

Peningkatan kemampuan bersaing industri properti melalui strategi diversifikasi konsentris : studi kasus PT. Bimantara Siti Wasesa

Paulus Aprimus Carlus Tangkere, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20440530&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

PERKEMBANGAN kondisi industri properti sangat dipengaruhi oleh perkembangan ekonomi. Sedemikian besar pengaruhnya, sehingga kondisi industri properti senantiasa mengikuti irama (siklus) perekonomian; paling awal merasakan dampak penurunan kegiatan (declining) ekonomi, namun paling lambat untuk merasakan masa jayanya (booming). Hal ini disebabkan oleh produk properti yang bersifat investasi, sehingga lebih cepat untuk diabaikan pada saat kesulitan ekonomi; namun juga, disebabkan proses pengadaan produk properti yang membutuhkan waktu yang tidak singkat (mulai proses perencanaan hingga bangunan siap pakai), mengakibatkan industri properti membutuhkan waktu untuk dapat memenuhi kebutuhan yang meningkat terhadap produk properti (akibat kondisi ekonomi yang sedang naik, booming). Bila perusahaan yang bergerak dalam bidang properti tidak dengan cepat menyesuaikan tingkat kegiatannya pada saat menurunnya kegiatan ekonomi, maka kebangkrutan merupakan hal yang pasti dihadapi. Hal ini terbukti dengan dilikuidasinya SUMMA dan ?menghilangnya? beberapa anggota RET pada periode 1991-1992 akibat menurunnya tingkat kegiatan ekonomi nasional.

Disamping itu, perkembangan produk properti di Indonesia juga semakin bervariasi, seperti usaha kawasan industri (yang tadinya kurang dikenal) dan pembangunan apartemen dan lapangan golf yang sedang menggebu?gebu dewasa ini. Namun demikian, kunci keberhasilan dalam industri properti nampaknya masih berkisar pada faktor lokasi yang sesuai dan kuatnya modal. Munculnya produk superblok merupakan gambaran pentingnya lokasi dan modal bagi perusahaan yang bergerak dalam industri properti.

Dalam menghadapi kondisi dan perkembangan itulah, dibutuhkan suatu strategi jangka panjang yang dapat menempatkan perusahaan pada posisi yang memiliki daya juang dan daya saing yang tinggi. Strategi diversifikasi konsentris nampaknya merupakan strategi yang mampu dalam menghadapi masalah tersebut. Dengan memasuki

jenis usaha lain yang masih dalam industri yang sama (properti), selain dapat mengatasi gejolak (siklus) perekonomian, juga dapat dimanfaatkan sinergi yang terjadi.

Dengan menggunakan pendekatan tersebut, analisis yang dilakukan pada PT Bimantara Sitj Wisesa (BSW) menyimpulkan, bahwa strategi diversifikasi konsentris sangatlah tepat untuk mencapai misi dan cita-cita yang diinginkannya. Pengalamannya selama lebih dari sepuluh tahun di berbagai bidang usaha properti (real estate, apartemen, hotel, ruang perbelanjaan, dan pengembangan lahan), merupakan kekuatan yang dapat diandalkan, di samping potensi anak perusahaan yang dimilikinya serta dukungan dari perusahaan induk (PT Bimantara Citra).

Selain berusaha untuk memperoleh kawasan seluas minimal 200 hektare, dikaitkan dengan perkembangan internat industri properti, nampaknya produk superblok ,juga merupakan sasaran jangka panjang BSW Luasnya lahan dan adanya superblok merupakan perpaduan yang sangat sinergis bagi BSW. Pengembangan superblok dalam lahan yang telah dimiliki sekarang (Grand Kuningan Embassy Estate) juga merupakan suatu rekomendasi.

Namun dalam mengembangkan usaha dan penerapan strategi tersebut Nampaknya diperlukan kejelasan dari perusahaan induk (Bimantara Citra), mengingat masih adanya anak perusahaan BC lainnya yang bergerak dalam usaha properti namun tidak dibawah koordinasi BSW. Disarankan, pengembangan usaha properti BC di konsentrasikan penanganannya pada BSW, agar tidak terjadi konflik di kemudian hari.