

Strategi bersaing gedung "Thamrin" mengatasi menurunnya tingkat hunian

A.Y. Handratno, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20440250&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Di Jakarta saat ini telah banyak bermunculan gedung-gedung tinggi sebagai tempat perkantoran. Kita mengenal daerah ?Segi Tiga Emas? yaitu Jl. Thamrin ? Sudirman, Gatot Subroto dan Rasuna Said/Kuningan dimana dapat ditemui gedung yang berderet sepanjang jalan. Persewaan gedung ternyata telah berkembang menjadi bisnis yang menguntungkan, terbukti dari makin banyaknya pengusaha yang ikut terjun dalam bisnis ini.

Terlampau banyaknya pembangunan gedung gedung baru telah mengakibatkan kelebihan pasok sehingga mempertajam persaingan, kemudian timbul perang harga dan berakibat pada turunnya tarip sewa gedung perkantoran.

Salah satu gedung yang menjadi obyek penulisan ini adalah Gedung ?Thamrin? (bukan nama sebenarnya) yang mengalami penurunan tingkat hunian (occupancy ratio) akibat persaingan yang tajam dan turunnya tarip sewa tersebut sehingga banyak tenant yang pindah ke gedung lain. Pindahnya tenant juga disebabkan oleh kelemahan Gedung ?Thamrin? sendiri mialnya tidak memiliki ?jalan belakang? untuk menghindari peraturan ?3 in 1?.

Gedung ?Thamrin? memang telah menempuh strategi bersaing yang ternyata memang berhasil secara perlahan menaikkan kembali tingkat hunian tersebut. Strategi yang ditempuh seperti melepaskan diri dari keterkaitan tunggal dengan hanya satu property consultant yang lalu bebas berhubungan dengan konsultan manapun juga sehingga memperluas pasar.

Strategi lain yang ternyata cukup ampuh adalah mengganti pola ?single tenancy? menjadi ?multi tenancy? sehingga mengurangi ?powerful buyers/tenant? yang dapat menekan manaiemen untuk mengikuti kemauan tenant tersebut.

Saat ini memang masih kita temui adanya pembangunan gedung baru. Namun ini semua sebenarnya merupakan ?warisan? lama yang terpaksa harus diselesaikan pembangunannya, karena akan mengalami kerugian lebih besar jika tidak diteruskan. Dengan adanya ?pengereman? pembangunan gedung baru berarti tidak akan memperburuk kondisi persaingan sehingga diramalkan tarip sewa akan membaik kembali tahun mendatang.

Strategi baru yang bisa dijalankan ?Gedung ?Thamrin? sebenarnya mengupayakan peimanfaatan kekuatan yaitu pemilik perusahaan yang sudah punya nama dalam dunia bisnis di Indonesia sehingga dapat diminta

bantuannya untuk memperoleh tenant baru. Juga penambahan kelengkapan fasilitas seperti kantor POSE restoran dan kantin, serta perbaikan pelayanan agar tenant yang sekarang ada betah berkantor di Gedung ?Thamrin?.