



Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Terakreditasi A

SK BAN –PT NO: 468/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014

ANALISIS STRATEGI BERSAING P.T. BESLAND
PERTIWI

Skripsi

Oleh

Nadia Putri Budiman

2014320142

Bandung

2018



Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Terakreditasi A

SK BAN –PT NO: 468/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014

ANALISIS STRATEGI BERSAING P.T. BESLAND
PERTIWI

Skripsi

Oleh

Nadia Putri Budiman

2014320142

Pembimbing

Dr. Theresia Gunawan, S.Sos., M.M., M.Phil

Bandung

2018

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis



Tanda Pengesahan Skripsi

Nama : Nadia Putri Budiman
Nomor Pokok : 2014320142
Judul : Analisis Strategi Bersaing P.T. Besland Pertiwi

Telah diuji dalam Ujian Sidang jenjang Sarjana
Pada Senin, 8 Januari 2018
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua sidang merangkap anggota
Yoke Pribadi Kornarius, S.AB., M.Si.

: 

Sekretaris

Dr. Theresia Gunawan, M.M., M.Phil.

: 

Anggota

Gandhi Pawitan, Ph.D

: 

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik


Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si

PERNYATAAN



Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nadia Putri Budiman

NPM : 2014320142

Jurusan/Program Studi : Administrasi Bisnis

Judul : Analisis Strategi Bersaing P.T. Besland Pertiwi

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya tulis ilmiah sendiri dan bukanlah merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik oleh pihak lain. Adapun karya atau pendapat pihak lain yang dikutip, ditulis sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Bandung, 19 Desember 2017



Nadia Putri Budiman

Abstrak

Nama : Nadia Putri Budiman

NPM : 2014320142

Judul : Analisis Strategi Bersaing P.T. Besland Pertiwi

P.T. Besland Pertiwi merupakan perusahaan kawasan industri besar yang terletak pada Kabupaten Karawang. Terdapat Sekitar 13.000 industri yang tersebar di Kabupaten Karawang yang menjangkau hingga Cikampek. Pemerintah pun menetapkan Kabupaten Karawang sebagai daerah pengembangan kawasan industri. Pada Karawang terdapat perusahaan kawasan industri yang mendapatkan penghargaan terbaik di Indonesia yaitu Kawasan industri Karawang *International Industry City (KIIC)*, sedangkan P.T. Besland Pertiwi tidak mendapatkan penghargaan tersebut padahal perusahaan ini memiliki luas lahan sebesar 1.323 ha. Maka hal tersebut memberi potensi bagi Besland untuk berkembang lebih besar dari sebelumnya. Apabila strategi perusahaan lemah, maka akan sulit untuk menarik perhatian para investor untuk bergabung dengan Besland. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui strategi yang dijalankan P.T. Besland selama ini, mengetahui SWOT yang dimiliki P.T. Besland Pertiwi serta merekomendasikan langkah strategik yang sebaiknya diambil perusahaan dalam rangka mempertahankan posisinya dan menarik perhatian para investor untuk bergabung di perusahaan tersebut menggunakan analisis SWOT Matrix, IE Matrix dan QSPM. Analisis ini menggunakan metode deskriptif analitis dengan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini berkaitan dengan strategi yang dijalankan P.T. Besland Pertiwi adalah fokus-diferensiasi dan integrasi ke belakang. Hasil analisis internal dan eksternal cukup mempengaruhi keberadaan Perusahaan Besland. Rekomendasi yang disarankan berdasarkan QSPM, perusahaan lebih tertarik untuk melakukan strategi pengembangan produk.

Kata kunci : Kawasan Industri, Strategi Bersaing, *Quantitive Strategic Planning Matrix*

Abstract

Name : Nadia Putri Budiman

NPM : 2014320142

Title : *Analysis of Competitive Strategy in P.T. Besland Pertiwi*

P.T. Besland Pertiwi is a large industrial estate located in Karawang regency. There are approximately 13,000 industries spread in Karawang regency that reaches up to Cikampek. The government also set Karawang regency as an area of industrial development. In Karawang there are industrial estate companies that get the best award in Indonesia is Industrial Area Karawang International Industry City (KIIC), while Besland Pertiwi did not get the award when the company has a land area of 1,323 ha. Then it gives the potential for Besland to grow bigger than ever. If corporate strategy is weak, it will be difficult to attract investors to join with Besland. This study aims to determine the strategy that is run by P.T. Besland so far, knowing SWOT that owned by P.T. Besland Pertiwi and recommend strategic steps that should be taken by the company in order to maintain its position and attract investors to join in the company using SWOT Matrix, IE Matrix and QSPM analysis. This analysis uses an analytical descriptive method with observation, interview, and documentation techniques. The result of this research that is related to the strategy that run by P.T. Besland Pertiwi is the focus-differentiation and backward integration. The results of internal and external analysis are quite affect the existence of the Company. Recommended recommendations based on QSPM, companies are more interested in conducting product development strategies.

Keywords : *Industrial Estate, Competitive Strategy, Quantitive Strategic Planning Matrix*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahiraabil'amin, atas izin Allah SWT, penulisan skripsi yang berjudul "Analisis Strategi Bersaing P.T. Besland Pertiwi" ini pun dapat diselesaikan setelah melalui proses yang panjang dan berliku.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak mungkin akan terwujud apabila tidak ada bantuan dari berbagai pihak, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. Theresia Gunawan, S.Sos., M.M., M.Phil sebagai dosen pembimbing yang senantiasa telah membimbing dan banyak memberikan dorongan serta masukan selama pembuatan skripsi ini.
2. Dr. Margaretha Banowati Talim, Dra., M.Si. sebagai Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis Universitas Katolik Parahyangan Bandung.
3. Seluruh staf pengajar, staf perpustakaan, dan pekerya yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berguna dan membantu kelancaran proses belajar bagi penulis.
4. Kedua orang tua Heru Budiman dan Ririn Arintawati, serta kedua adikku Afia Putri dan Muhammad Raihan yang telah memberikan do'a , kasih sayang, perhatian serta dukungan moral bagi penulis.
5. Manajemen P.T. Besland Pertiwi, Bapak Heru Rahmat dan semua pihak yang terkait atas waktu dan ketersediaannya dalam menjawab pertanyaan yang diajukan.

6. Sahabatku Natasha Meinicya yang dengan tulus dan sabar untuk membantu menyelesaikan format skripsi penulis.
7. Sahabatku Lia Hartati, Anggita Padmadewanti yang telah menemani selama pengerjaan skripsi penulis dan meluangkan waktunya dari pagi hari hingga sore hari pada saat sidang.
8. Sahabatku Agatha Hanna yang telah bersedia datang pada saat sidang.
9. Teman-teman kuliah administrasi bisnis UNPAR khususnya angkatan 2014 yang selalu memberi semangat dan dukungan.
10. Pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Semoga Allah SWT melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya serta membalas semua amal kebaikan mereka. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dan masukan bagi pembaca.

Bandung, 19 Desember 2017

Penulis

Nadia Putri Budiman

DAFTAR ISI

Abstrak	iii
<i>Abstract</i>	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
BAB 2 KERANGKA TEORI	9
2.1 Manajemen Strategis	9
2.1.1 Tahap-Tahap Manajemen Strategis.....	9
2.1.2 Istilah-Istilah Kunci Dalam Manajemen Strategis.....	10
2.2 Perumusan Strategi.....	12

2.2.1	Konsep Strategi Bersaing.....	13
2.3	Analisis Lingkungan.....	14
2.3.1	Analisis Lingkungan Eksternal	14
2.3.2	Analisis Lingkungan Internal.....	19
2.3.3	Analisis SWOT	21
2.4	Tingkatan-Tingkatan Strategi.....	23
2.5	Jenis-Jenis Strategi	24
2.5.1	Strategi Integrasi	24
2.5.2	Strategi Intensif	25
2.5.3	Strategi Diversifikasi.....	26
2.5.4	Strategi Defensif.....	27
2.5.5	Strategi Generik Michael Porter.....	28
2.6	Pengertian Kawasan Industri.....	29
BAB 3	METODE PENELITIAN	33
3.1	Metode Penelitian.....	33
3.2	Jenis Penelitian	33
3.3	Teknik Pengumpulan Data	33
3.3.1	Observasi.....	34
3.3.2	Wawancara.....	34
3.3.3	Dokumentasi	35

3.4	Sumber Data	35
3.4.1	Data Primer	35
3.4.2	Data Sekunder	35
3.5	Teknik Analisis Data	36
3.5.1	Tahap Reduksi Data	36
3.5.2	Penyajian Data	41
3.5.3	Penarikan Kesimpulan/Verifikasi	44
3.5.4	Kesimpulan dan Rekomendasi Penelitian	46
BAB 4	PROFIL PERUSAHAAN	47
4.1	Sejarah Perusahaan	47
4.2	Profil Perusahaan	49
4.2.1	Visi dan Misi Perusahaan	49
4.2.2	Infrastruktur Perusahaan	50
4.2.3	Uraian Tugas	56
4.2.4	Struktur Organisasi Perusahaan	62
BAB 5	HASIL PENELITIAN	63
5.1	Strategi yang Selama Ini dilakukan Oleh Perusahaan	63
5.1.1	Strategi Fokus-Diferensiasi	63
5.1.2	Strategi Integrasi ke Belakang	66
5.2	Analisis Lingkungan Eksternal	67

5.2.1	Lingkungan Makro	67
5.2.2	Lingkungan Mikro	76
5.3	Analisis Lingkungan Internal	80
5.3.1	Manajemen/SDM	80
5.3.2	Pemasaran	84
5.3.3	Keuangan.....	88
5.3.4	Sistem Informasi Manajemen	88
5.3.5	Analisis Persepsi Tenant P.T. Besland Pertiwi Terhadap Infrastruktur yang Dimiliki P.T. Besland Pertiwi	89
5.4	Analisis SWOT.....	96
5.4.1	<i>Strength</i>	96
5.4.2	<i>Weakness</i>	97
5.4.3	<i>Opportunity</i>	98
5.4.4	<i>Threat</i>	98
5.5	Input Stage/Reduksi Data	99
5.5.1	IFE MATRIKS.....	100
5.5.2	EFE MATRIKS.....	102
5.6	<i>Maching Stage</i> /Penyajian Data.....	102
5.6.1	IE MATRIKS	103
5.6.2	SWOT Matriks	105

5.7	<i>Decision Stage/Tahap Penarikan Kesimpulan</i>	107
5.7.1	Tabel <i>Quantitive Strategic Planning Matrix</i>	107
BAB 6	KESIMPULAN DAN SARAN	110
6.1	Kesimpulan.....	110
6.2	Saran.....	115
LAMPIRAN	117
DAFTAR PUSTAKA	122

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Potensi Wilayah Karawang	4
Gambar 3.1 <i>IE Matrix</i>	43
Gambar 4.1 Tipe Pabrik Sewa	51
Gambar 4.2 Fasilitas P.T. Besland Pertiwi	52
Gambar 4.3 PT. Tatajabar Sejahtera	53
Gambar 4.4 P.T. Bukit Indah Tirta Alam.....	54
Gambar 4.5 Bagan Organisasi Perusahaan PT. Besland Pertiwi	62
Gambar 5.1 Lima Strategi Generik Michael Porter	63
Gambar 5.2 Peta Lokasi PT. Besland Pertiwi	87
Gambar 5.3 Hasil Survey mengenai Fasilitas Penunjang	90
Gambar 5.4 Hasil Survey mengenai Fasilitas Air Bersih	90
Gambar 5.5 Hasil Survey mengenai Fasilitas Listrik.....	91
Gambar 5.6 Hasil Survey mengenai Saluran Buangan Air.....	91
Gambar 5.7 Hasil Survey mengenai Prasarana&Sarana Sampah	92
Gambar 5.9 Hasil Survey mengenai Kebutuhan Hunian	92
Gambar 5.8 Hasil Survey mengenai Bangkitan Transportasi	93
Gambar 5.10 Hasil Survey Mengenai Rating P.T. Besland Pertiwi	93
Gambar 5.11 Hasil Survey mengenai Lokasi Perusahaan	94
Gambar 5.12 Hasil Survey mengenai Harga Sewa Pabrik.....	94
Gambar 5.13 Hasil Survey mengenai Promo&Event Menarik di KBI.....	95
Gambar 5.14 Hasil Survey mengenai Sistem Manajemen.....	95

Gambar 5.15 Hasil Survey Mengenai Sistem Keamanan	96
Gambar 5.16 IE Matriks.....	103

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kawasan Industri Terbaik	3
Tabel 2.1 Pola Penggunaan Lahan Kawasan Industri	31
Tabel 2.2 Kriteria Pertimbangan Pemilihan Lokasi Kawasan Industri	32
Tabel 3.1 Matriks Evaluasi Eksternal	39
Tabel 3.2 Matriks Evaluasi Internal	41
Tabel 3.3 Quantitative Strategic Planning Matrix.....	45
Tabel 4.1 Standar Pabrik Bangunan dan Gudang untuk Rental (Tipe&Ukuran)..	50
Tabel 4.2 <i>List of Operational Tenants</i> KBI-2017 (1)	55
Tabel 4.3 <i>List of Operational Tenants</i> KBI-2017 (2)	56
Tabel 5.1 Luas Pabrik Sewa.....	65
Tabel 5.2 Jumlah Tenant yang Bergabung dengan PT. Besland Pertiwi	66
Tabel 5.3 Inflasi	75
Tabel 5.4 Klasifikasi Karyawan.....	83
Tabel 5.5 Luas Pabrik Sewa.....	85
Tabel 5.6 Type and Size	85
Tabel 5.7 Security Deposit	86
Tabel 5.8 Matriks Evaluasi Faktor Internal untuk P.T. Besland Pertiwi	100
Tabel 5.9 Matriks Evaluasi Faktor Eksternal untuk Perusahaan PT. Besland Pertiwi	102
Tabel 5.10 Quantitative Strategic Planning Matrix P.T. Besland Pertiwi	108

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada tahun-tahun sebelumnya, para investor asing merasa sulit untuk menanamkan investasi di Indonesia karena membutuhkan izin yang panjang dan birokrasi yang cukup rumit. Namun, pada tahun 2016, para investor asing tersebut diberi kemudahan dalam melakukan proses investasi di Indonesia. Menurut data dari detik*Finance*, Presiden Jokowi menyampaikan pidato di dalam acara *US-ASEAN Business Council (US-ABC)* yang menjadi bagian dari rangkaian Konferensi Tingkat Tinggi (KTT) ASEAN-Amerika Serikat (AS). Selain membanggakan ekonomi RI yang masih tumbuh tinggi di tengah gejolak dunia, Jokowi juga mengajak para pebisnis negeri Paman Sam untuk berinvestasi di Indonesia. (Khabibi, 2016)

Baru-baru ini, Pemerintah RI sudah merilis Daftar Negatif Investasi (DNI) yang baru. Banyak investasi yang 100% dibuka untuk asing, salah satunya adalah perfilman dan bioskop. Presiden Jokowi mengatakan bahwa pekan lalu, beliau telah mengumumkan pencabutan atas pembatasan investasi yang sudah berjalan selama lebih dari 10 tahun yang biasa disebut DNI. Banyak sektor yang sebelumnya tertutup untuk investasi asing. Lalu, Presiden Jokowi melakukan revisi terhadap DNI tersebut, sehingga lebih dari 30 sub sektor, yang dulu benar-benar tertutup

untuk investor asing, sekarang terbuka. Selain mengajak untuk berinvestasi, Jokowi juga janji untuk terus mempermudah perizinan usaha di Indonesia. Caranya dengan memangkas waktu perizinan dan menghapus aturan yang tumpang-tindih. (Khabibi, 2016).

Menurut informasi yang dikutip dari CNN Indonesia, terdapat data-data yang membuat Investasi Asing di Indonesia menjadi yang tertinggi di ASEAN di tahun 2015:

1. Indonesia mengalami kenaikan penanaman modal asing sebesar 20% ke angka USD 22,6 miliar dari USD 18,8 miliar dibanding tahun sebelumnya.
2. Di Asia Tenggara, pertumbuhan PMA Indonesia sebesar 20% dan tertinggi di antara negara lainnya.
3. Thailand mengalami penurunan pertumbuhan investasi sebesar 10,3%.
4. Vietnam hanya berhasil membukukan investasi asing senilai 3% akibat kebijakan peningkatan upah minimum.

Karena proses perizinan investasi yang dipermudah, yang membuat iklim investasi di Indonesia akan membaik maka pengarahannya pembangunan infrastruktur perindustrian kepada kawasan industri menjadi fokus (Gumelar, 2015).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2009 Pasal 2 yang menjelaskan bahwa pembangunan kawasan industri bertujuan untuk meningkatkan daya saing industri, meningkatkan daya saing investasi, mengendalikan pemanfaatan ruang, mempercepat pertumbuhan industri di daerah, dan sebagainya. Selain para pengelola kawasan industri bersaing untuk mendapatkan investor, ada juga hal yang mendorong daya saing mereka menjadi

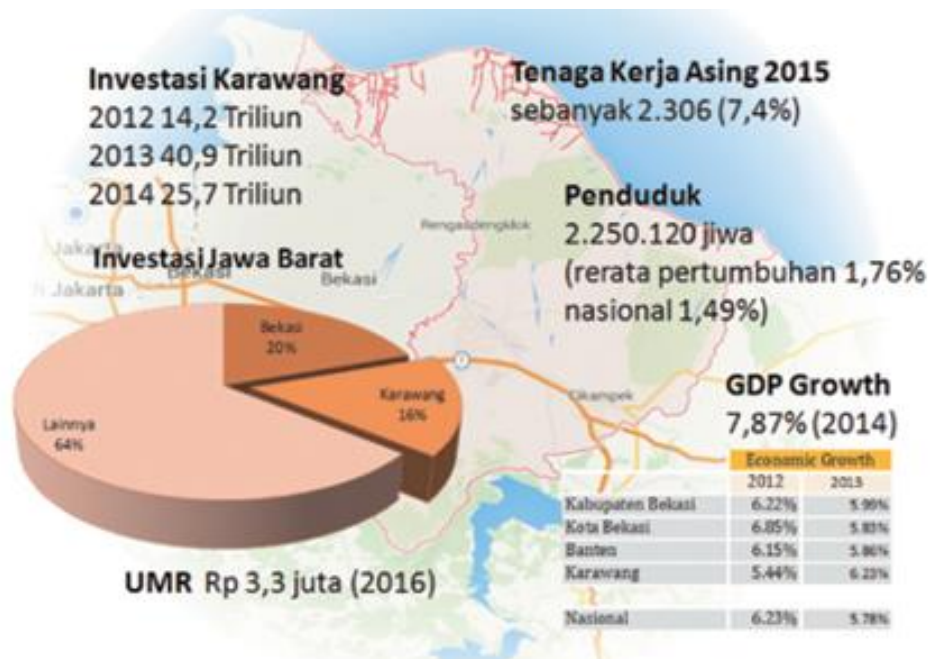
lebih tinggi lagi yaitu berdasarkan data yang dikutip dari Kementerian Perindustrian Republik Indonesia, terdapat penyusunan Standar Kawasan Industri Indonesia yang disusun oleh Kementerian Perindustrian dan pemerintah diikuti dengan kegiatan pemberian penghargaan untuk perusahaan kawasan industri terbaik di Indonesia yang disebut dengan “Kawasan Industri *Award*”. Penghargaan ini diharapkan dapat memotivasi dan memacu para perusahaan pengelola kawasan industri untuk terus meningkatkan mutu layanan baik yang bersifat fisik maupun nonfisik (Anonim, 2013).

Tabel 1.1 Kawasan Industri Terbaik

No.	Kawasan Industri Terbaik di Luar Pulau Jawa	Kawasan Industri Kinerja Terbaik Dalam Aspek Manajemen dan Pelayanan	Kawasan Industri Kinerja Terbaik Dalam Aspek Infrastruktur dan Fasilitas	Kawasan Industri Kinerja Terbaik Dalam Pengelolaan Lingkungan
1.	Kawasan Industri BATAMINDO	Kawasan Industri KIIC	Kawasan Industri JABABEKA	Kawasan Industri EJIP
2.	Kawasan Industri KIMA	Kawasan Industri JABABEKA	Kawasan Industri KIIC	Kawasan Industri BATAMINDO
3.	Kawasan Industri BONTANG	Kawasan Industri MM2100	Kawasan Industri EJIP	Kawasan Industri MM2100

Sumber : Kemenperin

Berdasarkan tabel di atas, diketahui bahwa perusahaan kawasan industri tersebut memiliki kriteria yang paling unggul dibandingkan dengan perusahaan kawasan industri lainnya. Padahal, terdapat salah satu perusahaan kawasan industri yang memiliki potensi cukup besar untuk mendapatkan penghargaan tersebut, yaitu perusahaan kawasan industri P.T. Besland Pertiwi yang berkonsentrasi pada penyewaan bangunan standar pabrik. Perusahaan ini beroperasi di kota Cikampek, Purwakarta, Jawa Barat. Potensi yang dimiliki perusahaan tersebut adalah lokasinya yang terletak di Kabupaten Karawang.



Gambar 1.1 Potensi Wilayah Karawang

Sumber : Property and The City

Menurut data yang diperoleh dari *Property and The City*, Kawasan Industri Karawang disebut sebagai kawasan terluas di Asia Tenggara yang mencapai 14.000 ha atau 7,9 persen dari luas kabupaten Karawang, yakni 1.737,27 km² atau 175.327 hektar. Sekitar 13.000 industri yang tersebar di Kabupaten Karawang yang menjangkau hingga Cikampek. Selain itu wilayah di Karawang sangat berpotensi mendatangkan keuntungan besar, seperti bisa dilihat pada Gambar 1.1 (USER, 2016). Berdasarkan Surat Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 53 tahun 1989 tentang Pengembangan Kawasan Industri, Pemerintah menetapkan Kabupaten Karawang sebagai daerah pengembangan kawasan industri. Menurut data Himpunan Kawasan Industri Indonesia (HKI), saat ini terdapat enam kawasan industri besar yang tersebar di wilayah Kabupaten Karawang, yakni kawasan Industri DAYA Kencanasia, Kawasan Industri Indotaisei dan Besland Pertiwi Kota

Bukit Indah, Kawasan Industri Kujang Cikampek, Kawasan Industri Mitra Karawang, Karawang *International Industrial City*, dan *Suryacipta City of Industry*. Ini belum termasuk puluhan kawasan industri lainnya yang tersebar di berbagai wilayah di Karawang. Pengembangan kegiatan industri tersebut dialokasikan pada bagian selatan, tepatnya di Kecamatan Klari, Telukjambe Barat, Telukjambe Timur, Purwasari, Karawang, Jatisari, Pangkalan, dan Cikampek. Untuk P.T. Besland Pertiwi sendiri, memiliki luas lahan sebesar 1.323 ha (USER, 2016). Berdasarkan informasi tersebut, dengan lahan yang cukup luas dan ditunjuk pemerintah sebagai pengembangan kawasan industri, dapat diasumsikan bahwa perusahaan kawasan industri P.T. Besland Pertiwi ini memiliki potensi yang cukup besar dalam mendapatkan penghargaan tersebut.

Namun, terdapat data yang didapat dari *Property and The City*, yang mengatakan bahwa investasi Karawang dari tahun 2012 ke tahun 2014 selalu mengalami penurunan yaitu 14,2 Triliun, 40,9 triliun menjadi 25,7 triliun. Oleh karena itu, diperlukan sebuah penelitian mengenai strategi bersaing apa yang diperlukan perusahaan kawasan industri P.T. Besland Pertiwi agar dapat menarik perhatian para investor untuk menanamkan modalnya dan dalam rangka mendapatkan sebuah penghargaan perusahaan kawasan industri terbaik di Indonesia yang disebut dengan “Kawasan Industri *Award*” sehingga bisa mempertahankan posisinya di bidang *real estate* tersebut dengan judul

“Analisis Strategi Bersaing P.T. Besland Pertiwi”

1.2 Identifikasi Masalah

Jumlah investor yang masuk ke Indonesia diduga akan mengalami peningkatan dikarenakan proses perizinan investasi di Indonesia akan dipermudah. Melihat kondisi tersebut, membuat para perusahaan pengelola kawasan industri berlomba untuk menarik minat investor agar menanamkan modalnya di perusahaan mereka. Dalam rangka menarik perhatian para investor, para perusahaan ini bersaing untuk meningkatkan mutu layanan baik yang bersifat fisik maupun non-fisik. Seperti meningkatkan mutu layanan dalam aspek manajemen dan pelayanan, infrastruktur dan fasilitas, kepedulian sosial dan pemberdayaan masyarakat, dan yang terutama adalah pengelolaan lingkungan.

Saat ini jumlah perusahaan pengelola kawasan industri di Indonesia semakin banyak, bahkan pada tahun ini, Kementerian Perindustrian (Kemenperin) menargetkan penambahan 14 kawasan industri dari jumlah yang telah ada saat ini 74, sehingga total menjadi 88 pada Tahun 2019. Dengan semakin banyaknya jumlah pesaing kawasan industri ini, membuat Perusahaan P.T. Besland Pertiwi harus menawarkan fasilitas atau layanan yang lebih bagi para investor. Perusahaan yang sudah berdiri selama puluhan tahun ini menimbulkan beberapa hal yang perlu diteliti.

Dengan adanya kondisi persaingan yang semakin ketat dan kondisi lingkungan yang selalu berubah tak menentu ini, membuat perkembangan P.T. Besland Pertiwi menjadi lambat. Padahal, perusahaan ini memiliki potensi yang cukup besar yaitu lokasinya yang cukup strategis. Hal tersebut menjadi suatu hal yang perlu diteliti, tentang bagaimana perusahaan ini bisa memanfaatkan potensi tersebut yang

berguna untuk mempertahankan posisinya di bidang *real estate* ini dan bagaimana menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya di perusahaan ini. Melihat kondisi permasalahan di atas, maka perlu dilakukan perumusan masalah untuk menemukan solusi terbaik agar perusahaan dapat mencapai tujuannya.

Identifikasi masalah yang ingin dibahas oleh penulis antara lain :

1. Strategi apa yang selama ini dilakukan oleh perusahaan ini?
2. Apa saja kekuatan, kelemahan, ancaman, dan peluang dari P.T. Besland Pertiwi?
3. Apa langkah strategik yang sebaiknya diambil perusahaan dalam rangka mempertahankan posisinya dan menarik perhatian para investor/*tenant* untuk bergabung di perusahaan tersebut ?

1.3 Tujuan Penelitian

Untuk menyelesaikan masalah-masalah berkaitan dengan hal yang diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui strategi apa yang selama ini dilakukan oleh perusahaan P.T. Besland Pertiwi
2. Untuk mengetahui kekuatan, kelemahan, ancaman, dan peluang yang dimiliki P.T. Besland Pertiwi
3. Untuk mengetahui langkah strategik yang sebaiknya diambil perusahaan dalam rangka mempertahankan posisinya dan menarik perhatian para investor untuk bergabung di perusahaan tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai masukan bagi pihak perusahaan dalam menentukan strategi bersaing apa yang sebaiknya digunakan dengan memperhatikan strategi SWOT sehingga perusahaan dapat mengetahui sejauh mana kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang dihadapi oleh perusahaan dalam menarik perhatian para investor dan mempertahankan posisinya.
2. Sebagai pengetahuan tambahan atau referensi bagi peneliti lain yang ingin memperdalam teori-teori dalam menerapkan strategi bersaing.
3. Sebagai bahan masukan atau pengetahuan yang lebih mendalam bagi penulis untuk memperluas pandangannya mengenai strategi bersaing dalam menarik perhatian para investor