

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                          | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                     | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>                     | <b>iii</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                         | <b>iv</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                             | <b>vi</b>   |
| <b>DAFTAR GAMBAR .....</b>                          | <b>ix</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                           | <b>xi</b>   |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                | <b>xiii</b> |
| <b>ABSTRACT .....</b>                               | <b>xiv</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                      | <b>1</b>    |
| 1.1. Latar Belakang .....                           | 1           |
| 1.2. Rumusan Masalah .....                          | 6           |
| 1.3. Pertanyaan Penelitian .....                    | 9           |
| 1.4. Tujuan Penelitian .....                        | 9           |
| 1.5. Manfaat Penelitian .....                       | 9           |
| 1.6. Lingkup Penelitian .....                       | 10          |
| 1.7. Sistematika Penelitian .....                   | 11          |
| <b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>                  | <b>12</b>   |
| 2.1. Strategi Bersaing .....                        | 12          |
| 2.2. Analisis Lingkungan Eksternal & Internal ..... | 15          |
| 2.2.1. PESTEL .....                                 | 15          |
| 2.2.2. Porter's Five Forces .....                   | 18          |
| 2.2.3. VRIO .....                                   | 20          |
| 2.3. Formulasi Strategi .....                       | 21          |
| 2.4. Kajian Penelitian Terdahulu .....              | 22          |
| 2.5. Kerangka Penelitian .....                      | 24          |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>              | <b>25</b>   |
| 3.1. Desain Penelitian .....                        | 25          |
| 3.2. Metode Pengumpulan Data .....                  | 27          |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.2.1. Data Primer.....   | 27        |
| 3.2.2. Data Sekunder.....   | 28        |
| 3.3. Instrumen Penelitian.....  | 28        |
| 3.3.1. Matriks Pertanyaan Wawancara Terstruktur .....                 | 28        |
| 3.3.2. Matriks IFE, EFE dan QSPM.....                                 | 28        |
| 3.4. Metode Analisis Data .....                                       | 29        |
| 3.4.1. EFE Matrix .....   | 29        |
| 3.4.2. IFE Matrix .....   | 31        |
| 3.4.3. IE Matrix.....   | 33        |
| 3.4.4. Matriks SWOT .....   | 34        |
| 3.4.5. QSPM (Quantitative Strategic Planning Matrix).....             | 35        |
| 3.5. Profil PT Adhi Commuter Properti .....                           | 38        |
| 3.5.1. Riwayat Singkat Perusahaan .....                               | 38        |
| 3.5.2. Kegiatan Usaha Perusahaan.....                                 | 40        |
| 3.5.3. Struktur Organisasi .....                                      | 44        |
| 3.5.4. Logo Perusahaan.....   | 45        |
| 3.5.5. Visi & Misi Perusahaan .....                                   | 46        |
| <b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>                           | <b>48</b> |
| 4.1. Analisis Faktor Lingkungan Eksternal .....                       | 48        |
| 4.1.1. Analisis PESTEL.....   | 48        |
| 4.1.2. Analisis Porter's Five Forces.....                             | 66        |
| 4.2. Analisis Faktor Lingkungan Internal.....                         | 78        |
| 4.2.1. Analisis VRIO .....  | 78        |
| 4.3. Analisis Matriks EFE ( <i>External Factor Evaluation</i> ) ..... | 87        |
| 4.3.1. Peluang (Opportunities).....                                   | 87        |
| 4.3.2. Ancaman (Threats) .....  | 91        |
| 4.3.3. Hasil Perhitungan Matriks EFE.....                             | 94        |
| 4.4. Analisis Matriks IFE ( <i>Internal Factor Evaluation</i> ) ..... | 95        |
| 4.4.1. Kekuatan (Strengths) .....                                     | 95        |
| 4.4.2. Kelemahan (Weaknesses).....                                    | 99        |
| 4.4.3. Hasil Perhitungan Matriks IFE .....                            | 101       |

|   |            |
|---|------------|
| 4.5. Analisis Matriks IE (Internal – External) .....  | 102        |
| 4.6. Analisis Matriks SWOT ( <i>Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats</i> ) ..... | 104        |
| 4.7. Analisis Matriks QSPM ( <i>Internal Factor Evaluation</i> ) .....                        | 106        |
| <b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>   | <b>108</b> |
| 5.1. Simpulan.....  | 108        |
| 5.2. Implikasi.....   | 109        |
| 5.3. Keterbatasan Penelitian .....  | 110        |
| 5.4. Saran .....  | 110        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>   | <b>112</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>  | <b>114</b> |
| Lampiran 1.....   | 114        |
| Lampiran 2.....   | 115        |
| Lampiran 3.....   | 118        |
| Lampiran 4.....   | 121        |

## DAFTAR GAMBAR

|  |    |
|--|----|
| Gambar 1.1 Pertumbuhan Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Indonesia .....       | 1  |
| Gambar 1.2 Persentase Rumah Tangga Indonesia Berdasarkan Status Kepemilikan Rumah.....     | 2  |
| Gambar 1.3 Peta Proyek PT Adhi Commuter Properti .....                                     | 4  |
| Gambar 1.4 Perbandingan Pendapatan Usaha Perusahaan BUMN Properti tahun 2019-2021 .....    | 5  |
| Gambar 1.5 Grafik Pendapatan Usaha dan EAT PT Adhi Commuter Properti tahun 2019-2022 ..... | 7  |
| Gambar 2.1 Proses Penyusunan Strategi dan Pelaksanaan Strategi.....                        | 13 |
| Gambar 2.2 Komponen-komponen Makro Ekonomi yang Memengaruhi Perusahaan.....                | 15 |
| Gambar 2.3 Kerangka Kerja Lima Kekuatan Porter .....                                       | 18 |
| Gambar 2.4 Kerangka Kerja VRIO.....  | 20 |
| Gambar 2.5 Kerangka Kerja Analisa Formulasi Strategi.....                                  | 21 |
| Gambar 2.6 Bagan Alir Kerangka Penelitian.....   | 24 |
| Gambar 3.1 Bawang Penelitian.....  | 25 |
| Gambar 3.2 Internal-Eksternal Matriks.....   | 33 |
| Gambar 3.3 SWOT Matriks .....  | 35 |
| Gambar 3.4 Milestone Perkembangan PT Adhi Commuter Properti .....                          | 39 |
| Gambar 3.5 Proyek LRT City .....   | 41 |
| Gambar 3.6 Proyek Member of LRT City .....   | 42 |
| Gambar 3.7 Proyek Adhi City.....   | 42 |
| Gambar 3.8 Cabang Grandhika Hotel.....   | 43 |
| Gambar 3.9 Lini Bisnis Support ADCP.....   | 44 |
| Gambar 3.10 Struktur Organisasi PT ADCP .....  | 45 |
| Gambar 3.11 Logo PT ADCP .....   | 45 |
| Gambar 4.1 Presentase Tipe Konsumen PT ADCP Tahun 2022.....                                | 49 |

|   |     |
|---|-----|
| Gambar 4.2 Grafik Pergerakan Suku Bunga BI7DRR (Oktober 2019-November 2022) .....       | 52  |
| Gambar 4.3 Grafik Tingkat Inflasi Tahunan Indonesia (Maret 2020-April 2022) .....       | 53  |
| Gambar 4.4 Survey Consumer Sentiment Study Rumah.com Tahun 2021 .....                   | 56  |
| Gambar 4.5 Alasan Responden Tidak Membeli Apartemen berdasarkan Survey Rumah.com .....  | 57  |
| Gambar 4.6 Sumber Penjualan Teratas PT ADCP tahun 2022.....                             | 58  |
| Gambar 4.7 Alasan Responden Tidak Membeli Apartemen berdasarkan Survey Rumah.com .....  | 60  |
| Gambar 4.8 Respon Terkait Kebijakan Subsidi Properti berdasarkan Survey Rumah.com ..... | 61  |
| Gambar 4.9 Penyerapan Proyek TOD vs non-TOD.....  | 68  |
| Gambar 4.10 Data Pertumbuhan Industri Konstruksi di Indonesia 2010-2023 ....            | 73  |
| Gambar 4.11 Poster Acara dan Peserta Indonesia Properti Expo 2023 .....                 | 75  |
| Gambar 4.12 Struktur Kepemilikan PT Adhi Karya (Persero) .....                          | 79  |
| Gambar 4.13 Milestone Perkembangan PT Adhi Commuter Properti .....                      | 80  |
| Gambar 4.14 Diagra Jarak Kawasan TOD.....   | 83  |
| Gambar 4.15 Jarak Kawasan LRT City Ciracas ke Stasiun LRT Ciracas .....                 | 84  |
| Gambar 4.16 Jarak Kawasan LRT City Jatibening ke Stasiun LRT Jatibening ...             | 84  |
| Gambar 4.17 Jarak Kawasan Cisauk Point ke Stasiun KRL Cisauk.....                       | 85  |
| Gambar 4.18 Jarak Kawasan Cisauk Point ke Stasiun KRL Cisauk.....                       | 85  |
| Gambar 4.19 Ketentuan Pelonggaran LTV/FTV dan Uang Muka .....                           | 87  |
| Gambar 4.20 Rangkaian LRT di Stasiun Harjamukti, Cibubur .....                          | 88  |
| Gambar 4.21 Penyerapan Proyek TOD vs non-TOD.....                                       | 89  |
| Gambar 4.22 Rencana Pembangunan MRT Tahap 3 (Balaraja-Cikarang).....                    | 90  |
| Gambar 4.23 Grafik Pergerakan Suku Bunga BI7DRR (Oktober 2019-November 2022) .....      | 92  |
| Gambar 4.24 Presentase Tipe Konsumen PT ADCP Tahun 2022.....                            | 93  |
| Gambar 4.25 Hasil Matriks Internal-Eksternal PT ADCP.....                               | 103 |
| Gambar 4.26 Hasil Analisa Matriks SWOT PT ADCP .....                                    | 104 |

## DAFTAR TABEL

|   |    |
|---|----|
| Tabel 1.1 Provinsi dengan Persentase Kepemilikan Rumah Milik Sendiri Tertinggi dan Terendah .....         | 3  |
| Tabel 1.2 Perbandingan Pendapatan Usaha dan EAT PT Adhi Commuter Properti Tahun 2021 dan 2022.....        | 7  |
| Tabel 3.1 Daftar Informan.....  | 27 |
| Tabel 3.2 Contoh Tabel EFE.....   | 31 |
| Tabel 3.3 Contoh Tabel IFE.....   | 32 |
| Tabel 3.4 Contoh Tabel Analisa QSPM.....  | 37 |
| Tabel 4. 1 Tingkat Kekuatan Faktor Politik Terhadap PT ADCP .....   | 50 |
| Tabel 4. 2 Data Cara Bayar Penjualan Properti PT ADCP Tahun 2022.....                                     | 51 |
| Tabel 4. 3 Tingkat Kekuatan Faktor Ekonomi Terhadap PT ADCP .....   | 54 |
| Tabel 4. 4 Tingkat Kekuatan Faktor Sosial Terhadap PT ADCP .....  | 57 |
| Tabel 4. 5 Tingkat Kekuatan Faktor Teknologi Terhadap PT ADCP.....  | 60 |
| Tabel 4. 6 Tingkat Kekuatan Faktor Lingkungan Terhadap PT ADCP.....                                       | 62 |
| Tabel 4. 7 Tingkat Harga Minimal Properti yang Dapat Dimiliki WNA .....                                   | 65 |
| Tabel 4. 8 Tingkat Kekuatan Faktor Hukum Terhadap PT ADCP .....   | 66 |
| Tabel 4. 9 Resume Penilaian PESTEL Terhadap PT ADCP .....   | 66 |
| Tabel 4. 10 Tingkat Kekuatan Faktor Kompetisi dari Pesaing Langsung .....                                 | 69 |
| Tabel 4. 11 Lahan yang Dimiliki PT ADCP di Sekitar Stasiun LRT .....                                      | 71 |
| Tabel 4. 12 Tingkat Kekuatan Faktor Kompetisi dari Potensi Pemain Baru di Industri terhadap PT ADCP ..... | 72 |
| Tabel 4. 13 Tingkat Kekuatan Faktor Kekuatan Tawar Menawar Pemasok Terhadap PT ADCP .....                 | 74 |
| Tabel 4. 14 Tingkat Kekuatan Faktor Kekuatan Tawar Menawar Pembeli Terhadap PT ADCP .....                 | 76 |
| Tabel 4. 15 Tingkat Kekuatan Faktor Kompetisi dari Produk Pengganti Terhadap PT ADCP .....                | 77 |
| Tabel 4. 16 Resume Penilaian 5 FORCES Terhadap PT ADCP .....  | 78 |
| Tabel 4. 17 Lahan yang Dimiliki PT ADCP di Sekitar Transportasi Massal .....                              | 82 |

|   |     |
|---|-----|
| Tabel 4. 18 Resume Penilaian Sumber Daya dan Kapabilitas PT ADCP Menggunakan Kerangka VRIO..... | 86  |
| Tabel 4.19 Resume Penilaian Matriks EFE oleh Informan.....                                      | 94  |
| Tabel 4.20 Resume Penilaian Matriks EFE Gabungan .....  | 94  |
| Tabel 4.21 Penghargaan Properti yang Telah Diterima PT ADCP.....                                | 97  |
| Tabel 4. 22 Lahan yang Dimiliki PT ADCP di Sekitar Transportasi Massal .....                    | 98  |
| Tabel 4.23 Resume Penilaian Matriks IFE oleh Informan.....                                      | 101 |
| Tabel 4.24 Resume Penilaian Matriks IFE Gabungan .....  | 102 |
| Tabel 4. 25 Resume Penilaian Matriks QSPM .....   | 107 |



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**Analisa Strategi Bersaing PT Adhi Commuter Properti dalam Industri Properti**  
Eko Wisnu Prananto, Willy Abdillah, Dr., M.Sc.

Universitas Gadjah Mada, 2023 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>