

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	2
1.3. Tujuan Penelitian.....	3
1.4. Manfaat Penelitian	3
1.5. Keaslian Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1. LANDASAN TEORI.....	7
2.1.1. Infrastruktur	7
2.1.2. Pengertian Proyek	8
2.1.3. Macam-macam Proyek	9
2.1.4. Manfaat Proyek.....	10
2.1.5. Siklus Proyek	11
2.1.6. Evaluasi proyek.....	11
2.1.7. Biaya Proyek.....	12
2.1.8. Sumber-sumber Pembiayaan Proyek	14
2.1.9. Analisis Keuntungan	15
2.1.10. Analisis Finansial dan Ekonomi	16
2.1.11. Studi Kelayakan	17
2.1.12. Manfaat Studi Kelayakan	17
2.1.13. Aspek Penilaian dalam Studi Kelayakan Investasi	19

2.1.14.	Kriteria Investasi	20
2.1.15.	Umur Ekonomis	21
2.1.16.	<i>Discount Factor</i>	22
2.1.17.	Analisis Sensitivitas	22
2.1.18.	Analisis SWOT	23
2.1.19.	Tahap Perencanaan Strategi SWOT	24
2.2.	Penelitian Terdahulu	28
2.3.	Kerangka Pemikiran Konseptual.....	30
BAB III METODE PENELITIAN		32
3.1.	Jenis Penelitian	32
3.2.	Data Dan Sumber Data.....	32
3.2.1.	Sumber Data.....	33
3.2.2.	Teknik Pengumpulan Data	34
3.3.	Alat Analisis.....	36
3.3.1.	Analisis Aspek Legalitas	36
3.3.2.	Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran.....	37
3.3.3.	Analisis Aspek Teknis	38
3.3.4.	Analisis Aspek Manajemen.....	41
3.3.5.	Analisis Ekonomi	42
3.3.5.1.	<i>Net Present Value</i>	42
3.3.5.2.	<i>Internal Rate Of Return</i>	42
3.3.5.3.	<i>Gross Benefit Cost Ratio</i>	43
3.3.5.4.	<i>Payback Period</i>	43
3.3.6.	Analisis SWOT	44
3.3.7.	Analisis Sensitivitas	51
3.4.	DEFINISI OPERASIONAL VARIABEL	51
3.4.1.	Kelayakan Ekonomi	51
3.4.2.	Biaya	52
3.4.3.	Manfaat	52
3.4.4.	<i>Discount Factor</i>	52
3.4.5.	<i>Umur Ekonomis</i>	52
3.4.6.	Kekuatan (<i>Strength</i>)	53
3.4.7.	Kelemahan (<i>Weakness</i>)	53
3.4.8.	Peluang (<i>Opportunity</i>).....	53
3.4.9.	Ancaman (<i>Threats</i>).....	53

3.5.	ASUMSI-ASUMSI DASAR DALAM PENELITIAN	53
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....		55
4.1	Deskripsi Obyek Penelitian.....	55
4.1.1.	Gambaran Umum Kabupaten Purbalingga	55
4.1.2.	Gambaran Umum Proyek.....	55
4.1.3.	Latar Belakang Proyek.....	56
4.1.4.	Maksud dan Tujuan Proyek.....	58
4.1.5.	Data Umum Proyek.....	59
4.2	Analisis Aspek Ekonomi	59
4.2.1	Aspek Legalitas	59
4.2.2	Aspek Pasar dan Pemasaran.....	60
4.2.3	Aspek Teknis	60
4.2.4	Aspek Manajemen.....	62
4.3	Kelayakan Ekonomi.....	62
4.3.1	Estimasi <i>Benefit</i>	62
4.3.2	Estimasi <i>Cost</i>	65
4.3.3	Kriteria Investasi	72
4.4	Strategi Peningkatan Pendapatan.....	80
4.4.1	Karakteristik Pengelola Purbalingga <i>Food Center</i>	81
4.4.2	Tahap Pengumpulan Data	82
4.4.3	Analisis SWOT	84
4.4.4	Tahap Pengambilan Keputusan	87
4.5	Analisis Sensitivitas	88
4.6	Pembahasan	90
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		93
5.1.	Kesimpulan	93
5.2.	Saran	94
DAFTAR PUSTAKA		96
LAMPIRAN.....		99

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian.....	4
Tabel 2. 1 Sumber dan Pola Pembiayaan Infrastruktur.....	14
Tabel 2.2 Matriks SWOT atau TOWS	25
Tabel 2.3 Matriks BCG	26
Tabel 2.4 Matriks Internal Eksternal.....	27
Tabel 3.1 Pengelompokan Sampel	35
Tabel 3.2 Penentuan Sampel Penelitian	36
Tabel 4. 1 Data Proyek Purbalingga <i>Food Center</i>	59
Tabel 4. 2 Pendapatan Retribusi Panggung Hiburan	63
Tabel 4. 3 Estimasi Parkir Per Hari.....	64
Tabel 4. 4 Estimasi Pendapatan Retribusi Parkir	64
Tabel 4. 5 Estimasi Pendapatan MCK Per Hari	65
Tabel 4. 6 Estimasi Pendapatan Pengelolaan MCK.....	65
Tabel 4. 7 Estimasi Biaya Gaji Pegawai Purbalingga <i>Food Center</i>	66
Tabel 4. 8 Estimasi Biaya Listrik Purbalingga <i>Food Center</i>	67
Tabel 4. 9 Estimasi Biaya Air Purbalingga <i>Food Center</i>	67
Tabel 4. 10 Estimasi Biaya Pemeliharaan Purbalingga <i>Food Center</i>	68
Tabel 4. 11 Pendapatan Bersih Pedagang Makanan	69
Tabel 4. 12 Pendapatan Bersih Pedagang Mainan	71
Tabel 4. 13 Pendapatan Bersih Pedagang Pakaian.....	71
Tabel 4. 14 Hasil Net Present Value (NPV)	73
Tabel 4. 15 Total PV_b dan PV_c	74
Tabel 4. 16 Hasil NPV + dan NPV –	75
Tabel 4. 17 Hasil NPV dari IRR	77
Tabel 4. 18 Payback Period.....	79
Tabel 4. 19 Faktor, Risiko dan Mitigasi.....	80
Tabel 4. 20 Karakteristik Pengelola Purbalingga <i>Food Center</i>	81
Tabel 4. 21 IFAS (<i>Internal Factor Analysis Summary</i>) pada Purbalingga <i>Food Center</i>	82
Tabel 4. 22 EFAS (<i>External Factor Analysis Summary</i>) pada Purbalingga <i>Food Center</i>	83
Tabel 4. 23 Matriks SWOT atau TOWS.....	85
Tabel 4. 24 Matriks <i>Internal Eksternal</i>	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Infrastruktur Sebagai Penopang/Pendukung Sistem Ekonomi, Sosial-Budaya, Kesehatan dan Kesejahteraan (Grigg dan Fontane, 2000)...	7
Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran Konseptual.....	30
Gambar 3.1 Kuadran Analisis SWOT.....	48
Gambar 4. 1 Lokasi Purbalingga <i>Food Center</i>	56
Gambar 4. 2 PKL di Alun-alun sebelum direlokasi.....	57
Gambar 4. 3 PKL setelah direlokasi ke Purbalingga <i>Food Center</i>	58
Gambar 4. 4 Kurva IRR	78
Gambar 4. 5 Kuadran SWOT	84

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Profil Pedagang Makanan Purbalingga <i>Food Center</i>	99
Lampiran 2 Profil Pedagang Mainan Purbalingga <i>Food Center</i>	102
Lampiran 3 Profil Pedagang Pakaian Purbalingga <i>Food Center</i>	103
Lampiran 4 Pendapatan Pedagang Makanan Purbalingga <i>Food Center</i>	104
Lampiran 5 Pendapatan Pedagang Mainan Purbalingga <i>Food Center</i>	106
Lampiran 6 Pendapatan Pedagang Pakaian Purbalingga <i>Food Center</i>	107
Lampiran 7 Pendapat Pedagang Makanan Terkait Sarana Prasarana Purbalingga <i>Food Center</i>	108
Lampiran 8 Pendapat Pedagang Mainan Terkait Sarana Prasarana Purbalingga <i>Food Center</i>	110
Lampiran 9 Pendapat Pedagang Pakaian Terkait Sarana Prasarana Purbalingga <i>Food Center</i>	111
Lampiran 10 Penghitungan Pendapatan Purbalingga <i>Food Center</i> (dalam satuan Rp)	112
Lampiran 11 Penghitungan Biaya/Pengeluaran Purbalingga <i>Food Center</i> (dalam satuan Rp)	113
Lampiran 12 Penghitungan Penurunan <i>Benefit</i>	114
Lampiran 13 Penghitungan Kenaikan <i>Cost</i>	115
Lampiran 14 Penghitungan PV_b dan PV_c Skema Penurunan <i>Benefit</i>	116
Lampiran 15 Penghitungan NPV	117
Lampiran 16 Penghitungan PV_b dan PV_c	118
Lampiran 17 Penghitungan IRR.....	119
Lampiran 18 Pembobotan SWOT	120
Lampiran 19 Rating SWOT	122
Lampiran 20 Kuesioner Pedagang	124
Lampiran 21 Kuesioner Pengelola PFC	127
Lampiran 22 Dokumentasi	131