

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GRAFIK	ix
INTISARI.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	5
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian	5
1.6 Sistematika Laporan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Landasan Teori	7
2.1.1 Investasi	8
2.1.2 Studi Kelayakan.....	9
2.1.3 Tujuan Dilakukannya Studi Kelayakan	12
2.1.4 Bangun Guna Serah (BGS).....	13
2.1.5 Definisi Pasar.....	21
2.1.6 Revitalisasi Pasar	22
2.2 Landasan Pustaka.....	25
BAB III METODE PENELITIAN	33
3.1 Desain Penelitian	33
3.2 Jenis dan Sumber Data.....	34
3.3 Analisis Studi Kelayakan.....	34
3.3.1 Kelayakan Teknis	34
3.3.2 Kelayakan Keuangan	35

3.4 Analisis Sensitivitas	40
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	41
4.1 Sejarah dan Perkembangan Pasar Baru Karawang	41
4.2 Kondisi Eksisting Pasar Baru, Karawang	42
4.3 Peran Pasar Baru, Karawang	44
4.3.1 Sumber Pendapatan	44
4.3.2 Pusat Perdagangan dan Distribusi Barang	45
4.3.3 Sosial dan Budaya Pasar	45
4.4 Tantangan yang Dihadapi Pasar Baru Karawang	46
4.4.1 Kondisi Fisik yang Tidak Memadai	46
4.4.2 Penurunan Jumlah Pengunjung dan Daya Saing	47
4.4.3 Keterbatasan Anggaran Pemerintah Daerah	47
4.4.4 Resistensi Dari Pedagang dan Masyarakat	48
4.4.5 Permasalahan Pengelola dan Tata Kelola	49
4.4.6 Persaingan dan Perubahan Pasar	50
4.5 Potensi Pengembangan Pasar Baru Karawang	51
4.5.1 Potensi Pengembangan Infrastruktur	51
4.5.2 Potensi Sektor Perdagangan dan Ekonomi	51
4.5.3 Pengembangan Pariwisata Lokal	53
4.6 Analisis Studi Kelayakan	53
4.6.1 Kelayakan Teknis	53
4.6.2 Kelayakan Keuangan	55
4.7 Analisis Risiko	73
4.8 Analisis Sensitivitas	81
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	97
5.1 Kesimpulan	97
5.2 Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	102

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 <i>Cost of Equity</i>	57
Tabel 4. 2 Asumsi untuk Penerimaan Pendapatan	58
Tabel 4. 3 Asumsi Biaya pada Saat Pembangunan	60
Tabel 4. 4 Asumsi Biaya Gaji Karyawan Saat Operasional.....	61
Tabel 4. 5 Biaya-Biaya yang Diperlukan dalam Operasional Pasar	62
Tabel 4. 6 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan dan Sumber Dana Investasi .	65
Tabel 4. 7 Asumsi Laba Rugi Sebelum Bagi Hasil.....	66
Tabel 4. 8 Asumsi Proyeksi Investasi Sebelum Bagi Hasil	67
Tabel 4. 9 Asumsi Proyeksi Investasi Setelah Bagi Hasil	68
Tabel 4. 10 Analisis Kelayakan Sebelum Bagi Hasil	71
Tabel 4. 11 Analisis Kelayakan Setelah Bagi Hasil.....	72
Tabel 4. 12 Analisis Sensitivitas dengan Pendapatan Menurun	82

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4. 1 Sensitivitas <i>Net Present Value (NPV)</i>	84
Grafik 4. 2 Sensitivitas <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	86
Grafik 4. 3 Sensitivitas <i>Benefit of Rasio (BCR)</i>	88