

Analisa Peluang Investasi dalam Pemanfaatan Aset Daerah Eks Puskesmas Oro-Oro Ombo di Kota Madiun

Investment Opportunity Analysis in Utilizing the Assets of the Former Oro-Oro Ombo Community Health Center in Madiun City

Eko Budi Santoso^{1,a)}, Vely Kukinul Siswanto^{1,b)}, Utari Sulistyandari^{1,c)} & Chichik Ilmi Annisa^{1,d)}

¹⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Koresponden : ^{a)}eko_budi@urplan.its.ac.id, ^{b)}velykazu@gmail.com, ^{c)}utarindari@gmail.com & ^{d)}chichikannisa@gmail.com

ABSTRAK

Ketersediaan Aset Pemerintah Kota Madiun merupakan suatu potensi yang dapat dioptimalkan untuk menumbuhkan perekonomian apabila dikembangkan dengan baik. Lahan Bekas Puskesmas Oro-Oro Ombo milik Pemerintah Kota Madiun terletak di lokasi yang strategis, dan apabila dimanfaatkan dengan tepat dapat menjadi penggerak kegiatan ekonomi. Kajian ini untuk mengetahui peluang investasi yang dapat ditawarkan kepada investor dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), *Payback Period* (PP), dan *Return on Investment* (ROI). Berdasarkan perhitungan dua alternatif yang diberikan yaitu alternatif satu (Madiun Creative Hub) dan alternatif dua (Madiun Creative Hub dan Parkir Bawah Tanah) disimpulkan kedua alternatif tersebut layak investasi secara finansial. Namun demikian pilihan alternatif satu (Madiun Creative Hub).

Kata Kunci : aset pemerintah kota, kelayakan finansial, peluang investasi

PENDAHULUAN

Aset menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Aset/barang milik daerah merupakan salah satu alat penyelenggaraan roda pemerintahan guna mendukung pelayanan masyarakat/stakeholder. Pengelolaan aset daerah dilakukan agar dapat memberikan manfaat ekonomi maupun finansial sebesar-besarnya kepada pemerintah dan/atau masyarakat. Pengelolaan infrastruktur dari perspektif ekonomi dapat dilakukan dengan memungut biaya ataupun tanpa memungut biaya kepada pihak yang memanfaatkan aset (Suprayitno & Soemitro, 2018)

Pembangunan suatu wilayah harus berdasarkan pada potensi wilayah yang bersangkutan, agar keberhasilannya dapat terjamin. Potensi ini berupa sumberdaya manusia maupun sumber daya alam, sumberdaya finansial, dan bahkan sumberdaya kelembagaan. Pemanfaatan potensi sumberdaya tersebut diarahkan untuk menciptakan lapangan kerja baru yang inovatif dan merangsang peningkatan ekonomi kreatif. Potensi yang dimiliki saat ini bisa menjadi peluang yang menarik terutama bagi investor dalam mengembangkan usahanya. Sehingga pemanfaatan aset daerah dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan investor.

Pelibatan investor dalam pengelolaan infrastruktur sosial mungkin tidak mudah, mengingat karakteristik infrastruktur sosial bersifatnya tidak menarik secara komersial namun layak secara ekonomi (Hesna, Suraji, Rahmadani & Satria, 2018).

Sifat lahan yang tetap namun jumlah permintaan atau kebutuhan yang semakin meningkat, sehingga menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang paling menjanjikan. Untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan lahan tersebut perlu dilakukan optimalisasi penggunaan lahan. Optimalisasi penggunaan lahan berdasarkan kondisi luas lahan tetap namun dapat ditingkatkan nilainya melalui pemilihan jenis kegiatan yang memberikan nilai manfaat tertinggi. Penentuan penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) dari properti sebagai upaya untuk meningkatkan nilai properti mengacu pada penggunaan optimal yang dapat dilakukan terhadap properti tersebut dengan mempertimbangkan perbaikan dan peningkatan fungsi yang ada (Adebayo & Oladapo, 2014). Namun faktanya, masih banyak ditemui lahan yang belum dimanfaatkan secara optimal salah satunya yaitu lahan dan bangunan Bekas Puskesmas Oro-Oro Ombo di Jl. Diponegoro Timur Kota Madiun. Ketersediaan lahan dan bangunan milik Pemerintah Kota Madiun merupakan suatu potensi yang dapat dikelola untuk menumbuhkan perekonomian dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) apabila dikembangkan dengan baik.

Lahan dan bangunan yang tersedia milik Pemerintah Kota Madiun terletak di daerah yang strategis, sehingga perubahan fungsi peruntukan dari fasilitas kesehatan (Ex Puskesmas) menjadi fasilitas jasa dan komersial dapat menjadi peluang investasi jika menguntungkan secara finansial. Oleh karena itu, membutuhkan pengkajian yang mendalam tentang potensi – potensi terhadap aset pemerintah tersebut agar dapat kembali menghasilkan pendapatan dan mengembangkan perekonomian kota. Sehingga investor dapat kembali tertarik untuk berinvestasi pada lahan pemerintah kota.

Kerjasama Daerah dengan pihak ketiga dalam UU Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah Pasal 363 ayat 2 yaitu adanya kerja sama dalam pengelolaan aset untuk meningkatkan nilai tambah yang memberikan pendapatan bagi Daerah. Hasil analisis potensi dan peluang investasi ini diharapkan memberikan bahan pertimbangan bagi pemerintah Kota Madiun untuk dapat memberikan informasi dan prioritas program yang akan dilaksanakan pada program pengembangan dan pembangunan daerah kepada investor untuk saling bersinergi dalam melaksanakan pembangunan di berbagai bidang dan wilayah. Sehubungan dengan hal tersebut diharapkan hasil kajian ini akan dapat mengoptimalkan pelaksanaan pembangunan di Kota Madiun.

Maksud dilaksanakannya kajian ini adalah untuk mengetahui peluang investasi yang dapat ditawarkan kepada investor. Adapun tujuan kajian ini antara lain mengidentifikasi jenis kegiatan yang menjadi peluang investasi di bekas Puskesmas Oro-Oro Ombo Jl Diponegoro Timur, menghitung besaran peluang investasi yang akan ditawarkan kepada investor dan berbagai sektor usaha yang terkait.

METODE PENELITIAN

Pendekatan

Terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan sebagai acuan dalam Analisa Peluang Investasi di lokasi studi ini yaitu:

- Pendekatan Normatif

Pendekatan normatif mengacu pada regulasi dan literatur-literatur yang terkait mengenai arah pengembangan serta pembangunan Kota Madiun. Regulasi yang dirujuk adalah program-program terkait penguatan *city branding*, perencanaan pembangunan Kota Madiun serta arahan penanaman modal di Kota Madiun.

- Pendekatan Empiris

Pendekatan empiris megacu pada fakta-fakta di lapangan atau lokus yang menjadi kasus studi. Fakta-fakta ini dihimpun dari data-data statistik dan review literatur. Pendekatan empiris ini dilakukan untuk menggali potensi dan permasalahan di kawasan studi.

Tahapan Kajian

Tahapan kajian terdiri dari tahap pengumpulan dan kompilasi data, serta tahap analisa data. Pada tahap pengumpulan dan kompilasi data dilakukan dengan pengumpulan data instansional dinas-dinas, instansi dan lembaga terkait di daerah. Sedangkan tahap analisa data dilakukan pengolahan data menggunakan metode analisis yang sudah ditentukan.

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui kegiatan survey sekunder dengan melakukan pengumpulan data instansional dinas-dinas, instansi dan lembaga terkait di daerah, antara lain data-data dan informasi yang bersumber dari RKPD, RPJMD Kota Madiun serta dokumen rencana sectoral yang terkait mengenai investasi di Kota Madiun serta data-data sekunder publikasi BPS terkait lainnya.

Selain mengumpulkan data sekunder, pengumpulan data juga menggunakan survey primer yang didapatkan melalui kegiatan IDI (*indepth interview*) untuk mengkonfirmasi usulan investasi dari tinjauan kebijakan pembangunan terkait pengembangan investasi di Kota Madiun. Kegiatan kompilasi data atau inventarisasi data pada dasarnya bertujuan untuk mensistematiskan data hasil survey sehingga memudahkan untuk melakukan analisis. Proses kompilasi data dalam studi penelitian ini dilakukan melalui kegiatan berikut ini:

1. Mentabulasi dan mensistematisasi fakta dan informasi sesuai tujuan dan sasaran studi, sehingga mudah dibaca dan dimengerti serta siap untuk dianalisis.
2. Menyusun data dan informasi sesuai dengan pokok bahasannya atau aspek-aspek yang menjadi pertimbangan dalam studi. Inventarisasi data yang akan dilakukan adalah:
 - a. Gambaran umum wilayah Kota Madiun yang berisi kondisi geografis, kondisi sosial dan ekonomi, potensi dan masalah, serta rencana pengembangan investasi di Kota Madiun.
 - b. Literatur tentang program-program pembangunan sektoral investasi di Kota Madiun
 - c. Kota Madiun Dalam Angka sebagai data pendukung
 - d. Sintesa wawancara yang didapatkan dari survey primer berupa indepth interview

Metode Analisis

Studi kelayakan dari aspek finansial penilaian aliran kas dari suatu investasi. Metode yang digunakan dalam penilaian aliran kas suatu investasi dengan metode:

1. *Net Present Value* (NPV)

Menurut Umar (2005) *Net Present Value* yaitu selisih antara *Present Value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun aliran kas terminal) di masa yang akan datang. Keunggulan NPV adalah menggunakan konsep nilai waktu uang (*time value of money*). Maka sebelum penghitungan/penentuan NPV hal yang paling utama adalah mengetahui atau menaksir aliran kas masuk di masa datang dan aliran kas keluar yang akan datang (Hidayati, 2017). Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan tingkat bunga yang relevan. Berikut adalah persamaan :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{1+Kt} - I_0 \quad (1)$$

Keterangan :

CF_t : Aliran kas pertahun pada periode t

I₀ : Investasi awal pada tahun 0

K : suku bunga (discount rate)

Kriteria Penilaian :

Jika NPV > 0, maka usulan investasi diterima

Jika NPV < 0, maka usulan proyek ditolak

Jika NPV = 0, nilai perusahaan tetap walau usulan proyek diterima ataupun ditolak

2. Internal Rate of Return (IRR)

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal (Umar, 2005). IRR adalah salah satu metode untuk mengukur tingkat investasi. Rumus yang dipakai yaitu :

$$IRR = i^0 + (i^1 - i^0) \frac{NPV_0}{NPV_0 - NPV_1} \quad (2)$$

Keterangan :

i_0 : tingkat rate of return

I : tingkat bunga pembandingan

NPV : net present value pada i_0

NPV : net present value pada i

3. Profitability Index (PI)

Menurut Syamsuddin (2011:453) Metode *Profitability Index* biasa disebut juga dengan istilah B/C Ratio, pendekatan ini hampir sama dengan metode NPV hanya aja PI mengukur present value untuk setiap rupiah yang diinvestasikan, sedangkan teknik perhitungan PI adalah sebagai berikut :

$$PI = \frac{\text{Present Value Cash Flow}}{\text{Present Value Initial Investment}} \quad (3)$$

4. Payback Period (PP)

Payback period merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (proceeds). Apabila proceeds setiap tahunnya jumlahnya sama maka payback period (PP) dari suatu investasi dapat dihitung dengan cara membagi jumlah investasi dengan proceeds tahunan menurut Suliyanto (2010:196).

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Masuk Investasi}} \times 12 \text{ Bulan} \quad (4)$$

Keterangan :

- Jika payback period lebih pendek waktunya dari maximum payback periodnya maka usulan investasi dapat diterima
- Jika payback period lebih panjang waktunya dari maximum payback periodnya maka usulan investasi tidak dapat diterima

5. Return on Investment (ROI)

Menurut Garrison dkk (2007:261), “Bahwa semakin tinggi *Return on Investment* suatu segmen usaha, semakin besar laba yang dihasilkan dari setiap dolar yang diinvestasikan dalam aktiva operasi segmen tersebut” .Perhitungan *Return on Investment* (ROI) secara sistematis dapat menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{ROI} = \frac{\text{Net Profit After Taxes}}{\text{Total Assets}} \\ = \frac{\text{Laba bersih setelah pajak}}{\text{Total aktiva}} \times 100\% \quad (5)$$

ANALISA PELUANG INVESTASI

Penilaian terhadap aset dari analisa peluang investasi untuk mendapatkan hasil berupa penggunaan aset yang terbaik dengan berdasarkan kelayakan finansial yaitu NPV, IRR, PI, PP dan ROI. Perhitungan aspek finansial untuk Eks Puskesmas Oro-Oro Ombo terdiri dari 2 alternatif perhitungan pemanfaatan aset, yaitu Alternatif 1 sebagai Bangunan Madiun Creative Hub, dan Alternatif 2 sebagai Bangunan Madiun Creative Hub dan Parkir Bawah Tanah.

Alternatif 1 (Bangunan Madiun Creative Hub)

1. Biaya Investasi

Perencanaan biaya investasi diperlukan untuk memperoleh gambaran tentang biaya yang dikeluarkan saat membangun sebuah bangunan secara umum. Perhitungan biaya investasi dihitung melalui mekanisme pendekatan sebagaimana seperti disusun dalam Tabel 3.

Nilai Investasi : Rp. 2.520.000.000

Discount Factors (DF) : 10%

Tabel 1. Investasi Awal

No	Jenis	Biaya Investasi (Rp.)
1	Renovasi Bangunan	350.000.000
2	Penataan Interior	120.000.000
3	Sewa Tempat Usaha	1.750.000.000
4	Peralatan dan Perlengkapan	160.000.000
5	Inventory Awal	130.000.000
6	Kebutuhan Lain2	10.000.000
	CAPEX	2.520.000.000

2. Pendapatan dan Pengeluaran

Perencanaan pendapatan diperoleh dari penjualan atau penyewaan ruang, service charge dan pendapatan tambahan. Service charge adalah biaya rutin yang harus dikeluarkan oleh pemilik atau penyewa yang dihitung sebagai pendapatan oleh pengelola. Biaya itu berupa biaya untuk perawatan gedung, fasilitas umum, taman, kebersihan dan keamanan yang dihitung per m² bangunan.

Perencanaan pengeluaran untuk masing-masing jenis alternatif bangunan terdiri atas biaya operasional, Biaya Promosi Biaya Tenaga Kerja. Biaya operasional terdiri dari biaya karena penggunaan listrik, penggunaan air dan lain lain. Biaya promosi digunakan untuk menarik pengunjung dan Biaya tenaga kerja guna menunjang operasional kegiatan

Tabel 2. Pendapatan dan Biaya Pengeluaran

No.	Pendapatan/ Pengeluaran	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Pendapatan						
1	Pendapatan	1.800.000.000	1.850.000.000	1.900.000.000	1.950.000.000	2.000.000.000
Biaya						
1	Biaya Promosi	100.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
2	Biaya Operasi	80.000.000	85.000.000	90.000.000	95.000.000	100.000.000
3	Biaya Tenaga Kerja	550.000.000	600.000.000	650.000.000	700.000.000	750.000.000
Total Biaya		730.000.000	735.000.000	790.000.000	845.000.000	900.000.000
		710.000.000	715.000.000	770.000.000	825.000.000	880.000.000
Laba Kotor (EBIT)		1.070.000.000	1.115.000.000	1.110.000.000	1.105.000.000	1.100.000.000
PV		972.727.273	921.487.603	833.959.429	754.729.868	683.013.455

3. Analisis Aspek Finansial

Dari hasil perhitungan kelayakan finansial yang diperoleh, perhitungan dinyatakan lulus uji dalam kelayakan finansial sesuai dengan persyaratan NPV bernilai positif sebagai alternatif yang layak. Hasil perhitungan studi kelayakan finansial dengan besaran investasi awal yaitu 2.520.000.000 maka diperoleh NPV (Net Present Value) dari Eks Puskesmas Oro-Oro Ombo adalah Rp. 1.721.733.364 (lebih besar dari 0) maka investasi tersebut dianggap layak. IRR (Internal Rate of Return) diperoleh 34,072% lebih besar dari suku bunga 10%. Sedangkan PP (Payback Period) dari investasi ini adalah 2 tahun 3 bulan. Berdasarkan analisis aspek finansial maka penggunaan Eks Puskesmas Oro Oro Ombo menjadi Co-Working Space dan Pameran (Madiun Creative Hub) dianggap layak. Hasil perhitungan analisa kelayakan finansial dapat dilihat dalam Tabel berikut.

Tabel 3. Perhitungan Studi Kelayakan Finansial

Tahun	Revenue (juta)	Expenditure (juta)	Net Income (juta)	Kumulatif	PV	PV
0	0	Rp 2.520.000.000	Rp (2.520.000.000)		Rp (2.520.000.000)	Rp (2.520.000.000)
1	1.800.000.00 0,00	Rp 710.000.000	Rp 1.090.000.000	Rp 1.090.000.000	Rp 990.909.091	Rp 812.993.577
2	1.850.000.00 0,00	Rp 715.000.000	Rp 1.135.000.000	Rp 2.225.000.000	Rp 938.016.529	Rp 631.418.198
3	1.900.000.00 0,00	Rp 770.000.000	Rp 1.130.000.000	Rp 3.355.000.000	Rp 848.985.725	Rp 468.878.471
4	1.950.000.00 0,00	Rp 825.000.000	Rp 1.125.000.000	Rp 4.480.000.000	Rp 768.390.137	Rp 348.172.918
5	2.000.000.00 0,00	Rp 880.000.000	Rp 1.120.000.000	Rp 5.600.000.000	Rp 695.431.882	Rp 258.536.047

Tabel 4. Hasil Perhitungan Studi Kelayakan Finansial

No.	Metode	Jumlah
1	NPV	Rp 1.721.733.364
2	IRR	34,072%
3	PI	1,683
4	PP	2,26 (2 tahun 3 Bulan)
5	ROI	68,32%

4. Perancangan Kawasan

Berikut adalah desain dari Madiun Creative Hub yang direncanakan di lahan Eks Puskesmas Oro-Oro Ombo.



Gambar 1. Desain Madiun Creative Hub Tampak Depan



Gambar 2. Desain Madiun Creative Hub Lantai 1



Gambar 3. Desain Madiun Creative Hub Lantai 2 bagian luar ruangan (Café rooftop)



Gambar 4. Desain Madiun Creative Hub Lantai 2 (Co-working space)

Madiun Creative Hub mewadahi tiga fungsi utama yaitu; Gallery UMKM, Café, dan Co-Working Space. Lantai pertama memiliki fungsi sebagai gallery UMKM, tempat masyarakat Madiun dengan produk unggulan dapat menyewa tempat untuk usahanya. Selain itu Madiun Creative Hub juga menyewakan sebagian lahan untuk sewa ATM. Café Rooftop dengan konsep hijau yang diwakili oleh peletakan tanaman di dinding café. Terdapat panggung kecil di sudut café sebagai tempat live music. Co-working space yang bersebelahan dengan café, bisa ikut dipergunakan sebagai extended dari café ketika malam hari.

Alternatif 2 (Bangunan Madiun Creative Hub dan Parkir Bawah Tanah)

1. Biaya Investasi

Berikut adalah investasi dalam pembangunan madiun creative hub dengan parkir basement 1 lantai sehingga kebutuhan parkir dan lahan yang minim dapat terpenuhi.

Tabel 5. Biaya Investasi Awal

No.	Jenis	Biaya Investasi Awal (Rp.)
1	Renovasi Bangunan (2 lantai 1 parkir basement)	2.292.000.000
2	Penataan Interior	120.000.000
3	Sewa Tempat Usaha	1.750.000.000
4	Peralatan dan Perlengkapan	160.000.000
5	Inventory Awal	130.000.000
6	Kebutuhan Lain2	10.000.000
	CAPEX	4.462.000.000

2. Pendapatan dan Pengeluaran

Pendapatan didapatkan dari pengunjung yang menggunakan Madiun Creative Hub baik pada area coworking space, area UMKM, dan café. Sedangkan pengeluaran untuk biaya promosi, operasional dan tenaga kerja.

Tabel 6. Pendapatan dan biaya Madiun Creative Hub dan Parkir Basement

	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Pendapatan					
Pendapatan	1.800.000.000	1.850.000.000	1.900.000.000	1.950.000.000	2.000.000.000
Parkir	219.000.000	229.950.000	241.447.500	253.519.875	266.195.869
total pendapatan	2.019.000.000	2.079.950.000	2.141.447.500	2.203.519.875	2.266.195.869
Biaya					
Biaya Promosi	100.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Biaya Operasi	80.000.000	85.000.000	90.000.000	95.000.000	100.000.000
Biaya Tenaga Kerja	550.000.000	600.000.000	650.000.000	700.000.000	750.000.000
Total Biaya	730.000.000	735.000.000	790.000.000	845.000.000	900.000.000

3. Analisis Aspek Finansial

Berdasarkan hasil perhitungan studi kelayakan finansial dengan besaran investasi awal yaitu 4.462.000.000 maka diperoleh NPV (Net Present Value) adalah Rp. 688.712.853 (lebih besar dari 0) maka investasi tersebut dianggap layak. IRR (Internal Rate of Return) diperoleh 15,817%, lebih besar dari suku bunga 10%. Sedangkan PP (Payback Period) dari investasi ini adalah 3 tahun 7 bulan dan ROI atau tingkat pengembalian investasi yang didapatkan adalah sebesar 15,44%.

Tabel 7. Perhitungan Studi Kelayakan Finansial

Tahun	Revenue (juta)	Expenditure (juta)	Net Income (juta)	Kumulatif	PV	PV
0	Rp.-	Rp 4.462.000.000	Rp (4.462.000.000)		Rp (4.462.000.000)	Rp (4.462.000.000)
1	Rp.2.019.000.000	Rp 710.000.000	Rp 1.309.000.000	Rp 1.309.000.000	Rp 1.190.000.000	Rp 1.130.231.313
2	Rp.2.079.950.000	Rp 715.000.000	Rp 1.364.950.000	Rp 2.673.950.000	Rp 1.128.057.851	Rp 1.017.588.336
3	Rp.2.141.447.500	Rp 770.000.000	Rp 1.371.447.500	Rp 4.045.397.500	Rp 1.030.388.805	Rp 882.799.856
4	Rp.2.203.519.875	Rp 825.000.000	Rp 1.378.519.875	Rp 5.423.917.375	Rp 941.547.623	Rp 766.167.608
5	Rp.2.266.195.869	Rp 880.000.000	Rp 1.386.195.869	Rp 6.810.113.244	Rp 860.718.573	Rp 665.216.548

Tabel 8. Hasil Perhitungan Studi Kelayakan Finansial

No.	Metode	Jumlah
1	NPV	Rp 688.712.853
2	IRR	15,817%
3	PI	1,154
4	PP	3,70
5	ROI	15,44%

4. Perancangan Kawasan

Berikut adalah desain dari Madiun Creative Hub dan Parkir Bawah Tanah yang direncanakan di lahan Eks Puskesmas Oro-Oro Ombo.



Gambar 5. Desain Parkir Bawah Tanah Madiun Creative Hub

Dari hasil analisa peluang investasi menunjukkan bahwa dua alternatif yang ditawarkan tersebut masih layak secara finansial untuk ditawarkan kepada investor (pihak ketiga). Meskipun demikian, alternatif satu masih lebih menguntungkan secara finansial dibandingkan alternatif dua. Pada alternatif pertama Madiun Creative Hub tanpa melakukan penambahan bangunan parkir bawah tanah. Sehingga perlu dipikirkan mengenai penanganan parkir kendaraan pada lokasi aset, mengingat lokasi aset berada tepat di pojok perempatan jalan dimana kondisi lalulintasnya cukup padat. Alih fungsi pemanfaatan aset ex Puskesmas menjadi Madiun Creative Hub masih perlu dikaji lebih lanjut dari sisi eksternalitas yang ditimbulkan oleh fungsi yang baru agar tidak mengganggu lingkungan di sekitarnya.

KESIMPULAN

Ketersediaan lahan milik Pemerintah Kota Madiun merupakan suatu potensi yang dapat diolah untuk menumbuhkan perekonomian apabila dikembangkan dengan baik. Lahan yang tersedia milik Pemerintah Kota Madiun terletak di daerah yang strategis dan potensial untuk dikembangkan yaitu Eks Puskesmas Oro-Oro Ombo.

Berdasarkan hasil studi yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa eks puskesmas berpeluang untuk dibangun sentra UMKM yang nantinya dapat menjadi pendukung rencana pengembangan sentra kuliner yang berada di koridor jalan Oro-oro Ombo dan berpotensi dikembangkan menjadi co-working space untuk menjawab kebutuhan masa depan yang dapat menampung startup creative di Kota Madiun dan sekitarnya.

Berdasarkan perhitungan kelayakan finansial di Eks Puskesmas difungsikan sebagai Madiun Creative Hub dengan besaran investasi awal yaitu Rp. 2.520.000.000 dengan bunga 10% maka secara finansial dianggap layak. Sedangkan hasil perhitungan untuk Madiun Creative Hub dengan penambahan Parkir Basement dengan besaran investasi awal yaitu Rp. 4.462.000.000 dengan besaran bunga 10% secara finansial masih dianggap layak. Namun demikian secara keseluruhan pilihan investasi alternatif pertama lebih menguntungkan berdasarkan beberapa kriteria investasi yang digunakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adebayo, MA & Oladapo, RA. (2014). “Towards the Highest and Best Use of Residential Lands in Low and Medium Density Estates in Lagos”. *Academic Journal of Interdisciplinary Studies*. Vol. 3, No. 6, November 2014, 21-26.
- Garrison, R.H. & Noreen, E.W. (2007). *Akuntansi Manajerial*. diterjemahkan oleh A. Totok Budisantoso. Salemba Empat. Jakarta.
- Hesna, Y., Suraji, A., Rahmadani, S. & Satria, E.I. (2018). “Studi Kesiapan Daerah Untuk Investasi Infrastruktur Sosial Berbasis Pembiayaan Non APBN/APBD”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas - JMAIF*, Vol. 2, Edisi Khusus, Desember 2018, hal : 1-10.
- Suliyanto. (2008). *Teknik Proyeksi Bisnis*. ANDI (PP). Yogyakarta.
- Suprayitno, H. & Soemitro, R.A.A. (2018). “Preliminary Reflexion on Basic Principle of Infrastructure Asset Management”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas - JMAIF 2(1) Maret 2018*, hal. 1-9.
- Syamsuddin, Lukman. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan*. CV Rajawali (PI). Jakarta.
- Nurul H. & Dwa Desa W. (2017). *Analisis Kelayakan Finansial Pengembangan Kelas Alam Terbuka Kebumihan Dan Lingkungan Berkonsep Rekreasi Dan Inspirasi Untuk Anak Di Surabaya*. ISBN: 9-789-7936-499-93 650
- Umar (2005). *Study Kelayakan Bisnis*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- PP 71/10. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan
- UU 23/14. Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

