

INTISARI

Industri properti merupakan salah satu industri yang berkontribusi signifikan dalam perekonomian Indonesia, dilihat dari besarnya kontribusi sektor properti terhadap Produk Domestik Bruto nasional. Salah satu penyebab dari kuatnya posisi industri properti di Indonesia dikarenakan meningkatnya permintaan produk properti di Indonesia. Di sisi lain, pemasok properti di Indonesia belum dapat memenuhi tingkat permintaan tersebut, melihat dari adanya tingkat permintaan tertinggal terhadap properti seiring tingkat bertambahnya keluarga baru di Indonesia. PT XYZ pun hadir sebagai perusahaan pengembang properti untuk memanfaatkan potensi pasar tersebut dengan menawarkan nilai utama berupa konsep hidup hijau serta prospek jangka panjangnya sebagai kota mandiri.

Namun, PT XYZ masih memiliki kemampuan kompetitif yang lebih rendah daripada kompetitor sehingga potensi dari industri properti Indonesia belum dapat dimanfaatkan dengan baik oleh perusahaan. Hal ini dapat dilihat dari posisi pangsa pasar maupun pendapatan perusahaan yang terus menurun selama 3 tahun sebelumnya. Rendahnya kemampuan kompetitif yang berkelanjutan juga dapat mempengaruhi keberlangsungan perusahaan. Karena itu, analisis strategi bersaing PT XYZ diperlukan guna mendukung perusahaan dalam meningkatkan posisi kompetitif di industri properti Indonesia.

Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode studi kasus untuk mendapatkan pemahaman mendalam akan fenomena yang terjadi. Analisis dilakukan terhadap faktor eksternal yang mempengaruhi perusahaan melalui analisis PESTEL dan Lima Kekuatan Porter, serta faktor internal yang perusahaan miliki saat ini melalui analisis VRIO. Penilaian faktor eksternal dan internal kemudian dilakukan melalui EFAS dan IFAS, sehingga postur strategis dapat ditentukan melalui matriks IE. Terakhir, kondisi eksternal dan internal perusahaan pun dianalisis dengan matriks TOWS untuk memformulasikan strategi alternatif.

Berdasarkan penilaian dari faktor eksternal dan internal perusahaan, postur strategis yang direkomendasikan adalah untuk perusahaan melakukan strategi “pertahankan dan pelihara”. Strategi ini berfokus pada pengembangan produk dan penetrasi pasar yang sudah difokuskan perusahaan sekarang. Perusahaan juga perlu mempertimbangkan strategi-strategi alternatif yang mengeksplorasi peluang dan memitigasi ancaman melalui penggunaan kekuatan dan perbaikan kelemahan internal perusahaan saat ini agar dapat memperbaiki posisi kompetitif perusahaan dalam industri properti Indonesia.

Kata kunci: industri properti, strategi bersaing, PESTEL, Lima Kekuatan Porter, VRIO, EFAS, IFAS, matriks IE, matriks TOWS

ABSTRACT

The property industry is one of the industries that significantly contributes to the Indonesian economy, as seen from the substantial contribution of the property sector to the national Gross Domestic Product. One of the reasons for the strong position of the property industry in Indonesia is the increasing demand for property products in the country. On the other hand, property suppliers in Indonesia have not been able to meet this level of demand, as evidenced by the backlog of property demand due to the increasing number of new families in Indonesia. PT XYZ is here as a property developer to capitalize on this market potential by offering a core value in the form of green living concept and its long-term prospect as a township.

However, PT XYZ still has a lower competitive capability than its competitors, and as a result, the potential of the Indonesian property industry has not been fully utilized by the company. This can be observed from the market share and the declining company revenue over the past three years. Sustained low competitive capabilities can also affect the company's sustainability. Therefore, a competitive strategy analysis for PT XYZ is required to support the company in improving its competitive position in the Indonesian property industry.

The research is conducted using a case study method to gain a deep understanding of the phenomenon. Analysis is carried out on external factors affecting the company through PESTEL and Five Forces analyses, as well as the internal factors the company currently possesses through VRIO analysis. The assessment of external and internal factors is then conducted through EFAS and IFAS, allowing the determination of a strategic posture through the IE matrix. Finally, the company's external and internal conditions are analyzed using the TOWS matrix to formulate alternative strategies.

Based on the evaluation of external and internal factors, the recommended strategic posture for the company is to adopt a "hold and maintain" strategy. This strategy focuses on product development and market penetration to the market that the company already focused on. The company also needs to consider alternative strategies that exploit opportunities and mitigate threats by using its strengths and addressing current internal weaknesses to improve its competitive position in the Indonesian property industry.

Keywords: property industry, competitive strategy, PESTEL, Porter's Five Forces, VRIO, EFAS, IFAS, IE matrix, TOWS matrix