UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Pra Studi Kelayakan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Menjadi Cafe & Resto Melalui Skema Kerja Sama
Pemanfaatan (KSP) (Studi Kasus : Ruko Eks Belga Kabupaten Tulungagung)**
Firyal Dzikra Fahrudiana, Nurisqi Amalia, S.Pd., M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGATAR iv
DAFTAR ISI vi
DAFTAR GAMBAR ix
DAFTAR TABEL x
INTISARI xi
ABSTRACT xii
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 9
1.3 Tujuan Penelitian 9
1.4 Manfaat Penelitian 10
1.5 Kerangka Penelitian 12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 13
2.1 Kondisi Umum 13
2.1.1 Profil Ruko Eks Belga Tulungagung 13
2.1.2 Kondisi Eksisting Objek Penelitian 13
2.1.3 Kondisi Lokasi Penelitian 14
2.2 Landasan Teori 17
2.2.1 Barang Milik Daerah (BMD) 17
2.2.2 Pra Studi Kelayakan 18
2.2.3 Analisis Hukum 19
2.2.4 Analisis Teknis 20
2.2.5 Analisis Pasar 20
2.2.6 *Segmentasi, Targeting*, dan *Positioning* (STP) 21
2.2.7 Analisis Finansial 21
2.3 Keaslian Penulisan 23
BAB III METODE PENELITIAN 27

Pra Studi Kelayakan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Menjadi Cafe & Resto Melalui Skema Kerja Sama
Pemanfaatan (KSP) (Studi Kasus : Ruko Eks Belga Kabupaten Tulungagung)
Firyal Dzikra Fahrudiana, Nurisqi Amalia, S.Pd., M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.1 Desain Penelitian 27
3.2 Jenis dan Sumber Data 28
3.3 Teknik Pengumpulan Data 29
3.3.1 Observasi 29
3.3.2 Wawancara 30
3.3.3 Kuesioner 30
3.3.4 Dokumentasi 31
3.3.5 Sampel 32
3.4 Teknik Analisis Data 33
3.4.1 Analisis Aspek Hukum 33
3.4.2 Analisis Aspek Teknis 33
3.4.3 Analisis Pasar 34
3.4.4 Analisis Finansial 34
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 37
4.1 Analisis Aspek Hukum 37
4.1.1 Status Kepemilikan dan Legalitas Aset 37
4.1.2 Kesesuaian Skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) 38
4.1.3 Kesesuaian Tata Ruang 38
4.2 Analisis Aspek Pasar 40
4.2.1 Gambaran Kondisi Pasar 40
4.2.2 Analisis Lokasi dan Lingkungan Pasar 41
4.2.3 Analisis Penawaran Pasar 43
4.2.4 Analisis Permintaan Pasar 44
4.2.5 *Segmentasi, Targeting, Positioning* (STP) 44
4.3 Aspek Teknis 56
4.3.1 Analisis Lokasi 56
4.3.2 Analisis Kondisi Eksisting Bangunan 58
4.3.3 Analisis Kebutuhan Renovasi 59
4.3.4 Analisis Tata Letak (*Layout*) 61
4.4 Aspek Finansial 66
4.4.1 Biaya Investasi 66
4.4.2 Pendapatan 69

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Pra Studi Kelayakan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Menjadi Cafe & Resto Melalui Skema Kerja Sama
Pemanfaatan (KSP) (Studi Kasus : Ruko Eks Belga Kabupaten Tulungagung)**
Firyal Dzikra Fahrudiana, Nurisqi Amalia, S.Pd., M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.4.3 Analisis Kelayakan Finansial 72
4.4.4 Pendapatan BPKAD dari Kerjasama Pemanfaatan 77
4.5 Persepsi dan Minat Pelaku Usaha Sebagai Calon Mitra 79
4.5.1 karakteristik Informan 79
4.5.2 Pandangan Pelaku Usaha terhadap Potensi Lokasi 79
4.5.3 Minat Pelaku Usaha untuk Menjadi Mitra KSP 80
4.5.4 Pertimbangan Pelaku Usaha dalam Menjadi Mitra 80
4.5.5 Pandangan terhadap Alternatif Model Pemanfaatan 81
4.5.6 Harapan dan Masukan terhadap Pelaksanaan KSP 82
BAB V PENUTUP 83
5.1 Kesimpulan 83
5.2 Saran 85
LAMPIRAN 89