

ANALISA STRATEGI BERSAING

(Studi kasus di Perumnas Bantar Jati Bogor)

SKRIPSI



ditulis oleh:

Nama : Melisa
Nomor Mahasiswa : 98311322
Program Studi : Manajemen
Bidang Konsentrasi : Pemasaran

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS EKONOMI

YOGYAKARTA

2005

ANALISA STRATEGI BERSAING

(Studi Kasus Perum Perumnas Bantar Jati Bogor)

SKRIPSI

Disusun dan diajukan untuk memenuhi sebagai salah satu syarat untuk mencapai
derajat Sarjana Strata-I jurusan Manajemen
pada Fakultas Ekonomi UII

Oleh:

Nama : Melisa

No. Mahasiswa : 98311322

FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2005

ANALISA STRATEGI BERSAING
(Studi Kasus Perum Perumnas Bantar Jati Bogor)

Hasil Penelitian

Diajukan Oleh:

Nama : Melisa
No. Mahasiswa : 98311322
Jurusan : Manajemen

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada Tanggal
Dosen Pembimbing



(Drs. H. Sumadi, M.Si)

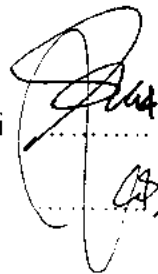
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI
SKRIPSI BERJUDUL
ANALISA STRATEGI BERSAING PERUMNAS BANTARJATI BOGOR

Disusun Oleh : MELISA
Nomor Mahasiswa : 98311322

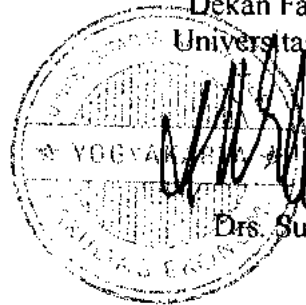
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**
Pada tanggal : 23 Agustus 2005

Penguji/Pemb. Skripsi: Drs. Sumadi, M.Si

Penguji : Drs. Yazid, MM



Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia




Drs. Suwarsono, MA

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi. Dan apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman / sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.”

Yogyakarta, Juli 2005

Penyusun,

(Melisa)

MOTTO

- ◆ *Hai orang – orang yang beriman, jadikanlah sholat dan sabar sebagai penolongmu. Sesungguhnya Allah bersama orang – orang yang sabar*
(Al – Baqoroh 153)

- ◆ *Allah akan menjadikan segalanya indah pada waktu – N'YA*

- ◆ *Kegembiraan sejati tidak berasal dari kemudahan yang menyertai kekayaan, ayau dari pujian – pujian, tetapi dari melakukan sesuatu hal yang berguna. √*

(W.T Grenfell)

- ◆ *Seindah apapun kenangan, seberapa pun berharganya, takkan lebih berkisau dari Keberanian untuk menjemput masa depan*

(GERY)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan untuk:

Papa yang tercintayang telah memberikan segalanya,

Ibu yang telah bersabar dan juga Alm. Mama yang selalu mendoakan Lisa,

Adik – adikku tersayang, Winda, Yoga, dan Dini,

Serta Almamaterku tercinta

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penyusunan skripsi dengan judul “Analisa Strategi Bersaing (Studi Kasus Perumnas Bantar Jati, Bogor)” ini dapat diselesaikan.

Skripsi ini disusun dan diajukan sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana (SI) Ekonomi, khususnya pada Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Banyak pihak yang dengan tulus membantu, baik moril atau secara langsung dan tidak langsung terlibat, memberi saya saran maupaun kritik mulai dari ide sampai penulisan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Drs. H. Suwarsono, MA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
2. Drs. H. Sumadi, M.Si, selaku dosen pembimbing penulisan skripsi ini yang telah banyak memberikan petunjuk, kritik dan saran.
3. Seluruh staf pengajar Universitas Islam Indonesia yang telah membimbing penulis sejak menduduki bangku perguruan tinggi
4. Seluruh staf karyawan kantor pusat Perumnas di Cawang dan Perumnas Bantar Jati di Bogor, terutama Bapak Rachman, MM, dan Bapak Dadang,SE, divisi Pemasaran yang telah membantu dan membimbing penulis

5. Keluarga besar Ir . H. Tamsir Gumtar, MM, General Manager Perum Perumnas Regional yang paling sangat membantu dan memotivasi saya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Enik Thank u Very Much , Ivy ndut ,Amoy Bohay, Reza Jepang, dan tidak lupa Ibu Endang,” makasih ya bu atas doa dan pengertiannya”
6. Papa yang paling kucintai dan kusayangi, terima kasih atas kesabaran, pengorbanan dan doanya, begitu juga ibunda Deli, serta adik-adikku tersayang, Winda, Yoga, Dini, yang tiada putusnya memberikan cinta, perhatian, do’a dan dorongannya selama ini (o ya aku tidak akan lupa betapa cerewetnya adikku winda). Untuk Almh Mama, terima kasih atas doanya.
7. Deddy Yourranow, ST,.....terima kasih atas semuanya, kamu yang telah membangkitkan semangat ku dalam menyelesaikan skripsi ini Engkau memberikan arti padaku tentang kehidupan.Bunda tercinta Silvy terima kasih juga ya atas dukungan dan doanya....aku tidak akan melupakannya...
8. Temen –temen ku kontrakan Anyelir I / 224 (Kiki “ hulk girl”,re-cute, Isti, /ka, Sari, Tiko, Ima, Astrid, Ai, Leli, Kak Lia, Kak Nana, Ipeh semoga aku segera menyusulmu, Zwerni maturnuwon sanget , Perum Condong Catur.thank you for everything. M’ Icka’..pa kbr ya ???!!!!, M ‘ Dedek yang sedang sibuk nih, B’ Weli, dan Indra , Irwan, Anton, Masrur you’re my brother, Atri. O ya Ike, Noni dan anak – anak bandara, Thank You For Everything, serta anak kelas N Manajemen 1998. Untuk Ceking, Taki, Toomoko, dan Cipung yang selalu menemaniku. O iyaa Mas Iwan juga....tidak lupa juga teman- temanku di Club

House, mas Arif, Nita , Victor, Gery White cs..... aku pasti akan merindukan diri kalian semua I Love U Guys.

9. Keluarga M. Irsyad , Lia, Fandi, Faisal, Heri serta Almh Mbot yang kusayangi
Terima kasih atas dukungan dan kasih sayang kalian. Dan terima kasih juga kepada semua teman dan keluarga yang tidak disebutkan satu persatu.
Segala daya dan upaya serta kemampuan telah penulis curahkan sepenuhnya demi terselesaikannya skripsi ini, namun semua itu tidak terlepas dari segala kekurangan yang ada.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, serta bagi penulis pada khususnya. Akhir kata, semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat serta hidayah NYA kepada kita semua. *amin - amin yaa robbalalamin*

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 20 Juli 2005

PENULIS

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| Halaman Pengesahan | iii |
| Halaman Berita Acara Ujian..... | iv |
| Motto | v |
| Halaman Persembahan..... | vi |
| Kata Pengantar..... | vii |
| Daftar Isi | ix |
| Daftar Tabel..... | xii |
| Daftar Gambar | xii |
| Daftar Lampiran..... | xiv |
| Abstrak | xv |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1 LATAR BELAKANG MASALAH..... | 1 |
| 1.2 PERUMUSAN MASALAH..... | 5 |
| 1.3 BATASAN MASALAH | 6 |
| 1.4 TUJUAN PENELITIAN | 6 |
| 1.5 MANFAAT PENELITIAN..... | 7 |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA | |
| 2.1 PENELITIAN TERAHULU..... | 8 |
| 2.2 LANDASAN TEORI..... | 9 |
| 2.2.1. Pengertian dan Defenisi Pemasaran, Manajemen Pemasaran..... | 9 |
| 2.2.2. Pengertian dan Definisi Konsep Pemasaran..... | 11 |

| | |
|---|----|
| 2.2.3. Manajemen Dan Teori Organisasi..... | 13 |
| 2.2.4. Manajemen Strategi..... | 17 |
| 2.2.5. Unsur – Unsur Strategi Bersaing..... | 19 |
| 2.3 ANALISIS MDTI..... | 25 |
| 2.4 ANALISIS MATRIK SWOT..... | 33 |
| 2.5 HIPOTESIS..... | 39 |
| 2.6 KERANGKA LAMPIRAN..... | 40 |

BAB III METODE PENELITIAN

| | |
|--|----|
| 3.1 METODE PENELITIAN..... | 41 |
| 3.1.1 Lokasi Penelitian..... | 41 |
| 3.1.2 Sejarah Berdirinya Perusahaan..... | 42 |
| 3.1.3 Variabel Penelitian..... | 46 |
| 3.1.4 Alat Pengumpul Data..... | 54 |
| 3.1.5 Populasi dan Sampel..... | 60 |
| 3.1.6 Metode Analisis..... | 61 |

BAB IV ANALIS DATA DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| 4.1 IDENTIFIKASI VARIABEL PENELITIAN..... | 68 |
| 4.1.1 Variabel Internal..... | 69 |
| 4.1.2 Variabel Eksternal..... | 75 |
| 4.2 ANALISIS SWOT..... | 81 |
| 4.3 ANALISIS POSISI BISNIS DENGAN PENDEKATAN MDTI SAAT INI | 87 |

| | |
|--|----|
| 4.4 ANALISIS PROYEKSI ATAU PRAKIRAAN POSISI BISNIS MDTI..... | 89 |
| 4.4.1. Variabel Eksternal dan Internal | 89 |
| 4.5 INTERPRESTASI DAN IMPLIKASI STRATEGI..... | 93 |
| 4.5.1 Implikasi Strategi..... | 93 |
| 4.5.2 Rekomendasi Strategi | 98 |

BAB V KESIMPULAN

| | |
|---------------------|-----|
| 5.1 KESIMPULAN..... | 101 |
| 5.2 SARAN..... | 103 |

DAFTAR TABEL

| Tabel | | Hal |
|-------|---|-----|
| 2.1 | Indikator Variabel Internal dan Eksternal | 26 |
| 2.2 | Indikator Variabel Eksternal..... | 28 |
| 2.3 | Indikator Variabel Internal..... | 30 |
| 2.4 | Matrik SWOT..... | 34 |
| 3.1 | Jumlah Penduduk Produktif Serta Golongan Pendapatan Kab. Bogor | 42 |
| 3.2 | Diagram SWOT..... | 53 |
| 3.3 | Tabel Kuisisioner Validitas Variabel Eksternal..... | 57 |
| 3.4 | Tabel Kuisisioner Validitas Variabel Internal..... | 57 |
| 3.5 | Tabel Kuisisioner Koefisien Validitas Eksternal Yang Akan Datang..... | 58 |
| 3.6 | Tabel Kuisisioner Koefisien Validitas Internal Yang Akan Datang..... | 58 |
| 3.5 | Tabel Nilai Tertimbang Variabel Eksternal | 65 |
| 3.7 | Tabel Nilai Tertimbang Variabel Internal | 66 |
| 3.8 | Tabel MDTI..... | 67 |
| 4.1 | Nilai Variabel Internal..... | 82 |
| 4.2 | Bobot Variabel Internal | 83 |
| 4.3 | Nilai Variabel Eksternal | 84 |
| 4.4 | Bobot Variabel Eksternal | 85 |
| 4.5 | Internal Factor Evaluation Matrik (IFE)..... | 86 |
| 4.6 | Eksternal Factor Evaluation Matrik (EFE)..... | 86 |
| 4.7 | Tabel MDTI..... | 88 |
| 4.8 | Prakiraan Kecendrungan Variabel Eksternal..... | 90 |

| | | |
|------|--|----|
| 4.9 | Prakiraan Kecendrungan Variabel Internal | 91 |
| 4.10 | Tabel MDTI..... | 92 |

DAFTAR GAMBAR

| Gambar | | Hal |
|--------|---|-----|
| 3.1 | Diagram Analisis SWOT..... | 62 |
| 4.1 | Diagram Pilihan Strategi SWOT..... | 94 |
| 4.2 | Pilihan Strategi MDTI..... | 95 |
| 4.3 | Keuntungan dan Kerugian Integrasi Vertikal..... | 97 |

DAFTAR LAMPIRAN

1. Kuisisioner
2. Data hasil 50 Responden
3. Uji Validitas dan Reliabilitas