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/

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan prioritas alternatif pemanfaatan aset idle dan menganalisis kelayakan bisnis alternatif terpilih pada Kawasan Eks Pabrik Gula Gondang Baru milik PTPN I. Analisis dilakukan secara bertahap melalui *system thinking approach*, analisis SWOT, Analytical Hierarchy Process (AHP), dan studi kelayakan bisnis yang mencakup aspek legal, pasar dan pemasaran, teknis dan operasional, finansial, manajemen dan sumber daya manusia, serta sosial, ekonomi, dan lingkungan. Hasil analisis menghasilkan tiga alternatif pemanfaatan, kemudian Pengembangan Kawasan *Mixed-Use* ditetapkan sebagai alternatif yang paling diprioritaskan dengan bobot 0,362 dan *consistency ratio* sebesar 0,02, yang meliputi pengembangan kawasan wisata heritage, studio film, dan penyewaan gudang. Hasil studi kelayakan menunjukkan bahwa alternatif tersebut layak secara nonfinansial karena telah sesuai dengan legalitas, RTRW dan arah pengembangan daerah, serta ketentuan UU Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, didukung oleh potensi pasar, kondisi teknis bangunan yang masih dapat dikembangkan, kesiapan pengelolaan, dan dampak positif terhadap pelestarian, kesempatan kerja, serta kegiatan ekonomi masyarakat. Dari aspek finansial, pengembangan Kawasan wisata heritage melalui skema Kerja Sama Pemanfaatan dinilai layak, dengan NPV PTPN I sebesar Rp22.833.105.865, IRR 12,58%, dan *payback period* 9 tahun, sedangkan mitra memperoleh NPV sebesar Rp7.551.634.681, IRR 14,66%, dan *payback period* 11 tahun 8 bulan. Pemanfaatan gudang melalui skema sewa juga dinilai layak dengan NPV sebesar Rp1.313.861.111, dan BCR 4,28. Dengan demikian, Pengembangan Kawasan *Mixed-Use* dinilai layak sebagai arah optimalisasi aset *idle* yang mampu meningkatkan produktivitas aset sekaligus mempertahankan nilai sejarah Kawasan Eks Pabrik Gula Gondang Baru sebagai aset cagar budaya.

Kata Kunci: Optimalisasi Aset, Aset Idle, Kawasan *Mixed-Use*, AHP, Studi Kelayakan Bisnis, Cagar Budaya.

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/

ABSTRACT

This research aims to prioritize idle asset utilization alternatives and analyze the business feasibility of the selected option in the Former Gondang Baru Sugar Factory Area owned by PTPN I. The analysis was conducted progressively using a systems thinking approach, SWOT, Analytical Hierarchy Process (AHP), and a comprehensive business feasibility study covering legal, market, technical, financial, management, and socio-environmental aspects. The evaluation yielded three utilization alternatives, with Mixed-Use Area Development identified as the highest priority (weight: 0.362, consistency ratio: 0.02), comprising a heritage tourism area, a film studio, and warehouse rentals. The feasibility study indicates this alternative is non-financially feasible, complying with legal frameworks, spatial plans (RTRW), and Law No. 11/2010 on Cultural Heritage, while supported by market potential, adaptable structures, and positive community economic impacts. Financially, developing the heritage tourism area under a Utilization Cooperation (KSP) scheme is highly viable, yielding an NPV for PTPN I of IDR 22.83 billion (IRR 12.58%, payback period 9 years), while the partner achieves an NPV of IDR 7.55 billion (IRR 14.66%, payback period 11 years 8 months). Warehouse rentals are also viable, with an NPV of IDR 1.3 billion (BCR 4,28). Consequently, Mixed-Use Area Development is a feasible strategy for optimizing idle assets, successfully enhancing asset productivity while preserving the historical value of the former factory as a cultural heritage site.

Keywords: *Asset Optimization, Idle Assets, Analytical Hierarchy Process (AHP), Feasibility Study, Mixed-Use Development, Cultural Heritage*