

**ANALISIS *KEY COMPETITIVENESS INDICATOR*  
PERUSAHAAN PENGEMBANG PROPERTI  
STUDI KASUS : WILAYAH KOTA TANGERANG SELATAN**

**DWI DEWI LAVANTI  
NIM : 8236149263**



**Tesis ini Disusun sebagai Salah Satu Persyaratan untuk  
Memperoleh Gelar Magister Manajemen**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA  
2019**

## **PERNYATAAN ORISINALITAS**

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tesis ini merupakan karya asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister, baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini belum dipublikasikan, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Negeri Jakarta

Jakarta, 6 Februari 2019

Yang membuat pernyataan

Dwi Dwi Lavanti  
8236149263

## ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah : 1) untuk mengetahui faktor daya saing pengembang properti, 2) untuk mengidentifikasi *key competitiveness indicator* perusahaan pengembang properti. Unit analisis adalah 92 perusahaan pengembang properti yang berlokasi di wilayah Kota Tangerang Selatan, masing-masing perusahaan diwakili oleh satu orang karyawan sebagai responden. Metodologi penelitian menggunakan pendekatan kualitatif (*exploratory research*) dengan metode pengumpulan dan analisis data dilakukan secara triangulasi (gabungan). Hasil penelitian menyimpulkan bahwa dari 33 indikator daya saing yang diidentifikasi, terdapat 5 faktor dan 18 variabel *key competitiveness indicator* pembentuk daya saing pada perusahaan pengembang properti yaitu 1) operasional (terdiri dari variabel *revenue*, *cost control*, mitra strategis, produktifitas & modal), 2) peringkat perusahaan (terdiri dari variabel skala perusahaan, pengalaman perusahaan, cadangan lahan, reputasi & market share), 3) produk (terdiri dari variabel promosi, kualitas produk, konsep & harga), 4) kapabilitas BOD (terdiri dari variabel strategi perusahaan & *entrepreneurship*) dan aksesibilitas (terdiri dari variabel lokasi & infrastruktur). Beberapa variabel harus dimiliki oleh perusahaan untuk dapat menjalankan bisnisnya dan dapat bersaing yaitu modal, *control anggaran*, skala perusahaan, pengalaman perusahaan, reputasi, konsep, promosi, *entrepreneurship*, lokasi dan infrastruktur.

Kata kunci : Daya Saing, Faktor Daya Saing, *Key Competitiveness Indicator*

## **ABSTRAC**

The objectives of this study are: 1) to determine the factors / dimensions of competitiveness of property developers, 2) to identify key competitiveness indicators of property developer companies. The unit of analysis is 92 property development companies located in the South Tangerang City area, each company represented by one employee as a respondent. The research methodology uses a qualitative approach (exploratory research) with data collection and analysis methods carried out in triangulation (combined). The results of the study concluded that out of the 33 indicators of competitiveness identified, there were 5 factors and 18 key competitiveness indicators forming competitiveness in property development companies, namely 1) operational (consisting of variable revenue, cost control, strategic partners, productivity & capital), 2 ) company ranking (consisting of company scale variables, company experience, land reserves, reputation & market share), 3) products (consisting of promotion variables, product quality, concepts & prices), 4) BOD capabilities (consisting of company strategy variables & entrepreneurship) and accessibility (consisting of location & infrastructure variables). Some variables must be owned by the company to be able to run their business and can compete, namely capital, cost control, company scale, company experience, reputation, concepts, promotion, entrepreneurship, location and infrastructure

Keywords: Competitiveness, Competitiveness Factor, Key Competitiveness Indicator

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT , Rabb yang Maha Besar yang atas ijin -Nya lah penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Analisis Key Competitiveness Indicator Perusahaan Pengembang Properti Studi Kasus : Wilayah Tangerang Selatan”**. Penulisan tesis ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta.

Penulisan tesis ini tidak dapat berhasil dengan baik tanpa dukungan, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak, dan untuk itu penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tulus dan apresiasi yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr.Muhammad Rizan, SE, MM sebagai Dosen Pembimbing Pertama dan Bapak Unggul Purwohadi, SE, MSi, PhD sebagai Dosen Pembimbing Kedua yang memberikan banyak masukan, arahan dan bimbingan kepada penulis sejak awal pemilihan judul hingga selesainya penulisan Tesis ini.
2. Bapak Dr.Agung Wahyu Handaru ST,MM selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Negeri Jakarta, atas arahnya yang memotivasi penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
3. Seluruh Dosen MM Universitas Negeri Jakarta atas semua ilmu dan pengalaman yang diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di MM Universitas Negeri Jakarta.
4. Suami dan anak-anak tercinta yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melanjutkan pendidikan dan untuk doa serta dukungan yang tidak

pernah putus selama ini. Juga kepada kedua orang tua penulis atas doa dan ridhonya.

5. Rekan-rekan penulis atas kebersamaan dan semangat yang diberikan hingga penulis bisa menyelesaikan penulisan tesis ini. Semoga kebersamaan yang ada akan tetap terjalin.
6. Semua pihak yang telah memberikan motivasi sehingga Tesis ini bisa diselesaikan dengan baik.

Semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan menjadi inspirasi bagi yang membacanya.

Jakarta, 22 Januari 2019

(Dwi Dewi Lavanti)