

ANALISIS SWOT DALAM PENGEMBANGAN REAL ESTATE

Diyah Lestari, Agus Bambang Siswanto

Program Studi Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Studi kelayakan adalah sebuah usaha untuk menyelesaikan suatu proyek dengan sukses dan legal serta dapat diidentifikasi terkait dampak positif dan negatif yang mungkin muncul dari sebuah proyek, sehingga dapat meminimalkan kemungkinan terburuk serta proyek dapat berjalan efektif dan efisien. Sedangkan menurut Kasmir dan Jakfar (2007), studi kelayakan merupakan suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Dalam konteks pengembangan *real estate*, studi kelayakan berfungsi untuk mengetahui apakah pembangunan suatu *real estate* layak direalisasikan atau tidak. (Siswanto, 2013).

Salah satu aspek yang ada dalam studi kelayakan adalah Aspek Lingkungan, yaitu suatu analisis tentang kesesuaian lingkungan sekitar (baik lingkungan operasional, lingkungan dekat, lingkungan jauh) dengan ide bisnis pengembangan *real estate* yang akan dijalankan (termasuk dampaknya terhadap lingkungan/AMDAL). Analisis lingkungan ini terbagi dalam lingkungan jauh (ekonomi, sosial budaya, politik, teknologi, ekologi, dan global); lingkungan industri (persaingan antar perusahaan, kekuatan pemasok, kekuatan pembeli, barang substitusi, dan hambatan masuk); lingkungan operasional (pesaing, pemasok, pelanggan, kreditor, dan pegawai); serta lingkungan perusahaan. Salah satu analisis yang termasuk dalam aspek lingkungan adalah teknik analisis SWOT.

1. PENGERTIAN SWOT

Guyana dan Mustamu (2013) mengemukakan bahwa analisis SWOT adalah sebuah alat pencocokan yang penting untuk membantu para manajer dalam mengembangkan empat jenis strategi yaitu: S-O (*Streangth-Opportunity*), W-O (*Weakness-Opportunity*), S-T (*Strength-Threat*), dan W-T (*Weakness-Threat*). Teknik Analisis SWOT dibuat oleh Albert Humphrey yang memimpin proyek riset pada

Universitas Stanford pada dasawarsa 1960 hingga 1970 dengan menggunakan data dari perusahaan-perusahaan *Fortune 500*. Meskipun demikian, jika ditarik lebih ke belakang analisa ini telah ada sejak tahun 1920-an sebagai bagian dari *Harvard Policy Model* yang dikembangkan di *Harvard Business School*.

Proses analisis ini melibatkan penentuan tujuan yang spesifik dari spekulasi bisnis atau proyek dan mengidentifikasi faktor internal (kekuatan dan kelemahan) serta faktor eksternal (peluang dan ancaman) yang mendukung dan yang tidak mendukung dalam mencapai tujuan tersebut. Analisis SWOT digunakan untuk menilai kekuatan dan kelemahan dari sumber daya yang dimiliki perusahaan dan kesempatan eksternal dan ancaman yang dihadapi (Jogiyanto, 2005).

- a. Kekuatan (*Strength*), adalah segala bentuk sumber daya (alam, buatan, manusia) yang memiliki keunggulan kompetitif dan menguntungkan bagi suatu perusahaan di pasar atau pemasaran.
- b. Kelemahan (*Weakness*), adalah segala bentuk keterbatasan atau kekurangan dalam sumber daya (alam, buatan, manusia) yang dapat menghambat kinerja perusahaan dan menimbulkan kerugian dalam pemasaran.
- c. Peluang (*Opportunity*), adalah segala bentuk situasi atau kecenderungan dari luar kawasan yang dapat membantu atau menguntungkan perusahaan.
- d. Ancaman (*Threat*), adalah segala bentuk situasi atau kecenderungan dari luar kawasan yang dapat mengganggu atau merugikan kinerja perusahaan.

2. FUNGSI SWOT

Fungsi dari analisis SWOT menurut Ferrel and Harline (2005) adalah untuk mengidentifikasi situasi lingkungan kerja sebuah perusahaan dan memisahkannya dalam pokok persoalan internal (kekuatan dan kelemahan) dan pokok persoalan eksternal (peluang dan ancaman). Analisis SWOT akan dapat menjelaskan situasi yang akan menguntungkan perusahaan dan situasi yang akan merugikan perusahaan, sehingga analisis ini akan sangat bermanfaat dalam studi kelayakan pembangunan *real estate*.

Penggunaan analisis SWOT akan dapat menjabarkan segala aspek yang akan menguatkan atau justru melemahkan kinerja perusahaan, menjelaskan indikasi peluang yang bisa ditangkap serta ancaman yang akan dihadapi. Dengan demikian

perusahaan akan mampu menangkap segala situasi dan peluang yang dapat menguatkan kinerjanya, serta meminimalkan kelemahan yang ada dan menghindari ancaman yang mungkin akan menyerang. Tujuan studi kelayakan yaitu untuk menjalankan proyek dengan efektif dan efisien dengan memahami dampak positif dan negatif dari suatu keadaan dapat tercapai dengan analisis SWOT ini.

3. ANALISIS SWOT

Analisis SWOT merupakan sebuah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman dalam suatu proyek atau suatu spekulasi bisnis. Soedwihjono (2014) menyebutkan bahwa analisis SWOT dapat diterapkan dengan cara menganalisis dan memilah berbagai hal yang dapat mempengaruhi keempat faktornya (S-W-O-T) kemudian menerapkannya dalam Matriks Analisis SWOT seperti berikut:



Gambar (1) Matriks Analisis SWOT

Hal yang pertama dilakukan dalam teknik analisis SWOT adalah membuat daftar identifikasi segala macam situasi yang mempengaruhi kinerja perusahaan, baik faktor internal maupun eksternal. Setelah daftar tersebut selesai, hal berikutnya yang dilakukan adalah memilah situasi-situasi tersebut untuk diidentifikasi sebagai kekuatan, kelemahan, peluang, atau ancaman. Daftar tersebut kemudian dapat dimasukkan ke dalam matriks analisis SWOT seperti di atas untuk kemudian saling

disilangkan untuk dapat menyimpulkan tindakan terbaik yang dapat dilakukan dengan aplikasi sebagai berikut:

- a. S-O (Optimis) = Mengoptimalkan potensi untuk menangkap peluang
- b. W-O (Oportunis) = Menggunakan peluang untuk mengatasi masalah
- c. S-T (Kreatif) = Mengoptimalkan potensi untuk mengatasi ancaman
- d. W-T (Survival) = Menjaga masalah agar tidak bertambah dan supaya ancaman tidak memperburuk kondisi

	Kekuatan (S)	Kelemahan (W)
Peluang (O)	PENGEMBANGAN Menggunakan S untuk memanfaatkann O	Memanfaatkan O untuk mengatasi W
Ancaman (T)	PENGUATAN atau KONSOLIDASI Menggunakan S untuk menghindarkan T	Meminimalkan W untuk menghindarkan T

Gambar (2) Matriks Penyilangan SWOT

4. CONTOH ANALISIS SWOT

Dimisalkan pada suatu kasus pengembangan *real estate* perumahan oleh salah satu *developer*, dalam studi kelayakannya terkait pada aspek lingkungan dilakukan analisis SWOT dalam memetakan kekuatan dan kelemahan proyek tersebut. Dari situasi proyek tersebut dapat teridentifikasi karakteristik sebagai berikut:

INTERNAL	KEKUATAN (S)	KELEMAHAN (W)
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya permintaan pembangunan perumahan oleh masyarakat 2. Adanya lembaga keuangan sebagai pemberi pinjaman modal 3. Ketersediaan lahan yang strategis untuk pembangunan perumahan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tingginya harga bahan baku pembangunan perumahan 2. Minimnya promosi yang dilakukan sehingga <i>developer</i> tersebut kurang memiliki banyak relasi
EKSTERNAL	PELUANG (O)	ANCAMAN (T)
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya insentif dari pemerintah tentang pembangunan perumahan rakyat 2. Perkembangan perkotaan dan jumlah penduduk yang memerlukan pasokan rumah 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya <i>developer</i> lain yang menyaingi pembangunan perumahan 2. Tingginya pengembangan apartemen sebagai alternatif tempat tinggal

Tabel (1) Identifikasi S-W-O-T pada Kasus Pembangunan Perumahan

Dari tabel identifikasi SWOT seperti di atas kemudian dapat dilakukan analisis penyilangan SWOT sebagai berikut:

S-O	W-O
Melakukan pembangunan perumahan untuk memenuhi permintaan masyarakat sekaligus memperoleh insentif dari pemerintah	Memanfaatkan insentif yang diperoleh dari pemerintah untuk mengatasi bahan baku bangunan yang mahal
S-T	W-T
Memanfaatkan ketersediaan lahan yang strategis untuk memenangkan aspek lokasi dibanding <i>developer</i> lain	Melakukan promosi tentang keberadaan jasa <i>developer</i> tersebut sekaligus melakukan kerjasama (aglomerasi) dengan <i>developer</i> lain yang sejenis

Tabel (2) Penyilangan S-W-O-T pada Kasus Pembangunan Perumahan

Dari contoh tersebut di atas, analisis SWOT dapat dilakukan sebagai salah satu pertimbangan dalam melakukan studi kelayakan suatu proyek pembangunan *real estate*. Dengan matriks penyilangan SWOT, segala situasi yang sudah dikelompokkan berdasar karakternya (kekuatan, kelemahan, peluang, ancaman) dapat disilangan satu sama lain untuk menghasilkan sebuah tindakan yang dapat meminimalkan resiko dan memaksimalkan potensi yang ada. Kecuali pada kasus di mana jumlah kelemahan dan tantangan jauh lebih banyak dibandingkan kekuatan dan potensi yang ada

sehingga menjadikan minimnya intervensi yang dapat dilakukan, studi kelayakan pada proyek tersebut dapat disebut gagal atau tidak layak untuk dieksekusi.

REFERENCES:

Ferrel and Harline. 2005. *Dasar-dasar Pemasaran Jilid I*. Jakarta: Gramedia

Guyana, Jeslyn & Mustamu, Ronny H. 2013. *Perumusan Strategi Bersaing Perusahaan yang Bergerak dalam Industri Pelayaran*.

Jogiyanto. 2005. *Analisis dan Desain Sistem Informasi*. Yogyakarta: Penerbit Andi

Kasmir dan Jakfar. 2007. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta.

Siswanto, A B. 2014, *Modul Kuliah Manajemen Konstruksi*, Untag Semarang.