

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
INTISARI	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GRAFIK	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Keaslian Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1. Landasan Teori	10
2.1.1. Pengertian Revitalisasi	10
2.1.2. Pengertian Pasar	10
2.1.3. Pengertian Evaluasi Proyek.....	13
2.1.4. Tujuan Evaluasi Proyek	14
2.1.5. Pengertian Proyek dan Manfaat Proyek.....	15
2.1.6. Aspek-aspek Daripada Persiapan dan Evaluasi proyek	16
2.1.7. Biaya Proyek	17
2.2. Penelitian Terdahulu.....	19
2.3. Kerangka Pemikiran	21
BAB III METODE PENELITIAN	23

3.1.	Jenis Penelitian	23
3.2.	Data dan Sumber Data	23
3.3.	Teknik Pengumpulan Data	24
3.4.	Populasi dan Sampel	24
3.5.	Alat Analisis	25
3.5.1.	<i>Net Present value</i> (NPV).....	25
3.5.2.	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	26
3.5.3.	Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio).....	26
3.5.4.	Payback Period (PBP)	27
3.5.5.	Analisis Sensitivitas	27
3.6.	Definisi Operasional Variabel Penelitian	28
3.6.1.	<i>Capital</i> (modal)	28
3.6.2.	<i>Benefit</i> (manfaat).....	28
3.6.3.	<i>Cost</i> (biaya)	28
3.6.4.	<i>Discount Factor</i> (tingkat bunga).....	29
3.7.	Pendekatan Ekonomis	29
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....		30
4.1.	Gambaran Umum Proyek	30
4.1.1.	Deskripsi Lokasi	30
4.1.2.	Latar Belakang Proyek	31
4.1.3.	Maksud dan Tujuan Proyek	31
4.2.	Data Umum	32
4.2.1.	Data Proyek Revitalisasi Pasar Kranggan.....	32
4.2.2.	Deskripsi Data Primer	33
4.2.3.	Perhitungan Benefit.....	35
4.2.4.	Perhitungan Cost	36
4.3.	Analisis Data	36
4.3.1.	Net Present Value (NPV)	37
4.3.2.	Internal Rate of Return (IRR)	38
4.3.3.	Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)	39
4.3.4.	Payback Period (PBP)	41
4.4.	Hasil Wawancara.....	43
4.4.1.	Aspek Ekonomi.....	43

4.4.2.	Aspek Sosial.....	47
4.5.	Analisis Sensitivitas	49
4.5.1.	Kenaikan Pendapatan Pedagang	49
4.5.2.	Pengaruh Kenaikan Retribusi Pasar Terhadap Retribusi Daerah dan Pendapatan Asli Daerah	51
4.6.	Perhitungan NPV (<i>Net Present Value</i>) dengan Analisis Sensitivitas.....	54
4.7.	Pembahasan	56
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		60
5.1	Kesimpulan.....	60
5.2	Saran	62
DAFTAR PUSTAKA		64
LAMPIRAN.....		66

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2015-2019.....	3
Tabel 1.2 Kontribusi Retribusi Pelayanan Pasar Terhadap Retribusi Daerah dan Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2015-2019.....	5
Tabel 1.3 Jumlah Lahan Pedagang di Pasar Kranggan.....	6
Tabel 1.4 Penelitian Terdahulu.....	8
Tabel 4.1 Data Proyek Revitalisasi Pasar Kranggan.....	32
Tabel 4.2 Rekapitulasi Data Pedagang Pasar.....	33
Tabel 4.3 Data Perhitungan Benefit.....	35
Tabel 4.4 Data Perhitungan Cost.....	36
Tabel 4.5 Data Perhitungan Net Present Value.....	37
Tabel 4.6 Data Perhitungan Internal Rate of Return.....	38
Tabel 4.7 Data Perhitungan Net Benefit Cost	40
Tabel 4.8 Data Perhitungan Payback Period.....	41
Tabel 4.9 Data Perubahan Pendapatan Pedagang.....	43
Tabel 4.10 Hasil Perhitungan Analisis.....	50
Tabel 4.11 Hasil Perhitungan Retribusi Pasar Kranggan per Bulan.....	51
Tabel 4.12 Hasil Perhitungan Retribusi.....	52
Tabel 4.13 Hasil Perhitungan Retribusi.....	53
Tabel 4.14 Pengaruh Kenaikan Retribusi Pasar Kranggan Terhadap Retribusi Pelayanan Pasar, Retribusi Daerah dan Pendapatan Asli Daerah.....	53
Tabel 4.15 Hasil Perhitungan NPV Dengan Analisis Sensitivitas.....	54
Tabel 4.16 Hasil Perhitungan Kriteria Investasi.....	56

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1 Pendapatan Per Kapita Kota Yogyakarta Tahun 2015-2019 (Rupiah)...4

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran Konseptual.....	21
------------------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Pendapatan Retribusi Pasar Kranggan.....	67
Lampiran 2 Data Pendapatan Retribusi Parkir.....	67
Lampiran 3 Data Pendapatan Retribusi MCK.....	67
Lampiran 4 Data Retribusi Bongkar Muat.....	67
Lampiran 5 Data Biaya Perawatan Bangunan.....	68
Lampiran 6 Data Biaya Gaji Pegawai.....	68
Lampiran 7 Biaya Tagihan Listrik.....	68
Lampiran 8 Perhitungan Pengelolaan Sampah.....	69
Lampiran 9 Data Perhitungan Analisis Sensitivitas Perubahan Pendapatan Pedagang	70
Lampiran 10 Data Rincian Biaya Investasi.....	73
Lampiran 11 Data Pengolahan Hasil Wawancara Aspek Ekonomi.....	75
Lampiran 12 Data Pengolahan Hasil Wawancara Aspek Sosial.....	79