

## ABSTRAK

Wisma Duta Harapan merupakan sebuah perusahaan yang bergerak pada industri perhotelan, namun pada skala yang lebih kecil, yaitu Wisma. Wisma ini menganut konsep penginapan residensial. Dalam perjalanannya selama lebih dari 20 tahun, tentu persaingan yang muncul dari penginapan sejenis tidak dapat dielakkan. Yang menarik adalah pada saat bersamaan industri wisma berkembang, justru tingkat penghunian Wisma Duta Harapan menurun. Hal ini lah yang melatar belakangi penulisan thesis ini. Penulis ingin menganalisa langkah-langkah strategis yang pernah diambil manajemen pada saat itu dan hal-hal yang melatar belakanginya.

**Tujuan** yang ingin dicapai adalah membuat sebuah studi kasus yang dapat dipergunakan untuk bahan pembelajaran perkuliahan bagi mahasiswa khususnya pada mata kuliah *strategic management*, dengan mempelajari pola strategi yang pernah diambil oleh Wisma Duta Harapan dalam perjalanannya menghadapi situasi dan kondisi persaingan yang kompetitif.

**Ruang lingkup** penulisan thesis ini dibatasi pada pembahasan langkah strategis yang pernah diambil oleh manajemen Wisma Duta Harapan dalam menjalani usahanya dan sekaligus dalam rangka menghadapi persaingan yang kompetitif.

**Metode** yang dipakai adalah metode penulisan studi kasus, dengan menggunakan analisa SWOT, Mintzberg's Emergent & Deliberate strategy, 5 porter's forces framework, breakout strategy, PEST, dan diferensiasi.

**Kesimpulan** yang didapatkan adalah, dari hasil analisa SWOT didapatkan bahwa Wisma Duta Harapan berada pada kuadran 1. Sedangkan dari analisa strategi Breakout, Wisma Duta Harapan dapat digolongkan kedalam strategi *Laggard to leader & wave riders*. Berdasarkan analisa porter, ancaman pendatang baru adalah sedang, ancaman produk pengganti adalah lemah, Kekuatan pemasok adalah lemah, kekuatan pembeli adalah tinggi, dan terhadap persaingan di industri dapat dinilai Wisma Duta Harapan lebih lemah terhadap pesaing barunya. Selain itu dari strategi Mintzberg, Wisma Duta Harapan menerapkan strategi Deliberate dan Emrgent dalam perjalanannya.

**Kata kunci:** *Penginapan, Strategi, Tingkat Penghunian, Wisma Duta Harapan, Studi Kasus*