

## Bab 6

### Kesimpulan dan Saran

#### 6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari penelitian Kembar Mas Group, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan untuk menjawab identifikasi masalah:

Prospek pertumbuhan pada segmen pasar Kembar Mas Group masih baik bahkan berkembang. Hal ini dapat terlihat dari:

- Pertumbuhan penduduk di Indonesia masih cukup pesat. Hal inilah yang membuat permintaan rumah tinggal masih dapat berkembang. Selain itu, masyarakat Indonesia dari kalangan bawah mulai naik ke kalangan menengah karena peningkatan pendapatan. Orang-orang yang berada di kalangan menengah ini aktif mencari rumah tinggal. Hal ini didukung dari data yang diberikan oleh sejumlah lembaga terkait seperti Kementerian PU dan Perumahan Rakyat (Kemenpera), Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik (BPS), Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI), dan sejumlah peneliti dalam jurnal-jurnal terkait.
- Pemerintah juga telah mengupayakan untuk membuat kondisi industri properti segar kembali dengan sejumlah kebijakan seperti menurunkan tarif PPh final, membuat peraturan untuk mengalihkan harta dari *tax amnesty* ke sektor properti, mempermudah perizinan

untuk pembangunan rumah bersubsidi dan lainnya. Bank Indonesia juga mengupayakan untuk hal yang sama dengan menurunkan minimal uang muka pembelian rumah, melonggarkan kredit rumah, dan menurunkan suku bunga BI yang berujung pada menurunnya suku bunga KPR.

Meskipun demikian, ada juga tantangan yang dihadapi oleh Kembar Mas Group, diantaranya:

- Pembangunan perumahan tidak bisa sembarang tempat. Diperlukan izin dari Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip), pejabat setempat, dan masyarakat setempat sebelum memulai pembangunan proyek. Tempat proyek dibangun juga harus disesuaikan dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) tiap masing-masing daerah agar sesuai dengan fungsi lahan kota. Selain itu, para pengembang perumahan juga harus memperhitungkan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal) untuk mencegah membangun perumahan namun merusak lingkungan yang ada.
- Kuatnya ancaman barang substitusi berupa sewa rumah, apartemen, ruko, atau rumah tinggal sejenis lainnya. Selain itu, pembeli cenderung memilih dengan sangat selektif untuk membeli rumah karena banyaknya pilihan rumah yang serupa dengan harga yang beragam.

- Lesunya keadaan ekonomi secara global yang juga berdampak pada lesunya keadaan ekonomi nasional Indonesia. Hal ini berpengaruh pada permintaan pembeli yang cenderung menurun.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, posisi strategis Kembar Mas Group berada di sel II yang berarti perusahaan dalam keadaan *grow and build*. Hasil ini didapatkan dari perhitungan EFE sebesar 3,55 dan perhitungan IFE sebesar 2,95. Dengan demikian, strategi yang cocok untuk Kembar Mas Group berdasarkan teori adalah strategi intensif (*market penetration, market development, dan product development*) dan strategi integrasi (*forward integration, backward integration, dan horizontal integration*).

## 6.2 Saran

Berikut beberapa saran untuk Kembar Mas Group berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis:

1. Membuat perjanjian dengan supplier atau sub-kontraktor mengenai harga bahan material bangunan dari proyek yang akan dibangun agar tidak terkena pengaruh inflasi ekonomi.
2. Aktif memasarkan produk Kembar Mas Group melalui iklan di media dan menawarkan produknya di pusat perbelanjaan. Pemasaran yang aktif ini diharapkan akan meningkatkan *brand awareness* konsumen terhadap Kembar Mas Group dan meningkatkan penjualan rumah.

3. Mencari peluang ke kota-kota lain dan membeli asset tanah sebagai investasi untuk masa depan. Aset tanah tersebut akan dijadikan sebagai perumahan di masa yang akan datang. Jadi meskipun lahan di Kota Bandung sudah menipis, Kembar Mas Group dapat tetap bertahan.
4. Mempertahankan harga rumah yang kompetitif namun tidak mengurangi fasilitas dan kualitas rumah yang dijual. Harga rumah yang ditawarkan oleh Kembar Mas Group merupakan daya tarik konsumen yang baik untuk mendorong penjualan.
5. Merekrut tenaga kerja baru untuk regenerasi karyawan Kembar Mas Group terutama dalam bagian administrasi dan keuangan. Hal ini dimaksudkan agar perusahaan tidak kebingungan apabila karyawan yang dipercaya wafat dan pekerjaan yang biasanya dikerjakan oleh karyawan tersebut terbengkalai sehingga akhirnya aktivitas operasional perusahaan tidak dapat berjalan dengan baik.

## Daftar Pustaka

### Buku

- David, Fred R. 2011. *Strategic Management: Concepts and Cases*, Edisi Ketigabelas. New Jersey: Prentice Hall.
- Mujarad, Kuncoro. 2005. *Strategi Bagaimana Meraih Keunggulan Kompetitif*. Jakarta: Erlangga.
- Sastradipoera, Komaruddin. 2005. *Mencari Makna di Balik Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*. Bandung: Kappa-Sigma.
- Satori, Djam'an dan Aan Komariah. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sekaran, Umar. 2014. *Research Methods For Business*. New York-USA: John Wiley and Sons.
- Silalahi, Ulber. 2012. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: PT Rafika Aditama.
- Simanungkalit. 2002. Analisis Pasar Properti. *Jurnal Properti*. 9:2-12
- Thompson, Stirckland, Gamble. 2008. *Crafting and Executing Strategy: Concepts and Cases*, Edisi Keenambelas. New York: McGraw-Hill.

### Internet

- <https://kembarmasgroup.com/>
- <http://www.beritasatu.com/properti/260991-lima-kota-terbaik-untuk-investasi-properti.html> [diakses 19 April 2016]
- <http://properti.kompas.com/read/2013/07/02/1609307/Empat.Pengembang.Berebut.Pasar.Parahyangan> [diakses 19 April 2016]
- <http://properti.liputan6.com/read/2196555/mau-investasi-beli-properti-di-5-kota-ini> [diakses 19 April 2016]
- <http://m.tempo.co/read/news/2015/09/17/058701386/data-penduduk-kota-bandung-siang-3-juta-malam-2-juta> [diakses 19 April 2016]

<http://www.lamudi.co.id/journal/pengembang-indonesia-yang-go-internasional/>  
[diakses 23 Okt 2016]

[http://www.kompasiana.com/parlin\\_nainggolan/syarat-untuk-menjadi-pengembang-yang-profesional\\_55190499a333112313b65986](http://www.kompasiana.com/parlin_nainggolan/syarat-untuk-menjadi-pengembang-yang-profesional_55190499a333112313b65986) [diakses 20 Okt 2016]

<http://properti.kompas.com/read/2014/01/20/1123557/Hanya.24.Jam.Bangun.Rumah.dengan.Teknologi.Konstruksi.Ini> [diakses 18 Okt 2016]

<http://properti.kompas.com/read/2016/02/04/121204221/Kelas.Menengah.Penggerak.Utama.Pasar.Properti.Indonesia?page=all> [diakses 20 Okt 2016]

<http://www.bppk.kemenkeu.go.id/publikasi/artikel/167-artikel-pajak/21014-penghasilan-kelas-menengah-naik-potensi-pajak> [diakses 20 Okt 2016]

<http://www.bi.go.id/id/moneter/bi-rate/penjelasan/Contents/Default.aspx> [diakses 20 Okt 2016]

<http://asriman.com/peraturan-pemerintah-nomor-34-tahun-2016-tentang-tarif-baru-pph-final-2-5-atas-pengalihan-hak-atas-tanah-dan-bangunan/> [diakses 23 Okt 2016]