



ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan primer untuk setiap orang untuk berlindung dengan aman dan beristirahat dengan nyaman. Populasi yang semakin bertambah membuat semakin bertambah juga kebutuhan untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal. Berbicara mengenai populasi yang semakin bertambah dan juga kebutuhan akan tempat tinggal, tentu tidak akan lepas dengan industri properti. Banyak perusahaan properti yang membangun bisnisnya di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) karena ramai akan wisata dan Universitasnya. Banyaknya pariwisata dan perguruan tinggi juga berimbas pada meningkatnya permintaan properti di DIY.

Objek pada penelitian ini adalah perusahaan properti lokal Yogyakarta, yaitu PT Jogja Graha Selaras (JGS). PT Jogja Graha Selaras merupakan perusahaan yang bergerak pada bidang properti seperti pembangunan perumahan. Objek pada penelitian ini dihadapkan pada persaingan perusahaan lain yang kompetitif di segmen yang sama. Penelitian ini berusaha menyusun strategi untuk perusahaan melakukan ekspansi pasar melalui analisis SWOT, *Porter Five Forces*, dan PESTEL. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis struktur pasar properti di DIY, dan aspek keberlanjutan lingkungan di perumahan. Dengan melakukan analisis tersebut, diharapkan memberikan pandangan mengenai faktor eksternal dan internal yang dapat memengaruhi perusahaan dalam merumuskan *strategy diamond*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan dapat melakukan ekspansi melalui strategi *growth rate strategy*, yaitu melakukan pertumbuhan dengan cara memaksimalkan kekuatan atau keunggulan yang dimiliki untuk menangkap peluang yang ada di pasar. Dalam melakukan ekspansinya, perusahaan sebaiknya tetap memperhatikan dari sisi pelanggan karena pelanggan bisa dengan mudah berpindah ke produk pesaing. Perusahaan juga dapat bersaing dengan kompetitor yang ada melalui kualitas bangunan dan fasilitas yang ditawarkan. Strategi ini diharapkan bisa menarik minat para calon pelanggan saat perusahaan melakukan ekspansi pasar ke wilayah yang baru.

Kata Kunci: Ekspansi Pasar, Keberlanjutan Lingkungan, PESTEL, *Porter Five Forces*, SWOT, *Strategy Diamond*, Struktur Pasar.



ABSTRACT

House is a primary need for everyone to shelter safely and rest comfortably. The increasing population increases the need to have a house as a place to live. Talking about the increasing population and also the need for housing, of course it cannot be separated from the property industry. Many property companies have built their business in Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Province because it is busy with tourism and universities. The large number of tourism and universities also has an impact on increasing demand for property in DIY.

The object of this research is a local Yogyakarta property company, namely PT Jogja Graha Selaras (JGS). PT Jogja Graha Selaras is a company that operates in the property sector such as housing development. The object of this research is faced with competition from other companies that are competitive in the same segment. This research attempts to develop a strategy for companies to expand their markets through SWOT, Porter's Five Forces, and PESTEL analysis. Apart from that, this research also analyzes the structure of the property market in DIY, and aspects of environmental sustainability in housing. By carrying out this analysis, it is hoped that it will provide insight into external and internal factors that can influence the company in formulating diamond strategy.

The research results show that companies can expand through a growth rate strategy, namely carrying out growth by maximizing the strengths or advantages they have to capture opportunities in the market. In carrying out its expansion, companies should still pay attention to the customer side because customers can easily switch to competitor products. Companies can also compete with existing competitors through the quality of the buildings and facilities offered. This strategy is expected to attract the interest of potential customers when the company expands its market into new areas.

Keywords: Diamond Strategy, Environmental Sustainability, Market Expansion, Market Structure, PESTEL, Porter Five Forces, SWOT.