

## Strategi PT Jaya Real Property TBK dalam menghadapi persaingan dimasa krisis

Adi Priyanto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20451703&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

PT. Jaya Real Property,tbk adalah perusahaan pengembang property yang didirikan pada tahun 1992, dibawah induk perusahaan PT. Pembangtrnan Jaya sebelumnya perusahaan property tersebut bemama PT. Bintaro Jaya yang didirikan pada tahun 1979. Perubahan nama tersebut diikuti dengan tugas dan kewajiban yang lebih luas, yaitu mengelola Plaza Slipi Jaya, Kompleks pertokoan clan perdagangan Pasar Senin Blok IV dan V dan beberapa proyek lainnya.

Pada bulan Juni 1994, PT Jaya Real Property go publik dengan menjual saham pertamanya sebanyak 35 juta lembar saham, dengan penjualan saham tersebut maka struktur kepemilikan PT.Jaya Real Property berubah menjadi 85,11% milik PT.Pembangunan Jaya dan sisanya sebesar 14,89% milik masyarakat, yang kemudian berubah lagi pada tahun 1995 menjadi PT Pembangunan Jaya 72,61% dan 27,39% milik masyarakat. Pengembangan usaha yang terlalu ekspansif pada saat itu menyebabkan kondisi keuangan perusahaan mengalami rugi secara finansial karena ekspansi tersebut dibiayai melalui pinjaman dengan tingkat suku bunga yang tinggi, kurs rupiah yang semakin melemah terhadap mata uang asing lainnya,melonjaknya harga bahan baku untuk pembangunan proyek - proyek yang sedang dibangun, menurunnya daya beli masyarakat, pinjaman yang diterima dalam bentuk mata uang USD dollar tanpa melakukan Hedging dan terjadinya over supply di pasar pada beberapa produk properti.

Hal tersebut diatas adalah merupakan dampak krisis yang dialami oleh sektor property pada umumnya tidak terkecuali juga terjadi pada PT Jaya Real property tbk. Langkah manajemen melalui penghematan operasional dan penjualan aset dari sektor real estate dan gedung perkantoran cukup dapat membantu keuangan perusahaan. Subsidi antar divisi dan perubahan strategi bisnis yang obyektive perlu dilakukan berdasarkan pertimbangan dan kondisi yang ada saat ini.

PT.Jaya Real Property Tbk, perlu melakukan pengkajian dan pemahaman yang mendalam atas kondisi tersebut untuk dapat membuat beberapa strategi yang tepat dan dapat dilakukan yaitu dengan memposisikan strategi pengembangan usaha pada sektor real estate dan bangunan komersial sehingga tidak terjadi kegagalan dalam menentukan langkah pada lingkungan masa depan yang tidak pasti tersebut.

Analisa kuantitaif dan kualitatif baik disektor internal maupun eksternal yang ada dilingkungan perusahaan dapat digunakan untuk melihat peluang, ancaman, serta kekuatan dan keterbatasan yang dimiliki.

Berdasarkan hasil analisa dan faktor - faktor eksternal dan internal yang ada posisi PT. Jaya Real Property tbk, adalah tumbuh dan berkembang yaitu mengindikasikan potensi usaha bagi perusahaan untuk tetap mempertahankan bisnis ini dan berusaha mengembangkannya pada kondisi saat ini.

Keputusan perusahaan sebelum krisis dengan mengintensifkan pembangunan produk bangunan komersial adalah karena potensi pasar yang besar, hal tersebut terlihat dari tingkat hunian yang tinggi, dengan memanfaatkan pinjaman institusi keuangan yang memberikan pijaman dalam bentuk mata uang USD. Dollar karena sumber dananya juga berasal dari dana mata uang asing yang memang relatif murah dibandingkan sumber dana mata uang rupiah.

Kesalahan perusahaan adalah membuat prediksi bahwa harga jual/sewa kepada konsumen juga dalam bentuk mata uang USD dollar yang tidak akan terdepresiasi sebesar 60-70% berdasarkan data histori nilai tukar, sehingga perusahaan tidak mengambil posisi penyelamatan atau pengamanan nilai tukar.

Dari hasil analisa tugas akhir ini dapat ditarik kesimpulan bahwa pengembangan usaha yang berimbang antara bangunan komersial dan real estat, yang maksudnya bahwa pertimbangan ini hanya dalam bentuk jumlah dana yang didapat dan digunakan dan hasil penjualan real estate untuk pembangunan bangunan komersial atau sebaliknya.

Meskipun keputusan strategis tersebut tidak mudah dan sederhana untuk dilaksanakan tetapi konsep tersebut dapat menjadi acuan didalam mengembangkan pola investasi pengembangan usaha.