

Analisis Pemanfaatan Aset Daerah Untuk Pengembangan Kawasan Komersial Di Kota Medan: Studi Kasus Eks Wisma Kartini

Zulkarnain¹, Imelda Sitompul², Alvi Pauziah Lubis³

Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Medan, Badan Riset dan Inovasi Daerah Kota Medan, Badan Riset dan Inovasi Daerah Kota Medan

Email : Imelda7tompul@gmail.com, alvipauziah@gmail.com

Coresponden Author : Imelda7tompul@gmail.com

Abstrak

Pemanfaatan aset daerah merupakan salah satu strategi penting dalam mendukung pembangunan ekonomi dan peningkatan pendapatan asli daerah (PAD). Kota Medan sebagai pusat kegiatan ekonomi di Sumatera Utara memiliki banyak aset yang berpotensi, salah satunya lahan eks Gedung Wisma Kartini yang terletak pada kawasan strategis pusat kota. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi pemanfaatan lahan tersebut melalui pengembangan kawasan komersial, dengan fokus pada kelayakan tata ruang, arsitektur, dan prospek finansial. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan pendekatan studi kasus, memanfaatkan data sekunder dari dokumen kajian resmi, peraturan tata ruang, serta asumsi finansial berbasis skema Kerja sama Pemanfaatan (KSP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa lahan eks Wisma Kartini layak dikembangkan menjadi bangunan komersial multifungsi terdiri dari *coworking space*, area retail, perkantoran, *ballroom*, serta fasilitas pendukung lainnya. Analisis kelayakan menunjukkan nilai investasi sebesar Rp105,22 miliar dengan proyeksi penerimaan neto mencapai Rp370,56 miliar, tingkat pengembalian (IRR) 10 persen, dan periode pengembalian (*payback period*) selama 11,1 tahun. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pemanfaatan aset daerah melalui skema KSP dapat menjadi strategi optimalisasi aset yang efektif, terutama pada kawasan strategis perkotaan.

Kata Kunci: aset daerah, pemanfaatan aset, kawasan komersial, investasi, Kota Medan

Abstract

The utilization of regional assets is an important strategy to support economic development and increase local revenue (PAD). Medan City, as the economic center of North Sumatra, possesses numerous potentially valuable assets, one of which is the former Wisma Kartini building located in a strategic area within the city center. This study aims to analyze the potential use of the land through commercial area development, focusing on spatial feasibility, architectural considerations, and financial prospects. The research employs a descriptive analysis method with a case study approach, utilizing secondary data from official study documents, spatial planning regulations, and financial assumptions based on a Utilization Cooperation (KSP) scheme. The results indicate that the former Wisma Kartini site is suitable for development into a multifunctional commercial building consisting of coworking spaces, retail areas, office facilities, a ballroom, and other supporting amenities. The feasibility analysis shows an investment value of IDR 105.22 billion, with net revenue projections reaching IDR 370.56 billion, an internal rate of return (IRR) of 10 percent, and a payback period of 11.1 years. This study concludes that regional asset utilization through the KSP scheme is an effective strategy for optimizing assets, particularly in strategic urban areas.

Keyword: regional assets, asset utilization, commercial area, investment, Medan City

PENDAHULUAN

Aset daerah adalah instrumen strategis yang memiliki peran penting dalam pembangunan ekonomi dan penguatan pendapatan asli daerah (PAD). Pemanfaatan aset publik secara optimal dapat meningkatkan produktivitas ruang, mengurangi beban biaya pemeliharaan, serta memperkuat kapasitas fiskal pemerintah daerah (Permana, 2024). Namun, dalam praktiknya, banyak pemerintah daerah menghadapi tantangan signifikan, seperti inventarisasi aset yang belum lengkap, kualitas pengelolaan yang tidak merata, dan kurangnya strategi pemanfaatan yang sinergis (Pangayow & Pratama, 2018; Antoh, 2017).

Dalam konteks perkembangan perkotaan di Indonesia, permintaan terhadap ruang komersial modern seperti *coworking space*, perkantoran fleksibel, dan pusat ritel terus meningkat seiring pertumbuhan sektor jasa dan ekonomi kreatif. Oleh karena itu, pemanfaatan aset milik daerah untuk pengembangan komersial menjadi pilihan strategis yang tidak hanya memberikan nilai ekonomis tetapi juga mendukung dinamika kota. Strategi optimalisasi manajemen aset yang berkolaborasi dengan pihak swasta melalui kerja sama pemanfaatan sangat relevan sebagai instrumen pembangunan berkelanjutan (Permana, 2024).

Studi kasus optimalisasi aset daerah di Jakarta juga menunjukkan bahwa manajemen aset tetap (tanah dan bangunan) yang dikelola dengan baik dapat mendukung *good governance* dan efisiensi pengelolaan aset (Aprilia, Syaukat, & Falatehan, 2023). Selain itu, penelitian di Kota Yogyakarta menemukan bahwa inventarisasi aset memiliki pengaruh positif signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset daerah, meskipun temuan untuk audit legal atau penilaian aset tidak selalu konsisten (Maulida & Khoirudin, 2023).

Berdasarkan temuan-temuan tersebut, sangat relevan untuk menilai potensi pemanfaatan aset strategis di pusat kota seperti lahan eks Wisma Kartini di Medan. Melalui skema kerja sama pemanfaatan (KSP), pemerintah daerah dapat mengaktifkan kembali aset yang belum produktif dan mengubahnya menjadi fasilitas komersial multifungsi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi pemanfaatan lahan eks Wisma Kartini dari sisi tata ruang, konsep arsitektur, dan kelayakan finansial. Diharapkan, hasil penelitian ini dapat memberikan rekomendasi strategi optimalisasi aset daerah yang produktif, berkelanjutan, dan sesuai dengan dinamika ekonomi perkotaan.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif-deskriptif dengan metode deskriptif analitis dengan studi kasus analisis pemanfaatan lahan eks Wisma Kartini sebagai aset daerah. Pendekatan kualitatif dipilih karena mampu menggambarkan fenomena pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah secara mendalam, sebagaimana dianjurkan oleh Creswell (2014) dalam penelitian berbasis studi kasus. Data yang digunakan dalam penelitian ini sepenuhnya berasal dari data sekunder, dikumpulkan melalui studi literatur, terutama analis dokumen Kajian Pemanfaatan Lahan Eks Wisma Kartini yang disusun oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kota Medan tahun 2024, serta regulasi tata ruang dan peraturan teknis pemanfaatan aset daerah. Penggunaan data sekunder relevan dalam penelitian kebijakan aset daerah karena dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai kondisi fisik, legalitas, dan potensi pemanfaatan aset (Aprilia et al., 2023).

Analisis penelitian dilakukan dalam beberapa tahap. Pertama, dilakukan analisis tata ruang berdasarkan parameter Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan peruntukan zona SPU sesuai ketentuan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Medan. Kedua, dilakukan analisis desain dan arsitektur untuk mengevaluasi kesesuaian rencana bangunan dengan prinsip perancangan kawasan komersial perkotaan. Ketiga, dilakukan analisis finansial untuk menilai

kelayakan investasi menggunakan indikator umum yang digunakan dalam studi properti publik, yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP). Analisis finansial memanfaatkan data estimasi biaya pembangunan, proyeksi pendapatan sewa dari berbagai fungsi ruang, serta perhitungan arus kas masuk dan keluar berdasarkan asumsi kenaikan pendapatan setiap lima tahun. Metode evaluasi kelayakan seperti NPV dan IRR banyak digunakan dalam penelitian properti publik dan investasi komersial, sebagaimana dijelaskan oleh Setiawan (2021).

Tahap akhir penelitian adalah sintesis temuan yang menggabungkan analisis tata ruang, desain, dan kelayakan finansial untuk menentukan apakah pengembangan kawasan komersial pada lahan eks Wisma Kartini layak secara teknis, ekonomi, dan kebijakan. Pendekatan multidimensi seperti ini direkomendasikan dalam penelitian pemanfaatan aset publik untuk memastikan bahwa solusi yang dihasilkan tidak hanya layak secara ekonomi tetapi juga sesuai dengan kebutuhan perkotaan dan arah pembangunan pemerintah daerah (Selang, 2022).

HASIL

Gambaran Umum Lokasi dan Kondisi Eksisting

Lahan eks Wisma Kartini merupakan aset milik Pemerintah Kota Medan dengan luas 2.884 m² yang terletak di persimpangan Jl. Teuku Cik Ditiro dan Jl. RA Kartini. Lokasi ini merupakan lokasi strategis yaitu di kawasan pusat kota dengan aksesibilitas tinggi serta dikelilingi oleh area komersial dan permukiman padat penduduk.

Potensi lokasi semakin kuat karena berada pada jalur mobilitas masyarakat yang tinggi, dekat pusat bisnis kota, serta memiliki nilai strategis sebagai simpul pertumbuhan kegiatan ekonomi. Teutti (2018) menyatakan bahwa nilai strategis suatu lahan ditentukan oleh kedekatannya dengan pusat aktivitas ekonomi dan jaringan transportasi. Kondisi ini menjadikan lahan eks Wisma Kartini sangat potensial untuk dioptimalisasi melalui pemanfaatan komersial.

Analisis Tata Ruang



Gambar 1. Lokasi Gedung Eks Wisma Kartini

Berdasarkan ketentuan tata ruang, lokasi ini termasuk dalam zona SPU (Sarana Pelayanan Umum) yang memungkinkan pengembangan fungsi komersial dan pelayanan publik. Intensitas ruang yang berlaku meliputi KDB 60%, KLB 5, dan KDH 25%, yang menunjukkan bahwa lahan ini memiliki kapasitas pengembangan vertikal yang cukup besar untuk bangunan bertingkat multifungsi.

Analisis pola ruang menunjukkan bahwa kawasan sekitar lahan memiliki karakter mixed-use komersial yang mendukung fungsi usaha, perkantoran, dan perdagangan. Zona SPU yang diterapkan memungkinkan pengembangan fasilitas publik sekaligus komersial melalui skema kerja sama

pemanfaatan (KSP). Peta kesesuaian ruang pada dokumen kajian menegaskan bahwa pemanfaatan lahan untuk gedung komersial tidak bertentangan dengan ketentuan RDTR Kota Medan.

Selain itu, pola sirkulasi kawasan yang terdiri dari akses masuk dan keluar (Gate A dan Gate B) telah dipetakan secara jelas, menunjukkan bahwa pengembangan bangunan komersial dengan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki dapat dilakukan tanpa menimbulkan gangguan terhadap lalu lintas sekitar.

Program Ruang dan Pembagian Fungsi Bangunan

Bangunan yang direncanakan memiliki struktur 7 lantai + rooftop, dengan pembagian fungsi sebagai berikut:

Tabel 1. Program Ruang dan Pembagian Fungsi Bangunan

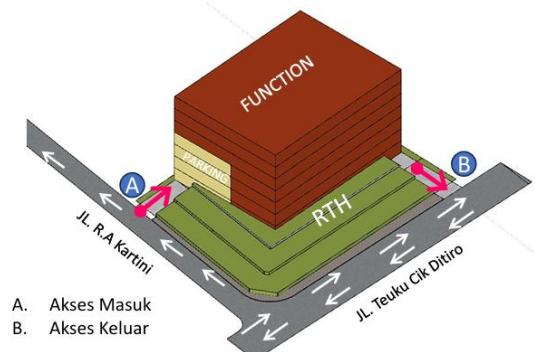
LANTAI	FUNGSI	LUAS BANGUNAN FUNGSIONAL	LUAS BANGUNAN PARKIR	JUMLAH LUAS LANTAI
Basement 1	Utilitas Parkir	187	1869	2056
basement 2	Utilitas Parkir	187	1869	2056
Lantai 1	Utilitas Parkir	172	1568	1740
Lantai 2	Retail / F&B Parkir	705,8	982,8	1688,6
Lantai 3	Co-working Space Parkir	501,6	982,8	1484,4
Lantai 4	Co-working Space Parkir	456,7	982,8	1439,5
Lantai 5	Co-working Space	1439,5		1439,5
Lantai 6	Perkantoran	1470		1470
Lantai 7	Aula Retail / F&B	1353,5		1353,5
		6.473,1	8.254,4	14.727,5

1. Basement – Lantai 4: area parkir
2. Lantai 1–3: coworking space dan ruang perkantoran
3. Lantai 2–rooftop: area komersial seperti retail, F&B, dan lounge
4. Lantai 7: ballroom dan ruang serbaguna

Program kebutuhan ruang digambarkan dalam tabel program–besaran ruang yang menunjukkan kapasitas besar pada zona parkir, dengan total kapasitas parkir mobil ± 250 unit dan motor ± 500 unit.

Pembagian fungsi ini sesuai dengan kebutuhan pasar perkotaan modern dan mendukung konsep bangunan multifungsi yang fleksibel serta menarik bagi berbagai jenis tenant.

Analisis Desain Arsitektur dan Prinsip Green Building



Gambar 2. Konsep Desain Arsitektur dan Prinsip *Green Building* Gedung Eks Wisma Kartini

Konsep desain menampilkan karakter bangunan modern dengan fasad dinamis, penggunaan material transparan (kaca), serta permainan volume bangunan yang memberikan kesan futuristik.

Dokumen kajian juga menunjukkan elemen desain seperti balkon hijau, pola massa bertingkat, dan integrasi dengan elemen vegetasi untuk memperkuat aspek green building . Desain tapak dalam dokumen kajian menggambarkan pengaturan massa bangunan yang menyesuaikan bentuk lahan serta mempertimbangkan aspek aksesibilitas dan RTH. Skema sirkulasi pada tapak menunjukkan bahwa akses utama (Gate A) diarahkan pada sisi jalan primer, sedangkan Gate B berfungsi sebagai jalur servis dan keluar kendaraan.

Ketersediaan ruang terbuka hijau (RTH) dengan proporsi KDH 25% memungkinkan penerapan elemen vegetasi, area publik, serta peningkatan kualitas lingkungan bangunan. Penataan ini mendukung kenyamanan pengunjung dan meningkatkan nilai ekonomi kawasan secara keseluruhan.

Prinsip green building dalam arsitektur berkelanjutan mencakup efisiensi energi, pengelolaan air, dan integrasi ruang hijau. Penerapan konsep ini tidak hanya mengurangi dampak lingkungan tetapi juga meningkatkan produktivitas pengguna bangunan (Yudelson, 2008). Implementasi konsep eco-friendly ini berpotensi meningkatkan efisiensi energi, menciptakan kenyamanan visual, dan meningkatkan daya tarik bangunan sebagai pusat aktivitas masyarakat.

Analisis Kelayakan Finansial

Tabel 2. Nilai Investasi, Proyeksi Penerimaan, *Rate of Return* dan *Payback Period* Pembangunan Gedung Eks Wisma Kartini

Investasi	Nilai Investasi	Proyeksi Penerimaan Neto	Rate of Return	Payback Period
Gedung Eks Wisma Kartini	Rp105.224.600.000	Rp370.565.794.607	10,0%	11,1 tahun

Analisis kelayakan finansial menunjukkan bahwa total biaya investasi yang diperlukan untuk pembangunan bangunan komersial ini sebesar Rp105.224.600.000. Nilai investasi tersebut kemudian dihubungkan dengan proyeksi pendapatan yang diperoleh dari sewa coworking space, kantor, retail, F&B, dan ballroom.

Total proyeksi penerimaan neto selama masa operasional diperkirakan mencapai Rp370.565.794.607, dengan asumsi kenaikan pendapatan setiap lima tahun sebesar 10%.

Indikator kelayakan finansial menunjukkan hasil sebagai berikut:

1. NPV: positif sebesar Rp405.873.075

Tabel 1. Estimasi *Net Present Value* Pembangunan Gedung Eks Wisma Kartini

Uraian	Jumlah (Rp)
Present Value Arus Kas Masuk	144.152.399.544
Present Value Arus Kas Keluar	- 143.746.526.469
Net Present Value	405.873.075

2. IRR: 10%
3. Payback Period: 11,1 tahun

Tabel 3. *Payback Period*

Tahun	Pendapatan Netto (Rp)
1	-105.224.600.000
2	8.943.550.263
3	9.416.873.568
4	9.732.422.438
5	9.890.196.873
6	10.879.216.560
7	10.879.216.560
8	10.879.216.560
9	10.879.216.560
10	10.879.216.560
11	11.967.138.216
12	11.967.138.216
13	11.967.138.216
14	11.967.138.216
15	11.967.138.216
16	13.163.852.038
17	13.163.852.038
18	13.163.852.038
19	13.163.852.038
20	13.163.852.038
21	14.480.237.242
22	14.480.237.242
23	14.480.237.242
24	14.480.237.242
25	14.480.237.242
26	16.026.106.236
27	16.026.106.236
28	16.026.106.236
29	16.026.106.236
30	16.026.106.236
Sigma Cash Flow	265.341.194.607
IRR	10,00%
Payback period	11,1 Tahun

Hasil ini menunjukkan bahwa proyek layak secara finansial.

Dampak Finansial bagi Pemerintah Daerah

Melalui skema kerja sama pemanfaatan (KSP), Pemerintah Kota Medan diproyeksikan menerima pendapatan berupa kontribusi tetap, bagi hasil, serta sewa lahan. Total penerimaan yang dihitung dalam kajian adalah sebesar Rp39.349.000.000.

Tabel 4. Penerimaan Kontribusi Pemerintah Kota Medan pada Pembangunan Gedung Eks Wisma Kartini

Uraian	Jumlah (Rp)
Kontribusi sewa lahan untuk Pemko Medan total	39.340.159.921
Kontribusi sewa lahan rata-rata per tahun	1.311.338.664

Pendapatan ini berdampak langsung terhadap peningkatan PAD dan penguatan kapasitas fiskal daerah.

Dampak Ekonomi dan Sosial

Tabel 5. Penyerapan Tenaga Kerja

Kegiatan Usaha	Jumlah Tenaga Kerja
Parkir	15
Operasional / Maintanance	21
Komersial	105
Co Working Space	18
Perkantoran	51
Aula	20
Total	230

Selain manfaat finansial, pengembangan bangunan komersial ini juga menciptakan dampak sosial-ekonomi berupa penyerapan tenaga kerja. Total tenaga kerja yang diproyeksikan terserap adalah 230 orang, terdiri dari pekerja konstruksi, pengelola gedung, serta pekerja pada tenant komersial.

Dampak ini penting bagi peningkatan ekonomi lokal dan penciptaan peluang kerja baru di kawasan inti kota.

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa lahan eks Wisma Kartini:

1. Layak secara tata ruang dan sesuai dengan RDTR.
2. Layak secara desain, dengan konsep modern dan green building.
3. Layak secara finansial, dengan NPV positif, IRR 10%, dan payback period 11,1 tahun.
4. Memberikan dampak ekonomi yang signifikan, baik untuk PAD maupun tenaga kerja.

Dengan demikian, pengembangan lahan ini menjadi bangunan komersial multifungsi melalui skema KSP merupakan strategi optimalisasi aset daerah yang sangat potensial.

SIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa lahan eks Wisma Kartini sangat layak untuk dikembangkan menjadi bangunan komersial multifungsi berdasarkan analisis lokasi dan tata ruang, desain arsitektur berlanjutan (*green building*) dan analisis finansial. Konsep yang diusulkan tidak hanya memenuhi kebutuhan ruang kerja modern tetapi juga mengintegrasikan prinsip keberlanjutan melalui penerapan teknologi hijau. Dari sisi tata ruang, lokasi ini sesuai dengan zona SPU dan mendukung pengembangan komersial. Dari aspek desain, bangunan mampu mengakomodasi coworking space, retail, kantor, dan ballroom dengan pendekatan arsitektur modern dan green building. Dari aspek finansial, proyek menunjukkan kelayakan melalui NPV positif, IRR 10%, dan payback period 11,1 tahun.

Pengembangan aset ini memberikan dampak positif bagi Pemerintah Kota Medan melalui kontribusi PAD serta menciptakan lapangan kerja bagi 230 orang. Oleh karena itu, pemanfaatan lahan eks Wisma Kartini melalui skema KSP merupakan strategi optimalisasi aset daerah yang layak dan strategis.

Projek ini berpotensi menjadi benchmark pengembangan properti komersial berwawasan lingkungan di Kota Medan sekaligus mendorong pertumbuhan ekosistem usaha kreatif dan inovatif.

DAFTAR RUJUKAN

- Antoh, A. E. (2017). Pengaruh manajemen aset dalam optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) Pemerintah Daerah: Studi di Kabupaten Paniai. *Jurnal Manajemen & Bisnis*, 1(2). <https://doi.org/10.55264/jumabis.v1i2.9>
- Aprilia, I., Syaukat, Y., & Falatehan, A. F. (2023). Optimasi manajemen aset tetap daerah dalam mewujudkan good governance (studi pada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta). *Jurnal Manajemen Pembangunan Daerah*, 10(2), ... [halaman]. https://doi.org/10.29244/jurnal_mpd.v10i2.27783
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.). SAGE Publications.
- Maulida, A., & Khoirudin, R. (2023). Determinan optimalisasi pemanfaatan aset daerah di Kota Yogyakarta. *Jurnal Ilmiah EDUNOMIKA*, 6(2), Article 5761. <https://doi.org/10.29040/jie.v6i2.5761>

- Pangayow, B., & Pratama, M. R. (2018). Pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset daerah. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah*, 11(2). <https://doi.org/10.52062/jakd.v11i2.61>
- Permana, D. (2024). Strategi optimalisasi manajemen aset daerah untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Journal Public Policy Services and Governance*, 1(2), 78–85. <https://doi.org/10.46306/jppsg.v1i2.114>
- Selang, K. (2022). Strategi optimalisasi aset daerah untuk penguatan Pendapatan Asli Daerah (studi kasus Pemerintah Provinsi Maluku). *Jurnal Widya Iswara Indonesia*, 3(4), 241–252. <https://doi.org/10.56259/jwi.v3i4.151>
- Selang, K. (2022). Strategi optimalisasi aset daerah untuk penguatan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Pemerintah Provinsi Maluku). *Jurnal Widya Iswara Indonesia*, 3(4), 241–252. <https://doi.org/10.56259/jwi.v3i4.151>
- Setiawan, B. (2021). Analisis kelayakan investasi properti komersial berbasis NPV dan IRR. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 9(1), 55–68. <https://doi.org/10.55585/jek.v9i1.221>
- Silaban, H., Fallah, S., & Kristian, F. (2023). Optimalisasi pemanfaatan aset dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah: Studi kasus Kota Jayapura. *KEUDA (Jurnal Kajian Ekonomi dan Keuangan Daerah)*, 8(3), ... [halaman]. <https://doi.org/10.52062/keuda.v8i3.3299>