

## Halaman Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan prioritas alternatif penggunaan rumah toko (ruko) di kawasan Jalan Magelang, Kelurahan Kricak, Kemantren Tegalrejo, Yogyakarta, dengan menggunakan metode Analytic Hierarchy Process (AHP). Fenomena yang menjadi latar belakang penelitian ini adalah banyaknya ruko yang tidak termanfaatkan atau kosong dalam waktu lama meskipun berada di lokasi strategis. Penelitian dilakukan dengan pendekatan kuantitatif deskriptif melalui penyebaran kuesioner kepada responden ahli yang terdiri dari pelaku usaha, pengembang properti, dan akademisi.

Hasil analisis menunjukkan bahwa kriteria utama yang memengaruhi pemilihan ruko adalah kesesuaian dengan tata ruang kawasan (bobot 0,333), kesesuaian lokasi dan aksesibilitas (0,256), daya tarik terhadap konsumen (0,239), serta potensi keuntungan dan nilai sewa (0,173). Berdasarkan hasil pembobotan antar alternatif, jenis usaha yang paling sesuai dikembangkan di kawasan tersebut adalah usaha pertokoan, karena memiliki tingkat konsistensi tertinggi dan validitas hasil yang baik.

Penelitian ini menegaskan bahwa metode AHP efektif digunakan dalam pengambilan keputusan multikriteria di bidang properti komersial. Hasilnya dapat dijadikan dasar bagi pelaku usaha, pengembang, dan pemerintah daerah dalam merencanakan strategi pengembangan ruko yang efisien, sesuai tata ruang, dan berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Ruko, Analytic Hierarchy Process (AHP), optimalisasi aset properti, tata ruang kawasan, pemilihan lokasi usaha, Jalan Magelang Yogyakarta.

## ABSTRAC

This study aims to prioritize alternative uses for shophouses on Jalan Magelang, Kricak Village, Tegalrejo District, Yogyakarta, using the *Analytical Hierarchy Process* (AHP) method. The underlying phenomenon of this research is the large number of unused or long-term vacant shophouses, despite their strategic locations. The study employed a descriptive quantitative approach through questionnaires distributed to expert respondents consisting of business owners, property developers, and academics.

The analysis revealed that the primary criteria influencing shophouse utilization were suitability with the area's spatial layout (weighted 0.333), location suitability and accessibility (weighted 0.256), consumer appeal (weighted 0.239), and potential profit and rental value (weighted 0.173). Based on the weighting results among alternatives, the most suitable business type for development in the area is retail-oriented use, as it demonstrates the highest level of consistency and strong validation results.

This study confirms the effectiveness of the AHP method for multi-criteria decision-making in the commercial property sector. The results can serve as a basis for business actors, developers, and local governments in planning efficient, spatially compliant, and sustainable shophouse development strategies.

**Keywords:** Shophouses, *Analytical Hierarchy Process* (AHP), retail business prioritization, spatial planning, commercial property, location selection.