UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Pada Eks Gedung Bioskop Jaya Kota Kediri
Ghina Ramadhani Putri, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Eks Gedung Bioskop Jaya Kota Kediri merupakan aset milik Pemerintah Kota Kediri dengan luas 2.6222 m2 dan luas bangunan 1.118 m2 yang telah berhenti beroperasi selama puluhan tahun. Sejak putusan Mahkamah Agung tahun 2018, aset ini hanya dimanfaatkan sebagai area parkir sementara dengan estimasi penerimaan sebesar Rp36.960.000 per tahun berdasarkan perhitungan operasional parkir. Nilai tersebut masih jauh di bawah nilai pasar aset Rp40.926.000.000, meskipun aset berada di kawasan strategis dengan dominasi aktivitas perkantoran. Kondisi ini menunjukkan kesenjangan antara potensi nilai aset dan manfaat ekonomi yang dihasilkan sehingga diperlukan alternatif pemanfaatan yang lebih optimal. Penelitian ini bertujuan menentukan penggunaan terbaik melalui analisis *Highest and Best Use* (HBU), menguji kelayakan skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP), dan menganalisis kelayakan sosial ekonomi melalui *Cost Benefit Analysis* (CBA). Penelitian menggunakan metode *mixed methods* dengan desain *sequential exploratory* melalui observasi, wawancara dengan BPPKAD, BAPPEDA, DPUPR, dan DPMPTSMP, survei dengan 101 responden, serta studi dokumentasi. Tiga alternatif yang dianalisis meliputi Gedung Pertemuan atau MICE berkonsep *amphitheater*, *Coworking Space*, dan Pujasera.

Hasil HBU menunjukkan bahawa Gedung Pertemuan (mice) berkonsep *amphitheater* merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik dengan peningkatan nilai tanah sebesar 11,54% menjadi Rp16.182.691,87 per m2. Pengelolaan mandiri Pemerintah layak pada seluruh skenario dengan IRR 48,60 - 50,72%, sedangkan KSP hanya layak bagi mitra dan tidak layak bagi Pemerintah Kota Kediri jika nilai tanah yang dikontribusikan diperhitungkan sebagai investasi. CBA menghasilkan BCR agregat 5,97 yang berarti setiap Rp1 biaya menghasilkan manfaat ekonomi dan sosial Rp5,97. Nilai tersebut menunjukkan pemanfaatan aset layak secara ekonomi dan sosial sehingga pengembangan Gedung Pertemuan atau MICE berkonsep *amphitheater* menjadi alternatif yang paling direkomendasikan.

Kata kunci: Aset *Idle*, Barang Milik Daerah, *Cost Benefit Analysis*, *Highest and Best Use*, Kerja Sama Pemanfaatan

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Pada Eks Gedung Bioskop Jaya Kota Kediri
Ghina Ramadhani Putri, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

The former Jaya Cinema Building in Kediri City is an asset owned by the Kediri City Government, covering a land area of 2,622 m² and a building area of 1,118 m², which has been out of operation for decades. Since the Supreme Court decision in 2018, the asset has only been temporarily utilized as a parking area, generating an estimated annual revenue of IDR 36,960,000 based on parking operations. This revenue remains substantially below the asset's market value of IDR 40,926,000,000, despite its strategic location in an area dominated by office activities. This condition indicates a gap between the asset's potential value and the economic benefits generated, highlighting the need for more optimal utilization. This study aims to determine the highest and best use through Highest and Best Use (HBU) analysis, assess the feasibility of a Joint Utilization Cooperation (KSP) scheme, and evaluate the socioeconomic feasibility through Cost-Benefit Analysis (CBA). The study employs a mixed-methods approach with a sequential exploratory design, involving observations, interviews with BPPKAD, Bappeda, DPUPR, and DPMPTSP, a survey of 101 respondents, and document analysis. Three alternatives were analyzed, namely an *amphitheater*-concept Meeting or MICE Hall, Coworking Space, and a Food Court.

The HBU analysis indicates that the *amphitheater*-concept Meeting or MICE Hall represents the *highest and best use,* increasing the land value by 11,54% to Rp16.182.691,87 per m2. Direct government management is financially feasible under all scenarios, with an IRR ranging from 48,60% to 50,72%, while the KSP scheme is feasible for the private partner but not for the Kediri City Government when the contributed land value is recognized as an investment. The CBA results in an aggregate BCR of 5,97 in economic and social benefits. These results demonstrate the economic and social feasibility of utilizing the asset and support the development of an *amphitheater*-concept Meeting or MICE as the recommended utilization alternative.

***Keywords*:** *Idle Asset, Regional Government Property, Cost-Benefit Analysis, Highest and Best Use, Joint Utilization Cooperation.*