

BAB 6

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan pada Bab 5, maka penulis menyimpulkan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Strategi yang selama ini dilakukan oleh perusahaan PT. Besland Pertiwi adalah :

- a. Strategi Fokus-Diferensiasi

Penulis mengatakan bahwa P.T. Besland Pertiwi memiliki strategi fokus-diferensiasi karena target strategi yang dimiliki Besland adalah para investor asing yang mulai berekspansi di Indonesia dan juga para investor yang tidak tertarik dengan pembelian lahan. Berdasarkan target strategi tersebut, maka keunggulan kompetitif yang dimiliki Besland adalah merupakan perusahaan kawasan industri pertama yang menyediakan pabrik sewa/*rental factory*. Karena mayoritas kawasan industri lain hanya melakukan penjualan lahan pabrik. Besland berinisiatif membangun pabrik sewa dengan ukuran luas beragam yang kemudian disewakan kepada *tenant/investor* asing. Dimana *rental factory* masing bersifat belum lazim ditawarkan oleh pesaing.

b. Strategi Integrasi ke Belakang

Strategi kedua yang telah dijalankan P.T. Besland Pertiwi dalam rangka menghadapi persaingan di dalam industri real estate adalah Strategi Integrasi ke Belakang. Dalam hal ini, supplier perusahaan P.T. Besland Pertiwi merupakan pengelola tenaga listrik yang merupakan salah satu anak perusahaan P.T. Besland Pertiwi bernama P.T. Tatajabar Sejahtera yang bekerja sama dengan perusahaan listrik Listrik Negara (PLN). Lalu, pemasok perusahaan lainnya adalah P.T. Bukit Indah Tirta Alam yang juga merupakan salah satu anak usaha P.T. Besland Pertiwi yang bertugas dalam menerima air baku dari danau Jatiluhur melalui Terusan Tarum Timurke pabrik pengolahan airnya, di mana ia dirawat dan didistribusikan ke penyewa di dalam *industrial estate*.

2. Kekuatan, Kelemahan, Ancaman, dan Peluang yang dimiliki oleh perusahaan P.T. Besland Pertiwi adalah :

a. *Strength*

1. Lokasi perusahaan bersifat strategis
2. Masih memiliki lahan industri yang cukup luas, yaitu sekitar 500 Ha
3. Merupakan kawasan industri ramah lingkungan
4. Memiliki fasilitas penunjang yang lengkap :
 - a. Pembangkit Listrik merupakan salah satu anak perusahaan.

- b. *Supply* air bersih yang juga merupakan salah satu anak perusahaan.
5. Merupakan Kawasan industri pertama yang memiliki ide pabrik sewa.
- b. *Weakness*
1. Penjualan lahan industri bersifat sangat selektif. Hanya investor yang bekerja sama dengan perusahaan *Salim Group* (Indomobil&Indofood) yang dapat membeli lahan industri.
 2. Tidak terdapat banyaknya promosi atau event yang menarik di KBI (Kawasan Bukit Indah)
 3. Prasarana dan sarana (sampah padat) kurang memadai, karena tempat sampah kurang terawat dan hanya mengandalkan *vendor* karang taruna setempat.
 4. Fasilitas penunjang yang berada pada KBI kurang memadai, karena Fasilitas untuk olahraga *tenant* kurang memadai serta tidak ada CCTV&Keamanan yang kurang maksimal.
 5. Target pasar P.T. Besland Pertiwi masih bersifat sempit
 6. Bangkitan transportasi yang berada pada KBI kurang memadai, karena tidak ada angkutan yang disediakan pengelola.
 7. Fasilitas listrik yang berada pada KBI kurang memadai, karena terkadang "*Black Out*" mendadak tanpa adanya pemberitahuan.
 8. Kebutuhan hunian yang berada pada KBI kurang memadai karena standar untuk hunian tamu (*Expert*) masih kurang bagus.

9. Sistem keamanan yang berada pada KBI kurang memadai karena masih ada kejadian pencurian, begal di jalan utama KBI yang disebabkan oleh kurangnya pengontrolan (jarangnya patroli keamanan ke setiap perusahaan dan hanya 1 mobil patroli saja) dan tanda-tanda lalu lintas standar keselamatan.
10. Besland masih kurang mampu dalam memanfaatkan Kecanggihan Sistem informasi manajemen yang berada pada jaman saat ini.

c. *Opportunity*

1. Akan dibangun pelabuhan baru di Kecamatan Patimban, Subang yang berjarak 40 KM dari kawasan KBI sehingga dapat memperpendek jarak ekspor/impor.
2. Adanya peraturan pemerintah yang menyatakan bahwa Perusahaan industri yang akan menjalankan industri wajib berlokasi di dalam Kawasan Industri sehingga diharapkan akan mendorong peningkatan jumlah tenant.

d. *Threat*

1. Munculnya Kawasan Industri baru di daerah Toll Cipali.
2. Kawasan Industri lain yang dapat menjual lahan industri dengan harga yang lebih murah.
3. Dengan adanya masalah tenaga kerja (demo buruh), dapat mengancam iklim investasi karena membuat takut investor.
4. Terdapat banyak kebijakan pemerintah di negara Vietnam yang lebih menarik dibandingkan negara Indonesia.

5. Terdapat Pendetang Kawasan Industri baru yang berpotensi
 6. Terdapat Pesaing Kawasan Industri lain yang lebih unggul dibandingkan Besland
3. Langkah strategik yang sebaiknya diambil perusahaan dalam rangka mempertahankan posisinya dan menarik perhatian para investor/tenant untuk bergabung di perusahaan tersebut adalah :

- a. Strategi yang dapat dilakukan berdasarkan matrix IE yang di kuadran V adalah:

1. Pengembangan Produk
2. Penetrasi Pasar

Berdasarkan QSPM, dari kedua strategi tersebut lebih menarik bagi perusahaan jika melakukan strategi pengembangan produk.

- b. Beberapa strategi yang dapat dilakukan perusahaan dari analisis SWOT adalah:

1. Strategi S-O, dari strategi ini hasil yang di dapat adalah:

- a. bekerja sama dengan pemerintah untuk mempromosikan Besland secara gencar, karena masih mempunyai lahan yg cukup luas.

2. Strategi W-O, dari strategi ini hasil yang di dapat adalah:

- a. mengadakan promo secara agresif melalui social media, dengan menyediakan info mengenai akan dibangunnya pelabuhan di Subang

- b. memperbaiki fasilitas penunjang, prasarana&sarana, bangkitan transportasi, fasilitas listrik, memperketat keamanan.
3. Strategi S-T, dari strategi ini hasil yang di dapat adalah:
- a. Mempertahankan kinerja strategi kawasan industri Besland yaitu ramah lingkungan agar bisa bersaing dengan kawasan industri lain yang menjual lahan dengan harga yang lebih murah .
 - b. Melakukan himbauan terhadap para tenaga kerja dan komunikasi secara lebih inten tentang akibat dari demo buruh yang dapat mencemari lingkungan
4. Strategi W-T, dari strategi ini hasil yang di dapat adalah:
- Meningkatkan kerjasama dan hubungan baik dengan buruh agar bisa bersama-sama saling mengingatkan dan mengatasi kejahatan yang terjadi di sekitar kawasan industri Besland seperti begal dan pencurian.

6.2 Saran

Berdasarkan hasil dari strategi QSPM maka strategi yang dapat dilakukan adalah pengembangan produk. Berikut beberapa hal yang perlu dilakukan perusahaan agar strategi pengembangan produk bisa berjalan lancar :

- a. Perusahaan perlu membangun divisi *Research&Development* (R&D) agar dapat melakukan penelitian mengenai hal-hal yang diperlukan dalam melakukan inovasi pada perusahaan Kawasan Industri.

- b. Perusahaan perlu memperbaiki fasilitas penunjang yang sudah ada terlebih dahulu, agar bisa fokus untuk membangun tambahan fasilitas penunjang lainnya untuk melakukan inovasi.
- c. Perusahaan juga sebaiknya menghentikan kebijakannya dalam melakukan penjualan lahan secara selektif karena dapat memperlambat pertumbuhan kawasan industri P.T. Besland Pertiwi.