

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tahun 1998 perekonomian Indonesia telah mengalami kontraksi yang cukup tajam sebagai akibat krisis ekonomi yang diawali dengan krisis nilai tukar pada semester II tahun 1997. Kondisi ekonomi yang memburuk tersebut antara lain ditandai oleh memburuknya beberapa indikator ekonomi yang utama seperti tingkat pertumbuhan ekonomi, laju inflasi, depresiasi nilai tukar serta terjadinya net capital outflows yang sangat besar. Sebagaimana diketahui selama tahun 1998 pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami kontraksi sebesar 13% angka inflasi meningkat dari 11,1% pada tahun 1997 menjadi 77,6% pada tahun 1998. Sementara itu, aliran modal swasta yang selama ini merupakan sumber investasi swasta yang sangat penting mengalami net outflows sebesar USD 13,8 milyar. Kontraksi ekonomi yang sangat tajam tersebut menimbulkan dampak yang sangat significant terhadap kemampuan sektor swasta khususnya disektor properti untuk melakukan investasi.

Meskipun sejak tahun 2000 perekonomian Indonesia telah mulai menunjukkan proses pemulihan dengan sumber pertumbuhan yang merata pada setiap sektor kegiatan ekonomi, namun pertumbuhan ekonomi Indonesia belum pulih seperti sebelum terjadinya krisis pada tahun 1997. Selama tahun 2000 ekonomi Indonesia tercatat tumbuh sebesar 4,8%, lebih tinggi dari perkiraan semula sebesar 3% - 4%. Pertumbuhan ekonomi justru mengalami penurunan pada tahun 2001 karena tingginya factor ketidakstabilan politik. Pada tahun 2002 dengan kondisi social politik yang lebih stabil serta kondisi perekonomian global yang lebih kondusif diharapkan Indonesia akan mencapai pertumbuhan ekonomi diatas 4 %. Namun demikian, proses pemulihan ekonomi tersebut masih menghadapi berbagai kendala mendasar yang menahan percepatan proses pemulihan ekonomi seperti masih belum selesainya proses restrukturisasi

perbankan, kredit dan perusahaan yang disertai dengan tingginya factor ketidakpastian social, politik dan keamanan. Permasalahan ini pada gilirannya masih membatasi penanaman investasi baru yang sangat dibutuhkan untuk menunjang proses pemulihan ekonomi.

Kondisi ekonomi yang kurang menguntungkan tersebut telah menimbulkan dampak yang sangat berarti terhadap kegiatan pembangunan di Kompleks Kemayoran eks Pelabuhan Udara, sebagai suatu kawasan yang telah dibuka untuk dikembangkan menjadi suatu Kota Baru. Terbatasnya investasi baru yang disebabkan oleh sulitnya memperoleh pembiayaan dari bank dan rendahnya aliran modal swasta dari luar negeri telah menurunkan aktivitas pembangunan di Kompleks Kemayoran eks Pelabuhan Udara. Penurunan aktivitas pembangunan tersebut terjadi baik pada proyek yang sedang berjalan maupun proyek yang akan dibangun.

Kompleks Kemayoran eks Pelabuhan Udara adalah asset Pemerintah Pusat berupa lahan seluas \pm 420 Ha yang sejak tahun 1985 ditarik kembali pengelolaannya dari Direktorat Jenderal Perhubungan Udara dan diserahkan kepada Sekretaris Negara RI melalui PP No.31 tahun 1985. Selanjutnya pengelolaan kawasan tersebut diserahkan kepada suatu Badan bernama Badan Pengelola Komplek Kemayoran (BPKK) yang khusus dibentuk untuk tujuan membangun Kota Baru. Lahan eks Pelabuhan Udara Kemayoran berada pada lokasi yang sangat strategis di tengah kota Metropolitan Jakarta. Karena letaknya yang sangat strategis lahan tersebut memiliki nilai komersial yang sangat tinggi sehingga harus dimanfaatkan sebesar – besarnya untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

Pembangunan kawasan ini telah dimulai sejak tahun 1989 yaitu dengan dimulainya pembangunan prasarana utama berupa jalan saluran. Pada tahun 1992 lahan tersebut telah diresmikan sebagai suatu kawasan kota baru yang disebut dengan “ Kota Bandar Kemayoran “. Daerah yang semula merupakan kawasan yang tertutup sejak saat itu menjadi daerah yang terbuka untuk masyarakat luas. Selama tahun 1989 hingga tahun 2001, Badan Pengelola Komplek Kemayoran (BPKK) yang mempunyai tugas membangun prasarana kota di Bandar

Kemayoran telah menyelesaikan 95% dari seluruh prasarana yang harus dibangun dengan biaya sebesar Rp 225 milyar. Sumber dana untuk pembangunan prasarana dan operasional BPKK berasal dari: (i) penyewaan lahan; (ii) penjualan lahan; serta (iii) kerjasama pengelolaan lahan. Di Kota Bandar Kemayoran area yang layak untuk dijual selebel area 247,8 ha sebagian besar telah berhasil dijual kepada investor sehingga pada tahun 2001 lahan yang tersisa hanya sebesar 90 ha. Krisis ekonomi pada tahun 1997 dan belum pulihnya kondisi ekonomi sampai dengan saat ini menyebabkan BPKK sejak tahun 1998 menghadapi kesulitan keuangan. Untuk membiayai kegiatan rutin pemeliharaan prasarana Kota. Pendapatan mengalami penurunan yang tajam dari Rp. 13,4 milyar pada tahun 1998/99 menjadi sebesar Rp. 0,37 milyar pada tahun anggaran 1999/00 hingga BPKK untuk tahun 1999/00 mengalami defisit anggaran. Kesulitan BPKK tersebut merupakan akibat dari menurunnya penerimaan yang berasal dari penyewaan lahan, penjualan lahan dan kerjasama pengelolaan lahan. Pada tahun 2001 dengan berbagai kebijakan yang ditempuh oleh pengelola pendapatan berhasil ditingkatkan kembali hingga mencapai Rp. 13,1 milyar.

Menghadapi kondisi ekonomi yang belum sepenuhnya kondusif bagi kegiatan investasi tersebut, BPKK harus berupaya untuk memaksimalkan pendapatannya dengan memanfaatkan lahan yang masih tersisa seluas ± 90 ha. Untuk tujuan tersebut harus ditetapkan pemilihan alternatif produk yang layak untuk dipasarkan kepada investor. Sebagaimana telah dikemukakan diatas saat ini terdapat tiga kegiatan usaha (produk) yang dilakukan oleh BPKK yaitu : (i) Menyewakan lahan, (ii) Menjual lahan; serta (iii) Kerjasama lahan. Dari ketiga kegiatan (BPKK) harus memperoleh pendapatan yang maksimal sebagai sumber dana abadi untuk membiayai pemeliharaan dan kebutuhan operasional pengelolaan Kota Bandar Kemayoran. Mengingat pendapatan yang berasal dari pengelolaan lahan tersebut diharapkan akan menjadi dana abadi bagi kegiatan BPKK maka harus diupayakan agar sisa lahan seluas 90 ha tersebut sedapat mungkin tidak dijual.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui kegiatan usaha mana yang merupakan Alternatif terbaik untuk dilaksanakan sehingga BPKK akan memperoleh pendapatan yang optimal :

- a. Apakah dengan menyewakan lahan, menjual lahan, lahan dikerjasamakan atau kombinasi diantaranya dapat menghasilkan pendapatan yang optimal bagi Badan Pengelola.
- b. Berapa luas lahan masing – masing yang optimal dipasarkan. Berapa luas lahan optimal akan disewakan, berapa luas lahan optimal akan dijual dan berapa luas lahan yang akan dikerjasamakan.
- c. Berapa Pendapatan yang optimal dari Pemasaran sisa lahan seluas 90 ha dengan pertimbangan sedapat mungkin lahan tidak dijual.