

**ANALISIS STRATEGI PEMASARAN PADA PERUMAHAN  
YATRA GRIYA SIBANTENG (STUDI KASUS PT BUMI  
PRATAMA CEMERLANG)**

**SKRIPSI**

Disusun Guna Memenuhi Persyaratan Ujian  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Pada Jurusan Manajemen  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Oleh:

**AI SULALAH**  
**NIM : 2412008222**



**JURUSAN MANAJEMEN**  
**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI**  
**DEPOK**  
**2024**



JURUSAN MANAJEMEN  
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI  
DEPOK

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS STRATEGI PEMASARAN PADA PERUMAHAN  
YATRA GRIYA SIBANTENG (STUDI KASUS PT BUMI  
PRATAMA CEMERLANG)**

Oleh:

Nama : AI SULALAH  
NIM : 2412008222  
Program Studi : Manajemen

Telah Disetujui dan Disahkan di Depok Pada Tanggal 07 Agustus 2024

Dosen Pembimbing, Menyetujui,  
Ketua Jurusan Manajemen,

Sandi Noorzaman, S.Si, MM

Drs. Henky Hendrawan, MM., M.Si

Mengesahkan,  
Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI

Prof. Dr. Abdul Hamid, M.S



JURUSAN MANAJEMEN  
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI GICI  
DEPOK

Skripsi Berjudul

**ANALISIS STRATEGI PEMASARAN PADA PERUMAHAN  
YATRA GRIYA SIBANTENG (STUDI KASUS PT BUMI  
PRATAMA CEMERLANG)**

Oleh:

Nama : AI SULALAH  
NIM : 2412008222  
Program Studi : Manajemen

Telah Dipertahankan di Hadapan Sidang Tim Penguji Skripsi, Pada :

Hari : Rabu  
Tanggal : 07 Agustus 2024  
Waktu : 09.20 – 10.40 WIB

DAN YANG BERSANGKUTAN DINYATAKAN LULUS

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Ir. Muhammad Masyhuri, PhD, MBA (.....)

Anggota : Sugiharto, SH, MM (.....)

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Manajemen

Drs. Henky Hendrawan, MM., M.Si

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AI SULALAH  
NIM : 2412008222  
Program Studi : Manajemen  
Nomer KTP : 3201394809000004  
Alamat : Kp. Lio Rt 002 Rw 001 Desa Sibanteng Kec.  
Leuwisadeng Kab. Bogor

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang berjudul Analisis Strategi Pemasaran Pada Perumahan Yatra Griya Sibanteng (Studi Kasus PT Bumi Pratama Cemerlang) ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (*plagiat*).
2. Memberikan ijin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI untuk menyimpan, mengalihmediakan atau mengalihformatkan, mengelola, mendistribusikan dan mempublikasikan skripsi ini melalui internet dan atau media lain bagi kepentingan akademis baik dengan maupun tanpa sepengetahuan saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh rasa tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi dalam bentuk apapun sesuai dengan aturan yang berlaku termasuk dicopot gelar kesarjanaan saya apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar adanya.

Depok, 07 Agustus 2024

Materai  
Rp. 10.000,-

AI SULALAH

## ABSTRAK

### **AI SULALAH. NIM 2412008222. Analisis Strategi Pemasaran Pada Perumahan Yatra Griya Sibanteng (Studi Kasus Pt Bumi Pratama Cemerlang)**

---

Perumahan merupakan kumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan mempunyai prasarana lingkungan yang memadai seperti listrik, pembuangan sampah, air bersih, dan jalan. Yatra Griya Sibanteng merupakan perumahan yang dikembangkan oleh PT Bumi Pratama Cemerlang dan baru mulai beroperasi pada Agustus 2023. Adapun permasalahan yang dihadapi yaitu belum optimalnya proses penjualan dan banyaknya pesaing. Dengan adanya permasalahan tersebut, maka Yatra Griya Sibanteng perlu menerapkan strategi pemasaran agar dapat melawan persaingan bisnis dengan cara mengetahui terlebih dahulu kondisi lingkungan internal dan eksternal perusahaan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa strategi Yatra Griya Sibanteng. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deksriptif kualitatif dengan pengumpulan data menggunakan kuesioner dengan jumlah responden sebanyak 7 orang. Pengolahan data menggunakan analisis *Internal Factor Evaluation* (IFE), *Eksternal Factor Evaluation* (EFE), matriks Internal-Eksternal (IE), matriks SWOT dan *Quantitative Strategic Planning Matrix* (QSPM).

Berdasarkan hasil identifikasi diperoleh 11 faktor internal dan 9 faktor eksternal yang dapat digunakan untuk menilai kondisi Yatra Griya Sibanteng. Dari hasil pengolahan data, total skor pada matriks *Internal Factor Evaluation* (IFE) yaitu 2.67 dan total skor *External Factor Evaluation* (EFE) yaitu 3.14. Total skor matriks IFE dan EFE dimasukkan kedalam matriks Internal-Eksternal (IE), sehingga diketahui bahwa posisi Yatra Griya Sibanteng berada pada Sel V yaitu *Stability*. Selanjutnya dirancang alternatif strategi menggunakan matriks SWOT. Kemudian alternatif strategi yang diperoleh dari matriks IE dan matriks SWOT diberikan skor daya tarik terhadap faktor-faktor utama kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman untuk memperoleh prioritas strategi yang bisa dijalankan oleh Yatra Griya Sibanteng. Berdasarkan hasil pada tahap keputusan diperoleh strategi yang menjadi prioritas strategi tertinggi yaitu “Strategi Ekspansi Keterlibatan Digital”.

**Kata Kunci : Yatra Griya Sibanteng, IFE, EFE, IE, SWOT dan QSPM.**

## ABSTRACT

**AI SULALAH. NIM 2412008222. *Marketing Strategy Analysis at Yatra Griya Sibanteng Housing (Case Study of Pt Bumi Pratama Cemerlang)***

---

*Housing is a collection of houses that function as residences and have adequate environmental infrastructure such as electricity, rubbish disposal, clean water and roads. Yatra Griya Sibanteng is a housing complex developed by PT Bumi Pratama Cemerlang and will only start operating in August 2023. The problems faced are that the sales process is not yet optimal and there are many competitors. Given these problems, Yatra Griya Sibanteng needs to implement a marketing strategy to be able to fight business competition by knowing in advance the condition of the company's internal and external environment.*

*The aim of this research is to find out and analyze the Griya Sibanteng Yatra strategy. The type of research used is qualitative descriptive research with data collection using a questionnaire with a total of 7 respondents. Data processing uses Internal Factor Evaluation (IFE), External Factor Evaluation (EFE), Internal-External (IE) matrix, SWOT matrix and Quantitative Strategic Planning Matrix (QSPM).*

*Based on the identification results, 11 internal factors and 9 external factors were obtained which can be used to assess the condition of Yatra Griya Sibanteng. From the results of data processing, the total score on the Internal Factor Evaluation (IFE) matrix is 2.67 and the total score for the External Factor Evaluation (EFE) is 3.14. The total IFE and EFE matrix scores are entered into the Internal-External (IE) matrix, so it is known that the position of Yatra Griya Sibanteng is in Cell V, namely Stability. Next, alternative strategies are designed using the SWOT matrix. Then alternative strategies obtained from the IE matrix and SWOT matrix are given attractiveness scores against the main factors of strength, weakness, opportunities and threats to obtain strategic priorities that can be implemented by Yatra Griya Sibanteng. Based on the results at the decision stage, the strategy that is the highest strategic priority is obtained, namely " Digital Engagement Expansion Strategy".*

**Keywords: *Yatra Griya Sibanteng, IFE, EFE, IE, SWOT and QSPM.***

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Penulis panjatkan karena berkat rahmat, taufik, hidayah serta inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam juga penulis haturkan untuk junjungan kita semua, Nabi Muhammad SAW dengan harapan kita semua mendapatkan syafaatnya di hari pembalasan nanti.

Penelitian dengan judul Analisis Strategi Pemasaran Pada Perumahan Yatra Griya Sibanteng (Studi Kasus PT Bumi Pratama Cemerlang) ini disusun guna memenuhi persyaratan ujian memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI. Alasan pemilihan judul tersebut karena penulis melihat Yatra Griya Sibanteng perlu mengembangkan strategi yang matang dan terarah yang mencakup aspek internal dan eksternal. Oleh sebab itu perlu adanya penelitian lebih lanjut untuk mengetahui strategi yang cocok untuk memperbaiki dan meningkatkan pemasaran Yatra Griya Sibanteng.

Pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan terimakasih yang tulus kepada semua pihak yang telah banyak memberi semangat, motivasi, arahan, bimbingan dan bantuan dalam penulisan laporan Tugas Akhir ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, terutama kepada :

1. Bapak Mildy Rifa'i, SE., selaku Ketua Yayasan Nusa Jaya Depok yang telah berusaha untuk selalu mengembangkan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI ini dengan baik.
2. Prof. Dr. Abdul Hamid, M.S selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah mengelola kampus dengan cukup baik.
3. Drs. Henky Hendrawan, MM., M.Si selaku Ketua Jurusan Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang terus berusaha untuk memajukan Prodi ini hingga kini telah mendapatkan Akreditasi B.
4. Bapak Sandi Noorzaman, S.Si, MM selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah dengan sabar bersedia membimbing dan mengarahkan penulis dari awal hingga penulis selesai menyusun skripsi dengan nilai *cumlaude*.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI khususnya Program Studi Manajemen yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah dengan penuh ketekunan dan dedikasi yang tinggi mengajar penulis hingga penulis bisa menjadi seorang Sarjana Ekonomi seperti sekarang ini.

6. Para staff dan karyawan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI yang telah melayani penulis dengan sepenuh hati.
7. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2020 yang telah bersama-sama penulis menjalani masa perkuliahan di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi GICI selama empat tahun dengan penuh suka cita.
8. Bapak Daniel Kurniawan dan Bapak Ade Setiawarman selaku Supervisor dan Manajer Pemasaran PT Bumi Pratama Cemerlang yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
9. Ayahanda Madroni serta Ibunda Omi Suhaemi tercinta yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dengan baik
10. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan dorongan yang luar biasa selama proses pembuatan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak memerlukan penyempurnaan. Oleh sebab itu penulis selalu mengharapkan saran dan kritik dari para pembaca semuanya. Harapannya, di masa yang akan datang nanti penulis mampu menulis dengan lebih baik lagi. Akhir kata sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga dan semoga kita semua selalu diberikan kesuksesan. Amiin.

Depok, 07 Agustus 2024

Penulis,

AI SULALAH

NIM : 2412008222

## DAFTAR ISI

|                                                    |                                     |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| LEMBAR JUDUL .....                                 | i                                   |
| PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN .....                   | ii                                  |
| PERNYATAAN .....                                   | iv                                  |
| ABSTRAK .....                                      | v                                   |
| ABSTRACT .....                                     | vi                                  |
| KATA PENGANTAR.....                                | vii                                 |
| DAFTAR ISI.....                                    | ix                                  |
| DAFTAR TABEL .....                                 | xi                                  |
| DAFTAR GAMBAR .....                                | xii                                 |
| LAMPIRAN .....                                     | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| BAB I PENDAHULUAN .....                            | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 1.1 Latar Belakang Masalah.....                    | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 1.2 Identifikasi Masalah.....                      | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 1.3 Pembatasan Masalah.....                        | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 1.4 Perumusan Masalah .....                        | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 1.5 Tujuan Penelitian.....                         | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 1.6 Manfaat Penelitian.....                        | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 1.7 Sistematika Penulisan .....                    | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....                      | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.1 Landasan Teori.....                            | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.1.1 Pengertian Strategi .....                    | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.1.2 Strategi Pemasaran .....                     | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.1.3 Bauran Pemasaran.....                        | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.1.4 Matriks IFE EFE, IE, SWOT dan QSPM.....      | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.2 Penelitian Terdahulu .....                     | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 2.3 Kerangka Konseptual.....                       | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....                | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.1 Tempat dan Waktu Penelitian .....              | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.2 Jenis Penelitian .....                         | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.3 Teknik Pengumpulan Data .....                  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.4 Penentuan Informan .....                       | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.5 Uji Triangulasi.....                           | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.6 Teknik Analisis Data.....                      | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.6.1 Tahap Masuk.....                             | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.6.2 Tahap Pencocokan .....                       | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3.6.3 Tahap Keputusan.....                         | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....                  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 4.1 Profil Perusahaan.....                         | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan ...                 | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 4.1.2 Visi Misi Perusahaan .....                   | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 4.1.3 Struktur Organisasi Perusahaan.....          | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 4.2 Karakteristik Informan.....                    | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 4.3 Bentuk Strategi Pemasaran.....                 | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 4.4 Lingkungan Internal dan Eksternal ....         | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 4.4.1 Lingkungan Internal Yatra Griya Sibanteng .. | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |

|       |                                                  |                              |
|-------|--------------------------------------------------|------------------------------|
| 4.4.2 | Lingkungan Eksternal Yatra Griya Sibanteng       | Error! Bookmark not defined. |
| 4.5   | Identifikasi Faktor Internal dan Eksternal ..... | Error! Bookmark not defined. |
| 4.5.1 | Faktor Internal .....                            | Error! Bookmark not defined. |
| 4.5.2 | Faktor Eksternal.....                            | Error! Bookmark not defined. |
| 4.6   | Matriks Faktor Internal dan Eksternal            | Error! Bookmark not defined. |
| 4.7   | Matriks IE .....                                 | Error! Bookmark not defined. |
| 4.8   | Hasil Uji Triangulasi .....                      | Error! Bookmark not defined. |
| 4.9   | Analisis Matriks SWOT.....                       | Error! Bookmark not defined. |
| 4.10  | Analisis QSPM.....                               | Error! Bookmark not defined. |
| BAB V | SIMPULAN DAN SARAN.....                          | Error! Bookmark not defined. |
| 5.1   | Simpulan .....                                   | Error! Bookmark not defined. |
| 5.2   | Saran .....                                      | Error! Bookmark not defined. |
| 5.3   | Implikasi .....                                  | Error! Bookmark not defined. |
|       | DAFTAR PUSTAKA .....                             | Error! Bookmark not defined. |
|       | LAMPIRAN .....                                   | Error! Bookmark not defined. |

## DAFTAR TABEL

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1.1 Laporan Penjualan PT Bumi Pratama Cemerlang .....   | 3  |
| Tabel 2.1 Matriks Faktor Internal (IFE) .....                 | 9  |
| Tabel 2.2 Matriks Faktor Internal (EFE) .....                 | 10 |
| Tabel 2.3 Matriks QSP .....                                   | 14 |
| Tabel 2.4 Penelitian Terdahulu .....                          | 15 |
| Tabel 3.1 Jadwal Pelaksanaan Penelitian .....                 | 18 |
| Tabel 3.2 Matriks IFE .....                                   | 23 |
| Tabel 3.3 Matriks EFE .....                                   | 24 |
| Tabel 3.4 <i>Quantitative Strategic Planning Matrix</i> ..... | 26 |
| Tabel 4.1 Karakteristik Informan .....                        | 30 |
| Tabel 4.2 Hasil Matriks IFE .....                             | 42 |
| Tabel 4.3 Hasil Matriks EFE .....                             | 43 |
| Tabel 4.4 Hasil Uji Triangulasi .....                         | 46 |
| Tabel 4.5 Hasil Matriks QSP .....                             | 49 |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 2.1 Matriks SWOT .....                                     | 13 |
| Gambar 2.2 Kerangka konseptual.....                               | 17 |
| Gambar 3.1 Matriks Internal-Eksternal (IE) .....                  | 24 |
| Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT Bumi Pratama Cemerlang .....    | 29 |
| Gambar 4.2 Produk perumahan Yatra Griya Sibanteng .....           | 33 |
| Gambar 4.3 <i>Pricelist</i> perumahan Yatra Griya Sibanteng ..... | 33 |
| Gambar 4.4 Hasil Matriks IE .....                                 | 44 |
| Gambar 4.5 Hasil Matriks SWOT .....                               | 47 |

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Lampiran 1 : Surat Keterangan Penelitian.....  | 57 |
| Lampiran 2 : Hasil Wawancara.....              | 58 |
| Lampiran 3 : Kuesioner.....                    | 60 |
| Lampiran 4 : Hasil Kuesioner.....              | 66 |
| Lampiran 5 : Kartu Bimbingan.....              | 80 |
| Lampiran 6 : Hasil Turnitin.....               | 81 |
| Lampiran 7 : Daftar Riwayat Hidup Penulis..... | 82 |