

ABSTRAK

Sektor perumahan bersubsidi di Indonesia memegang peranan penting dalam menyediakan perumahan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, pengembang menghadapi tantangan yang signifikan, termasuk kendala regulasi, kekosongan kelembagaan, dan persaingan pasar yang ketat. Penelitian ini mengkaji bagaimana PT Trimuda Digdaya Utama menavigasi tantangan ini dan mempertahankan keunggulan kompetitif melalui inovasi strategis.

Dengan menggunakan Teori Kelembagaan, Kemampuan Dinamis, VRIO, dan kerangka ERRC (Eliminate, Reduce, Raise, Create) dari Blue Ocean Strategy, penelitian ini menganalisis kemampuan PT Trimuda untuk menangkap peluang, mengatasi faktor penawaran dan permintaan utama, dan mengembangkan strategi berkelanjutan di pasar perumahan bersubsidi. Pendekatan penelitian kualitatif diadopsi dengan melibatkan wawancara mendalam dengan pemangku kepentingan utama, termasuk eksekutif perusahaan, staff keuangan, dan perwakilan industri. Temuan penelitian mengungkapkan bahwa PT Trimuda memanfaatkan Institutional Void dengan memanfaatkan subsidi pemerintah dan kemitraan keuangan sambil membedakan dirinya melalui strategi "Subsidy Plus" yang menawarkan perumahan berkualitas lebih tinggi dalam batasan regulasi. Kemampuan dinamis perusahaan memungkinkannya untuk terus beradaptasi dengan perubahan kebijakan dan tuntutan konsumen yang terus berubah, memastikan keberlanjutan jangka panjang.

Selain itu, analisis VRIO menegaskan bahwa PT Trimuda memiliki sumber daya yang berharga, langka, tak ada duanya, dan terorganisasi dengan baik yang menciptakan keunggulan kompetitif yang langgeng. Penerapan kerangka ERRC menunjukkan bagaimana inovasi strategis memungkinkan PT Trimuda mempertahankan keterjangkauan sekaligus meningkatkan nilai produk. Penelitian ini berkontribusi pada literatur dengan mengintegrasikan teori manajemen strategis ke dalam industri perumahan bersubsidi, memberikan bukti empiris tentang bagaimana pengembang dapat mencapai diferensiasi di pasar yang sangat diatur. Temuan ini menawarkan implikasi praktis bagi pengembang perumahan, pembuat kebijakan, dan lembaga keuangan yang berupaya meningkatkan aksesibilitas dan keberlanjutan perumahan bersubsidi.

Kata Kunci: Perumahan Subsidi, strategi berkelanjutan, Institutional Void, Blue Ocean, ERRC, Dynamic Capabilities, VRIO.

ABSTRACT

The subsidized housing sector in Indonesia plays a crucial role in providing affordable housing for low-income communities. However, developers face significant challenges, including regulatory constraints, institutional voids, and intense market competition. This research examines how PT Trimuda Digdaya Utama navigates these challenges and sustains a competitive advantage through strategic innovation.

Using Institutional Theory, Dynamic Capabilities, VRIO, and the ERRC (Eliminate, Reduce, Raise, Create) framework from Blue Ocean Strategy, this study analyzes PT Trimuda's ability to capture opportunities, address key supply and demand factors, and develop a sustainable strategy in the subsidized housing market. A qualitative research approach was adopted, involving in-depth interviews with key stakeholders, including company executives, financial experts, and industry representatives. Findings reveal that PT Trimuda capitalizes on institutional voids by leveraging government subsidies and financial partnerships while differentiating through the "Subsidy Plus" strategy, which offers higher-quality housing within regulatory constraints. The company's dynamic capabilities allow it to continuously adapt to policy changes and shifting consumer demands, ensuring long-term sustainability.

Additionally, the VRIO analysis confirms that PT Trimuda possesses valuable, rare, inimitable, and well-organized resources that create a lasting competitive edge. Applying the ERRC framework demonstrates how strategic innovation enables PT Trimuda to maintain affordability while enhancing product value. This research contributes to the literature by integrating strategic management theories into the subsidized housing industry, providing empirical evidence on how developers can achieve differentiation in a highly regulated market. The findings offer practical implications for housing developers, policymakers, and financial institutions seeking to improve the accessibility and sustainability of subsidized housing.

Keywords: Subsidized Housing, sustainable strategy, Institutional Void, Blue Ocean, ERRC, Resource Based View, Dynamic Capabilities, VRIO.