UNIVERSITAS
GADJAH MADA
STRATEGI PT BUMI HUTAMA PROPERTI DALAM PENGEMBANGAN PROPERTI BEKASI DI TENGAH PERUBAHAN EKSTERNAL
Bintan Salma Madani, Dr. Claudius Budi Santoso, S.E., M.Bus.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan rekomendasi strategi bisnis yang sesuai bagi PT Bumi Hutama Properti sebagai perusahaan pengembang properti perumahan yang beroperasi pada segmen menengah ke bawah di wilayah Kabupaten Bekasi. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis strategis yang terintegrasi, meliputi analisis lingkungan eksternal melalui PESTEL dan *Porter's Five Forces*, analisis faktor kunci keberhasilan (*Key Success Factors*), serta analisis internal menggunakan SWOT dan VRIO. Hasil analisis menunjukkan bahwa PT BHP beroperasi dalam industri dengan tingkat persaingan yang tinggi dan karakteristik produk yang relatif homogen, sehingga persaingan berbasis harga dan lokasi menjadi dominan. Meskipun perusahaan memiliki sejumlah sumber daya yang bernilai, hasil analisis VRIO menunjukkan bahwa sebagian besar sumber daya tersebut masih berada pada kondisi *competitive parity*, sehingga belum mampu menciptakan keunggulan kompetitif yang berkelanjutan. Selain itu, keterbatasan modal diidentifikasi sebagai faktor pembatas utama dalam memperbesar skala operasional dan mempercepat penetrasi pasar. Berdasarkan sintesis seluruh hasil analisis, penelitian ini merekomendasikan penerapan strategi *focused differentiation* yang menekankan penciptaan nilai berbasis kepercayaan dan mitigasi risiko bagi konsumen pada segmen pasar yang spesifik. Untuk mendukung implementasi strategi tersebut secara berkelanjutan di tengah keterbatasan modal, PT BHP direkomendasikan mengadopsi pendekatan *asset-light strategy* melalui mekanisme *joint venture* dengan mitra strategis yang memiliki sumber daya dan kapabilitas komplementer. Strategi ini diharapkan mampu meningkatkan fleksibilitas keuangan perusahaan serta memperkuat posisi kompetitif PT BHP dalam jangka panjang.

Kata Kunci: Strategi Bisnis, *Focused Differentiation*, VRIO, *Joint Venture*, Industri Properti

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
STRATEGI PT BUMI HUTAMA PROPERTI DALAM PENGEMBANGAN PROPERTI BEKASI DI TENGAH PERUBAHAN EKSTERNAL
Bintan Salma Madani, Dr. Claudius Budi Santoso, S.E., M.Bus.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

This study aims to formulate appropriate business strategy recommendations for PT Bumi Hutama Properti as a residential property developer operating in the lower-middle segment in Bekasi Regency. The research uses a qualitative approach with integrated strategic analysis methods, including external environment analysis through PESTEL and Porter's Five Forces, Key Success Factor analysis, and internal analysis using SWOT and VRIO. The results of the analysis show that PT BHP operates in an industry with a high level of competition and relatively homogeneous product characteristics, so that competition based on price and location is dominant. Although the company has a number of valuable resources, the VRIO analysis results show that most of these resources are still in a state of competitive parity, so they are not yet able to create a sustainable competitive advantage. In addition, capital constraints were identified as the main limiting factor in expanding the scale of operations and accelerating market penetration. Based on a synthesis of all the analysis results, this study recommends the implementation of a focused differentiation strategy that emphasizes the creation of trust-based value and risk mitigation for consumers in specific market segments. To support the sustainable implementation of this strategy amid capital constraints, PT BHP is recommended to adopt an asset-light strategy through joint venture mechanisms with strategic partners that have complementary resources and capabilities. This strategy is expected to increase the company's financial flexibility and strengthen PT BHP's competitive position in the long term.

Keywords: Business Strategy, Focused Differentiation, VRIO, Joint Venture, Property Industry