

**ANALISIS STRATEGI PENGEMBANGAN PROPERTY  
BERKELANJUTAN DALAM BISNIS RETAIL MAL DI  
INDONESIA**

**(STUDI KASUS PT NWP PROPERTY)**

**TESIS**



**UNIVERSITAS  
BAKRIE**

**RYNTO MULYONO**

**2211001014**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL**

**UNIVERSITAS BAKRIE**

**JAKARTA**


**2023**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya Saya sendiri.  
Semua sumber, baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah Saya nyatakan dengan benar

Nama : Rynto Mulyono

NIM : 2211001014

Tanda Tangan : 

Tanggal : Jakarta, 18 Agustus 2023

## HALAMAN PENGESAHAN TESIS

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Rynto Mulyono

NIM : 2211001014


Program Studi : Magister Managemen

Judul Tesis : **Analisis Strategi Pengembangan Property Berkelanjutan Dalam Bisnis Retail Mall di Indonesia (Studi Kasus PT NWP Property)**


Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Pembahas dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk untuk memperoleh gelar Magister Manajemen (M.M) di Program Studi Magister Managemen Universitas Bakrie

### DEWAN PENGUJI

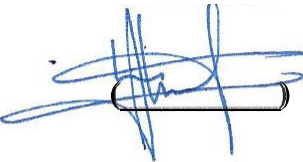
Pembimbing : M. Taufiq Amir, S.E., M.M., Ph.D.

  
( )

Penguji 1 : Dr. Suwandi, SE, M.Si

  
( )

Penguji 2 : Arief B Suharko, Ph.D.

  
( )

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 18 Agustus 2023

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rynto Mulyono  
NIM : 2211001014  
Program Studi : Magister Manajemen  
Jenis Tesis : Strategi Management

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

### **Analisis Strategi Pengembangan Property Berkelanjutan Dalam Bisnis Retail Mall di Indonesia (Studi Kasus PT NWP Property)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis Saya selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Jakarta  
Tanggal : 18 Agustus 2023

Yang Menyatakan



(Rynto Mulyono)

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat, rahmat, izin dan segala nikmat serta karunia-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Analisis Strategi Pengembangan Property Berkelanjutan Dalam Bisnis Retail Mall di Indonesia (Studi Kasus PT NWP Property)”**. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka pemenuhan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen Program Studi Magister Manajemen pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial di Universitas Bakrie.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan penulisan dalam menyelesaikan Tesis ini adalah berkat dari Allah SWT serta tidak terlepas dari bantuan semua pihak mulai dari masa awal sampai dengan masa akhir perkuliahan. Penulis berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam penyelesaian Tesis ini dan secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

- 1) Ibu Prof. Ir. Sofia W. Alisjahbana, M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Bakrie.
- 2) Bapak M. Taufiq Amir, SE., MM., Ph.D. selaku dosen pembimbing atas arahan, dorongan, waktu, dan bimbingan beliau sehingga Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
- 3) Bapak Arief Bimantoro Suharko, Ph.D. selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Bakrie, dan juga bertindak sebagai dosen penguji dan pembahas.
- 4) Bapak Dr. Suwandi, SE, M.Si, selaku dosen penguji dan pembahas.
- 5) Segenap keluarga besar PT NWP Property yang memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan riset dan bersedia untuk menjadi narasumber dalam penelitian ini, sehingga Tesis ini dapat penulis selesaikan dengan baik dan bermakna.

- 6) Keluargaku tercinta, istriku Ida Kristianingrum dan kedua anakku, Ditha Rahma Aulya Putri Rynto dan Gisela Rachel Aurelya Putri Rynto yang tulus memberikan doa, dukungan, dan semangat kepada penulis.
- 7) Seluruh staf pengajar dan administrasi Universitas Bakrie atas kesungguhannya memberikan ilmu dan bantuan kepada penulis selama menempuh Pendidikan magister di Universitas Bakrie.
- 8) Seluruh teman-teman penulis di Batch 16 Magister Manajemen Universitas Bakrie, yang selalu memberikan motivasi dan dorongan sehingga penulis dapat menempuh pendidikan ini dengan sangat baik.

Penulis terbuka atas saran dan masukan sehingga penulis dapat menulis lebih baik di kemudian hari. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua, terutama dalam lingkungan Program Studi Magister Manajemen Universitas Bakrie serta seluruh pihak yang membutuhkan. Akhir kata penulis mengucapkan mohon maaf bila ada kata-kata dalam penyampaian yang kurang berkenan. Sekian dan terima kasih.

Jakarta, 18 Agustus 2023



Rynto Mulyono

## ABSTRAK

Implementasi strategi adalah salah satu bagian dari proses manajemen strategi setelah perencanaan strategi dan diikuti oleh evaluasi strategi. Implementasi strategi PT NWP Property tidak terlepas dari perencanaan strategi yang telah dilakukan dan juga bagaimana mengevaluasi/ mengecek dan re-check terhadap pelaksanaan/implementasi dan perencanaan strategi yang telah di buat sebelumnya. Implementasi strategi sangat agil/flexible mengikuti dengan perubahan dunia property saat ini, apalagi pasca covid-19, PT NWP Property lebih fokus lagi dalam melaksanakan strategi yang sudah di buat agar lebih cepat, efisien dan efektif.

Penelitian ini bersifat kualitatif dengan teknik pengumpulan data yang di lakukan dengan penilitian kepustakaan, penelitian lapangan dan pendekatan metode wawancara dengan studi kasus di PT NWP Property. Narasumber dari penelitian ini adalah karyawan dengan level dari Supervisor, Manager, Kepala Departemen sampai Chief Operating Officer yang semuanya berkaitan langsung dengan proses implementasi strategi perusahaan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi strategi yang di lakukan oleh PT NWP Property yaitu *suistanable and efficient operation* dan *suistanable building certification* adalah faktor yang sangat penting dalam keberlangsungan perusahaan dalam bisnis retail di Indonesia. Implementasi strategi ini bukan hanya menjadi nilai lebih bagi perusahaan diantara perusahaan retail lainnya, namun juga sebagai daya tarik bagi shareholder dan investor dari dalam dan luar negeri.

Untuk saran kedepannya PT NWP Property berusaha tidak hanya berubah dan agil mengikuti dan beradaptasi terhadap perkembangan jaman. Namun juga PT NWP Property harus menciptakan momentum atau perubahan itu sendiri ke arah yang lebih baik. PT NWP Property diharapkan membuat tim satuan kerja dari seluruh department yang bertugas sebagai tim yang merespon berbagai tanggapan dari penerapan implementasi strategi ini dan akan sangat membantu perusahaan dan karyawan dalam melaksanakan pekerjaannya.

*Kata Kunci : Implementasi Strategi, Pengembangan Berkelanjutan, Retail, Property, Suistanable & Efficient Operation, Suistanable Building Certification*

## **ABSTRACT**

*Strategy implementation is one part of the strategic management process after strategic planning and followed by strategy evaluation. PT NWP Property's strategy implementation is inseparable from the strategic planning that has been carried out and also how to evaluate/check and re-check the implementation/implementation and strategic planning that has been made before. Strategy implementation is very agile/flexible to keep up with current changes in the property world, especially after Covid-19, PT NWP Property is even more focused on implementing the strategies that have been made to be faster, more efficient and effective.*

*This research is qualitative in nature with data collection techniques carried out with library research, field research and interview method approaches with case studies at PT NWP Property. The sources of this research are employees with levels from Supervisors, Managers, Heads of Departments to Chief Operating Officers who are all directly related to the company's strategy implementation process.*

*The results of this study indicate that the implementation of the strategy carried out by PT NWP Property : sustainable and efficient operations and sustainable building certification are very important factors in the company's sustainability in the retail business in Indonesia. Implementation of this strategy is not only an added value for the company among other retail companies, but also as an attraction for shareholders and investors from within and outside the country.*

*For future suggestions, PT NWP Property is trying not only to change but to be diligent in following and adapting to changing times. But also PT NWP Property must create momentum or change itself for the better. PT NWP Property is expected to form a team of work units from all departments who serve as a team that responds to various responses from the implementation of this strategy and will greatly assist the company and employees in carrying out their work.*

*Keywords : Strategy Implementation, Sustainable Development, Retail, Property, Sustainable & Efficient Operation, Sustainable Building Certification.*



## DAFTAR ISI

PERNYATAAN ORISINALITAS .....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	11
2.1 Implementasi Strategi.....	11
2.2 ESG Policy .....	16
2.3 Property Portfolio.....	17
2.4 Operasional Yang Berkelanjutan dan Efisien.....	20
2.5 Sertifikasi Bangunan Gedung Berkelanjutan .....	24
2.6 Kerangka Pemikiran.....	27
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	28
3.1 Objek Penelitian .....	28
3.2 Metode Penelitian.....	29

3.3	Pendekatan Kualitatif.....	30
3.4	Metode Deskriptif .....	30
3.5	Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.6	Teknik Analisis Data.....	33
3.7	Subjek Penelitian.....	34
3.8	Lokasi dan Waktu Penelitian .....	35
3.9	Pertanyaan Penelitian .....	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		36
4.1	Objek Penelitian (PT NWP Property).....	36
4.1.1	Profil Perusahaan.....	36
4.1.2	Visi dan Misi PT NWP Property .....	37
4.1.3	Struktur Organisasi.....	37
4.1.4	Sumber Daya Manusia .....	39
4.1.5	Startegi Pengembangan Property .....	40
4.1.6	Bisnis Retail Mall di Indonesia .....	41
4.1.7	Persaingan di Industri Retail Indonesia.....	43
4.1.8	Model Bisnis PT NWP Property .....	44
4.2	Strategi Pengembangan Property Berkelanjutan PT NWP Property .....	44
4.2.1	Konsep Strategi Pengembangan Property Berkelanjutan	44
4.2.2	Penerapan “ <i>Suistanable and Efficient Operation</i> ” dan “ <i>Suistanable Building Certification</i> ” Pada Implementasi Strategi Pengembangan Property Berkelanjutan.....	47
4.2.3	Peran Implementasi Strategi “ <i>Suistanable and Efficient Operation</i> ” dan “ <i>Suistanable Building Certification</i> ” Terhadap Budaya Kerja.....	50
4.2.4	Peran Aktifitas Lebih Efisien Dalam Tindakan Operasional Pada Saat Implementasi Strategi “ <i>Suistanable and Efficient Operation</i> ” .....	52

4.2.5	Peran Pemanfaatan Ilmu Data dan Perangkat Teknologi Internet Pada Saat Implementasi Strategi “ <i>Sustainable and Efficient Operation</i> ” .....	54
4.2.6	Peran Sistem Pendinginan dan Penerangan Hemat Energi Pada Saat Implementasi Strategi “ <i>Sustainable and Efficient Operation</i> ” .....	56
4.2.7	Peran Pelaksanaan Proses Audit Energi Untuk Semua Aset dan Proyek Berlangsung Pada Saat Implementasi Strategi “ <i>Sustainable and Efficient Operation</i> ” .....	59
4.2.8	Peran Pelaksanaan Sertifikasi Gedung Berkelanjutan Pada Saat Implementasi Strategi “ <i>Sustainable and Efficient Operation</i> ” .....	60
4.3	Pengaturan Pelatihan Pada Saat Penerapan Strategi .....	62
4.4	Keberlangsungan Bisnis PT NWP Property Saat Penerapan Strategi .....	64
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		66
5.1	Kesimpulan .....	66
5.2	Saran Penelitian.....	68
5.2.1	Saran Bagi PT NWP Property .....	68
5.2.2	Saran Bagi Peneliti Selanjutnya .....	69
DAFTAR PUSTAKA .....		70
PEDOMAN WAWANCARA.....		72
LAMPIRAN TRANSKRIP WAWANCARA .....		77
LAMPIRAN HASIL UJI TURNITIN .....		119

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Kerangka Pemikiran Penelitian .....	27
Tabel 4.2	Data Pusat Perbelanjaan di Indonesia Tahun 2023 .....	42
Tabel 4.2	Data Jenis Pusat Perbelanjaan PT NWP Property .....	43
Tabel 4.3	Business Model Canvas PT NWP Property .....	44
Tabel 4.4	Data Perbandingan Jumlah Tenaga Kerja Sebelum dan Sesudah Akuisisi oleh PT NWP Property.....	52
Tabel 4.5	Data Perbandingan Jumlah Tenaga Kerja The Park Mall Sawangan dan Pejaten Village.....	54
Tabel 4.6	Data Perbandingan Total Aset, Laba Usaha dan Biaya Operasional .....	65

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Tahapan dalam Pengurusan Sertifikasi EDGE.....	26
------------	--	----

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Panduan Pedoman Wawancara.....	72
Lampiran 2	Transkrip Wawancara Responden .....	77