

Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Pingit di Kota Yogyakarta

JURNAL



Dosen Pembimbing:

Ari Rudatin, Dra.,M.Si.

Oleh:

Nama : Yusticia Puteri Ramadhani

Nomor Mahasiswa : 15313003

Jurusan : Ilmu Ekonomi

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS EKONOMI

YOGYAKARTA

2019

EVALUASI PROYEK REVITALISASI PASAR PINGIT DI KOTA YOGYAKARTA

Yusticia Puteri Ramadhani

Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia

Email : yusticiaputerir@gmail.com

ABSTRAK

Era perdagangan bebas ini semakin banyak bermunculan pasar-pasar modern, terlebih adanya *E-Commerce* semakin mempermudah masyarakat dalam bertransaksi, namun fenomena tersebut membuat pasar tradisional semakin dilupakan, bahkan jumlah pasar tradisional semakin berkurang. Dalam mengatasi masalah tersebut, Pemerintah membuat kebijakan revitalisasi 5000 pasar tradisional untuk mempertahankan eksistensi pasar tradisional. Di Provinsi DIY, pasar tradisional yang menjadi sasaran pemerintah ada 5 pasar, salah satunya ialah Pasar Pingit.

Tujuan penelitian ini ialah untuk menganalisis kelayakan investasi, dan lama balik modal dari proyek revitalisasi Pasar Pingit serta kesejahteraan pedagang setelah adanya revitalisasi tersebut. Data yang digunakan merupakan data primer yang diperoleh dari Dinas Peirndustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta terkait pendapatan dan biaya Pasar Pingit serta kuisisioner kepada pedagang pasar. Data tersebut diolah menggunakan metode analisis kelayakan antara lain NPV, IRR, PV/K, B/C Ratio, serta *Payback Period*.

Hasil penelitian ini adalah berdasarkan perhitungan NPV, IRR, PV/K, dan B/C Ratio menyatakan secara ekonomis proyek revitalisasi Pasar Pingit tidak layak untuk dilaksanakan, serta modal akan kembali setelah 27 tahun 3,5 bulan, selain itu proyek ini belum dapat meningkatkan kesejahteraan para pedagang Pasar Pingit secara optimal.

Kata Kunci : Pasar Tradisional, Revitalisasi, Analisis Kelayakan

PENDAHULUAN

Mulai bermunculannya *mini market*, *supermarket*, hingga *hypermarket* di Indonesia sangat memicu pasar tradisional semakin ditinggalkan. Dari segi fisik pasar tradisional sudah kalah dengan pasar-pasar modern di atas. Pasar tradisional dikenal becek, kumuh, tidak rapi, kurangnya tempat parkir serta fasilitas yang memadai, berbanding terbalik dengan pasar modern yang secara fisik terkenal memiliki bangunan yang mewah dan dilengkapi pendingin ruangan, nyaman dan bersih, produk yang dijual dikelompokkan dengan rapi, serta fasilitas sangat lengkap.

Menurut Kementerian Perdagangan Republik Indonesia dalam laporan akhir analisis arah pengembangan pasar rakyat tahun 2015, diketahui bahwa jumlah pasar rakyat yang ada di Indonesia sebanyak 13.450 unit dengan jumlah pedagang sebanyak 12,6 juta pedagang, yang mana jumlah tersebut masih kalah dengan jumlah pasar modern yang ada di Indonesia yakni mencapai 23.000 unit. Jika hal tersebut terus berlangsung kemungkinan yang terjadi ialah keberadaan Pasar Tradisional akan punah.

Untuk mengatasi fenomena tersebut Pemerintah membuat kebijakan yakni revitalisasi pasar sebanyak 5000 pasar yang didukung oleh pemberdayaan secara terpadu. Menurut kutipan dari liputan6.com, Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Enggartiasto Lukita, sejak 2015 hingga 2017 sebanyak 2.715 pasar tradisional telah direvitalisasi dan beliau menargetkan sebanyak 1.592 unit pasar untuk direvitalisasi di tahun 2018, dan sisanya sebanyak 693 unit ditargetkan di tahun 2019. Salah satu Provinsi di Indonesia yang mendapatkan kesempatan revitalisasi ini ialah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Di DIY terdapat 5 pasar yakni Pasar Pingit yang terdapat di Kota Yogyakarta, Pasar Semin dan Pasar Trowono di Kabupaten Gunung Kidul, serta Pasar Sentolo dan Pasar Telukan di Kabupaten Kulon Progo. (Iskandarsjah, 2017). Saat ini baru Pasar Pingitlah yang mendapat kesempatan revitalisasi pasar di Kota Yogyakarta yang didanai dengan Dana Tugas Pembantuan (TP). Dana Tugas Pembantuan merupakan dana yang berasal dari APBN yang dilaksanakan oleh daerah dan desa

yang mencakup semua penerimaan dan pengeluaran dalam rangka pelaksanaan tugas pembantuan dengan melaporkan pertanggungjawaban hasil pelaksanaan ke Pemerintah Pusat. Pasar Pingit mulai di revitalisasi pada 20 Agustus 2016 dan selesai pada Akhir Desember 2016. Dana untuk melaksanakan program ini sekitar Rp 6.000.000.000,00. Dengan telah terlaksananya program revitalisasi tersebut, perlu adanya pengkajian apakah program ini memberikan nilai tambah dan menguntungkan bagi Pemerintah maupun pihak-pihak yang bersangkutan, selain itu lama balik modal yang perlu diperhitungkan dari investasi yang telah ditanamkan, serta adakah peningkatan kesejahteraan pedagang setelah adanya program ini.

KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

Kajian Pustaka

Sumber referensi penelitian ini diperoleh dari jurnal ilmiah, tesis, skripsi, buku-buku referensi tentang studi kelayakan atau evaluasi proyek serta referensi lainnya baik media cetak maupun online. Hasil dari beberapa referensi jurnal dan skripsi sebagai berikut: evaluasi proyek Pasar Gubug dan Pasar Kranji sebagian besar pengujiannya menyatakan proyek secara ekonomis layak dilaksanakan. Lain halnya dengan Pasar Tawangmangu dan Pasar Gading secara ekonomis tidak layak dilaksanakan, namun proyek tetap layak dilaksanakan secara *social project*, dikarenakan pasar tersebut memiliki nilai ekonomis jangka panjang bagi masyarakat sekitar dan dapat dijadikan sebagai ikon wisata yang mana dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, serta meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah) di masing-masing Daerah. Dalam penelitian ini, penulis merujuk pada metode Atika Yuliasuti (Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Gading Surakarta), dimana terdapat analisis pendapatan pedagang pra dan pasca revitalisasi pasar untuk melihat tingkat kesejahteraan pedagang pasca revitalisasi sebagai pendukung hasil analisis penelitian, serta merujuk pada metode Umami Wafiroh yang menggunakan perhitungan jangka panjang dengan metode *Least Square*. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya ialah pada analisis

pendapatan pedagang menggunakan uji *Wilcoxon Signed Rank Test* untuk melihat perubahan pendapatan pedagang sebelum dan setelah adanya revitalisasi.

Pengertian Pasar

Berdasarkan kelas pelayanannya, Pasar digolongkan menjadi dua jenis, yakni Pasar Tradisional dan Pasar Modern. (Solihin, 2015). Pasar Modern merupakan pasar yang dibangun oleh Pemerintah, Swasta, atau Koperasi dilengkapi gedung dengan fasilitas yang memadai, serta penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung tetapi pembeli memenuhi kebutuhannya secara mandiri dengan cukup melihat label harga yang tersedia. Berbeda dengan Pasar Tradisional, Dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Pasar Tradisional disebut juga sebagai Pasar Rakyat, yang mana merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli pada suatu area tertentu, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan adanya proses jual beli berbagai jenis barang konsumsi melalui tawar menawar.

Menurut Pasal 7 dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Pasar Rakyat harus dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang paling sedikit berupa kantor pengelola, toilet, pos ukur ulang, pos keamanan, ruang menyusui, ruang peribadatan, sarana pemadam kebakaran, tempat parkir, dan tempat penampungan sampah sementara. Mayoritas keadaan Pasar Rakyat atau Pasar Tradisional yang ada, fasilitas atau sarana dan prasarana didalamnya belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan Pasal 7 tersebut. Dengan demikian revitalisasi dapat menjadi salah satu upaya untuk melengkapi sarana dan prasarana yang sesuai dengan aturan tersebut.

Pengertian Revitalisasi

Revitalisasi adalah upaya untuk memvitalkan kembali atau menghidupkan kembali menjadi sesuatu yang penting yang berada pada suatu kawasan atau bagian kota yang sebelumnya pernah vital hidup namun mengalami kemunduran dan degradasi. (Irwan, 2016)

Dalam Peraturan Menteri Perdagangan pada Bab I Pasal 1, Pembangunan/ Revitalisasi Sarana Perdagangan merupakan upaya untuk melakukan peningkatan atau pemberdayaan sarana dan prasarana fisik, manajemen, sosial budaya, dan ekonomi atas sarana perdagangan. Salah satu revitalisasi yang sering dilakukan di Indonesia ialah revitalisasi pasar. Dari pengertian-pengertian tentang revitalisasi di atas dapat disimpulkan bahwa Revitalisasi pasar merupakan pemvitalan kembali sebuah pasar rakyat atau pasar tradisional baik dari segi fisik maupun ekonomi untuk meningkatkan sarana dan prasarana fisik, manajemen, sosial budaya, serta ekonomi jangka panjang. Revitalisasi pasar terdapat 4 prinsip yakni (Presidenri, 2017):

- a. Revitalisasi Fisik meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi bangunan serta sistem-sistem yang ada.
- b. Revitalisasi Manajemen meliputi peningkatan pengelolaan pasar dan standar operasional prosedur dalam pelayanan pasar.
- c. Revitalisasi Ekonomi untuk mengakomodasi kegiatan ekonomi informal maupun formal.
- d. Revitalisasi Sosial untuk meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial masyarakat.

Pengertian Evaluasi Proyek

Evaluasi proyek adalah mengkaji atau menganalisis suatu proyek investasi yang mana jika dilaksanakan apakah dapat berhasil atau tidak. Sementara pendapat lain menyebutkan bahwa evaluasi proyek adalah studi atau ilmu penaksiran dan penganalisisan manfaat-manfaat dan biaya-biaya dari suatu proyek. Oleh karena itulah, evaluasi proyek sering disebut juga dengan analisis manfaat dan biaya (*Benefit Cost Analysis*). Evaluasi proyek juga dikenal sebagai studi kelayakan proyek (atau studi kelayakan bisnis pada proyek bisnis), merupakan pengkajian suatu usulan proyek (atau bisnis), apakah dapat dilaksanakan (*go project*) atau tidak (*no go project*), dengan berdasarkan berbagai aspek kajian.

Maksud dan Tujuan Evaluasi Proyek

Untuk menganalisis terhadap suatu proyek tertentu, baik proyek yang akan dilaksanakan, sedang dan selesai dilaksanakan untuk bahan perbaikan dan penilaian pelaksanaan proyek, maka evaluasi proyek diperlukan sebagai berikut:

- a. Mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi dalam suatu proyek.
- b. Menghindari resiko kerugian atau meminimalisir resiko kerugian.
- c. Menghindari pemborosan sumber daya.
- d. Mengadakan penilaian terhadap peluang investai yang ada sehingga kita dapat memilih alternative proyek yang paling menguntungkan.
- e. Memudahkan pengawasan dan pengendalian terhadap jalannya usaha atau proyek dengan rencana yang sudah disusun.

Analisis Ekonomis dan Finansial

Pada dasarnya analisis proyek dilakukan melalui dua pendekatan yakni:

a. Analisis Privat

Analisis privat dapat disebut juga sebagai analisis finansial, yakni bila pihak yang berkepentingan langsung dalam manfaat (*benefit*) dan biaya proyek merupakan individu atau pengusaha. Dalam pendekatan ini yang dihitung ialah manfaat/*benefit* yang diperoleh pihak-pihak yang menanamkan modalnya dalam proyek.

b. Analisis Ekonomis

Analisis ekonomis dapat disebut juga sebagai analisis sosial, yakni bila pihak yang berkepentingan langsung dalam manfaat (*benefit*) dan biaya proyek merupakan pemerintah atau masyarakat secara keseluruhan. Dalam pendekatan ini yang dihitung ialah seluruh manfaat yang terjadi dalam masyarakat dianggap sebagai hasil dari proyek dan semua biaya yang terpakai, terlepas dari siapa saja yang menikmati manfaat dan siapa yang mengorbankan sumber-sumber tersebut.

Manfaat Proyek

a. *Ekonomi/Financial Benefit*

Manfaat ekonomi dari suatu proyek merupakan manfaat yang langsung dan nampak jelas dari hasil adanya suatu proyek, serta dapat dinilai dalam bentuk uang maupun aspek ekonomi, seperti (Yuliasuti, 2010):

- 1) Kenaikan dalam produk fisik
- 2) Perbaikan mutu produk
- 3) Perubahan lokasi dan waktu penjualan
- 4) Penurunan kerugian

b. *Social Benefit*

Social Benefit atau Manfaat sosial dari suatu proyek merupakan manfaat yang secara tidak langsung dirasakan atau bisa dinikmati oleh masyarakat sekitar dan sulit untuk dinilai dalam bentuk uang, seperti:

- 1) Adanya perbaikan lingkungan
- 2) Bertambahnya pemandangan baru di suatu tempat
- 3) Terciptanya distribusi pendapatan
- 4) Bertambahnya peningkatan pertahanan nasional.

Biaya Proyek

Biaya proyek ialah pengorbanan-pengorbanan atau ongkos-ongkos yang dikeluarkan untuk proyek di masa yang akan datang untuk memperoleh penghasilan-penghasilan yang akan datang, antara lain:

a. Biaya investasi atau biaya modal kerja

Biaya ini merupakan biaya yang digunakan untuk membeli barang-barang modal yang tidak habis digunakan dalam satu kali proses pakai (Solihin, 2015). Biaya ini juga tidak dipergunakan untuk tujuan lain atau investasi lainnya. Perhitungan modal ini dimasukkan sebagai biaya tahun pertama proyek tersebut berjalan.

b. Biaya operasi dan pemeliharaan

Biaya ini merupakan biaya yang harus dikeluarkan secara rutin selama proyek memiliki umur ekonomis dalam setiap tahunnya atau setiap periode tertentu. Seperti: gaji atau upah, air, listrik, dan lain sebagainya.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi ialah seluruh pedagang Pasar Pingit yang berjumlah 80 orang terdiri dari 19 orang pedagang kios, 55 orang pedagang los, dan 6 orang pedagang lapak. Metode pengambilan data menggunakan teknik *Stratified Random Sampling* atau membagi populasi menjadi beberapa bagian/subpopulasi/stratum, dipilih 44 sample atau 55% dari total populasi yang dihitung menggunakan *margin error* 10%, sample tersebut dibagi menjadi 3 kelompok yakni 9 orang pedagang kios, 31 orang pedagang los dan 3 orang pedagang lapak. Pengambilan sample menggunakan margin error sebesar 10% didasari oleh hasil observasi penulis di Pasar Pingit bahwa jumlah pedagang yang masih secara aktif berjualan setiap hari tidak mencapai 65 pedagang, sehingga pengambilan sample tidak bisa menggunakan margin error sebesar 5%.

Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan peneliti dalam pengumpulan data untuk mendukung penelitian ini sebagai berikut (Gariri, 2015):

a. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan ialah mengumpulkan data secara langsung pada objek penelitian untuk melihat objek dari dekat atau secara langsung, antara lain ialah:

1) Pengamatan (*Observasi*)

Dalam hal ini penulis mengumpulkan data secara langsung dengan melakukan pengamatan terhadap Pasar Pingit Kota Yogyakarta.

2) Wawancara (*Interview*)

Penulis mengumpulkan data dengan menggunakan teknik wawancara secara langsung dengan pengelola pasar dan para pedagang untuk menambah bahan masukan dalam penulisan.

b. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan ialah mengumpulkan data sekunder atau data berupa laporan-laporan maupun hasil penelitian terdahulu baik diperoleh dari data yang telah dibukukan, yang diobjek maupun dari sumber lain.

Alat Analisis Data

Dalam mengukur atau menilai adanya suatu proyek yang akan atau yang telah dilaksanakan terdapat beberapa alat analisis yang sering digunakan. Beberapa alat analisis tersebut antara lain:

a. *Net Present Worth* atau *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value disebut juga Arus Penerimaan dan Pengeluaran yakni merupakan selisih antara pendapatan dengan biaya yang telah di *Present Value*-kan. Dalam kriteria ini, jika besar NPV lebih besar dari nol ($NPV > 0$), maka proyek akan dipilih atau layak untuk dilaksanakan. Jika NPV kurang dari nol ($NPV < 0$), maka proyek tidak akan dipilih atau tidak layak dilaksanakan. Diperkirakan, investasi tersebut dapat lebih menguntungkan jika dijalankan pada proyek yang lain. Sedangkan, jika NPV sama dengan nol ($NPV = 0$), berarti proyek tersebut mengembalikan persis sebesar *Social Opportunity Cost* faktor produksi modal.

b. *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR adalah tingkat bunga yang menunjukkan hubungan antara penerimaan dan biaya yang telah di *Present Value*-kan sama dengan nol. IRR digunakan untuk menunjukkan tingkat profit yang dapat

dicapai dari kemampuan suatu proyek. IRR terkadang digunakan sebagai pedoman tingkat bunga (i) yang berlaku, dikarenakan besar IRR selalu mendekati besarnya (i) tersebut. Kriteria investasi IRR ini ialah jika besar IRR melebihi dari besar tingkat diskonto sosialnya atau *Discount Factor*-nya ($IRR > SDR / DF$), maka proyek akan dipilih atau layak untuk dilaksanakan. Namun jika besar IRR lebih kecil dari besar tingkat diskonto sosial atau *Discount Factor*-nya ($IRR < SDR / DF$), maka proyek tidak akan dipilih atau sebaiknya tidak dilaksanakan.

c. *Payback Period* (PP)

Payback Period adalah jangka waktu periode yang dibutuhkan untuk mengembalikan seluruh *Cost* (Biaya) yang telah digunakan dalam investasi suatu proyek. PP (*Payback Period*) ini sering dipakai sebagai patokan untuk menentukan pilihan bahwa proyek mana yang sebaiknya dipilih, hal tersebut dilihat dari proyek mana yang pengembalian biaya investasinya paling cepat. Namun metode ini terdapat beberapa kelemahan yakni tidak memperhitungkan periode setelah periode payback dan belum memperhatikan nilai waktu uang.

d. *Profitability Ratio* (PV/K)

PV/K merupakan perbandingan antara *Gross Benefit* atau penerimaan kotor (hanya diselisihkan dengan biaya rutin) dengan biaya modal atau disebut juga biaya investasi yang digunakan setelah *present value*-kan. Kriteria dalam perhitungan ini ialah jika besar *Profitability Ratio* lebih dari 1 ($PV/K > 1$), maka proyek akan dipilih atau layak untuk dilaksanakan. Sedangkan, jika besar *Profitability Ratio* lebih kecil dari 1 ($PV/K < 1$), maka proyek tidak akan dipilih atau sebaiknya tidak untuk dijalankan.

e. *Benefit-Cost Ratio* (B/C Ratio)

B/C Ratio adalah perbandingan antara penerimaan (*Benefit*) yang telah di *present value*-kan dengan biaya (*Cost*) dalam tahun bersangkutan. Semakin besar B/C Ratio, maka semakin besar pula perbandingan antara penerimaan (*Benefit*) dan biaya (*Cost*), artinya

proyek relative semakin menguntungkan. Ketika besar B/C Ratio lebih besar dari 1 ($B/C > 1$), maka proyek dapat dipilih atau layak dijalankan, Namun jika besar B/C Ratio lebih kecil dari 1 ($B/C < 1$), maka proyek tidak layak untuk dijalankan atau diterima.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Data Penelitian

Sebagai pendukung analisis penelitian, penulis melakukan wawancara dengan para pedagang Pasar Pingit menggunakan metode guidance. Berikut hasil rekapitulasi data tersebut:

Tabel 1
Rekapitulasi Profil Pedagang Pasar Pingit

Profil	Kategori	Jumlah Pedagang		
		Kios Prosentase (%)	Los Prosentase (%)	Lapak Prosentase (%)
Jenis Kelamin	Perempuan	60	87,10	-
	Laki-laki	40	12,90	100
Usia	≤ 25 tahun	10	-	-
	26 – 45 tahun	40	25,80	66,67
	46 – 65 tahun	50	48,40	-
	≥ 66 tahun	-	25,80	33,33
Asal Daerah	Kota Yogyakarta	50	58	66,67
	Luar Kota Yogyakarta	30	35,50	33,33
	Luar DIY	20	6,50	-
Lama Berdagang	≤ 4,5 tahun	-	3,23	-
	5 – 9,5 tahun	30	12,90	33,33
	10 – 14,5 tahun	30	-	33,33
	≥ 15 tahun	40	83,87	33,33
Waktu Berdagang	≤ 6,5 jam	10	29	66,67
	7 – 9,5 jam	50	48,40	33,33
	≥ 10 jam	40	22,60	-
Tujuan Berdagang	Pekerjaan Utama	90	93,50	33,33
	Pekerjaan Sampingan	-	6,50	66,67
	Mengisi Kesibukan	10	-	-
Luas Lahan Dagangan Sebelum Revitalisasi	< 5m ²	20	25,81	100
	5m ² – 10m ²	60	32,25	-
	>10m ²	20	41,94	-
Luas Lahan Dagangan Setelah Revitalisasi	< 5m ²	20	25,81	100
	5m ² – 10m ²	60	35,48	-
	>10m ²	20	38,71	-

Sumber : Data diolah, 2018.

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa terdapat 60% dari total sample mayoritas pedagang kios ialah perempuan, begitu pula dengan pedagang los sebesar 87,10% adalah perempuan. Berbeda dengan pedagang lapak, dari total sample yang diambil mayoritas pedagang lapak adalah laki-laki. Rata-rata para pedagang kios dan los berusia lebih dari 46 tahun, sedangkan pedagang lapak rata-rata berusia 26 – 45 tahun. Mayoritas para pedagang baik kios, los, maupun lapak sekitar 50-60% berasal dari Kota Yogyakarta, selebihnya sekitar 30-35% pedagang berasal dari luar Kota Yogyakarta seperti Bantul, Sleman, ataupun Gunungkidul. Sisanya merupakan pedagang dari luar DIY seperti klaten, Surakarta, hingga Ciamis. Pasar Pingit dibangun sejak tahun 1950 maka tidak heran bila mayoritas para pedagang sudah berjualan di Pasar Pingit lebih dari 15 tahun, seperti pedagang kios dan los, bahkan banyak yang sudah mencapai 30 tahun. Hal tersebut dikarenakan rata-rata para pedagang meneruskan perjuangan orang tua yang lebih dulu berjualan di Pasar Pingit. Sebelum pasar direvitalisasi, Pasar Pingit buka hingga malam hari, maka dari segi keamanan sangat mengkhawatirkan, tak jarang para pedagang kehilangan barang dagangannya akibat para gelandangan yang sering tidur di pasar. Setelah direvitalisasi, pasar hanya boleh beroperasi dari pukul 5 pagi hingga pukul 5 sore, sehingga 50% dari total sample, pedagang kios mayoritas berjualan selama 7 - 9 jam setiap harinya, seperti halnya dengan pedagang los sebesar 48,40% pedagang berjualan selama 7-9 jam setiap harinya. Hal tersebut dikarenakan para pedagang kios dan los berdagang di Pasar Pingit sebagai pekerjaan utama mereka, berbeda dengan pedagang lapak rata-rata berjualan kurang dari 6,5 jam setiap harinya, sebab mayoritas pedagang lapak memiliki pekerjaan utama di luar Pasar Pingit. Dari segi luas lahan yang pedagang tempati baik sebelum maupun setelah direvitalisasi tidak banyak yang berubah.

Para pedagang dipungut retribusi berupa retribusi penggunaan lahan dan listrik bagi yang menggunakan listrik pasar. Pemungutan retribusi hanya sebulan sekali dan tidak terdapat perbedaan jumlah pungutan baik sebelum

maupun setelah adanya revitalisasi, namun berdasarkan pernyataan dari beberapa pedagang menyatakan bahwa akan terdapat perubahan kepada beberapa pedagang jenis los yang dagangannya sudah cukup besar untuk beralih menjadi jenis kios, hal tersebut akan meningkatkan pendapatan pasar sebab pungutan retribusi jenis kios jumlahnya lebih besar dibandingkan retribusi jenis los.

Revitalisasi Pasar Pingit berlangsung sekitar 3 bulan, maka pada kurun waktu tersebut banyak pelanggan dari Pasar Pingit beralih ke Pasar lain, sehingga setelah Pasar Pingit selesai direvitalisasi, pasar mengalami permasalahan yakni pasar menjadi sepi, dikarenakan para pelanggan yang beralih belum kembali lagi ke Pasar Pingit, hal tersebut sangat menerpa perekonomian para pedagang.

Dari hasil wawancara penulis dengan pedagang, ditemukan bahwa realitanya tidak semua pedagang mengalami penurunan pendapatan pasca revitalisasi Pasar Pingit. Pada pedagang kios dan lapak, ditemukan pendapatannya cenderung stabil atau tidak mengalami perubahan pasca adanya revitalisasi. Berlawanan dengan pedagang los yang mengalami penurunan pendapatan pasca revitalisasi, hal tersebut dikarenakan pedagang kios dan lapak rata-rata sudah memiliki pelanggan setia sejak dahulu sehingga keberadaannya akan terus dicari, selain itu penempatan pedagang kios berada di luar gedung pasar yang mana posisinya terlihat dari jalan sehingga potensi untuk dikunjungi pembeli lebih besar dibandingkan pedagang los yang berada di dalam gedung pasar. Setelah adanya penataan zona pasca revitalisasi menyebabkan penempatan pedagang los berubah total, sehingga membuat para pelanggannya kebingungan mencari pedagang langganannya, akibatnya pelanggan dari pedagang los belum sepenuhnya kembali dan itu yang menjadi pemicu turunnya pendapatan para pedagang los pasca revitalisasi. Bagi pedagang yang masih berusia dibawah 50 tahun, mereka memiliki cara lain dalam mempertahankan dagangannya dikala pasar sepi yakni menggunakan sistem jemput bola atau mengantarkan pesanan ke rumah-rumah pembeli yang

rata-rata merupakan pelanggan lama dengan memesan melalui telepon atau media sosial yang dimiliki pedagang, namun bagi pedagang yang berusia diatas 50 tahun, sudah sangat tidak memungkinkan untuk melakukan sistem jemput bola, sehingga mereka kesulitan untuk bersaing ataupun promosi untuk meningkatkan dagangannya ketika pasar sepi.

Selain menanyakan tentang sumber daya pedagang, penulis juga menanyakan pendapat para pedagang terkait sarana dan prasarana Pasar Pingit setelah direvitalisasi. Berikut hasil rekapitulasi pendapat dari para pedagang kios, los, dan lapak yang menjadi sample:

Tabel 2
Rekapitulasi Pendapat Pedagang Terkait Sarana Prasarana Pasar Pingit Setelah di Revitalisasi

Kategori	Kios		Los		Lapak	
	Lebih Baik (%)	Tidak Lebih Baik (%)	Lebih Baik (%)	Tidak Lebih Baik (%)	Lebih Baik (%)	Tidak Lebih Baik (%)
Kondisi Pasar	80	20	71	29	100	-
Penataan Zona	70	30	45	55	67	33
Akses Keluar Masuk	50	50	19	81	33	67
Fasilitas	100	-	90	10	100	-

Sumber : Data diolah, 2018.

Dari hasil rekapitulasi diatas dijelaskan bahwa pada kategori kondisi pasar setelah direvitalisasi sebesar 80% pedagang kios menyatakan kondisi Pasar Pingit setelah direvitalisasi menjadi lebih baik dari sebelumnya, begitu juga dengan pendapat para pedagang los dan lapak, sebagian besar menyatakan lebih baik dikarenakan pasar kini sudah lebih bersih, tidak becek, dan tidak kumuh. Sebelum direvitalisasi, bangunan utama Pasar Pingit hanya berlantai satu dan beratapkan asbes, bagi pedagang yang ada di luar bangunan utama hanya menggunakan tenda dan tiang kayu sebagai tempat berjualannya. Setelah Pasar Pingit di revitalisasi, bangunan pasar menjadi dua lantai dan seluruh pedagang Los dapat masuk dalam bangunan utama pasar pada lantai dasar. Di bagian dalam gedung telah dibuatkan ubin yang menaik sekitar setengah meter untuk lahan berjualan pedagang sesuai dengan luas lahan yang dipakai. Pada lantai dua hanya berisikan mushola, ruang

pengelola pasar, ruang audio, ruang aula/rapat, ruang tera bahkan terdapat pula ruang laktasi untuk ibu menyusui.

Saat ini pasar telah ditata sesuai dengan zona jenis dagangan. Bagian Barat merupakan zona untuk ikan hias, bagian Utara zona kuliner, dan Bagian dalam gedung atau bagian Selatan merupakan pedagang yang berjualan beraneka ragam dagangan, mulai dari gerabah, kelontong, sayur mayur, pakaian, barang bekas, daging, dan lain sebagainya. Dari hasil rekapitulasi diatas, pada kategori penataan zona sebagian besar pedagang kios dan lapak menyatakan penataan zona dagangan setelah adanya revitalisasi membuat Pasar Pingit menjadi lebih baik sebab pengelompokkan pedagang menjadi lebih tertata sesuai dengan jenis dagangannya, namun hal tersebut berbanding terbalik dengan pendapat para pedagang los, yakni menurut para pedagang los penataan zona sesuai dengan jenis dagangan membuat rasa ketidaknyamanan dengan pedagang sejenisnya ketika pembeli hanya menuju ke salah satu pedagang, selain itu persaingan antar pedagang menjadi semakin tinggi, akibatnya harga menjadi sangat timpang dan beragam.

Pada kategori akses keluar-masuk terdapat 81% dari total sample pedagang los menyatakan bahwa akses keluar-masuk pasar setelah adanya revitalisasi tidak lebih baik dari sebelumnya atau kurang baik, hal tersebut sependapat dengan pedagang lapak yang sebesar 67% menyatakan akses tidak lebih baik dari sebelumnya, sebab desain pasar berubah, sebelum pasar direvitalisasi terdapat 6 pintu untuk akses keluar-masuk, pintu masuk pasar yang luas berada di Timur gedung yang mana menembus hingga ke Barat, sehingga para pembeli yang ingin berbelanja bisa saja memasukan motornya ke dalam pasar dan berbelanja tanpa memarkirkan kendaraannya, namun setelah adanya revitalisasi, 2 pintu dihilangkan yang mana salah satunya merupakan akses utama yakni pintu bagian timur, sehingga zona dibagian timur jarang sekali dilewati oleh pembeli atau pengunjung, hal tersebut sangat dikecewakan oleh para pedagang los dan lapak yang mendapatkan zona dibagian sisi timur, karena sepi pengunjung atau pembeli mengakibatkan penghasilan mereka menjadi turun drastis. Berbeda

dengan pendapat para pedagang kios, yang mana 50% pedagang menyatakan akses keluar masuk lebih baik dari sebelumnya.

Pada kategori fasilitas pasar sebesar 90-100% dari total sample baik pedagang kios, los, maupun lapak menyatakan fasilitas pasar seperti toilet, mushola, sudah lebih baik dari sebelumnya, yakni toilet sudah modern dan bersih, mushola sudah semakin nyaman, dan lain sebagainya.

Analisis Keuangan

Dalam perhitungan estimasi biaya investasi, biaya operasional, dan pendapatan terdapat beberapa asumsi yang dipakai penulis untuk melandasi estimasi-estimasi yang akan dilakukan. Asumsi-asumsi tersebut sebagai berikut :

- a. Dalam analisis ini, yang digunakan dalam perhitungan estimasi ialah biaya dan pendapatan yang dapat dirupiahkan saja.
- b. Tingkat Diskonto (*Discount Rate*) yang digunakan sebesar 6% berdasarkan BI Rate tahun 2018.
- c. Umur ekonomis proyek ini diperkirakan 25 tahun.
- d. Biaya-biaya pengeluaran Pasar Pingit diasumsikan setiap tahun meningkat sebesar 1% , hal tersebut didasari oleh data rata-rata tingkat inflasi Kota Yogyakarta yang meningkat sekitar 1% setiap tahunnya.

Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan biaya yang digunakan untuk membiayai revitalisasi Pasar Pingit Kota Yogyakarta yang diperoleh dari Pemerintah Pusat melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kota Yogyakarta antara lain Rp 149.700.162 untuk biaya administrasi kegiatan, Rp 5.400.178.000 untuk biaya konstruksi, Rp 115.027.000 untuk biaya konsultan pengawas, totalnya sebesar Rp 5.664.905.200.

Estimasi Pendapatan

Dalam estimasi pendapatan ini yang dihitung ialah pendapatan-pendapatan yang dapat dirupiahkan dan memiliki pengaruh pada pertumbuhan pendapatan Pasar Pingit . Pendapatan tersebut antara lain:

- a. Retribusi Kios, Los, dan Lapak
- b. Pemanfaatan Lahan berupa promosi, pemasangan reklame, Pameran, dan lain sebagainya.
- c. Pendapatan Pengelolaan Kamar Mandi / WC
- d. Pendapatan Pengelolaan Lahan Parkir

Estimasi Biaya

Dalam estimasi biaya ini yang dihitung ialah biaya operasional Pasar Pingit, yakni berupa pengeluaran-pengeluaran rutin pasar yang dikeluarkan setiap tahun atau periode tertentu. Biaya rutin yang dikeluarkan Pasar Pingit terdiri dari : biaya gaji, biaya listrik, serta biaya pengelolaan kebersihan.

Perhitungan estimasi pendapatan dan biaya diatas diestimasi berdasarkan data riil 5 tahun terakhir yang selanjutnya di *trend* menggunakan metode analisis *Least Square* untuk meramalkan pendapatan serta biaya Pasar Pingit sampai 25 tahun ke depan.

Analisis Kelayakan

Proyek revitalisasi Pasar Pingit merupakan proyek yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat, maka untuk menghitung kelayakan proyek dan menjawab rumusan masalah yang pertama dan kedua, digunakan alat analisis kelayakan investasi berdasarkan kriteria investasi sebagai berikut:

- a. *Net Present Value* (NPV)

Perhitungan NPV ialah selisih dari pendapatan / penerimaan dengan biaya / pengeluaran atau disebut juga *Net Benefit* yang telah dipresent value-kan pada *social discount factor* atau faktor

diskonto sosial tertentu. Pada hal ini *discount factor* yang digunakan sebesar 6%.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t - K_t}{(1 + i)^t}$$

$$NPV = -4,228,907,024.15$$

Hasil perhitungan NPV (*Net Present Value*) pada tingkat diskonto 6% ialah sebesar **-4,228,907,024.15** artinya NPV kurang dari nol ($NPV < 0$) atau negatif, maka secara ekonomis proyek revitalisasi Pasar Pingit tidak layak untuk dilaksanakan atau dapat dikatakan kurang menguntungkan untuk dijalankan, sehingga investasi yang telah dikeluarkan Pemerintah untuk proyek revitalisasi Pasar Pingit diestimasi tidak dapat ditutup dengan bunga 6% dalam waktu 25 tahun.

b. IRR (*Internal Rate of Return*)

Perhitungan IRR ialah tingkat bunga yang menggambarkan antara pendapatan / penerimaan dan pengeluaran / biaya yang telah *present value*-kan sama dengan nol. IRR digunakan untuk menunjukkan tingkat profit yang dapat dicapai dari kemampuan suatu proyek. Berdasarkan tabel tersebut, penggunaan tingkat bunga atau *discount factor* sebesar 6% menghasilkan NPV yang bernilai negatif, sehingga penggunaan tingkat bunga atau *discount factor* diturunkan atau memilih tingkat bunga yang lebih rendah agar menghasilkan NPV yang mendekati 'nol', maka penggunaan tingkat bunga atau *discount factor* sebesar 1% menghasilkan *Interest Rate of Return* sebagai berikut:

$$IRR = i' + \frac{NPV'}{NPV' - NPV''} \cdot (i'' - i')$$

$$i' : 1 \%$$

$$i'' : 6\%$$

$$NPV' : -1,960,300,963.27$$

$$NPV'' : -4,228,907,024.15$$

$$IRR = 1 + \frac{(-1.960.300.963,27)}{(-1.960.300.963,27)-(-4.228.907.024,15)} \cdot (6 - 1)$$

$$IRR = 1 + \frac{(-1.960.300.963,27)}{2.268.606.061} \cdot (6 - 1)$$

$$IRR = -3,320\%$$

Hasil perhitungan *Internal Rate of Return* diatas menyatakan bahwa $-3,320\% < 6\%$ atau IRR lebih kecil dari *Social Discount Rate*-nya , sehingga artinya secara ekonomis proyek revitalisasi Pasar Pingit tidak layak untuk dijalankan atau dilaksanakan, sebab tingkat profit yang dapat dicapai dari proyek ini bernilai negatif yang mana berpotensi mengalami kerugian.

c. B/C Ratio

B/C Ratio adalah perbandingan antara penerimaan / pendapatan bersih yang telah di *present value*-kan dengan biaya / pengeluaran bersih yang telah *dipresent value*-kan dalam tahun yang bersangkutan.

$$B/C \text{ Ratio} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}}$$

$$B/C \text{ Ratio} = \frac{6.132.433.062,12}{10.361.340.086,28}$$

$$B/C \text{ Ratio} = 0,5918571$$

$$B/C \text{ Ratio} = 0,592$$

Dari perhitungan diatas, didapatkan hasil *Benefit-Cost Ratio* sebesar 0,592 yang mana lebih kecil dari pada satu ($0,592 < 1$), atau dapat diartikan bahwa besar B/C Ratio kurang dari 1, sehingga disimpulkan bahwa proyek revitalisasi Pasar Pingit

secara ekonomis tidak layak untuk dilaksanakan atau kurang menguntungkan untuk dijalankan.

d. *Profitability Ratio (PV/K)*

Profitability Ratio ialah perbandingan antara *Gross Benefit* atau penerimaan kotor (hanya diselisihkan dengan biaya rutin) dengan biaya modal atau pada hal ini disebut juga biaya investasi yang digunakan setelah *dipresent value*-kan.

Total NPV Gross (PV dari B-C) : 1,435,998,176.06

Total NPV Investasi (PV dari K) : 5,664,905,200.00

$$PV/K = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{K_t}{(1+i)^t}}$$

$$PV / K = \frac{1.435.998.176,06}{5.664.905.200,00}$$

$$PV / K = 0,2534902$$

$$PV / K = 0,253$$

Dari hasil *Profitability Ratio (PV/K)* diatas, menyatakan bahwa PV/K telah dibulatkan sebesar 0,253 atau PV/K kurang dari satu ($0,253 < 1$), sehingga artinya proyek revitalisasi Pasar Pingit secara ekonomis tidak layak untuk dilaksanakan atau dijalankan.

e. *Payback Period*

Payback Period merupakan jangka waktu periode yang dibutuhkan untuk mengembalikan seluruh *Cost* (Biaya) yang telah digunakan dalam investasi suatu proyek. Makin cepat pengembaliannya, maka makin baik dan kemungkinan besar akan dipilih.

Berdasarkan hasil perhitungan *payback period* dapat dijelaskan bahwa masa pelunasan investasi terdapat pada tahun ke-27 (2044), dengan aliran kas yang belum lunas diakhir tahun

ke-27 sebesar Rp 151,458,537, maka waktu yang diperlukan untuk melunasi aliran kas tersebut pada tahun operasional ke-27 yakni :

$$\begin{aligned} &= \frac{151.458.537}{526.805.327} \times 12 \text{ bulan} = 3,45004572 \\ &= 3,5 \text{ bulan} \end{aligned}$$

Artinya *payback period* dari investasi proyek revitalisasi Pasar Pingit selama 27 tahun 3,5 bulan atau dapat dikatakan bahwa investasi dapat terbayar kembali setelah umur ekonomis proyek berakhir. Lama balik modal dari proyek ini cukup lama dikarenakan melebihi 25 tahun atau umur ekonomisnya.

Uji Wilcoxon Signed Rank Test

Untuk menganalisis peningkatan kesejahteraan pedagang setelah adanya revitalisasi, penulis mengolah data pendapatan pedagang menggunakan uji *Wilcoxon Signed Rank Test*. Pada pengolahan ini, pendapatan pedagang berbentuk data berpasangan berskala ordinal, kategorinya antara lain:

- Skala 1 = < Rp 99.000
- Skala 2 = Rp 100.000 – Rp 499.000
- Skala 3 = Rp 500.000 – Rp 1.499.000
- Skala 4 = > Rp 1.500.000

Formulasi Hipotesis:

Ho: Rata – rata pendapatan pedagang sebelum dan setelah Pasar Pingit direvitalisasi sama.

Ha: Rata – rata pendapatan pedagang sebelum dan setelah Pasar Pingit direvitalisasi tidak sama.

Besaran α (alfa) yang digunakan dalam uji ini ialah 5% atau 0.05

Dasar pengambilan keputusan:

1. Jika nilai Asymp. Sig. (2-tailed) lebih kecil dari α 0.05, maka H_0 ditolak
2. Jika nilai Asymp. Sig. (2-tailed) lebih besar dari α 0.05, maka H_0 diterima

Berikut merupakan hasil dari Uji Wilcoxon:

Tabel 4.13
Hasil Deskriptif dari Uji *Wilcoxon Signed Rank Test*

Descriptive Statistics					
	N	Mean	Std. Deviation	Minimum	Maximum
Sebelum	44	2.0000	.98830	1.00	4.00
Setelah	44	1.8182	.97104	1.00	4.00

Sumber: Data diolah, 2019.

Dari hasil tabel diatas menyatakan bahwa sebelum adanya proyek revitalisasi rata-rata pendapatan para pedagang Pasar Pingit yang dijadikan sample sebesar Skala 2 atau antara Rp 100.000 – Rp 499.000, namun setelah adanya revitalisasi, rata-rata pendapatan pedagang Pasar Pingit tersebut sebesar Skala 1 atau menjadi < Rp 99.000.

Tabel 4.14
Hasil Rank dari Uji *Wilcoxon Signed Rank Test*

Ranks				
		N	Mean Rank	Sum of Ranks
Setelah – Sebelum	Negative Ranks	10 ^a	6.80	68.00
	Positive Ranks	3 ^b	7.67	23.00
	Ties	31 ^c		
	Total	44		
a. Setelah < Sebelum				
b. Setelah > Sebelum				
c. Setelah = Sebelum				

Sumber: Data diolah, 2019.

Dari hasil tabel diatas, menyatakan sebanyak 10 pedagang mengalami penurunan pendapatan setelah adanya revitalisasi atau pendapatan setelah pasar direvitalisasi menjadi lebih kecil dibandingkan sebelum pasar direvitalisasi, selanjutnya sebanyak 3 pedagang mengalami peningkatan pendapatan setelah adanya revitalisasi atau pendapatan setelah pasar direvitalisasi menjadi lebih besar dibandingkan sebelum pasar direvitalisasi, sisanya sebanyak 31 pedagang tidak mengalami perubahan pendapatan setelah pasar direvitalisasi.

Tabel 4.15

Hasil Uji Signifikansi *Wilcoxon Signed Rank Test*

Test Statistics ^b	
	Setelah – Sebelum
Z	-1.660 ^a
Asymp. Sig. (2-tailed)	.097
a. Based on positive ranks.	
b. Wilcoxon Signed Ranks Test	

Sumber: Data diolah, 2019.

Dari hasil tabel diatas, dijelaskan bahwa nilai Z yang didapat sebesar -1.660 dengan Sig. (2-tailed) sebesar 0.097. Hasil signifikan tersebut kurang dari α 5% atau $0.097 < 0.05$, sehingga tidak signifikan dan menerima H_0 , artinya bahwa rata-rata pendapatan pedagang sebelum dan setelah adanya revitalisasi adalah sama, dengan demikian dinyatakan bahwa adanya revitalisasi tidak meningkatkan pendapatan para pedagang di Pasar Pingit secara keseluruhan.

SIMPULAN DAN IMPLIKASI

Simpulan

Menurut hasil analisis dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa berdasar pada hasil perhitungan analisis kelayakan menggunakan NPV, IRR, PV/K, dan B/C Ratio menyatakan proyek revitalisasi Pasar Pingit secara ekonomis tidak layak untuk dijalankan. Hal tersebut diestimasikan bahwa investasi yang dikeluarkan Pemerintah untuk proyek ini belum bisa ditutup dengan bunga lebih dari 1% dalam umur ekonomis 25 tahun atau dapat dikatakan memicu kerugian. Pada perhitungan *Payback Period* disimpulkan bahwa investasi dari proyek revitalisasi Pasar Pingit akan terbayar kembali setelah 27 tahun 3,5 bulan atau sekitar tahun 2045 yang mana melebihi umur ekonomisnya.

Secara ekonomis atau *financial benefit*, proyek ini memang tidak layak untuk dijalankan, namun secara *social benefit* atau dari segi manfaat sosial proyek ini tetap layak untuk dijalankan, sebab dengan adanya revitalisasi ini menjadikan Pasar Pingit lebih bersih, lebih nyaman, fasilitas lebih baik, serta bangunan yang lebih layak dari pada sebelumnya. Dari segi kesejahteraan para pedagang juga berpengaruh, yakni adanya revitalisasi meningkatkan pendapatan beberapa pedagang, walaupun beberapa pedagang lainnya mengeluhkan penurunan pendapatan pasca revitalisasi. Dari pernyataan para pedagang, pasca revitalisasi terjadi penurunan pengunjung ataupun pembeli, hal tersebut disebabkan oleh penataan zona pedagang yang kurang tepat sehingga mengakibatkan pengunjung lama kebingungan untuk mencari letak pedagang langganannya. Penataan zona justru membuat persaingan antar pedagang semakin tinggi, akibatnya harga menjadi sangat timpang dan beragam. Selain itu akses keluar masuk pasar juga berubah, sebelum revitalisasi terdapat 6 pintu akses, namun setelah adanya revitalisasi 2 pintu dibagian timur dan barat dihilangkan, sedangkan pintu bagian timur dulunya merupakan pintu utama, sehingga penghilangan pintu bagian timur tersebut

sangat mempengaruhi pendapatan para pedagang di zona bagian timur karena jarang dilewati para pengunjung ataupun pembeli.

Bagi pedagang yang masih berusia dibawah 50 tahun, mereka memiliki cara lain dalam mempertahankan dagangannya dikala pasar sepi yakni menggunakan sistem jemput bola atau mengantarkan pesanan ke rumah-rumah pembeli yang rata-rata merupakan pelanggan lama dengan memesan melalui telepon ataupun media sosial yang dimiliki pedagang, namun mayoritas pedagang di Pasar Pingit sudah berusia diatas 50 tahun, sehingga sulit bagi mereka untuk bersaing ataupun berpromosi untuk meningkatkan penjualan ketika pasar sepi pembeli. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa proyek revitalisasi Pasar Pingit ini belum sepenuhnya meningkatkan kesejahteraan pedagangnya secara optimal. Dalam kasus ini, jika dihubungkan dengan prinsip dari revitalisasi, secara fisik maupun manajemen proyek revitalisasi Pasar Pingit telah tercapai, namun secara ekonomi dan sosial, proyek revitalisasi Pasar Pingit masih perlu perhatian khusus sebab belum mengakomodasi kegiatan ekonomi di pasar dan meningkatkan dinamika serta kehidupan sosial masyarakat.

Implikasi

Berdasarkan kesimpulan diatas, dapat ditarik beberapa rekomendasi tindakan nyata dalam memecahkan masalah baik bagi Pemerintah, Dinas ataupun Pengelola Pasar, serta akademisi sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan maupun bahan kajian untuk penelitian selanjutnya. Berikut beberapa implikasi tersebut :

1. Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta dapat menghimbau para pedagang los yang telah memiliki pendapatan per hari dalam jumlah yang besar untuk berganti menjadi kios, agar pendapatan Pasar Pingit dari sisi retribusi dapat meningkat, selain itu Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta juga dapat

mengadakan sosialisasi kepada para pedagang cara atau motivasi untuk meningkatkan produktivitas di era modern ini.

2. Sebaiknya pintu bagian timur dapat dibuka kembali agar penyebaran pengunjung merata sehingga semua pedagang Los maupun Lapak dapat terlewati oleh pengunjung dan perekonomian pedagang zona bagian timur dan sekitarnya dapat pulih kembali.
3. Pemerintah Kota Yogyakarta bersama Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta sebaiknya mengadakan sebuah acara yang menarik di area Pasar Pingit untuk memperkenalkan wajah baru Pasar Pingit sekaligus sarana promosi kepada warga dan himbuan untuk tidak melupakan pasar tradisional.
4. Bagi para pedagang dihimbau untuk dapat meningkatkan kualitas dan memperbaiki penataan dagangannya agar lebih menarik pembeli.
5. Bagi penelitian selanjutnya diharapkan dapat menganalisis lebih dalam terutama berkaitan faktor desain sebuah bangunan terhadap pertumbuhan ekonominya.

REFERENSI

- Deny, Septian (2018), 3 Tahun Pemerintah Bangun dan Revitalisasi 2.715 Pasar Rakyat, Diambil 31 Mei 2018 pukul 11.39 WIB dari <https://www.liputan6.com/bisnis/read/3215291/3-tahun-pemerintah-bangun-dan-revitalisasi-2715-pasar-rakyat>
- Gariri, Higer Giri (2015). “Revitalisasi Pasar Tradisional Gamping di Kabupaten Sleman Dengan Metode Analisis SWOT”. *Skripsi* (Tidak dipublikasikan), Program Studi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Irwan, Mahfuzi, et.al (2016). “Revitalisasi Pasar di Tengah Arus Modern”. *Paper*, Program Pendidikan Non Formal, Program Pasca Sarjana, Universitas Negeri Yogyakarta.
- Iskandarsjah, Eric (2017), Menteri Perdagangan Resmikan Pasar Pingit Yogyakarta, Diambil 2 Juni 2018 pukul 11.56 WIB dari <http://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/17/12/30/p1rt61335-menteri-perdagangan-resmikan-pasar-pingit-yogyakarta>
- Kementrian Perdagangan Republik Indonesia (2015), Laporan Akhir Arah Pengembangan Pasar Rakyat, Diambil 3 Juni 2018, dari http://bppp.kemendag.go.id/media_content/2017/08/Laporan_Akhir_Analisis_Arah_Pengembangan_Pasar_Rakyat__Printed_.pdf
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2017 Tentang *Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan*.
- Presidenri (2017), Mensukseskan Program Revitalisasi Pasar Tradisional, Diambil 3 Juni 2018 pukul 14:10 WIB dari <http://presidenri.go.id/artikel-terpilih/mensukseskan-program-revitalisasi-pasar-tradisional.html>.
- Rusqiyati, Eka Arifa (2017), Mendag Tinjau Hasil Revitalisasi Pasar Pingit Yogyakarta, Diambil 2 Juni 2018 pukul 12.00 WIB, dari <https://www.antaraneews.com/berita/674283/mendag-tinjau-hasil-revitalisasi-pasar-pingit-yogyakarta>.
- Santoso, Bramastyo Budi (2010), “Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Tawangmangu”, *Skripsi*, Program Sarjana Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

- Solihin, Lalu (2015), "Studi Kelayakan Proyek Revitalisasi Pasar Tradisional Kranji Baru Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat", *Jurnal Lentera Bisnis*, Vol. 4, No. 2, Hal 33-34.
- Wafiroh, Ummi (2010), "Evaluasi Ekonomi Proyek Perluasan Terminal Tirtonadi Surakarta", *Skripsi*, Program Sarjana Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Yuliasuti, Atika. (2010), "Evaluasi Proyek Pasar Gading Surakarta", *Skripsi*, Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.