

INTISARI

Dibandingkan dengan usaha angkutan penumpang dan usaha angkutan barang, kontribusi usaha nonangkutan di PT. KA Daop 1 Jakarta yang antara lain usaha di bidang properti seperti persewaan lahan/tanah, persewaan ruangan, gedung dan perkantoran, serta termasuk usaha jasa di bidang periklanan masih sangat kecil. Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui peluang dan ancaman yang dihadapi oleh PT. Kereta Api (Persero) dalam melakukan strategi bisnis usaha nonangkutan di wilayah Daerah Operasi 1 Jakarta sekaligus mencari tahu kekuatan dan kelemahan yang dimiliki perusahaan ini. Dari penelitian ini dapat ditemukan rumusan tentang upaya dan strategi yang harus dilakukan perusahaan ini untuk mengoptimalkan pendapatan dari usaha nonangkutan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode deskripsi analisis yang dilanjutkan dengan analisis SWOT. Deskripsi analisis dimaksudkan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) tentang karakteristik individu yang menjadi responden dan sekaligus untuk melakukan pengukuran variabel-variabel dalam penelitian ini. Dari hasil analisis tersebut akan diperoleh gambaran dan penyebab mengapa kinerja bidang usaha nonangkutan belum optimal. Analisis SWOT bersama hasil analisa deskriptif ditujukan untuk mengetahui dan menjawab permasalahan penelitian yaitu upaya dan strategi apa yang tepat untuk meningkatkan pendapatan PT Kereta Api Daop 1 Jakarta dari sektor usaha nonangkutan. Pengukuran optimalisasi pendapatan dilakukan dengan metode perbandingan.

Pengukuran variabel terhadap responden internal maupun eksternal menunjukkan perusahaan memiliki pola kebijakan, struktur organisasi, pola hubungan kerja internal dan *core competence* yang belum mendukung upaya mengejar optimalisasi pendapatan. Pola hubungan bisnis dengan mitra usaha telah cukup baik, namun masih perlu dicermati karena dipengaruhi oleh beberapa faktor



antara lain dimungkinkan hubungan dinilai baik karena besaran tarif yang terlalu kecil dan tidak memberikan kontribusi pendapatan yang signifikan. Belum optimalnya pendapatan usaha nonangkutan ini juga disebabkan beberapa faktor lain.

Pertama, perusahaan harus berhadapan dengan masyarakat yang menghuni lahan secara tidak sah dan mengajukan tuntutan memberatkan saat akan dimanfaatkan oleh perusahaan. Kedua, tanah/lahan yang akan dibisniskan bukan tanah kosong, melainkan masih terkait dengan utilitas sarana dan prasarana perkeretaapian. Ketiga, dalam mengelola bisnis ini, pertimbangannya tidak hanya bisnis semata tapi termasuk pertimbangan pengamanan aset. Keempat, perusahaan masih harus berhadapan dengan kebijakan Pemda yang tidak bisa langsung sesuai dengan kebutuhan perusahaan. Kelima, ketergantungan terhadap pusat masih sangat tinggi.

Untuk mengoptimalkan pendapatan tersebut perusahaan harus membuat *data based* peta potensi aset lengkap dengan *business plan*, mengubah paradigma, memperbaharui strategi tarif, penertiban debitur nakal dan meningkatkan kompetensi dan profesionalisme SDM (sumber daya manusia).

Key word: usaha nonangkutan, pola kebijakan, struktur organisasi, pola hubungan kerja internal, *core competence*, pola hubungan bisnis

ABSTRACT

Compared to passenger transportation business and commodity transportation business, contributions of non-transportation business in PT. KA Operational Region 1 Jakarta, among other things, property sector like leasing land, room space, building and office building, as well as services sector in the field of advertising, are very small.

This research is aimed at knowing the opportunities and threats faced by PT. Kereta Api (Persero) in implementing business strategy to non-transportation business in Operational Region 1 Jakarta as well as to know the strength and weakness of this company. From this research, it can be found formulation on efforts and strategies to be implemented by PT. KA to optimize revenues from the above mentioned non-transportation business.

This research is using analysis description method, which is continued by SWOT analysis. Analysis description is intended to get description on characteristics on individual becoming respondents as well as to measure variables in this research. From the result of analysis, it will be obtained description and causes why performance of non-transportation business not yet optimum. SWOT analysis together with result of descriptive analysis are aimed at knowing and responding problem of research that is what appropriate efforts and strategy to increase revenue of PT. Kereta Api Operational Region 1 Jakarta from non-transportation business sector. Measurement of optimum revenue is carried out by comparison method.

Measurement of variables against internal and external respondents shows that the company has policy system, organizational chart, and internal working relation system and core competence, which have yet to support efforts to catch up with optimum revenue. Business relation system with business partners is already good enough, but it need to be observed closely since it is influenced by some factors,



among other things, it is made possible the relation is judged good due to too small tariff range and not giving contribution to revenue significantly. Revenue of non-transportation business has yet optimum also due to some factors, among other things:

Firstly, the company should face to face with society occupying land illegally and submit stiffen demand when the land to be utilized by company. Secondly, the land to be utilized is not empty land, but it is still linked with utility of means and infrastructure of railway business. Thirdly, in managing this business, the consideration is not merely business but including consideration to secure assets. Fourthly, the company still has to face with regional government policy, which cannot directly appropriate with company necessities. Fifthly, there is highly dependent upon central government.

To optimize revenue, the company should make database on map of asset potential completed with business plan, changing paradigm, renovating tariff strategy, and straightening up mischievous debtors and increasing competency and professionalism of Human Resources.

Keyword : non-transportation business, policy system, organizational chart, internal working relation system, core competence and business relation system.