



## DAFTAR ISI

|  |             |
|--|-------------|
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....              | <b>ii</b>   |
| <b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI</b> .....       | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN KATA PENGANTAR</b> .....          | <b>iv</b>   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                      | <b>v</b>    |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                    | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....                   | <b>x</b>    |
| <b>HALAMAN INTISARI</b> .....                | <b>xi</b>   |
| <b>ABSTRACT</b> .....                        | <b>xii</b>  |
| <b>BAB I</b> .....                           | <b>1</b>    |
| <b>I.1 Latar Belakang</b> .....              | <b>1</b>    |
| <b>I.2 Rumusan Masalah</b> .....             | <b>9</b>    |
| <b>I.3 Tujuan Penelitian</b> .....           | <b>10</b>   |
| <b>I.4 Manfaat Penelitian</b> .....          | <b>10</b>   |
| <b>I.5 Kerangka Penelitian</b> .....         | <b>11</b>   |
| <b>BAB II</b> .....                          | <b>12</b>   |
| <b>II.1 Kondisi Eksisting</b> .....          | <b>12</b>   |
| <b>II.2 Landasan Teori</b> .....             | <b>21</b>   |
| <b>II.2.1 Teori Kapasitas Fiskal</b> .....   | <b>21</b>   |
| <b>II.2.2 Manajemen Aset Publik</b> .....    | <b>23</b>   |
| <b>II.2.3 Kinerja Pengelolaan Aset</b> ..... | <b>24</b>   |
| <b>II.2.4 Pemanfaatan Aset</b> .....         | <b>27</b>   |
| <b>II.3 Penelitian Terdahulu</b> .....       | <b>32</b>   |
| <b>BAB III</b> .....                         | <b>39</b>   |
| <b>III.1 Desain Penelitian</b> .....         | <b>39</b>   |
| <b>III.2 Jenis/Sumber Data</b> .....         | <b>41</b>   |
| <b>III.2.1 Jenis Data</b> .....              | <b>41</b>   |
| <b>III.2.2 Sumber Data</b> .....             | <b>42</b>   |
| <b>III.3 Teknik Pengumpulan Data</b> .....   | <b>43</b>   |



|  |           |
|--|-----------|
| III.3.1 Wawancara.....   | 43        |
| III.3.2 Inspeksi Lapangan .....  | 44        |
| III.3.3 Kuesioner .....  | 44        |
| III.4 Sampel .....   | 45        |
| III.4.1 Kuesioner Masyarakat.....  | 46        |
| III.4.2 Kuesioner Pemerintah .....   | 47        |
| III.5 Teknik Analisis Data.....  | 48        |
| III.5.1 <i>Importance performance analysis (IPA)</i> .....                                     | 50        |
| III.5.2 Analisis <i>Strength Weakness Opportunity dan Threat (SWOT)</i> .....                  | 57        |
| III.5.3 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....  | 60        |
| <b>BAB IV .....</b>  | <b>71</b> |
| IV.1 Profil Responden .....  | 71        |
| IV.1.1 Jenis Kelamin .....   | 71        |
| IV.2 Evaluasi Kinerja Pengelolaan Aset.....  | 72        |
| IV.3 Alur Evaluasi Kinerja Pengelolaan Aset .....  | 74        |
| IV.4 Evaluasi Kinerja Pengelolaan Aset Berdasarkan IPA .....                                   | 76        |
| IV.4.1 Uji Akurasi Instrumen .....   | 76        |
| IV.4.2 Diagram <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i> .....                              | 91        |
| IV.4.3 Pembahasan Tiap Kuadran .....   | 95        |
| IV.4.4 Rekomendasi Pengelolaan Berdasarkan Evaluasi Kinerja.....                               | 102       |
| IV.5 Strategi Pengelolaan Aset Berdasarkan Analisis SWOT.....                                  | 108       |
| IV.6 Alternatif Pemanfaatan Aset Berdasarkan Analisis Penggunaan<br>Tertinggi Dan Terbaik..... | 120       |
| IV.6.1 Analisis Legal.....   | 121       |
| IV.6.2 Analisis Fisik.....   | 126       |
| IV.6.3 Hasil Analisis Legal Dan Fisik .....  | 131       |
| IV.6.4 Analisis Pasar.....   | 134       |
| IV.6.5 Analisis Penilaian Aset .....   | 136       |
| IV.6.6 <i>Discount Rate</i> .....  | 138       |
| IV.6.7 Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Coworking Space .....                         | 139       |
| IV.6.8 Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Pusat Oleh Oleh ...                           | 144       |



|  |            |
|--|------------|
| <b>IV.6.9 Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Pusat Kuliner .....</b>  | <b>148</b> |
| <b>IV.6.10 Analisis Produktivitas Maksimum.....</b>                          | <b>153</b> |
| <b>IV.6.11 Hasil Analisis Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik.....</b>          | <b>155</b> |
| <b>IV.6.12 Strategi Pemanfaatan Atas Alternatif Penggunaan Terpilih.....</b> | <b>156</b> |
| <b>BAB V.....</b>  | <b>160</b> |
| <b>V.1 Kesimpulan.....</b>   | <b>160</b> |
| <b>V.2 Saran .....</b>   | <b>162</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>165</b> |