapkan tidak hanya memberikan manfaat langsung bagi pedagang dan pembeli, tetapi juga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi Desa Balunujuk dan Kota Pangkal Pinang secara keseluruhan, menciptakan lapangan kerja baru, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

DAFTAR REFERENSI

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. *Jurnal Teknologi*, 14(2), 68-75.

- Aliyah, I. (2015). Review Artikel: Karakteristik Modernisasi Pasar Tradisional Dalam Pembangunan Di Pusat Kota Surakarta. *Cakra Wisata*, 16(1).
- Anwar, S. (2020). Pengaruh Kualitas Infrastruktur terhadap Daya Tarik Pasar Tradisional. *Jurnal Manajemen Pemasaran*, 5(2), 102-111.
- Dewi, L. P. (2019). Dampak Relokasi Pasar terhadap Perekonomian Lokal dan Lapangan Kerja. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 17(2), 77-85.
- Ekowati, M., Haryanto, A., & Suhardi. (2016). Analisis Kelayakan Proyek dengan Metode Net Present Value dan Internal Rate of Return. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 19(1), 1-10.
- Fitriani, A., & Dewi, S. (2021). Analisis Pengelolaan Pasar Tradisional dan Dampaknya terhadap Kenyamanan Pengunjung. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Sosial*, 8(1), 23-31.
- Jati, L. J., & Mulawarman, L. (2024). Modernisasi dan edukasi pemasaran produk UMKM jajanan khas Temerodok untuk meraih pasar nasional. *KACANEGARA Jurnal Pengabdian pada Masyarakat*, 7(1), 27-24.
- Jayanti, S. N., IRMAYANTI, E., & LUKIANI, E. R. M. (2020). FAKTOR-FAKTOR YANG MENDORONG PERKEMBANGAN PASAR TRADISONAL DI ERA MODERNISASI (STUDI KASUS PASAR GRINGGING) (Doctoral dissertation, Universitas Nusantara PGRI Kediri).
- Krugman, P. (2015). *Geography and Economy*. MIT Press.
- Lumentut, H. B., & Hartati, S. (2015). Sistem Pendukung Keputusan untuk memilih Budidaya ikan air tawar menggunakan AF-TOPSIS. *IJCCS (Indonesian Journal of Computing and Cybernetics Systems)*, 9(2), 197-206.
- Masitoh, E. Al. (2013). Upaya Menjaga Eksistensi Pasar Tradisional: Studi Revitalisasi Pasar Piyungan Bantul. *Jurnal PMI*.
- Ningsih, R. A. (2023). Studi Relokasi Pasar: Dampak terhadap Kesejahteraan Pedagang dan Lingkungan Ekonomi. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Modern*, 12(1), 34-50.
- Pangau, A. P. S., Massie, J. D., & Lintong, D. C. A. (2022). Strategi pengembangan pasar tradisional sebagai upaya peningkatan kepuasan pedagang dan pengunjung pada pasar rakyat Tombatu Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 10(3), 840-849
- Purwati, A. D., Muhtarom, A., Santoso, M. H. B., & Yaskun, M. (2024). ANALISIS MANAJEMEN PENGELOLAAN PASAR, DIVERSIFIKASI PRODUK, REVITALISASI PASAR, KEMAMPUAN KERJA, DAN TEKNOLOGI TERHADAP PENINGKATAN PENDAPATAN DIMEDIASI KUALITAS PELAYANAN PEDAGANG PASAR TRADISIONAL LEMBUNG LOR (METODE SRUCTURAL EQUATION MODELING (SEM)-P. *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan (PENATARAN)*, 9(1), 1-19.
- Ridwan, A. F., Romli, Z., & Soeroto, W. M. (2022). Analisa kelayakan investasi proyek penggantian secondary crusher pada PT Berau Coal Site Binungan. *Sebatik*, 26(1), 1-8.

- Ruminta, D. (2020). Analisis perbandingan perhitungan kelayakan finansial konvensional dan syariah. *Jurnal Ecodemica*, 4(1), 92-102.
- Sugiyanto, S. (2022). Pengaruh Infrastruktur terhadap Aksesibilitas dan Kunjungan di Pasar Tradisional. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 11(3), 45-58.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suryani, E., & Hidayah, N. (2020). Mengoptimalkan Relokasi Pasar Tradisional untuk Meningkatkan Daya Saing Ekonomi Lokal. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 15(3), 145-160.
- Yuliarta, I. W., & Rahmat, H. K. (2021). Peningkatan kesejahteraan melalui pemberdayaan masyarakat pesisir berbasis teknologi sebagai upaya memperkuat keamanan maritim di Indonesia. *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, 23(1), 180-189.
- Zeithaml, V. A., Bitner, M. J., & Gremler, D. D. (2018). *Services Marketing: Integrating Customer Focus Across the Firm*. McGraw-Hill Education.