

# STRATEGI BISNIS PADA KOS “MAWAR PUTIH”

DI WARU-SIDOARJO

## SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Administrasi Bisnis pada Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur



Disusun Oleh :

DERMA ALI ABDY

NPM 1242010013

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI BISNIS

SURABAYA

2017

**LEMBAR PENGESAHAN**

**STRATEGI BISNIS PADA KOS “MAWAR PUTIH”  
Di WARU-SIDOARJO**

Oleh :  
**DERMA ALI ABDY**  
**NPM. 1242010013**

Telah dipertahankan dihadapkan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur  
Pada Tanggal 21 Desember 2017

**Pembimbing Utama**



**Dra. Ety Dwi Susanti M.Si**  
**NIP.196805011994032001**

**Tim Penguji :**

1. Ketua



**Dra. Sonja Andarini, M.Si**  
**NIP. 196502361993092001**

2. Sekretaris



**Dra. Ety Dwi Susanti M.Si**  
**NIP.196805011994032001**

3. Anggota



**Susi Hariyawati, S.Sos., M.Si**  
**NIP.196402151991032001**

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Politik  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur



**Dr. LUKMAN ARIEF, M.Si**  
**NIP. 196411021994031001**

## ABSTRAK

DERMA ALI ABDY, 1242010013, Strategi Bisnis Pada Kos “Mawar Putih” di Waru - Sidoarjo, 2017, Dra. Ety Dwi Susanti, M.Si

Semakin berkembangnya dunia usaha disegala jenis sektor tentu ini akan berimbas pada tingkat persaingan dunia usaha yang semakin ketat. Hal ini memaksa perusahaan untuk lebih memperhatikan lingkungan yang dapat mempengaruhi perusahaan, agar perusahaan mengetahui strategi bisnis seperti apa dan bagaimana yang harus diterapkan dalam perusahaan. Minat konsumen terhadap jasa penyewaan kamar/kos semakin meningkat terutama di kota-kota besar. Oleh karena itu penulis meneliti strategi bisnis pada kos “Mawar Putih” di Waru-Sidoarjo.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan analisis SWOT, untuk mencapai kesimpulan SWOT dan mengetahui strategi alternatif yang tepat pada kos “Mawar Putih” maka penulis melakukan analisis lingkungan dengan menggunakan IFAS yang mencakup mengenai kekuatan dan kelemahan perusahaan dan EFAS mencakup mengenai peluang dan ancaman bagi perusahaan. Dalam hal ini peluang adalah sesuatu yang terjadi yang dapat menghasilkan keuntungan.

Dalam penelitian ini menghasilkan analisis IFAS kekuatan dengan skor 1,90 dan kelemahan dengan skor 1,05. Kekuatan terbesar yaitu lokasi yang strategis dengan skor 0,60. Sedang pada hasil analisis EFAS peluang dengan 1,50 dan ancaman dengan skor 1,35. Peluang terbesar yaitu menjual makanan ringan atau cepat saji dengan skor 0,45. Maka dapat disimpulkan dalam diagram SWOT posisi kos “Mawar Putih” berada pada kuadran I dimana posisi ini menjelaskan bahwa kos “Mawar Putih” memiliki peluang dan kekuatan sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada. Strategi yang harus diterapkan dalam kondisi ini adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif (growth oriented strategy).

Kata kunci : Analisis SWOT, EFAS, IFAS, Strategi Bisnis

## ABSTRACTION

DERMA ALI ABDY, 1242010013, Business Strategy of Dormitory (Kos)  
“Mawar Putih” at Waru- Sidoarjo, Dra. Ety Dwi Susanti, M.Si

The continued development of the business world in all sectors types of certainly singers will impact the business world the level of competition is getting tight. It forced the company to review singer more attention to environment can be affecting the company, that the company knows what the business strategy development and how should the company implemented. Consumer against leasing services room/ kos more increased especially in big cities. By therefore author examines business on dormitory (kos) “Mawar Putih” in Waru- Sidoarjo.

In research singer writer using method qualitative descriptive with SWOT, to review reached conclusions SWOT and knowing development of alternative strategies right of dormitory (kos) “Mawar Putih” then the author analysis environmental with using IFAS that covers regarding strength and weaknesses companies and EFAS covers about opportunities and threats for company. Opportunity is a set of circumstances that makes it possible to do something profit.

In this study, resulting in the analysis of IFAS strengths and weaknesses with a score of 1.90 with a score of 1.05 was the analysis results with a score of 1.50. The greatest strength is strategic location which the result is 0,60. EFAS opportunities and threats with a score of 1.35. The greatest opportunity is some snack or fast food stores which the result is 0,45. In can be concluded in the diagram position SWOT dormitory (kos) “Mawar Putih” are in the quadrant 1 where the position is to explain that dormitory (kos) “Mawar Putih” has the opportunity and the strength that can take advantage of existing opportunities. The strategy should be applied in these circumstances is to support aggressive growth policy (growth-oriented strategy).

Keywords: SWOT Analysis, EFAS, IFAS, Business Strategy

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Dengan ini penulis mengambil judul dalam penyusunan skripsi yaitu “Strategi Bisnis Pada kos “Mawar Putih” di Waru Sidoarjo”

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi, tidak akan berjalan dengan lancar dan berwujud baik tanpa adanya dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, maka penulis ingin mengucapkan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada Ibu Dra. Ety Dwi Susanti M.Si selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan petunjuk sehingga terselesaikannya skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Lukman Arif, M.Si selaku dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Dra. Sonja Andarini, M.Si selaku koordinator Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Bapak Agus Widiatmoko selaku pemilik kos “Mawar Putih” yang sudah meluangkan waktunya untuk membantu memberi informasi dalam penyusunan laporan skripsi ini.
5. Orang tua dan adik penulis tercinta atas segala doa, dorongan semangat dan juga kasih sayang serta kesabaran yang tiada henti dalam mendukung penyelesaian laporan skripsi ini.
6. Teman-teman program studi Ilmu Administrasi Bisnis khususnya angkatan 2012, terima kasih atas doa dan dukungannya.

Dalam penyusunan laporan skripsi ini, penulis menyadari banyak kekurangan baik dari segi teknis maupun dalam segi penyusunannya. Untuk itu, penulis senantiasa bersedia dan terbuka dalam menerima saran dan kritik yang bersifat membangun.

Besar harapan penulis agar laporan ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan semoga Allah SWT senantiasa memberikan petunjuk bagi semua. Amin.

Surabaya, Desember 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Batasan Penelitian.....	7
1.3 Rumusan Masalah.....	7
1.4 Tujuan Penelitian.....	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
1.5.1 Secara Teoritis.....	8
1.5.2 Secara Praktis.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Hasil Penelitian Terdahulu.....	9
2.2 Strategi.....	11
2.2.1 Definisi Strategi.....	11
2.2.2 Tipe-Tipe Strategi.....	15
2.2.3 Strategi Fungsional.....	16
2.3 Manajemen Strategi.....	23
2.3.1 Definisi Manajemen Strategi.....	23
2.3.2 Proses Menciptakan dan Memiliki Strategi.....	25

2.4	Bisnis .....	27
2.4.1	Definisi Bisnis .....	27
2.4.2	Bentuk-bentuk Bisnis .....	28
2.5	Analisis Lingkungan Perusahaan .....	29
2.6	Analisis SWOT .....	32
2.7	Penjualan .....	37
2.7.1	Definisi Penjualan .....	37
2.7.2	Peroses Penjualan .....	38
2.7.3	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penjualan.....	40
2.8	Pendapatan/Laba (Profit) .....	42
2.9	Kerangka Berfikir .....	43
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>		<b>45</b>
4.1	Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	45
4.2	Lokasi Penelitian .....	45
4.3	Sampel dan Teknik Penarikan Sampel .....	46
3.3.1	Populasi .....	46
3.3.2	Sampel dan Teknik Penelitian .....	46
4.4	Teknik Pengumpulan Data .....	47
3.4.1	In-depth Interview .....	47
3.4.2	Observasi Partisipan .....	48
3.4.3	Wawancara .....	49
3.4.4	Kuesioner .....	49
4.5	Metode Penelitian .....	49
3.5.1	Metode Analisis Deskriptif Kualitatif .....	49



3.5.2	Metode Analisis SWOT.....	50
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>58</b>
5.1	Hasil.....	58
4.1.1	Gambaran Umum Obyek Penelitian .....	58
4.1.2	Daftar Harga Sewa Kos “Mawar Putih” .....	61
4.1.3	Strategi Organisasi .....	62
4.1.4	Penyajian Data .....	63
4.1.5	Identitas Informan .....	74
4.1.6	Analisis Lingkungan .....	74
4.1.6.1	Analisis Lingkungan Internal .....	74
4.1.6.2	Analisis Lingkungan Eksternal.....	79
4.1.7	Analisis IFAS (Internal Factory Analysis Strategy) dan EFAS (External Factory Analysis Strategy).....	81
4.1.7.1	Analisis IFAS (Internal Factory Analysis Strategy) .....	81
4.1.7.2	Analisis EFAS (External Factory Analysis Strategy) .....	82
4.1.8	Analisis SWOT .....	83
5.2	Pembahasan .....	89
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>91</b>
5.1	Kesimpulan .....	91
5.2	Saran .....	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Data Lama Tinggal Penghuni Kos “MAWAR PUTIH .....	4
Tabel 3.1	IFAS (Internal Strategic Factor Analysis Summary).....	53
Tabel 3.2	EFAS (External Strategic Factor Analysis Summary).....	55
Tabel 3.3	Matrik SWOT.....	56
Tabel 4.1	Daftar Sewa Kos “Mawar Putih” .....	61
Tabel 4.2	Identitas Informan .....	74
Tabel 4.3	Perbandingan Kualitas dan Harga kos “Mawar Putih” dengan Pesaing.....	80
Tabel 4.4	Hasil Analisis IFAS (Internal Factory Analysis Strategy) .....	81
Tabel 4.5	Hasil Analisis EFAS (External Factory Analysis Strategy) .....	82
Tabel 4.6	Rumusan Strategi Matrik SWOT/TWOS .....	84
Tabel 4.7	Perencanaan Kombinasi Strategi SWOT/TOWS .....	84
Tabel 4.8	Matrik SWOT/TOWS .....	85

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Diagram Analisis SWOT .....	33
Gambar 2.2	Kerangka Berfikir .....	43
Gambar 4.1	Struktur Organisasi .....	62
Gambar 4.2	Diagram SWOT pada kos “Mawar Putih” .....	83