

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
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	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Keaslian Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Landasan Teori	10
2.1.1 Teori Barang Publik	10
2.1.2 Sumber-sumber Pembiayaan Infrastruktur Barang Publik	12
2.1.3 Pengertian Revitalisasi	13
2.1.4 Pengertian Pasar	13
2.1.5 Evaluasi Proyek.....	14
2.1.6 Tujuan Evaluasi Proyek	16
2.1.7 Manfaat Evaluasi Proyek	20

2.1.8	Tahapan Evaluasi Proyek.....	21
2.1.9	<i>Discount Factor</i>	22
2.1.10	Aspek-aspek Daripada Persiapan dan Evaluasi Proyek.....	23
2.1.11	Kriteria Kelayakan Finansial	24
2.1.12	Kriteria Kelayakan Sosial Ekonomi.....	25
2.1.13	Analisis SWOT (<i>Strengths, Weakness, Opportunities dan Threats</i>).....	25
2.2	Penelitian Terdahulu.....	25
2.3	Kerangka Pemikiran.....	28
BAB III METODE PENELITIAN		30
3.1	Jenis Penelitian	30
3.2	Data dan Sumber Data	30
3.2.1	Sumber Data.....	31
3.2.2	Teknik Pengumpulan Data.....	33
3.3	Alat Analisis	34
3.3.1	<i>Net Present Value (NPV)</i>	34
3.3.2	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	35
3.3.3	<i>Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio)</i>	35
3.3.4	<i>Payback Period (PP)</i>	36
3.3.5	Analisis Sensitivitas	37
3.3.6	Analisis Strategi Peningkatan Pendapatan Pedagang di Pasar Jagalan (Analisis SWOT)	37
3.4	Definisi Operasional Variabel Penelitian	38
3.4.1	Kelayakan <i>Finansial</i>	38
3.4.2	Kelayakan Sosial.....	38
3.4.3	<i>Capital (Modal)</i>	39
3.4.4	<i>Cost</i>	39
3.4.5	<i>Benefit</i>	39
3.4.6	Umur Ekonomis	40
3.4.7	<i>Discount Factor</i>	40
3.4.8	Layak Secara <i>Finansial</i>	41
3.4.9	Layak Secara Sosial Ekonomi.....	41
3.5	Asumsi-Asumsi Dasar dalam <i>Finansial</i>	41

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	43
4.1 Gambaran Umum Proyek Revitalisasi Pasar Jagalan.....	43
4.1.1 Deskripsi Lokasi Proyek Revitalisasi Pasar Jagalan.....	43
4.1.2 Latar Belakang Proyek Revitalisasi Pasar Jagalan	44
4.1.3 Maksud dan Tujuan Proyek Revitalisasi Pasar Jagalan	44
4.2 Data Umum	45
4.2.1 Data Proyek Revitalisasi Pasar Jagalan	45
4.2.2 Deskripsi Data Primer.....	45
4.2.3 Perhitungan <i>Benefit</i>	48
4.2.4 Perhitungan <i>Cost</i>	52
4.3 Analisis Data	55
4.3.1 <i>Net Present Value</i> (NPV).....	55
4.3.2 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	58
4.3.3 <i>Net Benefit Cost Ratio</i> (Net B/C).....	60
4.3.4 <i>Payback Period</i> (PP).....	62
4.4 Analisis Sosial Ekonomi.....	64
4.5 Analisis Sensitivitas	78
4.5.1 Kenaikan <i>Benefit</i>	78
4.5.2 Kenaikan Perubahan Pendapatan Pedagang	79
4.6 Analisis SWOT	81
4.6.1 Faktor Internal.....	81
4.6.2 Faktor Eksternal	82
4.7 Pembahasan	85
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	90
5.1 Kesimpulan	90
5.2 Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA	94

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kontribusi Retribusi Pasar Terhadap Retribusi Daerah dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kulon Progo Tahun 2016-2019	3
Tabel 1.2 Jumlah Pedagang Pasar Negeri Berdasarkan Sarana Perdagangan yang digunakan Kabupaten Kulon Progo Tahun 2016-2019.....	4
Tabel 1.3 Jumlah Pasar Rakyat dan Minimarket di Kabupaten Kulon Progo Tahun 2016-2019	4
Tabel 1.4 Penelitian Terdahulu	8
Tabel 2.1 Pengelompokan <i>Cost</i>	19
Tabel 2.2 Pengelompokan <i>Benefit</i>	21
Tabel 3.1 Kebutuhan Data Primer.....	31
Tabel 3.2 Data Sekunder	33
Tabel 3.3 Analisis SWOT	38
Tabel 4.1 Data Proyek Revitalisasi Pasar Jagalan	45
Tabel 4.2 Rekapitulasi Data Pedagang Pasar Jagalan.....	46
Tabel 4.3 Data Perhitungan <i>Benefit</i>	50
Tabel 4.4 <i>Benefit</i> Setelah <i>Compounding Factor</i>	52
Tabel 4.5 Biaya Gaji Pegawai Pasar Jagalan	52
Tabel 4.6 Data Perhitungan <i>Cost</i>	53
Tabel 4.7 Data Perhitungan <i>Cost</i> Setelah <i>Compounding Factor</i>	55
Tabel 4.8 Data Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV).....	56
Tabel 4.9 Data Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i>	58
Tabel 4.10 Data Perhitungan <i>Net Benefit Cost Ratio</i> (Net B/C).....	60
Tabel 4.11 Data Perhitungan <i>Payback Period</i>	62
Tabel 4.12 Data Perubahan Pendapatan Kotor	69
Tabel 4.13 Data Perubahan Pendapatan Bersih	71
Tabel 4.14 Data Perubahan Biaya Retribusi Tempat Usaha	74
Tabel 4.15 Hasil Perhitungan Analisis Sensitivitas	79
Tabel 4.16 Analisis Sensitivitas	81
Tabel 4.17 Analisis SWOT	83
Tabel 4.18 Hasil Perhitungan Kriteria Investasi	85

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1 Pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2016-2019	2
Grafik 2.1 Kesejahteraan Optimal	10
Grafik 2.2 Kesejahteraan Optimal	11

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Kawasan Strategis Pariwisata Nasional Borobudur	5
Gambar 1.2 Rancangan Revitalisasi Pasar Jagalan Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo	6
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Konseptual.....	28

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Data Rincian Biaya Investasi	98
Lampiran 2 : Data Rincian Inflasi.....	100
Lampiran 3 : Data Rincian Hasil Wawancara Aspek Ekonomi.....	101
Lampiran 4 : Data Rincian Hasil Wawancara Aspek Sosial.....	104
Lampiran 5 : Data Rincian Target dan Realisasi PAD Kabupaten Kulon Progo Tahun 2016-2019	107
Lampiran 6 : Data Perhitungan Analisis Sensitivitas Perubahan <i>Benefit</i>	107
Lampiran 7 : Data Perhitungan Analisis Sensitivitas Perubahan Pendapatan Bersih Pedagang	110
Lampiran 8 : Foto- foto Pasar Jagalan	114