



INTISARI

PT XYZ Properti Aliansi adalah perusahaan pengembang (*developer*) properti yang terbentuk dari aliansi *joint venture* antara PT XYZ Tambang Tbk, PT XYZ Properti, XYZ Dapen, dan PT XYZ TambangII. Komposisi kepemilikan saham masing-masing perusahaan adalah PT XYZ Tambang Tbk 25%, PT XYZ Properti 20%, XYZ Dapen 45%, dan PT XYZ TambangII 10%.

Dalam menjalankan bisnis properti, khususnya bagi perusahaan yang tidak memiliki kompetensi di bidang properti, aliansi strategis dapat menjadi salah satu solusi. Aliansi strategis sering digunakan dalam menjembatani berbagai bentuk hubungan pertukaran seperti pertukaran mengenai sumber daya penting, keahlian, dan kompetensi yang dimiliki masing-masing pihak.

Kebijakan-kebijakan yang ditetapkan pada industri yang berbeda, tentunya memiliki strategi yang berbeda pula. Kebijakan dalam menjalankan bisnis di bidang properti akan berbeda dengan kebijakan menjalankan bisnis pertambangan. Perusahaan yang melakukan diversifikasi harus mau masuk ke dalam suatu pola berfikir yang berbeda. Hal ini tidak mudah, walaupun dilakukan melalui aliansi dengan perusahaan yang memiliki keahlian di bidang properti sekalipun. Semua kembali kepada perusahaan yang melakukan diversifikasi, apakah mau terbuka untuk memodifikasi kebijakan yang sudah biasa dijalankan.

Untuk menghindari permasalahan besar dalam aliansi, rancang aliansi yang sederhana dan fleksibel harus sudah ada dan siap untuk mengakomodasi kepentingan *partners* dan memudahkan penyelesaian masalah yang akan timbul ketika aliansi sudah berjalan. Dalam bidang properti, fleksibilitas rancangan aliansi merupakan suatu keharusan karena bisnis properti sangat dinamis dan harus ditanggapi dengan responsif dan sistematis. Rancangan aliansi yang tidak fleksibel akan mempersulit berkembangnya bisnis ini.

Di sisi lain, kepercayaan dan komitmen harus senantiasa diperkuat. Dalam bisnis properti, penerimaan atas hal baru yang tidak biasa dilakukan, merupakan hal yang harus selalu menjadi pertimbangan. Pola pikir yang terbuka atas perubahan, mungkin merupakan jalan keluar atas permasalahan dalam suatu aliansi.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan menggunakan *fit* strategis, *fit* organisatoris, *trust*, dan *cheat theory* (*adverse selection*, *moral hazard*, *hold up*), maka aliansi hanya dapat dilanjutkan apabila *fit* diperkuat, tentunya melalui komitmen yang selaras dari para *partners*. Namun, perbedaan pola kerja yang cukup besar antara bisnis tambang dan properti, ditambah dengan sulitnya membuka pola pikir atas hal-hal baru, maka keselarasan dalam aliansi tidak mungkin dicapai. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa aliansi ini tidak perlu dilanjutkan karena tidak memberikan keuntungan bagi para pemegang saham.

Kata kunci: Strategic Alliances, Joint Venture, Property, Strategic Fit, Organizational Fit, Trust, Cheating, Adverse Selection Moral Hazard, Hold Up



ABSTRACT

PT XYZ Properti Aliansi is a property developer company formed from a joint venture alliance between PT XYZ Tambang Tbk, PT XYZ Properti, XYZ Dapen, and PT XYZ TambangII. The composition of share ownership of each company is PT XYZ Tambang Tbk 25%, PT XYZ Properti 20%, XYZ Dapen 45%, and PT XYZ TambangII 10%.

In running a property business, especially for companies that do not have property competencies, strategic alliances can be one solution. Strategic alliances are often used in bridging various forms of exchange relationships such as exchanges on the vital resources, expertise, and competencies of each party.

The policies set in different industries, of course, have different strategies. Policies in conducting business in the field of property will be different from the policy of running the mining business. Companies that diversify must be willing to enter into a different mindset. This is not easy, though it is through alliances with companies that have property expertise though. All back to diversified companies, whether open to modify the policies that are commonplace.

In order to avoid major problems in the alliance, a simple and flexible alliance design must exist and be ready to accommodate the interests of the partners and facilitate the resolution of problems that will arise when the alliance is in progress. Within the realm of property, the flexibility of alliance design is a must because the property business is very dynamic and must be responded responsively and systematically. The inflexible alliance design will make it difficult for the business to grow.

On the other hand, trust and commitment must always be strengthened. In the property business, the acceptance of unusual novelty is always a consideration. An open mindset for change may be the solution to the problem in an alliance.

Based on research that has been done using strategic fit, organizational fit, trust, and cheat theory (adverse selection, moral hazard, hold up), then the alliance can only be continued if the fit is strengthened, of course through a harmonious commitment from the partners. However, the considerable difference in work patterns between mine and property business, coupled with the difficulty of opening up the mindset of new things, then alignment in the alliance is impossible to achieve. Thus, it can be concluded that this alliance does not need to proceed because it does not provide benefits for shareholders.

Keywords: Strategic Alliances, Joint Venture, Property, Strategic Fit, Organizational Fit, Trust, Cheating, Adverse Selection, Moral Hazard, Hold Up