

ABSTRAK

GAGUK NUGROHO, *Pemilihan Alternatif Produk Dalam Optimalisasi Pendapatan Badan Pengelola Komplek Kemayoran (dibimbing oleh Izuddin Kartamulia)*

Perekonomian Indonesia pada tahun 1998 telah mengalami kontraksi yang cukup tajam sebagai akibat krisis ekonomi. Kontraksi sebesar 13 %, angka inflasi meningkat dari 11 % pada tahun 1997 menjadi 77,6 % pada tahun 1998 dan nilai tukar rupiah merosot tajam terhadap mata uang dolar Amerika.

Kontraksi ekonomi yang sangat tajam tersebut menimbulkan dampak sangat significant terhadap kemampuan sektor swasta khususnya sektor properti untuk melakukan investasi. Komplek Kemayoran eks Pelabuhan Udara, sebagai suatu kawasan Kota Baru yang dikelola oleh Badan Pengelola Komplek Kemayoran (BPKK), saat ini mengalami penurunan aktifitas pembangunan, terjadi baik pada proyek yang sedang berjalan maupun yang akan dibangun.

Luas lahan 420 ha ditengah kota tersebut saat ini telah dibangun kawasan Kota Baru yang berfungsi sebagai Pusat Perniagaan Antar Bangsa dengan biaya non APBN yaitu dibiayai dengan sumber dana dari perusahaan lahan tersebut, sedangkan hasil perusahaan lahan tersebut didapat dari (i) pendapatan penyewaan lahan, (ii) jualan lahan (iii) kerjasama bagi hasil.

Namun akibat terjadinya krisis moneter, belum pulihnya kondisi ekonomi serta masih lemahnya daya beli masyarakat, BPKK menghadapi kesulitan memperoleh sumber pembangunan untuk Pemeliharaan prasarana kota dan meningkatnya biaya pengamanan lahan akibat proyek – proyek belum diselesaikan oleh pengembang. Hal tersebut membuat Direksi BPKK berkeinginan untuk menentukan kebijakan baru dalam upaya untuk memperoleh peningkatan pendapatan dari perusahaan sisa lahan 90 Ha untuk dipergunakan sebagai sumber dana abadi pemeliharaan Kota Bandar Kemayoran.

Penelitian tesis ini bertujuan untuk mendapatkan optimalisasi pendapatan dari perusahaan lahan, berapa luas lahan yang akan dipasarkan untuk disewakan, berapa luas lahan yang dijual dan berapa luas lahan yang dipasarkan untuk dikerjasamakan.

Dari penelitian terhadap tiga sumber pendapatan atas perusahaan lahan seluas 240 Ha, dengan menggunakan data keuangan tahun 1989 sampai dengan 2001 dan analisa kuantitatif model linier programing “ TORA “ dapat dihasilkan pendapatan maksimum yang akan dipergunakan sebagai dana pemeliharaan dan pengelolaan kota