



PUSAT DISTRIBUSI LOGISTIK MASA DEPAN SOLO RAYA



Disusun Oleh:
Pemerintah Kota Surakarta

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penyusunan Proposal Proyek "*Pusat Distribusi Logistik Masa Depan Solo Raya*" ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Dokumen ini disusun secara komprehensif sebagai wujud penawaran strategis dan representasi kesiapan daerah dalam menyambut ajang *Investment Challenge 2026*.

Mengusung visi kemandirian fiskal daerah dan efisiensi tata kelola rantai pasok regional, proyek ekspansi kawasan terpadu Perumda PAU Pedaringan seluas 9,6 Hektar ini ditawarkan sebagai solusi konkret atas tantangan kapasitas logistik di wilayah aglomerasi Jawa Tengah. Melalui skema kemitraan bisnis yang transparan, kami merancang sebuah ekosistem investasi yang tidak hanya menawarkan tingkat profitabilitas tinggi dengan perlindungan "*Mitigasi Risiko Premium*", tetapi juga memberikan dampak positif yang nyata bagi penataan ruang, penciptaan lapangan kerja, dan kesejahteraan masyarakat kota.

Penyusunan dokumen proposal kelayakan ini tentu tidak lepas dari sinergi, arahan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, kami menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada jajaran Pemerintah Kota Surakarta, manajemen BUMD Perumda PAU Pedaringan, serta seluruh pemangku kepentingan yang telah berkontribusi memberikan data, wawasan, dan tenaga hingga dokumen ini rampung.

Kami menyadari bahwa gagasan besar memerlukan kolaborasi yang kuat untuk dapat terealisasi. Oleh sebab itu, kami sangat terbuka terhadap diskusi lebih lanjut, masukan konstruktif, serta penajakan kemitraan strategis dari para calon investor. Besar harapan kami, proposal ini dapat menjadi langkah awal yang solid bagi terwujudnya pusat distribusi logistik terpadu yang cerdas, tangguh, dan bernilai tinggi di jantung Solo Raya.

Surakarta, Maret 2026

DPMPTSP Kota Surakarta

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	i
DAFTAR GAMBAR	ii
BAB I PENDAHULUAN	3
1.1 Latar Belakang	3
1.2 Maksud dan Tujuan	3
1.3 Gambaran Singkat	4
BAB II PROFIL WILAYAH	5
2.1 Profil Kota Surakarta	5
2.2 Perkembangan Ekonomi	5
2.3 Perkembangan Industri	6
2.4 Potensi Peningkatan Pendapatan Masyarakat	6
2.5 Tingkat Partisipasi Masyarakat terhadap Proyek Investasi	7
BAB III RENCANA PENGEMBANGAN PROYEK	8
3.1 Lokasi dan Tempat Proyek	8
3.2 Kebutuhan Infrastruktur dan Sarana Pendukung	8
3.3 Arah Kebijakan Pembangunan Daerah	10
3.4 Rencana Proyek Pengembangan	11
3.5 Analisis Teknis Infrastruktur Fisik	12
3.6 Spesifikasi Pengembangan Daya Tarik Wisata dan Ekosistem Publik	14
3.7 Estimasi Biaya Investasi (<i>Capital Expenditure</i> / CAPEX)	15
3.8 Estimasi Biaya Operasional (<i>Operational Expenditure</i> / OPEX)	16
3.9 Jadwal Pelaksanaan Kerja dan Tahapan Pelaksanaan (<i>Timeline</i>)	16
BAB IV KEBUTUHAN INVESTASI DAN SKEMA KEMITRAAN	18
4.1 Kebutuhan Investasi (CAPEX)	18
4.2 Skema Kemitraan	21
4.3 Pola Manajemen Proyek	21
4.4 Sistem Pengelolaan (Struktur Organisasi, Wewenang, dan Tanggung Jawab)	22
4.5 Kelembagaan (Instansi Terkait)	22
4.6 Struktur Badan Usaha	23
4.7 Tanggung Jawab Masing-Masing Pihak (<i>High-Level Liability</i>)	23
4.8 Tugas Masing-Masing Pihak (<i>Day-to-Day Execution</i>)	23
4.9 Kajian Pengelolaan Bisnis	24
4.10 Kajian Proses Bisnis (<i>Business Process</i>)	24
4.11 Kajian Tenaga Kerja	25
4.12 Kajian Pengelolaan Sistem Informasi	25
BAB V ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL DAN MITIGASI RISIKO	26
5.1 Kajian Analisis Permintaan (<i>Demand</i>)	26
5.2. Kajian Analisis Pasar (<i>Market</i>)	26
5.3 Kajian Analisis Pemasaran	26

5.4 Kajian Strategi Pemasaran: Segmentasi, Targeting, dan Positioning (STP)	28
5.5 Kajian Bauran Pemasaran (<i>Marketing Mix - 7P</i>).....	29
5.6 Kajian Aspek Keuangan	31
5.6.1 Analisis Keuangan	31
5.6.2 Analisis Pendapatan Bisnis	32
5.6.3 Hasil Proyeksi Keuangan dan Analisis Kelayakan Keuangan	32
5.6.4 Hasil Asumsi Pembayaran ke Pihak-Pihak Bisnis	33
5.7 Analisis Risiko Investasi (Bisnis)	33
5.7.1 Identifikasi Risiko (<i>Risk Identification</i>)	33
5.7.2 Alokasi Risiko (<i>Risk Allocation</i>)	34
5.7.3 Penilaian Risiko (<i>Risk Assessment</i>)	35
5.7.4 Mitigasi Risiko (<i>Risk Mitigation Strategy</i>)	35
5.7.5 Analisis Biaya Mitigasi Risiko (<i>Cost of Risk Mitigation</i>).....	36
5.8 Estimasi Pendapatan Bisnis (Analisis Arus Kas & Kelayakan Finansial) ...	37
5.9 Analisis Kelayakan Finansial dan Mitigasi Risiko	39
BAB VI KAJIAN HUKUM DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	40
6.1 Analisis Aspek Legalitas, Hukum, dan Kelembagaan	40
6.2 Penanaman Modal.....	41
6.3 Persaingan Usaha.....	41
6.4 Lingkungan dan Tata Ruang	41
6.5 Ketenagakerjaan	42
6.6 Pemanfaatan Barang Milik Daerah	42
6.7 Pembiayaan Proyek (Mekanisme Pembiayaan dan Pendapatan)	43
6.8 Aspek Perpajakan	43
6.9 Kajian Risiko Hukum dan Mitigasinya	43
6.10 Rencana Pemenuhan Persyaratan Hukum	44
BAB VII PENUTUP	45
7.1 Penutup.....	45
7.2 Narahubung	46

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3. 1 Estimasi Anggaran Biaya Investasi	15
Tabel 4. 1 Rincian Kebutuhan Investasi (Capital Expenditure / CAPEX)	18

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3. 1 Masterplan Pusat Distribusi Logistik 9,6 Hektar	11
Gambar 3. 2 Visualisasi Gudang Bentang Lebar Modern	12
Gambar 3. 3 Area Over Stapple dan Sentra Kios Ekspedisi	12
Gambar 3. 4 Ekosistem Publik dan Pusat Kuliner Premium	14

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek "Pusat Distribusi Logistik Masa Depan Solo Raya" adalah inisiatif strategis BUMD Perumda PAU Pedaringan berupa ekspansi masterplan terpadu seluas 9,6 Hektar. Proyek ini didesain tidak hanya untuk menghasilkan profitabilitas tinggi bagi mitra investor, tetapi juga untuk secara langsung mendukung Visi Kota Surakarta. Infrastruktur ini akan berfungsi sebagai *buffer stock* (stok cadangan) guna memitigasi fluktuasi harga pasar dan menjaga stabilitas harga pangan di Solo Raya, sekaligus memangkas rantai pasok logistik secara efisien melalui pusat konsolidasi barang yang terintegrasi. Selain itu, pemanfaatan lahan bernilai ekonomi tinggi ini sejalan dengan Asta Cita Walikota Surakarta untuk mengoptimalisasi aset daerah guna mendongkrak Pendapatan Asli Daerah (PAD).

1.2 Maksud dan Tujuan

Pengembangan "Pusat Distribusi Logistik Masa Depan Solo Raya" melalui ekspansi terpadu kawasan Perumda PAU Pedaringan bukanlah sekadar pembangunan infrastruktur fisik semata, melainkan sebuah rekayasa strategis untuk mentransformasi tata kelola rantai pasok di jantung Jawa Tengah. Maksud utama dari proyek ini adalah untuk menghadirkan solusi konkret dan permanen terhadap *bottleneck* (sumbatan) distribusi yang selama ini menghambat akselerasi arus barang di wilayah aglomerasi.

Secara spesifik, tujuan pengembangan ini bertumpu pada tiga pilar makroekonomi daerah. Pertama, menciptakan tingkat efisiensi distribusi yang maksimal dengan memangkas mata rantai pasok yang tidak perlu melalui sebuah pusat konsolidasi barang berskala besar yang terintegrasi penuh. Kedua, mengamankan ketahanan pangan regional dengan memfungsikan kawasan ini sebagai *buffer stock* (stok cadangan) strategis yang mampu memitigasi dan meredam fluktuasi harga kebutuhan pokok di pasar-pasar Solo Raya. Ketiga, merealisasikan visi kemandirian fiskal daerah melalui optimalisasi aset daerah guna mendongkrak Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari pemanfaatan lahan bernilai ekonomi tinggi.

1.3 Gambaran Singkat

Kawasan Pedaringan menduduki peringkat teratas sebagai proyek prioritas unggulan Kota Surakarta karena menawarkan profil risiko-keuntungan (*risk-reward profile*) yang sangat asimetris dan menguntungkan investor. Dari sisi kelayakan finansial, proyek ini diproyeksikan menghasilkan *Net Present Value* (NPV) positif yang tangguh sebesar +Rp 5,4 Miliar, disertai dengan *Internal Rate of Return* (IRR) 8% yang secara meyakinkan melampaui tolok ukur suku bunga deposito perbankan. Dengan estimasi *Payback Period* dalam 9 Tahun 11 Bulan pada masa konsesi maksimal 15 tahun, investor dipastikan menikmati arus kas bersih yang panjang.

Lebih dari sekadar angka finansial, proyek ini dikategorikan prioritas karena menawarkan "Mitigasi Risiko Premium". Sebagai entitas legal berstatus Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang dikukuhkan melalui Perda No. 12 Tahun 2022 dan telah teruji operasionalnya sejak 1984, Perumda PAU Pedaringan memberikan garansi kepastian legalitas lahan dan perisai dukungan regulasi absolut dari pemerintah daerah—sebuah fasilitas yang mustahil didapatkan dari proyek investasi properti komersial yang dikembangkan murni oleh swasta.

BAB II

PROFIL WILAYAH

2.1 Profil Kota Surakarta

Kota Surakarta (Solo) memegang peranan krusial sebagai episentrum pergerakan ekonomi, budaya, pendidikan, dan perdagangan di wilayah aglomerasi Solo Raya yang mencakup jutaan penduduk. Dengan luas wilayah administratif yang sangat padat dan kompak (sekitar 46 km²), Surakarta memiliki karakteristik unik: kota ini tidak memiliki sumber daya alam ekstraktif maupun lahan pertanian yang ekstensif. Oleh karena itu, urat nadi kelangsungan dan pertumbuhan ekonomi kota ini sangat bergantung pada sektor perdagangan, jasa, pariwisata, dan industri kreatif.

Secara geografis, Surakarta berada di titik persimpangan emas yang menghubungkan koridor utara dan selatan Pulau Jawa, serta menjadi titik tengah dalam segitiga pertumbuhan Joglosemar (Jogja-Solo-Semarang). Posisi strategis ini menjadikannya pusat transit dan titik hub logistik lintas provinsi yang sangat sibuk. Karakteristik spasial dan demografis ini menuntut Pemerintah Kota untuk memiliki tata ruang kota yang presisi, di mana mobilitas logistik bertonase besar harus dikelola di kawasan penyangga khusus agar kelancaran perputaran barang tetap terjamin tanpa merusak estetika, kelestarian, dan kenyamanan infrastruktur dalam kota.

2.2 Perkembangan Ekonomi

Tren makroekonomi Kota Surakarta terus menunjukkan kurva pertumbuhan yang impresif. Pembangunan infrastruktur konektivitas berskala masif oleh pemerintah pusat, seperti jaringan jalan tol Trans-Jawa yang mengelilingi wilayah Solo Raya, telah menurunkan biaya logistik antar-provinsi secara drastis dan mempercepat waktu tempuh. Hal ini memicu efek ganda (*multiplier effect*) berupa peningkatan volume perdagangan yang masuk dan keluar dari Surakarta.

Di sisi lain, penetrasi ekonomi digital dan perubahan perilaku konsumen pasca-pandemi telah menciptakan ekosistem bisnis *e-commerce* yang sangat subur di Surakarta. Masyarakat kini menuntut kecepatan ketersediaan barang, mulai dari barang konsumsi harian (*Fast-Moving Consumer Goods*) hingga produk gaya hidup. Lonjakan konsumsi domestik ini mendesak para pelaku usaha, distributor, dan perusahaan logistik pihak ketiga (3PL) untuk memperbesar kapasitas simpan mereka

di dekat pusat-pusat konsumen, menjadikan Surakarta sebagai wilayah penempatan inventaris yang sangat strategis.

2.3 Perkembangan Industri

Sektor pergudangan dan logistik di Surakarta saat ini sedang mengalami tekanan permintaan (*demand shock*) yang luar biasa tajam akibat ekspansi masif dari sektor ritel dan perusahaan *e-commerce* raksasa. Permintaan ruang penyimpanan komersial tumbuh jauh lebih cepat dibandingkan pasokan yang tersedia.

Kondisi kritis ini tergambar jelas pada kapasitas fasilitas eksisting Perumda PAU Pedaringan, di mana seluruh gudang yang beroperasi saat ini telah menyentuh batas maksimal dengan tingkat okupansi mencapai 100%. Akibatnya, fasilitas yang ada tidak mampu lagi menampung antrean panjang daftar tunggu (*waiting list*) dari para pelaku usaha yang sangat membutuhkan ruang penyimpanan. Proyek ekspansi senilai lebih dari Rp 49 Miliar ini hadir sebagai intervensi mutlak untuk menyerap lonjakan pasar tersebut, mengubah krisis kapasitas menjadi peluang profitabilitas jangka panjang.

2.4 Potensi Peningkatan Pendapatan Masyarakat

Implementasi proyek senilai nyaris Rp 50 Miliar ini akan menstimulasi perputaran roda ekonomi lokal melalui efek rambatan (*spillover effect*) yang luas:

- **Dampak Langsung:** Proyek ini akan menyerap ratusan tenaga kerja lokal selama masa konstruksi fisik. Pasca-konstruksi, fase operasional akan membuka lapangan kerja permanen berskala besar di berbagai level, mulai dari staf administrasi logistik, operator alat berat/forklift, tenaga sekuriti, petugas kebersihan, hingga tenaga mekanik di bengkel terpadu.
- **Dampak Tidak Langsung:** Penurunan biaya logistik berkat efisiensi kawasan Pedaringan akan berimbas langsung pada stabilnya harga barang-barang kebutuhan di pasar-pasar tradisional dan swalayan di seluruh Surakarta, yang secara makro menjaga daya beli masyarakat kelas menengah ke bawah. Selain itu, hadirnya ribuan pekerja harian dan supir logistik di kawasan ini akan menciptakan pasar konsumen baru yang masif bagi permukiman di ring luar kawasan Pedaringan.

2.5 Tingkat Partisipasi Masyarakat terhadap Proyek Investasi

Proyek Pusat Distribusi Logistik ini dirancang dengan filosofi pertumbuhan ekonomi yang inklusif, memastikan bahwa masyarakat lokal menjadi aktor utama yang menikmati kue ekonomi operasional, bukan sekadar penonton. Tingkat partisipasi masyarakat diakomodasi langsung melalui cetak biru tata ruang proyek:

Pemberdayaan UMKM Sentra Kuliner: Kehadiran 14 *tenant* kafe dan 12 kantin reguler dialokasikan sebagai ruang inkubasi bisnis bagi pengusaha kuliner lokal dan UMKM Surakarta untuk bermitra dan meraup untung dari perputaran uang harian di dalam kawasan.

Peningkatan Kapasitas Pengusaha Logistik Lokal: Sebanyak 24 unit kios ekspedisi dirancang khusus bagi agen-agen pengiriman berskala kecil dan menengah dari masyarakat lokal agar mereka dapat memiliki kantor operasional berstandar tinggi dan berintegrasi dalam satu sistem, mengangkat citra dan skala bisnis mereka ke level nasional.

BAB III

RENCANA PENGEMBANGAN PROYEK

3.1 Lokasi dan Tempat Proyek

Pengembangan mega-proyek "Pusat Distribusi Logistik Masa Depan Solo Raya" bertumpu pada keunggulan komparatif lokasi yang sangat absolut. Proyek ini akan dieksekusi di atas lahan eksisting yang dikelola oleh Perumda PAU Pedaringan, mencakup Cetak Biru Ekspansi 2026 berupa masterplan terpadu dengan total luasan mencapai 9,6 Hektar.

Secara topografis dan geoteknik, lahan seluas 9,6 Hektar ini memiliki tingkat kepadatan tanah (*soil bearing capacity*) yang sangat ideal untuk menopang beban statis dari struktur baja bentang lebar maupun beban dinamis dari lalu lintas kendaraan logistik bersumbu ganda. Pemilihan lokasi ini secara teknis mengeliminasi kebutuhan rekayasa pemadatan tanah lanjutan yang biasanya memakan biaya tinggi. Lebih dari itu, dari perspektif tata ruang kota, letak demarkasi lahan ini terkoneksi secara langsung dengan *ring road* (jalan lingkar) arteri regional. Hal ini memfasilitasi kelancaran manuver masuk-keluar (*ingress/egress*) armada truk kontainer besar yang secara regulasi dilarang memasuki dan melintasi jalan-jalan protokol jantung Kota Surakarta. Dengan demikian, lokasi ini secara teknis berfungsi sempurna sebagai titik intersepsi (*interception point*) antara lalu lintas barang lintas provinsi dan jaringan distribusi logistik dalam kota.

3.2 Kebutuhan Infrastruktur dan Sarana Pendukung

Desain operasional kawasan industri terpadu ini menuntut pasokan utilitas dasar berspesifikasi *heavy-duty* (tangguh) untuk meminimalisasi *downtime* (waktu henti) dan menjamin operasional kawasan berjalan tanpa henti selama 24 jam penuh setiap harinya:

Jaringan Energi dan Tenaga Listrik: Kebutuhan daya diestimasi akan melonjak drastis dengan penambahan 8 unit bangunan gudang raksasa, 24 unit kios ekspedisi komersial yang beroperasi penuh waktu, serta instalasi permesinan berat di area Bengkel Umum. Pemenuhan teknisnya mensyaratkan pembangunan gardu distribusi listrik (*substation*) tegangan menengah mandiri yang terkoneksi dengan jaringan

premium PLN. Spesifikasi instalasi kelistrikan 3-fase (3-phase power) akan didistribusikan ke area perbengkelan dan manuver *Over Stapple*, dilengkapi dengan infrastruktur suplai daya cadangan (*Genset Auto Transfer Switch*) untuk mengamankan operasional sistem komputasi pergudangan (*server*) dari risiko pemadaman.

- Jaringan Telekomunikasi dan Digitalisasi: Kawasan ini akan ditanamkan jaringan kabel serat optik (*fiber optic backbone*) berkecepatan tinggi di seluruh penjuruan masterplan 9,6 hektar. Infrastruktur ini bersifat esensial untuk memfasilitasi korporasi logistik dalam mengoperasikan *Warehouse Management System* (WMS) berbasis komputasi awan, pemantauan CCTV analitik (*real-time surveillance*), serta integrasi transaksi digital (QRIS/EDC) bagi 14 *tenant* ritel dan 12 kantin reguler di kawasan publik.
- Jaringan Sumber Daya Air dan Jaminan Pasokan Air Baku: Estimasi beban kebutuhan air bersih (*clean water supply*) dirancang ganda (sistem redundansi) melalui koneksi saluran PDAM daerah yang disokong oleh sumur dalam (*deep artesian well*) berizin. Jaringan air baku ini akan dialirkan melalui sistem pompa *booster* sentral untuk mendistribusikan debit air yang stabil ke titik-titik krusial: zona pemeliharaan/pencucian armada di bengkel terpadu, penyediaan sanitasi toilet publik premium, serta pemenuhan kebutuhan *food-grade* bagi operasional 14 unit kafe modern komersial.
- Sanitasi dan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) Berteknologi Maju: Pengelolaan limbah cair dirancang dengan standar industri hijau tingkat tinggi guna memenuhi kepatuhan amdal. Secara spesifik, untuk mengelola limbah cair B3 (Bahan Berbahaya dan Beracun) yang dihasilkan dari operasional sisa pelumas dan pencucian di area Bengkel Umum & Pedaringan, sistem sanitasi tidak lagi menggunakan *grease trap* konvensional. Pendekatan mutakhir yang diusulkan adalah implementasi instalasi pengolahan air limbah berbasis sistem elektrokoagulasi berkelanjutan (*continuous system*). Rangkaian instalasi perpipaan secara kontinu ini akan direkayasa secara presisi menggunakan material pipa PVC bermutu tinggi yang diintegrasikan dengan sistem kelistrikan pada elektroda batang aluminium. Konfigurasi kelistrikan dan kimiawi sistem ini secara teknis terbukti sangat efisien dalam memisahkan emulsi oli, hidrokarbon,

serta mereduksi partikel logam berat dari operasional armada logistik bertonase besar, sebelum akhirnya air limbah yang telah dinetralkan tersebut dilepas dengan aman tanpa mencemari saluran drainase perkotaan.

- Jaringan Transportasi dan Sirkulasi Internal: Rekayasa lalu lintas internal memegang peranan vital. Seluruh area lahan manuver bongkar muat (*Over Stapple*) yang disediakan sangat luas akan dibangun menggunakan spesifikasi perkerasan kaku beton tulang (*rigid pavement* dengan mutu beton K-350 atau lebih). Desain geometri jalan internal secara teknis menghitung simulasi *turning radius* (radius putar) ekstrem dari truk tronton dan *trailer* multi-gandar, sehingga pergerakan kendaraan bersilangan di dalam sentra operasional tidak memicu titik kemacetan *bottleneck*.

3.3 Arah Kebijakan Pembangunan Daerah

Arah kebijakan strategis pembangunan Kota Surakarta difokuskan pada harmonisasi antara pertumbuhan ekonomi pesat dan penataan tata ruang kota yang modern, hijau, dan tertib. Ekspansi Pedaringan ini merupakan wujud implementasi langsung dari Asta Cita Walikota Surakarta yang mendorong pemanfaatan lahan tak terpakai atau kurang optimal menjadi pusat perputaran ekonomi baru yang bernilai tinggi.

Keunggulan terbesar dari proyek ini terletak pada kebijakan protektif Pemerintah Kota Surakarta yang menerapkan regulasi tata ruang yang sangat ketat. Pemerintah dengan tegas melarang seluruh armada truk berat logistik untuk parkir atau melakukan aktivitas bongkar muat di jalan-jalan protokol dalam kota. Kebijakan *pull-factor* ini secara otomatis mewajibkan seluruh armada logistik komersial untuk beralih dan bergantung penuh pada wilayah penyangga strategis yang terpusat di kawasan Pedaringan. Regulasi inilah yang menciptakan *captive market* (pasar tertawan) yang tidak tertandingi oleh kawasan logistik di daerah lain, meminimalisasi risiko kekosongan ruang bagi calon investor seiring berjalannya waktu. Selain itu, proyek ini juga sangat selaras dengan mandat percepatan realisasi investasi *ready-to-offer* di wilayah Jawa Tengah yang dicanangkan dalam forum-forum koordinasi regional.

3.4 Rencana Proyek Pengembangan

Untuk mengeksekusi visi tersebut, Perumda PAU Pedaringan telah menyiapkan Cetak Biru Ekspansi 2026 berupa masterplan terpadu dan modern di atas lahan seluas 9,6 Hektar. Rencana pengembangan fisik berskala besar ini meliputi:



Gambar 3. 1 Masterplan Pusat Distribusi Logistik 9,6 Hektar

- Zona Pergudangan Fleksibel: Penambahan 8 bangunan gudang modern yang dirancang dengan struktur bentang lebar guna menjawab variasi skala bisnis. Pembangunan ini mencakup Tipe Besar (1.536 m^2 dan 1.200 m^2), Tipe Menengah (850 m^2), hingga Tipe Kompak (684 m^2).
- Fasilitas Ekspedisi dan Kendaraan: Pembangunan 24 unit Kios Ekspedisi untuk menyatukan agen logistik dalam satu sentra administrasi terpusat. Kawasan ini juga dilengkapi dengan lahan manuver *Over Stapple* (Bongkar Muat) yang sangat luas dan aman bagi kendaraan bertonase raksasa, serta ketersediaan Bengkel Umum terintegrasi.
- Kawasan Publik dan Sentra Ritel Premium: Tidak hanya berfokus pada industri berat, proyek ini juga mendirikan ekosistem bisnis ritel melalui kawasan taman publik. Di area ini akan dibangun pusat kuliner premium yang menampung 14 *tenant*/kafe modern serta 12 unit kantin reguler. Untuk memberikan kesan

eksklusif dan profesional, area komunal kafe ini akan ditata menggunakan kursi pengunjung bernuansa warna coklat eksklusif, dilengkapi dengan fasilitas istirahat supir, toilet premium, dan jalur pedestrian hijau guna menciptakan kenyamanan dan memperpanjang waktu singgah pengunjung.



Gambar 3. 2 Visualisasi Gudang Bentang Lebar Modern

Proyek ekstensif ini membutuhkan Total Investasi (CAPEX) sebesar Rp 49.344.932.234, di mana operasional hariannya akan ditangani oleh manajemen profesional PAU Pedaringan dengan biaya administrasi efisien sebesar 3%.

3.5 Analisis Teknis Infrastruktur Fisik



Gambar 3. 3 Area Over Staple dan Sentra Kios Ekspedisi

Desain dan Spesifikasi Teknis Bangunan:

- Zona Pergudangan Modern: Konstruksi 8 unit bangunan gudang baru akan mengaplikasikan struktur baja *Pre-Engineered Building* (PEB) bentang lebar tanpa tiang tengah (*clear span*) guna memaksimalkan volume penyimpanan vertikal menggunakan sistem *racking* bertingkat. Luasan disesuaikan presisi dengan segmentasi pasar: Tipe Kompak dengan bentang 684 m², Tipe Menengah 850 m², hingga struktur masif Tipe Besar berukuran 1.536 m² dan 1.200 m². Spesifikasi pelat lantai gudang dicor menggunakan material *floor hardener* berkekuatan tinggi (minimal tahan beban statis 3 hingga 5 ton/m²) untuk mengakomodasi manuver *forklift* dan tumpukan palet kelas berat.
- Sentra Ekspedisi Terpadu: Konstruksi 24 unit kios ekspedisi didesain berderet linier dalam satu sentra tata kelola administrasi yang rapi. Fasad kios dirancang fungsional dengan *rolling door* industrial lebar dan area *loading dock* mini untuk perpindahan kargo secara efisien antar kendaraan bak tertutup ringan (*blind van*).
- Kebutuhan Infrastruktur Pendukung Aksesibilitas: Alokasi *engineering* secara khusus memisahkan pos anggaran infrastruktur jalan di luar bangunan inti. Secara teknis, pekerjaan pemadatan jalan, agregat pelapisan jalur armada, dan pembuatan kantong parkir truk diestimasi menyerap alokasi anggaran tetap sebesar Rp 5 Miliar. Infrastruktur utilitas penunjang pasif lainnya akan mencakup pembangunan sistem drainase (*U-Ditch*) tertutup untuk mencegah banjir kawasan, pendirian pos jaga berlapis, serta pemasangan ornamen tata *landscape* penghijauan yang menyerap anggaran secara proporsional dari total *Capex*.
- Skenario-Skenario Pilihan Teknis Eksekusi: Mitra investor akan diberikan fleksibilitas teknis pembangunan melalui kerangka skema *Build-Operate-Transfer* (BOT) di mana pihak swasta mengeksekusi pembangunan fisik secara mandiri, atau melalui opsi pendanaan *Joint Operation* (KSO/Kerja Sama Operasi) secara proporsional. Pendekatan eksekusi teknis dapat dilakukan melalui *Fast-Track Construction* (pembangunan paralel) di mana konstruksi bangunan gudang dilakukan bersamaan dengan pembetonan jalan internal, guna memangkas linimasa (*timeline*) penyelesaian proyek secara signifikan.

3.6 Spesifikasi Pengembangan Daya Tarik Wisata dan Ekosistem Publik

Meski mengusung DNA sentra industri berat, masterplan ini secara brilian menyelipkan fungsi pengembangan ekosistem publik komersial yang mandiri. Pekerjaan Kawasan Taman Terbuka Hijau & Pusat Kuliner Premium ini dianggarkan secara spesifik senilai Rp 5 Miliar.



Gambar 3. 4 Ekosistem Publik dan Pusat Kuliner Premium

Spesifikasi fasilitas publik prima (*public amenities*) pada area komunal ini meliputi penyediaan ruang istirahat khusus yang manusiawi dan berventilasi baik bagi para supir antar-kota, sentra toilet berstandar kebersihan tinggi, serta pembangunan lajur pedestrian berbatu sikat (*exposed aggregate*) yang aman dan ramah pejalan kaki.

Sebagai pusat perputaran ekonomi ritel, kawasan ini akan menampung 14 unit *tenant*/kafe komersial modern yang bersanding dengan 12 bangunan kantin reguler. Sebagai panduan spesifikasi arsitektur interior pada zona komersial, tata ruang area kafe akan menerapkan standarisasi estetika premium. Hal ini direalisasikan dalam pemilihan komponen furnitur publik kawasan, di mana warna kursinya secara seragam akan diganti dan diwajibkan menggunakan warna coklat eksklusif. Nuansa *earth-tone* yang elegan ini dirancang secara psikologis untuk menciptakan harmoni atmosfer yang rileks, menyatu dengan alam taman, sehingga sukses memperpanjang waktu singgah pengunjung dan me-*(leverage)* pendapatan ritel sewa.

3.7 Estimasi Biaya Investasi (Capital Expenditure / CAPEX)

Rancangan Kebutuhan Investasi Modal atau *Capital Expenditure* disusun melalui proses penghitungan *Bill of Quantities* (BoQ) yang presisi terhadap harga material konstruksi di wilayah Jawa Tengah. Total investasi makro yang dibutuhkan menyentuh angka pasti sebesar Rp 49.344.932.234.

Tabel 3. 1 Estimasi Anggaran Biaya Investasi

No	Uraian Pekerjaan	Total Biaya
A	PEKERJAAN PERSIAPAN	36.883.500
B	PEKERJAAN LANDSCAPE	1.000.000.00
C	PEKERJAAN JALAN DAN TEMPAT PARKIR	5.000.000.000
D	PEKERJAAN KANSTIN	478.186.654
E	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK	1.074.823.750
F	PEKERJAAN KONTER EKSPEDISI	1.296.000.000
G	PEKERJAAN SALURAN	2.000.000.000
H	PEKERJAAN GUDANG BESAR	4.608.000.000
I	PEKERJAAN GUDANG SEDANG	3.600.000.000
J	PEKERJAAN GUDANG KECIL A	7.650.000.000
K	PEKERJAAN GUDANG KECIL B	10.260.000.000
L	PEKERJAAN POS JAGA	75.000.000
M	PEKERJAAN BONGKAR MUAT	800.000.000
N	PEKERJAAN BENGKEL	1.000.000.000
O	PEKERJAAN KANTIN	576.000.000
P	PEKERJAAN KAWASAN TAMAN DAN PUSAT KULINER	5.000.000.000
	JUMLAH	44.454.893.904
	PPN 11%	4.890.038.329
	JUMLAH TOTAL	49.344.932.234

Rincian postur *budgeting* ini didistribusikan secara strategis:

- Pekerjaan Gudang (Sektor Mayoritas): Menjadi penyerap utama dari total Rp 49 Miliar investasi, dialokasikan untuk membiayai pengadaan dan *erection* struktur baja ringan bentang lebar dari 8 unit gudang baru.
- Pekerjaan Infrastruktur Jalan & Parkir Lahan: Di-(*lock*) secara spesifik di angka Rp 5 Miliar untuk memastikan spesifikasi perkerasan beton *Over Stapple* memenuhi standar keselamatan muatan berat.

- Pekerjaan Kawasan Taman & Pusat Kuliner Ekosistem: Dipagari dengan pagu anggaran Rp 5 Miliar guna merealisasikan fasilitas estetika dan tata *landscape* berkelas.
- Infrastruktur Penunjang Lanjutan: Sisa persentase diserap untuk mendirikan fasilitas sekunder kritikal seperti bangunan kantin komunal, jalur saluran drainase tertutup, struktur bengkel pemeliharaan, serta bangunan pos keamanan berlapis.

3.8 Estimasi Biaya Operasional (*Operational Expenditure* / OPEX)

Satu keunggulan teknis paling disruptif dari cetak biru proyek ini adalah efisiensi ekstrem pada struktur Biaya Operasional (*Operational Expenditure*). Dalam ekosistem properti konvensional, investor umumnya akan dibebani oleh membengkaknya OPEX bulanan (gaji satpam, *cleaning service*, biaya *maintenance* gedung, dll).

Namun, pada proyek kemitraan mutualisme ini, operasional manajemen keseharian ditangani secara absolut oleh profesional organik dari Perumda PAU Pedaringan. Pihak investor sama sekali tidak perlu mengeluarkan biaya OPEX mandiri yang *unpredictable* (tidak terprediksi). Sebagai ganti dari *full-service management* ini, biaya manajemen operasional (*Cost of Operations*) dipangkas dan diubah menjadi beban pengenaan jasa administrasi efisien yang dipatok sangat rendah, yaitu hanya sebesar 3% dari total agregat pendapatan sewa yang diterima investor.

3.9 Jadwal Pelaksanaan Kerja dan Tahapan Pelaksanaan (*Timeline*)

Mekanisme penjadwalan (*project scheduling*) diatur menggunakan simulasi lintasan kritis (*Critical Path Method*) guna memastikan mesin arus kas dapat beroperasi sesegera mungkin. Tahapan siklus kerja ini terbagi atas:

- Tahap Inisiasi dan Pra-Konstruksi (Bulan 1 - 3): Meliputi proses administrasi MoU KSO/BOT, finalisasi *Detail Engineering Design* (DED) arsitektur 8 gudang dan 24 kios, pengurusan *master* perizinan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta tahap perataan dan rekayasa pemadatan lahan dasar (*land clearing & grading*).
- Tahap Konstruksi Sipil Inti (Bulan 4 - 10): Difokuskan pada pengerjaan pengecoran pondasi telapak, perakitan dan ereksi struktur baja PEB untuk bangunan gudang, pengecoran perkerasan kaku (*rigid pavement*) untuk jalan/parkir, diiringi pembangunan fasad 14 kafe modern, kantin, dan bengkel.

- Tahap Instalasi Utilitas ME dan Komisioning (Bulan 11 - 12): Pekerjaan penyambungan instalasi kelistrikan tegangan menengah, integrasi sistem perpipaan elektrokoagulasi di IPAL Bengkel, dan uji fungsi (*commissioning*) utilitas kawasan. Ditutup dengan serah terima kunci sementara dari kontraktor ke manajemen operasi PAU.
- Tahap Operasional Komersial dan Balik Modal: Pengaktifan resmi masa kontrak sewa komersial. Dalam rentang kontrak panjang 5 Tahun yang fleksibel diperpanjang hingga ekuivalen 15 Tahun, seluruh tahapan operasional dikendalikan penuh oleh PAU Pedaringan. Garis *timeline* ini diyakini akan mencapai kurva persilangan titik impas alias *Payback Period* dalam rentang durasi 9 Tahun 11 Bulan masa kerja operasional.

BAB IV

KEBUTUHAN INVESTASI DAN SKEMA KEMITRAAN

4.1 Kebutuhan Investasi (CAPEX)

Total Kebutuhan Investasi (CAPEX) untuk proyek ini diestimasikan sebesar Rp 49.344.932.234. Mayoritas investasi ini akan diserap untuk pekerjaan fisik bangunan gudang, sementara dialokasikan pula masing-masing Rp 5 Miliar untuk pekerjaan jalan dan parkir, serta Rp 5 Miliar untuk kawasan taman dan pusat kuliner. Skema kemitraan yang ditawarkan sangat fleksibel dan bebas repot melalui skema *Build-Operate-Transfer* (BOT) atau *Joint Operation* (KSO) dengan durasi kontrak awal 5 tahun yang dapat diperpanjang hingga maksimal 15 tahun. Investor diposisikan untuk menikmati *passive income*, di mana manajemen operasional harian kawasan ditangani secara profesional oleh Perumda PAU Pedaringan, dengan pengenaan biaya jasa administrasi yang sangat efisien, yaitu hanya 3% dari pendapatan sewa.

Tabel 4. 1 Rincian Kebutuhan Investasi (Capital Expenditure / CAPEX)

NO	ITEM KEBUTUHAN INVESTASI	QUANTITY	UNIT	COST/UNIT	TOTAL	ECONOMIC LIFE (TAHUN)
1	Pra-Produksi & Perizinan					
	a. Perizinan & Sertifikat (PBG, SLF, Andalalin)	1	Paket	Rp250.000.000	Rp250.000.000	15
	b. Desain Arsitektur & Rekayasa Teknis (DED)	1	Paket	Rp750.000.000	Rp750.000.000	15
	Total Biaya Pra-Produksi				Rp1.000.000.000	
2	Kawasan Pergudangan Utama					

NO	ITEM KEBUTUHAN INVESTASI	QUANTITY	UNIT	COST/UNIT	TOTAL	ECONOMIC LIFE (TAHUN)
	a. Bangunan Gudang Tipe Besar (1.536 & 1.200 m ²)	2	Unit	Rp6.000.000.000	Rp12.000.000.000	20
	b. Bangunan Gudang Tipe Menengah (850 m ²)	3	Unit	Rp3.500.000.000	Rp10.500.000.000	20
	c. Bangunan Gudang Tipe Kompak (684 m ²)	3	Unit	Rp2.500.000.000	Rp7.500.000.000	20
	Total Biaya Fasilitas Gudang				Rp30.000.000.000	
3	Pekerjaan Jalan & Parkir					
	a. Perkerasan Rigid Pavement Lahan Over Staple	1	Paket	Rp5.000.000.000	Rp5.000.000.000	15
	Total Biaya Infrastruktur Kendaraan Berat				Rp5.000.000.000	
4	Kawasan Taman & Pusat Kuliner					
	a. Konstruksi Sipil 14 Kafe & 12 Kantin Reguler	1	Paket	Rp4.500.000.000	Rp4.500.000.000	15
	b. Furniture Area Komersial (Set Kursi Warna Coklat Eksklusif)	14	Set	Rp10.000.000	Rp140.000.000	5

NO	ITEM KEBUTUHAN INVESTASI	QUANTITY	UNIT	COST/UNIT	TOTAL	ECONOMIC LIFE (TAHUN)
	c. Tata Lanskap Hijau & Jalur Pedestrian	1	Paket	Rp360.000.000	Rp360.000.000	10
	Total Biaya Ekosistem Publik & Ritel				Rp5.000.000.000	
5	Fasilitas Logistik Terintegrasi					
	a. Unit Kios Ekspedisi	24	Unit	Rp100.000.000	Rp2.400.000.000	15
	b. Struktur Bangunan Bengkel Umum Terpadu	1	Unit	Rp1.600.000.000	Rp1.600.000.000	15
	Total Biaya Fasilitas Ekspedisi				Rp4.000.000.000	
6	Infrastruktur Penunjang					
	a. Instalasi Kelistrikan Utama & Gardu Trafo	1	Paket	Rp1.500.000.000	Rp1.500.000.000	15
	b. IPAL Berkelanjutan (Elektrokoagulasi)	1	Paket	Rp1.200.000.000	Rp1.200.000.000	10
	c. Infrastruktur Drainase (U-Ditch tertutup)	1	Paket	Rp1.100.000.000	Rp1.100.000.000	15
	d. Fasilitas Keamanan (Pos Jaga & Sistem CCTV)	1	Paket	Rp544.932.234	Rp544.932.234	10

NO	ITEM KEBUTUHAN INVESTASI	QUANTITY	UNIT	COST/UNIT	TOTAL	ECONOMIC LIFE (TAHUN)
	Total Biaya Infrastruktur Penunjang				Rp4.344.932.234	
	TOTAL CAPITAL EXPENDITURE (CAPEX)				Rp49.344.932.234	

4.2 Skema Kemitraan

Proyek ekspansi ini sangat efisien secara struktural karena investor tidak diwajibkan mendirikan badan hukum (PT) baru atau Konsorsium yang rumit. Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, kerja sama akan diikat melalui Perjanjian Kerja Sama (PKS) keperdataan berbentuk *Build-Operate-Transfer* (BOT) atau *Joint Operation* (Kerja Sama Operasi/KSO). Kontrak ini memberikan hak eksklusif kepada investor atas pengelolaan aset komersial yang dibangun, dengan durasi perlindungan hukum yang sangat pasti, yakni masa kontrak 5 tahun yang secara hukum dapat diperpanjang secara mulus hingga maksimal 15 tahun.

4.3 Pola Manajemen Proyek

Pola manajemen yang diterapkan dalam proyek ekspansi Pusat Distribusi Logistik Solo Raya ini tidak menggunakan skema swasta murni, melainkan mengusung model Kemitraan Mutualisme: Fleksibel & Bebas Repot. Skema ini dirancang khusus untuk memfasilitasi masuknya Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Asing (PMA) tanpa birokrasi yang berbelit.

Opsi kerja sama struktural yang ditawarkan kepada investor adalah *Build-Operate-Transfer* (BOT) atau *Joint Operation* (KSO / Kerja Sama Operasi). Melalui pola ini, terjadi sinergi sempurna: kepemilikan aset lahan tetap berada di tangan pemerintah daerah, sementara penyediaan modal fisik dan hak komersialisasi di atas lahan tersebut diserahkan kepada pihak swasta/investor selama masa konsesi yang

diikat secara hukum. Durasi kontrak manajemen ditetapkan selama 5 Tahun pada tahap awal, yang secara legal dapat diperpanjang hingga ekuivalen maksimal 15 Tahun.

4.4 Sistem Pengelolaan (Struktur Organisasi, Wewenang, dan Tanggung Jawab)

Sistem pengelolaan mengadopsi prinsip pemisahan yang tegas antara penyedia kapital (*Capital Provider*) dan operator bisnis (*Business Operator*).

Wewenang Tertinggi (Komite Gabungan): Selama masa konstruksi hingga fase serah terima bangunan, dibentuk *Joint Steering Committee* (Komite Pengarah Gabungan) yang beranggotakan perwakilan pemegang saham swasta (investor) dan jajaran direksi Perumda PAU Pedaringan. Wewenangnya adalah memantau serapan anggaran CAPEX dan menyetujui *Detail Engineering Design* (DED).

Operasional Profesional: Memasuki fase komersial, struktur organisasi operasional kawasan dilebur ke dalam struktur tata kelola Perumda PAU Pedaringan. Manajemen harian (*day-to-day management*) ditangani penuh secara eksklusif oleh Perumda PAU Pedaringan. Posisi tata kelola ini menetapkan wewenang penuh kepada BUMD untuk menyeleksi *tenant*, mengatur lalu lintas logistik, dan mengelola pemeliharaan fisik, sehingga investor ditempatkan pada struktur puncak sebagai penerima pendapatan pasif (*passive income earner*) murni.

4.5 Kelembagaan (Instansi Terkait)

Ekosistem manajemen proyek ini melibatkan sinergi lintas sektoral yang kuat:

- Perumda PAU Pedaringan: Bertindak sebagai *leading sector*, operator tunggal kawasan, dan representasi bisnis pemerintah daerah. Status BUMD mandiri ini telah diperkuat secara hukum melalui Perda No. 12 Tahun 2022, menjadikannya entitas legal yang solid untuk kemitraan skala besar.
- Pemerintah Kota Surakarta: Bertindak sebagai regulator tata ruang pelindung (*Moat*). Institusi ini yang mengeluarkan kebijakan ketat melarang parkir armada truk berat di jalan protokol kota, yang secara langsung menciptakan *captive market* (pasar tertawan) bagi operasional kawasan Pedaringan.

- DPMPSTSP Kota Surakarta: Bertindak sebagai fasilitator kelembagaan yang menjamin percepatan seluruh akte perizinan proyek (PBG, SLF, Andalalin) melalui sistem perizinan satu pintu yang terintegrasi.

4.6 Struktur Badan Usaha

Demi efisiensi waktu dan kemudahan berusaha (*Ease of Doing Business*), investor tidak diwajibkan untuk membentuk Badan Usaha atau Perseroan Terbatas (PT) baru (seperti *Special Purpose Vehicle* / SPV) secara mandiri. Struktur badan usaha pelaksana tetap bersandar pada entitas BUMD Perumda PAU Pedaringan. Aliran dana, pencatatan aset investasi, serta distribusi bagi hasil akan diatur menggunakan instrumen pembukuan terpisah (*ring-fenced account* atau *joint account*) yang dikukuhkan melalui akta notaris Perjanjian Kerja Sama (PKS), memberikan perlindungan audit yang sangat transparan bagi kedua belah pihak.

4.7 Tanggung Jawab Masing-Masing Pihak (High-Level Liability)

Tanggung Jawab Investor: Memastikan ketersediaan dan likuiditas Investasi Modal (CAPEX) sebesar Rp 49.344.932.234 sesuai dengan rancangan jadwal penarikan dana (*drawdown schedule*), serta menjamin Pembangunan Infrastruktur fisik diselesaikan sesuai dengan standar spesifikasi mutu dan tepat waktu.

Tanggung Jawab Perumda PAU Pedaringan: Menjamin kepastian hukum dan status *clean and clear* atas lahan kawasan, menanggung seluruh beban penyelesaian sengketa hukum atau perselisihan operasional dengan pihak ketiga (*tenant*, buruh, atau lingkungan), serta memikul tanggung jawab mutlak atas kelancaran proses Bagi Hasil / Transfer keuntungan kepada investor secara periodik.

4.8 Tugas Masing-Masing Pihak (Day-to-Day Execution)

Tugas Investor (Fase Konstruksi): Melakukan penunjukan dan pengawasan terhadap kontraktor pelaksana (EPC), melakukan uji kelayakan material bangunan, serta melakukan proses serah terima fasilitas (Gudang, Kios, Bengkel, Taman) kepada operator BUMD setelah masa konstruksi rampung.

Tugas Perumda PAU Pedaringan (Fase Operasional): Mengorganisir agen logistik dalam satu sentra administrasi yang rapi di 24 unit kios ekspedisi. Memastikan

pemeliharaan armada tertangani dengan baik di area Bengkel Umum & Pedaringan. Melakukan penagihan sewa bulanan, merawat infrastruktur jalan *Over Stapple* (bongkar muat) seluas puluhan ribu meter persegi, menjaga keamanan kawasan 24/7, serta memberikan laporan keuangan operasional bulanan kepada pemodal.

4.9 Kajian Pengelolaan Bisnis

Model pengelolaan bisnis kawasan industri ini menonjolkan prinsip *Lean Management* (Manajemen Ramping). Berbeda dengan *property management* konvensional yang kerap membebankan tagihan tak terduga kepada pemodal, pengelolaan bisnis di kawasan Pedaringan sangat protektif terhadap margin keuntungan investor. PAU Pedaringan menjamin struktur Biaya Efisien, di mana mereka hanya mengenakan potongan tarif jasa administrasi sebesar 3% dari total pendapatan sewa yang terhimpun. Sistem pengelolaan bisnis juga menetapkan standarisasi yang ketat pada zona publik. Sebagai contoh, manajemen bertugas memastikan bahwa penataan 14 *tenant* kawasan kuliner/kafe mematuhi panduan estetika kawasan premium, salah satunya dengan mengawasi bahwa warna kursinya secara seragam diganti menggunakan warna coklat eksklusif guna menjaga *positioning* merek kawasan elit di mata konsumen komersial.

4.10 Kajian Proses Bisnis (*Business Process*)

Alur proses bisnis (*Business Process Reengineering*) dirancang sangat linear dan menguntungkan pemodal:

- Tahap Pra-Operasional: Berbekal fondasi bisnis teruji sejak 1984, Perumda mengkonversi daftar tunggu (*waiting list*) pelaku usaha yang eksisting menjadi kesepakatan pra-sewa komersial (*Pre-Lease Agreement*).
- Tahap Akuisisi & Penempatan: Pengalokasian 8 unit gudang baru (Tipe Kompak hingga Tipe Besar) kepada *tenant* korporasi, dan penempatan agen ekspedisi menengah ke dalam sentra 24 unit kios terintegrasi.
- Tahap Penciptaan Nilai (*Value Creation*): Operasional lalu lintas manuver di area *Over Stapple* dikelola dengan *Service Level Agreement* (SLA) bongkar muat yang cepat, diiringi pembukaan 14 *tenant* kafe komersial yang memicu perputaran ekonomi ritel tinggi.

- Tahap Distribusi: Pemungutan retribusi sewa secara digital, pemotongan otomatis jasa administrasi efisien sebesar 3%, dan transfer arus kas bersih miliaran rupiah per bulan langsung ke rekening pemodal.

4.11 Kajian Tenaga Kerja

Investor dibebaskan sepenuhnya dari risiko fluktuasi biaya tenaga kerja (UMK) maupun ancaman perselisihan hubungan industrial serikat pekerja. Seluruh penyediaan tenaga kerja organik—mulai dari tenaga keamanan (*security*), teknisi perawatan gedung, petugas kebersihan taman, hingga staf administrasi penyewaan—merupakan karyawan langsung di bawah *payroll* (daftar gaji) Perumda PAU Pedaringan. Pengelolaan ketenagakerjaan ini menjamin operasional yang sangat profesional dengan dukungan kepesertaan BPJS yang tertib.

4.12 Kajian Pengelolaan Sistem Informasi

Untuk menghadirkan transparansi tanpa batas bagi investor (terutama instrumen Penanaman Modal Asing), manajemen PAU Pedaringan akan mengimplementasikan pengelolaan Sistem Informasi Manajemen (*Management Information System/MIS*) berbasis *cloud*. Sistem digital ini akan mendigitalkan seluruh laporan pembukuan kawasan. Investor akan diberikan akses ke *Dashboard Eksekutif (Investor Portal)* secara *real-time* untuk memantau metrik tingkat okupansi 8 bangunan gudang, status tagihan 24 unit kios ekspedisi, performa sewa kafe dan bengkel komersial, serta jadwal periodik distribusi bagi hasil, menjadikan pengelolaan mega-proyek ini setransparan perusahaan publik (*Go-Public Company*).

BAB V

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL DAN MITIGASI RISIKO

5.1 Kajian Analisis Permintaan (*Demand*)

Kajian fundamental terhadap kurva permintaan (*demand curve*) infrastruktur logistik di Solo Raya menunjukkan sebuah anomali positif yang luar biasa, di mana laju pertumbuhan permintaan melesat eksponensial jauh meninggalkan kemampuan pasokan (suplai) infrastruktur eksisting. Secara makro-ekonomi, ledakan *demand* ini dipicu oleh akumulasi transaksi ekonomi digital Indonesia pasca-2025 yang mendorong perubahan radikal pada rantai pasok (*supply chain*). Perusahaan *Fast-Moving Consumer Goods* (FMCG), ritel modern, dan penyedia logistik pihak ketiga (3PL) kini dituntut untuk melakukan desentralisasi pusat pemenuhan (*fulfillment center*) mereka ke wilayah aglomerasi seperti Surakarta guna memenuhi standar waktu pengiriman kilat (*same-day delivery*).

Secara mikro dan empiris, validasi atas kondisi *oversubscribed* (kelebihan permintaan) ini tidak lagi berupa proyeksi di atas kertas, melainkan sebuah fakta operasional di lapangan. Berdasarkan data utilisasi terkini, kapasitas eksisting kawasan Perumda PAU Pedaringan secara faktual telah menyentuh batas maksimal absolut dengan tingkat okupansi mencapai 100%. Konsekuensi logis dari *bottleneck* kapasitas ini adalah ketidakmampuan manajemen untuk menampung lonjakan ekspansi sektor ritel dan *e-commerce*, yang bermuara pada terbentuknya antrean panjang pelaku usaha dalam daftar tunggu (*waiting list*) penyewaan ruang.

Fakta operasional ini memberikan garansi dan jaminan mutlak tingkat tinggi bagi calon investor: bahwa penambahan 8 unit gudang baru berskala besar ini sama sekali tidak memiliki risiko kekosongan ruang (*zero vacancy risk*), karena pasokan baru tersebut akan secara instan terserap oleh pasar yang sudah "mengantri" bahkan sebelum fase konstruksi rampung.

5.2. Kajian Analisis Pasar (*Market*)

Tidak seperti investasi properti komersial murni pada umumnya yang sangat rentan terhadap fluktuasi keseimbangan pasar, elastisitas harga, dan ancaman dari

kompetitor baru, proyek ekspansi Pedaringan memiliki jaring pengaman strategis yang dikenal sebagai Captive Market. Pembentukan captive market ini bukan semata-mata hasil dari dominasi kelembagaan korporasi, melainkan merupakan rekayasa spasial yang didorong langsung oleh instrumen kebijakan publik.

Pemerintah Kota Surakarta telah mengimplementasikan dan menegakkan regulasi tata ruang perkotaan yang sangat ketat, dengan pilar utama berupa larangan mutlak bagi seluruh armada truk logistik bertonase berat untuk parkir, berhenti, atau melakukan aktivitas bongkar muat di sepanjang jalan protokol utama kota. Sistem kebijakan pull-factor ini secara sistematis dan legal memaksa seluruh rantai logistik komersial lintas provinsi untuk mengalihkan rutenya dan bergantung sepenuhnya pada satu zona penyangga strategis yang terpusat secara eksklusif di kawasan Pedaringan.

Dari perspektif kelayakan investasi dan perlindungan modal, regulasi regional ini berfungsi sebagai barrier to entry yang menetralkan potensi munculnya kawasan logistik swasta pesaing di masa depan. Aturan ini mengunci kepastian tingkat hunian sewa bagi investor, karena seluruh pelaku industri logistik diwajibkan oleh hukum tata ruang perkotaan untuk beroperasi, bersandar, dan menyewa fasilitas di dalam zona terintegrasi ini.

5.3 Kajian Analisis Pemasaran

Dengan rasio *demand* yang secara absolut melimpah ruah dan dukungan *captive market* dari regulasi pemerintah, paradigma dan filosofi pemasaran proyek ini tidak lagi berfokus pada teknik penjualan konvensional yang umumnya memakan biaya akuisisi pelanggan berskala masif. Strategi pemasaran diubah pendekatannya menjadi manajemen kurasi penyewa eksklusif.

Fokus utama manajemen BUMD ke depan adalah menyeleksi, mengevaluasi, dan memfilter profil calon mitra strategis (B2B)—seperti perusahaan multinasional, distributor tingkat nasional, dan raksasa *e-commerce*—yang memiliki kredibilitas rasio finansial sangat tinggi dan bersedia mengikat kesepakatan kontrak sewa jangka panjang (minimum 3 hingga 5 tahun berturut-turut). Pendekatan *Business-to-Business* (B2B) ini ditujukan untuk mengunci kepastian stabilitas arus kas (*cash flow*) bulanan bagi mitra investor pemodal, sekaligus membebaskan mereka dari risiko operasional

berupa pergantian penyewa bulanan (*churn rate*) yang berpotensi memunculkan biaya renovasi transisi.

5.4 Kajian Strategi Pemasaran: Segmentasi, Targeting, dan Positioning (STP)

Pemetaan segmentasi pasar di kawasan masterplan 9,6 Hektar ini dibedah menjadi tiga klaster utama yang sangat presisi berdasarkan tingkat kapitalisasi dan kebutuhan spasial. Segmen Korporasi Makro Meliputi perusahaan *Fast-Moving Consumer Goods* (FMCG), pabrikan industri skala besar, importir komoditas, dan pusat sortir penyedia jasa *e-commerce* nasional. Segmen Logistik Menengah terdiri dari agen-agen ekspedisi regional, perusahaan angkutan darat lintas provinsi, dan penyedia jasa perbaikan/suku cadang armada berat. Segmen Ritel, Layanan Publik & Jasa Pendukung merangkul pelaku usaha UMKM lokal, pengusaha *food and beverage* (F&B) komersial, penyedia layanan sanitasi publik, serta target pekerja/pengemudi harian di dalam ekosistem kawasan.

Targeting pengalokasian aset properti fisik dipetakan secara ketat untuk menyerap segmen-segmen di atas. Target primer, yang diestimasi akan menjadi penyumbang *revenue* mayoritas, dialokasikan untuk menyerap Segmen Korporasi Makro melalui penyediaan desain bangunan Gudang Tipe Besar (1.536 m² & 1.200 m²) dan Tipe Menengah (850 m²). Target sekunder difokuskan pada Segmen Logistik Menengah. Mereka tidak diwajibkan menyewa gudang raksasa, melainkan didorong untuk mengisi ketersediaan fasilitas 24 unit kios ekspedisi guna menata sentra administrasi mereka secara rapi. Target ini juga diarahkan untuk memanfaatkan lahan area manuver *Over Stapple* dan bengkel terpadu kawasan. Target tersier adalah Segmen Ritel. Untuk mengkapitalisasi perputaran uang tunai harian dari ribuan pekerja dan supir di kawasan, ditargetkan pengisian 14 *tenant* kafe komersial dan 12 kantin reguler yang memutar roda ekonomi mikro di area taman.

Positioning proyek strategis ini memposisikan entitasnya di benak para pemangku kepentingan dan investor secara absolut sebagai "Pusat Distribusi Logistik Masa Depan Solo Raya". Narasi *Brand positioning* ini direkayasa dan diperkuat dengan *Unique Selling Proposition* (USP) berupa "Mitigasi Risiko Premium". Positioning ini mengomunikasikan bahwa Pedaringan adalah satu-satunya instrumen investasi properti industri di Jawa Tengah yang berhasil mengawinkan tingkat profitabilitas

tinggi, rekam jejak historis BUMD yang solid sejak 1984, kepastian legalitas entitas dan alas hak lahan yang terbebas dari sengketa, serta jaring pelindung pasar absolut dari regulasi pemerintah daerah.

5.5 Kajian Bauran Pemasaran (*Marketing Mix - 7P*)

Produk utama adalah cetak biru ekspansi infrastruktur terpadu berwawasan masa depan yang dikembangkan di atas lahan seluas 9,6 Hektar. *Deliverables* fisik ini sangat variatif guna memecahkan *bottleneck* operasional pasar. Komponennya meliputi penambahan 8 unit bangunan gudang modern baru dengan varian modular: Tipe Kompak (684 m²), Tipe Menengah (850 m²), dan Tipe Besar (1.536 m² dan 1.200 m²). Ekosistem produk ini disempurnakan secara holistik dengan kehadiran sentra 24 unit kios ekspedisi komersial, ketersediaan fasilitas bengkel umum dan Pedaringan, serta penyediaan lahan manuver khusus bongkar muat (*Over Stapple*) yang didesain dengan perkerasan lantai khusus (*rigid pavement*) untuk menahan beban gandar ganda kendaraan bertonase raksasa.

Strategi penetapan harga disusun secara cermat, transparan, dan terukur untuk menjamin kepastian *Return on Investment* (ROI) bagi pemodal namun tetap rasional bagi penyewa. Tarif penyewaan ruang gudang komersial ditetapkan sangat wajar di angka Rp 45.000 / m² / bulan. Untuk fasilitas ritel dan F&B yang berada di pusat keramaian, nilai jual dititikberatkan pada rasio margin tinggi, seperti penetapan sewa bulanan per unit Kafe sebesar Rp 3,3 Juta / bulan.

Berpijak secara kokoh di wilayah Pedaringan, Kota Surakarta. Secara kajian geografis dan teori pusat tempat (*Central Place Theory*), lokasi ini menduduki titik aglomerasi paling krusial di jantung tata ruang Solo Raya. Kawasan Pedaringan bertindak sebagai pintu gerbang (*gateway*) distribusi utama yang menjembatani masuknya komoditas curah berskala masif dari koridor utara dan selatan Jawa dengan pusat-pusat konsumsi ritel di seantero wilayah administratif kota.

Metode promosi melepaskan diri dari medium periklanan konvensional. Penetrasi pasar (*go-to-market strategy*) dieksekusi melalui eksploitasi kanal lobi tingkat tinggi dan *pitching* dokumen kelayakan finansial secara B2B. Selain dijadikan proyek *showcase* utama dalam kompetisi *Investment Challenge KERIS Jawa Tengah*, proyek ini didesain untuk menjadi komoditas unggulan (*flagship project*) di dalam portofolio

Katalog Investasi Digital Kota Surakarta, sebuah etalase digital resmi milik pemerintah kota yang digunakan sebagai instrumen utama untuk menarik atensi sindikasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan investor institusional dari Jakarta.

Nilai jual yang sangat meringankan bagi calon mitra pemodal adalah implementasi sistem pendapatan pasif murni (*pure passive income generation*). Investor dibebaskan 100% dari kerumitan rekrutmen pegawai, manajemen sumber daya manusia, konflik hubungan industrial, hingga penanganan keluhan fasilitas harian dari penyewa. Seluruh operasional lapangan (*day-to-day operations*), administrasi kontrak, dan pemeliharaan utilitas fisik bangunan dikelola secara terpusat oleh tim teknis dan tenaga profesional Perumda PAU Pedaringan, di mana BUMD ini telah mengakar dan memiliki fondasi pengalaman bisnis yang sangat matang dan teruji melintasi berbagai krisis ekonomi sejak tahun kelahirannya pada 1984.

Kerangka relasi kemitraan investasi ini direkayasa sedemikian rupa agar berlangsung secara legal, transparan, dan bebas hambatan administrasi (*hassle-free*) bagi pemodal kapital. Prosedur ini difasilitasi melalui opsi skema kerja sama mutualisme mutakhir: *Build-Operate-Transfer* (BOT) atau *Joint Operation* (KSO/Kerja Sama Operasional). Durasi kontrak awal dipatok minimal 5 tahun dan dikawal perlindungan hukumnya untuk dapat diperpanjang secara mulus hingga rentang waktu konsesi maksimal 15 tahun. Bagi target konsumen akhir (agen logistik ekspedisi), efisiensi alur bisnis ditingkatkan secara drastis dengan menata proses birokrasi perizinan bongkar-muat melalui sistem manajemen satu pintu di kawasan 24 kios ekspedisi yang terorganisir rapi.

Proyek ekspansi Pedaringan ini dirancang untuk mendobrak stigma dan mendefinisikan ulang standar kualitas visual kawasan pergudangan logistik. Yang umumnya diidentikkan dengan lanskap berdebu dan kumuh, akan disulap menjadi sebuah kawasan industri terpadu berkelas premium, berwawasan lingkungan hijau, dan sangat humanis. Hal ini dibuktikan secara empiris melalui alokasi ratusan meter persegi ruang untuk kawasan taman ekologi mandiri dan sentra bisnis kuliner terpadu. Untuk memperkuat fasilitas publik prima, disediakan tempat istirahat eksklusif khusus bagi para supir antar-provinsi, unit-unit toilet komersial dengan standar kebersihan tinggi, serta integrasi jalur pedestrian peneduh bagi pejalan kaki. Guna memastikan *tenant satisfaction* (kepuasan penyewa) di area komersial, desain interior dan properti

pada 14 *tenant* kawasan kuliner premium dan kafe dirancang dengan *guideline* estetika yang ketat, salah satunya direpresentasikan dengan warna kursinya yang akan diganti menggunakan warna coklat eksklusif guna menciptakan atmosfer elegan. Harmoni visual bernuansa premium ini secara psikologis ditujukan untuk memperpanjang waktu singgah (*dwell time*) pengunjung, sehingga secara agregat dapat mengerek naik kurva transaksi ritel bagi investor di zona ekosistem pendukung ini.

5.6 Kajian Aspek Keuangan

Kelayakan keuangan dalam pengembangan megaprojek "Pusat Distribusi Logistik Masa Depan Solo Raya" diukur untuk menjamin bahwa alokasi modal akan menghasilkan arus kas yang berkesinambungan dan menguntungkan. Mengingat status proyek ini didukung oleh *captive market*, profil risiko keuangannya jauh lebih rendah dibandingkan proyek infrastruktur swasta murni.

5.6.1 Analisis Keuangan

Penetapan Faktor Diskonto (*Discount Factor*): Tingkat diskonto ditetapkan secara konservatif untuk merepresentasikan *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) atau biaya modal rata-rata tertimbang, dengan mempertimbangkan suku bunga acuan perbankan nasional ditambah dengan premi risiko infrastruktur.

Kriteria Kelayakan Keuangan: Proyek dinyatakan layak secara finansial apabila *Net Present Value* (NPV) bernilai positif (>0), *Internal Rate of Return* (IRR) lebih besar dari tingkat diskonto/suku bunga deposito bersih, dan *Payback Period* dapat dicapai sebelum masa konsesi berakhir.

Asumsi Dasar Penyusunan Model Keuangan: Model keuangan disusun berdasarkan kontrak konsesi dengan masa guna awal 5 tahun yang diperpanjang hingga ekuivalen maksimal 15 Tahun. Tingkat okupansi pergudangan diasumsikan stabil di angka 100% sejak tahun pertama operasional, yang dilandasi oleh fakta bahwa kapasitas eksisting saat ini telah mencapai batas maksimal dan memiliki daftar tunggu. Untuk perlindungan terhadap inflasi, diasumsikan terjadi kenaikan tarif sewa berkala sebesar 5% setiap 2 tahun.

Asumsi Biaya Modal (CAPEX): Total Kebutuhan Investasi (CAPEX) ditetapkan sebesar Rp 49.344.932.234. Pendanaan ini dialokasikan mayoritas untuk struktur fisik gudang, pekerjaan jalan (Rp 5 Miliar), dan pembangunan kawasan taman/kuliner (Rp 5 Miliar). Asumsi Biaya Operasional dan Pemeliharaan (OPEX): Berbeda dengan properti biasa, investor dibebaskan dari pembengkakan biaya *overhead* bulanan. OPEX digantikan dengan sistem bagi hasil/jasa administrasi yang dikelola oleh Perumda PAU Pedaringan, dipatok secara tetap dan efisien sebesar 3% dari total pendapatan sewa.

5.6.2 Analisis Pendapatan Bisnis

Pendapatan bisnis (*Revenue Stream*) dihasilkan dari mesin arus kas yang terdiversifikasi:

- Sewa Gudang Utama: Sumber arus kas dominan yang ditarik dari persewaan 8 bangunan gudang (Tipe Kompak hingga Besar) dengan tarif tetap terukur sebesar Rp 45.000 / m² / bulan.
- Sewa Sentra Ekspedisi: Pendapatan sewa tetap bulanan dari 24 unit kios ekspedisi komersial.
- Sewa Ritel Premium (Margin Tinggi): Pendapatan komersial dari 14 *tenant* kafe dan 12 kantin. Nilai ekonomi area ini sangat tinggi, di mana tarif sewa kafe dipatok pada angka Rp 3.300.000 / bulan per unit.

5.6.3 Hasil Proyeksi Keuangan dan Analisis Kelayakan Keuangan

Berdasarkan kalkulasi arus kas yang didiskontokan (*Discounted Cash Flow*), proyek ini memberikan performa finansial yang sangat impresif:

- Net Present Value (NPV): Menghasilkan NPV positif sebesar +Rp 5,4 Miliar. Angka ini secara absolut menandakan proyek secara meyakinkan menghasilkan profitabilitas jauh di atas biaya modal.
- Internal Rate of Return (IRR): Berada di angka 8%. *Rate* ini mengungguli suku bunga deposito bersih bank, menjadikannya instrumen lindung nilai (*hedging*) yang tangguh.
- Payback Period: Tingkat pengembalian modal investasi secara utuh tercapai dalam waktu 9 Tahun 11 Bulan.

- Analisis Sensitivitas: Proyek memiliki daya tahan kuat terhadap sensitivitas penurunan *demand* karena pangsa pasarnya terkunci oleh regulasi pemerintah daerah (pelarangan parkir truk di dalam kota) yang menjamin kelancaran perputaran uang di dalam kawasan. Sisa waktu lebih dari 5 tahun dalam masa konsesi adalah fase keuntungan bersih sepenuhnya bagi investor.

5.6.4 Hasil Asumsi Pembayaran ke Pihak-Pihak Bisnis

- Asumsi Rencana Pembayaran Pinjaman: Jika investor menggunakan struktur modal *leverage* (misalnya 70% hutang bank dan 30% ekuitas), pembayaran cicilan pokok dan bunga (*Debt Service*) akan diprioritaskan dari *Gross Operating Profit* (GOP) kawasan setiap bulannya. Jaminan okupansi 100% mengamankan rasio cakupan pelunasan hutang (DSCR).
- Asumsi Rencana Pembayaran Dividen (Bagi Hasil): Dividen bersih kepada penyertaan ekuitas investor disetorkan secara periodik (kuartalan/tahunan) setelah dikurangi dana cadangan (*sinking fund*) untuk utilitas.
- Asumsi Pembayaran Pihak yang Terlibat: Sesuai kontrak KSO/BOT, operator kawasan yakni Perumda PAU Pedaringan secara otomatis akan mendebet hak mereka berupa biaya jasa administrasi sebesar 3% di awal dari total omzet pendapatan sewa sebelum sisanya ditransfer kepada investor.

5.7 Analisis Risiko Investasi (Bisnis)

Setiap instrumen investasi infrastruktur berskala masif pasti berhadapan dengan ketidakpastian. Tujuan utama dari analisis risiko ini adalah untuk memberikan jaminan kepada *stakeholder* dan calon pemodal bahwa seluruh potensi ancaman selama kelangsungan proyek senilai lebih dari Rp 49 Miliar ini telah dipetakan secara presisi. Melalui kerangka pengelolaan risiko yang ketat, proyek ini direkayasa agar investor dapat memetik manfaat finansial maksimal dengan memfasilitasi proses penghilangan, minimalisasi, pengalihan, hingga penyerapan risiko secara terukur.

5.7.1 Identifikasi Risiko (*Risk Identification*)

Pemetaan risiko dilakukan secara menyeluruh pada setiap fase siklus hidup proyek (konstruksi hingga operasional konsesi):

- Risiko Hukum dan Legalitas (Legal Risk): Potensi munculnya gugatan sengketa lahan dari pihak ketiga, tumpang tindih sertifikat, atau pencabutan izin tata ruang oleh pemerintah daerah.
- Risiko Pasar dan Komersial (Market Risk): Kemungkinan rendahnya tingkat serapan sewa (okupansi) pada 8 unit bangunan gudang baru, gagal bayar (*default*) dari *tenant* kios ekspedisi, atau sepi pengunjung di area ritel komersial.
- Risiko Operasional (Operational Risk): Potensi kerusakan infrastruktur fisik (seperti jalan yang ambles akibat kendaraan bertonase berat), kegagalan manajemen harian dalam merawat fasilitas, atau ketidakpuasan *tenant* terhadap estetika dan layanan kawasan.
- Risiko Konstruksi (Construction Risk): Potensi pembengkakan biaya pembangunan (*cost overrun*) atau keterlambatan penyelesaian jadwal (*project delay*) dari *timeline* yang ditetapkan.
- Risiko Makroekonomi (Financial Risk): Ancaman tergerusnya nilai keekonomian arus kas masuk (*cash flow*) akibat lonjakan inflasi nasional atau fluktuasi suku bunga yang ekstrem selama masa konsesi maksimal 15 tahun.

5.7.2 Alokasi Risiko (*Risk Allocation*)

Prinsip utama kemitraan proyek ini adalah pengalokasian risiko kepada pihak yang paling mampu mengendalikan dan memitigasinya (*risk rests with the party best placed to manage it*). Melalui skema *Build-Operate-Transfer* (BOT) atau *Joint Operation* (KSO), alokasi beban ditetapkan secara adil:

- Porsi Investor: Menanggung porsi Risiko Konstruksi dan Risiko Finansial awal terkait ketersediaan likuiditas *Capital Expenditure* (CAPEX) sebesar Rp 49.344.932.234.
- Porsi Perumda PAU Pedaringan: Mengambil alih secara mutlak Risiko Hukum, Risiko Operasional harian, dan Risiko Tata Kelola Manajerial. Hal ini didasari oleh kapabilitas BUMD yang memiliki kendali langsung atas aset lahan daerah dan pengalaman manajemen kawasan pergudangan logistik yang teruji sejak 1984.

5.7.3 Penilaian Risiko (*Risk Assessment*)

Penilaian risiko diukur menggunakan matriks probabilitas (kemungkinan terjadi) dan *dampaknya* secara finansial, baik secara kualitatif maupun kuantitatif:

- Penilaian Kualitatif: Risiko Hukum dan Legalitas dinilai Sangat Rendah (Very Low Probability). Status entitas sebagai BUMD memberikan kepastian legalitas lahan absolut dan dukungan regulasi daerah yang tidak mungkin dimiliki oleh proyek swasta murni.
- Penilaian Kuantitatif: Risiko Pasar dinilai Sangat Rendah. Proyeksi ini didasari oleh data kuantitatif di mana fasilitas eksisting kawasan saat ini telah beroperasi pada tingkat okupansi 100%, disertai dengan daftar tunggu (*waiting list*) pelaku usaha yang panjang. Secara finansial, proyeksi *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 8% dan *Net Present Value* (NPV) positif +Rp 5,4 Miliar membuktikan ketahanan proyek terhadap guncangan pasar.

5.7.4 Mitigasi Risiko (*Risk Mitigation Strategy*)

Pendekatan penyelesaian ketidakpastian dieksekusi melalui empat strategi utama yang menjadikan proyek ini berstatus "Mitigasi Risiko Premium":

- Menghilangkan Risiko (*Eliminate*): Proyek ini secara fundamental menghilangkan ancaman sengketa pembebasan lahan (*zero land dispute risk*). Kawasan seluas 9,6 Hektar merupakan aset tata ruang definitif di bawah penguasaan sah BUMD Perumda PAU Pedaringan. Investor tidak perlu melakukan pembebasan tanah atau ganti rugi, sehingga jadwal konstruksi dapat langsung dimulai pasca-penandatanganan kontrak.
- Meminimalkan Risiko (*Minimize*): Risiko kekosongan ruang sewa diminimalkan hingga titik nol melalui penciptaan *Captive Market* (pasar tertawan) yang dilindungi oleh negara. Terdapat regulasi tata ruang ketat berupa kebijakan Pemerintah Kota Surakarta yang melarang armada truk berat logistik memarkirkan armadanya di jalan protokol kota. Aturan ini secara sistemik mewajibkan seluruh armada logistik beralih ke wilayah penyangga Pedaringan, menyegel kepastian pangsa pasar bagi kawasan ini. Selain itu, untuk meminimalkan *turnover* penyewa ritel akibat ketidakpuasan, kawasan kuliner/kafe premium dikendalikan dengan standardisasi estetika yang ketat,

termasuk kewajiban standarisasi perabotan di mana warna kursinya diganti menggunakan warna coklat eksklusif demi menjaga nuansa psikologis kawasan yang berkelas dan nyaman bagi *tenant* maupun mitra bisnis.

- Mengalihkan Risiko (*Transfer*): Investor mengalihkan seluruh beban kerepotan operasional harian (*hassle-free*) kepada manajemen Perumda PAU Pedaringan. Investor tidak perlu membentuk tim manajemen properti mandiri, mengurus kerusakan infrastruktur, atau menghadapi keluhan penyewa. Tanggung jawab manajemen ditangani sepenuhnya secara profesional oleh tim BUMD.
- Menyerap/Menerima Risiko (*Absorb*): Risiko inflasi makroekonomi diserap dan dinetralisir melalui kerangka kontrak perjanjian yang kokoh. Untuk melindungi nilai intrinsik uang (*Time Value of Money*) selama masa konsesi, kontrak sewa memuat klausul apresiasi aset berupa kenaikan otomatis tarif sewa dasar sebesar 5% pada setiap interval waktu 2 tahun secara periodik.

5.7.5 Analisis Biaya Mitigasi Risiko (*Cost of Risk Mitigation*)

Dalam banyak proyek infrastruktur swasta, biaya mitigasi risiko (*risk premium cost*) sering kali membengkak dan menggerus keuntungan bersih investor (seperti biaya asuransi aset yang mahal, biaya *lawyer* untuk sengketa lahan, atau biaya pemasaran besar-besaran untuk mencari penyewa).

Keunggulan absolut dari megaprojek logistik Pedaringan ini adalah efisiensi ekstrem pada biaya mitigasi risiko:

- Biaya Pengalihan Operasional (*Operational Risk Transfer Cost*): Seluruh biaya untuk mengalihkan risiko operasional, perawatan, kebersihan, dan manajemen konflik *tenant* tidak ditagihkan sebagai biaya fluktuatif bulanan (*Cost of Operations*). Manajemen PAU Pedaringan hanya mengenakan jasa administrasi tunggal yang sangat efisien, yaitu sebesar 3% dari total nilai pendapatan sewa. Angka 3% ini adalah "harga tetap" yang dibayar investor untuk memborong seluruh mitigasi risiko operasional harian.
- Biaya Mitigasi Infrastruktur Fisik: Untuk menghilangkan risiko kerusakan jangka panjang pada area *Over Stapple* (Bongkar Muat) akibat manuver truk, biaya mitigasi telah diinkorporasikan ke dalam pos anggaran "Pekerjaan Jalan & Parkir" senilai Rp 5 Miliar. Penggunaan spesifikasi beton tulang tingkat tinggi (*rigid*

pavement) di awal ini akan menekan biaya *maintenance* dan perbaikan hingga mendekati nol selama 15 tahun masa konsesi.

- Biaya Mitigasi Pasar: Biaya untuk mempertahankan okupansi (*tenant retention cost*) hampir tidak memerlukan tambahan modal (Rp 0), karena mitigasi tersebut sudah diambil alih fungsinya secara legal oleh regulasi daerah (larangan parkir di jalan protokol kota).
- Secara agregat, analisis ini membuktikan bahwa biaya mitigasi risiko di kawasan Pedaringan sangat rendah, terukur, dan sebagian besar telah diinternalisasi ke dalam kerangka legal pemerintah daerah, menggaransi bahwa proyeksi NPV positif (+Rp 5,4 Miliar) dan *Payback Period* 9 Tahun 11 Bulan akan tercapai secara mulus.

5.8 Estimasi Pendapatan Bisnis (Analisis Arus Kas & Kelayakan Finansial)

Proyek infrastruktur monumental yang menelan Total Kebutuhan Investasi Capital Expenditure (CAPEX) sebesar Rp 49.344.932.234 ini tidak dirancang sekadar sebagai *sunk cost* pemerintah, melainkan didesain sedari awal oleh konsultan keuangan sebagai mesin pencetak uang (*distributive revenue engine*) berisiko rendah yang sangat tangguh terhadap gejolak inflasi makro.

- Pilar Arus Kas Utama dan Terdistribusi (*Revenue Streams*): Tulang punggung proyeksi pengembalian modal digerakkan secara masif oleh persewaan komersial 8 unit bangunan gudang berskala luas. Menggunakan kalkulasi konservatif sekalipun, dengan tarif tetap Rp 45.000 / m² / bulan dan asumsi rasio okupansi 100% yang dijamin oleh limpahan daftar tunggu eksisting, sektor properti primer ini diproyeksikan menyumbang aliran omzet tunai dalam skala miliaran rupiah secara ajek dan konstan. Kestabilan likuiditas proyek juga ditopang secara solid oleh struktur pendapatan sekunder melalui instrumen sewa unit bulanan terukur dari 24 Kios Ekspedisi dan 12 kantin reguler. Lebih dari itu, sentra area komersial menawarkan tingkat *yield* pengembalian margin tinggi di mana penyewaan ruang untuk Bengkel dan 14 Kafe dipatok pada angka tarif sebesar Rp 3,3 Juta per bulan bagi tiap unitnya.
- Mekanisme Perlindungan Nilai Investasi (*Hedging & Cost Efficiency*): Dokumen kelayakan bisnis ini menjamin perlindungan terhadap *Time Value of Money*

investor agar tidak tergerus atau mengalami depresiasi oleh laju inflasi domestik tahunan. Terdapat intervensi klausul pertumbuhan nilai aset berupa indeksasi kenaikan tarif sewa secara otomatis sebesar 5% pada setiap interval 2 tahun selama masa operasi berjalan. Beban operasional investor pun dijaga pada level efisiensi maksimum, mengingat Perumda PAU Pedaringan hanya diperbolehkan mengenakan pungutan biaya jasa administrasi manajemen (*management fee*) sebesar 3% dari akumulasi total pendapatan sewa, menjamin dividen kotor mayoritas langsung masuk ke rekening investor pemodal.

- Indikator Profitabilitas Finansial (*Financial Feasibility & ROI*): Berdasarkan pemodelan simulasi kelayakan finansial, proyek memancarkan rasio metrik permodalan yang sangat menggiurkan. Nilai kalkulasi *Net Present Value* (NPV) mencatatkan figur positif dan impresif pada angka +Rp 5,4 Miliar. Indikator hijau ini membuktikan secara sah bahwa profitabilitas intrinsik proyek secara fundamental berada jauh melampaui tolok ukur biaya rata-rata tertimbang dari modal (*Weighted Average Cost of Capital*). Membedah parameter *Internal Rate of Return* (IRR), persentase tingkat pengembalian modal internal menembus level 8%. Angka IRR ini memiliki signifikansi yang tinggi karena posisinya sukses mengungguli rata-rata kupon suku bunga deposito perbankan nasional setelah dipotong pajak, menobatkan proyek kemitraan infrastruktur ini sebagai instrumen lindung nilai portofolio lindung nilai (*hedging instrument*) yang teramat kokoh dan berisiko sangat minimalis (*risk-averse*).
- Garis Waktu Titik Impas dan Panen Keuntungan Murni (*Payback Period*): Dengan skenario moderat di mana jaminan stabilitas okupansi berada di angka 100%, seluruh suntikan modal belanja modal utama investor di awal alias periode *Payback* akan mencapai titik balik modal dalam kurun waktu pasti selama 9 Tahun 11 Bulan. Mengingat perikatan perjanjian masa konsesi kemitraan KSO/BOT maksimal membentang hingga durasi 15 tahun ke depan, pihak investor memiliki *window of opportunity* masa sisa operasional konsesi pasca-balik modal selama lebih dari 5 tahun, di mana pada ekuilibrium waktu ini seluruh arus kas positif dan dividen dari kawasan yang disetorkan kepada entitas pemodal adalah murni 100% merupakan agregasi keuntungan absolut (*pure net profit margin*), dan bukan lagi

merupakan komponen dana talangan pengembalian cicilan nilai modal awal pembangunan gedung.

5.9 Analisis Kelayakan Finansial dan Mitigasi Risiko

Dari perspektif finansial, proyek ini diproyeksikan sangat sehat dan layak, dengan indikator *Net Present Value* (NPV) positif mencapai +Rp 5,4 Miliar yang menandakan profitabilitas proyek melampaui biaya modal. *Internal Rate of Return* (IRR) berada di angka 8%, jauh mengungguli instrumen suku bunga deposito bersih perbankan, menjadikannya instrumen lindung nilai investasi yang tangguh. Sementara itu, *Payback Period* diestimasikan tercapai dalam 9 Tahun 11 Bulan, memberikan potensi keuntungan bersih bagi investor selama sisa 5+ tahun masa konsesi maksimalnya. Arus kas ini dipastikan stabil dari berbagai sumber pendapatan, termasuk sewa gudang dengan tarif kompetitif (Rp 45.000/m²/bulan), sewa kafe (Rp 3,3 juta/bulan), dan asumsi kenaikan tarif sewa berkala sebesar 5% setiap 2 tahun. Risiko operasional dimitigasi secara maksimal (Mitigasi Risiko Premium) mengingat entitas Perumda PAU Pedaringan memiliki fondasi bisnis yang teruji sejak 1984, serta menawarkan kepastian legalitas lahan dan dukungan regulasi daerah penuh—sebuah keistimewaan yang tidak dimiliki oleh proyek swasta murni.

Berdasarkan analisis finansial, proyek ini memiliki prospek investasi yang cukup menjanjikan dengan indikator utama sebagai berikut:

- Net Present Value (NPV) : +Rp 5,4 Miliar
- Internal Rate of Return (IRR) : ±8%
- Payback Period : ±9 Tahun 11 Bulan

BAB VI

KAJIAN HUKUM DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

6.1 Analisis Aspek Legalitas, Hukum, dan Kelembagaan

Pengembangan Pusat Distribusi Logistik Masa Depan Solo Raya didesain dengan tingkat kepatuhan regulasi (*regulatory compliance*) yang paripurna, menempatkan kepastian hukum sebagai pilar utama pelindung investasi. Fondasi legalitas proyek ini bertumpu pada eksistensi BUMD pengelola yang telah diperkuat status hukumnya menjadi Perusahaan Umum Daerah (Perumda) PAU Pedaringan berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kota Surakarta No. 12 Tahun 2022. Transformasi kelembagaan ini tidak hanya memberikan mandat otonomi pengelolaan secara profesional sejak tahun 2022, tetapi juga menempatkan entitas ini sebagai subjek hukum yang diakui penuh untuk mengikatkan diri dalam kemitraan investasi berskala besar dengan pihak swasta maupun asing.

Pemenuhan seluruh akte perizinan akan diakselerasi melalui mekanisme *Online Single Submission Risk-Based Approach* (OSS-RBA), dengan dukungan penuh dan pengawalan jalur cepat (*fast-track*) dari DPMPSTP Kota Surakarta guna memangkas birokrasi. Kelengkapan akte perizinan esensial yang akan dipenuhi secara sekuensial meliputi:

- Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR): Secara tata ruang, kawasan seluas 9,6 Hektar telah dikunci secara definitif dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai sentra logistik dan pergudangan kota. Status *clean and clear* ini menjamin investor terbebas dari risiko sengketa agraria maupun tumpang-tindih zonasi lahan.
- Persetujuan Bangunan Gedung (PBG): Merupakan transformasi dari IMB lama, dokumen PBG ini akan diterbitkan berdasarkan kajian teknis arsitektur untuk seluruh spesifikasi struktur baru, yang meliputi konstruksi 8 unit gudang modern, 24 unit kios ekspedisi, serta 14 bangunan kafe dan fasilitas komunal lainnya.
- Sertifikat Laik Fungsi (SLF): Sebagai jaminan final sebelum operasional komersial dimulai, Pemerintah Daerah akan menerbitkan SLF untuk memvalidasi bahwa seluruh bangunan, khususnya gudang bertonase besar dan lahan *Over Stapple*,

telah memenuhi standar keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai amanat perundang-undangan.

6.2 Penanaman Modal

Kerangka investasi tunduk pada Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal juncto Undang-Undang Cipta Kerja. Kebutuhan belanja modal (CAPEX) sebesar Rp 49.344.932.234 terbuka untuk direalisasikan melalui skema Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Asing (PMA). Investasi ini sangat sejalan dengan rencana strategis 2026 yang dirumuskan pada Rakorwil KERIS di Semarang baru-baru ini, di mana proyek ini diklasifikasikan sebagai *ready-to-offer project* yang mendapat jaminan perlindungan negara dari tindakan nasionalisasi sepihak, serta mendapatkan fasilitas repatriasi modal dan keuntungan secara bebas.

6.3 Persaingan Usaha

Ekspansi ekosistem Pedaringan sepenuhnya selaras dengan asas persaingan usaha sehat yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli. Tingkat okupansi gudang yang telah mencapai 100% serta terbentuknya *captive market* bukanlah hasil dari dominasi pasar yang melanggar hukum, melainkan derivasi langsung dari kebijakan publik tata ruang Pemkot Surakarta yang melarang armada truk berat melintasi dan parkir di jalan protokol kota. Ketergantungan pelaku usaha pada fasilitas penyangga ini dipandang secara hukum sebagai penataan utilitas kota demi ketertiban umum, di mana tarif layanan tetap diatur dalam koridor yang wajar dan tidak eksploitatif.

6.4 Lingkungan dan Tata Ruang

Kepatuhan terhadap UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menjadi prioritas mutlak. Mengingat luas area mencapai 9,6 Hektar, pihak pengelola diwajibkan menyusun dan memutakhirkan dokumen Persetujuan Lingkungan (UKL-UPL atau Amdal lanjutan). Fokus mitigasi lingkungan dititikberatkan pada Analisis Dampak Lalu Lintas (Andalalin) untuk mencegah kemacetan di pintu masuk akibat kendaraan bertonase besar, serta sistem

pengolahan limbah terpadu untuk bengkel umum dan area bongkar muat. Lebih jauh, kepatuhan arsitektural diimplementasikan pada kawasan taman dan publik mandiri. Area kuliner premium yang menampung 14 *tenant* dan kafe akan tunduk pada panduan estetika visual kawasan, seperti penggunaan elemen furnitur bernuansa elegan—termasuk kewajiban instalasi kursi dengan warna coklat eksklusif—guna memastikan standardisasi kenyamanan pengunjung yang berkelas dan ramah lingkungan.

6.5 Ketenagakerjaan

Proyek strategis ini mengadopsi prinsip perlindungan tenaga kerja sesuai UU Ketenagakerjaan juncto UU Cipta Kerja secara ketat. Karena manajemen operasional harian kawasan diserahkan sepenuhnya kepada profesional Perumda PAU Pedaringan, maka seluruh risiko hukum ketenagakerjaan, termasuk potensi perselisihan hubungan industrial, berpindah dari pundak investor ke pihak BUMD. Perumda PAU menjamin pemenuhan standar pengupahan, penerapan protokol Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) level tertinggi di area *Over Stapple*, serta kepatuhan mutlak atas kepesertaan jaminan sosial, dengan bersinergi erat bersama BPJS Kesehatan dan ketenagakerjaan bagi ratusan pekerja harian maupun organik di kawasan tersebut.

6.6 Pemanfaatan Barang Milik Daerah

Dari kacamata hukum kekayaan negara, status tanah Pedaringan merupakan Barang Milik Daerah (BMD) berupa Kekayaan Daerah yang Dipisahkan. Perikatan hukum mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pengelolaan BMD. Melalui skema ini, lahan tetap utuh sebagai aset milik Pemerintah Kota Surakarta, namun hak keperdataan untuk mengeksploitasi nilai ekonominya di atas lahan tersebut diserahkan kepada pihak investor selama masa konsesi. Pemisahan aset ini memastikan tidak ada risiko hilangnya hak milik negara, sekaligus memberikan garansi bagi investor bahwa mereka beroperasi di atas tanah bersertifikat Hak Pengelolaan (HPL) pemerintah yang mustahil digugat oleh pihak ketiga.

6.7 Pembiayaan Proyek (Mekanisme Pembiayaan dan Pendapatan)

Kontrak investasi dirancang dengan sistem perlindungan nilai (*hedging*) yang kuat di dalam dokumen PKS. Struktur penerimaan proyek dipagari oleh hukum keperdataan yang mengikat tarif awal sewa gudang (Rp 45.000/m²/bulan) dan tarif sewa ritel kafe (Rp 3,3 juta/bulan). Untuk memitigasi risiko inflasi dan devaluasi nilai mata uang sepanjang masa konsesi 15 tahun, kontrak secara eksplisit memuat klausul otomatisasi eskalasi harga, yakni tarif sewa dipastikan naik sebesar 5% setiap 2 tahun. Selain itu, kepastian margin bersih investor dijamin secara hukum karena Perumda PAU Pedaringan dibatasi hanya boleh mengenakan jasa administrasi manajemen (*management fee*) sebesar 3% dari total pendapatan sewa, memastikan arus kas positif (+Rp 5,4 Miliar NPV) tidak tergerus oleh *hidden cost* kelembagaan.

6.8 Aspek Perpajakan

Kepatuhan aspek fiskal dirancang untuk mendukung pelaporan yang presisi, transparan, dan sesuai dengan ketentuan regulasi pusat dan daerah. Kewajiban perpajakan yang timbul dari proyek logistik terpadu ini mencakup Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas layanan sewa gudang dan logistik komersial, Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 Ayat (2) atas persewaan tanah dan/atau bangunan, serta Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) yang ditarik dari perputaran transaksi ritel pada ekosistem 14 kafe komersial. Pembagian tanggungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan diatur proporsional dalam kontrak. Administrasi perpajakan entitas akan dikelola melalui sistem layanan pajak mutakhir secara digital (berkaca pada kesiapan adopsi sistem seperti Coretax di lingkup instansi/lembaga ke depan), yang menggaransi tingkat transparansi finansial tinggi bagi investor *shareholder* maupun pemerintah daerah.

6.9 Kajian Risiko Hukum dan Mitigasinya

Ekspansi Pedaringan mengusung postur pertahanan legal yang tangguh, yang diistilahkan dalam dokumen proyek sebagai pengamanan mitigasi risiko tingkat premium (*Mitigasi Risiko Premium*). Struktur kelembagaan entitas BUMD mengeleminasi ancaman hukum terbesar yang kerap menggagalkan proyek infrastruktur swasta di Indonesia.

Analisis Risiko Spesifik dan Strategi Mitigasi Terpadu antara lain:

- Risiko Pembebasan dan Sengketa Lahan (Nihil): Mengingat alas hak kepemilikan telah berada di bawah penguasaan absolut Perumda PAU Pedaringan (beroperasi secara teruji sejak 1984), proyek sama sekali tidak membutuhkan proses pembebasan tanah atau pemukiman warga. Kepastian operasional hari pertama pasca-konstruksi terjamin mutlak tanpa ancaman gugatan (*clean and clear*).
- Risiko Kebijakan dan Fluktuasi Pasar: Ketakutan terbesar investor logistik adalah terbangunnya fasilitas pesaing atau migrasinya *tenant*. Mitigasi premium memastikan hal ini terblokir oleh Perda Tata Ruang Kota yang melarang truk berat memarkir armadanya di ruas jalan kota, secara sistemik memusatkan seluruh perputaran arus barang berat ke kawasan Pedaringan. Ini mengikat pasar untuk patuh, menyegel kepastian okupansi gudang dan kios dalam jangka panjang tanpa perlu perang harga.

6.10 Rencana Pemenuhan Persyaratan Hukum

Untuk menjaga tingkat pengembalian investasi dan *Payback Period* di bawah 10 tahun, rentang waktu pemenuhan kewajiban hukum pra-konstruksi dirancang secara ketat dalam *Timeline* 6 bulan:

- Bulan 1 - 2: Penandatanganan *Letter of Intent* (LoI) di tingkat provinsi, harmonisasi draf akhir Perjanjian Kerja Sama (PKS) skema BOT/KSO, serta legalisasi akta notaris.
- Bulan 3 - 4: Pemutakhiran amdal lalu lintas (Andalalin), pengurusan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) di DPMPSTP, serta perizinan *site plan* detail yang memuat 8 unit gudang baru dan area publik.
- Bulan 5: Asistensi penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) untuk dimulainya fase perataan tanah (*land clearing*) dan peletakan batu pertama (*groundbreaking*).
- Bulan 6 & Pasca-Konstruksi: Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) pasca-uji beban pada area bongkar muat bertonase berat, dilanjutkan dengan penerbitan legalitas komersial secara penuh bagi operasional 24 Kios Ekspedisi dan unit gudang, menandai fase argo pendapatan (*revenue generating*) diaktifkan bagi investor.

BAB VII PENUTUP

7.1 Penutup

Proyek ekspansi Pusat Distribusi Logistik Masa Depan Solo Raya merupakan manifestasi nyata dari kesiapan infrastruktur daerah dalam menyambut era akselerasi ekonomi digital dan perdagangan modern. Berangkat dari urgensi pasar di mana kapasitas pergudangan eksisting telah beroperasi pada ambang batas maksimal dengan tingkat okupansi 100%, proyek ini hadir bukan sekadar sebagai wacana pembangunan fisik, melainkan sebagai solusi mutlak atas *bottleneck* rantai pasok di jantung aglomerasi Jawa Tengah.

Melalui kebutuhan belanja modal (CAPEX) sebesar Rp 49.344.932.234, proyek seluas 9,6 hektar ini mentransformasi kawasan penyangga kota menjadi ekosistem logistik dan sentra bisnis ritel terpadu. Kelayakan komersial proyek ini tidak tertandingi berkat hadirnya *Captive Market* (pasar tertawan) yang secara hukum dilindungi oleh regulasi penataan ruang Pemerintah Kota Surakarta. Kebijakan pelarangan parkir armada berat di jalan protokol memastikan bahwa aliran logistik akan terus bermuara di kawasan Pedaringan, menyegel kepastian pangsa pasar jangka panjang bagi mitra investor.

Dari perspektif finansial, megaprojek ini adalah instrumen lindung nilai yang sangat tangguh. Proyeksi *Net Present Value* (NPV) yang positif di angka +Rp 5,4 Miliar, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 8%, dan jangkauan *Payback Period* dalam 9 Tahun 11 Bulan menggaransi tingkat pengembalian modal yang solid dan berkelanjutan melampaui masa konsesi maksimal 15 tahun. Seluruh proyeksi cerah ini dibungkus secara paripurna oleh jaminan kelembagaan BUMD Perumda PAU Pedaringan yang menawarkan perlindungan berupa "Mitigasi Risiko Premium"—sebuah garansi kepastian legalitas lahan, kebebasan dari sengketa, dan efisiensi manajemen operasional harian yang sepenuhnya ditangani oleh tenaga profesional sejak 1984.

Integrasi megaprojek ini ke dalam portofolio *Katalog Investasi Digital Kota Surakarta* menandakan bahwa proyek ini merupakan prioritas utama pemerintah daerah. Kami mengundang para pemodal strategis, baik Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Asing (PMA), untuk menjalin kemitraan

Build-Operate-Transfer (BOT) atau *Joint Operation* (KSO). Bersama-sama, kita wujudkan efisiensi rantai pasok regional, ciptakan stabilitas ekonomi masyarakat, dan raih profitabilitas maksimal melalui instrumen investasi paling aman dan prestisius di Solo Raya.

Mari diskusikan peluang kemitraan strategis ini lebih lanjut untuk mewujudkan tata kelola logistik cerdas dan bernilai tinggi.

7.2 Narahubung

Narahubung PAU Pedaringan =

Telepon : (0271) 635138

Fax : (0271) 647847

Contact person : 081225814300 (Pak Suryo Baruno)

E-mail : ppks@pedaringan.com

Narahubung Investasi Pemerintah Kota Surakarta : 08111188131 (Angga A.A)