UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Multikriteria Terintegrasi untuk Optimalisasi Aset Tanah Idle Pemerintah Daerah: Studi Kasus di Kabupaten Pati
Anindito Yudakawira, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI ii
DAFTAR TABEL v
DAFTAR GAMBAR viii
INTISARI ix
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 10
1.3 Tujuan Penelitian 10
1.4 Manfaat Penelitian 11
1.5 Kerangka Penelitian 12
BAB II GAMBARAN UMUM PENULISAN 15
2.1 Kondisi Umum 15
2.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Pati 15
2.1.2 Kondisi Pengelolaan Aset Tanah *Idle* BPKAD Kabupaten Pati 16
2.1.3 Kondisi Objek Penelitian 18
2.2 Landasan Teori 22
2.2.1 Manajemen Aset Daerah 22
2.2.2 Pemanfaatan Lahan 23
2.2.3 Perkembangan Wilayah 25
2.3 Keaslian Penelitian 27
BAB III METODOLOGI PENELITIAN 33
3.1 Desain Penelitian 33
3.2 Data Penelitian 34
3.2.1 Jenis dan Sumber Data 34
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data 35
3.2.3 Teknik Analisis *Location Quotient* (LQ) dan *Shift-Share Analysis* (SSA) 36
3.2.3.1 Prosedur *Location Quotient* (LQ) 38

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Multikriteria Terintegrasi untuk Optimalisasi Aset Tanah Idle Pemerintah Daerah: Studi Kasus di Kabupaten Pati
Anindito Yudakawira, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.2.3.2 Prosedur *Shift-Share Analysis* (SSA) 39
3.2.4 Teknik Analisis Data *Highest and Best Use* (HBU) 40
3.2.5 Teknik Analisis Data *Analytical Hierarchy Process* (AHP) 48
3.2.6 Teknik Analisis Data TOPSIS 57
3.3 Definisi Operasional Variabel 62
3.3.1 Definisi Operasional Variabel Analisis *Location Quotient* (LQ) dan *Shift-Share Analysis* (SSA) 62
3.3.2 Definisi Operasional Variabel Analisis HBU 65
3.3.2.1 Definisi Operasional Variabel Analisis Finansial 66
3.3.3 Definisi Operasional Variabel Analisis AHP 67
3.3.4 Definisi Operasional Variabel Analisis TOPSIS 68
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN 70
4.1 Analisis *Location Quotient* (LQ) PDRB Kabupaten Pati 70
4.1.1 Identifikasi Sektor Basis dan Nonbasis 71
4.2 *Shift-Share Analysis* (SSA) Kabupaten Pati 73
4.2.1 Dekomposisi Pertumbuhan Agregat dan Kerangka Interpretasi 75
4.2.2 National Growth Effect (NGE) 76
4.2.5 Matriks Kuadran *Shift-Share* 77
4.2.6 Penajaman Esteban-Marquillas: Competitive Advantage dan Specialisation Effect 79
4.3 Sintesis Ketentuan Zonasi dan Keunggulan Sektoral sebagai Dasar Alternatif Pengembangan 81
4.4 Analisis *Highest and Best Use* 85
4.4.1 Analisis Peraturan / Legalitas 85
4.4.1.1 Status Kepemilikan 85
4.4.1.3 Peraturan Tata Bangunan 85
4.4.2 Analisis Kelayakan Fisik 86
4.4.2.1 Deskripsi Tapak 86
4.4.2.2 Topografi (*Topography*) 87
4.4.2.3 Utilitas (*Utilities*) 87

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Multikriteria Terintegrasi untuk Optimalisasi Aset Tanah Idle Pemerintah Daerah: Studi Kasus di Kabupaten Pati
Anindito Yudakawira, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.4.2.4 Pengembangan Tapak (*Site Improvements*) 88
4.4.2.5 Aksesibilitas Lokasi dan Jaringan Utilitas 88
4.4.3 Analisis Pasar 90
4.4.3.1 Analisis Pasar Kawasan Ruko dan Pertokoan Modern 91
4.4.3.2 Analisis Pasar Pusat Kuliner dan *Food Court* Terpadu 94
4.4.4 Analisis Kelayakan Finansial 99
4.4.4.1 Analisis Pengembangan Kawasan Ruko dan Pertokoan Modern 103
4.4.4.2 Analisis Pengembangan Pusat Kuliner dan *Food Court* Terpadu 107
4.4.4.3 Analisis Pengembangan *Business Hotel* 112
4.4.5 Analisis Produktivitas Maksimum 116
4.5 Hasil *Analytical Hierarchy Process* (AHP) 119
4.5.1 Desain Hierarki AHP 120
4.5.2 Penilaian Kriteria dengan Skala Intensitas Kepentingan 122
4.5.3 Matriks Perbandingan Berpasangan Antar-kriteria 124
4.5.4 Analisis Bobot Prioritas dengan *Eigenvector* Antar-kriteria 125
4.5.5 Analisis Konsistensi Uji CI dan Uji CR Kriteria 126
4.5.5.1 Uji CI (*Consistency Index*) 126
4.5.5.2 Uji CR (*Consistency Ratio*) 127
4.5.6 Analisis *Geometric Mean* Antar-responden (AIP) 127
4.5.7 Sintesis Bobot Konsensus dan Implikasinya 128
4.6 Hasil Analisis TOPSIS 129
4.6.1 Matriks Keputusan dan Normalisasi Euklid 129
4.6.2 Matriks Ternormalisasi Tertimbang dan Solusi Ideal 134
4.6.3 *Closeness Coefficient* dan Peringkat Akhir 135
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 137
5.1 Kesimpulan 137
5.2 Saran 139
DAFTAR PUSTAKA 140

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Multikriteria Terintegrasi untuk Optimalisasi Aset Tanah Idle Pemerintah Daerah: Studi Kasus di Kabupaten Pati
Anindito Yudakawira, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

Error! Bookmark not defined.

Tabel 2.1 Profil Objek Penelitian: Lahan kosong kompleks Pusdiklat Pemda .. 21
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu 27
Tabel 3.1 Komponen Band of Investment Method untuk Kalibrasi Tingkat Diskonto 44
Tabel 3.2 Delapan Kriteria Evaluasi dalam Analisis AHP 48
Tabel 3.3 Skala Perbandingan Berpasangan Saaty (1980)..... 54
Tabel 3.4 Nilai Random Consistency Index (RI) Saaty 56
Tabel 3.5 Tipe Kriteria TOPSIS: Benefit dan Cost..... 57
Tabel 3.6 Variabel Penelitian Location Quotient (LQ)..... 62
Tabel 3.7 Variabel Penelitian Shift-Share Analysis (SSA)..... 63
Tabel 3.8 Variabel Penelitian HBU..... 65
Tabel 3.9 Variabel Penelitian Finansial 66
Tabel 3.10 Variabel Penelitian AHP 67
Tabel 3.11 Variabel Penelitian TOPSIS..... 68
Tabel 4.1 Hasil Perhitungan *Location Quotient* Kabupaten Pati terhadap Provinsi Jawa Tengah, 2019 dan 2024..... 70
Tabel 4.2 Dekomposisi *Shift-Share* Kabupaten Pati Periode 2019 sampai dengan 2024 (juta rupiah) 74
Tabel 4.3 Klasifikasi Sektor Berdasarkan Matriks Kuadran Shift-Share..... 78
Tabel 4.4 Hasil Modifikasi Esteban-Marquillas: Selisih Spesialisasi, *Competitive Advantage*, dan *Specialisation Effect* (juta rupiah)..... 79
Tabel 4.5 Matriks Penyaringan Tiga Lapis LQ, SSA, dan Esteban-Marquillas atas Tujuh Belas Lapangan Usaha
Tabel 4.6 Landmark Objek Penelitian..... 89
Tabel 4.7 Inventarisasi Pembanding Pasar Ruko Kabupaten Pati 92
Tabel 4.8 Inventarisasi Pembanding Sentra Kuliner Kabupaten Pati 95
Tabel 4.9 Ringkasan Gap Pasar Alternatif Pusat Kuliner dan *Food Court* Terpadu..... 95

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Multikriteria Terintegrasi untuk Optimalisasi Aset Tanah Idle Pemerintah Daerah: Studi Kasus di Kabupaten Pati
Anindito Yudakawira, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Tabel 4.10 Inventarisasi Pembanding Tarif Kamar Hotel Kabupaten Pati 97
Tabel 4.11 Kalibrasi Average Daily Rate Alternatif Business Hotel terhadap Pembanding Pasar 98
Tabel 4.12 Ringkasan Gap Pasar Alternatif A3 Business Hotel 99
Tabel 4.13 Parameter Band of Investment Method dan Profil Finansial Awal Per Alternatif Pengembangan 101
Tabel 4.14 Analisis Biaya Pembangunan Kawasan Ruko dan Pertokoan Modern 103
Tabel 4.15 Analisis Biaya Investasi Kawasan Ruko dan Pertokoan Modern 104
Tabel 4.16 Analisis Pendapatan Kawasan Ruko dan Pertokoan Modern 104
Tabel 4.17 Rincian Biaya Operasional (OPEX) Tahun Stabil Kawasan Ruko dan Pertokoan Modern
Tabel 4.18 Analisis Net Present Value Kawasan Ruko dan Pertokoan Modern 107
Tabel 4.19 Analisis Biaya Pembangunan Pusat Kuliner dan *Food Court* Terpadu..... 107
Tabel 4.20 Analisis Biaya Investasi Pusat Kuliner dan *Food Court* Terpadu ... 108
Tabel 4.21 Analisis Pendapatan Pusat Kuliner dan *Food Court* Terpadu..... 108
Tabel 4.22 Rincian Biaya Operasional (OPEX) Tahun Stabil Pusat Kuliner dan Food Court Terpadu
Tabel 4.23 Analisis Net Present Value Pusat Kuliner dan *Food Court* Terpadu 112
Tabel 4.24 Analisis Biaya Pembangunan *Business Hotel* 112
Tabel 4.25 Analisis Biaya Investasi *Business Hotel* 112
Tabel 4.26 Analisis Pendapatan *Business Hotel* 114
Tabel 4.27 Rincian Biaya Operasional (OPEX) Tahun Stabil Business Hotel
Tabel 4.28 Analisis Net Present Value *Business Hotel* 116
Tabel 4.29 Analisis Kelayakan Keuangan 116
Tabel 4.30 Perbandingan Nilai Tanah Sebelum dan Sesudah Pengembangan Berbasis Teknik Penyisaan Tanah
Tabel 4.31 Analisis *Highest and Best Use* 117
Tabel 4.32 Definisi Operasional Delapan Kriteria AHP 121

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Multikriteria Terintegrasi untuk Optimalisasi Aset Tanah Idle Pemerintah Daerah: Studi Kasus di Kabupaten Pati
Anindito Yudakawira, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Tabel 4.33 Skala Intensitas Kepentingan AHP 122
Tabel 4.34 Matriks Perbandingan Berpasangan Antar-kriteria untuk Responden R1 124
Tabel 4.35 Matriks Perbandingan Berpasangan Antar-kriteria untuk Responden R2 124
Tabel 4.36 Matriks Perbandingan Berpasangan Antar-kriteria untuk Responden R3 125
Tabel 4.37 Bobot Prioritas Eigenvector Antar-kriteria per Responden 125
Tabel 4.38 Rekapitulasi Uji Konsistensi CI dan CR per Responden 127
Tabel 4.39 *Geometric Mean* dan Bobot Konsensus Antar-kriteria 128
Tabel 4.40 Matriks Keputusan TOPSIS 129
Tabel 4.41 Komponen Perhitungan Penyerapan Tenaga Kerja Kawasan Ruko dan Pertokoan Modern 132
Tabel 4.42 Komponen Perhitungan Penyerapan Tenaga Kerja Pusat Kuliner dan Food Court Terpadu 133
Tabel 4.43 Komponen Perhitungan Penyerapan Tenaga Kerja *Business* Hotel. 134
Tabel 4.44 Matriks Keputusan Tertimbang ($v_{ij} = w_j \times r_{ij}$) 134
Tabel 4.45 Jarak *Euklid*, *Closeness Coefficient*, dan Peringkat TOPSIS 135

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Multikriteria Terintegrasi untuk Optimalisasi Aset Tanah Idle Pemerintah Daerah: Studi Kasus di Kabupaten Pati
Anindito Yudakawira, Bagaskara, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Rasio Kapasitas Fiskal Daerah Kabupaten Pati 6
Gambar 1.2 Realisasi Lain-lain PAD yang Sah Kabupaten Pati Tahun 2019 hingga 2024..... 7
Gambar 1.3 Peta Lokasi dan Potensi Objek Penelitian 9
Gambar 2.1 Kondisi Terkini Objek Penelitian 19
Gambar 4.1 Nilai *Location Quotient* Kabupaten Pati Menurut Lapangan Usaha, 2024 72
Gambar 4.2 Matriks Kuadran Shift-Share Kabupaten Pati Berdasarkan *Industry Mix Effect* dan *Competitive Effect* 78
Gambar 4.3 Peta Lokasi Objek Penelitian..... 87
Gambar 4.4 Aksesibilitas Lokasi Objek Penelitian 89
Gambar 4.5 Struktur Hierarki Penentuan Prioritas Pengembangan 120