UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset Kawasan Eks Pabrik Gula Gondang Baru Melalui Pendekatan
Multikriteria dan Studi Kelayakan**
Karita Dwi Oktavia, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vi
DAFTAR TABEL ix
DAFTAR GAMBAR xi
DAFTAR LAMPIRAN xii
INTISARI xiii
ABSTRACT xiv
BAB 1 1
PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2. Rumusan Masalah 10
1.3. Tujuan Penelitian 11
1.4. Manfaat Penelitian 11
1.5. Kerangka Penelitian 12
BAB 2 14
TINJAUAN PUSTAKA 14
2.1. Kondisi Umum Kawasan Eks Pabrik Gula Gondang Baru 14
2.2. Kondisi Fisik Bangunan dan Dokumentasi Lapangan 17
2.3. Kajian Teori 22
2.3.1. Teori Manajemen Aset 22
2.3.2. *Adaptive Reuse* 23
2.3.3. *Multi-Criteria Decision Making/Analysis* (MCDM/MCDA) 25
2.3.4. Peraturan Pemanfaatan Aset 26
2.3.5. Studi Kelayakan Bisnis 28
2.4. Keaslian Penelitian 30
BAB 3 34
METODOLOGI PENELITIAN 34
3.1. Desain Penelitian 34
3.2. Jenis Data 36
3.3. Teknik Pengumpulan Data 37

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset Kawasan Eks Pabrik Gula Gondang Baru Melalui Pendekatan Multikriteria dan Studi Kelayakan
Karita Dwi Oktavia, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.4. Populasi dan Sampel 41
3.4.1 Sampel Pada Analisis Konteks Keputusan dan *Analytic Hierarchy Process* (AHP) 41
3.4.2 Populasi dan Sampel Pada Studi Kelayakan Bisnis 42
3.5. Teknik Analisis 43
3.5.1. Analisis Konteks Keputusan dengan *System Thinking Approach* .. 43
3.5.2. Analisis SWOT dan Perumusan Alternatif Pemanfaatan 44
3.5.3. Analisis *Analytical Hierarchy Process* (AHP) 45
3.5.4. Studi Kelayakan Bisnis 49
BAB 4 54
HASIL DAN PEMBAHASAN 54
4.1. Analisis Konteks Keputusan 54
4.1.1. *Hard System Analysis* 54
4.1.2. *Institutional Analysis* 58
4.1.3. *Soft System Analysis* 59
4.2. Analisis SWOT 60
4.2.1 Faktor Internal 64
4.2.1.1. *Strengths* (Kekuatan) 64
4.2.1.2. *Weaknesses* (Kelemahan) 65
4.2.2 Faktor Eksternal 67
4.2.2.1. *Opportunities* (Peluang) 67
4.2.2.2. *Threats* (Ancaman) 68
4.2.3 Hasil Strategi Pemanfaatan Kawasan Eks PG Gondang Baru 69
4.2.3.1. Strategi SO (*Strengths–Opportunities*) 70
4.2.3.2. Strategi WO (*Weaknesses–Opportunities*) 72
4.2.3.3. Strategi ST (*Strengths–Threats*) 73
4.2.3.4. Strategi WT (*Weaknesses–Threats*) 75
4.2.4 Alternatif Pemanfaatan Kawasan Eks Pabrik Gula Gondang Baru .. 76
4.3. Analisis Alternatif Pemanfaatan Eks Pabrik Gula Gondang Baru 80
4.3.1. Struktur Penilaian Alternatif Pemanfaatan 81
4.3.2. Penetapan Kriteria Penilaian 83
4.3.3. Hasil Perbandingan Berpasangan Alternatif Pemanfaatan 86
4.4 Studi Kelayakan Bisnis 93
4.4.1. Analisis Aspek Legal 93

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset Kawasan Eks Pabrik Gula Gondang Baru Melalui Pendekatan Multikriteria dan Studi Kelayakan
Karita Dwi Oktavia, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.4.2. Analisis Aspek Pasar 95
4.4.2.1. TAM SAM SOM 95
4.4.2.2. Studi Banding (*Benchmarking*) 97
4.4.2.3. Analisis Hasil Kuesioner 101
4.4.2.4. *Segmenting, Targeting, Positioning* (STP) 106
4.4.2.5. *Marketing Mix* 110
4.4.3. Analisis Aspek Teknis 115
4.4.3.1. Analisis Aktivitas Pengunjung 115
4.4.3.2. Analisis Kebutuhan Ruang 116
4.4.4. Analisis Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia 118
4.4.5. Analisis Finansial 120
4.4.5.1. Biaya Investasi 120
4.4.5.2. Rencana Anggaran Biaya 122
4.4.5.3. Biaya Operasional 123
4.4.5.4. Asumsi Dasar 124
4.4.5.5. Analisis Kelayakan Finansial 126
4.4.6. Analisis Aspek Sosial, Ekonomi, dan Lingkungan 132
4.4.6.1. Aspek Sosial 132
4.4.6.2. Aspek Ekonomi 133
4.4.6.3. Aspek Lingkungan 134
4.4.7. Ringkasan Hasil Studi Kelayakan Bisnis 135
BAB 5 137
KESIMPULAN DAN SARAN 137
5.1. Kesimpulan 137
5.2. Saran 138
DAFTAR PUSTAKA 140
DAFTAR LAMPIRAN 144