

**ANALISIS STRATEGI BERSAING PADA PERUSAHAAN PROPERTI  
PT. INTANTUNGGAL KHARISMA YOGYAKARTA**



Oleh

**ENDANG LISTIYAWATI**

21410291

20010410291

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2005

**ANALISIS STRATEGI BERSAING PADA PERUSAHAAN PROPERTI  
PT. INTANTUNGGAL KHARISMA YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Pada Fakultas Ekonomi Program Studi Manajemen  
Universitas Muhammadiyah  
Yogyakarta



Oleh

ENDANG LISTIYAWATI

21410291

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

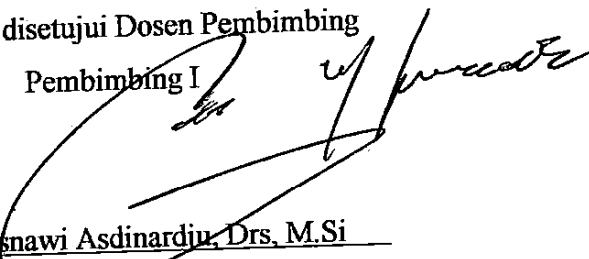
**2005**

**SKRIPSI**  
**ANALISIS STRATEGI BERSAING PADA PERUSAHAAN PROPERTI**  
**PT. INTANTUNGGAL KHARISMA YOGYAKARTA**

Diajukan oleh :  
Endang Listiyawati  
21410291

Telah disetujui Dosen Pembimbing

Pembimbing I

  
H. Asnawi Asdinardju, Drs. M.Si

NIK : 131577593

Tanggal : 27/4/05

Pembimbing II

  
Winarso, Drs. M.M

NIK : 143031

Tanggal : 29-4-05

**SKRIPSI**  
**ANALISIS STRATEGI BERSAING PADA PERUSAHAAN PROPERTI**  
**PT. INTANTUNGGAL KHARISMA YOGYAKARTA**

Diajukan oleh  
ENDANG LISTIYAWATI  
21410291

Skripsi ini telah Dipertahankan dan Disahkan di depan  
Dewan Penguji Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta


Tanggal 19 Mei 2005

Yang terdiri dari



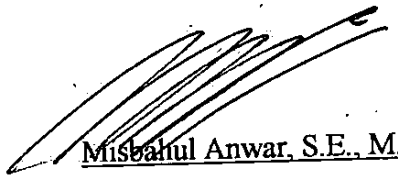
Asnawi Asdinardju, Drs. M.Si.

Ketua Tim Penguji



Isthofaina Astuty, S.E.

Anggota Tim Penguji



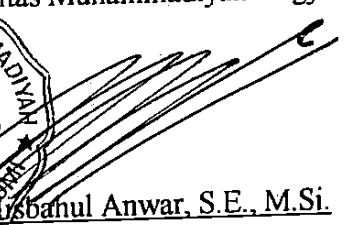
Misbahul Anwar, S.E., M.Si.

Anggota Tim Penguji

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Misbahul Anwar, S.E., M.Si.

NIK: 143 041

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum, Wr.Wb.*

Puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya. *Allamdulillah*, berkat kesabaran dan keuletan yang diberikannya skripsi dengan Judul "**ANALISIS STRATEGI BERSAING PADA PERUSAHAAN PROPERTI PT. INTANTUNGGAL KHARISMA YOGYAKARTA**" ini dapat terselesaikan.

Penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, dan tanpa bantuan dari berbagai pihak tidak mungkin bagi penulis untuk menyelesaikan studi dan penyusunan skripsi ini. Untuk itulah penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. **Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW.**
2. **Bapak Dr. H. Khoirudin Basori** selaku Rektor UMY.
3. **Bapak Misbahul Anwar, S.E, M.Si.** selaku Dekan Fakultas Ekonomi UMY.
4. **Bapak Drs. H. Asnawi Asdihardju, M.Si.** selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan dan petunjuk serta saran dalam penyusunan skripsi ini.
5. **Bapak Drs. Winarso, M.M,** selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan saran dalam penyusunan skripsi ini.
6. **Bapak Gunawan, S.T,** selaku Ass. Manager Pemasaran PT. IntanTunggal Kharisma Yogyakarta yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian dan memberikan data serta informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
7. **Almarhum Ayahanda** yang tercinta dan **Ibunda** yang dengan ketulusan hati mencurahkan cinta dan kasih sayang, do'a, nasehat, semangat, serta dorongan dan bimbingan baik moril maupun materiil. Semoga apa yang telah beliau berikan akan bermanfaat untuk kehidupanku kelak.
8. **Suamiku Mas Tomo** tercinta yang dengan ketulusan hati mencurahkan cinta dan kasih sayang, do'a, nasehat, semangat, serta dorongan dan bimbingan, sehingga skripsi ini terselesaikan.
9. **Adik iparku Puji** yang telah banyak membantu dalam menjaga anakku Dito disaat aku menyusun dan bimbingan skripsi.

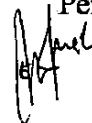
10. Pihak-pihak yang telah membantu. **Anakku Dito Utomo** yang tersayang telah memberiku semangat dan dorongan. **Kakak dan Adikku tersayang ; AA Mega, Mba Sri, Tuti, dan Puji** terima kasih atas nasehat, do'a dan dorongannya. **Keponakanku ; Musa, Nisa, dan Anggi** semoga kalian menjadi anak yang shaleh, dan berguna untuk kehidupan. **Sahabatku Eva** terima kasih atas bantuannya dan informasinya, **Teman-teman KKN Rogoitan, Teman-teman kelas malam**, sukses selalu buat kalian.
11. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis tidak kuasa untuk membalas budinya selain hanya memohon do'a kehadiran Allah SWT, semoga berkenan menerima dan berkenan membalas serta memberikan pahala yang setimpal dengan amal kebaikannya.

Akhir kata dengan segenap kerendahan hati penulis mohon maaf atas segala kekurangan dan berharap semoga karya ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak terutama bagi penulis sendiri, *Amin Ya Robbal Alamiin.*

Yogyakarta, Mei 2005

Penulis



Endang Listiyawati

## DAFTAR ISI

|  |     |
|--|-----|
| HALAMAN JUDUL.....                                       | i   |
| HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....                | ii  |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                                  | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN.....                                  | iv  |
| HALAMAN MOTTO.....                                       | v   |
| HALAMAN PERSEMBAHAN.....                                 | vi  |
| KATA PENGANTAR.....                                      | vii |
| DAFTAR ISI.....  | ix  |
| DAFTAR TABEL.....  | xi  |
| DARTAR GAMBAR.....                                       | xii |
| BAB I PENDAHULUAN.....                                   | 1   |
| A. Latar Belakang Penelitian.....                        | 1   |
| B. Rumusan Masalah.....                                  | 3   |
| C. Batasan Masalah.....                                  | 4   |
| D. Tujuan Penelitian.....                                | 5   |
| E. Manfaat Penelitian.....                               | 6   |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....                             | 7   |
| A. Landasan Teori.....                                   | 7   |
| 1. Pengertian Strategi Dan Manajemen Strategi.....       | 7   |
| 2. Pengertian Dan Prinsip-prinsip Strategi Bersaing..... | 9   |
| 3. Tujuan Strategi Bersaing.....                         | 11  |
| 4. Analisis Lingkungan Industri.....                     | 17  |
| 5. Analisis Pesaing.....                                 | 21  |
| 6. Matrik Daya Tarik Industri.....                       | 23  |
| 7. Strategi Market Leader.....                           | 29  |
| 8. Strategi Pertumbuhan.....                             | 33  |
| 9. Strategi Perluasan Pasar.....                         | 34  |
| B. Hipotesis.....  | 35  |
| C. Model Penelitian.....                                 | 36  |
| BAB III METODE PENELITIAN.....                           | 38  |
| A. Metode Penelitian.....                                | 38  |

|   |    |
|---|----|
| B. Pengukuran Variabel.....                 | 39 |
| C. Metode Analisis Data.....                | 41 |
| 1. Analisis Data Kualitatif.....            | 41 |
| 2. Analisis Data Kuantitatif.....           | 43 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 49 |
| A. Gambaran Umum Obyek Penelitian.....      | 49 |
| B. Analisis Deskriptif.....                 | 64 |
| C. Pembahasan Dan Uji Hipotesis.....        | 75 |
| BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....               | 94 |
| A. Simpulan.....                            | 94 |
| B. Saran.....                               | 95 |
| DAFTAR PUSTAKA                              |    |
| LAMPIRAN                                    |    |



## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| 2.1. Prosedur Penyusunan MDTI.....   | 26 |
| 2.2. Penilaian Indikator Variabel Eksternal.....                             | 27 |
| 2.3. Penilaian Indikator Variabel Internal.....                              | 28 |
| 4.1. Jumlah Tenaga Kerja Tetap PT. IntanTunggal Kharisma.....                | 59 |
| 4.2. Pendidikan Dan Kualitas Tenaga Kerja PT. IntanTunggal Kharisma.. ....   | 60 |
| 4.3. Hari Dan Jam Kerja Karyawan PT. IntanTunggal Kharisma.....              | 61 |
| 4.4. Hasil Produksi PT. IntanTunggal Kharisma.....                           | 64 |
| 4.5. Data Investasi untuk Peningkatan Produksi.....                          | 66 |
| 4.6. Data Variasi Produksi.....  | 66 |
| 4.7. Data rata-rata Biaya Produksi dan Harga Jual Produk Pt. IntanTunggal... | 67 |
| 4.8. Data rata-rata Harga Jual Produk PT Merapi Arsita.....                  | 68 |
| 4.9. Data Volume Penjualan PT IntanTunggal Kharisma (dalam unit).....        | 68 |
| 4.10. Data Volume Penjualan PT IntanTunggal Kharisma (dalam rupiah).....     | 69 |
| 4.11. Data Volume Penjualan PT Merapi Arsita (dalam unit).....               | 69 |
| 4.12. Data Volume Penjualan PT Merapi Arsita (dalam rupiah).....             | 69 |
| 4.13. Data Inflasi Tahunan Nasional.....                                     | 71 |
| 4.14. Data Perhitungan Upah Riil.....  | 72 |
| 4.15. Produk Domestik Regional Bruto.....                                    | 73 |
| 4.16. Data Investasi Perindustrian Indonesia.....                            | 73 |
| 4.17. Pemberian Nilai Variabel Internal.....                                 | 82 |
| 4.18. Pemberian Bobot Variabel Eksternal.....                                | 83 |
| 4.19. Hasil Akhir Variabel Internal.....                                     | 83 |
| 4.20. Pemberian Nilai Variabel Eksternal.....                                | 84 |
| 4.21. Pemberian Bobot Variabel Eksternal.....                                | 85 |
| 4.22. Hasil Akhir Variabel Eksternal.....                                    | 85 |
| 4.23. Prediksi Nilai Tertimbang Variabel Internal.....                       | 90 |
| 4.24. Prediksi Kecenderungan Variabel Eksternal.....                         | 91 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| 2.1. Komponen Pokok Manajemen Strategi.....         | 9  |
| 2.2. Matrik Daya Tarik Industri.....                | 25 |
| 2.3. Berbagai Pilihan Strategi.....                 | 29 |
| 3.1. Matrik Daya Tark Industri.....                 | 44 |
| 4.1. Proses Produksi PT. IntanTunggal Kharisma..... | 63 |
| 4.2. Posisi Bisnis PT. IntanTunggal Kharisam.....   | 86 |
| 4.3. Prediksi Posisi Bisnis.....                    | 92 |