

INTISARI

Revitalisasi pasar tradisional merupakan salah satu upaya penting untuk meningkatkan daya saing sektor perdagangan rakyat dan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah. Namun, keterbatasan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) sering kali menjadi hambatan utama dalam pelaksanaannya. Studi ini menganalisis kelayakan skema kerja Sama Bangun Guna Serah (BGS) antara pemerintah daerah dan pihak swasta dalam merevitalisasi dan mengelola Pasar Baru, Karawang dengan pendekatan bagi hasil. Studi kelayakan dilakukan melalui pendekatan finansial yang terdiri dari analisis *net present value (NPV)*, *net present value (NPV)*, *benefit cost ratio (BCR)*, dan *payback period (PP)*. Hasil analisis menunjukkan bahwa proyek ini secara finansial layak dilaksanakan, dengan indikator ekonomi yang menunjukkan nilai positif dan waktu balik modal yang rasional. Selain itu, keterlibatan pihak swasta melalui skema BGS dapat meringankan beban fiskal daerah dan meningkatkan efisiensi pengelolaan pasar. Meskipun demikian, terdapat berbagai risiko yang perlu dimitigasi, seperti risiko regulasi, sosial, operasional, dan perubahan pasar. Analisis ini merekomendasikan pentingnya kejelasan perjanjian kerja sama, sosialisasi yang inklusif, serta strategi adaptif agar kerja sama BGS ini dapat berjalan secara berkelanjutan dan memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak.

Kata Kunci: studi kelayakan, bangun guna serah (BGS), investasi swasta, *interest rate of return (IRR)*, *net present value (NPV)*, *payback period (PP)*, *benefit cost ratio (BCR)*, analisis sensitivitas

ABSTRACT

The revitalization of traditional markets is a crucial effort to enhance the competitiveness of local trade sectors and stimulate regional economic growth. However, limited Regional Budget (APBD) funding often becomes a significant obstacle in implementing such projects. This study analyzes the feasibility of a public-private partnership using the Build-Operate-Transfer (BOT) model, known in Indonesia as Bangun Guna Serah (BGS), to revitalize and manage the Pasar Baru Karawang with a profit-sharing scheme. The feasibility analysis incorporates financial indicators (NPV, IRR, BCR, and Payback Period). The results indicate that the project is financially viable, with positive economic indicators and a reasonable payback period. Moreover, involving the private sector through the BGS scheme can reduce the fiscal burden on the local government and improve market management efficiency. Nevertheless, various risks such as regulatory, social, operational, and market dynamics must be properly mitigated. This study recommends the establishment of a clear cooperation agreement, inclusive community engagement, and adaptive strategies to ensure the sustainability and mutual benefit of the BGS partnership.

Keywords: Feasibility Study, Build-Operate-Transfer (BOT), Private Investment, Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), Benefit Cost Ratio (BCR), Sensitivity Analysis.