

Pesatnya pembangunan di Indonesia sebelum krisis besar melanda Indonesia pada tahun 1998 lalu telah memberikan ruang bagi para pelaku bisnis properti/*real estate* untuk melakukan ekspansinya. Namun sejalan dengan perkembangannya tersebut kondisi tersebut turut memicu tingginya tingkat persaingan diantara sesama pengusaha dibidang sama. Ditambah dengan pengaruh faktor eksternalitas tak terkendali, memacu PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) terus menerus melakukan evaluasi strategi dan terobosan agar mampu bertahan dan terus melakukan pengembangan, merumuskan bentuk strategi baru, agar dapat meningkatkan daya saing perusahaan dan unggul sebagai pemenang.

Penelitian ini dimulai dengan melakukan analisis kondisi lingkungan internal dan eksternal perusahaan. Dalam menganalisis digunakan metode AHP (*Analysis Hierarchy Process/Proses Hirarki Analitik*) untuk membobot derajat kepentingan setiap aktor dan faktor. Untuk menentukan posisi bersaing, PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) digunakan: (1) Matriks IE; (2) Matriks CPM; dan (3) Kanvas Strategi. Sedangkan untuk perumusan strategi perusahaan digunakan: (1) Matriks SWOT; (2) Matriks QSPM; (3) Kerangka Kerja Empat Langkah; dan (4) Leadership. Sementara analisis AHP menunjukkan kekuatan bisnis PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) yang terletak pada penetrasi pasar. Sedangkan daya tarik bisnis PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) terletak pada penelitian yang dilakukan serta pengembangan karyawannya. Dari uji Matriks IE dan Kanvas Strategi, diperoleh posisi bersaing PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) pada kuadran atau sel II IE Matriks, dengan strategi pertumbuhan konsentrasi melalui integrasi horizontal. Dengan melihat posisi: (1) bersaing; (2) kekuatan; (3) kelemahan; (4) peluang; dan (5) ancaman. Dalam hal ini PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) menggunakan strategi: (1) penetrasi pasar; (2) pengembangan pasar; dan juga (3) strategi integrasi horizontal. Namun, alternatif pemilihan strategi bersaing perusahaan agar dapat mendukung keberhasilan perusahaan di dalam menghadapi persaingan, strategi alternatif melalui Kerangka Kerja Empat Langkah dari strategi *Blue Ocean Strategy*/strategi samudera dalam menciptakan inovasi-inovasi kreatif juga dilakukan.

Kata kunci: bisnis *property, entertainment*, manajemen stratejik, strategi *blue ocean*, matriks, SWOT, kepemimpinan.

ABSTRACT

The vast growing development of Indonesia prior to the 1998 economic down fall provides a huge opportunity to many land developers/property business/real estate business players. But unfortunately, the situation that had created a high competition tension among players, as well as well as the influence from its external factors, simultaneously strive PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) to evaluate its strategy to be able to be sustainable and well developed by formulating a new strategy on its competitive advantage.

The research conduction begins with the internal and external analysis of the company. Using the AHP (Analysis Hierarchy Process) methods, analyses begins with seizing the degree of importance of each actor and factor. To decide PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) competitive advantage position, the writer uses: (1) IE Matrix; (2) CPM Matrix; and (3) Canvas Strategy. To the company strategy formulation, the writer uses: (1) SWOT Matrix; (2) QSPM Matrix; (3) Four Working Steps Structure; and (4) Leadership. Where the AHP analyses shows the strength of PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) business in its market penetration, PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) business attraction lies in the human development research conducting. Through the IE Matrix and Canvas Strategy, founds PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) competitive position in II Quadrant or cell II Matrix IE, with growth strategy through horizontal integration concentration. Looking to the position of: (1) competition; (2) strength; (3) weakness; (4) opportunity; and (5) threats, PT. TIJA (Taman Impian Jaya Ancol) using the strategy of: (1) market penetration; (2) market development; as well as (3) horizontal integration strategy. However, through the company alternative strategy, in facing its competition and gain success Four Working Steps Structure alternative strategy from the Blue Ocean Strategy in innovation creative creation is inevitable.

Key words: property business/real estate, strategic management, blue ocean strategy, matrix, SWOT, leadership.