



<b>Halaman Judul</b>	
Halaman Pengesahan .....	i
Halaman Pernyataan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi.....	v
Daftar Tabel.....	viii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Lampiran.....	x
Abstract.....	xi
Intisari.....	xii

## **BAB I. PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
1.5. Metodologi Penelitian.....	6
1.6. Metode Analisis.....	7
1.6.1. Analisis Lingkungan eksternal.....	7
1.6.2. Analisis Lingkungan Internal.....	9
1.7. Kerangka Pemikiran.....	11

## **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

2.1. Pengertian Strategi.....	12
2.2. Keunggulan Bersaing.....	14
2.3. Lingkungan Eksternal.....	16
2.3.1. Analisis Lingkungan Regional.....	16
2.3.2. Analisis Lingkungan Industri.....	17
2.4. Analisis Driving Force.....	22
2.5. Analisis Key Success Factors.....	24
2.6. Lingkungan Internal.....	24



2.6.1. Subsektor dan Mada, 2008   Diunduh dari <a href="http://etd.repository.ugm.ac.id/">http://etd.repository.ugm.ac.id/</a> .....	25
UNIVERSITAS GADJAH MADA	
2.6.2. Kapabilitas.....	26
2.6.3. Rantai Nilai.....	29
2.7. Pemilihan Strategi.....	35
<b>BAB III. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN</b>	
3.1. Sejarah Perusahaan.....	39
3.2. Visi, Misi dan Budaya Perusahaan.....	40
3.2.1. Visi PT. Blutimindo.....	40
3.2.2. Misi PT. Blutimindo.....	41
3.2.3. Tujuan PT. Blutimindo.....	41
3.3. Struktur Organisasi.....	41
3.4. Perkembangan Perusahaan.....	47
3.5. Strategi Perusahaan dalam Pengembangan Kawasan Cilegon.....	52
<b>BAB IV. ANALISIS STRATEGI</b>	
4.1. Analisa Lingkungan Eksternal.....	55
4.1.1. Analisis Lingkungan Umum.....	55
4.1.1.1. Politik/Hukum.....	55
4.1.1.2. Demografi.....	57
4.1.1.3. Sosial.....	59
4.1.1.4. Ekonomi.....	60
4.1.2. Karakteristik Industri.....	65
4.1.2.1. Ruang Lingkup Persaingan.....	67
4.1.2.2. Pertumbuhan Pasar Industri.....	67
4.1.2.3. Hambatan untuk Masuk Serta Keluar Bagi Para Pemain di dalam Industri.....	70
4.1.2.4. Jumlah Pesaing dalam Industri.....	70
4.1.2.5. Karakteristik dan Produk yang Dihasilkan.....	70
4.1.2.6. Teknologi dan Inovasi dalam Industri.....	71
4.1.2.7. Profitabilitas dalam Industri.....	72
4.1.3. Analisa Lima Kekuatan Bersaing.....	73
4.1.3.1. Ancaman Pendetang Baru.....	73
4.1.3.2. Kekuatan Tawar Menawar Pemasok.....	76



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

## ANALISIS STRATEGI BERSAING UNTUK MENDAPATKAN CERUK PASAR PERUMAHAN

Firman Septriandi Tarigan, Prof. Dr. Djoko Susanto, MSA

Universitas Gadjah Mada 2008 | [www.firmansarjanawaripostbox.ugm.ac.id/](http://www.firmansarjanawaripostbox.ugm.ac.id/)

4.1.3.5. Tingkat Persaingan dalam Industri.....	84
4.1.3.4. Kekuatan Produk Pengganti.....	82
4.2. Driving Force.....	86
4.3. Key Success Factors (KSF's).....	89
4.4. Analisa lingkungan Internal.....	92
4.4.1. Analisa Sumber Daya.....	92
4.4.1.1. Sumber Daya Manusia.....	92
4.4.1.2. Sumber Daya Organisasi.....	92
4.4.1.3. Sumber Daya Fisik.....	93
4.4.1.4. Sumber Daya Inovasi.....	93
4.4.2. Analisa Kapabilitas.....	93
4.4.2.1. Faktor Manajerial.....	94
4.4.2.2. Faktor Persaingan.....	95
4.4.2.3. Faktor Finansial.....	96
4.4.2.4. Faktor Teknis.....	98
4.4.3. Analisis Rantai Nilai.....	99
4.4.3.1. Aktivitas Primer.....	99
4.4.3.2. Aktivitas Pendukung.....	101
4.5. Evaluasi Strategik.....	105
4.6. Formulasi Strategi Bersaing Perusahaan.....	107

## BAB V. SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan.....	110
5.2. Saran.....	111

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN-LAMPIRAN



## DAFTAR PABEL

Tabel 2.1. Penilaian Kapabilitas Perusahaan .....	26
Tabel 4.1. Penduduk Umur 15 ke Atas yang Bekerja menurut Propinsi, Umur, dan Daerah Perkotaan-Perdesaan .....	60
Tabel 4.2. PDRB Sisi Penawaran Provinsi Yogya Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2000 (persen) .....	62
Tabel 4.3. PDRB Sisi Penawaran Provinsi Banten Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2000 (persen) .....	64
Tabel 4.4. Perkembangan Kredit Properti Indonesia .....	78
Tabel 4.5. Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia .....	78
Tabel 4.6. Kesimpulan Analisa Lima Kekuatan Bersaing .....	85
Tabel 4.7. Kesimpulan Analisis Rantai Nilai PT. Blutimindo .....	103



Gambar 1.1. Rerangka Analisis .....	11
Gambar 2.1. Kekuatan-Kekuatan yang Mempengaruhi Persaingan Industri .....	17
Gambar 2.2. Rantai Nilai Generik .....	29
Gambar 2.3. Lima Strategi Bersaing Generik .....	38
Gambar 3.1. Struktur Hierarki Organisasi Blutimindo secara keseluruhan .....	44
Gambar 3.2. Struktur Pertanggung jawaban Organisasi Blutimindo .....	45
Gambar 4.1. Komponen Indeks Kondisi Ekonomi Jakarta-Banten tahun 2006 ....	63
Gambar 4.2. Indeks Konsumsi Non Makanan Jakarta-Banten tahun 2006 .....	63
Gambar 4.3. Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Kecil .....	68
Gambar 4.4. Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Menengah .....	68
Gambar 4.5. Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Besar .....	69
Gambar 4.6. Distribusi Kredit Kepemilikan Rumah dan Apartemen (KPR &KPA) Menurut Bank .....	80
Gambar 4.7. Persaingan Antar Produk Perumahan .....	83
Gambar 4.8. Analisis Lima Kekuatan Bersaing Porter .....	86



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**ANALISIS STRATEGI BERSAING UNTUK MENDAPATKAN CERUK PASAR PERUMAHAN**  
Firman Septriandi Tarigan, Prof. Dr. Djoko Susanto, MSA  
Universitas Gadjah Mada, 2008. Diunduh dari <http://eprints.library.ugm.ac.id/>

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Banyaknya Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk  
Menurut Provinsi (1971-2005)**
- Lampiran 2. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Indonesia  
tahun 2006**
- Lampiran 3. Pertumbuhan Domestik Bruto Indonesia Atas Dasar  
Harga Konstan (miliar)**
- Lampiran 4. Indeks Harga Properti Residensial Menurut Regional**
- Lampiran 5. Perkembangan Kredit Properti Menurut Distribusi Bank**
- Lampiran 6. Hasil Penilaian Kapabilitas PT. Blutimindo**