

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
INTISARI.....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Kerangka Penelitian .....	7
BAB II GAMBARAN UMUM.....	8
2.1 Kondisi Umum .....	8
2.2 Tinjauan Pustaka .....	11
2.2.1 Pengelolaan Aset Daerah.....	11
2.2.2 Pemanfaatan Aset Daerah .....	13
2.2.3 Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah .....	15
2.2.4 Manajemen Aset Strategis.....	16
2.3 Keaslian Penelitian.....	17
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	22
3.1 Desain Penelitian.....	22
3.2 Jenis dan Sumber Data .....	23
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	23
3.4 Populasi dan Sampel .....	24
3.5 Variabel Penelitian .....	26
3.6 Definisi Operasional Variabel .....	26

3.6.1 Aksesibilitas .....	26
3.6.2 Fasilitas .....	27
3.6.3 Kondisi Bangunan.....	27
3.6.4 Kenyamanan.....	27
3.6.5 Kebersihan.....	28
3.6.6 Keamanan.....	28
3.6.7 Pemeliharaan dan Perawatan.....	28
3.6.8 Ekonomi .....	29
3.7 Teknik Analisis Data .....	29
3.7.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	29
3.7.2 Analisis Kelayakan Keuangan.....	29
3.7.2.1 <i>Net Present Value</i> (NPV).....	30
3.7.2.2 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	31
3.7.2.3 <i>Payback Period</i> (PBP) .....	32
3.7.3 Analisis SWOT.....	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
4.1 Gambaran Umum Pedagang dan Pengunjung Pasar Legi Surakarta ....	34
4.1.1 Jenis Kelamin.....	34
4.1.2 Pendidikan Terakhir .....	35
4.1.3 Usia .....	36
4.1.4 Domisili.....	37
4.1.5 Jenis Dagangan dan Belanjaan.....	38
4.2 Faktor Penyebab Menurunnya Aktivitas Pedagang dan Pengunjung ...	39
4.2.1 Aksesibilitas .....	39
4.2.2 Fasilitas .....	42
4.2.3 Kondisi Bangunan.....	43
4.2.4 Kenyamanan.....	45
4.2.5 Kebersihan.....	47
4.2.6 Keamanan.....	49
4.2.7 Pemeliharaan dan Perawatan.....	50
4.2.8 Ekonomi .....	51
4.3 Alternatif Pemanfaatan Ekonomi Lantai 1 Pasar Legi Surakarta .....	52

4.3.1 Analisis Alternatif <i>Food Court</i> .....	53
4.3.1.1 <i>Capital Expenses</i> (CAPEX) <i>Food Court</i> .....	54
4.3.1.2 Pendapatan Potensial <i>Food Court</i> .....	55
4.3.1.3 <i>Operational Expenses</i> (OPEX) <i>Food court</i> .....	56
4.3.1.4 Analisis Keuangan <i>Food Court</i> .....	57
4.3.2 Analisis Alternatif Sentra UMKM .....	57
4.3.2.1 <i>Capital Expenditures</i> (CAPEX) Sentra UMKM.....	58
4.3.2.2 Pendapatan Potensial Sentra UMKM.....	59
4.3.2.3 <i>Operational Expenses</i> (OPEX) Sentra UMKM .....	60
4.3.2.4 Analisis Keuangan Sentra UMKM.....	61
4.3.3 Analisis Kelayakan Keuangan.....	62
4.4 Strategi Optimalisasi Tingkat Hunian Lantai 1 Pasar Legi Surakarta...	63
4.4.1 Faktor Internal.....	65
4.4.1.1 <i>Strengths</i> (Kekuatan).....	65
4.4.1.2 <i>Weaknesses</i> (Kelemahan).....	66
4.4.2 Faktor Eksternal .....	68
4.4.2.1 <i>Opportunities</i> (Peluang).....	68
4.4.2.2 <i>Threats</i> (Ancaman).....	69
4.4.3 Hasil Strategi Optimalisasi Tingkat Hunian Lantai 1 .....	70
4.4.3.1 Strategi S-O .....	70
4.4.3.2 Strategi W-O.....	73
4.4.3.3 Strategi S-T .....	75
4.4.3.4 Strategi W-T .....	76
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	78
5.1 Kesimpulan .....	78
5.2 Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA .....	80
LAMPIRAN .....	84

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Pasar Rakyat Tipe Kelas I Kota Surakarta .....	3
Tabel II.1 Zona Jenis Dagangan Pasar Legi Surakarta .....	10
Tabel II.2 Keaslian Penelitian .....	18
Tabel IV.1 CAPEX <i>Food court</i> .....	54
Tabel IV.2 Tarif Sewa <i>Food Court</i> .....	55
Tabel IV.3 Pendapatan <i>Food Court</i> .....	55
Tabel IV.4 OPEX <i>Food Court</i> .....	56
Tabel IV.5 CAPEX Sentra UMKM .....	58
Tabel IV.6 Tarif Sewa Sentra UMKM .....	59
Tabel IV.7 Pendapatan Potensial Sentra UMKM .....	60
Tabel IV.8 OPEX Sentra UMKM .....	60
Tabel IV.9 Hasil Analisis Kelayakan Keuangan .....	62
Tabel IV.10 Hasil Matriks SWOT .....	63

## DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Kerangka Penelitian .....	7
Gambar III.1 Desain Penelitian Metode Campuran .....	22
Gambar IV.1 Jenis Kelamin .....	34
Gambar IV.2 Pendidikan Terakhir .....	35
Gambar IV.3 Usia Pedagang dan Pengunjung .....	36
Gambar IV.4 Domisili Pedagang dan Pengunjung .....	37
Gambar IV.5 Jenis Dagangan dan Belanja .....	38
Gambar IV.6 Jenis Pekerjaan Pengunjung .....	39
Gambar IV.7 Aksesibilitas .....	40
Gambar IV.8 Akses Bongkar Muat Barang .....	41
Gambar IV.9 Fasilitas .....	42
Gambar IV.10 Visibilitas Bangunan .....	44
Gambar IV.11 Luas Ruang Dagang .....	45
Gambar IV.12 Kenyamanan Pedagang .....	46
Gambar IV.13 Kenyamanan Pengunjung .....	47
Gambar IV.14 Kebersihan Menurut Pedagang .....	48
Gambar IV.15 Kebersihan Menurut Pengunjung .....	48
Gambar IV.16 Keamanan .....	49
Gambar IV.17 Pemeliharaan dan Perawatan Menurut Pedagang .....	50
Gambar IV.18 Pandangan Pedagang terkait Biaya dan Pendapatan .....	51
Gambar IV.19 Alternatif Pemanfaatan Ekonomi Lantai 1 Pasar Legi Surakarta ..	52

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Kondisi Pasar Legi .....	84
Lampiran 2 <i>Siteplan Eksisting</i> Pasar Legi Surakarta Lantai 1 .....	86
Lampiran 3 <i>Siteplan</i> Pemanfaatan <i>Food Court</i> .....	87
Lampiran 4 <i>Siteplan</i> Pemanfaatan Sentra UMKM .....	88
Lampiran 5 Kuesioner Penelitian.....	89
Lampiran 6 <i>Discount Rate</i> .....	100
Lampiran 7 Hitungan Analisis Kelayakan Keuangan <i>Food court</i> .....	101
Lampiran 8 Hitungan Analisis Kelayakan Keuangan Sentra UMKM .....	104
Lampiran 9 Hasil Analisis Keuangan.....	107