UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Pra Kelayakan Bisnis Eks Wisma Milik BPKAD Daerah Istimewa Yogyakarta Sebagai Penentuan
Alternatif Pemanfaatan**
Fahriza Cameliana Ananta, Dra. Ike Yuli Andjani, M.Si
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vi
DAFTAR TABEL ix
DAFTAR GAMBAR x
INTISARI xi
ABSTRACT 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

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Pra Kelayakan Bisnis Eks Wisma Milik BPKAD Daerah Istimewa Yogyakarta Sebagai Penentuan
Alternatif Pemanfaatan**
Fahriza Cameliana Ananta, Dra. Ike Yuli Andjani, M.Si
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

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 *Feasibility Study* 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

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Pra Kelayakan Bisnis Eks Wisma Milik BPKAD Daerah Istimewa Yogyakarta Sebagai Penentuan
Alternatif Pemanfaatan**
Fahriza Cameliana Ananta, Dra. Ike Yuli Andjani, M.Si
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

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