

SKRIPSI
ANALISIS SWOT SEBAGAI DASAR PERUMUSAN
STRATEGI PERUSAHAAN DALAM MENINGKATKAN
DAYA SAING PADA PERUSAHAAN GRIYA PANIKI INDAH

Oleh :
Felicia Christania Pusung
NIM : 15 043 052



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
POLITEKNIK NEGERI MANADO – JURUSAN AKUNTANSI
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN AKUNTANSI KEUANGAN
TAHUN 2019

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN ORISINAL SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
RIWAYAT HIDUP.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.2 Proses Perencanaan Strategis	4
2.3 Pengertian Daya Saing	5
2.4 Pemasaran	7
2.5 Pemasaran Jasa	8
2.6 Pengertian Analisis SWOT	10
2.7 Kerangka Konseptual	16
2.8 Penelitian Terdahulu	17
BAB III METODE PENELITIAN	19
3.1 Jenis Penelitian	19
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	19
3.3 Definisi Operasional Variabel	19

3.4 Populasi dan Sampel	20
3.5 Jenis Data	20
3.6 Teknik Pengumpulan Data	21
3.7 Teknik Analisis Data	21
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	23
4.1 Hasil Penelitian	23
1. Sejarah Berdirinya Perusahaan Griya Paniki Indah	23
2. Visi dan Misi Perusahaan	23
3. Struktur Organisasi	24
4. Uraian Pekerjaan	24
5. Aktivitas Perusahaan Griya Paniki Indah	28
4.2 Pembahasan	28
1. Matriks Evaluasi Faktor Internal	28
2. Matriks Evaluasi Faktor Eskternal.....	30
3. Analisis SWOT	32
4. Matriks SWOT	36
5. Diagram SWOT	38
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	40
5.1 Kesimpulan	40
5.2 Saran	40
DAFTAR PUSTAKA	42

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan bisnis di Indonesia belakangan ini semakin lama semakin menonjol akan kompleksitas, persaingan, perubahan, dan ketidakpastian. Keadaan ini menimbulkan persaingan yang tajam antara perusahaan, baik karena pesaing yang semakin bertambah, volume produk yang semakin meningkat, maupun bertambah pesatnya perkembangan teknologi. Hal ini memaksa perusahaan untuk lebih memperhatikan lingkungan yang dapat mempengaruhi perusahaan, agar perusahaan mengetahui strategi perusahaan seperti apa dan bagaimana yang harus diterapkan dalam perusahaan. Oleh sebab itu persaingan sangat penting bagi keberhasilan atau kegagalan suatu perusahaan (Porter, 1993), dimana pesaing dengan menggunakan pendekatan pasar adalah perusahaan-perusahaan yang memuaskan kebutuhan pelanggan yang sama. Sehingga perusahaan harus lebih cermat membaca serta mengantisipasi keadaan pasar sehingga dapat menciptakan produk yang berkualitas, memberikan pelayanan yang berkualitas yang dapat memuaskan konsumen sehingga dapat memenangkan persaingan.

Perusahaan dibidang properti khususnya perumahan harus mampu memenuhi kebutuhan dan harapan konsumen. Banyak perusahaan yang berusaha untuk mengembangkan produk atau jasa yang mereka tawarkan agar dapat diterima oleh masyarakat. Atas dasar pemikiran inilah yang memotivasi para pengusaha untuk dapat membentuk pemikiran-pemikiran baru dalam mengembangkan produk atau jasanya agar dapat diterima oleh konsumennya. Dengan memperbaiki kelemahan internal yang dimiliki oleh Perumahan Griya Paniki Indah dan memanfaatkan peluang yang dimiliki, maka perumahan Griya Paniki Indah bisa lebih baik mengembangkan usahanya serta dapat meningkatkan daya saingnya.

Pemerintah Kota Manado menyusun kebijakan dan program strategis tentang rencana pembangunan permukiman dan perumahan kota. Strategi yang dapat diambil untuk mendukung kebijakan tersebut adalah :

1. Peningkatan pengawasan pembangunan bangunan secara intensif
2. Mendorong kepemilikan rumah bagi golongan ekonomi lemah.
3. Mendukung pola pembangunan perumahan yang terintegrasi secara sosial.
4. Menjalin kemitraan dengan pihak-pihak terkait dalam rehabilitasi rumah-rumah tak layak.
5. Peningkatan kesadaran kesehatan dan lingkungan.

Keunggulan dari perusahaan Griya Paniki Indah adalah memiliki nama baik yang sudah dikenal oleh masyarakat manado dan mempunyai lokasi yang sangat strategis yang mudah dijangkau oleh konsumennya dan tentunya perusahaan sendiri menyediakan fasilitas yang memadai untuk masyarakat yang tinggal diperumahan tersebut. Kelemahan perusahaan Griya Paniki Indah sendiri yaitu sistem penjagaan yang kurang baik sehingga itu menimbulkan dampak buruk dalam meningkatkan strategi perusahaan dan itu juga menjadi ancaman sendiri bagi perusahaan, untuk itu perusahaan harus mengedepankan lagi kenyamanan dari konsumen. Perusahaan Griya Paniki Indah juga harus bekerja sama dengan perusahaan lain agar perusahaan lebih berkembang dengan persaingan yang pada saat ini. Dengan memperbaiki kelemahan internal yang dimiliki oleh Perumahan Griya Paniki Indah dan memanfaatkan peluang yang dimiliki, maka perumahan Griya Paniki Indah bisa lebih baik mengembangkan usahanya serta dapat meningkatkan daya saingnya.

Perumahan Griya Paniki Indah mampu bertahan dan bersaing dengan perumahan-perumahan yang lain dan merupakan salah satu kawasan perumahan yang sudah cukup besar. Pengembangan perumahan Griya Paniki Indah di wilayah Mapanget didukung pula dengan pemberian izin lokasi perumahan seluas 170 hektar dengan jumlah rumah yang dibangun sekitar 7.000 unit rumah. Sekarang ini banyak pengusaha yang melakukan proyek perumahan baru. Hal ini akan menimbulkan persaingan yang ketat antara suatu proyek perumahan dengan proyek perumahan yang lain, contohnya tumbuhnya perumahan-perumahan baru di kota Manado. Meski harga bahan bangunan terus meningkat, hal ini tidak

menyurutkan minat pengembang properti untuk mengembangkan perumahan. Sebagai perumahan yang masing mengalami pengembangan tentunya suatu usaha dan manajemen khusus untuk mencapai target penjualan yang diinginkan.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka peneliti mengangkat judul Analisis SWOT Sebagai Dasar Strategi Perusahaan Dalam Meningkatkan Daya Saing Pada Perusahaan Griya Paniki Indah.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, maka perumusan masalah adalah Bagaimana menentukan strategi perusahaan dalam meningkatkan daya saing dengan menggunakan dasar analisis SWOT pada perusahaan Griya Paniki Indah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan indentifikasi masalah diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian adalah untuk mengetahui penentuan strategi perusahaan Griya Paniki Indah dengan menggunakan Analisis SWOT dan strategi perusahaan yang paling tepat dalam menghadapi persaingan.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian adalah :

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini bermanfaat dalam upaya meningkatkan pengetahuan dan menambah wawasan penulis tentang teori-teori analisis SWOT dalam bisnis Perumahan.

b. Bagi Politeknik Negeri Manado

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bahan referensi untuk pengembangan kurikulum khususnya mata kuliah Manajemen Strategi.