UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Pemeringkatan Dan Strategi Investasi Aset Idle Kota Surakarta: Pendekatan Spatial Multi-Criteria Decision Making Dan Highest And Best Use
Angelica Anugraini Gunawan, 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
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI ii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vi
DAFTAR TABEL x
DAFTAR GAMBAR xi
DAFTAR GRAFIK xii
DAFTAR LAMPIRAN xiii
GLOSARIUM/DAFTAR ISTILAH xiv
INTISARI xv
ABSTRACT xvi
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 5
1.3 Batasan Penelitian 6
1.4 Tujuan Penelitian 6
1.5 Manfaat Penelitian 7
1.6 Kerangka Penelitian 9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 10
2.1 Kondisi Umum: Dinamika Fiskal dan Aset Daerah Kota Surakarta 10
2.1.1 Tren Realisasi PAD Kota Surakarta 11
2.1.2 Identifikasi 30 Aset *Idle* Kota Surakarta 13
2.2 Landasan Teori 24
2.2.1 Teori Manajemen Aset dan Siklus Hidup Aset 24
2.2.2 Strategi Pengelolaan dan Optimalisasi Aset *Idle* 25
2.2.3 Kemandirian Fiskal Daerah 27

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Pemeringkatan Dan Strategi Investasi Aset Idle Kota Surakarta: Pendekatan Spatial Multi-Criteria Decision Making Dan Highest And Best Use
Angelica Anugraini Gunawan, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.3 Teori Multi-Criteria Decision Making (MCDM) 27
2.3.1 Analytical Hierarchy Process (AHP) 28
2.3.2 Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution (TOPSIS) 29
2.4 Analisis Spasial GIS: *Buffer* dan *Weighted Overlay Analysis* (WOA) 30
2.5 Analisis *Highest and Best Use* dan Metode *Land Residual Technique* 32
2.6 Sintesis Kerangka Kerja Hibrida AHP-GIS-TOPSIS 34
2.7 Penelitian Terdahulu 35
2.7.1 Pernyataan Naratif Keaslian Penelitian 41
BAB III METODOLOGI PENELITIAN 43
3.1 Desain Penelitian 43
3.2 Lokasi dan Objek Penelitian 45
3.3 Jenis dan Sumber Data 46
3.4 Teknik Pengumpulan Data 47
3.5 Kriteria dan Operasionalisasi Variabel 48
3.6 Metode Analytical Hierarchy Process (AHP) 51
3.6.1 Model AHP-4 (untuk WOA) 51
3.6.2 Model AHP-6 (untuk TOPSIS) 52
3.7 Analisis Spasial (*Buffer* dan WOA) 53
3.8 Metode Technique for Order of Preference by Similarity to Ideal Solution (TOPSIS) 54
3.9 Analisis *Highest and Best Use* (HBU) 55
3.10 Perangkat Analisis 57
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 58
4.1 Profil Responden Ahli 58
4.2 Hasil Skoring Kriteria dan Penyusunan Matriks Keputusan Awal 59
4.2.1 Skor Kriteria Aksesibilitas 59
4.2.2 Skor Kriteria Kesesuaian Tata Ruang 61
4.2.3 Skor Kriteria Kepadatan Penduduk 64
4.2.4 Kriteria Nilai Aset 67

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Pemeringkatan Dan Strategi Investasi Aset Idle Kota Surakarta: Pendekatan Spatial Multi-Criteria Decision Making Dan Highest And Best Use
Angelica Anugraini Gunawan, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.2.5 Skor Kriteria Keterjangkauan Fasilitas Publik 68
4.2.6 Skor Kriteria Kondisi Fisik Aset 71
4.2.7 Rekapitulasi Matriks Keputusan Awal 73
4.3 Hasil Pembobotan AHP-4 (untuk WOA) 75
4.3.1 Hasil Pembobotan AHP-4 oleh UPTD Pengelolaan Aset 75
4.3.2 Hasil Pembobotan AHP-4 oleh Bappeda 76
4.3.3 Hasil Pembobotan AHP-4 oleh Praktisi 77
4.3.4 Hasil Pembobotan AHP-4 oleh Akademisi 78
4.3.5 Hasil Pembobotan AHP-4 oleh Seluruh Responden 79
4.4 Hasil Pembobotan AHP-6 (untuk TOPSIS) 81
4.4.1 Hasil Pembobotan AHP-6 oleh UPTD Pengelolaan Aset 81
4.4.2 Hasil Pembobotan AHP-6 oleh Bappeda 82
4.4.3 Hasil Pembobotan AHP-6 oleh Praktisi 82
4.4.4 Hasil Pembobotan AHP-6 oleh Akademisi 83
4.4.5 Hasil Pembobotan AHP-6 oleh Seluruh Responden 84
4.5 Hasil Analisis Spasial (*Buffer* dan WOA) 86
4.5.1 Hasil Analisis *Buffer* dan *Reclassify* Layer Kriteria Aksesibilitas 86
4.5.2 Hasil Analisis *Reclassify* Layer Kesesuaian Tata Ruang 86
4.5.3 Hasil Analisis *Reclassify* Layer Kepadatan Penduduk 88
4.5.4 Hasil Analisis *Buffer* dan *Reclassify* Layer Keterjangkauan Fasilitas Publik 88
4.5.5 Hasil Analisis *Weighted Overlay Analysis* (WOA) 90
4.6 Hasil Technique for Order Preference by Similarity to Ideal Solution (TOPSIS) 91
4.6.1 Matriks Keputusan 91
4.6.2 Matriks Keputusan Ternormalisasi Berbobot 92
4.6.3 Solusi Ideal Positif dan Solusi Ideal Negatif 93
4.6.4 Jarak *Euclidean* Setiap Alternatif terhadap Solusi Ideal 94
4.6.5 Nilai Preferensi (C_i) dan Peringkat Akhir 95

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Pemeringkatan Dan Strategi Investasi Aset Idle Kota Surakarta: Pendekatan Spatial Multi-Criteria Decision Making Dan Highest And Best Use
Angelica Anugraini Gunawan, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.7 Hasil Validasi: Perbandingan Peringkat TOPSIS dengan Zona Prioritas WOA 99
4.8 Analisis *Highest and Best Use* (HBU) Aset Prioritas Utama 100
4.8.1 Gambaran Umum Objek 100
4.8.2 Analisis Legal dan Fisik Tapak 101
4.8.3 Analisis Highest and Best Use 101
4.9 Pembahasan 103
4.9.1 Konsistensi dan Variasi Preferensi Antar Ahli dan Pemangku Kepentingan 103
4.9.2 Pola Spasial Prioritas Kawasan Hasil WOA 104
4.9.3 Karakteristik Aset Prioritas Hasil TOPSIS 105
4.9.4 Konsistensi Antara Hasil WOA dan TOPSIS 106
4.9.5 Rekapitulasi Hasil Analisis 107
4.9.6 Implikasi Tehadap Pengambilan Keputusan Pemanfaatan Aset 109
4.9.7 Strategi Tindak Lanjut Berbasis Hasil Pemeringkatan 109
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 127
5.1 Kesimpulan 127
5.1.1 Pemeringkatan Skala Prioritas Pemanfaatan 30 Aset *Idle* 127
5.1.2 Arahan Strategi Tindak Lanjut 128
5.1.3 *Highest and Best Use* Aset Prioritas Utama 129
5.2 Saran 129
5.2.1 Saran bagi Pemerintah Kota Surakarta 129
5.2.2 Saran bagi Penelitian Selanjutnya 130
5.2.3 Keterbatasan Penelitian 131
DAFTAR PUSTAKA 132
LAMPIRAN 140