

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS atau KARYA TULIS MANDIRI.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>INTISARI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	14
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	15
1.4. Tujuan Penelitian.....	15
1.5. Manfaat Penelitian.....	16
1.6. Lingkup Penelitian.....	16
1.7. Sistematika Penulisan Laporan Penelitian.....	17
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>19</b>
2.1. Strategi.....	19
2.2. Kerangka Teori yang digunakan.....	21
2.2.1. Analisis <i>PESTLE</i> .....	21
2.2.2. <i>Porter's Five Forces</i> .....	23
2.2.3. <i>Resource Based View (RBV)</i> .....	26
2.2.4. <i>VRIO (Values, Rarity, Imitability, Organization)</i> .....	30
2.2.5. <i>Five Generic Competitive Strategies</i> .....	32
2.3. Bidang Industri Yang Diteliti.....	34
2.3.1. Properti.....	34
2.3.2. Properti Komersial Perkantoran Sewa.....	35
2.3.3. Klasifikasi Kantor.....	38
2.3.4. Properti Residensial.....	38
2.4. Penelitian Terdahulu.....	41
<b>BAB III METODA PENELITIAN.....</b>	<b>42</b>
3.1. Objek Penelitian.....	42

3.2.	Lokasi Objek Penelitian .....	42
3.3.	Pendekatan Penelitian .....	42
3.4.	Metoda Pengumpulan Data .....	43
3.5.	Metoda Analisis Data .....	46
3.6.	<i>Framework</i> Penelitian .....	50
3.7.	Profil PT FAUZI PANCA MANUNGAL .....	51
3.7.1.	Visi, Misi, dan Tujuan Perusahaan .....	53
3.7.2.	Struktur Organisasi .....	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....		54
4.1.	Analisis Lingkungan Makro .....	54
4.1.1.	Faktor Politik .....	54
4.1.2.	Faktor Ekonomi .....	60
4.1.3.	Faktor Sosiokultural .....	67
4.1.4.	Faktor Teknologi .....	74
4.1.5.	Faktor Hukum .....	80
4.2.	Analisis <i>External Porter's Five Forces</i> .....	91
4.2.1.	Ancaman Pendatang Baru .....	91
4.2.2.	Kompetitor dari industri yang sama .....	97
4.2.3.	Ancaman Produk Substitusi .....	99
4.2.4.	Kekuatan Tawar Menawar Konsumen .....	102
4.2.5.	Kekuatan Tawar Menawar Pemasok .....	103
4.2.6.	Rangkuman Analisis <i>Porter's Five Forces</i> .....	105
4.3.	Analisis Lingkungan Internal Panca Residence .....	108
4.3.1.	Sumber Daya Finansial .....	109
4.3.2.	Sumber Daya Fisik .....	110
4.3.3.	Sumber Daya Manusia .....	112
4.3.4.	Sumber Daya Organisasi .....	115
4.3.5.	Rangkuman Analisis <i>Resource Based View (RBV)</i> .....	118
4.3.6.	Analisis Keunggulan Kompetitif .....	120
4.4.	Faktor Eksternal dan Internal yang mempengaruhi bisnis FPM .....	125
4.5.	Strategi Pengembangan Bisnis .....	127
BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....		131

<b>5.1. Kesimpulan .....</b>	<b>131</b>
<b>5.2. Implikasi .....</b>	<b>134</b>
<b>5.3. Keterbatasan .....</b>	<b>134</b>
<b>5.4. Saran .....</b>	<b>135</b>
<b>5.4.1. Saran Bagi Perusahaan (PT FAUZI PANCA MANUNGAL).....</b>	<b>135</b>
<b>5.4.2. Saran Bagi Peneliti Selanjutnya .....</b>	<b>137</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>138</b>

## DAFTAR TABEL

	Tingkat Hunian Gedung Kantor di Jakarta (2019-2022) dalam	
1.1.	Persen.....	3
1.2.	Tingkat Okupansi Gedung Graha Inti Fauzi.....	5
1.3.	Pendapatan dan Beban Graha Inti Fauzi.....	7
2.1.	Analisis <i>PESTLE</i> .....	20
2.2.	Sumberdaya dan Kapabilitas.....	26
3.1.	Daftar Narasumber.....	45
3.2.	Visi dan Misi PT FAUZI PANCA MANUNGGAL.....	53
4.1.	Suku Bunga Acuan BI 2023.....	62
4.2.	Persentase Penduduk Mengakses Internet menurut Tujuan di Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta (Persen), 2021.....	74
4.3.	Rangkuman Analisis <i>PESTLE</i> .....	86
4.4.	Nama Perumahan yang Paling Banyak diminati.....	98
4.5.	Indeks Harga Barang Bangunan.....	103
4.6.	Rangkuman Analisis <i>Porter Five Forces</i> .....	105
4.7.	Data Ekuitas Pemegang Saham.....	109
4.8.	Laporan Keuangan PT FPM.....	111
4.9.	Data Karyawan FPM.....	113
4.10.	Data Karyawan JDM.....	115



4.11. Rangkuman Analisis <i>RBV</i> .....	119
4.12. Kerangka Uji <i>VRIO</i> .....	121
4.13. Hasil Analisis <i>VRIO</i> .....	122
4.14. Kegiatan Bisnis dan struktur Keunggulan Biaya.....	127

## DAFTAR GAMBAR

1.1.	Tingkat Okupansi Gedung Non <i>CBD</i> dan GIF .....	6
1.2.	Pendapatan, Beban dan Profit Graha Inti Fauzi .....	7
1.3.	Perbandingan Keuntungan GIF dan Panca Residence .....	11
1.4.	Kolaborasi GIF dan Panca Residence dalam Keberlangsungan FPM ..	12
1.5.	Pendapatan, Beban dan Profit Panca Residence .....	13
2.2.	<i>Porter's Five Forces</i> .....	22
2.3.	<i>Competitive Advantage (RBV dan VRIO)</i> .....	27
2.4.	<i>Five Generic Competitive Strategies</i> .....	31
3.1.	Tahapan Penelitian .....	50
3.2.	Framework Penelitian .....	51
3.3.	Struktur Organisasi PT FAUZI PANCA MANUNGGAL .....	53
4.1.	Metoda Pembayaran Konsumen Panca Residence .....	58
4.2.	Rata-Rata Suku Bunga Dasar Kredit Bank Umum Konvensional .....	63
4.3.	Rata-Rata Suku Bunga Dasar Kredit Korporasi Bank Umum Konvensional .....	63
4.4.	Tingkat Inflasi di Indonesia .....	64
4.5.	Andil Inflasi Menurut Kelompok Pengeluaran .....	64
4.6.	Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah .....	65
4.7.	Jumlah Penduduk DKI Jakarta (2020-2045) .....	67

4.8.	Penduduk DKI Jakarta Berdasarkan Generasi.....	69
4.9.	Usia Milenial Pada Waktu Memiliki Rumah Pertama (2020).....	70
4.10.	Prioritas Pengeluaran Generasi Milenial.....	71
4.11.	Profil Pembeli Panca Residence.....	72
4.12.	Penduduk DKI Jakarta Berdasarkan Agama.....	73
	Penduduk yang Menggunakan HP/ Nirkabel untuk keperluan	
4.13.	Komunikasi menurut Generasi di DKI Jakarta pada tahun 2021.....	76
4.14.	Potensi Bencana di Jakarta.....	84
4.15.	Rantai Nilai FPM.....	92
4.16.	Pembiayaan Pembangunan Residensial oleh Pengembang.....	95
4.17.	Jenis Properti yang dibeli Gen Z Indonesia.....	100
4.18.	Laba Rugi FPM.....	110
4.19.	Diagram Perusahaan Inti Fauzi Grup.....	114