

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Pernyataan Keaslian	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar	xi
Daftar Lampiran	xii
Intisari	xiii
<i>Abstract</i>	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Pertanyaan Penelitaian	14
1.4 Tujuan Penelitian	14
1.5 Motivasi Penelitian	14
1.6 Manfaat Penelitian	15
1.7 Kontribusi Penelitian.....	16
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	16
1.9 Sistematika Penulisan	17
 BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	 19
2.1 Landasan Teori.....	19
2.1.1 Teori Ekonomi Pembangunan.....	19
2.1.2 Barang Milik Negara/Daerah	20
2.1.3 Studi Kelayakan	22
2.1.4 <i>Build Operate and Transfer</i>	24
2.2 Landasan Empiris.....	24

2.2.1 Rencana Induk Pariwisata Kota Ambon	25
2.2.2 Pendapatan Asli Daerah	27
2.3 Tinjauan Pustaka	28
 BAB III METODE PENELITIAN.....	32
3.1 Metode Pengumpulan Data	32
3.2 Metode Analisis	33
3.3 Metode Perhitungan	33
3.3.1 Biaya dan Teknis Bangunan	33
3.3.2 <i>Net Present Value (NPV)</i>	34
3.3.3 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	34
3.3.4 <i>Discounted Payback Period</i>	36
3.3.5 <i>Profitability Indeks</i>	36
3.4 Asumsi Sumber Pendapatan.....	37
3.4.1 Asumsi Pengunjung.....	37
3.4.2 Asumsi Tiket.....	38
3.4.3 Asumsi Penggunaan dan Tarif Fasilitas	39
3.4.4 Asumsi Pendapatan Sewa	41
3.4.5 Asumsi Pendapatan Parkir	43
3.4.6 Asumsi Struktur Keuangan.....	44
3.4.7 Asumsi Kontribusi Lahan Pemerintah Daerah	46
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
4.1 Analisis Pasar.....	48
4.1.1 Pelaku Ekonomi Kreatif.....	48
4.1.2 Festival Seni dan Pariwisata	49
4.2 Analisis Teknis.....	53
4.2.1 Analisis Lokasi dan Kondisi Fisik	53
4.2.2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ambon	55
4.2.3 Ketersediaan Aksesibilitas dan Infrastruktur Pendukung	57
4.2.4 Desain Konstruksi Bangunan.....	58

4.3 Analisis Hukum.....	60
4.4 Analisis Keuangan	62
4.4.1 Rencana Pengembangan	63
4.4.2 Analisis Kelayakan	64
 BAB V SIMPULAN	 76
5.1 Kesimpulan	76
5.2 Keterbatasan.....	77
5.3 Saran.....	77
 DAFTAR PUSTAKA	 79
 LAMPIRAN.....	 83