

Magister Management Program Study

STRATEGY TO ENHANCE THE DYNAMIC CAPABILITY OF PERUM PERUMNAS 2021 - 2023

ABSTRACT

The sustainability of a company does not only depend on the resources but also on the company's ability to respond to the dynamics that occur in its industrial environment quickly. These abilities are identical as 'Dynamic Capabilities (DC)'. Perum Perumnas as a State-Owned Enterprise (BUMN) also affected from the dynamics of the property industry. The emergence of a recession as a result of the Covid-19 Pandemic caused an economic slowdown and requires Perumnas to have the ability to do sensing, seizing and reconfiguring in anticipation. Perumnas needs to increase its competitive advantage by identifying the DC in order to survive and grow through difficult times. After measuring qualitatively, the capability of Perumnas still have a gap from the expected conditions. Dynamic Capabilities measure by conducting a survey using verify questions to the managers of Perumnas. The results of this study show that there are three priorities of DC that Perumnas need to improve : SHRD Capability, Innovation & Operational Capability and Alliance/Networking & Collaborative Capability in sensing threats and opportunities (sense), taking advantage of opportunities and reducing risk (seize) by transforming (reconfigure), then give recommend strategic planning for the next three years in order to improve performance and anticipate the needs of the industry in the future.

Keywords: *Perumnas, Property, BUMN, Dynamic Capability, Sustainability*

Mia Christy Patricia & Rahmat Dwi Cahyono
Program Studi Magister Manajemen

STRATEGI PENINGKATAN KAPABILITAS DINAMIS
PERUM PERUMNAS 2021 - 2023

ABSTRAK

Keberlangsungan sebuah perusahaan tidak hanya bergantung pada sumber daya yang telah dimiliki saja tapi juga pada kemampuan perusahaan tersebut dalam menyikapi dinamika yang terjadi dalam lingkungan industrinya secara cepat. Kemampuan tersebut identik dengan Kapabilitas Dinamis (DC). Perum Perumnas sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan Pemerintah tidak lepas dari dinamika industri properti yang terjadi. Munculnya resesi sebagai dampak dari Pandemi Covid-19 yang menyebabkan perlambatan ekonomi menuntut Perum Perumnas memiliki kemampuan untuk melakukan *sensing*, *seizing* dan *reconfigure* sebagai antisipasi. Perum Perumnas perlu meningkatkan keunggulan kompetitifnya dengan mengidentifikasi DC yang sudah dimiliki dan harus dimiliki di masa yang akan datang agar bisa bertahan dan bertumbuh melewati masa masa sulit. Setelah dilakukan pengukuran secara kualitatif, kapabilitas Perumnas dinilai masih memiliki kesenjangan dari kondisi yang diharapkan. Pengukuran dilakukan dengan melakukan survey menggunakan serangkaian panduan pertanyaan yang diajukan kepada jajaran manager Perumnas. Hasil dari penelitian ini, didapatkan prioritas tiga variasi DC yang perlu ditingkatkan Perumnas yaitu *SHRD Capability*, *Innovation & Operational Capability* dan *Alliance/Networking & Collaborative Capability* dalam merasakan ancaman dan peluang (*sense*), memanfaatkan peluang dan mengurangi risiko (*seize*) dengan melakukan transformasi (*reconfigure*), kemudian perlu dilakukan beberapa perencanaan strategi untuk dua sampai tiga tahun kedepan dalam rangka meningkatkan kinerja dan mengantisipasi kebutuhan industri di masa mendatang.

Kata Kunci : Perumnas, Properti, BUMN, Kapabilitas Dinamis, *Sustainability*