UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Kelayakan Sebagai Dasar Penentuan Skema Pengelolaan Kolam Renang Bangun Tirta Dalam Upaya
Optimalisasi Aset Daerah Kabupaten Tegal**
Vita Chintya, Anisa Nurpita, S.E.,M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Kolam renang Bangun Tirta merupakan aset daerah milik pemerintah Kabupaten Tegal yang tidak beroperasi sejak tahun 2020. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan revitalisasi kolam renang Bangun Tirta sebagai dasar pertimbangan dalam menentukan skema pengelolaan yang paling optimal serta menyusun strategi pemanfaatan kembali aset. Penelitian ini menggunakan pendekatan campuran (*mixed methods*) yang mengkombinasikan antara pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Data yang digunakan berupa data primer yang diperoleh melalui wawancara dan survei lapangan serta data sekunder yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum, Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS), serta data *equity risk premium* dan *country risk premium* Indonesia dari Aswath Damodaran. Hasil penelitian menunjukkan skema 2 melalui Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) merupakan skema yang paling optimal. Skema ini membutuhkan CapEx yang lebih rendah sebesar Rp 1.068.083.601. Selain itu, Skema 2 menghasilkan IRR tertinggi sebesar 26%, *payback period* tercepat selama 4,8 tahun, serta nilai BCR sebesar 1,9 dan PI sebesar 2,8 yang menunjukkan kelayakan investasi yang lebih baik. Namun, apabila Pemerintah Daerah memprioritaskan ingin mendapatkan nilai ekonomi secara maksimal, maka skema 1 dapat menjadi pilihan karena menghasilkan NPV tertinggi sebesar Rp 2.772.954.211, dengan memperhatikan beban CapEx yang lebih besar serta risiko operasional yang sepenuhnya ditanggung oleh Pemda. Berdasarkan hasil analisis SWOT, pengelolaan oleh mitra lebih menitikberatkan pada strategi komersial untuk mengoptimalkan potensi pasar dan meningkatkan profitabilitas, sedangkan pengelolaan oleh pemerintah daerah lebih menitikberatkan pada penguatan tata kelola, kualitas pelayanan, transparansi, dan keberlanjutan pemanfaatan aset daerah.

Kata Kunci: Studi Kelayakan, Optimalisasi Aset Daerah, Revitalisasi, Kolam Renang, Kerja Sama Pemanfaatan, Analisis SWOT

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Kelayakan Sebagai Dasar Penentuan Skema Pengelolaan Kolam Renang Bangun Tirta Dalam Upaya
Optimalisasi Aset Daerah Kabupaten Tegal**
Vita Chintya, Anisa Nurpita, S.E.,M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

Bangun Tirta swimming pool is a regional asset owned by the Tegal Regency government located on Jalan Ir. H. Juanda, Cregomas Kulon, Pakembaran Village, Slawi District, Tegal Regency, which has not been operating since 2020. This study aims to analyze the feasibility of revitalizing Bangun Tirta swimming pool as a basis for consideration in determining the most optimal management scheme and developing a strategy for asset reuse. This study uses a mixed methods approach that combines qualitative and quantitative approaches. The data used are primary data obtained through interviews and field surveys and secondary data obtained from the Public Works Agency, Bank Indonesia, the Central Statistics Agency (BPS), and Indonesian equity risk premium and country risk premium data from Aswath Damodaran. The findings indicate that Scheme 2, implemented through a Cooperation for Utilization Agreement (Kerja Sama Pemanfaatan/KSP), is the most optimal management scheme. This scheme requires a lower CapEx of IDR 1.068.083.601. In addition, Scheme 2 achieves the highest Internal Rate of Return of 26%, the shortest Payback Period of 4,8 years, a Benefit-Cost Ratio of 1.9, and a Profitability Index of 2.8, demonstrating superior investment feasibility. However, if the local government prioritizes maximizing the economic value of the asset, Scheme 1 may be considered, as it generates the highest NPV of IDR 2.772.954.211. Nevertheless, this scheme requires a significantly higher capital investment and places the entire operational risk on the local government. The SWOT analysis reveals that management by a private partner is primarily oriented toward commercial strategies aimed at optimizing market potential and increasing profitability, whereas management by the local government focuses on strengthening governance, improving service quality, ensuring transparency, and promoting the sustainable utilization of regional assets.

Keywords: Feasibility Study, Regional Asset Optimization, Revitalization, Swimming Pool, Utilization Cooperation, SWOT Analysis