

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
INTISARI.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	16
1.3. Tujuan Penelitian.....	16
1.4. Manfaat Penelitian.....	17
1.5. Kerangka Penelitian	17
BAB 2 GAMBARAN UMUM	19
2.1. Kondisi Umum	19
2.2. Landasan Teori	24
2.2.1. Aset Daerah.....	24
2.2.2. Pengelolaan Aset Daerah.....	25
2.2.3. Optimalisasi Aset Daerah.....	26
2.2.4. Revitalisasi Aset.....	27
2.2.5. Sewa	28
2.2.6. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).....	29
2.2.7. Coffee Shop.....	30
2.2.8. Pra Feasibility Study (Pra FS)	31
2.2.9. Social Cost Benefit and Analysis (SCBA).....	32
2.3. Penelitian Terdahulu.....	33
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN.....	40
3.1. Desain Penelitian.....	40

3.2. Data Penelitian	40
3.2.1. Jenis dan Sumber Data	40
3.2.2. Teknik Pengumpulan Data	41
3.2.2.1. Kuesioner	41
3.2.2.2. Observasi	41
3.2.2.3. Wawancara.....	41
3.2.2.4. Studi Literatur dan Data Sekunder.....	42
3.2.3. Populasi dan Sampel	42
3.3. Teknik Analisis Data Pra Feasibility Study	43
3.3.1.1. Analisis Aspek Legalitas dan Hukum.....	44
3.3.1.2. Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran	44
3.3.1.3. Analisis Aspek Teknis	44
3.3.1.4. Analisis Aspek Manajemen	44
3.3.1.5. Analisis Aspek Finansial	44
3.4. Teknik Analisis Social Cost Benefit and Analysis.....	50
3.5. Operasional Variabel.....	55
3.5.1. Operasional Variabel Pra <i>Feasibility Study</i>	55
3.5.2. Operasional Variabel Social Cost Benefit and Analysis	55
BAB 4 ANALISIS DAN PEMBAHASAN	57
4.1. Gambaran dan Hasil Kuesioner.....	57
4.1.1. Gambaran Umum Responden	57
4.1.2. Gambaran Prefensi dan Perilaku Konsumen.....	59
4.1.3. Keterkaitan Hasil Kuesioner dengan Asumsi Final	61
4.2. Analisis Feasibility Study.....	63
4.2.1. Analisis Aspek Hukum.....	63
4.3. Aspek Pasar dan Pemasaran	64
4.3.1. Analisis Peluang Usaha.....	64
4.3.2. Analisis Kompetitor Pasar dan Penetapan Harga.....	64
4.3.3. Analisis Segmentasi, Target, dan Posisi Pasar (STP)	67
4.4. Aspek Teknis.....	69
4.4.1. Kondisi Fisik Bangunan	69

4.4.2. Sarana dan Prasarana.....	69
4.4.3. Layout Alternatif.....	70
4.5. Aspek Manajemen.....	73
4.5.1. Kepengurusan Unit Usaha.....	73
4.5.2. Analisis Pengunjung dan Pengelola Aktivitas	74
4.6. Aspek Finansial	75
4.6.1. Biaya Investasi	76
4.6.2. Biaya Pemeliharaan.....	77
4.6.3. Pendapatan	78
4.6.3.1. Skema Sewa.....	78
4.6.3.2. Skema Kerja Sama Pemanfaatan	81
4.7. Analisis Social Cost Benefit and Analysis	86
4.7.1. Pengukuran Komponen Biaya Sosial.....	86
4.7.2. Pengukuran Komponen Manfaat Sosial	87
4.7.3. Hasil Analisis Social Cost Benefit and Analysis	87
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....	89
5.1. Kesimpulan.....	89
5.2. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	92
LAMPIRAN.....	97