

**ANALISIS STRATEGI PEMASARAN DENGAN
METODE SWOT DAN METODE QSPM DI PT. MDN
KARYA MEGAH SEPUTRA**

SKRIPSI

Oleh :

MARTIN HENDRAWAN

201810215089



**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Strategi Pemasaran dengan Metode
SWOT dan Metode QSPM di PT. MDN
Karya Megah Seputra

Nama Mahasiswa : Martin Hendrawan

Nomor Induk Mahasiswa : 201810215089

Program Studi/Fakultas : Teknik Industri/Teknik

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 20 Juli 2022



Pembimbing I

Dr. Dra. Ismaniah, M.M.
NIDN. 0309036503

Pembimbing II

Agustinus Yunan Pribadi, S.S.T., M.T., CIQaR.
NIDN. 0312088502

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Strategi Pemasaran dengan Metode
SWOT dan Metode QSPM di PT. MDN
Karya Megah Seputra

Nama Mahasiswa : Martin Hendrawan

Nomor Induk Mahasiswa : 201810215089

Program Studi/Fakultas : Teknik Industri/Teknik

Tanggal Lulus Ujian : 20 Juli 2022

Bekasi, 27 Juli 2022

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Ratna Suminar S, S.T., M.M.
NIDN. 0314047502

Penguji I : Roberta Heni Anggit Tanisri, S.T., M.T.
NIDN. 0314078801

Penguji II : Dr. Dra. Ismaniah, M.M.
NIDN. 0309036503

Ketua Program Studi
Teknik Industri

Dekan
Fakultas Teknik

Yuri Delano Regent Montororing, S.T., M.T.
NIDN. 0309098501

Dr. Dra. Ismaniah, M.M.
NIDN. 0309036503

LEMBAR PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Martin Hendrawan

NPM : 201810215089

Fakultas/Jurusan : Teknik/Teknik Industri

Judul Skripsi : Analisis Strategi Pemasaran dengan Metode SWOT dan Metode QSPM di PT. MDN Karya Megah Seputra

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Jika kemudian hari penulisan skripsi yang telah saya buat merupakan hasil plagiat atau penjiplakan karya orang lain, maka saya bersedia bertanggung jawab sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digunakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui Internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 27 Juli 2022

Yang Membuat Pernyataan,



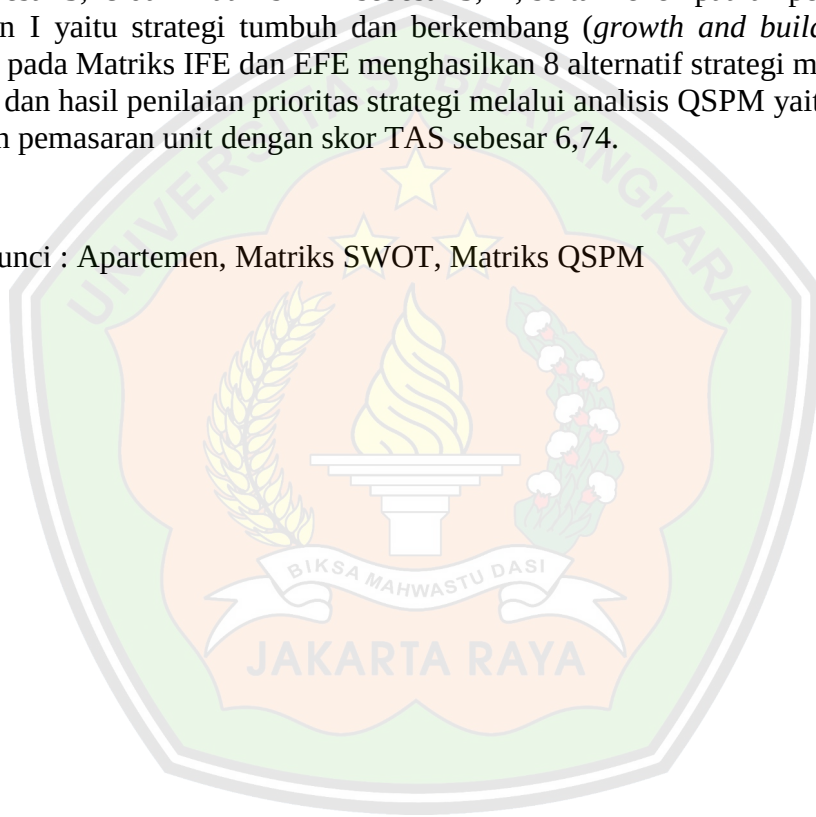
Martin Hendrawan
201810215089

ABSTRAK

Martin Hendrawan, 201810215089. Analisis Strategi Pemasaran dengan Metode SWOT dan Metode QSPM di PT. MDN Karya Megah Seputra.

PT. MDN Karya Megah Seputra merupakan salah satu perusahaan yang memfokuskan dalam mewujudkan pengembangan aset properti berupa unit apartemen di Apartemen Springlake Summarecon Bekasi dalam bentuk pembelian dan penyewaan. Pengelolaan unit-unit apartemen di Apartemen Springlake ini telah memiliki banyak pesaing, selama periode 2021. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk menentukan strategi yang tepat untuk diterapkan oleh perusahaan agar dapat meningkatkan penyewaan unit-unit apartemen. Analisis data dilakukan menggunakan Matriks IFE, EFE, IE, SWOT, dan QSPM. Berdasarkan hasil yang diperoleh Matriks IFE sebesar 3,18 dan Matriks EFE sebesar 3,22, serta menempatkan perusahaan pada Kuadran I yaitu strategi tumbuh dan berkembang (*growth and build*). Hasil yang didapat pada Matriks IFE dan EFE menghasilkan 8 alternatif strategi melalui Analisis SWOT dan hasil penilaian prioritas strategi melalui analisis QSPM yaitu memperluas jaringan pemasaran unit dengan skor TAS sebesar 6,74.

Kata Kunci : Apartemen, Matriks SWOT, Matriks QSPM



ABSTRACT

Martin Hendrawan, 201810215089. *Marketing Strategy Analysis with SWOT Method and QSPM Method at PT. MDN Karya Megah Seputra.*

PT. MDN Karya Megah Seputra is one of the companies that focuses on developing property assets in the form of apartment units at the Springlake Summarecon Bekasi Apartment in the form of purchases and rentals. The apartment management unit at the Springlake Apartment has had many competitors, during the 2021 period. The purpose of this research is to determine the right strategy to be implemented by the company in order to increase the rental of apartment units. Data analysis was performed using IFE, EFE, IE, SWOT, and QSPM Matrix. Results Based on the obtained IFE Matrix of 3.18 and EFE Matrix of 3.22, and placing the company in Quadrant I, namely the growth and build strategy. The results obtained in the IFE and EFE Matrix produce 8 alternative SWOT analysis strategies and the results of the assessment through QSPM analysis, namely expanding the unit marketing network with a TAS score of 6.74.

Keywords: *Apartement, SWOT Matrix, QSPM Matrix*



LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Saya yang bertanda di bawah ini:

Nama : Martin Hendrawan

NPM : 201810215089

Program Studi : Teknik Industri

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*), atas skripsi yang berjudul:

ANALISIS STRATEGI PEMASARAN DENGAN METODE SWOT DAN METODE QSPM DI PT. MDN KARYA MEGAH SEPUTRA

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Lisensi non-eksklusif, bebas royalti ini memberikan hak kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan, mengirimkan, mengelolanya dalam bentuk database, mendistribusikannya dan menampilkan atau mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : BEKASI

Pada Tanggal : 27 Juli 2022

Yang menyatakan,



Martin Hendrawan
201810215089

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Pengasih atas segala kasih, karunia, dan kehendak-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Pada kesempatan ini ingin disampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam pembuatan skripsi ini, ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Inspektur Jendral Polisi (Purn) Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Dra. Ismaniah, M.M. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sekaligus Dosen Pembimbing I.
3. Bapak Yuri Delano Regent Montororing, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Teknik Industri Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Bapak Agustinus Yunan Pribadi, S.S.T., M.T., CIQaR. selaku Dosen Pembimbing II.
5. Ibu Ainun Nadila, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Akademik (PA), dan seluruh dosen-dosen Teknik Industri Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
6. Michael Dwi Nugroho, S.A.B. selaku Direktur Utama dan Cornelius Wahyu Candra Adi, S.TP. selaku Direktur serta rekan-rekan kerja PT. MDN Karya Megah Seputra.
7. Kedua orang tua, abang, dan adik tercinta, yang selalu mendoakan, memberikan semangat, dan dukungan dana dalam setiap langkah hidup penulis.
8. Evelyn Herson dan teman-teman, yang selalu memberikan dukungan, saran, dan referensi selama penyusunan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, karena itu segala kritik dan saran yang membangun akan menyempurnakan penulisan skripsi ini serta bermanfaat bagi penulis dan para pembaca.

Bekasi, 27 Juli 2022



Martin Hendrawan
201810215089

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	6
1.3 Rumusan Masalah.....	6
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Batasan Masalah.....	7
1.6 Manfaat Penelitian	7
1.7 Tempat dan Waktu Penelitian	7
1.8 Metodologi Penelitian	7
1.9 Sistematika Penulisan	8
BAB II LANDASAN TEORI	10
2.1 Strategi	10
2.1.1 Pengertian Strategi	10

2.1.2 Manfaat Strategi	10
2.1.3 Proses Manajemen Strategi	11
2.2 Pasar dan Pemasaran	12
2.2.1 Pengertian Pasar dan Pemasaran	12
2.2.2 Tujuan Pemasaran	16
2.2.3 Bauran Pemasaran	16
2.2.4 Strategi Pemasaran	17
2.3 Analisis SWOT	19
2.3.1 Pengertian Analisis SWOT	19
2.3.2 Tujuan Analisis SWOT	20
2.3.3 Analisis Matriks SWOT	20
2.3.4 Matriks SWOT	21
2.4 Matriks IE	23
2.5 Analisis QSPM	24
2.6 <i>Fishbone Diagram</i>	24
2.5 Penelitian Terdahulu	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	29
3.1 Jenis Penelitian	29
3.2 Teknik Pengumpulan Data	29
3.3 Jenis Data dan Sumber Data	30
3.3.1 Jenis Data	30
3.3.2 Sumber Data	30
3.4 Rancangan Kuesioner	30
3.5 Populasi dan Sampel	32
3.5.1 Populasi	32

3.5.2 Sampel.....	32
3.6 Teknik Pengolahan Data	33
3.6.1 Tahap Masukan.....	33
3.7 Analisa dan Pembahasan.....	36
3.7.1 Tahap Pencocokan	36
3.7.2 Tahap Keputusan	37
3.8 Kerangka Berpikir.....	39
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	40
4.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	40
4.1.1 Profil Perusahaan	40
4.1.2 Visi dan Misi Perusahaan.....	40
4.2 Rekapitulasi Kuesioner	41
4.3 Tahap Masukan	45
4.3.1 Analisis Lingkungan Internal (IFE).....	45
4.3.2 Analisis Lingkungan Eksternal (EFE)	49
4.3.3 <i>Fishbone Diagram</i>	53
4.4 Tahap Pencocokan	56
4.4.1 Matriks Internal-Eksternal (IE).....	56
4.4.2 Matriks SWOT.....	57
4.5 Tahap Keputusan.....	59
4.5.1 Matriks QSPM (<i>Quantitative Strategic Planning Matrix</i>).....	59
4.5.2 Pembahasan.....	65

BAB V PENUTUP.....	69
5.1 Kesimpulan	69
5.2 Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah Ketersediaan unit pada PT. MDN Karya Megah Seputra	2
Tabel 1.2 Data tamu sewa unit apartemen	3
Tabel 1.3 Target dan pencapaian PT. MDN Karya Megah Seputra	4
Tabel 2.1 Matriks SWOT	21
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	25
Tabel 3.1 Rancangan Kuesioner	30
Tabel 4.1 Rekapitulasi Kuesioner	42
Tabel 4.2 IFE (<i>Internal Factors Evaluation</i>)	47
Tabel 4.3 EFE (<i>Eksternal Factors Evaluation</i>)	51
Tabel 4.4 Matriks SWOT	57
Tabel 4.5 Matriks QSPM	60
Tabel 4.6 Peringkat alternatif strategi	64



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Matriks IE.....	23
Gambar 2.2 <i>Fihbone Diagram</i>	25
Gambar 3.1 Kerangka Berpikir	39
Gambar 4.1 <i>Fishbone Diagram</i>	53
Gambar 4.2 Hasil Matriks IE	56



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Gambar bukti penyebaran kuesioner melalui *google form*
- Lampiran 2. Harga sewa unit Apartemen Springlake
- Lampiran 3. Gambar kantor PT. MDN Karya Megah Seputra
- Lampiran 4. Gambar fasilitas pendukung unit
- Lampiran 5. Rekaptulasi kuesioner pada karyawan PT. MDN Karya Megah Seputra
- Lampiran 6. Hasil *brainstorming*

