

Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Pingit di Kota Yogyakarta

SKRIPSI



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

SKRIPSI

disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir

guna memperoleh gelar Sarjana jenjang strata 1

Program Studi Ilmu Ekonomi,

pada Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia

Oleh :

Nama : Yusticia Puteri Ramadhani

Nomor Mahasiswa : 15313003

Jurusan : Ilmu Ekonomi

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS EKONOMI

YOGYAKARTA

2019

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang dapat dikategorikan dalam tindakan plagiasi seperti dimaksud dalam buku pedoman penulisan skripsi Program Studi Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi UII. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka Saya sanggup menerima hukuman / sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 11 Januari 2019

Penulis,



Yusticia Puteri Ramadhani

PENGESAHAN

Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Pingit di Kota Yogyakarta

Nama : Yusticia Puteri Ramadhani
Nomor Mahasiswa : 15313003
Jurusan : Ilmu Ekonomi

Yogyakarta, 11 Januari 2019

Telah disetujui dan disahkan oleh

Dosen Pembimbing,



Ari Rudatin, Dra.,M.Si.

BERITA ACARA UJIAN TUGAS AKHIR /SKRIPSI

SKRIPSI BERJUDUL

EVALUASI PROYEK REVITALISASI PASAR PINGIT DI KOTA YOGYAKARTA

Disusun Oleh : **YUSTICIA PUTERI RAMADHANI**

Nomor Mahasiswa : **15313003**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**

Pada hari Selasa, tanggal: 19 Februari 2019

Penguji/ Pembimbing Skripsi : Ari Rudatin, Dra., M.Si.

Ari Rudatin

.....

Penguji : Abdul Hakim, SE, M.Ec., Ph.D.

Abdul Hakim

.....

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia



Jaka Sriyana, SE., M.Si, Ph.D.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur kehadirat Allh SWT atas segala nikmat dan karunianya dan Sholawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kami Nabi Muhammad SAW sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Pingit di Kota Yogyakarta”

Penulisan Skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelas Sarjana pada jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia. Selama proses penyusunan skripsi ini penulis tidak terlepas dari dukungan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materiil. Oleh karena dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Jaka Sriyana.,S.E.,M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Sahabudin Sidiq.,S.E.,M.A. selaku Kaprodi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia
3. Ibu Ari Rudatin Dra.,M.Si. selaku Dosen pembimbing skripsi yang sudah membimbing penulis dari awal pembuatan proposal skripsi hingga penelitian skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik dan lancar.
4. Pemerintah Kota Yogyakarta khususnya Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Kota Yogyakarta dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta serta Lurah Pasar Pingit yang telah memberikan ijin dan kemudahan penelitian kepada penulis sehingga proses penelitian dan pencarian data dapat terselesaikan dengan lancar.
5. Pedagang-pedagang di Pasar Pingit Kota Yogyakarta yang telah berbaik hati membantu membagikan informasi serta saran kepada penulis sebagai data penelitian skripsi ini.

6. Keluarga tercinta, Dr. Achiel Suyanto.,S.H. dan Dyah Utami, serta Kakak-kakak khususnya Yulida Dwi Ikhsani yang selalu memberikan doa dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-temanku IE Angkatan 2015, Ocha, Anggun, serta Mas Nanda yang telah berjuang bersama dan selalu menyemangati dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini.
8. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Yogyakarta, Januari 2019

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Cover	i
Halaman Judul	ii
Halaman Pernyataan Bebas Plagiarisme	iii
Halaman Pengesahan Skripsi	iv
Halaman Pengesahan Ujian	v
Halaman Kata Pengantar	vi
Halaman Daftar Isi	viii
Halaman Daftar Tabel	x
Halaman Daftar Gambar	xii
Halaman Lampiran	xiii
Halaman Abstrak	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.3.1 Tujuan Penelitian	7
1.3.2 Manfaat Penelitian	7
1.4 Sistematika Penulisan	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	9
2.1 Kajian Pustaka	9
2.2 Landasan Teori	13

2.3 Kerangka Penelitian	23
BAB III METODE PENELITIAN	24
3.1 Metode Penelitian	24
3.1.1 Populasi dan Sampel	24
3.2 Metode Pengumpulan Data	26
3.3 Alat Analisis Data	27
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	33
4.1 Deskripsi Data Penelitian	33
4.1.1 Latar Belakang Proyek Revitalisasi Pasar Pingit	43
4.2 Hasil Analisis dan Pembahasan	45
4.2.1 Analisis Keuangan	45
4.2.2 Analisis Kelayakan	59
4.2.3 Uji <i>Wilcoxon Signed Rank Test</i>	64
BAB V SIMPULAN DAN IMPLIKASI	68
5.1 Simpulan	68
5.2 Implikasi	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	74

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1 Jumlah Pasar Tradisional yang Telah di Revitalisasi Tahun 2015 – 2017	3
2.1 Tabel Kajian Pustaka	9
3.1 Pengelompokan Populasi	25
3.2 Pengambilan Sample	25
4.1 Rekapitulasi Profil Pedagang Pasar Pingit	33
4.2 Rekapitulasi Pendapat Pedagang Terkait Sarana Prasarana Pasar Pingit Setelah di Revitalisasi	37
4.3 Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Revitalisasi Pasar Pingit Kota Yogyakarta	46
4.4 Pendapatan Retribusi Kios, Los, Lapak Pasar Pingit Tahun 2013 – 2017	48
4.5 Estimasi Pendapatan Retribusi Kios, Los, Lapak Pasar Pingit Tahun 2018 – 2030	48
4.6 Pendapatan dari Pemanfaatan Lahan Pasar Pingit Tahun 2013 – 2017	50
4.7 Estimasi Pendapatan dari Pemanfaatan Lahan Pasar Pingit Tahun 2018 – 2030	51
4.8 Pendapatan Pengelolaan Kamar Mandi / WC Pasar Pingit Tahun 2013 – 2017	52
4.9 Estimasi Pendapatan Pengelolaan Kamar Mandi / WC Pasar Pingit Tahun 2018 – 2030	53
4.10 Pendapatan Pengelolaan Lahan Parkir Pasar Pingit Tahun 2013 – 2017	55
4.11 Estimasi Pendapatan Pengelolaan Lahan Parkir Pasar Pingit	

Tahun 2018 – 2030	55
4.12 Biaya Pengelolaan Kebersihan Pasar Pingit Tahun 2018	58
4.13 Hasil Deskriptif dari Uji <i>Wilcoxon Signed Rank Test</i>	65
4.14 Hasil Rank dari Uji <i>Wilcoxon Signed Rank Test</i>	66
4.15 Hasil Uji Signifikansi <i>Wilcoxon Signed Rank Test</i>	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
4.1 Kondisi Pasar Pingit Sebelum Revitalisasi	38
4.2 Kondisi Pasar Pingit Sebelum Revitalisasi	39
4.3 Kondisi Pasar Pingit Setelah Revitalisasi	40
4.4 Kondisi Pasar Pingit Setelah Revitalisasi	40
4.5 Denah Pasar Pingit Sebelum Revitalisasi	42
4.6 Denah Pasar Pingit Setelah Revitalisasi	43

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era perdagangan bebas ini, semakin banyak bermunculan pasar-pasar modern baik lokal maupun internasional dengan berbagai jenis. Mulai dari *mini market*, *supermarket*, *hypermarket*, dan pusat perbelanjaan lainnya. Ditambah lagi, era globalisasi ini semakin mempermudah masyarakat luas dalam perdagangan yakni melalui elektronik atau yang disebut sebagai Perdagangan Elektronik (*E-Commerce*). Hal ini bisa menjadi salah satu akibat semakin dilupakannya pasar tradisional atau pasar rakyat di Indonesia. Terlebih lagi secara fisik mayoritas pasar tradisional memiliki kondisi fisik yang kurang nyaman yakni becek, kumuh, kurangnya tempat parkir, dan fasilitas umum lainnya. Berbeda dengan pasar modern yang biasanya berada dalam bangunan yang mewah, dilengkapi pendingin ruangan, nyaman dan bersih, produk yang dijual dikelompokkan dengan rapi untuk memudahkan konsumen, informasi produk tersedia melalui mesin pembaca, serta tempat parkir yang luas.

Menurut Kementerian Perdagangan Republik Indonesia dalam laporan akhir analisis arah pengembangan pasar rakyat tahun 2015, menyatakan bahwa pergeseran pasar rakyat juga disebabkan oleh konsep pasar rakyat yang selama ini masih *multi-shopping* yakni untuk memenuhi kebutuhannya, konsumen harus mengunjungi beberapa toko untuk jual

beli dan tawar menawar secara berulang ulang, yang mana konsep tersebut memerlukan tenaga yang lebih dibandingkan dengan konsep *One-stop shopping* yang ada di pasar modern, yakni konsumen dapat berbelanja beragam barang yang dibutuhkan dalam satu lokasi dan membayar pada satu pintu keluar saja atau yang biasa disebut dengan kasir. Hal tersebut akan semakin memicu masyarakat untuk lebih memilih berbelanja di pasar modern daripada di pasar tradisional. Dalam situs tersebut diketahui bahwa jumlah pasar rakyat yang ada di Indonesia pada tahun 2015 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. (Kemendagri, 2015). Oleh sebab itu, Pada tahun 2014 lalu Presiden RI dalam artikel mensukseskan program revitalisasi pasar tradisional, membuat NAWACITA (Sembilan Agenda Pokok) sebagai visi-misi 5 tahun kepemimpinan Presiden Joko Widodo sebagaimana yang tertuang dalam RPJMN (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional) tahun anggaran 2015-2019 yakni revitalisasi pasar sebanyak 5000 pasar yang didukung oleh pemberdayaan secara terpadu. (Presidenri, 2017)

Program Revitalisasi Pasar yang tertuang dalam NAWACITA Presiden Joko Widodo ini dilaksanakan mulai dari Indonesia bagian Barat hingga bagian Timur. Menurut kutipan dari liputan6.com, Menteri

Perdagangan Republik Indonesia, Enggartiasto Lukita, menuturkan jumlah pasar tradisional yang telah direvitalisasi sebagai berikut:

Tabel 1.1
Jumlah Pasar Tradisional yang Telah di Revitalisasi
Tahun 2015 – 2017

Tahun	Jumlah Pasar (Unit)
2015	1.023
2016	783
2017	909

Sumber: <https://www.liputan6.com/bisnis/read/3215291/3-tahun-pemerintah-bangun-dan-revitalisasi-2715-pasar-rakyat>
diambil 31 Mei 2018 pukul 11.39 WIB

Menurut Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Enggartiasto Lukita, menargetkan sebanyak 1.592 unit pasar untuk direvitalisasi di tahun 2018, dan sisanya sebanyak 693 unit ditargetkan di tahun 2019.

Pulau Jawa tentunya menjadi sasaran utama program ini dikarenakan terdapat banyak pasar tradisional dengan umur yang cukup lama dan bahkan berdiri sejak jaman kerajaan maupun penjajahan. Salah satu Provinsi di Jawa Tengah yang juga mendapat kesempatan Program ini ialah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). DIY memiliki banyak sekali Pasar Tradisional, dari mulai pasar berskala kecil hingga pasar berskala besar. Dimana DIY memiliki 5 Kabupaten yang masing-masing Kabupatennya selalu memiliki beberapa Pasar Tradisional yang menjadi pusat kegiatan ekonomi. Pada era Presiden Joko Widodo ini Pasar rakyat yang mendapat kesempatan untuk direvitalisasi di DIY ada 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. Tugas Pembantuan ialah penugasan dari pemerintah kepada daerah atau desa, dari pemerintah provinsi kepada kabupaten/kota kepada desa untuk melaksanakan tugas tertentu dengan kewajiban melaporkan dan mempertanggungjawabkan pelaksanaannya kepada yang menugaskan yaitu Pemerintah Pusat. Sebelumnya, pasar-pasar tradisional di Kota Yogyakarta sudah ada yang direvitalisasi seperti pasar Beringharjo, Serangan, dan Kranggan, namun pelaksanaan revitalisasi pasar Beringharjo dan Kranggan didanai dengan APBD, berbeda dengan pasar Serangan yang didanai dengan APBN namun revitalisasi tersebut hanya berupa renovasi sebagian bangunan saja tidak seperti Pasar Pingit. Pasar Pingit berada di Jalan Kyai Mojo, Bumijo Jetis, Yogyakarta. Pasar Pingit adalah pasar seperti kebanyakan pasar tradisional lainnya, yakni menjual beragam bahan-bahan kebutuhan sehari-hari seperti sayur, lauk-pauk, serta bumbu dapur dan alat-alat memasak. Selain itu, yang menjadi khas dari Pasar Pingit ialah pasar ini juga menjual berbagai macam ikan

hias yang cukup digemari sebagian banyak masyarakat Yogyakarta, sehingga Pasar Pingit dijuluki sebagai pasar serba ada. Pasar Pingit berdiri sejak tahun 1950 dan belum pernah direvitalisasi atau dilakukan renovasi sejak dibangun pertama kali, sampai Pemerintah Pusat mengalirkan Dana TP (Tugas Pembantuan) melalui Disperindagkop (Dinas Perindustrian Perdagangan dan Koperasi dan UKM) untuk merevitalisasi Pasar Pingit dan beberapa Pasar di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pasar Pingit mulai di revitalisasi pada 20 Agustus 2016 dan selesai pada Akhir Desember 2016. Setelah proyek revitalisasi selesai, pasar baru mulai ditempati pada bulan Maret 2017, dikarenakan belum selesai secara keseluruhan. Pasar Pingit diresmikan oleh Menteri Perdagangan Enggartiasto Lukito pada hari Sabtu 30 Desember 2017. Pada saat proses pembangunan semua pedagang direlokasi di sisi selatan Pasar sekitar 50 m dari Pasar Pingit yang mana menempati tanah milik Keraton atau Sultan Ground (SG) agar para pedagang tetap bisa berdagang. Kondisi Pasar Pingit sebelum direvitalisasi ialah kurangnya tempat parkir, kurangnya fasilitas-fasilitas umum yang seharusnya ada disetiap pasar tradisional, masih berlantai satu, dan para pedagang belum tertata rapi. Namun, setelah di revitalisasi kondisi Pasar Pingit menjadi aman, nyaman, fasilitas lengkap dan memadai, berlantai dua, dan tertata rapi, sehingga semua Pedagang dapat tertampung dengan sebaik mungkin.

Melihat kondisi pasar sebelum direvitalisasi tersebut kurang tertata, kurang nyaman, dan kurang representative, sudah semestinya Program

Revitalisasi ini dilaksanakan agar Pasar tradisional tetap lestari dan tidak kalah dengan pasar modern. Dana untuk melaksanakan program ini sekitar Rp 6.000.000.000,00. Pada tahun 2018, Menurut Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta, Maryustion Tonang, mengatakan bahwa penyempurnaan bangunan Pasar Pingit akan dilakukan menggunakan APBD dalam AntaraNews.com, 2017. 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.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah investasi yang dilakukan untuk revitalisasi Pasar Pingit Yogyakarta secara ekonomi menguntungkan dan layak dilaksanakan?
2. Berapa lama *payback period* atau lama balik modal dari investasi proyek revitalisasi Pasar Pingit Yogyakarta?
3. Apakah proyek revitalisasi Pasar Pingit Yogyakarta ini bermanfaat dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat terutama para pedagang Pasar Pingit Yogyakarta ?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis kelayakan investasi yang dilakukan untuk Revitalisasi Pasar Pingit Yogyakarta secara ekonomi.
2. Untuk menghitung *Payback Period* atau lama balik modal dari investasi yang dilakukan untuk Revitalisasi Pasar Pingit Yogyakarta.
3. Untuk menganalisis kesejahteraan masyarakat sekitar terutama para pedagang Pasar Pingit Yogyakarta setelah dilaksanakannya proyek Revitalisasi Pasar Pingit Yogyakarta.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Sebagai masukan dan pertimbangan bagi Pemerintah Pusat maupun Daerah dalam melaksanakan proyek revitalisasi pasar selanjutnya.
2. Sebagai masukan penelitian selanjutnya.
3. Untuk menambah studi kepustakaan dalam bidang evaluasi proyek.

1.4 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

Bab ini menyajikan penelitian terdahulu meliputi metode yang digunakan dan hasil dari penelitian tersebut, serta teori teori yang mendasari penelitian ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan metode-metode yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi jumlah populasi dan sampel, teknik sampling yang digunakan, metode pengumpulan data yang digunakan serta alat analisis yang digunakan.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memaparkan data hasil penelitian dan hasil analisis.

BAB V : SIMPULAN DAN IMPLIKASI

Bab ini merupakan simpulan-simpulan yang disarikan dari hasil analisis dan pembahasan, serta simpulan untuk memberikan rekomendasi tindakan nyata dalam memecahkan masalah penelitan.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

2.1 Kajian Pustaka

Dalam penelitian ini terdapat beberapa referensi dari penelitian-penelitian sebelumnya yang setopik dengan penelitian penulis untuk dijadikan acuan, berikut penelitian-penelitian tersebut:

Tabel 2.1
Tabel Kajian Pustaka

No.	Penelitian	Metode	Hasil dan Kesimpulan	Saran
1.	Bramasto Budi Santoso, 2010.	NPV, IRR, B/C Ratio, PV/K, Payback Period, Analisis Sensitivitas	Hasil perhitungan dari NPV , IRR, B/C Ratio, dan PV/K menyatakan Proyek tidak layak dilaksanakan. Payback Period : 32 tahun 2 bulan Kesimpulan : Walaupun secara ekonomis proyek tidak layak dilaksanakan namun karena proyek ini adalah Program Pemerintah Karanganyar maka proyek ini masih layak dilaksanakan karena memberi manfaat Sosial bagi Pemerintah dan Pedagang.	-Proyek akan menguntungkan jika harga kios dan los naik sebesar 177,9%. -Pemerintah Tawangwangu perlu menyiapkan subsidi setiap tahunnya untuk operasional pasar.

No.	Penelitian	Metode	Hasil dan Kesimpulan	Saran
2.	Umami Wafiroh, 2010.	NPV, Net B/C, Gross B/C, IRR, <i>Profitability Ratio</i> , Payback Period.	<p>Hasil perhitungan dari NPV, Net B/C Ratio, IRR, Gross B/C, dan PR Menyatakan Proyek tidak layak dilaksanakan.</p> <p>Payback Period : 12 tahun 28 hari</p> <p>Kesimpulan : Proyek Perluasana Terminal Tirtonadi secara ekonomis proyek tidak layak dilaksanakan namun secara sosial proyek tetap layak dilaksanakan karena memberikan manfaat tidak langsung / manfaat sosial yang lebih penting seperti menyerap tenaga kerja, perbaikan fasilitas terminal, dan menggerakkan perekonomian.</p>	<p>-Sebaiknya pemerintah Surakarta meningkatkan tarif retribusi terminal yang terlalu kecil agar mendorong pendapatan terminal.</p> <p>-Potensi yang ada di terminal belum digali secara optimal, seperti retribusi reklame, maupun lavatory.</p>
3.	Atika Yuliasuti, 2010.	NPV, IRR, PV/K, B/C Ratio, Payback Period	<p>NPV, IRR, B/C Ratio, dan PV/K menyatakan Proyek tidak layak dilaksanakan.</p> <p>Payback Period : 20 tahun 6 bulan</p> <p>Kesimpulan : Secara ekonomis dinyatakan tidak layak dan tidak menguntungkan untuk dijalankan. Pada hasil uji dua mean menyatakan bahwa rata-rata pendapatan para pedagang menurun setelah adanya program revitalisasi.</p>	<p>-Pemerintah Surakarta sebaiknya lebih tegas dalam menetapkan harga jual kios dan los untuk menghindari ketimpangan harga.</p> <p>-Pemerintah Surakarta diminta dapat mengatasi pasar yang sepi pasca revitalisasi.</p>

No.	Penelitian	Metode	Hasil dan Kesimpulan	Saran
4.	Ucang Sukriswanto, 2012.	Payback Period, NPV, B/C Ratio, IRR	<p>NPV:Proyek tidak layak dilaksanakan/diterima</p> <p>B/C Ratio dan IRR : Proyek feasible atau layak dilaksanakan</p> <p>Payback Period : 6 tahun</p> <p>Kesimpulan : Proyek revitalisasi pasar ini :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Meningkatkan tingkat konsumsi masyarakat -Membantu proses pemerataan pendapatan -Mengurangi pengangguran -Meningkatkan pertumbuhan ekonomi 	-Adanya alternative lain mengenai sistem pembayaran angsuran kios dan los yang akan dijual untuk diserahkan kepada masyarakat sekitar.
5.	Lalu Solihin, 2015.	NPV, IRR, B/C Ratio	<p>NPV, IRR, B/C Ratio : Proyek layak untuk dilaksanakan</p> <p>Kesimpulan : Secara ekonomi/financial proyek ini layak untuk dijalankan dan hasil perhitungan B/C Ratio menyatakan bahwa tingkat keuntungan yang didapat lebih besar dari tingkat biaya yang dikeluarkan.</p>	Sebaiknya Pemerintah menurunkan tarif retribusi dan harga sewa lokasi berjualan agar biaya yang tinggi tidak dibebankan ke pembeli oleh pedagang.

No.	Penelitian	Metode	Hasil dan Kesimpulan	Saran
6.	I Kadek Sutika,et.al, 2017.	NPV, Payback Period, Profitability of Index, ARR	<p>Hasil perhitungan dari NPV , PI , dan ARR menyatakan bahwa pembangunan layak untuk dilaksanakan</p> <p>Payback Period : 4,6 tahun</p> <p>Kesimpulan : Secara ekonomis proyek pembangunan pusat pembelanjaan Cokroaminoto ini layak untuk dijalankan selain itu , dengan terbangunnya pusat pembelanjaan Cokroaminoto ini dapat membantu memenuhi kebutuhan UMKM dan menciptakan lapangan pekerjaan sehingga mengurangi pengangguran</p>	

Dalam penelitian ini, penulis merujuk pada penelitian Atika Yuliasuti yang mana menghitung kelayakan pasca dilaksanakannya revitalisasi dan menganalisis tingkat kesejahteraan pedagang dari pendapatan pedagang untuk mendukung hasil analisis penelitian serta merujuk pada metode Ummi 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.

2.2 Landasan Teori

1. Pengertian Pasar

Pasar merupakan tempat bertemunya antara penjual dan pembeli, atau saling bertemunya antara kekuatan permintaan dan penawaran untuk membentuk suatu harga. Pendapat lain mengatakan bahwa pasar adalah sekelompok orang yang terorganisir untuk melakukan tawar-menawar, sehingga dengan demikian terbentuk harga. Pengertian lain tentang pasar, yakni kumpulan orang-orang yang memiliki keinginan untuk puas pada suatu barang/jasa, uang untuk dibelanjakan, dan kemauan untuk membelanjakannya.

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 dalam berbagai bentuk mulai dari pusat perbelanjaan berskala kecil hingga besar dimana pengelolanya dilaksanakan secara modern, dan mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja (Yuliasuti, 2010), 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, Pasar Tradisional merupakan pasar yang

dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Swasta, maupun Badan Usaha, dalam bentuk toko, kios, los dan tenda yang berada dalam suatu wilayah dan dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat maupun koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil, dan dengan proses jual beli barang / jasa atau transaksi antara penjual dengan pembeli dilakukan secara langsung melalui tawar-menawar. (Santoso, 2010).

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. Pasar Rakyat atau Pasar tradisional juga dibagi menjadi beberapa kelas yaitu:

a. Pasar kelas I

Pasar dengan luas lahan lebih dari atau sama dengan 2.000 m², memiliki komponen bangunan dan fasilitas yang lengkap (seperti: tempat parkir, tempat bongkar muat, dan pelayanan kesehatan), serta melayani perdagangan tingkat regional (Pusat Regional).

b. Pasar kelas II

Pasar dengan luas lahan lebih dari atau sama dengan 1.500 m², memiliki komponen bangunan dan fasilitas yang lengkap (namun jarang dilengkapi dengan tempat

bongkar muat), serta melayani perdagangan tingkat kota (Pasar Kota).

c. Pasar kelas III

Pasar dengan luas lahan lebih dari atau sama dengan 1.000 m², memiliki komponen bangunan dan fasilitas yang cukup memadai (terdapat radio pasar namun belum terdapat tempat parkir), serta melayani perdagangan tingkat wilayah bagian kota (Pasar Wilayah).

d. Pasar kelas IV

Pasar dengan luas lahan lebih dari atau sama dengan 500 m², memiliki komponen bangunan dan fasilitas yang sederhana (belum terdapat tempat parkir dan radio pasar), serta melayani perdagangan tingkat lingkungan (Pasar Lingkungan).

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.

2. 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. Proses revitalisasi sebuah kawasan atau bagian kota mencakup perbaikan aspek fisik dan aspek ekonomi dari bangunan maupun ruang kota. Revitalisasi fisik ialah kebijakan jangka pendek untuk mendorong terjadinya kegiatan ekonomi yang meningkat dalam jangka panjang. (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.

3. Pengertian Proyek

Proyek ialah suatu rangkaian aktivitas atau kegiatan yang direncanakan, dengan penggunaan sumber daya atau *input* untuk mendapatkan manfaat atau hasil di masa yang akan datang.

Terdapat 5 macam proyek berdasarkan tujuan perubahan sumber daya melalui penggunaan investasi yakni terdiri dari:

- a. Proyek inovasi teknologi

Proyek dengan penggunaan satuan sumber daya tertentu dengan tujuan meningkatkan produktivitas per satuan *input* yang digunakan, seperti: proyek pengenalan varietas unggul dan proyek penggunaan sarana produksi modern (seperti traktor, pompa).

b. Proyek perluasan penggunaan sumber daya

Proyek untuk meningkatkan tambahan kegunaan dari sumber daya fisik ke dalam kegiatan yang produktif, seperti: proyek yang akan memanfaatkan sumber daya air yang melimpah (proyek irigasi, perbaikan saluran drainase), proyek pembukaan lahan konversi areal hutan, proyek pencegahan erosi/najir, dan sebagainya.

c. Proyek perbaikan status golongan ekonomi lemah

Proyek untuk mengubah atau meningkatkan status ekonomi dan kesejahteraan dari golongan tertentu, seperti: kelompok yang kekurangan modal dalam usaha produktif, golongan yang kekurangan pangan, dan sebagainya.

d. Proyek perbaikan penanganan pasca panen dan penyalurannya

Proyek untuk meningkatkan penerimaan produsen serta mengurangi dampak negatif dari adanya fluktuasi harga, dan mengurangi kehilangan dalam pasca panen.

e. Proyek pembinaan kelembagaan

Proyek untuk menekankan pada pembinaan kelembagaan yang menunjang dan menjamin peningkatan produksi.

4. 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.

5. 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.

6. Analisis Ekonomis dan Finansial

Pada dasarnya analisis proyek dilakukan melalui dua pedekatan 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.

7. 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.

8. 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.

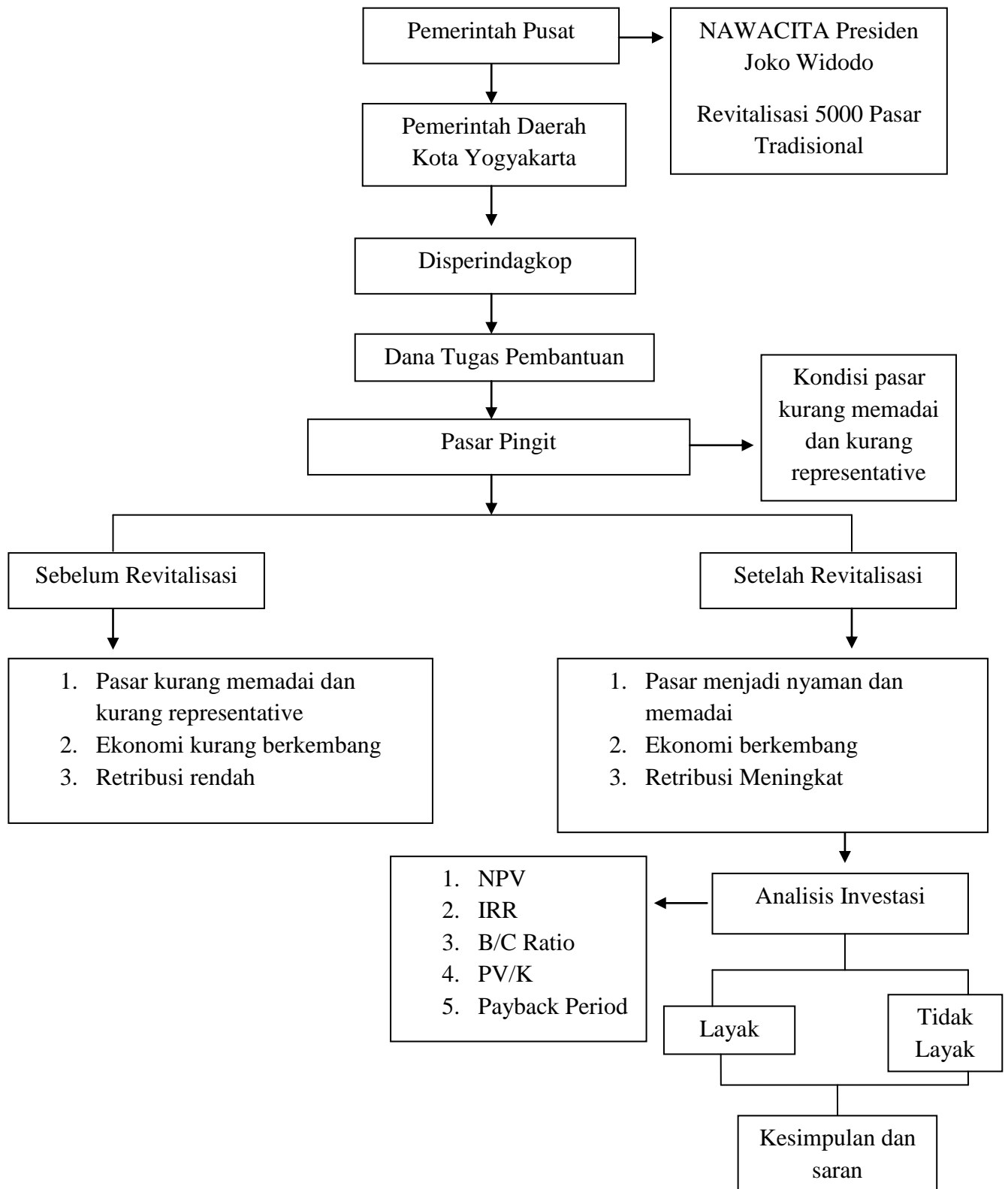
b. Biaya operasi dan pemeliharaan

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.

9. Umur Proyek

Umur proyek dalam ukuran umum dapat diambil dari suatu periode atau jangka waktu tertentu yang kira-kira sama dengan umur ekonomis proyeknya. Yang dimaksud dengan umur ekonomis proyek ialah jumlah tahun selama pemakaian asset tersebut dapat meminimalisir biaya tahunannya.

2.3 Kerangka Penelitian



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

Metode penelitian atau metode ilmiah adalah prosedur atau langkah-langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah atau ilmu dengan cara sistematis untuk menyusun ilmu pengetahuan. Metode penelitian biasanya mengacu pada bentuk-bentuk penelitian.

3.1.1 Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah jumlah dari keseluruhan obyek (satu-satuan/individu-individu) yang karakteristiknya hendak diduga/diteliti. Pada penelitian ini yang menjadi populasi adalah seluruh pedagang Pasar Pingit yang berjumlah 80 orang.
- b. Sampel adalah sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diselidiki, dan dianggap bisa mewakili keseluruhan populasi (jumlahnya lebih sedikit daripada jumlah populasinya). Dalam penelitian ini metode pengambilan data menggunakan teknik *Stratified Random Sampling* atau membagi populasi menjadi beberapa bagian/subpopulasi/stratum dan anggota subpopulasi dipilih secara random. Pengambilan sampel ini dilakukan dengan mengelompokkan sampel atau para pedagang berdasarkan jenis lahan yang digunakan, pedagang yang dijadikan sample ialah pedagang yang masih secara aktif berjualan setiap hari, lalu mengambil sampel secara random dari

setiap pengelompokan. Jika margin error sebesar 10% atau 0,10 maka sampel sebesar:

$$n = \frac{N}{1+N \alpha^2} = \frac{80}{1+((80)0,10^2)} = 44$$

Dimana:

N adalah Populasi

α adalah margin error

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%.

Tabel 3.1
Pengelompokkan Populasi

Stratum	Macam Lahan	Banyaknya
1	Kios	19 Pedagang
2	Los	55 Pedagang
3	Lapak	6 Pedagang
	Jumlah	80 Pedagang

Sumber: Pengelola Pasar Pingit, 2018.

Dari populasi sebanyak 80 akan diambil sebuah sampel berukuran 44. Anggota sampel 44 ini merupakan 55% dari populasi.

Maka:

Tabel 3.2
Pengambilan Sampel

Stratum	Macam Lahan	Diambil	Sampel
1	Kios	15 x 55%	10 Pedagang
2	Los	55 x 55%	31 Pedagang
3	Lapak	6 x 55%	3 Pedagang
	Jumlah		44 Pedagang

Sumber: Data diolah, 2018.

3.2 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.

3.3 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. *Present Value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih (*net benefit*) dimasa yang akan datang. 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.

Secara matematis, perhitungan rumus arus penerimaan dan pengeluaran (NPV) dipaparkan sebagai berikut:

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

Dimana:

- NPV adalah Arus Penerimaan dan Pengeluaran
- n adalah Umur ekonomis proyek
- B_t adalah Penerimaan sosial bruto proyek pada tahun t
- C_t adalah Pengeluaran sosial bruto proyek pada tahun t
- K_t adalah Kapital yang digunakan pada periode investasi
- i adalah tingkat diskonto sosial
- t adalah Tahun bersangkutan

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. Secara matematis, perhitungan rumus IRR dipaparkan sebagai berikut:

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

Dimana:

IRR adalah *Internal Rate of Return*

NPV' adalah *Net Present Value* positif /

NPV pada *discount factor* terendah

NPV'' adalah *Net Present Value* negative /

NPV pada *discount factor* tertinggi

i' adalah Tingkat bunga yang digunakan pada

NPV positif / *discount factor* terendah

i'' adalah Tingkat bunga yang digunakan pada

NPV negative / *discount factor* tertinggi

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. Metode ini terdapat beberapa kelemahan yakni tidak memperhitungkan periode setelah periode payback dan belum memperhatikan nilai waktu uang. Secara matematis, rumus PP dipaparkan sebagai berikut:

$$\text{Payback Period} = \frac{I}{A_b}$$

Dimana:

I adalah Besar biaya investasi yang digunakan atau dibutuhkan

A_b adalah Penerimaan bersih (*Net Benefit*) yang dihasilkan atau didapatkan setiap tahunnya.

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 dipresent *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. Secara matematis, rumus *Profitability Ratio* sering dipaparkan sebagai berikut:

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

Dimana:

PV/K adalah *Profitability Ratio*

n adalah Umur ekonomis proyek

B_t adalah Penerimaan sosial bruto proyek pada tahun t

C_t adalah Pengeluaran sosial bruto proyek pada tahun t

K_t adalah Kapital atau Modal yang digunakan pada periode investasi

i adalah tingkat diskonto sosial

t adalah Tahun bersangkutan

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. 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. Semakin besar B/C Ratio, maka semakin besar pula perbandingan antara penerimaan (*Benefit*) dan biaya (*Cost*), artinya proyek relative semakin menguntungkan. Secara matematis, rumus B/C Ratio dapat dipaparkan sebagai berikut (Yuliastuti, 2010):

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

Dimana:

B/C Ratio	adalah <i>Benefit-Cost Ratio</i>
n	adalah Umur ekonomis proyek
B_t	adalah Penerimaan sosial bruto proyek pada tahun t
C_t	adalah Pengeluaran sosial bruto proyek pada tahun t
i	adalah tingkat diskonto sosial
t	adalah Tahun bersangkutan

BAB IV

HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Data Penelitian

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

Tabel 4.1
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. Berdasarkan hasil wawancara terkait sumber daya pedagang yang meliputi omzet per hari, modal per hari, hingga laba per hari yang diperoleh pedagang baik sebelum pasar direvitalisasi maupun setelah pasar direvitalisasi, penulis telah merekapitulasi dalam tabel yang dapat dilihat pada Lampiran III d rekapitulasi sumber daya pedagang.

Dari hasil wawancara penulis dengan pedagang, ditemukan bahwa realitanya tidak semua pedagang mengalami penurunan pendapatan pasca revitalisasi Pasar Pingit. Pada pedagang kios, ditemukan pendapatan para pedagang cenderung stabil dan ada beberapa pedagang yang meningkat pendapatannya, begitu juga dengan pedagang lapak, pendapatannya cenderung stabil pasca adanya revitalisasi. Berlawanan dengan pedagang los, Penurunan pendapatan memang sangat berdampak kepada pedagang los 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. Pelangganpun tidak kebingungan dalam mencari pedagang kios maupun lapak sebab lokasinya mudah dicari, berbeda dengan pedagang los, 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 lewat telfon ataupun aplikasi chat 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 4.2
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

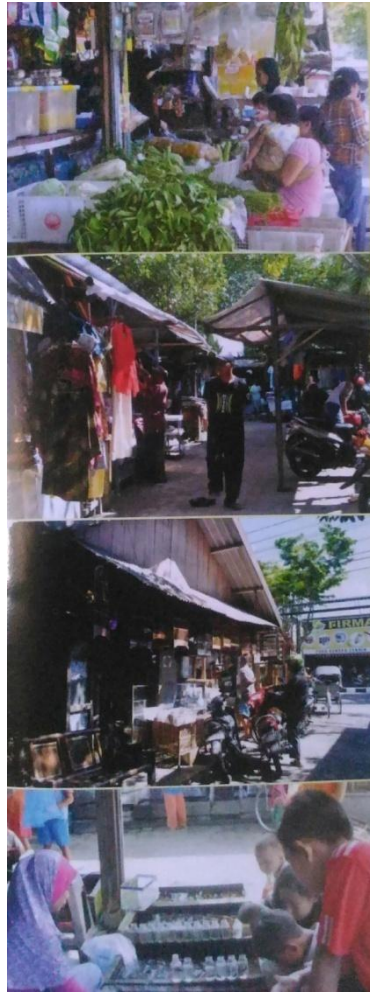
utama hanya menggunakan tenda dan tiang kayu sebagai tempat berjualannya. Setelah Pasar Pingit di revitalisasi, bangunan pasar menjadi dua lantai dan seluruh pedagang Los dapat masuk dalam bangunan utama pasar pada lantai dasar. Di bagian dalam gedung telah dibuatkan ubin yang menaik sekitar setengah 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. Berikut kondisi Pasar Pingit sebelum dan setelah revitalisasi:



Gambar 4.1

Kondisi Pasar Pingit Sebelum Revitalisasi

Sumber: Buku Profil Pasar Kelas IV dan V, Dinas Pengelolaan Pasar Kota Yogyakarta, 2015.



Gambar 4.2

Kondisi Pasar Pingit Sebelum Revitalisasi

Sumber: Buku Profil Pasar Kelas IV dan V, Dinas Pengelolaan Pasar Kota Yogyakarta, 2015.



Gambar 4.3

Kondisi Pasar Setelah Revitalisasi

Sumber: Tribunnews.com diambil 20 Oktober 2018 pukul 18.30 WIB



Gambar 4.4

Kondisi Pasar Pingit Setelah Revitalisasi

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2018.

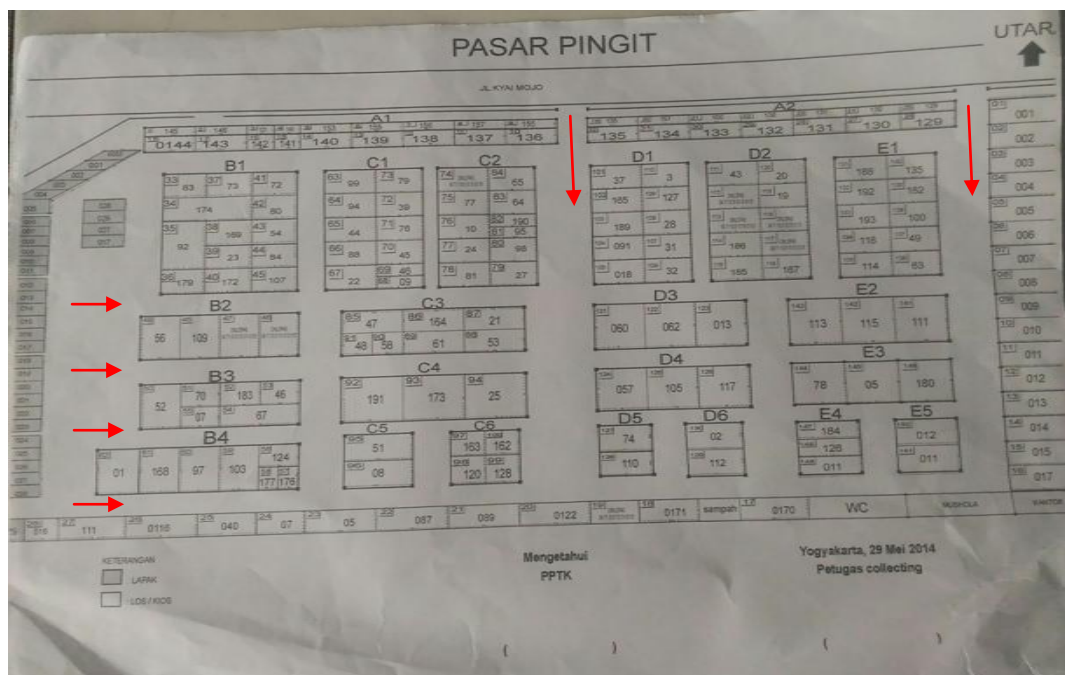
Saat ini pasar telah ditata sesuai dengan zona jenis dagangan. Bagian Barat merupakan zona untuk ikan hias, bagian Utara zona kuliner, dan Bagian dalam gedung atau bagian Selatan merupakan pedagang yang berjualan

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. Berikut denah Pasar Pingit sebelum dan setelah adanya revitalisasi:



Gambar 4.5

Denah Pasar Pingit Sebelum di Revitalisasi

Sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan, 2018.



Gambar 4.6

Denah Pasar Pingit Setelah Revitalisasi

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2018.

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.

4.1.1 Latar Belakang Proyek Revitalisasi Pasar Pingit

Pada awalnya, tahun 2016, Pemerintah Pusat mengucurkan dana revitalisasi pasar ke Kota Yogyakarta melalui Diperindag kurang lebih sebesar Rp 6.000.000.000,00 untuk merevitalisasi Pasar Demangan. Hal tersebut dikarenakan kondisi Pasar Demangan yang saat ini memang sudah sangat tidak representative dan memadai. Namun, setelah dikalkulasi biaya

investasi tersebut masih kurang mencukupi untuk merevitalisasi bangunan Pasar Demangan, sehingga Disperindag mencari opsi pasar lain yang kira-kira cukup dengan biaya investasi tersebut. Akhirnya dipilihlah Pasar Pingit sebagai sasaran program revitalisasi pasar dari Pemerintah Pusat. Yang mana pada saat itu, Pasar Pingit termasuk pasar yang kumuh, kurang representative, dan kurang memadai.

Dari data yang didapatkan penulis dari pengelola Pasar Pingit Yogyakarta, diketahui bahwa total jumlah kios, los, dan lapak yang dibangun di Pasar Pingit sebanyak 216 yang mana terdiri dari 16 lapak, 24 kios, dan 176 los. Untuk jumlah pedagang saat ini yang masih berjualan sekitar 80 pedagang, terdiri dari 19 pedagang kios, 55 pedagang los, dan 6 pedagang. Kios diartikan sebagai lahan dasaran berbentuk bangunan tetap, beratap, dan dipisahkan dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai langit-langit serta dilengkapi dengan pintu. Los merupakan lahan dasaran berbentuk bangunan tetap, beratap tanpa dinding yang penggunaannya terbagi dalam petak-petak. Lapak ialah tempat dasaran yang ditempatkan diluar kios dan diluar los.

Tanah pasar ini merupakan tanah milik kasultanan Yogyakarta atau *sultan ground*, maka kios, los, maupun lapak tidak boleh diperjualbelikan, sehingga pedagang boleh langsung menempati kios, los, ataupun lapak dengan mengajukan permohonan balik nama ke Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kota Yogyakarta tanpa pungutan biaya apapun. Pedagang hanya tinggal membayar retribusi penggunaan kios, los, ataupun

lapak kepada petugas pungut Pasar Pingit sesuai dengan luas lahan yang ditempati berdasarkan Peraturan Daerah No. 28 Tahun 2009.

4.2 Hasil Analisis Data dan Pembahasan

4.2.1 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.

Berikut ini pemaparan mengenai biaya investasi, estimasi biaya / pengeluaran Pasar Pingit Kota Yogyakarta, serta estimasi pendapatan Pasar Pingit Kota Yogyakarta yang digunakan dalam menganalisis kelayakan investasi Proyek Revitalisasi Pasar Pingit Kota Yogyakarta.

A. 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. Berikut merupakan uraian penggunaan biaya investasi revitalisasi Pasar Pingit Kota Yogyakarta:

Tabel 4.3
Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Revitalisasi Pasar Pingit Kota Yogyakarta

No.	Uraian Pekerjaan	Total Biaya
1.	Administrasi Kegiatan	Rp 149.700.162
2.	Konstruksi	Rp 5.400.178.000
3.	Konsultan Pengawas	Rp 115.027.000
Jumlah		Rp 5.664.905.162
Dibulatkan		Rp 5.664.905.200

Sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kota Yogyakarta, 2018.

B. 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

1) Pendapatan Retribusi Kios, Los, Lapak

Menurut hasil wawancara dengan Ibu Nastuti di Disperindag Kota Yogyakarta, pada 10 Oktober 2018, Pembayaran retribusi ditentukan dari beberapa faktor, yakni: kelas pasar, golongan jenis dagangan, nilai strategis / letak strategis pedagang, luas lahan yang ditempati pedagang, serta nilai pokok retribusi. Pedoman tarif retribusi pelayanan pasar di Kota Yogyakarta sejak tahun 2003 belum berubah, yakni untuk Pasar Kelas IV tarif retribusi kios, los, dan lapak dapat dilihat pada Lampiran VI.

Strategi merupakan lokasi atau letak berjualan yang strategis, dapat diartikan strategi 1 letaknya lebih strategis dibandingkan strategi 2, dan begitu seterusnya, sehingga rata-rata retribusi yang dikenakan juga berbeda. Di Pasar Pingit rata-rata yang diperdagangkan merupakan jenis dagangan golongan B atau C, yang mana meliputi: pakaian, sayur-mayur, sembako, kelontong, hewan, barang bekas, barang plastik dan lain sebagainya. Dari data yang didapat dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kota Yogyakarta, dibawah ini merupakan pendapatan retribusi Pasar Pingit 5 tahun terakhir yakni sebagai berikut:

Tabel 4.4
Pendapatan Retribusi Kios, Los, Lapak Pasar Pingit
Tahun 2013 – 2017

Tahun	Kios	Los	Lapak
2013	Rp 11,036,150	Rp 72,323,345	Rp 1,478,300
2014	Rp 11,437,300	Rp 75,109,575	Rp 1,638,300
2015	Rp 13,259,500	Rp 76,151,800	Rp 1,478,000
2016	Rp 11,737,800	Rp 53,665,000	Rp 1,503,000
2017	Rp 9,319,000	Rp 29,298,400	-

Sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag)
Kota Yogyakarta, 2018.

Estimasi pendapatan kios, los, dan lapak Pasar Pingit di tahun selanjutnya dihitung menggunakan metode *Least Square* atau metode kuadrat terkecil, sehingga didapatkan hasil pada tabel berikut:

Tabel 4.5
Estimasi Pendapatan Retribusi Kios, Los, Lapak Pasar Pingit
Tahun 2018 – 2030

Tahun	Kios (Rp)	Los (Rp)	Lapak (Rp)
2018	29,765,640.00	145,576,586.50	5,334,536.67
2019	33,447,170.00	162,429,979.00	5,939,040.00
2020	37,128,700.00	179,283,371.50	6,543,543.33
2021	40,810,230.00	196,136,764.00	7,148,046.67
2022	44,491,760.00	212,990,156.50	7,752,550.00
2023	48,173,290.00	229,843,549.00	8,357,053.33
2024	51,854,820.00	246,696,941.50	8,961,556.67
2025	55,536,350.00	263,550,334.00	9,566,060.00
2026	59,217,880.00	280,403,726.50	10,170,563.33
2027	62,899,410.00	297,257,119.00	10,775,066.67
2028	66,580,940.00	314,110,511.50	11,379,570.00
2029	70,262,470.00	330,963,904.00	11,984,073.33
2030	73,944,000.00	347,817,296.50	12,588,576.67

Sumber: Data diolah, 2018.

Berdasarkan acuan data 5 tahun terakhir yang dihitung menggunakan metode least square, hasil perhitungan estimasi diatas didapatkan persamaan trend dari pendapatan retribusi kios, los, dan lapak yakni sebagai berikut:

$$Y_{\text{kios}} = 11.357.990 + 3.681.530X$$

$$Y_{\text{los}} = 61.309.624 + 16.853.392,50X$$

$$Y_{\text{lapak}} = 2.312.020 + 604.503,33X$$

Artinya pendapatan retribusi kios setiap tahunnya akan meningkat sebesar Rp 3.681.530, los meningkat sebesar Rp 16.853.392,50, dan lapak meningkat sebesar Rp 604.503,33.

2) Pemanfaatan Lahan

Pemanfaatan lahan di Pasar Pingit merupakan pemakaian lahan pasar sebagai kegiatan promosi, pameran, lomba, *shooting* film dan lain sebagainya. Untuk pengenaan retribusi pemanfaatan lahan di Pasar Pingit dijelaskan dalam Lampiran VII.

Berdasarkan data dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan pendapatan Pasar Pingit dari pemanfaatan lahan selama 5 tahun terakhir sebagai berikut:

Tabel 4.6
Pendapatan dari Pemanfaatan Lahan
Pasar Pingit Tahun 2013 – 2017

Tahun	Lahan (Rp)
2013	1,478,300
2014	1,638,300
2015	1,478,300
2016	1,503,300
2017	0

Sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan
(Disperindag) Kota Yogyakarta, 2018.

Pada tahun 2017, Pasar Pingit tidak mendapatkan pendapatan dari pemanfaatan lahan dalam bentuk apapun, sehingga pada tahun tersebut pendapatan Pasar Pingit dari pemanfaatan lahan sebesar nol. Hal tersebut merupakan 1 tahun setelah pasar direvitalisasi. Estimasi pendapatan dari pemanfaatan lahan di tahun selanjutnya dihitung menggunakan metode *Least Square* atau metode kuadrat terkecil, hasil estimasi dapat dilihat pada tabel 4.7 sebagai berikut:

Tabel 4.7
Estimasi Pendapatan dari Pemanfaatan Lahan
Pasar Pingit Tahun 2018 – 2030

Tahun	Lahan (Rp)
2018	2,737,106.67
2019	3,040,600.00
2020	3,344,093.33
2021	3,647,586.67
2022	3,951,080.00
2023	4,254,573.33
2024	4,558,066.67
2025	4,861,560.00
2026	5,165,053.33
2027	5,468,546.67
2028	5,772,040.00
2029	6,075,533.33
2030	6,379,026.67

Sumber: Data diolah, 2018.

Dari data pendapatan pemanfaatan lahan pada 5 tahun terakhir, didapatkan persamaan trend dari pengolahan dengan metode *Least Square* sebagai berikut:

$$Y_{\text{lahan}} = 1.219.640 + 303.493,33X$$

Artinya, pendapatan Pasar Pingit dari pemanfaatan lahan diestimasikan meningkat sebesar Rp 303.493,33 setiap tahunnya.

3) Pendapatan Pengelolaan Kamar mandi / WC

Untuk pengelolaan kamar mandi, Pasar Pingit melakukan kerjasama dengan pihak ketiga untuk mengelola kamar kecil setiap harinya sesuai dengan perjanjian MoU (*Memorandum of*

Understanding) yang mana hasil dari retribusi penggunaan kamar kecil setiap bulannya dibagi hasil dengan pihak ketiga, sebagai berikut: (Perwali no. 20 tahun 2012 pasal 11).

40 %: Untuk Pengelola

60%: Untuk Pemerintah

Retribusi penggunaan kamar mandi / wc sekali pakainya dikenakan Rp 500,-. Berdasarkan data dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta, pendapatan pengelolaan kamar mandi/wc pada 5 tahun terakhir sebagai berikut:

Tabel 4.8
Pendapatan Pengelolaan Kamar Mandi / WC
Pasar Pingit Tahun 2013 – 2017

Tahun	Pendapatan KM (Rp)
2013	14,400,000
2014	14,700,000
2015	14,400,000
2016	11,040,000
2017	4,140,000

Sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan
(Disperindag), 2018.

Estimasi pendapatan pengelolaan kamar mandi/wc Pasar Pingit di tahun selanjutnya dihitung menggunakan metode *Least Square* atau metode kuadrat terkecil, sehingga didapatkan hasil pada tabel 4.9 berikut:

Tabel 4.9
Estimasi Pendapatan Pengelolaan Kamar Mandi / WC
Pasar Pingit Tahun 2018 – 2030

Tahun	Pendaapatan KM (Rp)
2018	27,266,000.00
2019	30,372,000.00
2020	33,478,000.00
2021	36,584,000.00
2022	39,690,000.00
2023	42,796,000.00
2024	45,902,000.00
2025	49,008,000.00
2026	52,114,000.00
2027	55,220,000.00
2028	58,326,000.00
2029	61,432,000.00
2030	64,538,000.00

Sumber: Data diolah, 2018.

Berdasarkan acuan data 5 tahun terakhir yang dihitung menggunakan metode least square, didapatkan persamaan trend dari pendapatan kamar mandi sebagai berikut:

$$Y_{km} = 11.736.000 + 3.106.000X$$

Artinya, dari hasil estimasi diatas menyatakan pendapatan pengelolaan kamar mandi / wc akan meningkat sebesar Rp 3.160.000 setiap tahunnya.

4) Pendapatan Parkir

Untuk pengelolaan lahan parkir, Pasar Pingit juga melakukan kerjasama dengan pihak ketiga untuk mengelola lahan

parkir setiap harinya dengan melibatkan warga sekitar sesuai dengan perjanjian MoU (*Memorandum of Understanding*) yang mana hasil dari pendapatan pengelolaan lahan parkir setiap bulannya dibagi hasil dengan pihak ketiga. Pembagian hasil pengelolaan lahan parkir sebagai berikut:

TJU (Tepi Jalan Umum):

75% untuk pihak ketiga dan sudah dipotong pajak.

25% untuk pemerintah.

TKP (Tempat Khusus Parkir):

50% untuk pihak ketiga.

50% untuk pemerintah.

Menurut Peraturan Daerah No. 28 Tahun 2009 Retribusi tempat parkir kendaraan seperti Sepeda Motor dikenakan Rp 1.000, sedangkan untuk Mobil / Mobil box / Motor roda 3 dikenakan sebesar Rp 2.000. Berikut data Pendapatan retribusi parkir / pengelolaan lahan parkir Pasar Pingit 5 tahun terakhir, sebagai berikut:

Tabel 4.10
Pendapatan Pengelolaan Lahan Parkir Pasar Pingit
Tahun 2013 – 2017

Tahun	Pendapatan Parkir (Rp)
2013	8,620,000
2014	13,800,000
2015	16,320,000
2016	10,040,000
2017	315,000

Sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan
(Disperindag), 2018.

Estimasi pendapatan pengelolaan kamar mandi / wc Pasar Pingit di tahun selanjutnya dihitung menggunakan metode *Least Square* atau metode kuadrat terkecil, sehingga didapatkan hasil pada tabel 4.11 berikut:

Tabel 4.11
Estimasi Pendapatan Pengelolaan Lahan Parkir
Pasar Pingit Tahun 2018 – 2030

Tahun	Parkir (Rp)
2018	22,789,000.00
2019	25,383,000.00
2020	27,977,000.00
2021	30,571,000.00
2022	33,165,000.00
2023	35,759,000.00
2024	38,353,000.00
2025	40,947,000.00
2026	43,541,000.00
2027	46,135,000.00
2028	48,729,000.00
2029	51,323,000.00
2030	53,917,000.00

Sumber: Data diolah, 2018.

Berdasarkan acuan data 5 tahun terakhir yang dihitung menggunakan metode least square, didapatkan persamaan trend dari pendapatan parkir sebagai berikut:

$$Y_{\text{parkir}} = 9.819.000 + 2.594.000X$$

Artinya, dari hasil estimasi diatas menyatakan pendapatan pengelolaan lahan parkir akan meningkat sebesar Rp 2.594.000 setiap tahunnya.

C. 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.

1) Biaya Listrik

Berdasarkan wawancara dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kota Yogyakarta pada 9 Oktober 2018, pengeluaran biaya listrik Pasar Pingit setiap bulannya diperkirakan sekitar Rp 3.500.000 dari penggunaan listrik sebesar 900VA. Sehingga dalam satu tahun, pasar pingit diperkirakan mengeluarkan biaya listrik sebesar $(12 \times 3.500.000) = \text{Rp } 42.000.000$.

Diasumsikan setiap tahun biaya listrik meningkat sebesar 1% , hal tersebut didasari oleh data rata-rata tingkat inflasi Kota Yogyakarta yang meningkat sekitar 1% setiap tahunnya.

2) Biaya Gaji

Di dalam pasar pingit terdapat beberapa pegawai yang setiap bulannya digaji sesuai dengan pekerjaannya, antara lain:

- a. Bu lurah / Kepala pengelola Pasar Pingit (PNS):

Setiap bulannya digaji sebesar Rp 3.500.000

Setiap tahunnya sebesar $1 \times 3.500.000 \times 12 = \text{Rp } 42.000.000$

- b. Petugas Pungut yang berjumlah satu orang dengan gaji setiap bulannya sebesar Rp 1.700.000 sehingga besar gaji dalam setahunnya sebesar $1 \times 1.700.000 \times 12 = \text{Rp } 20.400.000$

- c. Petugas kebersihan berjumlah 3 orang dengan gaji setiap bulannya sebesar Rp 2.220.688 sehingga dalam setahunnya total gaji untuk 3 orang petugas kebersihan sebesar $3 \times 2.220.688 \times 11 = \text{Rp } 73.282.704$

- d. Petugas keamanan berjumlah 6 orang dengan gaji setiap bulannya sebesar Rp 2.300.000 sehingga dalam setahunnya total gaji untuk 6 orang petugas keamanan sebesar $6 \times 2.300.000 \times 11 = \text{Rp } 151.800.000$

Total keseluruhan biaya gaji untuk pegawai di pasar pingit setiap tahunnya ialah sebesar Rp 287.482.704. Diasumsikan setiap tahun

biaya gaji meningkat sebesar 1%, hal tersebut didasari oleh data rata-rata tingkat laju inflasi Kota Yogyakarta yang meningkat sekitar 1% setiap tahunnya.

3) Biaya Pengelolaan Kebersihan

Biaya pengelolaan kebersihan meliputi pengeluaran-pengeluaran belanja untuk alat-alat kebersihan setiap tahunnya. Berikut tabel rincian belanja alat-alat kebersihan yang diperlukan Pasar Pingit tahun 2018:

Tabel 4.12
Biaya Pengelolaan Kebersihan Pasar Pingit Tahun 2018

No.	Nama Alat	Unit	Harga per Unit (Rupiah)	Total (Rupiah)	Masa Guna
1.	Sapu Lidi	40 Ikat	4.600	184.000	1 tahun
2.	Gagang Sapu	10 buah	9.500	95.000	1 tahun
3.	SOS (Cairan Pembersih Lantai)	60 liter	14.000	840.000	1 tahun
4.	Serok	10 buah	12.000	120.000	1 tahun
5.	Pel Refil	16 buah	24.000	384.000	1 tahun
6.	Garan Pel	8 buah	10.000	80.000	1 tahun
7.	Sapu Ijuk (Lantai)	5 buah	16.500	82.500	1 tahun
8.	Kemoceng	2 buah	25.000	50.000	1 tahun
9.	Ember	1 buah	15.500	15.500	1 tahun
10.	Dusbin	3 buah	510.000	1.530.000	1 tahun
11.	Wiper Lantai (Sleber)	4 buah	73.000	292.000	1 tahun
12.	Keset Karet	5 buah	120.000	600.000	2 tahun
13.	Tempat Sampah	3 buah	860.000	2.580.000	2 tahun
14.	Sapu Lowo-lowo	2 buah	30.000	60.000	1 tahun
15.	Selang	25 meter	6.000	150.000	5 tahun
	Jumlah			7.063.000	

Sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kota Yogyakarta, Data diolah, 2018.

Dari tabel diatas dapat dijelaskan bahwa Pasar Pingit setiap tahunnya mengeluarkan biaya sebesar Rp 3.733.000, dan setiap dua tahun mengeluarkan biaya sebesar Rp 3.180.000, serta setiap 5 tahun mengeluarkan biaya sebesar Rp 150.000 untuk membeli peralatan kebersihan. Berdasarkan Indeks Harga Konsumen (IHK) Kota Yogyakarta, rata-rata peningkatan harga / laju inflasi setiap tahunnya sekitar 1%, sehingga diestimasikan harga-harga kebutuhan alat kebersihan tersebut meningkat sebesar 1% setiap tahun.

4.2.2 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%.

Berdasarkan Lampiran X, diperoleh hasil *Net Present Value* (NPV) sebagai berikut:

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

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

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 dipresent value-kan sama dengan nol. IRR digunakan untuk menunjukkan tingkat profit yang dapat dicapai dari kemampuan suatu proyek. Hasil analisa perhitungan IRR dari proyek revitalisasi Pasar Pingit Kota Yogyakarta terdapat pada Lampiran XI.

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.

Berdasarkan tabel perhitungan B/C Ratio pada Lampiran XII, diperoleh hasil *Benefit-Cost Ratio* (B/C Ratio) sebagai berikut:

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

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

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

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

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 *present value*-kan. Berdasarkan tabel perhitungan PV/K pada Lampiran XIII, dapat diperhitungkan besar *Profitability Ratio* (PV/K) sebagai berikut:

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 tabel hasil perhitungan *payback period* pada Lampiran XIV, 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:

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

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.

4.2.3 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 Ho ditolak
2. Jika nilai Asymp. Sig. (2-tailed) lebih besar dari α 0.05, maka Ho 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.

BAB V

SIMPULAN DAN IMPLIKASI

5.1 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.

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 setelah adanya revitalisasi, belum memberikan perubahan terhadap pendapatan para pedagang secara keseluruhan, dan terdapat beberapa pedagang yang mengalami penurunan setelah adanya 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 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, sedangkan untuk para pedagang Pasar Pingit yang berusia diatas 50 tahun, 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 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.

5.2 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 himbauan 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.

DAFTAR PUSTAKA

- Aka (2017), Jokowi Batal Kunjungi Pasar Pingit Sejumlah Pedagang Mengaku Kecewa, Diambil 20 Oktober 2018 pukul 18.30 WIB dari <http://jogja.tribunnews.com/2017/12/30/jokowi-batal-kunjungi-pasar-pingit-sejumlah-pedagang-mengaku-kecewa>
- 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>
- Kementerian 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
- Kusmargana, Jatmika H, et.al (2017), Pedagang Pasar Pingit Segera Tempati Gedung Baru, Diambil 5 Juni 2018 pukul 11.44 WIB dari <https://www.cendananews.com/2017/02/pedagang-pasar-pingit-segera-tempati-gedung-baru.html>
- 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.antaranews.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.
- Sukriswanto, Uchang (2012), "Analisis Kelayakan Revitalisasi Pasar Umum Gubug Kabupaten Grobogan", *Tesis*, Program Pasca Sarjana Teknik Sipil, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Sutika, I Kadek, et.al (2017), "Studi Kelayakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan Cokroaminoto", *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, Vol. 6, No. 2, Hal 810-816.
- Wafiroh, Umami (2010), "Evaluasi Ekonomi Proyek Perluasan Terminal Tirtonadi Surakarta", *Skripsi*, Program Sarjana Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Widiyanto, Danar (2017), Kelokalan Dipertahankan Pasar Pingit Berwajah Baru, Diambil 5 Juni 2018 pukul 11.45 WIB dari http://krjogja.com/web/news/read/53664/Kelokalan_Dipertahankan_Pasar_Pingit_Berwajah_Baru
- Yuliasuti, Atika. (2010), "Evaluasi Proyek Pasar Gading Surakarta", *Skripsi*, Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

LAMPIRAN I

KUESIONER PENELITIAN

IDENTITAS PEDAGANG

Nama Pedagang :
Usia :
Jenis Kelamin : Laki-laki / Perempuan
Jenis Penggunaan Lahan : Kios / Los / Lapak
Jenis Dagangan :

Profil

1. Sudah berapa lama Bapak/Ibu berjualan di Pasar Pingit ?
 - a. $\leq 4,5$ tahun
 - b. 5 – 9,5 tahun
 - c. 10 – 14,5 tahun
 - d. ≥ 15 tahun
2. Dari mana asal daerah Bapak/Ibu ?
 - a. Kota Yogyakarta
 - b. Luar Kota Yogyakarta (Bantul / Sleman / Gunung Kidul / Kulonprogo)
 - c. Luar Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Berapa lama setiap harinya Bapak/Ibu berjualan di Pasar Pingit ?
 - a. $\leq 6,5$ Jam
 - b. 7- 9,5 Jam
 - c. ≥ 10 jam
4. Apakah berdagang di Pasar Pingit menjadi pekerjaan utama Bapak/IBu ?
 - a. Ya (Lanjut ke pertanyaan no. 6)
 - b. Tidak
5. Jika tidak, apa pekerjaan utama Bapak/Ibu ?
 - a. Berjualan barang/jasa yang sama ditempat lain.
 - b. Memiliki pekerjaan utama di bidang lain.
Sebutkan :
 - c. Berdagang di Pasar Pingit hanya untuk mencari kesibukan.
6. Berapa luas kios/los/lapak yang Bapak/Ibu tempati **sebelum** adanya revitalisasi ?
 - a. $<5\text{m}^2$
 - b. $5\text{m}^2 - 10 \text{m}^2$
 - c. $> 10\text{m}^2$

7. Berapa luas kios/los/lapak yang Bapak/Ibu tempati **setelah** adanya revitalisasi ?
- $< 5\text{m}^2$
 - $5\text{m}^2 - 10\text{m}^2$
 - $> 10\text{m}^2$

Sumber Daya

8. Apakah terdapat perubahan pendapatan / omzet **setelah** adanya revitalisasi ?
- Ya
 - Tidak (Lanjut ke pertanyaan no. 12)
9. Berapa besar omzet Bapak/Ibu setiap harinya **sebelum** adanya revitalisasi ?
- $\leq \text{Rp } 499.000$
 - $\text{Rp } 500.000 - \text{Rp } 999.000$
 - $\text{Rp } 1.000.000 - \text{Rp } 1.499.000$
 - $\geq \text{Rp } 1.500.000$
10. Berapa besar biaya / modal yang harus Bapak/Ibu keluarkan setiap harinya **sebelum** adanya revitalisasi ?
- $\leq \text{Rp } 499.000$
 - $\text{Rp } 500.000 - \text{Rp } 999.000$
 - $\text{Rp } 1.000.000 - \text{Rp } 1.499.000$
 - $\geq \text{Rp } 1.500.000$
11. Berapa besar laba per hari yang didapat Bapak/Ibu **sebelum** adanya revitalisasi ?
- $\leq \text{Rp } 99.000$
 - $\text{Rp } 100.000 - \text{Rp } 499.000$
 - $\text{Rp } 500.000 - \text{Rp } 999.000$
 - $\geq \text{Rp } 1.000.000$
12. Berapa besar omzet Bapak/Ibu setiap harinya **setelah** adanya revitalisasi ?
- $\leq \text{Rp } 499.000$
 - $\text{Rp } 500.000 - \text{Rp } 999.000$
 - $\text{Rp } 1.000.000 - \text{Rp } 1.499.000$
 - $\geq \text{Rp } 1.500.000$
13. Berapa besar biaya / modal yang harus Bapak/Ibu keluarkan setiap harinya **setelah** adanya revitalisasi ?
- $\leq \text{Rp } 499.000$
 - $\text{Rp } 500.000 - \text{Rp } 999.000$
 - $\text{Rp } 1.000.000 - \text{Rp } 1.499.000$
 - $\geq \text{Rp } 1.500.000$

14. Berapa besar laba per hari Bapak/Ibu **setelah** adanya revitalisasi ?
- \leq Rp 99.000
 - Rp 100.000 – Rp 499.000
 - Rp 500.000 – Rp 999.000
 - \geq Rp 1.000.000

Pembiayaan / Retribusi yang dikenakan untuk Pedagang

15. Pungutan atau retribusi apa saja yang dikenakan untuk pedagang ?
- Retribusi penggunaan lahan (Kios, Los, Lapak)
Sebesar : Rp per hari / minggu / bulan
 - Retribusi penggunaan lahan dan air / listrik
Sebesar : Rp per hari / minggu / bulan
Rp per hari / minggu / bulan
 - Retribusi kebersihan
Sebesar : Rp per hari / minggu / bulan
16. Apakah terdapat perbedaan **retribusi penggunaan lahan** sebelum dan setelah revitalisasi ?
- Ya , besar retribusi tersebut :
Sebelum : Rp per hari / minggu / bulan
Setelah : Rp per hari / minggu / bulan
 - Tidak
17. Apakah terdapat perbedaan besar **retribusi air / listrik** sebelum dan setelah revitalisasi ?
- Ya , besar retribusi tersebut :
Sebelum : Rp per hari / minggu / bulan
Setelah : Rp per hari / minggu / bulan
 - Tidak
18. Apakah terdapat perbedaan besar **retribusi kebersihan** sebelum dan setelah revitalisasi ?
- Ya , besar retribusi tersebut :
Sebelum : Rp per hari / minggu / bulan
Setelah : Rp per hari / minggu / bulan
 - Tidak
19. Berapa total biaya seluruh retribusi yang harus ditanggung Bapak/Ibu dalam sebulan ?
- $<$ Rp 50.000
 - Rp 50.000 – Rp 100.000
 - $>$ Rp 100.000

Sarana dan Prasarana Pasar Setelah Revitalisasi

20. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait **kondisi** Pasar Pingit setelah di revitalisasi ?
 - a. Lebih Baik
 - b. Tidak Lebih Baik (Kurang / Tidak berbeda)Alasan :
21. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait **penataan zona** berjualan Pasar Pingit setelah direvitalisasi ?
 - a. Lebih Baik
 - b. Tidak Lebih Baik (Kurang / Tidak berbeda)Alasan :
22. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait **akses keluar-masuk** pasar setelah direvitalisasi ?
 - a. Lebih Baik
 - b. Tidak Lebih Baik (Kurang / Tidak berbeda)Alasan :
23. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait **fasilitas** pasar setelah direvitalisasi ?
 - a. Lebih Baik
 - b. Tidak Lebih Baik (Kurang / Tidak berbeda)Alasan :
24. Saran / Masukan apa dari Bapak/Ibu untuk mendukung produktivitas Pasar Pingit di kedepannya ?
.....

LAMPIRAN II a

Profil Pedagang Kios Pasar Pingit

No.	Nama	Usia	Jenis Kelamin	Lama Berdagang di P.Pingit	Asal Tempat Tinggal	Waktu Berdagang	Pekerjaan Utama	Luas Lahan		Jenis Dagangan
								Sebelum	Setelah	
1.	Sri Hariarti	61 tahun	Perempuan	14 tahun	LKY Sleman	≥10 Jam/hari	Tidak / Mencari kesibukan	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Kelontong
2.	Sri Hartini	47 tahun	Perempuan	18 tahun	LKY Sleman	≥10 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Jasa Jahit
3.	Harjono	40 tahun	Laki-Laki	10 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	<5m ²	<5m ²	Hewan (Reptil)
4.	Umi	63 tahun	Perempuan	8 tahun	LKY Sleman	7-9,5 Jam/hari	Ya	>10m ²	>10m ²	Kelontong
5.	Muslimah	36 tahun	Perempuan	11 tahun	LDIY Klaten	≤6,5 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Buah
6.	Wasti Rahayu	47 tahun	Perempuan	15 tahun	Kota	≥10 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Kuliner
7.	Marjiono	48 tahun	Laki-laki	28 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Hewan (Burung)
8.	Sendi	23 tahun	Perempuan	8 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	<5m ²	<5m ²	Hewan (Ikan Hias)
9.	Yanto	38 tahun	Laki-laki	20 tahun	LDIY Magelang	7-9,5 Jam/hari	Ya	>10m ²	>10m ²	Hewan (Ikan Hias)
10.	Charli	26 tahun	Laki-laki	7 tahun	Kota	≥10 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Hewan (Ikan Hias)

LAMPIRAN II b

Profil Pedagang Los Pasar Pingit

No.	Nama	Usia	Jenis Kelamin	Lama Berdagang di P.Pingit	Asal	Waktu Berdagang	Pekerjaan Utama	Luas Lahan		Jenis Dagangan
								Sebelum	Setelah	
1.	Lasinem	68 tahun	Perempuan	36 tahun	Kota	≥10 Jam/hari	Ya	>10m ²	>10m ²	Sayur
2.	Samijo	68 tahun	Laki-laki	36 tahun	Kota	≥10 Jam/hari	Ya	<5m ²	<5m ²	Klithikan
3.	Sutirah	63 tahun	Perempuan	43 tahun	LKY Bantul	7-9,5 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Bumbon
4.	Sumiati	71 tahun	Perempuan	38 tahun	Kota	≤6,5 Jam/hari	Ya	>10m ²	>10m ²	Kelontong
5.	Sokhibah	60 tahun	Perempuan	40 tahun	LKY Sleman	7-9,5 Jam/hari	Ya	>10m ²	>10m ²	Kelontong
6.	Sumini	62 tahun	Perempuan	40 tahun	LKY Bantul	≥10 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Sayur
7.	Rubini	50 tahun	Perempuan	30 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	<5m ²	<5m ²	Bumbon
8.	Yati	48 tahun	Perempuan	20 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Kuliner
9.	Winarni	69 tahun	Perempuan	69 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	>10m ²	>10m ²	Sembako
10.	Pipit	28 tahun	Perempuan	28 tahun	LKY Sleman	7-9,5 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Kelontong
11.	Tanti	42 tahun	Perempuan	12 tahun	Kota	≥10 Jam/hari	Ya	5m ² -10m ²	5m ² -10m ²	Kelontong
12.	Rokhimah	50 tahun	Perempuan	36 tahun	LKY Sleman	≤6,5 Jam/hari	Tidak / Berjualan barang yang sama ditempat lain	>10m ²	>10m ²	Sandang (Pakaian)
13.	Rus	55 tahun	Perempuan	30 tahun	LKY	7-9,5	Ya	>10m ²	>10m ²	Sembako

					Sleman	Jam/hari				
14.	Sulis	42 tahun	Perempuan	19 tahun	Kota	≥ 10 Jam/hari	Ya	$>10m^2$	$>10m^2$	Kuliner
15.	Wuri	41 tahun	Perempuan	8 tahun	Kota	≥ 10 Jam/hari	Ya	$<5m^2$	$<5m^2$	Daging
16.	Kasinuk	64 tahun	Perempuan	26 tahun	LKY Bantul	$\leq 6,5$ Jam/hari	Ya	$<5m^2$	$<5m^2$	Daging
17.	Suminah	56 tahun	Perempuan	15 tahun	Kota	$\leq 6,5$ Jam/hari	Ya	$<5m^2$	$<5m^2$	Daging
18.	Sami	67 tahun	Perempuan	40 tahun	Kota	$\leq 6,5$ Jam/hari	Ya	$<5m^2$	$<5m^2$	Sayur
19.	Mugirah	60 tahun	Perempuan	40 tahun	LKY Bantul	≥ 10 Jam/hari	Ya	$>10m^2$	$>10m^2$	Gerabatan
20.	Pairah	50 tahun	Perempuan	15 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	$5m^2 - 10m^2$	$5m^2 - 10m^2$	Sayur
21.	Soni Warsoni	40 tahun	Laki-laki	15 tahun	LDIY Ciamis	7-9,5 Jam/hari	Ya	$>10m^2$	$>10m^2$	Kelapa
22.	Sukeni	66 tahun	Perempuan	9 tahun	LKY Sleman	7-9,5 Jam/hari	Ya	$5m^2 - 10m^2$	$5m^2 - 10m^2$	Klithikan
23.	Budi	43 tahun	Laki-laki	15 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	$<5m^2$	$<5m^2$	Klithikan (Reklame)
24.	Sri Yatmi	68 tahun	Perempuan	15 tahun	Kota	$\leq 6,5$ Jam/hari	Ya	$5m^2 - 10m^2$	$5m^2 - 10m^2$	Kuliner
25.	Alpini	56 tahun	Perempuan	15 tahun	LDIY	7-9,5 Jam/hari	Ya	$>10m^2$	$>10m^2$	Gerabatan
26.	Haryani	60 tahun	Perempuan	15 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Tidak	$>10m^2$	$>10m^2$	Kelontong
27.	Berta Ponirah	62 tahun	Perempuan	34 tahun	Kota	$\leq 6,5$ Jam/hari	Ya	$5m^2 - 10m^2$	$5m^2 - 10m^2$	Bumbon
28.	Khusnul Khotimah	26 tahun	Perempuan	4 tahun	LKY Sleman	$\leq 6,5$ Jam/hari	Ya	$5m^2 - 10m^2$	$5m^2 - 10m^2$	Kelapa
29.	Suginem	68 tahun	Perempuan	35 tahun	LKY Bantul	7-9,5 Jam/hari	Ya	$>10m^2$	$>10m^2$	Sayur
30.	Maryati	70 tahun	Perempuan	9 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Ya	$<5m^2$	$<5m^2$	Klithikan
31.	Anjar	36 tahun	Laki-laki	5 tahun	Kota	$\leq 6,5$ Jam/hari	Ya	$>10m^2$	$5m^2 - 10m^2$	Sandan (Sandak)

LAMPIRAN II c

Profil Pedagang Lapak Pasar Pingit

No.	Nama	Usia	Jenis Kelamin	Lama Berdagang di P.Pingit	Asal	Waktu Berdagang	Pekerjaan Utama	Luas Lahan		Jenis Dagangan
								Sebelum	Setelah	
1.	Agung	41 tahun	Laki-laki	10-14,5 tahun	Kota	≤6,5 Jam/hari	Ya	<5m ²	<5m ²	Klithikan (Rep. Jam)
2.	Samsur	39 tahun	Laki-laki	≥15 tahun	Kota	7-9,5 Jam/hari	Tidak / Berjualan yang sama ditempat lain	<5m ²	<5m ²	Kelapa
3.	Samsuri	68 tahun	Laki-laki	5-9,5 tahun	LKY Bantul	≤6,5 Jam/hari	Tidak / Menjahit	<5m ²	<5m ²	Klithikan (Rep. Jam)

LAMPIRAN II d

Rekapitulasi Profil Pedagang Pasar Pingit

Profil	Kategori	Jumlah Pedagang					
		Kios		Los		Lapak	
		Jumlah (Orang)	Prosentase (%)	Jumlah (Orang)	Prosentase (%)	Jumlah (Orang)	Prosentase (%)
Jenis Kelamin	Perempuan	6	60	27	87,10	-	-
	Laki-laki	4	40	4	12,90	3	100
Usia	≤ 25 tahun	1	10	-	-	-	-
	26 – 45 tahun	4	40	8	25,80	2	66,67
	46 – 65 tahun	5	50	15	48,40	-	-
	≥ 66 tahun	-	-	8	25,80	1	33,33
Asal Daerah	Kota Yogyakarta	5	50	18	58	2	66,67
	Luar Kota Yogyakarta	3	30	11	35,50	1	33,33
	Luar DIY	2	20	2	6,50	-	-
Lama Berdagang	≤ 4,5 tahun	-	-	1	3,23	-	-
	5 – 9,5 tahun	3	30	4	12,90	1	33,33
	10 – 14,5 tahun	3	30	-	-	1	33,33
	≥ 15 tahun	4	40	26	83,87	1	33,33
Waktu Berdagang	≤ 6,5 jam	1	10	9	29	2	66,67
	7 – 9,5 jam	5	50	15	48,40	1	33,33
	≥ 10 jam	4	40	7	22,60	-	-
Tujuan Berdagang	Pekerjaan Utama	9	90	29	93,50	1	33,33
	Pekerjaan Sampingan	-	-	2	6,50	2	66,67
	Mengisi Kesibukan	1	10	-	-	-	-
Luas Lahan Dagangan Sebelum Revitallisasi	< 5m ²	2	20	8	25,81	3	100
	5m ² – 10m ²	6	60	10	32,25	-	-
	>10m ²	2	20	13	41,94	-	-
Luas Lahan Dagangan Setelah Revitallisasi	< 5m ²	2	20	8	25,81	3	100
	5m ² – 10m ²	6	60	11	35,48	-	-
	>10m ²	2	20	12	38,71	-	-

LAMPIRAN III a

Sumber Daya Pedagang Kios Pasar Pingit

No.	Nama	Perubahann	Omzet/hari		Modal/hari		Laba/hari	
			Pra	Pasca	Pra	Pasca	Pra	Pasca
1.	Sri Hariarti	Ya	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	≥ Rp 1.500.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	≥ Rp 1.500.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≥ Rp 1.000.000
2.	Sri Hartini	Ya	≤ Rp 499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 99.000	Rp 500.000 – Rp 999.000
3.	Harjono	Ya	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.000.000	≥ Rp 1.000.000
4.	Umi	Tidak	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.000.000	≥ Rp 1.000.000
5.	Muslimah	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 99.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
6.	Wasti Rahayu	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
7.	Marjiono	Ya	≥ Rp 1.500.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000
8.	Sendi	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
9.	Yanto	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
10.	Charli	Tidak	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000

LAMPIRAN III b

Sumber Daya Pedagang Los Pasar Pingit

No.	Nama	Perubahann	Omzet/hari		Biaya/hari		Laba/hari	
			Pra	Pasca	Pra	Pasca	Pra	Pasca
1.	Lasinem	Ya	\geq Rp 1.500.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	\geq Rp 1.000.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
2.	Samijo	Ya	\geq Rp 1.500.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	\geq Rp 1.000.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
3.	Sutirah	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	\leq Rp 99.000	\leq Rp 99.000
4.	Sumiati	Ya	\leq Rp 499.000	\leq Rp 499.000	\leq Rp 499.000	\leq Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	\leq Rp 99.000
5.	Sokhibah	Ya	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	\leq Rp 499.000	\leq Rp 99.000	\leq Rp 99.000
6.	Sumini	Tidak	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	\leq Rp 499.000	\leq Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
7.	Rubini	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	\leq Rp 499.000	\leq Rp 499.000	\leq Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
8.	Yati	Ya	\geq Rp 1.500.000	\leq Rp 499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	\leq Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	\leq Rp 99.000
9.	Winarni	Ya	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	\leq Rp 99.000
10.	Pipit	Tidak	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
11.	Tanti	Ya	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	\geq Rp 1.500.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
12.	Rokhimah	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	\leq Rp 499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	\leq Rp 499.000	\leq Rp 99.000	\leq Rp 99.000

13.	Rus	Ya	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
14.	Sulis	Ya	≥ Rp 1.500.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	≥ Rp 1.500.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	≤ Rp 99.000
15.	Wuri	Ya	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.500.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	≥ Rp 1.000.000	≥ Rp 1.000.000
16.	Kasinuk	Tidak	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
17.	Suminah	Tidak	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
18.	Sami	Ya	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
19.	Mugirah	Tidak	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
20.	Pairah	Tidak	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
21.	Soni Warsoni	Ya	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
22.	Sukeni	Ya	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	≤ Rp 99.000
23.	Budi	Ya	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000
24.	Sri Yatmi	Tidak	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
25.	Alpini	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	≤ Rp 99.000
26.	Haryani	Tidak	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000
27.	Berta Ponirah	Ya	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
28.	Khusnul Khotimah	Ya	≥ Rp 1.500.000	≥ Rp 1.500.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	≥ Rp 1.500.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
29.	Suginem	Ya	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	≤ Rp 99.000

30.	Maryati	Ya	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000
31.	Anjar	Tidak	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000

LAMPIRAN III c

Sumber Daya Pedagang Lapak Pasar Pingit

No.	Nama	Perubahann	Omzet/hari		Biaya/hari		Laba/hari	
			Pra	Pasca	Pra	Pasca	Pra	Pasca
1.	Agung	Ya	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000	Rp 100.000 – Rp 499.000
2.	Samsur	Ya	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	≥ Rp 1.500.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	Rp 500.000 – Rp 999.000	Rp 500.000 – Rp 999.000
3.	Samsuri	Ya	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 499.000	≤ Rp 99.000	≤ Rp 99.000

LAMPIRAN III d

Rekapitulasi Sumber Daya Pedagang Pasar Pingit

Kios				Los				Lapak			
Sebelum Revitalisasi		Setelah Revitalisasi		Sebelum Revitalisasi		Setelah Revitalisasi		Sebelum Revitalisasi		Setelah Revitalisasi	
Omzet/hari	Orang	Omzet/hari	Orang	Omzet/hari	Orang	Omzet/hari	Orang	Omzet/hari	Orang	Omzet/hari	Orang
≤ Rp 499.000	1	≤ Rp 499.000	1	≤ Rp 499.000	10	≤ Rp 499.000	15	≤ Rp 499.000	2	≤ Rp 499.000	2
Rp 500.000 – Rp 999.000	5	Rp 500.000 – Rp 999.000	4	Rp 500.000 – Rp 999.000	8	Rp 500.000 – Rp 999.000	9	Rp 500.000 – Rp 999.000	-	Rp 500.000 – Rp 999.000	-
Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	1	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	2	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	4	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	2	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	1	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	-
≥ Rp 1.500.000	3	≥ Rp 1.500.000	3	≥ Rp 1.500.000	9	≥ Rp 1.500.000	5	≥ Rp 1.500.000	-	≥ Rp 1.500.000	1
Modal/hari	Orang	Modal/hari	Orang	Modal/hari	Orang	Modal/hari	Orang	Modal/hari	Orang	Modal/hari	Orang
≤ Rp 499.000	2	≤ Rp 499.000	1	≤ Rp 499.000	13	≤ Rp 499.000	18	≤ Rp 499.000	2	≤ Rp 499.000	2
Rp 500.000 – Rp 999.000	4	Rp 500.000 – Rp 999.000	4	Rp 500.000 – Rp 999.000	10	Rp 500.000 – Rp 999.000	6	Rp 500.000 – Rp 999.000	-	Rp 500.000 – Rp 999.000	-
Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	2	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	2	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	4	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	3	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	1	Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000	1
≥ Rp 1.500.000	2	≥ Rp 1.500.000	3	≥ Rp 1.500.000	4	≥ Rp 1.500.000	4	≥ Rp 1.500.000	-	≥ Rp 1.500.000	-
Laba/hari	Orang	Laba/hari	Orang	Laba/hari	Orang	Laba/hari	Orang	Laba/hari	Orang	Laba/hari	Orang
≤ Rp 99.000	2	≤ Rp 99.000	-	≤ Rp 99.000	13	≤ Rp 99.000	20	≤ Rp 99.000	1	≤ Rp 99.000	1
Rp 100.000 – Rp 499.000	4	Rp 100.000 – Rp 499.000	5	Rp 100.000 – Rp 499.000	12	Rp 100.000 – Rp 499.000	8	Rp 100.000 – Rp 499.000	1	Rp 100.000 – Rp 499.000	1
Rp 500.000 – Rp 999.000	2	Rp 500.000 – Rp 999.000	2	Rp 500.000 – Rp 999.000	3	Rp 500.000 – Rp 999.000	2	Rp 500.000 – Rp 999.000	1	Rp 500.000 – Rp 999.000	1
≥ Rp 1.000.000	2	≥ Rp 1.000.000	3	≥ Rp 1.000.000	3	≥ Rp 1.000.000	1	≥ Rp 1.000.000	-	≥ Rp 1.000.000	-

LAMPIRAN IV a

Total Retribusi Kios Per Bulan

No.	Nama	Retribusi
1.	Sri Hariarti	> Rp100.000
2.	Sri Hartini	Rp 50.000 – Rp 100.000
3.	Harjono	Rp 50.000 – Rp 100.000
4.	Umi	> Rp100.000
5.	Muslimah	Rp 50.000 – Rp 100.000
6.	Wasti Rahayu	> Rp100.000
7.	Marjiono	> Rp100.000
8.	Sendi	> Rp100.000
9.	Yanto	Rp 50.000 – Rp 100.000
10.	Charli	Rp 50.000 – Rp 100.000

LAMPIRAN IV b

Total Retribusi Los Per Bulan

No.	Nama	Retribusi
1.	Lasinem	Rp 50.000 – Rp 100.000
2.	Samijo	<Rp50.000
3.	Sutirah	Rp 50.000 – Rp 100.000
4.	Sumiati	<Rp 50.000
5.	Soibah	<Rp 50.000
6.	Sumini	<Rp 50.000
7.	Rubini	<Rp 50.000
8.	Yati	<Rp 50.000
9.	Winarni	Rp 50.000 – Rp 100.000
10.	Pipit	Rp 50.000 – Rp 100.000
11.	Tanti	> Rp 100.000
12.	Rokhimah	Rp 50.000 – Rp 100.000
13.	Rus	<Rp 50.000
14.	Sulis	<Rp 50.000
15.	Wuri	<Rp 50.000
16.	Kasinuk	<Rp 50.000
17.	Suminah	<Rp 50.000
18.	Sami	<Rp 50.000
19.	Mugirah	<Rp 50.000
20.	Pairah	<Rp 50.000
21.	Soni Warsoni	Rp 50.000 – Rp 100.000
22.	Sukeni	Rp 50.000 – Rp 100.000
23.	Budi	<Rp 50.000

24.	Sri Yatmi	Rp 50.000 – Rp 100.000
25.	Alpini	> Rp100.000
26.	Haryani	Rp 50.000 – Rp 100.000
27.	Berta Ponirah	<Rp 50.000
28.	Khusnul Khotimah	Rp 50.000 – Rp 100.000
29.	Suginem	Rp 50.000 – Rp 100.000
30.	Maryati	<Rp 50.000
31.	Anjar	<Rp 50.000

LAMPIRAN IV c

Total Retribusi Lapak Per Bulan

No.	Nama	Retribusi
1.	Agung	<Rp 50.000
2.	Samsur	<Rp 50.000
3.	Samsuri	<Rp 50.000

LAMPIRAN V a

Tabel Rekapitulasi Pendapat Pedagang Kios

No.	Nama	Kondisi	Penataan Zona	Akses Keluar-Masuk	Fasilitas	Saran
1.	Sri Hariarti	LB	LB	LB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Harga pasar sebaiknya ditentukan untuk diseragamkan agar tidak terjadi persaingan harga yang terlalu timpang.
2.	Sri Hartini	TLB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pasar terlalu tertutup, sebaiknya pintu masuk yang dulu sebelah timur dibuka kembali.
3.	Harjono	LB	LB	LB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Keunggulan dari pasar (ikan hias) jangan diletakkan di depan
4.	Umi	LB	TLB	TLB	LB	-
5.	Muslimah	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Sudah bagus namun terlalu tertutup
6.	Wasti Rahayu	LB	LB	LB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu adanya promosi melalui social media
7.	Marjiono	TLB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pagar depan dihilangkan
8.	Sendi	LB	TLB	LB	LB	-
9.	Yanto	LB	LB	LB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Dinas membantu promosi Pasar Pingit kepada masyarakat luar. • Halaman depan sebaiknya di konblok.
10.	Charli	LB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu keluar-masuk diperlebar. • Untuk para pedagang sepi/tidaknya pasar sebaiknya tetap berjualan.
	Total	LB : 8 TLB : 2	LB : 7 TLB : 3	LB : 5 TLB : 5	LB : 10 TLB : -	

LAMPIRAN V b

Tabel Rekapitulasi Pendapat Pedagang Los

No.	Nama	Kondisi	Penataan Zona	Akses Keluar-Masuk	Fasilitas	Saran
1.	Lasinem	LB	LB	LB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
2.	Samijo	LB	LB	LB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
3.	Sutirah	LB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Ketika hujan lebat, air sering masuk dari atap bagian utara sehingga mengenai los
4.	Sumiati	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Ketika siang, pasar sangat terasa panas, sehingga butuh sirkulasi udara yang lebih
5.	Soibah	LB	TLB	TLB	TLB	<ul style="list-style-type: none"> • Akses jalan ditambah lagi agar seluruh zona pedagang dapat terlewati oleh pembeli • Sebaiknya ikan hias ditempatkan didalam
6.	Sumini	LB	LB	LB	LB	-
7.	Rubini	LB	LB	TLB	LB	-
8.	Yati	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu. • Pasar bisa buka hingga jam 7 malam • Penjual yang ada diluar gerbang diharap masuk kembali ke pasar
9.	Winarni	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pasar kurang terang • Sirkulasi udara kurang • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
10.	Pipit	TLB	TLB	TLB	TLB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
11.	Tanti	TLB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Ikan hias sebaiknya ditempatkan didalam • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
12.	Rokhimah	LB	LB	LB	LB	-

13.	Rus	TLB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu. • Pasar lebih diterangkan lagi pencahayaannya • Ketika hujan lebat sering bocor
14.	Sulis	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Ikan hias sebaiknya ditempatkan didalam • Sebaiknya ada pintu tambahan untuk akses yang lebih besar • Pasar terlalu tertutup
15.	Wuri	TLB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Penempatan pedagang di tata lebih baik lagi • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
16.	Kasinuk	TLB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
17.	Suminah	LB	LB	LB	LB	-
18.	Sami	TLB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
19.	Mugirah	LB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu.
20.	Pairah	TLB	TLB	TLB	LB	-
21.	Soni Warsoni	LB	TLB	TLB	TLB	<ul style="list-style-type: none"> • Akses keluar-masuk diperluas • Penempatan pedagang di tata kembali
22.	Sukeni	TLB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Diadakan promosi tentang Pasar Pingit
23.	Budi	TLB	TLB	TLB	LB	-
24.	Sri Yatmi	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu adanya perbaikan pintu keluar-masuk
25.	Alpini	LB	TLB	TLB	LB	-
26.	Haryani	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Para pedagang perlu mencari inovasi yang lebih baik dalam mengembangkan dagangannya , promosi melalui spanduk, sosial media, dll
27.	Berta Ponirah	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pasar terlalu tertutup
28.	Khusnul Khotimah	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu. • Penempatan pedagang sebaiknya ditinjau kembali • Untuk masyarakat luas sebaiknya gemarlah berbelanja di Pasar Tradisional, sebab jika Pasar Tradisional mati, perekonomian menengah ke bawah juga tidak akan

						berkembang.
29.	Suginem	LB	LB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pintu bagian timur sebaiknya dibuka kembali seperti dahulu agar pelanggan tidak bingung
30.	Maryati	LB	TLB	TLB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Selokan sering bau • Para Pedagang sebaiknya berusaha untuk lebih banyak promosi
31.	Anjar	LB	LB	LB	LB	<ul style="list-style-type: none"> • Akses keluar-masuk lebih diperluas dan pasar terlalu tertutup agar terdapat ruang leluasa bagi pembeli
	Total	LB : 22 TLB : 9	LB : 14 TLB : 17	LB : 6 TLB : 25	LB : 28 TLB : 3	

LAMPIRAN V c

Tabel Rekapitulasi Pendapat Pedagang Lapak

No.	Nama	Kondisi	Penataan Zona	Akses Keluar-Masuk	Fasilitas	Saran
1.	Agung	LB	TLB	TLB	LB	Pedagang yang harus berusaha untuk bangkit, bisa dengan promosi, jemput bola, dll.
2.	Samsur	LB	LB	LB	LB	-
3.	Samsuri	LB	LB	TLB	LB	-
		LB : 3 TLB : -	LB : 2 TLB : 1	LB : 1 TLB : 2	LB : 3 TLB : -	

LAMPIRAN V d

Tabel Rekapitulasi Pendapat Pedagang Pasar Pingit

Kategori	Kios				Los				Lapak			
	Lebih Baik (Orang)	Lebih Baik (%)	Tidak Lebih Baik (Orang)	Tidak Lebih Baik (%)	Lebih Baik (Orang)	Lebih Baik (%)	Tidak Lebih Baik (Orang)	Tidak Lebih Baik (%)	Lebih Baik (Orang)	Lebih Baik (%)	Tidak Lebih Baik (Orang)	Tidak Lebih Baik (%)
Kondisi Pasar	8	80	2	20	22	71	9	29	3	100	-	-
Penataan Zona	7	70	3	30	14	45	17	55	2	67	1	33
Akses Keluar Masuk	5	50	5	50	6	19	25	81	1	33	2	67
Fasilitas	10	100	-	-	28	90	3	10	3	100	-	-
Total	30		10		70		54		9		3	

LAMPIRAN VI

Tarif Retribusi Kios, Los, Lapak per m² dalam Sehari

Gol.	Strategi	Kios	Los	Lapak
A	1	Rp 900/m ²	Rp 450/m ²	Rp 400/m ²
	2	Rp 650/m ²	Rp 400/m ²	Rp 350/m ²
	3	Rp 550/m ²	Rp 400/m ²	Rp 300/m ²
B	1	Rp 600/m ²	Rp 30/m ²	Rp 300/m ²
	2	Rp 450/m ²	Rp 300/m ²	Rp 250/m ²
	3	Rp 350/m ²	Rp 250/m ²	Rp 200/m ²
C	1	Rp 900/m ²	Rp 450/m ²	Rp 400/m ²
	2	Rp 650/m ²	Rp 400/m ²	Rp 350/m ²
	3	Rp 550/m ²	Rp 400/m ²	Rp 300/m ²
D	1	Rp 150/m ²	Rp 75/m ²	Rp 50/m ²
	2	Rp 100/m ²	Rp 75/m ²	Rp 50/m ²
	3	Rp 100/m ²	Rp 75/m ²	Rp 50/m ²

LAMPIRAN VII

Retribusi Jenis Pemanfaatan Lahan di Pasar Pingit

No.	Jenis Pemanfaatan	Retribusi Rp / m ²
1	Pemasangan back drop, papan nama, pamphlet, branding, spanduk, softbind, sticker, dan yang dipersamakan menempel di dinding	900
2	Pemasangan billboard, baliho, umbul-umbul, dan yang dipersamakan	1.600
3	Jaringan BTS, Antene, Parabola, dan yang dipersamakan	700
4	Jasa perkantoran, wartel, ATM, dan yang dipersamakan	1.350
5	Promosi menggunakan hiburan dan yang dipersamakan	20.000
6	Promosi produk menggunakan lapak dan yang dipersamakan	10.000
7	Pameran, Lomba, Kontes, Arena permainan, Perhelatan dan yang dipersamakan	450
8	<i>Shooting</i> film komersial dan yang dipersamakan	2.800

LAMPIRAN VIII

Tabel Perhitungan Pendapatan Pasar Pingit

Tahun	Kios	Los	Lapak	Lahan	WC	Parkir	Total Benefit
2018	29,765,640.00	145,576,586.50	5,334,536.67	2,737,106.67	27,266,000.00	22,789,000.00	233,468,869.84
2019	33,447,170.00	162,429,979.00	5,939,040.00	3,040,600.00	30,372,000.00	25,383,000.00	260,611,789.00
2020	37,128,700.00	179,283,371.50	6,543,543.33	3,344,093.33	33,478,000.00	27,977,000.00	287,754,708.16
2021	40,810,230.00	196,136,764.00	7,148,046.67	3,647,586.67	36,584,000.00	30,571,000.00	314,897,627.34
2022	44,491,760.00	212,990,156.50	7,752,550.00	3,951,080.00	39,690,000.00	33,165,000.00	342,040,546.50
2023	48,173,290.00	229,843,549.00	8,357,053.33	4,254,573.33	42,796,000.00	35,759,000.00	369,183,465.66
2024	51,854,820.00	246,696,941.50	8,961,556.67	4,558,066.67	45,902,000.00	38,353,000.00	396,326,384.84
2025	55,536,350.00	263,550,334.00	9,566,060.00	4,861,560.00	49,008,000.00	40,947,000.00	423,469,304.00
2026	59,217,880.00	280,403,726.50	10,170,563.33	5,165,053.33	52,114,000.00	43,541,000.00	450,612,223.16
2027	62,899,410.00	297,257,119.00	10,775,066.67	5,468,546.67	55,220,000.00	46,135,000.00	477,755,142.34
2028	66,580,940.00	314,110,511.50	11,379,570.00	5,772,040.00	58,326,000.00	48,729,000.00	504,898,061.50
2029	70,262,470.00	330,963,904.00	11,984,073.33	6,075,533.33	61,432,000.00	51,323,000.00	532,040,980.66
2030	73,944,000.00	347,817,296.50	12,588,576.67	6,379,026.67	64,538,000.00	53,917,000.00	559,183,899.84
2031	77,625,530.00	364,670,689.00	13,193,080.00	6,682,520.00	67,644,000.00	56,511,000.00	586,326,819.00
2032	81,307,060.00	381,524,081.50	13,797,583.33	6,986,013.33	70,750,000.00	59,105,000.00	613,469,738.16
2033	84,988,590.00	398,377,474.00	14,402,086.67	7,289,506.67	73,856,000.00	61,699,000.00	640,612,657.34
2034	88,670,120.00	415,230,866.50	15,006,590.00	7,593,000.00	76,962,000.00	64,293,000.00	667,755,576.50
2035	92,351,650.00	432,084,259.00	15,611,093.33	7,896,493.33	80,068,000.00	66,887,000.00	694,898,495.66

2036	96,033,180.00	448,937,651.50	16,215,596.67	8,199,986.67	83,174,000.00	69,481,000.00	722,041,414.84
2037	99,714,710.00	465,791,044.00	16,820,100.00	8,503,480.00	86,280,000.00	72,075,000.00	749,184,334.00
2038	103,396,240.00	482,644,436.50	17,424,603.33	8,806,973.33	89,386,000.00	74,669,000.00	776,327,253.16
2039	107,077,770.00	499,497,829.00	18,029,106.67	9,110,466.67	92,492,000.00	77,263,000.00	803,470,172.34
2040	110,759,300.00	516,351,221.50	18,633,610.00	9,413,960.00	95,598,000.00	79,857,000.00	830,613,091.50
2041	114,440,830.00	533,204,614.00	19,238,113.33	9,717,453.33	98,704,000.00	82,451,000.00	857,756,010.66
2042	118,122,360.00	550,058,006.50	19,842,616.67	10,020,946.67	101,810,000.00	85,045,000.00	884,898,929.84
2043	121,803,890.00	566,911,399.00	20,447,120.00	10,324,440.00	104,916,000.00	87,639,000.00	912,041,849.00
2044	125,485,420.00	583,764,791.50	21,051,623.33	10,627,933.33	108,022,000.00	90,233,000.00	939,184,768.16
2045	129,166,950.00	600,618,184.00	21,656,126.67	10,931,426.67	111,128,000.00	92,827,000.00	966,327,687.34

LAMPIRAN IX

Tabel Perhitungan Biaya Pasar Pingit

Tahun	Investasi	Biaya Listrik	Biaya Gaji	Kebersihan			Total Cost
				1 Tahun	2 Tahun	5 Tahun	
0	5,664,905,162						5,664,905,200
1		42,000,000	287,482,704	7,063,000			336,545,704
2		42,420,000	290,357,531	3,733,000	3,180,000		339,690,531
3		42,844,200	293,261,106	3,770,330			339,875,636
4		43,272,642	296,193,717	3,808,033	3,243,600		346,517,993
5		43,705,368	299,155,655	3,846,114		150,000	346,857,137
6		44,142,422	302,147,211	3,884,575	3,276,036		353,450,244
7		44,583,846	305,168,683	3,923,421			353,675,950
8		45,029,685	308,220,370	3,962,655	3,308,796		360,521,506
9		45,479,982	311,302,574	4,002,281			360,784,837
10		45,934,781	314,415,600	4,042,304	3,341,884	157,500	367,892,069
11		46,394,129	317,559,756	4,082,727			368,036,612
12		46,858,071	320,735,353	4,123,554	3,375,303		375,092,281
13		47,326,651	323,942,707	4,164,790			375,434,148
14		47,799,918	327,182,134	4,206,438	3,409,056		382,597,545
15		48,277,917	330,453,955	4,248,502		165,375	383,145,749
16		48,760,696	333,758,495	4,290,987	3,443,147		390,253,325
17		49,248,303	337,096,079	4,333,897			390,678,280
18		49,740,786	340,467,040	4,377,236	3,477,578		398,062,641
19		50,238,194	343,871,711	4,421,008			398,530,913
20		50,740,576	347,310,428	4,465,219	3,512,354	173,644	406,202,220
21		51,247,982	350,783,532	4,509,871			406,541,384
22		51,760,461	354,291,367	4,554,969	3,547,478		414,154,276
23		52,278,066	357,834,281	4,600,519			414,712,866

24		52,800,847	361,412,624	4,646,524	3,582,952		422,442,947
25		53,328,855	365,026,750	4,692,990		182,326	423,230,921
26		53,862,144	368,677,018	4,739,919	3,618,782		430,897,863
27		54,400,765	372,363,788	4,787,319			431,551,872
28		54,944,773	376,087,426	4,835,192	3,654,970		439,522,360

LAMPIRAN X

Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Tahun	Net Benefit	Df 6%	NPV 6%
0	-5,664,905,200	1.0000	-5,664,905,200.00
1	-103,076,834	0.9434	-97,242,685.35
2	-79,078,742	0.8900	-70,380,080.38
3	-52,120,928	0.8396	-43,760,731.01
4	-31,620,366	0.7921	-25,046,491.64
5	-4,816,591	0.7473	-3,599,438.08
6	15,733,222	0.7050	11,091,921.27
7	42,650,435	0.6651	28,366,804.21
8	62,947,798	0.6274	39,493,448.47
9	89,827,386	0.5919	53,168,829.87
10	109,863,073	0.5584	61,347,540.15
11	136,861,450	0.5268	72,098,611.60
12	156,948,700	0.4970	78,003,503.73
13	183,749,752	0.4688	86,141,883.66
14	203,729,274	0.4423	90,109,457.89
15	230,323,989	0.4173	96,114,200.68
16	250,359,332	0.3936	98,541,433.21
17	277,077,297	0.3714	102,906,507.92
18	296,835,855	0.3503	103,981,599.89
19	323,510,502	0.3305	106,920,220.86
20	342,982,114	0.3118	106,941,823.15
21	369,785,869	0.2942	108,791,002.71
22	389,315,896	0.2775	108,035,161.23
23	415,900,226	0.2618	108,882,679.04
24	435,313,064	0.2470	107,522,326.72
25	461,668,009	0.2330	107,568,646.06
	Total NPV		-4,228,907,024.15

LAMPIRAN XI

Perhitungan *Interest Rate of Return* (IRR)

Tahun	Net Benefit	Df 6%	NPV 6%	Df 1%	NPV 1%
0	-5,664,905,200	1.0000	-5,664,905,200	1.0000	-5,664,905,200
1	-103,076,834	0.9434	-97,242,685.35	0.9901	-102,056,373.50
2	-79,078,742	0.8900	-70,380,080.38	0.9803	-77,520,890.78
3	-52,120,928	0.8396	-43,760,731.01	0.9706	-50,588,572.56
4	-31,620,366	0.7921	-25,046,491.64	0.9610	-30,387,171.40
5	-4,816,591	0.7473	-3,599,438.08	0.9515	-4,582,985.86
6	15,733,222	0.7050	11,091,921.27	0.0161	253,304.87
7	42,650,435	0.6651	28,366,804.21	0.9327	39,780,060.58
8	62,947,798	0.6274	39,493,448.47	0.9235	58,132,291.45
9	89,827,386	0.5919	53,168,829.87	0.9143	82,129,179.17
10	109,863,073	0.5584	61,347,540.15	0.9053	99,459,040.29
11	136,861,450	0.5268	72,098,611.60	0.8963	122,668,917.19
12	156,948,700	0.4970	78,003,503.73	0.8874	139,276,276.08
13	183,749,752	0.4688	86,141,883.66	0.8787	161,460,906.94
14	203,729,274	0.4423	90,109,457.89	0.8700	177,244,468.38
15	230,323,989	0.4173	96,114,200.68	0.8613	198,378,051.86
16	250,359,332	0.3936	98,541,433.21	0.8528	213,506,438.62
17	277,077,297	0.3714	102,906,507.92	0.8444	233,964,069.16
18	296,835,855	0.3503	103,981,599.89	0.8360	248,154,774.50
19	323,510,502	0.3305	106,920,220.86	0.8277	267,769,642.37
20	342,982,114	0.3118	106,941,823.15	0.8195	281,073,842.42
21	369,785,869	0.2942	108,791,002.71	0.8114	300,044,254.24
22	389,315,896	0.2775	108,035,161.23	0.8034	312,776,391.12
23	415,900,226	0.2618	108,882,679.04	0.7954	330,807,039.36
24	435,313,064	0.2470	107,522,326.72	0.7876	342,852,568.94
25	461,668,009	0.2330	107,568,646.06	0.7798	360,008,713.29
	Total NPV		-4,228,907,024.15		-1,960,300,963.27

LAMPIRAN XII

Perhitungan *Benefit-Cost Ratio* (B/C Ratio)

Tahun	Penerimaan	Biaya	Df 6%	PV Penerimaan	PV Biaya
0	0	5,664,905,200	1.0000	0	5,664,905,200.00
1	233,468,869.84	336,545,704	0.9434	220,254,531.81	317,497,217.15
2	260,611,789.00	339,690,531	0.8900	231,944,492.21	302,324,572.59
3	287,754,708.16	339,875,636	0.8396	241,598,852.97	285,359,583.99
4	314,897,627.34	346,517,993	0.7921	249,430,410.62	274,476,902.26
5	342,040,546.50	346,857,137	0.7473	255,606,900.40	259,206,338.48
6	369,183,465.66	353,450,244	0.7050	260,274,343.29	249,182,422.02
7	396,326,384.84	353,675,950	0.6651	263,596,678.56	235,229,874.35
8	423,469,304.00	360,521,506	0.6274	265,684,641.33	226,191,192.86
9	450,612,223.16	360,784,837	0.5919	266,717,374.89	213,548,545.02
10	477,755,142.34	367,892,069	0.5584	266,778,471.48	205,430,931.33
11	504,898,061.50	368,036,612	0.5268	265,980,298.80	193,881,687.20
12	532,040,980.66	375,092,281	0.4970	264,424,367.39	186,420,863.66
13	559,183,899.84	375,434,148	0.4688	262,145,412.24	176,003,528.58
14	586,326,819.00	382,597,545	0.4423	259,332,352.04	169,222,894.15
15	613,469,738.16	383,145,749	0.4173	256,000,921.73	159,886,721.06
16	640,612,657.34	390,253,325	0.3936	252,145,141.93	153,603,708.72
17	667,755,576.50	390,678,280	0.3714	248,004,421.11	145,097,913.19
18	694,898,495.66	398,062,641	0.3503	243,422,943.03	139,441,343.14
19	722,041,414.84	398,530,913	0.3305	238,634,687.60	131,714,466.75
20	749,184,334.00	406,202,220	0.3118	233,595,675.34	126,653,852.20
21	776,327,253.16	406,541,384	0.2942	228,395,477.88	119,604,475.17
22	803,470,172.34	414,154,276	0.2775	222,962,972.82	114,927,811.59
23	830,613,091.50	414,712,866	0.2618	217,454,507.35	108,571,828.32
24	857,756,010.66	422,442,947	0.2470	211,865,734.63	104,343,407.91
25	884,898,929.84	423,230,921	0.2330	206,181,450.65	98,612,804.59
	Total PV			6,132,433,062.12	10,361,340,086.28

LAMPIRAN XIII

Perhitungan *Profitability Ratio* (PV/K)

Tahun	Gross Benefit	Investasi	Df 6%	NPV Gross	NPV Inves
0	-	5,664,905,200	1.0000	-	5,664,905,200.00
1	-103,076,834		0.9434	(97,242,685.20)	
2	-79,078,742		0.8900	(70,380,080.38)	
3	-52,120,928		0.8396	(43,760,731.15)	
4	-31,620,366		0.7921	(25,046,491.91)	
5	-4,816,591		0.7473	(3,599,438.45)	
6	15,733,222		0.7050	11,091,921.51	
7	42,650,435		0.6651	28,366,804.32	
8	62,947,798		0.6274	39,493,448.47	
9	89,827,386		0.5919	53,168,829.77	
10	109,863,073		0.5584	61,347,539.96	
11	136,861,450		0.5268	72,098,611.86	
12	156,948,700		0.4970	78,003,503.90	
13	183,749,752		0.4688	86,141,883.74	
14	203,729,274		0.4423	90,109,457.89	
15	230,323,989		0.4173	96,114,200.61	
16	250,359,332		0.3936	98,541,433.08	
17	277,077,297		0.3714	102,906,508.11	
18	296,835,855		0.3503	103,981,600.01	
19	323,510,502		0.3305	106,920,220.91	
20	342,982,114		0.3118	106,941,823.15	
21	369,785,869		0.2942	108,791,002.66	
22	389,315,896		0.2775	108,035,161.14	
23	415,900,226		0.2618	108,882,679.17	
24	435,313,064		0.2470	107,522,326.81	
25	461,668,009		0.2330	107,568,646.10	
	Total			1,435,998,176.06	5,664,905,200.00

LAMPIRAN XIV

Perhitungan *Payback Period*

Tahun	Net Benefit	Aliran Kas
0	-5,664,905,200	-5,664,905,200
1	-103,076,834	-5,767,982,034
2	-79,078,742	-5,847,060,776
3	-52,120,928	-5,899,181,704
4	-31,620,366	-5,930,802,070
5	-4,816,591	-5,935,618,660
6	15,733,222	-5,919,885,439
7	42,650,435	-5,877,235,004
8	62,947,798	-5,814,287,206
9	89,827,386	-5,724,459,820
10	109,863,073	-5,614,596,746
11	136,861,450	-5,477,735,297
12	156,948,700	-5,320,786,597
13	183,749,752	-5,137,036,845
14	203,729,274	-4,933,307,571
15	230,323,989	-4,702,983,582
16	250,359,332	-4,452,624,250
17	277,077,297	-4,175,546,953
18	296,835,855	-3,878,711,099
19	323,510,502	-3,555,200,597
20	342,982,114	-3,212,218,483
21	369,785,869	-2,842,432,614
22	389,315,896	-2,453,116,717
23	415,900,226	-2,037,216,492
24	435,313,064	-1,601,903,428

25	461,668,009	-1,140,235,419
26	481,143,986	-659,091,433
27	507,632,896	-151,458,537
28	526,805,327	375,346,790

LAMPIRAN XV

Kondisi Pasar Pingit Setelah Revitalisasi





KUESIONER PENELITIAN

IDENTITAS PEDAGANG

Nama Pedagang : Sumiati
Usia : 71
Jenis Kelamin : Laki-laki / Perempuan
Jenis Penggunaan Lahan : Kios / Los / Lapak
Jenis Dagangan : Kelontang

Profil

1. Sudah berapa lama Bapak/Ibu berjualan di Pasar Pingit ?
 - a. $\leq 4,5$ tahun
 - b. 5 – 9,5 tahun
 - c. 10 – 14,5 tahun
 - d. ≥ 15 tahun
2. Dari mana asal Bapak/Ibu ?
 - a. Kota Yogyakarta
 - b. Luar Kota Yogyakarta (Bantul / Sleman / Gunung Kidul / Kulonprogo)
 - c. Luar Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Berapa lama setiap harinya Bapak/Ibu berjualan di Pasar Pingit ?
 - a. $\leq 6,5$ Jam
 - b. 7- 9,5 Jam
 - c. ≥ 10 jam
4. Apakah berdagang di Pasar Pingit menjadi pekerjaan utama Bapak/IBu ?
 - a. Ya (Lanjut ke pertanyaan no. 6)
 - b. Tidak
5. Jika tidak, apa pekerjaan utama Bapak/Ibu ?
 - a. Berjualan barang/jasa yang sama ditempat lain.
 - b. Memiliki pekerjaan utama di bidang lain.
Sebutkan :
 - c. Berdagang di Pasar Pingit hanya untuk mencari kesibukan.
6. Berapa luas kios/los/lapak yang Bapak/Ibu tempati **sebelum** adanya revitalisasi ?
 - a. $< 5m^2$
 - b. $5m^2 - 10 m^2$
 - c. $> 10m^2$
7. Berapa luas kios/los/lapak yang Bapak/Ibu tempati **setelah** adanya revitalisasi ?
 - a. $< 5m^2$
 - b. $5m^2 - 10 m^2$
 - c. $> 10m^2$

Sumber Daya

8. Apakah terdapat perubahan pendapatan / omzet **setelah** adanya revitalisasi ?
- a. Ya
 - b. Tidak (Lanjut ke pertanyaan no. 12)
9. Berapa besar omzet Bapak/Ibu setiap harinya **sebelum** adanya revitalisasi ?
- a. \leq Rp 499.000
 - b. Rp 500.000 – Rp 999.000
 - c. Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000
 - d. \geq Rp 1.500.000
10. Berapa besar biaya / modal yang harus Bapak/Ibu keluarkan setiap harinya **sebelum** adanya revitalisasi ?
- a. \leq Rp 499.000
 - b. Rp 500.000 – Rp 999.000
 - c. Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000
 - d. \geq Rp 1.500.000
11. Berapa besar laba per hari yang didapat Bapak/Ibu **sebelum** adanya revitalisasi ?
- a. \leq Rp 99.000
 - b. Rp 100.000 – Rp 499.000
 - c. Rp 500.000 – Rp 999.000
 - d. \geq Rp 1.000.000
12. Berapa besar omzet Bapak/Ibu setiap harinya **setelah** adanya revitalisasi ?
- a. \leq Rp 499.000
 - b. Rp 500.000 – Rp 999.000
 - c. Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000
 - d. \geq Rp 1.500.000
13. Berapa besar biaya / modal yang harus Bapak/Ibu keluarkan setiap harinya **setelah** adanya revitalisasi ?
- a. \leq Rp 499.000
 - b. Rp 500.000 – Rp 999.000
 - c. Rp 1.000.000 – Rp 1.499.000
 - d. \geq Rp 1.500.000
14. Berapa besar laba per hari Bapak/Ibu **setelah** adanya revitalisasi ?
- a. \leq Rp 99.000
 - b. Rp 100.000 – Rp 499.000
 - c. Rp 500.000 – Rp 999.000
 - d. \geq Rp 1.000.000

Pembiayaan / Retribusi yang dikenakan untuk Pedagang

15. Pungutan atau retribusi apa saja yang dikenakan untuk pedagang ?
- a. Retribusi penggunaan lahan (Kios, Los, Lapak)
Sebesar : Rp⁸⁰⁰..... per hari / ~~minggu~~ / ~~bulan~~
 - b. Retribusi penggunaan lahan dan air / listrik
Sebesar : Rp per hari / minggu / bulan
Rp per hari / minggu / bulan
 - c. Retribusi kebersihan
Sebesar : Rp per hari / minggu / bulan
16. Apakah terdapat perbedaan **retribusi penggunaan lahan** sebelum dan setelah revitalisasi ?
- a. Ya , besar retribusi tersebut :
Sebelum : Rp per hari / minggu / bulan
Setelah : Rp per hari / minggu / bulan
 - b. Tidak
17. Apakah terdapat perbedaan besar **retribusi air / listrik** sebelum dan setelah revitalisasi ?
- a. Ya , besar retribusi tersebut :
Sebelum : Rp per hari / minggu / bulan
Setelah : Rp per hari / minggu / bulan
 - b. Tidak
18. Apakah terdapat perbedaan besar **retribusi kebersihan** sebelum dan setelah revitalisasi ?
- a. Ya , besar retribusi tersebut :
Sebelum : Rp per hari / minggu / bulan
Setelah : Rp per hari / minggu / bulan
 - b. Tidak
19. Berapa total biaya seluruh retribusi yang harus ditanggung Bapak/Ibu dalam sebulan ?
- a. < Rp 50.000
 - b. Rp 50.000 – Rp 100.000
 - c. > Rp 100.000

Sarana dan Prasarana Pasar Setelah Revitalisasi

20. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait **kondisi** Pasar Pingit setelah di revitalisasi ?
- a. Lebih Baik
 - b. Tidak Lebih Baik (Kurang / Tidak berbeda)
Alasan :
21. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait **penataan zona** berjualan Pasar Pingit setelah direvitalisasi ?
- a. Lebih Baik
 - b. Tidak Lebih Baik (Kurang / Tidak berbeda)
Alasan :Kurang Tepat , mengapa ikan hias di depan
22. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait **akses keluar-masuk** pasar setelah direvitalisasi ?
- a. Lebih Baik
 - b. Tidak Lebih Baik (Kurang / Tidak berbeda)
Alasan : Pintu yang dulu hilang
23. Bagaimana pendapat Bapak/Ibu terkait **fasilitas** pasar setelah direvitalisasi ?
- a. Lebih Baik
 - b. Tidak Lebih Baik (Kurang / Tidak berbeda)
Alasan :
24. Saran / Masukan apa dari Bapak/Ibu untuk mendukung produktivitas Pasar Pingit di kedepannya ?
-
Pasarinya kalau siang panas
Kurang udara