



## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR DAN TABEL.....	viii
INTISARI.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	11
1.3. Pertanyaan Penelitian .....	11
1.4. Tujuan Penelitian.....	12
1.5. Manfaat Penelitian.....	12
1.6. Batasan Penelitian .....	13
1.7. Sumber Data .....	13
1.8. Sistematika Pembahasan .....	13
BAB II.....	16
TINJAUAN PUSTAKA .....	16
2.1. Pengertian Aliansi Strategis .....	16
2.2. Aspek Prasyarat Utama Aliansi.....	18
2.3. Konsep Aliansi Strategis .....	19
2.4. Faktor Pendorong Terbentuknya Aliansi Strategis .....	21
2.4.1. <i>Fit</i> Strategis Menentukan Potensi Aliansi .....	27
2.4.2. <i>Fit</i> Organisatoris Menentukan Kelayakan Aliansi.....	30
2.5. Evaluasi <i>Fit</i> Strategis dan <i>Fit</i> Organisatoris.....	32
2.6. Kepercayaan dan Komitmen .....	34
2.7. Ancaman Terhadap Aliansi .....	35



2.7.1.	<i>Adverse Selection</i> (pemilihan-rugi) .....	36
2.7.2.	<i>Moral Hazard</i> (perusakan-moral).....	38
2.7.3.	<i>Hold-up</i> (pemaksaan-tujuan) .....	39
BAB III .....		42
METODE PENELITIAN DAN PROFIL PERUSAHAAN .....		42
3.1.	Metode Penelitian.....	42
3.2.	Metode Pengumpulan Data .....	42
3.3.	Pemilihan Obyek Wawancara .....	44
3.4.	Kerangka Penelitian .....	45
3.5.	Profil Perusahaan <i>Partners</i> Aliansi .....	45
3.5.1.	Profil Perusahaan Aliansi PT XYZ Properti Aliansi .....	45
3.5.2.	Profil Perusahaan <i>Partner</i> PT XYZ Tambang Tbk. ....	46
3.5.3.	Profil Perusahaan <i>Partner</i> PT XYZ Properti.....	49
3.5.4.	Profil Perusahaan <i>Partner</i> XYZ Dapen .....	51
BAB IV .....		53
ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....		53
4.1.	Analisis Awal Pembentukan PT XYZ Properti Aliansi .....	53
4.2.	Evaluasi Aliansi Strategis PT XYZ Properti Aliansi Menggunakan <i>Fit</i> Strategis dan <i>Fit</i> Organisatoris .....	55
4.2.1.	<i>Fit</i> Strategis.....	55
4.2.2.	<i>Fit</i> Organisatoris .....	65
4.3.	Evaluasi Kepercayaan dan Komitmen Aliansi .....	69
4.4.	Evaluasi Ancaman Aliansi .....	70
BAB V.....		73
KESIMPULAN DAN SARAN.....		73
5.1.	Kesimpulan.....	73
5.2.	Keterbatasan Penelitian .....	76
5.3.	Saran.....	77
5.4.	Implikasi Penelitian .....	78
DAFTAR PUSTAKA .....		79



## DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar dan Tabel	Hal
<b>Gambar 1.1</b> Grafik Indeks Sektor Properti 2010 – 2017 Sumber: Data Bursa Efek Indonesia	3
<b>Gambar 1.2</b> Grafik Penyerapan Sewa Perkantoran <i>Grade A &amp; B Non-CBD</i> Q1 2008 sampai dengan Q3 2016 Sumber: <i>Research Report</i> Jones Lang LaSalle Q4 2016	4
<b>Gambar 1.3</b> Grafik <i>Supply, Demand, dan Accupancy</i> Perkantoran Non-CBD 2007 sampai dengan 2016 Sumber: <i>Research Report</i> Jones Lang LaSalle Q4 2016	5
<b>Gambar 1.4</b> Grafik <i>Cumulative Supply</i> (kiri) dan <i>Annual Supply</i> (kanan) Perkantoran Non-CBD 2010 sampai dengan 2020F Sumber: Colliers Quarterly <i>Research Report</i> Q2 2017	5
<b>Gambar 1.5</b> Grafik Rata-rata Tingkat Hunian Perkantoran Non-CBD dan TB Simatupang 2010 sampai dengan 2017 YTD Sumber: Colliers Quarterly <i>Research Report</i> Q2 2017	6
<b>Gambar 1.6</b> Grafik Harga Rata-rata Sewa Permeter Persegi Perkantoran di Jakarta Q1 2008 sampai dengan Q3 2016 Sumber: <i>Research Report</i> Jones Lang LaSalle Q4 2016	7
<b>Gambar 1.7</b> Grafik Harga Permintaan Rata-rata Sewa Perkantoran Non-CBD 2010 sampai dengan 2017 YTD Sumber: Colliers Quarterly <i>Research Report</i> Q2 2017	7
<b>Gambar 1.8</b> Struktur Kepemilikan Saham PT XYZ Properti Aliansi Sumber: <i>Annual Report</i> PT XYZ Tambang 2013	10
<b>Tabel 1.1</b> Komposisi Pemegang Saham PT XYZ Properti Aliansi Sumber: Laporan Auditor Independen Tahun 2012 PT XYZ Properti Aliansi	10
<b>Gambar 2.1</b> Tiga Kategori Aliansi Strategis Sumber: Barney, 2007	20
<b>Tabel 2.1</b> Aliansi Strategis dan Struktur Umum Industri Sumber: Barney, 2007	25



---

<b>Gambar 2.2</b> Kerangka Umum Faktor Kesesuaian dalam Aliansi Sumber: Douma et al., 2000	26
<b>Gambar 2.3</b> Fit Strategis Bagus, Terbatas, dan Campuran Sumber: Douma et al., 2000	29
<b>Tabel 2.2</b> Berbagai Cara Cheating dalam Aliansi Strategis Sumber: Barney, 2007	36
<b>Tabel 3.1</b> Daftar Sumber Data Sekunder	43
<b>Tabel 3.2</b> Daftar Responden Data Primer	44
<b>Gambar 3.1</b> Struktur Kepemilikan Saham PT XYZ Properti Aliansi Sumber: <i>Annual Report</i> PT XYZ Tambang 2013	46
<b>Tabel 4.1</b> Rugi/Laba PT XYZ Properti Aliansi dalam Kurun Waktu 5 Tahun Sumber: Laporan Keuangan PT XYZ Properti Aliansi	57
<b>Gambar 4.1</b> Grafik Rata-rata Tingkat Hunian Perkantoran Non-CBD dan TB Simatupang 2010 sampai dengan 2017 YTD Sumber: <i>Colliers Quarterly Research Report Q2 2017</i>	61
<b>Gambar 4.2</b> Grafik Harga Permintaan Rata-rata Sewa Perkantoran Non-CBD 2010 sampai dengan 2017 YTD Sumber: <i>Colliers Quarterly Research Report Q2 2017</i>	62
<b>Gambar 4.3</b> Hasil Evaluasi Fit Strategis Aliansi PT XYZ Properti Aliansi	63
<b>Tabel 4.2</b> Evaluasi Fit strategis pada Aliansi PT XYZ Properti Aliansi	63
<b>Tabel 4.3</b> Evaluasi Fit Organisatoris pada Aliansi PT XYZ Properti Aliansi	67

---