



Visch Borg Sidoarjo

**Depo Pasar Ikan Modern : Pusat
Perdagangan, Edukasi, dan Wisata**

Modern, Higienis, Berkelanjutan, Ikonik





H. Subandi, S.H., M.Kn.
Bupati Sidoarjo

**“Terwujudnya Kabupaten
Sidoarjo yang Sejahtera,
Maju, Berkarakter dan
Berkelanjutan”**



Hj. Mimik Idayana
Wakil Bupati Sidoarjo

Latar Belakang

Sidoarjo menghasilkan **124 ribu ton**

ikan per tahun dengan nilai **Rp2,62 triliun**. Namun, fasilitas Pasar Borg eksisting masih terbatas. Revitalisasi diarahkan untuk menjadikannya pusat perdagangan ikan modern sekaligus destinasi kuliner dan wisata.



Deskripsi Proyek

Berlokasi di Jalan Lingkar Timur
±2,8 ha, Depo Pasar Ikan akan
dikembangkan dengan konsep One
Stop Shopping:



Perdagangan Ikan Modern



Wisata & Edukasi



Kuliner Seafood & UMKM



Analisis Legal



Proyek ini didukung penuh regulasi nasional (Permen KP 58/2021 & 59/2021) dan daerah (RTRW, RIPPDA, RPJMD). Status lahan adalah aset Pemkab, serta wajib UKL-UPL untuk menjamin kepastian hukum & lingkungan.

Regulasi	Ruang Lingkup	Relevansi dengan Pasar Borg
Permen KP No. 58/2021 (SLIN)	Efisiensi distribusi ikan	Pasar Borg sebagai simpul logistik regional
Permen KP No. 59/2021	Pengolahan hasil perikanan	Fasilitas cold storage, pengolahan, kuliner
Perda Sidoarjo No. 6/2014 (RIPPDA)	Pariwisata budaya, kuliner, ekologi	Pasar Borg sebagai wisata kuliner & budaya
RPJMD Sidoarjo 2025-2029	Pembangunan ekonomi lokal & UMKM	Penguatan ekonomi berbasis perikanan & pariwisata
Perda Sidoarjo No. 4/2024 (RTRW)	Penataan ruang perdagangan & jasa	Lokasi Pasar Borg sesuai zonasi Lingkar Timur
UU 32/2009 (Pasal 22-36)	Kewajiban AMDAL/UKL-UPL	Pasar Borg wajib UKL-UPL untuk pengelolaan lingkungan

Analisis Teknis



04



- | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| A Entrance | F Area Kuliner | K Ruang Informasi Edukatif | P Water Tank - Ruang Genset |
| B Tempat Pelelangan Ikan | G Kantor Pengelola | L Plaza - RTH | Q TPS Sementara |
| C Parkir Motor dn Mobil | H Mushola | M River Frontl Dermaga | R IPAL |
| D Kios Pasar Ikan Basah | I Cold Storage | N Parkir Bus | |
| E Kios Pasar Ikan Kering | J Gudang | O Parkir Motor | |

Siteplan

Analisis Teknis – Konsep Visualisasi

05



Area Parkir



Tempat Pelelangan Ikan



Kios Pasar Ikan Basah dan Kering



Area Kuliner



Ruang Informasi Edukatif



Plaza – Ruang Terbuka Hijau

Analisis Teknis – Konsep Visualisasi



River Front/Dermaga

Analisis Pasar



1. Perbandingan Visch Borg VS Pasar Ikan Konvensional



Visch Borg hadir sebagai konsep pasar ikan modern yang tidak hanya berfungsi sebagai pusat perdagangan, tetapi juga sebagai destinasi wisata kuliner, edukasi, dan budaya. Berbeda dengan pasar ikan konvensional yang umumnya hanya fokus pada jual beli ikan, Visch Borg mengintegrasikan aspek logistik, pengolahan, pariwisata, serta pelayanan publik dalam satu kawasan terpadu.

Pendekatan ini menjadikan Visch Borg lebih kompetitif dalam menarik konsumen, termasuk wisatawan, pelaku usaha, dan masyarakat lokal. Selain itu, keberadaannya memberikan nilai tambah terhadap rantai pasok perikanan, memperluas peluang usaha, serta memperkuat daya tarik Sidoarjo sebagai destinasi ekonomi berbasis perikanan.



Analisis Pasar

Aspek	Model BORG Sidoarjo (DPI)	Pasar Ikan Konvensional
Pengelolaan	Terstruktur, BORG sebagai modalis & penyalur dengan komisi $\pm 5\%$ berbasis kepercayaan (Pratama, 2020)	Informal, dikelola pedagang/tengkulak tanpa sistem kelembagaan
Transaksi	Rantai: nelayan $\rightarrow$ borg $\rightarrow$ pedagang $\rightarrow$ konsumen; memberi fleksibilitas pembayaran (Pratama, 2020)	Langsung nelayan/pedagang $\rightarrow$ konsumen; sederhana, tanpa formalitas
Standar Kualitas	Mutu terjaga dengan sarana & SOP terstandar (Sari & Nugroho, 2021; Lestari, 2021)	Variatif, tanpa SOP atau kontrol mutu
Nilai Tambah	Potensi pusat edukasi, wisata, dan branding lokal (Putri, 2022; Lestari, 2021)	Fokus transaksi, tanpa nilai tambah
Citra/Branding	Diposisikan sebagai pasar ikan modern & ikon wisata kuliner (Lestari, 2021; Wibowo, 2022)	Citra pasar tradisional biasa, tanpa branding

Analisis Pasar



2. Potensi Pasar Visch Borg



Potensi Visch Borg tidak hanya berasal dari fungsi pasarnya, tetapi juga dari posisi strategisnya yang bersinggungan dengan sektor pariwisata dan mobilitas masyarakat. Data kunjungan wisata menunjukkan tren peningkatan wisatawan ke Sidoarjo, baik domestik maupun mancanegara, yang dapat menjadi captive market bagi Pasar Borg.

Selain itu, kehadiran destinasi wisata berbasis kuliner, budaya, dan ekologi di Sidoarjo dan sekitarnya memperkuat peluang integrasi Pasar Borg sebagai salah satu titik kunjungan. Dengan fasilitas modern, pengalaman kuliner khas ikan, dan konsep wisata edukasi, Pasar Borg berpotensi menjadi destinasi tambahan bagi wisatawan yang sudah datang ke kawasan Sidoarjo maupun Surabaya Raya.



Analisis Pasar

Tabel Jumlah Wisatawan yang Berpotensi Bersinggungan
dengan Depo Pasar Ikan Tahun 2021-2023

Objek Wisata	Wisatawan Nusantara 2021	Wisatawan Nusantara 2022	Wisatawan Nusantara 2023
Kolam Pancing Delta Fishing	60,890	56,145	34,321
Kusuma Tirta Minapolitan	5,465	5,486	6,125
Makam Dewi Ayu Sekardadu	1,728	5,059	3,975
Pulau Lusi	0	0	10,803
Wisata Bahari Telocor	15,779	108,599	46,328

Analisis Pasar



Tabel Jumlah Kunjungan Wisata Berdasarkan Kewilayahan
serta Jenis Wisata Tahun 2023

Jenis Wisata	Jumlah Kunjungan Wilayah Barat	Jumlah Kunjungan Wilayah Timur
Wisata Air Buatan	111,690	375,794
Wisata Bahari	0	86,774
Wisata Belanja/Ekonomi Kreatif	0	9,710
Wisata Budaya	103,377	10,224
Wisata Edukasi	16,250	15,803
Wisata Kampung Tematik	5,994	4,687
Wisata Kuliner	25,796	594,012

Analisis Sosial, Budaya, Ekonomi

1. Analisis Sosial

Revitalisasi Pasar Borg akan memberi dampak sosial yang luas bagi masyarakat Sidoarjo. Nelayan memperoleh akses distribusi yang lebih adil, pedagang mendapat fasilitas higienis dan nyaman, sementara UMKM kuliner punya ruang berkembang. Selain itu, pasar modern ini menyerap tenaga kerja baru dan memperkuat kohesi sosial masyarakat perikanan.



Analisis Sosial, Budaya, Ekonomi



1. Analisis Sosial

Penjelasan tabel:

Sidoarjo memiliki **4.880 rumah tangga usaha perikanan**, mayoritas (73%) bergerak di **budidaya tambak** dan sisanya (27%) di penangkapan ikan. Kecamatan **Sedati** menjadi pusat komunitas nelayan dengan 1.256 rumah tangga, termasuk 818 nelayan tangkap. Data ini menegaskan pentingnya Pasar Borg sebagai pusat distribusi terpadu yang memperkuat jaringan sosial-ekonomi nelayan dan petambak.

Kecamatan (District)	Perikanan Total (Fishery)	Budidaya Perikanan (Aquaculture)	Penangkapan Ikan (Capture)
Tarik	95	69	26
Prambon	154	148	6
Krembung	143	135	8
Porong	260	252	8
Jabon	451	373	78
Tanggulangun	529	464	65
Candi	417	367	50
Tulangan	234	215	19
Wonoayu	149	147	2
Sukodono	88	85	3
Sidoarjo	282	116	166
Buduran	203	181	22
Sedati	1256	438	818
Waru	294	246	48
Gedangan	39	37	2
Taman	39	37	2
Krian	115	113	2
Balongbendo	132	126	6
Kabupaten Sidoarjo (Total)	4880	3549	1331



Analisis Sosial, Budaya, Ekonomi – 2. Analisis Budaya



Pasar Borg tidak sekadar pusat transaksi, tetapi juga ruang budaya yang menjaga identitas dan kearifan lokal Sidoarjo. Borg menjadi sarana interaksi sosial antar generasi nelayan, pedagang, dan konsumen, sekaligus ruang pelestarian tradisi kuliner berbasis hasil laut.



Nelayan



Pedagang



Tradisi Kuliner
Seafood



Konsumen

Konsep Borg sebagai Budaya

Kata “Borg” bermakna jaminan/kepercayaan. Sistem Borg tumbuh dari praktik sosial yang menjunjung solidaritas dan kejujuran, seperti pinjaman tanpa bunga, komisi adil, dan hubungan dagang berbasis kepercayaan. Revitalisasi pasar memperkuat nilai budaya ini dengan wajah modern yang higienis, tanpa menghilangkan identitas tradisi. Borg adalah simbol budaya ekonomi rakyat Sidoarjo: ekonomi berjalan seiring budaya dan kebersamaan.

Analisis Sosial, Budaya, Ekonomi



3. Analisis Ekonomi

Revitalisasi Pasar Borg Sidoarjo tidak hanya menjadi strategi peningkatan infrastruktur, tetapi juga motor penggerak ekonomi daerah. Data pendapatan menunjukkan bahwa pasar ini sudah mampu menghasilkan penerimaan signifikan dari berbagai fasilitas.

Pada tahun 2024, total pendapatan tercatat sekitar Rp218,9 juta, dengan kontribusi terbesar berasal dari unit Borg sebesar Rp65,7 juta, diikuti kios ikan segar Rp45,9 juta, dan pemakaian gudang Rp43,4 juta. Angka ini menunjukkan struktur pendapatan yang beragam dan tidak bergantung pada satu sumber saja.

Lebih jauh, dengan revitalisasi dan penguatan fasilitas modern seperti cold storage, kios kuliner, area parkir, hingga sentra PKL, potensi pendapatan tahunan diproyeksikan meningkat tajam hingga Rp1,1 miliar. Komponen retribusi harian menjadi penyumbang terbesar (Rp580,7 juta), sementara parkir menyumbang Rp264,6 juta, dan pendapatan tambahan seperti iuran listrik, event, hingga pertunjukan budaya mencapai Rp257,9 juta per tahun.

Diversifikasi sumber penerimaan ini menjadikan Pasar Borg tidak hanya sebagai pusat perdagangan ikan, tetapi juga sebagai ekosistem ekonomi kreatif yang berkelanjutan. Dengan proyeksi tersebut, Pasar Borg terbukti berpotensi menjadi sumber PAD baru, memperkuat UMKM lokal, sekaligus menghadirkan multiplier effect bagi masyarakat sekitar.

Analisis Sosial, Budaya, Ekonomi



3. Analisis Ekonomi

No.	Jenis Fasilitas	Jumlah Fasilitas	Retribusi/Hari	Pendapatan
1	Borg	18 Unit	Rp. 10.000	Rp. 65.700.000
2	Kios Ikan Segar	18 Unit	Rp. 7.000	Rp. 45.990.000
3	Kuliner Makanan & Minuman	11 Unit	Rp. 7.000	Rp. 28.105.000
4	Pelataran / Stand Luar Kios	4 Unit	Rp. 7.000	Rp. 10.220.000
5	Es	4 Unit	Rp. 7.000	Rp. 10.220.000
6	Pemakaian Kios / Gudang	17 Unit	Rp. 7.000	Rp. 43.435.000
7	Pendapatan Lain	-	-	Rp. 15.300.000
	Total			Rp. 218.970.000

Analisis Sosial, Budaya, Ekonomi

3. Analisis Ekonomi



No.	Jenis Pendapatan	Jumlah	Tarif (Rp)	Pendapatan (Rp/Tahun)
A. Retribusi (Per Hari)			Rp 580.715.000	
1	Kios Depo-Borg	18	10.000	65.700.000
2	Kios Ikan Segar	18	7.000	45.990.000
3	Gudang	24	17.500	153.300.000
4	Kios Kuliner Makan dan Minum	11	7.000	28.105.000
5	Kios Es	4	7.000	10.220.000
6	Paket Cold Storage	1	650.000	237.250.000
7	Gudang Besar	1	40.000	14.600.000
8	Bangunan Pengolahan/Pengepakan	1	25.000	9.125.000
9	Kolam Pemancingan	1	45.000	16.425.000
B. Parkir (Per Hari)			Rp 264.625.000	
1	Motor	200	2.000	146.000.000
2	Mobil, Pick Up dan Sejenisnya	75	4.000	109.500.000
3	Bus	5	5.000	9.125.000
C. Pendapatan Lain (Per Bulan)			Rp 257.979.800	
1	Iuran Listrik dan Air	98	150.000	176.400.000
2	Iuran Pengelolaan Lingkungan	78	5.128	4.799.800
3	Event Incidental	20	7.000	1.680.000
4	Sentra PKL Malam Hari	20	7.000	51.100.000
5	Pertunjukan/Pagelaran & Pentas Budaya Pelataran	1	2.000.000	24.000.000
Total Pendapatan/Tahun				Rp 1.103.319.800

Analisis Lingkungan



Saat ini, kondisi lingkungan Depo Pasar Ikan Sidoarjo masih menghadapi persoalan serius. Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) rusak sehingga limbah cair langsung mengalir ke sungai, menimbulkan pencemaran dan bau. Limbah organik dan anorganik juga belum tertangani dengan baik, sebagian dibakar sehingga mencemari udara. Revitalisasi diarahkan untuk menjawab persoalan ini melalui pembangunan IPAL baru, pengelolaan limbah berbasis circular economy, serta perbaikan sistem sanitasi pasar. Dengan langkah tersebut, Pasar Borg tidak hanya menghadirkan wajah baru yang modern, tetapi juga bertransformasi menjadi **pasar ramah lingkungan** yang higienis, sehat, dan berkelanjutan.



Analisis Lingkungan

Penjelasan tabel:

Tabel menunjukkan perbedaan kondisi sebelum dan sesudah revitalisasi. Masalah utama yang dihadapi adalah pencemaran limbah cair, limbah padat organik yang menumpuk, dan sanitasi buruk. Solusi revitalisasi menekankan IPAL modern, sistem pengelolaan limbah berbasis ekonomi sirkular, serta perbaikan drainase dan ventilasi. Dengan pendekatan ini, pasar akan menjadi lebih higienis, ramah lingkungan, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekitar.

Aspek	Permasalahan Saat Ini	Rencana Revitalisasi
IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah)	IPAL rusak akibat kebakaran, tidak berfungsi, limbah cair langsung dibuang ke sungai	Pembangunan IPAL baru dengan sistem penyaringan, aerasi, pengendapan, biofilter, dan kolam kontrol sehingga air limbah sesuai baku mutu
Limbah Cair	Mencemari sungai, menimbulkan bau, berpotensi menurunkan kualitas air tanah	Semua limbah cair diarahkan ke IPAL, dipantau kualitasnya secara rutin sebelum dibuang
Limbah Padat Organik (sisa ikan, isi perut, sisik, tulang)	Dibuang dan sebagian menumpuk, menimbulkan bau, belum ada sistem pemanfaatan	Dikelola dengan prinsip circular economy: dimanfaatkan untuk pakan ternak, pupuk organik, atau produk turunan lain
Sampah Anorganik	Sebagian bercampur dengan organik, TPS terbuka, pembakaran masih dilakukan	Pemilahan di sumber, TPS kedap air dan tertutup, pengangkutan rutin tanpa pembakaran
Drainase	Saluran terbuka, bercampur dengan limbah, berpotensi mencemari tanah dan air	Saluran drainase tertutup, semua limbah cair masuk ke IPAL sebelum dialirkan ke saluran umum
Kualitas Udara	Bau menyengat dari limbah ikan dan pembakaran sampah	Ventilasi pasar diperbaiki, penggunaan biofilter dan bak pengurai untuk mengurangi bau
Kesehatan & Higienitas	Sanitasi belum baik, risiko penyakit, pedagang belum semuanya menerapkan higienitas	Pelatihan higienitas rutin untuk pedagang & pengelola, penyediaan fasilitas cuci tangan, cold storage sesuai standar

Analisis Investasi

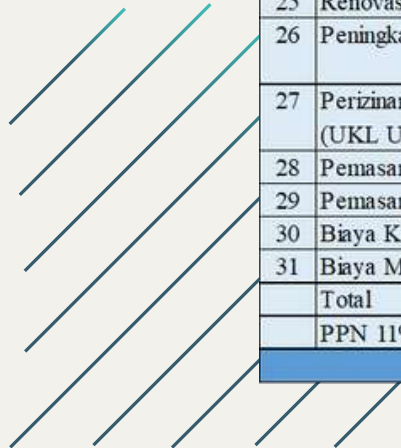
Tabel pertama menjelaskan rincian item pekerjaan konstruksi yang mencakup renovasi bangunan utama, infrastruktur pasar ikan, fasilitas umum, dan sarana pendukung kawasan. Seluruh komponen tersebut menghasilkan total nilai konstruksi sebesar Rp17,24 miliar. Secara garis besar, struktur pembiayaan proyek tersaji pada tabel kedua dengan total nilai Rp19,52 miliar, terdiri dari:

- Biaya konstruksi langsung sebesar 88,3%,
- Manajemen konstruksi (2%) sebesar 1,8%, dan
- PPN (11%) sebesar 9,9%.

Komposisi ini menunjukkan bahwa mayoritas investasi difokuskan pada pekerjaan fisik dan infrastruktur produktif, dengan porsi manajemen dan pajak yang tetap proporsional untuk menjamin efisiensi serta kepatuhan regulasi.

Komponen Utama	Nilai (Rp)	Persentase (%)
Biaya Konstruksi Langsung	17.242.820.000	88,3%
Biaya Manajemen Konstruksi (2%)	344.856.400	1,8%
PPN (11%)	1.934.644.404	9,9%
Total Keseluruhan	19.522.320.804	100%

Nilai Investasi Visch Borg Sidoarjo (Depo Pasar Ikan)					
No	Uraian Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Renovasi Bangunan Depo Utama	m²	642	3.500.000	2.247.000.000
2	Renovasi Cold Storage	m²	150	3.000.000	450.000.000
3	Renovasi Toilet	Unit	6	2.600.000	15.600.000
4	Pembelian Cold Storage Kapasitas 10 Ton	Unit	2	50.000.000	100.000.000
5	Pembelian Freezer Sliding	Unit	4	10.000.000	40.000.000
6	Pembangunan Sahuran Drainase Kios Ikan Segar ke Dermaga	m²	92,57	1.000.000	92.570.000
7	Pembangunan Sahuran Drainase Barat ke Timur	m²	77	1.200.000	92.400.000
8	Pembangunan Sahuran Drainase B1	m²	31,85	1.000.000	31.850.000
9	Pembangunan Sahuran Drainase B2	m²	35	1.000.000	35.000.000
10	Pembangunan Kios Pasar Ikan Segar	m²	420	3.250.000	1.365.000.000
11	Pembangunan Kios Pasar Ikan Kering	m²	420	3.250.000	1.365.000.000
12	Pembangunan Sentra Kuliner	m²	300	3.500.000	1.050.000.000
13	Pembangunan IPAL	Ls	1	525.000.000	525.000.000
14	Pembangunan Tempat Penampungan Sampah	m²	60	1.000.000	60.000.000
15	Renovasi Dermaga	m²	210	1.500.000	315.000.000
16	Pekerjaan Lansekap Kawasan	m²	1.292,00	200.000	258.400.000
17	Pembangunan Infrastruktur Jalan (Aspal)	m²	6496	250.000	1.624.000.000
18	Pembangunan Fasilitas Parkir Mobil, Pick Up dan Shuttle Bus.	m²	260	1.000.000	260.000.000
19	Pembangunan Fasilitas Parkir Motor	m²	146	1.000.000	146.000.000
20	Pembangunan Fasilitas Parkir Bus	m²	129	1.000.000	129.000.000
21	Pembangunan Kantor Pengelola	m²	144	3.000.000	432.000.000
22	Pembangunan Musholla	m²	74	3.000.000	222.000.000
23	Pembangunan Lanskap Plaza Ruang Terbuka Hijau	m²	1573	3.000.000	4.719.000.000
24	Bangunan Edukasi dan Informasi	m²	80	2.475.000	198.000.000
25	Renovasi Gerbang Utama	Unit	1	100.000.000	100.000.000
26	Peningkatan Daya Listrik 10.300 Watt	Ls	1	20.000.000	20.000.000
27	Perizinan dan Dokumen Lingkungan (UKL UPL)	Ls	1	600.000.000	600.000.000
28	Pemasangan Videotron	Unit	1	300.000.000	300.000.000
29	Pemasangan Papan Reklame	Unit	3	150.000.000	450.000.000
30	Biaya Kontruksi				17.242.820.000
31	Biaya Management Kontruksi 2%				344.856.400,00
	Total				17.587.676.400,00
	PPN 11%				1.934.644.404,00
Grand Total					19.522.320.804,00



Analisis Investasi

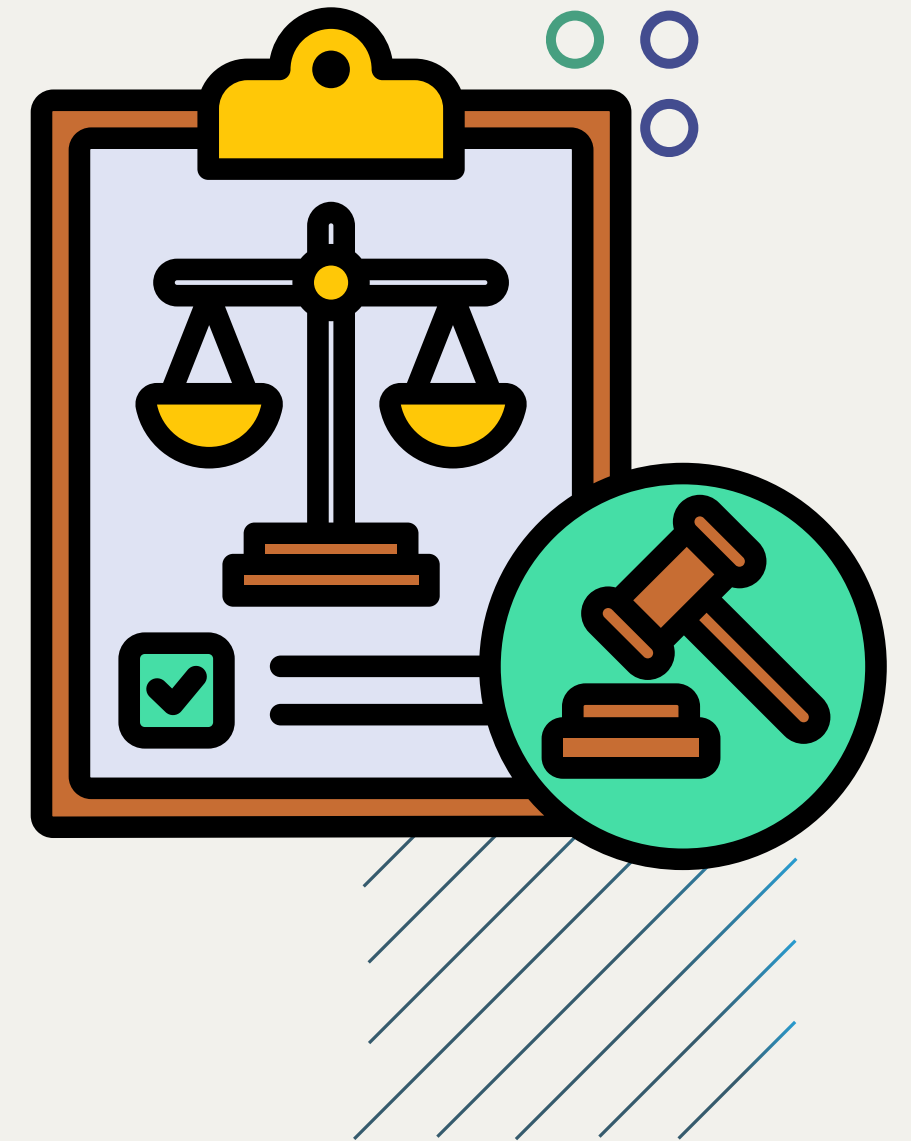
Regulasi Daerah Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal

Pemerintah Kabupaten Sidoarjo berkomitmen menciptakan iklim investasi yang inklusif, efisien, dan kompetitif melalui Perbup No. 58 Tahun 2015 tentang Pedoman Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal. Kebijakan ini menjadi dasar dukungan bagi investor strategis yang berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi daerah.

Dalam Proyek Visch Borg Sidoarjo (Depo Pasar Ikan Terpadu), insentif dan kemudahan diarahkan untuk:

- mempercepat realisasi proyek pengelolaan dan perdagangan ikan terpadu,
- meningkatkan nilai tambah hasil tangkapan nelayan melalui fasilitas modern (cold storage, IPAL),
- memperluas kemitraan antara investor, BUMD, dan UMKM pesisir, serta
- memperkuat kapasitas ekonomi biru berkelanjutan.

Kebijakan ini sejalan dengan RUPM dan RPJMD Kabupaten Sidoarjo, guna mendorong investasi produktif, ramah lingkungan, dan berpihak pada kesejahteraan masyarakat lokal.



Analisis Investasi



Bentuk Insentif yang Dapat Diberikan

Jenis Insentif	Bentuk Dukungan Pemerintah Daerah	Relevansi bagi Proyek Visch Borg
Pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak daerah	Dapat diberikan terhadap pajak reklame, pajak air tanah, atau pajak parkir selama masa awal operasi.	Mengurangi beban biaya operasional pada dua tahun pertama pengoperasian depo dan cold storage.
Pengurangan, keringanan, atau pembebasan retribusi daerah	Keringanan terhadap retribusi kebersihan, perizinan, atau penggunaan fasilitas publik di kawasan investasi.	Memberikan kelonggaran biaya pada masa pembangunan dan adaptasi usaha.
Pemberian dana stimulan	Bantuan modal terbatas untuk penguatan kapasitas UMKM dan koperasi mitra sektor perikanan.	Mendukung pemberdayaan pelaku rantai pasok ikan dan usaha mikro lokal.
Penyertaan modal/aset daerah	Pemerintah dapat memberikan dukungan aset seperti tanah, bangunan, atau infrastruktur publik.	Dapat dimanfaatkan untuk pengembangan IPAL, drainase, atau fasilitas bongkar muat.

Pemerintah Kabupaten Sidoarjo menyediakan berbagai insentif dan kemudahan investasi guna menarik partisipasi swasta dalam proyek strategis daerah. Dukungan tersebut tidak hanya mengurangi beban awal investasi, tetapi juga memperkuat kemitraan dengan pelaku usaha lokal.

Tabel berikut merangkum bentuk insentif yang relevan bagi Proyek Visch Borg Sidoarjo (Depo Pasar Ikan Terpadu), mencakup keringanan fiskal, dukungan modal, serta pemanfaatan aset daerah untuk infrastruktur publik. Skema ini dirancang agar proyek dapat beroperasi lebih efisien, inklusif, dan berkelanjutan.

Analisis Investasi



Bentuk Kemudahan Investasi

Jenis Kemudahan	Deskripsi dan Mekanisme Dukungan Pemerintah	Manfaat bagi Investor Visch Borg
Penyediaan lahan/lokasi usaha	Pemerintah menyediakan informasi dan fasilitasi pemanfaatan lahan strategis untuk investasi sektor perikanan.	Menjamin legalitas dan optimalisasi pemanfaatan lahan eks Depo Pasar Ikan.
Percepatan perizinan usaha	Melalui sistem Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP), proses izin konstruksi dan operasional dilakukan secara efisien.	Mempercepat tahapan persiapan dan pengoperasian proyek.
Fasilitasi promosi dan branding investasi	Dukungan promosi dalam forum investasi, pameran daerah, dan publikasi nasional.	Meningkatkan visibilitas proyek Visch Borg sebagai investasi unggulan Sidoarjo.
Penyediaan sarana dan prasarana publik	Pembangunan akses jalan, drainase, IPAL, ruang terbuka hijau, dan fasilitas kebersihan kawasan.	Mengurangi beban infrastruktur awal sekaligus meningkatkan keberlanjutan kawasan.
Penyediaan data dan informasi peluang investasi	Penyediaan data RUPM, RPJMD, serta potensi pasar sektor kelautan dan perikanan daerah.	Menjadi acuan sinkronisasi antara rencana bisnis investor dan prioritas pembangunan daerah.

Selain dukungan insentif fiskal, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo juga memberikan berbagai kemudahan administratif dan fasilitasi investasi untuk mempercepat proses investasi serta memberikan kepastian hukum bagi investor. Kemudahan ini meliputi penyederhanaan perizinan, penyediaan lahan, dukungan promosi, hingga pembangunan infrastruktur pendukung.

Analisis Investasi



Kriteria Kelayakan Penerima Insentif dan Kemudahan

Pemberian insentif dan kemudahan investasi tidak bersifat otomatis, melainkan diberikan kepada investor yang terbukti memberikan manfaat ekonomi, sosial, dan lingkungan bagi daerah. Berdasarkan Pasal 8 Perbup 58/2015, proyek Visch Borg Sidoarjo memenuhi berbagai kriteria kelayakan berikut:

Kriteria Kelayakan	Penjelasan dan Aplikasi pada Visch Borg Sidoarjo
Peningkatan pendapatan masyarakat	Proyek memberikan dampak langsung pada peningkatan pendapatan nelayan, pedagang ikan, dan pekerja bongkar muat.
Penyerapan tenaga kerja lokal	Menciptakan lapangan kerja baru bagi masyarakat sekitar, baik dalam tahap konstruksi maupun operasional.
Penggunaan sumber daya lokal	Mengutamakan bahan baku ikan lokal dan memberdayakan koperasi serta UMKM perikanan di Sidoarjo.
Kontribusi terhadap pelayanan publik	Menyediakan fasilitas IPAL, sanitasi, dan sistem pengelolaan limbah terpadu yang bermanfaat bagi lingkungan sekitar.
Berwawasan lingkungan dan berkelanjutan	Menggunakan teknologi hemat energi dan sistem pendingin ramah lingkungan yang sejalan dengan prinsip ekonomi biru.
Kemitraan dengan UMKM dan koperasi	Bermitra dengan BUMDes dan koperasi nelayan dalam distribusi dan pengelolaan rantai pasok perikanan.

Analisis Investasi

Estimasi Pendapatan

Model bisnis Visch Borg Sidoarjo menggabungkan fungsi pasar ikan modern dan wisata berkelanjutan dengan estimasi pendapatan sekitar Rp2,09 miliar per tahun.

Pendapatan utama berasal dari:

- Retribusi (Rp1,02 miliar): sewa kios, cold storage, dan fasilitas wisata.
- Parkir (Rp166,5 juta): layanan parkir bagi pengunjung dan pelaku usaha.
- Pendapatan lain (Rp915,6 juta): event, listrik, promosi, dan kegiatan budaya.

Struktur ini mencerminkan potensi pasar yang mandiri dan berdaya saing, sekaligus mendukung ekonomi biru dan pariwisata lokal secara berkelanjutan.

Estimasi Pendapatan Visch Borg Sidoarjo (Depo Pasar Ikan)			
Kategori Pendapatan	Jumlah Unit	Tarif (Rp)	Pendapatan (Rp/Tahun)
Retribusi			1.017.600.000,00
Kios Depo-Borg	18	500.000	108.000.000,00
Kios Ikan Segar	18	300.000	64.800.000,00
Kios Es	4	500.000	24.000.000,00
Paket Cold Storage	1	20.000.000	240.000.000,00
Gudang Besar	1	2.000.000	24.000.000,00
Bangunan Pengolahan/Pengepakan	1	2.000.000	24.000.000,00
Kolam Pemancingan	1	1.500.000	18.000.000,00
Wisata (Model Baru)	2000	15.000	360.000.000,00
Perahu	200	10.000	24.000.000,00
Kios Kuliner Makanan	12	700.000	100.800.000,00
Kios Kuliner Minuman	5	500.000	30.000.000,00
Parkir			166.500.000
Motor	5000	2.000	120.000.000,00
Mobil/Pick Up	700	5.000	42.000.000,00
Shuttle Bus	25	7.000	2.100.000,00
Bus	20	10.000	2.400.000,00
Pendapatan Lain			915.650.000
Iuran Listrik	80	150.000	144.000.000,00
Iuran Pengelolaan Lingkungan dan Pemeliharaan	80	20.000	19.200.000,00
Event Insidentil	10	1.000.000	120.000.000,00
Sentra PKL Malam Hari	15	300.000	54.000.000,00
Pertunjukan/Pagelaran/Pentas Budaya	1	3.000.000	36.000.000,00
Pertunjukan Besar	1	12.000.000	48.000.000,00
Perlombaan Mancing skala kecil	1	350.000	2.450.000,00
Perlombaan Mancing skala besar	1	3.000.000	12.000.000,00
Papan Iklan (Reklame, Baliho,dll)	4	10.000.000	480.000.000,00
TOTAL PENDAPATAN / TAHUN			2.099.750.000

Analisis Investasi

Estimasi OPEX

Biaya operasional (OPEX) Visch Borg Sidoarjo sebesar Rp500 juta per tahun disusun dengan prinsip efisiensi dan keberlanjutan. Komponen terbesar adalah gaji dan honorarium (31,2%), diikuti pemeliharaan (16,6%) serta efisiensi energi melalui inverter, lampu surya, dan manajemen beban listrik. Biaya lainnya mencakup air, kebersihan, pemasaran digital, dan asuransi aset, dengan cadangan 5% untuk antisipasi kebutuhan darurat. Struktur ini menunjukkan pengelolaan operasional yang efisien, tangguh, dan berwawasan lingkungan.

No	Komponen OPEX	Rasionalisasi & Strategi Efisiensi	Jumlah (Rp)	Proporsi (%)
1	Gaji & Honorarium (4 orang)	Struktur ramping: 1 Manager (4 jt), 1 Admin (3 jt), 2 Operator/Technician (2,5 jt) × 13 bln (termasuk THR) → Rp 156 jt	156.000.000,00	31,20%
2	Listrik Area Umum	Substitusi sebagian lampu ke tenaga surya, sensor gerak, dan LED; penghematan 25 % dari estimasi 81 jt	60.000.000,00	12,00%
3	Listrik Cold Storage	Sistem inverter + manajemen beban malam (off-peak PLN) → hemat 20 % dari 80 jt	64.000.000,00	12,80%
4	Air & Utilitas	Optimalisasi PDAM dan daur ulang air limbah; tarif sosial industri kecil	18.000.000,00	3,60%
5	Pemeliharaan & Perbaikan	Kontrak servis tahunan terjadwal	83.000.000,00	16,60%
6	Kebersihan & Pengelolaan Sampah	Penataan jadwal kerja shift + penggunaan alat kebersihan efisien; sistem insentif berbasis kinerja	24.000.000,00	4,80%
7	Asuransi Aset & Tanggung Gugat	Premi dasar perlindungan aset publik dan tanggung gugat tahunan	20.000.000,00	4,00%
8	Pemasaran & Digital	Fokus pada promosi organik (media sosial, website, event komunitas) tanpa iklan berbayar besar	25.000.000,00	5,00%
9	Reklame & Signage (listrik + pemeliharaan + asuransi)	Penggunaan <i>solar signage</i> dan rotasi iklan sponsor lokal	30.000.000,00	6,00%
10	Cadangan dan Contingency (5 %)	Untuk antisipasi kenaikan tarif energi atau kebutuhan darurat	20.000.000,00	4,00%
TOTAL OPEX			500.000.000,00	100%

Analisis Investasi

Skema-Skema Investasi

Proyek Visch Borg Sidoarjo menawarkan empat skema investasi yang fleksibel: UPTD Mandiri (100% pemerintah) berfokus pada pelayanan publik, Kemitraan Penuh Swasta (100% investor) melalui pola konsesi, Kemitraan Setara (50:50) dengan pembagian risiko dan keuntungan seimbang, serta Kolaborasi Terbuka (30:70) yang menekankan peran pemerintah sebagai penyedia fasilitas publik dan swasta sebagai penggerak utama investasi kawasan.

No	Komposisi Investasi	Nama Skema	Penjelasan Singkat
1	100% Pemerintah	Skema “ UPTD Mandiri ”	Pendanaan dan pengelolaan sepenuhnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD). Model ini menekankan pelayanan publik, efisiensi operasional, dan kemandirian fiskal tanpa keterlibatan swasta.
2	100% Swasta (Investor)	Skema “ Kemitraan Penuh Swasta ”	Investasi sepenuhnya dari pihak swasta melalui konsesi jangka panjang. Pemerintah berperan sebagai regulator dan penerima manfaat daerah.
3	Pemerintah 50% – Swasta 50%	Skema “ Kemitraan Setara ” (50:50)	Pemerintah dan swasta berbagi modal, risiko, dan keuntungan secara seimbang guna menjaga efisiensi dan peran publik.
4	Pemerintah 30% – Swasta 70%	Skema “ Kolaborasi Terbuka ” (30:70)”	Pemerintah menyediakan lahan dan fasilitas publik, sedangkan swasta menanggung mayoritas investasi untuk efisiensi dan kolaborasi kawasan.

Skema Investasi 1

"Model UPTD Mandiri"



Seluruh pendanaan dan pengelolaan dilakukan langsung oleh Pemerintah Daerah melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) sebagai pengelola utama. Model ini menekankan fungsi pelayanan publik dan penguatan ekonomi biru lokal, dengan sumber pendapatan berasal dari retribusi kios, parkir, cold storage, dan area kuliner. Seluruh penerimaan digunakan kembali untuk menunjang operasional, pemeliharaan fasilitas, serta pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Skema Investasi 2

“Model Kemitraan Penuh Swasta”



Skema “Private Investment Concession” menempatkan pihak swasta sebagai penanggung penuh pembiayaan, pembangunan, dan pengelolaan Visch Borg Sidoarjo, sementara pemerintah berperan sebagai regulator. Pendapatan dari perdagangan ikan, kuliner, parkir, dan wisata menjadi sumber pengembalian investasi. Model ini efisien dan mempercepat proyek tanpa membebani APBD, namun tetap memerlukan pengawasan agar kepentingan publik terjaga.

Skema Investasi 1 dan 2

Perhitungan Bisnis Visch Borg Sidoarjo

Proyeksi arus kas menunjukkan bahwa investasi awal sebesar Rp19,52 miliar mulai menghasilkan pendapatan sejak tahun kedua, dengan masa bebas pajak dua tahun dan penerapan pajak 12,5% mulai tahun ketiga. Arus kas bersih terus meningkat hingga mencapai Rp13,85 miliar pada tahun ke-15, mencerminkan pertumbuhan operasional yang stabil dan efisien. Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial, proyek Visch Borg Sidoarjo menunjukkan indikator yang positif dengan NPV sebesar Rp3,81 miliar, IRR 11,92%, BCR 1,12, dan Payback Period selama 10 tahun, menandakan proyek ini layak dan berpotensi memberikan keuntungan berkelanjutan bagi investor maupun daerah

Arus Kas Bisnis Visch Borg Sidoarjo

Tahun	Pendapatan (Rp)	OPEX (Rp)	Arus Kas Bersih (Rp)	Keterangan
1	0	0	-19.522.320.804	Investasi awal (konstruksi)
2	2.099.750.000	500.000.000	1.599.750.000	Bebas pajak tahun operasi 1
3	2.467.206.250	525.000.000	1.942.206.000	Bebas pajak tahun operasi 2
4	2.898.967.344	551.250.000	1.985.346.000	Pajak 12,5 % mulai berlaku
5	3.406.287.099	578.813.000	2.401.688.000	Operasional normal
6	4.002.386.772	607.753.000	2.894.335.000	Operasional normal
7	4.702.804.443	638.141.000	3.476.813.000	Operasional normal
8	5.525.795.199	670.048.000	4.165.023.000	Operasional normal
9	6.492.808.839	703.550.000	4.977.658.000	Operasional normal
10	7.629.051.444	738.728.000	5.936.692.000	Operasional normal
11	8.962.635.440	775.664.000	7.061.074.000	Operasional normal
12	10.525.099.137	814.447.000	8.377.263.000	Operasional normal
13	12.353.496.967	855.169.000	9.918.984.000	Operasional normal
14	14.491.869.135	897.928.000	11.727.992.000	Operasional normal
15	16.992.947.222	942.824.000	13.855.507.000	Operasional normal

Kelayakan Investasi

Indikator	Nilai
NPV (Net Present Value)	Rp 3.812.542.306
IRR (Internal Rate of Return)	11,92 %
BCR (Benefit–Cost Ratio)	1,12 ×
Payback Period	10 tahun

Skema Investasi 3



"Skema Kemitraan Setara"



Skema "Joint Equity Partnership Model (50:50)" merupakan kemitraan setara antara pemerintah daerah dan swasta, di mana masing-masing berkontribusi 50% investasi serta berbagi risiko dan keuntungan secara proporsional. Pemerintah menyediakan lahan dan infrastruktur dasar seperti IPAL dan drainase, sementara swasta membangun fasilitas komersial dan mengelola operasional. Model ini menyeimbangkan orientasi sosial dan bisnis dengan tata kelola transparan, menjadikan Visch Borg Sidoarjo contoh ideal investasi kolaboratif yang efisien, berkelanjutan, dan berorientasi pada kepentingan publik.

Perhitungan Skema Investasi 3



“Skema Kemitraan Setara”

Nilai Investasi Visch Borg Sidoarjo (Depo Pasar Ikan) Oleh Swasta					
No	Uraian Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Pembangunan Kios Pasar Ikan Segar	m ²	420	3.250.000	1.365.000.000
2	Pembangunan Kios Pasar Ikan Kering	m ²	420	3.250.000	1.365.000.000
3	Pembangunan Sentra Kuliner	m ²	300	3.500.000	1.050.000.000
4	Pemasangan Videotron	Unit	1	300.000.000	300.000.000
5	Pemasangan Papan Reklame	Unit	3	150.000.000	450.000.000
6	Perizinan dan Dokumen Lingkungan (UKL UPL)	Ls	1	600.000.000	600.000.000
7	Peningkatan Daya Listrik 10.300 Watt	Ls	1	20.000.000	20.000.000
8	Biaya Management Kontruksi 2%	Ls	1	344.856.400,00	344.856.400
9	Pembangunan Kantor Pengelola	m ²	144	3.000.000	432.000.000
10	Renovasi Dermaga	m ²	210	1.500.000	315.000.000
11	Pembangunan Infrastruktur Jalan (Aspal)	m ²	6.496	250.000	1.624.000.000
12	Renovasi Gerbang Utama	Unit	1	100.000.000	100.000.000
13	Pembangunan Musholla	m ²	74	3.000.000	222.000.000
14	Pajak (11%)	Ls	1	1.934.644.404,00	1.934.644.404
Grand Total					Rp10.122.500.804,00

Nilai Investasi Visch Borg Sidoarjo (Depo Pasar Ikan) Oleh Pemerintah Daerah					
No	Uraian Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Renovasi Bangunan Depo Utama	m ²	642	3.500.000	2.247.000.000
2	Renovasi Cold Storage	m ²	150	3.000.000	450.000.000
3	Renovasi Toilet	Unit	6	2.600.000	15.600.000
4	Pembelian Cold Storage Kapasitas 10 Ton	Unit	2	50.000.000	100.000.000
5	Pembelian Freezer Sliding	Unit	4	10.000.000	40.000.000
6	Pembangunan Saluran Drainase Kios Ikan Segar ke Dermaga	m ²	92,57	1.000.000	92.570.000
7	Pembangunan Saluran Drainase Barat ke Timur	m ²	77	1.200.000	92.400.000
8	Pembangunan Saluran Drainase B1	m ²	31,85	1.000.000	31.850.000
9	Pembangunan Saluran Drainase B2	m ²	35	1.000.000	35.000.000
10	Pembangunan IPAL	Ls	1	525.000.000	525.000.000
11	Pembangunan Tempat Penampungan Sampah	m ²	60	1.000.000	60.000.000
12	Pekerjaan Lansekap Kawasan	m ²	1.292,00	200.000	258.400.000
13	Pembangunan Fasilitas Parkir Mobil, Pick Up dan Shuttle Bus.	m ²	260	1.000.000	260.000.000
14	Pembangunan Fasilitas Parkir Motor	m ²	146	1.000.000	146.000.000
15	Pembangunan Fasilitas Parkir Bus	m ²	129	1.000.000	129.000.000
16	Pembangunan Lanskap Plaza Ruang Terbuka Hijau	m ²	1573	3.000.000	4.719.000.000
17	Bangunan Edukasi dan Informasi	m ²	80	2.475.000	198.000.000
Grand Total					Rp9.399.820.000,00

**Pembagian investasi ini masih bisa didiskusikan oleh kedua pihak untuk memutuskan pembagian (50:50) nilai atau pekerjaan.*

Perhitungan Skema Investasi 3

“Skema Kemitraan Setara”

Berdasarkan hasil perhitungan finansial, Skema 3 – “Joint Equity Partnership Model (50:50)” menunjukkan tingkat kelayakan investasi yang tinggi dan menarik bagi kedua pihak. Dengan total investasi awal (Swasta) sebesar Rp10,12 miliar, proyek menghasilkan NPV sebesar Rp6,81 miliar, IRR 21,59%, BCR 1,43, dan Payback Period selama 6 tahun. Nilai-nilai tersebut menggambarkan efisiensi investasi serta kemampuan proyek dalam memberikan pengembalian yang cepat dan berkelanjutan. Skema ini menegaskan prinsip kemitraan setara, di mana pemerintah menyediakan infrastruktur dasar dan fasilitas publik, sedangkan pihak swasta berperan dalam pembangunan dan pengelolaan komersial. Kombinasi ini menciptakan keseimbangan antara kepentingan sosial dan keuntungan ekonomi, menjadikan Visch Borg Sidoarjo proyek yang layak dan kompetitif dalam jangka panjang.

Arus Kas Bisnis Visch Borg Sidoarjo

Tahun	Pendapatan (Rp)	OPEX (Rp)	Arus Kas Bersih (Rp)
1	0	0	-10.122.500.804
2	2.099.750.000	500.000.000	1.599.750.000 (bebas pajak)
3	2.467.206.250	525.000.000	1.942.206.000 (bebas pajak)
4	2.898.967.344	551.250.000	1.985.346.000 (setelah pajak 12,5%)
5	3.406.287.099	578.813.000	2.401.688.000
6	4.002.386.772	607.753.000	2.894.335.000
7	4.702.804.443	638.141.000	3.476.813.000
8	5.525.795.199	670.048.000	4.165.023.000
9	6.492.808.839	703.550.000	4.977.658.000
10	7.629.051.444	738.728.000	5.936.692.000

Kelayakan Investasi

Indikator	Nilai
Total Investasi Awal (Tahun 1)	Rp 10.122.500.804
Tingkat Diskonto (r)	10%
NPV (Net Present Value)	Rp 6.805.843.499
IRR (Internal Rate of Return)	21,59%
BCR (Benefit–Cost Ratio)	1,43
Payback Period	6 tahun

Skema Investasi 4



"Skema Kolaborasi Terbuka"



Skema "Public-Private Leveraged Partnership (30:70)" merupakan kemitraan terbuka di mana pemerintah berkontribusi 30% untuk lahan dan fasilitas publik, sementara swasta menanggung 70% investasi komersial. Model ini menyeimbangkan efisiensi bisnis dengan fungsi sosial, menjadikan pemerintah sebagai fasilitator dan pengawas, serta swasta sebagai penggerak utama inovasi dan pembangunan. Dengan struktur kolaboratif ini, proyek Visch Borg Sidoarjo dapat berkembang cepat tanpa membebani APBD, menciptakan kemitraan win-win yang mendorong ekonomi biru berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat lokal.

Perhitungan Skema Investasi 4

“Skema Kolaborasi Terbuka”



Nilai Investasi Visch Borg Sidoarjo (Depo Pasar Ikan) Oleh Pemerintah Daerah					
No	Uraian Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Pembelian Cold Storage Kapasitas 10 Ton	Unit	2	50.000.000	100.000.000
2	Pembelian Freezer Sliding	Unit	4	10.000.000	40.000.000
3	Pembangunan Sahuran Drainase Kios Ikan Segar ke Dermaga	m²	92,57	1.000.000	92.570.000
4	Pembangunan Sahuran Drainase Barat ke Timur	m²	77	1.200.000	92.400.000
5	Pembangunan Sahuran Drainase B1	m²	31,85	1.000.000	31.850.000
6	Pembangunan Sahuran Drainase B2	m²	35	1.000.000	35.000.000
7	Pembangunan IPAL	Ls	1	525.000.000	525.000.000
8	Pembangunan Tempat Penampungan Sampah	m²	60	1.000.000	60.000.000
9	Pembangunan Lanskap Plaza Ruang Terbuka Hijau	m²	1573	3.000.000	4.719.000.000
Grand Total					Rp5.695.820.000,00

Nilai Investasi Visch Borg Sidoarjo (Depo Pasar Ikan) Oleh Swasta					
No	Uraian Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Pembangunan Kios Pasar Ikan Segar	m²	420	3.250.000	1.365.000.000
2	Pembangunan Kios Pasar Ikan Kering	m²	420	3.250.000	1.365.000.000
3	Pembangunan Sentra Kuliner	m²	300	3.500.000	1.050.000.000
4	Pemasangan Videotron	Unit	1	300.000.000	300.000.000
5	Pemasangan Papan Reklame	Unit	3	150.000.000	450.000.000
6	Perizinan dan Dokumen Lingkungan (UKL UPL)	Ls	1	600.000.000	600.000.000
7	Peningkatan Daya Listrik 10.300 Watt	Ls	1	20.000.000	20.000.000
8	Biaya Management Kontruksi 2%	Ls	1	344.856.400,00	344.856.400
9	Pembangunan Kantor Pengelola	m²	144	3.000.000	432.000.000
10	Renovasi Dermaga	m²	210	1.500.000	315.000.000
11	Pembangunan Infrastruktur Jalan (Aspal)	m²	6.496	250.000	1.624.000.000
12	Renovasi Gerbang Utama	Unit	1	100.000.000	100.000.000
13	Pembangunan Musholla	m²	74	3.000.000	222.000.000
14	Renovasi Bangunan Depo Utama	m²	642	3.500.000	2.247.000.000
15	Renovasi Toilet	Unit	6	2.600.000	15.600.000
16	Pekerjaan Lansekap Kawasan	m²	1.292,00	200.000	258.400.000
17	Renovasi Cold Storage	m²	150	3.000.000	450.000.000
18	Pembangunan Fasilitas Parkir Mobil, Pick Up dan Shuttle Bus.	m²	260	1.000.000	260.000.000
19	Pembangunan Fasilitas Parkir Motor	m²	146	1.000.000	146.000.000
20	Bangunan Edukasi dan Informasi	m²	80	2.475.000	198.000.000
21	Pembangunan Fasilitas Parkir Bus	m²	129	1.000.000	129.000.000
22	Pajak (11%)	Ls	1	1.934.644.404,00	1.934.644.404
Grand Total					Rp13.826.500.804,00

*Pembagian investasi ini masih bisa didiskusikan oleh kedua pihak untuk memutuskan pembagian (30:70) nilai atau pekerjaan.

Perhitungan Skema Investasi 4

“Skema Kolaborasi Terbuka”

Hasil analisis finansial menunjukkan bahwa proyek Visch Borg Sidoarjo dengan total investasi (Swasta) Rp13,83 miliar dinilai sangat layak dan menguntungkan. Nilai NPV Rp8,89 miliar, IRR 24,1%, dan BCR 1,64 menunjukkan proyek ini memberikan manfaat ekonomi tinggi dan pengembalian investasi yang cepat dalam 6 tahun. Arus kas yang terus meningkat mencerminkan stabilitas operasional, sementara insentif bebas pajak dua tahun pertama mempercepat pemulihan modal. Dengan struktur kemitraan swasta-daerah yang efisien dan dukungan regulasi fiskal, proyek ini berpotensi menjadi pusat ekonomi biru modern yang memperkuat perdagangan ikan, kuliner pesisir, dan kesejahteraan masyarakat lokal.

Arus Kas Bisnis Visch Borg Sidoarjo

Tahun	Pendapatan (Rp)	OPEX (Rp)	Arus Kas Bersih (Rp)	Keterangan
1	0	0	-13.826.500.804	Investasi awal (konstruksi)
2	2.099.750.000	500.000.000	1.599.750.000	Bebas pajak tahun operasi 1
3	2.467.206.250	525.000.000	1.942.206.000	Bebas pajak tahun operasi 2
4	2.898.967.344	551.250.000	1.985.346.000	Pajak 12,5 % mulai berlaku
5	3.406.287.099	578.813.000	2.401.688.000	Operasional normal
6	4.002.386.772	607.753.000	2.894.335.000	Operasional normal
7	4.702.804.443	638.141.000	3.476.813.000	Operasional normal
8	5.525.795.199	670.048.000	4.165.023.000	Operasional normal
9	6.492.808.839	703.550.000	4.977.658.000	Operasional normal
10	7.629.051.444	738.728.000	5.936.692.000	Operasional normal

Kelayakan Investasi

Indikator	Nilai
NPV (Net Present Value)	Rp 8.894.012.709
IRR (Internal Rate of Return)	24,10 %
BCR (Benefit–Cost Ratio)	1,64 ×
Payback Period	6 tahun (tahun ke-7 sejak proyek dimulai)

Analisis Risiko & Mitigasi



Dalam pengembangan Pasar Borg Sidoarjo, terdapat sejumlah risiko yang berpotensi menghambat keberhasilan proyek, mulai dari aspek finansial, teknis, sosial, pasar, hingga lingkungan. Jika tidak dikelola, risiko-risiko ini dapat menurunkan kualitas layanan, menambah biaya, atau bahkan menimbulkan penolakan dari masyarakat.

Untuk itu, strategi mitigasi disiapkan sejak awal agar pembangunan tetap berjalan lancar, berkelanjutan, dan inklusif. Misalnya, risiko finansial diantisipasi dengan pendanaan bertahap dan penyesuaian tarif; risiko teknis seperti kerusakan cold storage atau IPAL diatasi dengan perawatan rutin; sementara risiko sosial dikelola melalui sosialisasi inklusif dengan pedagang lama. Pendekatan mitigasi ini memastikan Pasar Borg tidak hanya layak secara finansial, tetapi juga tangguh, adaptif, dan diterima masyarakat.

Analisis Risiko & Mitigasi



Tabel menunjukkan bahwa setiap risiko utama sudah dipetakan bersama strategi mitigasinya. Misalnya, risiko teknis pada cold storage dan IPAL ditangani melalui perawatan rutin dan pelatihan operator. Risiko sosial diantisipasi lewat sosialisasi inklusif agar pedagang lama tetap merasa memiliki pasar. Dengan mitigasi ini, Pasar Borg diproyeksikan mampu tumbuh sebagai pasar ikan modern yang stabil, ramah lingkungan, dan berkelanjutan.

Komponen Risiko	Risiko	Mitigasi
Finansial	Keterlambatan investasi dan kenaikan biaya O&M tanpa penyesuaian tarif	Pendanaan investasi bertahap sesuai rencana operasional; penyesuaian tarif bertahap
Teknis	Cold storage dan IPAL tidak optimal	Maintenance rutin, inspeksi berkala, dan pelatihan operator
Sosial	Resistensi pedagang lama, konflik kepentingan	Sosialisasi inklusif, pemberdayaan pedagang, dan kemitraan
Pasar	Fluktuasi harga dan permintaan ikan	Model BORG (koperasi), pengaturan harga pasar, diversifikasi produk
Lingkungan	Pencemaran limbah pasar	Pengelolaan sampah terpantau, pemilahan limbah, kolaborasi masyarakat-swasta-pemerintah

Keberlanjutan & SDGs

Pengembangan Pasar Borg Sidoarjo diarahkan sebagai ekosistem perdagangan yang berkelanjutan, menyinergikan ekonomi, sosial, lingkungan, dan budaya. Dari sisi ekonomi, pasar ini menjadi motor pertumbuhan baru yang membuka peluang usaha bagi nelayan, pedagang, dan UMKM. Secara sosial, pasar modern memberi ruang pemberdayaan masyarakat dan edukasi perikanan. Pada aspek lingkungan, revitalisasi menghadirkan pengelolaan limbah berbasis circular economy dan IPAL modern, sehingga ramah lingkungan.

Semua ini juga mendukung pencapaian Sustainable Development Goals (SDGs), mulai dari pertumbuhan ekonomi inklusif, konsumsi-produksi berkelanjutan, hingga penguatan ekosistem laut dan kemitraan multipihak.





Keberlanjutan & SDGs

Tabel memperlihatkan kontribusi Pasar Borg terhadap **empat SDGs utama**. Revitalisasi bukan hanya tentang fisik pasar, tetapi juga tentang penciptaan lapangan kerja (SDG 8), tata kelola limbah yang ramah lingkungan (SDG 12), pelestarian ekosistem laut (SDG 14), dan penguatan kolaborasi multipihak (SDG 17). Dengan demikian, Pasar Borg menjadi contoh nyata pasar ikan modern yang tidak hanya berorientasi pada profit, tetapi juga pada **people**, **planet**, dan **partnership**.

SDGs	Fokus Tujuan	Implementasi di Pasar Borg	Dampak yang Diharapkan
SDG 8 – Pekerjaan Layak dan Pertumbuhan Ekonomi	Meningkatkan pertumbuhan ekonomi inklusif dan lapangan kerja produktif	Penciptaan peluang usaha bagi nelayan, pedagang, dan UMKM; peningkatan PAD melalui retribusi dan aktivitas perdagangan	Pertumbuhan ekonomi lokal meningkat, terciptanya lapangan kerja baru, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat
SDG 12 – Konsumsi dan Produksi yang Bertanggung Jawab	Mengurangi limbah, meningkatkan efisiensi sumber daya, dan mengubah pola konsumsi	Pengelolaan limbah pasar melalui IPAL, pemilahan sampah organik-anorganik, serta pemanfaatan limbah organik untuk kompos/pakan	Lingkungan pasar lebih bersih, pola konsumsi lebih efisien, serta terwujud sistem produksi yang ramah lingkungan
SDG 14 – Ekosistem Laut	Konservasi dan pemanfaatan berkelanjutan sumber daya laut dan pesisir	Edukasi perikanan, pemanfaatan hasil tangkapan secara optimal, pengendalian pencemaran melalui pengelolaan limbah	Menurunnya potensi pencemaran air, terjaganya kualitas ekosistem perikanan, serta keberlanjutan hidup nelayan
SDG 17 – Kemitraan untuk Mencapai Tujuan	Memperkuat kerja sama pemerintah, swasta, dan masyarakat	Kolaborasi multipihak dalam pengelolaan pasar, pengelolaan limbah, serta promosi kuliner-budaya	Terbangunnya jejaring kemitraan yang solid, mendukung pencapaian tujuan pembangunan berkelanjutan secara bersama-sama



Thank You

