

## KERJASAMA PENGELOLAAN ASET M BLOC SPACE MELALUI SISTEM KERJASAMA USAHA PERUM PERURI DAN PT. RUANG RIANG MILENIAL

Violetta Ciptafiani<sup>1)</sup>, Sylvie Wirawati<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, violetta.345180030@stu.untar.ac.id

<sup>2)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, sylvie@ft.untar.ac.id

Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022

### Abstrak

Kemudahan akan akses terhadap moda transportasi umum, serta potensi pengembangan kawasan yang besar, pemanfaatan lahan dan bangunan yang terdapat dalam kawasan Blok M adalah hal yang penting agar potensi yang dimiliki tidak terbuang sia-sia. Salah satu lokasi yang memiliki potensi pengembangan dalam kawasan Blok M adalah lahan dan bangunan yang dimiliki Perum Peruri. Mulanya, kondisi lahan dan bangunan dalam kawasan Perum Peruri tidak termaksimalkan penggunaannya dan terbengkalai karena adanya kesulitan pengelolaan aset yang dimiliki. Namun hal ini berubah sejak adanya kerjasama yang terjalin antara Perum Peruri dan PT. Ruang Riang Milenial yang bekerjasama dalam manajemen aset properti beberapa bangunan milik Perum Peruri dan menjadikannya sebagai M Bloc Space pada tahun 2019. Kerjasama yang terjalin ini, selain memiliki tujuan untuk dapat mengelola aset Perum Peruri agar dapat memaksimalkan potensinya dilakukan juga agar dapat memberikan suasana baru bagi kawasan Blok M yang kini mulai memiliki penurunan minat pengunjung. Selain itu, pengembangan kawasan M Bloc Space juga secara tidak langsung mendorong masyarakat yang berminat untuk datang ke lokasi untuk dapat memanfaatkan penggunaan moda transportasi umum yang aksesnya hanya dibutuhkan dengan berjalan kaki. Penelitian ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif untuk bisa mempelajari proses dan hasil kerjasama yang terjalin antara Perum Peruri dan PT. Ruang Riang Milenial untuk dapat membangun dan mengelola M Bloc Space hingga ada dan dikenal seperti sekarang.

**Kata kunci:** Kerjasama; Manajemen aset properti; M Bloc Space; Perum Peruri; PT. Ruang Riang Milenial

### Abstract

*Due to the ease of access to public transportation modes, as well as the large potential for regional development, the use of land and buildings in Blok M area is important so that the potential is not wasted. One of the locations that has the potential for the development in the Blok M area is the land and buildings owned by Perum Peruri. Initially, the use of land and buildings in the Perum Peruri area was not maximized and was neglected due to difficulties in managing assets owned. However, this condition has changed since the collaboration between Perum Peruri and PT. Ruang Riang Milenial are collaborated in managing property asset of several buildings belonging to Perum Peruri and made it as M Bloc Space in 2019. This collaboration, has the aim of being able to manage Perum Peruri assets in order to maximize their potential, as well as to provide a new atmosphere for Blok M which is now starting to have a decrease in visitor interest. In addition, the development of M Bloc Space also indirectly encourages people who are interested in coming to the location by using public transportation whose access is only needed by foot. This study conducted using a qualitative analysis method to be able to study the process and results of the collaboration between Perum Peruri and PT. Millennials' Space to be able to build and manage M Bloc Space until it exists and is known as it is now.*

**Keywords:** Collaboration; M Bloc Space; Perum Peruri; PT. Ruang Riang Milenial; Property Asset Management

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia atau disingkat Perum Peruri, merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 60 Tahun 1971 Tentang Pendirian Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia yang dalam peraturan tersebut disebutkan pendirian Perum Peruri merupakan hasil peleburan antara dua perusahaan sebelumnya, yaitu Perusahaan Negara Arta Yasa dengan Perusahaan Negara Percetakan Kebayoran. Kegiatan usaha Peruri mencakup beberapa hal seperti mencetak mata uang rupiah, membuat dokumen negara dengan fitur sekuriti, sebagai penyedia layanan jasa fitur sekuriti, dan jasa digital sekuriti. Mulanya seluruh kegiatan produksi dan manajemen yang dilakukan oleh Perum Peruri berada di dalam kawasan Jalan Palatehan dan Darmawangsa, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Namun karena adanya peningkatan kegiatan produksi yang dilakukan Perum Peruri, maka kegiatan produksi yang sebelumnya dilakukan di kawasan Jalan Palatehan seluruhnya dipindahkan ke kawasan produksi di Karawang.

Akibat adanya perpindahan kegiatan produksi ke Karawang pada tahun 1990, properti pada kawasan berupa beberapa rumah dinas beserta gudang yang semula ditempati dan digunakan oleh karyawan Perum Peruri menjadi kosong dan terbengkalai. Saat ini kegiatan Perum Peruri yang masih dilakukan pada kawasan Jalan Palatehan adalah beberapa divisi dan anak perusahaan yang kegiatannya masih berkantor di kawasan tersebut seperti PT. Peruri Properti yang berfokus pada pengembangan dan pengelolaan lahan serta aset Peruri di Palatehan dan PT. Peruri Digital Security yang berfokus pada keamanan dokumen, surat berharga, transaksi keuangan, dan keamanan siber.

Dengan adanya kekosongan beberapa aset Perum Peruri di kawasan Jalan Palatehan tersebut, membuat Perum Peruri melalui anak perusahaannya yaitu PT. Peruri Properti berupaya untuk dapat menghidupkan kembali pemanfaatan aset properti perusahaan yang terbengkalai, khususnya pada bangunan di kawasan Jalan Palatehan yang sedang tidak beroperasi. Salah satu strategi yang dilakukan adalah membuat kerjasama dengan pihak swasta berupa bentuk Kerjasama Usaha (KSU) untuk dapat membuat suatu model pengelolaan aset *idle* agar dapat produktif kembali. Salah satu upaya yang dilakukan adalah kerjasama pembangunan dan pengelolaan M Bloc Space yang dibangun pada salah satu aset Perum Peruri, yaitu berupa 16 rumah dinas karyawan, satu lapangan bulu tangkis, serta tiga gudang yang berada pada sisi barat kawasan Perum Peruri yang menghadap ke Jalan Panglima Polim.

### Rumusan Permasalahan

Dengan kemudahan akses dan tengah berlangsungnya kerjasama pada sebagian aset yang dimiliki Perum Peruri tersebut batasan masalah dalam penelitian ini sampai kepada pembahasan mengenai analisis potensi, tantangan, serta mempelajari penerapan pengelolaan kerjasama usaha yang telah berjalan di M Bloc Space. Hal ini dilakukan mengingat permasalahan yang dihadapi oleh Perum Peruri sebelum adanya kerjasama pengelolaan aset yang berlangsung adalah kekosongan pada aset properti yang dimiliki. Selain itu, pembahasan ini diharapkan dapat membantu untuk menerapkan pengelolaan aset properti lainnya pada kawasan menjadi produktif serta dapat memberikan keuntungan baik bagi Perum Peruri maupun bagi pihak yang melakukan kerjasama di kemudian hari.

### Tujuan

Penelitian ini dilakukan dengan beberapa tujuan yang ingin dicapai, diantaranya adalah: Mengetahui proses upaya pengelolaan salah satu aset properti Perum Peruri hingga dapat menjadi lokasi M Bloc Space.

Mengetahui pihak yang terlibat dalam kerjasama pengelolaan aset yang terjalin dalam pengembangan dan pengelolaan M Bloc Space, serta peranannya masing-masing.

## 2. KAJIAN LITERATUR

### Pengembangan Properti

Pengembangan properti merupakan proses yang berlangsung secara terus menerus dimana pembangunan lingkungan berjalan sesuai dengan adanya kebutuhan dari masyarakat akan suatu hal (Miles, M, & Adrienne, 2015). Pengembangan biasanya dilakukan dengan melibatkan dua sektor yaitu sektor publik dan private yang akan memenuhi kebutuhan masyarakat yang ada. Kebutuhan tersebut dapat berupa banyak hal mulai dari infrastruktur dasar, bangunan sosial, perumahan, perkantoran, dan lain-lain.

Proses pengembangan properti dimulai dari munculnya sebuah ide pengembangan pada suatu kawasan, hingga akhirnya terdapat proses panjang dalam mewujudkan ide tersebut dan berakhir pada proses ketika konsumen (baik penyewa, pemilik, atau penghuni) dapat menempati ruangan fisik yang telah dibangun. Faktor yang terlibat dalam perwujudan ide hingga berjalannya suatu proses pengembangan atau pembangunan properti adalah adanya faktor produksi seperti tanah, modal, dan tenaga kerja yang dapat menciptakan suatu produk. Untuk dapat mewujudkannya, faktor tersebut harus dikordinasikan oleh suatu tim manajemen kewirausahaan yang kelak dapat menyediakan ruang untuk bisa memenuhi kebutuhan masyarakat.

### Manajemen Aset Properti

Manajemen aset properti merupakan suatu usaha yang pengelolaan aset kepemilikan yang berperan untuk memastikan pengembalian pendapatan dan pengeluaran yang ada dalam suatu properti dapat dikelola dan berjalan efektif dengan fokusnya yang berpusat pada aset (Parker, 2012). Manajemen aset properti dilakukan untuk dapat membuat suatu struktur portofolio aset secara keseluruhan untuk dapat memaksimalkan kinerja keuangan setiap aset yang dikelolanya (Baum, 2009). Manajemen aset dapat dilakukan baik tim pengelola aset suatu perusahaan maupun menunjuk pihak ketiga untuk dapat mengelola aset properti secara khusus hingga menghasilkan keuntungan dari waktu ke waktu. Menurut Baum, pengelolaan atau manajemen aset properti pada dasarnya berfokus pada pemeliharaan dan peningkatan pendapatan, serta pengendalian dan pengelolaan pengeluaran properti yang ada.

## 3. METODE

### Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah metode penelitian kualitatif. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui proses yang berlangsung pada kerjasama pengelolaan aset Perum Peruri dengan PT. Ruang Riang Milenial menjadi M Bloc Space. Dengan metode penelitian ini, maka hal yang dilakukan adalah melakukan wawancara terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam kerjasama yang berlangsung untuk dapat mengetahui dan menganalisis peran *stakeholder* yang terlibat dalam kerjasama yang sedang berlangsung.

### Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan beberapa model metode analisis yang semuanya bersifat kualitatif, diantaranya adalah analisis tapak yang dilakukan untuk dapat mengetahui potensi dan masalah dari lokasi aset dari Perum Peruri itu sendiri. Analisis ini dapat dilakukan untuk mengidentifikasi faktor internal yang dapat mempengaruhi pemilihan jenis pengembangan properti apa yang dapat dilakukan pada kawasan aset Perum Peruri. Analisis ini akan menggunakan model analisis deskriptif yang dapat menjelaskan faktor-faktor internal yang dapat menghasilkan potensi dan masalah di dalam kawasan aset Perum Peruri berdasarkan data yang sudah didapatkan sebelumnya.

Analisis studi perbandingan merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui perbandingan kerjasama yang diterapkan pada kawasan yang berbeda. Analisis ini dapat digunakan dalam

mengidentifikasi kerjasama yang sedang berlangsung antara Perum Peruri dengan PT. Ruang Riang Milenial untuk dapat diterapkan pada aset idle lainnya di dalam kawasan milik Perum Peruri.

Analisis peran antar stakeholder merupakan analisis yang bertujuan untuk mengetahui peran dari stakeholder dalam upaya pemanfaatan aset yang dimiliki oleh Perum Peruri. Pada upaya pemanfaatan aset yang dimiliki Perum Peruri peran stakeholder yang akan lebih banyak dibahas adalah peran Perum Peruri sebagai pemilik aset dan kawasan, serta peran PT. Ruang Riang Milenial sebagai pengelola beberapa aset properti yang dimiliki oleh Perum Peruri di dalam kawasan yang sekarang menjadi lokasi M Bloc Space.

#### 4. DISKUSI DAN HASIL

##### Aset Bangunan dan Kondisinya dalam Kawasan

Sejarah Kawasan Perum Peruri yang sebelumnya merupakan kawasan yang memiliki berbagai kegiatan dalam satu wilayah dimana adanya perumahan pegawai, percetakan dan gudang penyimpanan uang, serta kantor pusat yang beroperasi dalam satu kawasan, kini sudah tidak beroperasi sesuai fungsinya lagi mulai dari tahun 1991 setelah adanya pemindahan pusat percetakan dan penyimpanan uang ke Karawang. Saat ini kegiatan yang masih beroperasi pada kawasan ini adalah hanya bagian kantor pusat, adanya perubahan fungsi perumahan pegawai yang ada di sekeliling lokasi menjadi kantor-kantor kecil bagi anak perusahaan yang Perum Peruri miliki, serta perubahan untuk kegiatan perdagangan dan jasa pada beberapa aset propertinya. Berikut merupakan denah dan fungsi bangunan sebelum dan sesudah adanya pemindahan percetakan yang dilakukan pada tahun 1991.



Gambar 1. Masterplan Kawasan Perum Peruri  
Sumber : PT. Arga Calista Desain dan Olahan Penulis, 2022

Tabel 1. Fungsi Bangunan Sebelum dan Sesudah Pemindahan Lokasi Percetakan Uang Perum Peruri

No.	Fungsi pada Tahun ≤ 1990	Fungsi pada Tahun 1991 – sekarang
1	Rumah dinas pegawai Perum Peruri	Kawasan pengelolaan M Bloc Space (lokasi tenant)
2	Gudang	Kawasan pengelolaan M Bloc Space (Live House)
3	Gudang	Kawasan pengelolaan M Bloc Space (Foya)
4	Lapangan bulu tangkis	Kawasan pengelolaan M Bloc Space (Community Hall)
5	Gudang	Kawasan pengelolaan M Bloc Space (M Bloc Market)
6	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Kala
7	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Kala
8	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Kala
9	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Kantor divisi pengembangan usaha Perum Peruri
10	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Kantor pemasaran
11	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Kantor PT. Peruri Digital Security
12	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Kantor PT. Peruri Properti
13	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Kosong
14	Rumah singgah pegawai Perum Peruri	Apotek Pusaka Artha
15	Kosong	Kosong
16	Masjid Falatehan	Masjid Falatehan
17	Kantor SBU uang non uang	Kantor SBU uang non uang
18	Toko koperasi pegawai Perum Peruri	Toko koperasi pegawai Perum Peruri
19	Pos penjagaan masuk kawasan perkantoran Perum Peruri	Pos penjagaan masuk kawasan perkantoran Perum Peruri
20	Koperasi pegawai Perum Peruri	Koperasi pegawai Perum Peruri
21	Poliklinik	Kosong
22	Kantor dana pensiun	Kantor dana pensiun
23	Kantor	Kosong
24	Kantor	Kosong
25	Rumah dinas	Kosong
26	Kosong	Bulls Arena
27	Gudang	Bekas gudang
28	Kantor pusat Perum Peruri	Kantor pusat Perum Peruri
29	Kantor	Kantor
30	Bagian produksi	Kantor
31	Bagian produksi	Kantor
32	Bagian produksi	Utilitas
33	Bagian produksi	Kantor
34	Bagian produksi	Kantor
35	Gedung pertemuan	Gedung pertemuan
36	Kantor	Kantor
37	Gudang	Bekas gudang
38	Gudang	Bekas gudang
39	Gudang	Bekas gudang

Sumber : Olahan Penulis, 2022

### Profil dan Kegiatan pada M Bloc Space

M Bloc Space merupakan kawasan perdagangan dan jasa yang berlokasi di Jalan Panglima Polim No. 37, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. M Bloc space berdiri pada lahan seluas 8500 m<sup>2</sup> yang terdiri atas 16 rumah dinas karyawan, satu lapangan bulu tangkis indoor serta dua unit gudang milik Perum Peruri. Setelah ditinggalkan oleh penghuninya karena adanya perpindahan kawasan produksi Perum Peruri ke Karawang, penggunaan rumah dinas dan gudang

tersebut diubah menjadi kawasan perdagangan dan jasa khususnya pada bidang kuliner dan penyelenggaraan lokasi konser baik musisi papan atas maupun musisi individu yang ada di Indonesia. Misi dari M Bloc Space yang ingin mewujudkan lokasi yang dapat menarik minat pengunjung khususnya anak muda Jakarta serta kegiatan komunitas juga didukung dengan rencana pengembangannya yang syarat akan nilai inklusivitas khususnya bagi para penyandang disabilitas, sehingga perencanaan pembangunan kawasan ini juga turut mempertimbangkan aspek kenyamanan bagi masyarakat berkebutuhan khusus yang berminat untuk datang kesana. Dengan adanya faktor-faktor tersebut, setelah adanya pengembangan kawasan yang dimulai pada 2018, M Bloc Space tahap satu resmi dibuka sebagai lokasi komersial pada 26 September 2019 dimana pengelolaan pada tahap ini mencakup 16 rumah dinas dan dua gudang. Setelah pengembangan pertama yang telah terlaksana, pengembangan M Bloc Space mengalami perluasan dengan menambah dua unit properti lainnya masih didalam kawasan Perum Peruri berupa satu lapangan bulu tangkis indoor serta satu unit gudang tambahan yang diubah fungsi sebagai community hall dan M Bloc Market yang diresmikan pada 19 Maret 2021.

M Bloc Space membuat perubahan pemanfaatan properti dengan perubahan fungsi menjadi *live house* dan *community hall* M Bloc Space menawarkan pengalaman lain yang dapat dilakukan didalam kawasannya berupa kegiatan konser ataupun pameran seni budaya bagi seniman yang tertarik untuk melakukan penyelenggaraan kegiatannya. Upaya ini dilakukan oleh M Bloc Space dengan tujuan memberikan ruang berkonsep creative hub khususnya bagi pegiat maupun pelaku seni di Indonesia untuk dapat melakukan konser maupun pameran karyanya. Hal tersebut menjadi salah satu perhatian yang cukup serius dalam pengembangan konsep awal M Bloc Space. Selain itu, pengembangan lokasi yang cukup unik dan berbeda dari lokasi lainnya, M Bloc Space menjadi tujuan baru adanya pelaksanaan beberapa kegiatan publik yang melibatkan banyak pihak. Berdasarkan dokumentasi yang terdapat pada Instagramnya (@mblocspace) salah satu yang belum lama dilaksanakan adalah adanya kegiatan vaksin bagi publik di kawasan M Bloc Space dimana kegiatan ini merupakan bentuk kolaborasi pengelola M Bloc Space dengan Perum Peruri yang turut berkontribusi dalam layanan masyarakat dan melawan pandemi Covid-19. Selain itu, kegiatan pengembangan masyarakat juga banyak dilakukan pada M Bloc Space seperti kegiatan seminar, talk show, workshop maupun pemutaran film bagi masyarakat yang berminat pada topik dan tertentu yang selalu berubah pada setiap penyelenggaraannya. Hal tersebut dikarenakan banyaknya kegiatan pengembangan diri dan informatif yang diselenggarakan di M Bloc Space dan seluruh jadwal dan persyaratan kegiatan yang diselenggarakan dapat diakses pada laman Instagramnya.



Gambar 2. Acara Original Indonesia yang Diselenggarakan oleh Digibank di M Bloc Space  
Sumber : Instagram M Bloc Space, 2022



Gambar 3. Acara Ideatalks di M Bloc Space  
Sumber : Instagram M Bloc Space, 2021

## **Proses Pengembangan Lokasi M Bloc Space dan Kerjasama Perum Peruri dengan PT. Ruang Riang Milenial**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan perwakilan narasumber dari Perum Peruri yaitu Bapak Mauludy Hijriansyah sebagai Kepala Departemen Pengelolaan Aset PT. Peruri Properti serta perwakilan dari PT. Ruang Riang Milenial yaitu Bapak Yacobus Gatot selaku Tenant and Building Director dari M Bloc Space, kerjasama pada lokasi M Bloc Space dimulai dari adanya pembicaraan dari Bapak Handoko Hendroyono di tahun 2018 dengan pihak Perum Peruri sebagai salah satu pendiri dari kawasan M Bloc Space yang kini menjabat sebagai CEO dari M Bloc Space. Mulanya rencana awal pengelolaan kawasan yang ada dilakukan dengan sistem sewa oleh pengelola, namun hal tersebut tidak dapat dijalankan karena lokasi properti Perum Peruri yang berada pada kawasan yang cukup strategis di Jakarta Selatan membuat lokasinya memiliki baik harga jual maupun sewa yang sudah cukup tinggi sehingga tidak memungkinkan lagi untuk dilakukan penyewaan. Selain itu, faktor persaingan kawasan perdagangan dan jasa yang ada di sekitarnya seperti Blok M Square dan Blok M Plaza membuat harga jual maupun sewa yang ada di sekitarnya menjadi tinggi. Karena ide penyewaan properti yang ada tidak dapat dijalankan, maka opsi kerjasama bagi hasil bagi kedua belah pihak akhirnya diambil untuk dapat tetap menjalankan rencana pengelolaan kawasan yang ada.

Setelah pembicaraan upaya pengembangan sebagian kawasan Perum Peruri, Bapak Handoko mendirikan PT. Ruang Riang Milenial sebagai wadah dan perusahaan yang akan bekerjasama dengan Perum Peruri untuk bertanggung jawab dan dapat mengelola kawasan yang telah diajukan. Mulanya PT. Ruang Riang Milenial melakukan pengajuan proposal yang berisikan rencana pengembangan berupa rencana luasan kawasan dari Perum Peruri yang ingin dikembangkan, dimana pada tahap ini mulanya PT. Ruang Riang Milenial mengajukan pengelolaan enam belas unit rumah dinas serta dua bekas gudang milik Perum Peruri yang berada pada sisi barat kawasan dan menghadap Jalan Panglima Polim. Selanjutnya pada proses pengajuan proposal terdapat pula skema kerjasama yang direncanakan pada kawasan dimana hasilnya disepakati bentuk kerjasama yang dilakukan adalah bentuk kerjasama usaha dengan sistem bagi hasil baik bagi tenant, pengelola M Bloc Space yaitu PT. Ruang Riang Milenial, dan Perum Peruri sebagai pemilik properti kawasan. Selanjutnya masih dalam pengajuan proposal juga terdapat revenue stream atau sumber pendapatan yang bisa didapatkan dari kerjasama yang akan dilakukan.

Pada serangkaian poin yang terdapat pada proposal pengajuan kerjasama tersebut, selanjutnya Perum Peruri melakukan pengecekan baik terhadap latar belakang pendiri perusahaan hingga model bisnis yang akan dijalankan kedepannya dari kerjasama yang akan berjalan. Tahap ini tidak sepenuhnya berjalan sesuai dengan proposal yang diajukan karena dalam prosesnya masih terdapat beberapa perubahan dan tambahan dari kedua belah pihak yang bekerjasama hingga akhirnya dapat disetujui dan mulai melakukan pembangunan M Bloc Space.

### **Analisis Peran Antar Stakeholder**

#### **A. Peran Perum Peruri**

Berdasarkan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara No. PER-06/MBU/2011 tentang Pedoman Pendayagunaan Aktiva Tetap BUMN dan Peraturan Menteri BUMN No. 13 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara, terdapat model kerjasama yang dimana salah satunya adalah model kerjasama usaha. Pada peraturan menteri tersebut, model kerjasama usaha yang dijalankan oleh BUMN diatur dalam beberapa hal dan memperjelas peran Perum Peruri sebagai salah satu pihak yang bekerjasama diantaranya adalah sebagai penyedia objek kerjasama, dimana objek tersebut dapat berbentuk tanah, bangunan, atau aset tetap lainnya. Pada kerjasama usaha Perum Peruri berperan sebagai penyedia bangunan yang kemudian akan dikelola oleh PT. Ruang Riang Milenial. Perum Peruri melalui dewan direksinya memiliki kewenangan untuk memilih dan menetapkan mitra yang dapat bekerjasama dengan Perum Peruri dalam mengembangkan kawasan dengan melakukan seleksi ataupun tender.

Pada pengelolaan aset berupa 16 rumah dinas dan 4 gudang yang Perum Peruri miliki, hanya terdapat satu calon yang mengajukan kerjasama, sehingga kini pengelolaannya dilakukan oleh PT. Ruang Riang Milenial. Perum Peruri memiliki hak dan peran dalam menentukan batas waktu kerjasama yang dilaksanakan dengan pihak swasta yang ditunjuk. Kerjasama pengelolaan aset M Bloc Space ditetapkan dalam jangka waktu 5 tahun dan apabila kerjasama yang terjalin menghasilkan hasil yang memuaskan, maka dapat diperpanjang per jangka waktu yang ditetapkan. Selama kerjasama berlangsung, Perum Peruri melalui PT. Peruri Properti berperan sebagai pengawas penyelenggaraan pemanfaatan aset yang sedang berjalan melalui kegiatan evaluasi bulanan maupun tahunan. Perum Peruri sebagai salah satu BUMN dapat berperan aktif dalam melakukan promosi, pengenalan, maupun pengabdian masyarakat melalui pemanfaatan salah satu asetnya melalui penambahan penyediaan ruang publik yang dapat memberikan ruang bagi banyak orang dan beragam komunitas masyarakat yang ada di Jakarta.

### *B. Peran PT. Ruang Riang Milenial*

Mengacu pada peraturan yang sama, yaitu Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara No.6 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri BUMN No. 13 Tahun 2014, masing-masing peraturan ini juga mengatur terkait kewajiban pihak yang bekerjasama dalam proyek yang berjalan dengan BUMN. Pada hal yang diatur dalam permen dan merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak swasta, atau dalam hal ini adalah PT. Ruang Riang Milenial sebagai pengelola kawasan M Bloc Space selama 5 tahun, berikut merupakan peran yang dilakukan oleh PT. Ruang Riang Milenial dalam proses kerjasama yang sedang berlangsung berdasarkan wawancara yang telah dilaksanakan dalam pengumpulan data sebelumnya.

PT. Ruang Riang Milenial bertugas sebagai pengelola keseluruhan kawasan M Bloc Space dan berdasarkan perjanjian dengan tenant mendapatkan pembagian hasil sebesar 10% dari pendapatan tenant yang bekerjasama dengan pengelola. Memberikan kompensasi penggunaan lahan dan bangunan pada Perum Peruri berupa pembagian hasil antara kerjasama yang berlangsung sebesar 7.5% kepada Perum Peruri. Pada tahap awal pelaksanaan kerjasama pengembangan lokasi menjadi M Bloc Space, PT. Ruang Riang Milenial berperan dalam kegiatan renovasi dan pengurusan perizinan atas penggunaan bangunan, hingga berlangsungnya sidang cagar budaya. Pada tahap pengelolaan, PT. Ruang Riang Milenial bertugas melakukan manajemen dan pemilihan tenant, pelaksanaan event atau acara, promosi, pemeliharaan bangunan, serta pemeliharaan prasarana yang ada. Berdasarkan peraturan, apabila dikemudian hari kerjasama yang sedang berlangsung ini tidak lagi dilakukan perpanjangan, maka PT. Ruang Riang Milenial berkewajiban untuk mengembalikan kondisi aset properti Perum Peruri pada keadaannya semula.

### *C. Peran Pemangku Kepentingan Lainnya*

Selain peran Perum Peruri dan PT. Ruang Riang Milenial, peran pemangku kepentingan lainnya yang berada di sekitar kawasan M Bloc Space juga dapat memiliki dampak sebelum dan selama kerjasama pengembangan M Bloc Space berlangsung, terlebih pada bangunan dengan tipe perdagangan dan jasa yang terdapat di sekitar MRT. Hal ini terjadi akibat peningkatan aksesibilitas beberapa lokasi di Kawasan Blok M yang semakin terjangkau hanya dengan berjalan kaki sejak adanya pembangunan MRT.

Tabel 2. Jarak Tempuh dari Stasiun ke Lokasi di Sekitarnya

No.	Nama Stasiun	Akses Lokasi	Jarak Tempuh	Waktu Tempuh
1.	Blok M	M Bloc Space	400 m	5 menit
	Asean		350 m	5 menit
2.	Blok M	Gedung Kementerian Agraria	1 km	13 menit
	Asean	Tata Ruang	200 m	3 menit
3.	Blok M	Gedung Sekretariat Asean	900 m	12 menit
	Asean		350 m	5 menit
4.	Blok M	Blok M Plaza	81 m	2 menit
	Asean		700 m	10 menit
5.	Blok M	Blok M Mall	400 m	5 menit
	Asean		1 km	13 menit
6.	Blok M	Blok M Square	260 m	3 menit
	Asean		800 m	10 menit

Sumber : Google Maps dan olahan penulis (2022)

Namun, peningkatan aksesibilitas yang tinggi tidak serta merta meningkatkan perubahan yang signifikan terhadap akses stasiun MRT dalam perencanaan kawasan TOD Blok M – Sisingamangaraja. Hal tersebut dikarenakan, stasiun MRT Asean dan MRT Blok M yang berada didalam kawasan pengembangan TOD Blok M – Sisingamangaraja belum menjadi salah satu titik pemberhentian favorit bagi pengguna jasa moda transportasi MRT. Untuk itu, PT. MRT Jakarta masih membutuhkan tambahan *traffic* penumpang yang dapat mengakses kedua stasiun ini, dimana salah satu strateginya adalah dengan meningkatkan daya tarik Kawasan Blok M untuk bisa dikunjungi oleh lebih banyak orang khususnya dengan menggunakan moda transportasi MRT.

Untuk itu, ketika Perum Peruri mendapatkan penawaran kerjasama atas pengelolaan propertinya, PT. MRT Jakarta melihat hal tersebut sebagai salah satu peluang upaya peningkatan *traffic* pengguna moda transportasi MRT khususnya ke kawasan Blok M dan Sisingamangaraja untuk Stasiun Blok M dan Asean, sehingga pada awal masa perencanaan pembangunan M Bloc Space PT. MRT Jakarta merupakan salah satu pihak yang mendukung penuh akan adanya pengembangan ini. Karena sejak awal ada dukungan oleh PT. MRT Jakarta, M Bloc Space juga memperhatikan desain pengembangan yang tidak memberikan akses parkir di lokasi, dan sebagai gantinya pada lahan tersebut pengelola memberikan ruang bagi pengunjung untuk dapat berjalan kaki dan akses tempat duduk untuk pengunjung yang mau melakukan kegiatan didalam M Bloc Space.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Kerjasama yang berlangsung antara Perum Peruri dan PT. Ruang Riang Milenial merupakan bentuk kerjasama yang menguntungkan bagi kedua belah pihak. Pada Perum Peruri, selain dapat mengenalkan Perum Peruri lebih dekat dengan masyarakat, Perum Peruri juga dapat menghidupkan kembali beberapa aset propertinya setelah bertahun-tahun terbengkalai. Adanya kerjasama M Bloc Space mendorong salah satu kerjasama lainnya yang ada didalam kawasan Perum Peruri yaitu Kala yang memiliki konsep cukup serupa dengan M Bloc Space dan memanfaatkan dua rumah dinas pada sisi selatan kawasan Perum Peruri. Pada PT. Ruang Riang Milenial, kerjasama ini tentunya menguntungkan karena adanya pendapatan yang didapatkan dari pengelolaan yang dilakukan pada aset Perum Peruri yang diubahnya menjadi M Bloc Space.

### Saran

Mengacu pada permasalahan yang sebelumnya Perum Peruri hadapi mengenai pengelolaan aset *idle* perusahaan pada Jalan Palatehan, Perum Peruri dapat memasarkan properti lainnya yang belum termanfaatkan dengan baik dalam kawasan, untuk dapat ditawarkan sebagai objek kerjasama dengan

pihak lain, atau kembali kepada PT. Ruang Riang Milenial sebagai pihak yang saat ini sedang bekerjasama dalam pengelolaan sebagian properti Perum Peruri untuk menambah bagian pengelolaannya dan memperluas pengelolaan M Bloc Space yang kini sedang berjalan.

### Referensi

- Baum, A. (2009). *Commercial Real Estate Investment*. London: EG Books.
- Fachrudin, K. A. (2017). *Manajemen Aset : Value of Money*. Medan: USU Press.
- Miles, M., M, L., & Adrienne, S. (2015). *Real Estate Development : Principles and Process*. America: Urban Land Institute.
- Parker, D. (2012). *Global Real Estate Investment Trust : People, Process, and Management*. Sussex: Wiley Blackwell.
- Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara. (2011). *Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN) No. PER-06/MBU/2011 Tentang Pedoman Pendayagunaan Aktiva Tetap BUMN*. Jakarta: Kementerian BUMN.
- Peraturan Pemerintah. (1971). *Peraturan Pemerintah No. 60 Tahun 1971 Tentang Pendirian Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia*. Jakarta.