

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Antara tahun 1995 dan 1997, tingkat pengawasan dalam hal kredit bank untuk sektor properti diperketat oleh Bank Indonesia. Hal ini karena pada periode itu, investasi di sektor tersebut yang pada dasarnya dibiayai oleh kredit bank sedang tumbuh dengan sangat pesat sedangkan harga dan permintaannya telah melambung. Apabila harga properti jatuh karena menurunnya kegiatan ekonomi atau lain hal, maka menurunnya kualitas kredit properti dapat menggoyahkan perbankan nasional. Situasi sektor properti yang sangat pesat itu bahkan masih terus berlangsung sampai dengan Juli 1997, bulan di mana mulai terjadi gejala melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap Dolar AS.

Melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap Dolar AS merupakan awal penyebab sekaligus yang melatarbelakangi terjadinya krisis moneter yang kemudian berkembang serius menjadi krisis ekonomi yang melanda Indonesia selama periode 1997 – 1998. Pada periode selanjutnya, krisis ekonomi menjadi semakin meningkat dan dibarengi juga dengan krisis politik, keamanan dan sosial sehingga timbul krisis multi dimensi. Krisis itu telah memperburuk situasi perekonomian bangsa dan mengakibatkan ketidakpastian aktivitas bisnis di segala sektor tak terkecuali di sektor properti yang mempunyai ciri padat modal. Pada masa itu, banyak perusahaan pengembang memberhentikan pembangunan proyek karena penjualan menurun drastis sehingga arus kas perusahaan menjadi negatif. Namun demikian, sejak pemerintahan Presiden Megawati bulan Agustus 2001, keadaan krisis multi dimensi mulai terkendali

PT. Duta Pertiwi Tbk, anak perusahaan kelompok usaha Sinar Mas yang bergerak di bidang properti dan merupakan salah satu perusahaan pengembang besar di Indonesia juga mengalami posisi yang sulit selama krisis berlangsung. Efisiensi dalam segala pengeluaran dan maksimalisasi sumber daya yang ada menjadi pusat perhatian perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya di samping tetap melihat peluang-peluang bisnis yang ada. Namun demikian, pepatah *"Winners continue working while others have stopped; Losers stop working before"* yang berarti "Pemenang terus berkarya selagi yang lainnya berhenti; sedangkan Pecundang telah berhenti sebelum berkarya" terbukti pada perusahaan ini. Hal ini karena pada saat situasi perekonomian Indonesia belum menunjukkan tanda-tanda bekerja kembali, PT. Duta Pertiwi Tbk telah hadir dengan proyek-proyek baru yang cukup diminati pasar. Manajemen berkeyakinan bahwa krisis telah membuka peluang untuk sekelompok masyarakat tertentu akibat *dollar gain* dan suku bunga deposito yang tinggi. Atas dasar perkembangan ini, manajemen memutuskan strategi untuk ekspansi dengan pengembangan proyek-proyek di bawah ini yang memakan investasi cukup besar.

Tabel 1

Investasi PT. Duta Pertiwi Tbk

| Nama Proyek | Waktu Peluncuran | Total Investasi (dalam ribuan Rp) |
|------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1. ITC Cempaka Mas | Desember 1999 | Rp 855.554.081 |
| 3. ITC Fatmawati | Juli 2000 | Rp 78.559.021 |
| 2. Harcomas Mangga Dua | Agustus 2000 | Rp 99.117.736 |
| 4. Ruko Cempaka Mas | November 2000 | Rp 417.122.638 |
| 5. ITC Kuningan | April 2001 | Rp 364.421.534 |
| TOTAL | | Rp 1.814.775.010 |

Sumber : TCPL – PT. Duta Pertiwi Tbk

Secara umum, proyek-proyek yang diluncurkan di atas memperoleh respon positif dan antusiasme dari pasar yang secara mayoritas dari kalangan pedagang. Hal ini karena selain strategi perusahaan yang berorientasi pada permintaan (demand oriented) yang ditunjang dengan sistem '*pre-project selling*', perusahaan juga tidak mempunyai saingan pada saat itu. Sistem *pre-project selling* adalah sistem penjualan berdasarkan pesanan di mana apabila target penjualan tercapai, maka pembangunan baru akan dimulai sehingga sebagian besar biaya pembangunan berasal dari pembeli. Sehubungan dengan situasi tersebut, citra (image) PT. Duta Pertiwi Tbk pun meningkat menjadi pengembang terbesar dan pemimpin pasar sektor properti sampai saat ini.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan pada sub bab sebelumnya, tesis ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan ekspansi yang dilakukan oleh PT. Duta Pertiwi Tbk. dengan mengembangkan kelima proyek komersial yaitu : ITC Cempaka Mas, ITC Fatmawati, Harcomas Mangga Dua, Ruko Cempaka Mas dan ITC Kuningan diukur dari kinerja keuangan. Secara rinci, tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui kelayakan investasi PT. Duta Pertiwi Tbk pasca krisis ekonomi.
2. Mengetahui dampak ekspansi terhadap kinerja keuangan perusahaan.
3. Mengusulkan langkah-langkah yang harus dilakukan agar kinerja keuangan perusahaan di masa mendatang akan tetap membaik.