

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kawasan Industri merupakan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri (Undang-undang Republik Indonesia No.3 Tahun 2014). Sarana dan prasarana tersebut adalah akses jalan, penyediaan air bersih, jaringan jalan, jaringan telekomunikasi, pengolahan limbah terpadu dan sebagainya. Kawasan Industri di Indonesia terus mengalami perkembangan seiring dengan meningkatnya permintaan barang dan berkembangnya berbagai macam jenis industri, maka *warehouse* atau gudang merupakan hal yang sangat penting dalam perkembangan industri di suatu wilayah. Seiring berjalannya waktu nilai investasi juga terus meningkat, kebutuhan akan sebuah lahan untuk perindustrian di Jawa Tengah juga mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Fenomena ini direspon baik oleh pemerintah maupun para pengembang untuk membuka kawasan industri baru di sejumlah lokasi di Jawa Tengah. Jumlah perusahaan kawasan industri di Indonesia terus bertambah hal ini dapat dilihat dengan terus bertambahnya jumlah kawasan industri baru yang bermunculan, hal ini sesuai dengan program pemerintah sekarang yang terus mendorong pertumbuhan infrastruktur dan kawasan industri. Menurut kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BPKM) untuk pengembangan 14 kawasan industri yang menjadi prioritas Pemerintah butuh investasi Rp 192,44 triliun hal ini tentu membutuhkan dukungan dari baik dari pemerintah maupun swasta. Menurut survey CDMI, saat ini terdapat 233 perusahaan kawasan industri aktif di seluruh Indonesia dengan jumlah lahan yang dikelola mencapai 90.024 Hektar. Berikut data penyebaran perusahaan kawasan industri yaitu Jawa Barat 66 perusahaan, Kepulauan Riau 40 perusahaan, Banten 38 perusahaan, Jawa Timur 33 perusahaan, Jawa Tengah 18 perusahaan, Sumatera 18 perusahaan dan sisanya daerah lain.

Pemerintah Jawa Tengah sendiri merencanakan pembangunan empat kawasan industri baru untuk meningkatkan investasi di kabupaten Brebes, Rembang, Kebumen dan Cilacap. Empat daerah tersebut memiliki potensi masing-masing untuk menarik investor sebagai contoh pembangunan PLTU di Kabupaten Batang sudah mencapai 57% dengan kapasitas 2x1000 megawatt yang rencananya akan selesai tahun 2020. Sepanjang tahun 2018 ada 35 perusahaan modal asing (PMA) dan 36 perusahaan modal dalam negeri (PMDN) yang berinvestasi di Jawa Tengah.

Ambar (2019) selaku staf kantor pengelolaan Kawasan Industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang, terdapat kurang lebih 300 bangunan dengan kisaran Luas 100 hektar. Dengan segala kelebihan dan kekurangannya kawasan industri LIK ini harus mampu bersaing dengan sejumlah kawasan industri baru yang telah atau akan dibangun dengan segala fasilitas yang ditawarkan. Untuk pengolahan data dan analisisnya digunakan Analisis SWOT yaitu dengan menggunakan indikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi pengembangan pergudangan. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (strengths) dan peluang (Opportunities), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (Weaknesses) dan ancaman (Threats). Tujuan dari hasil analisis ini adalah untuk mengetahui potensi kawasan industri LIK dan menentukan strategi apa yang harus dilakukan dalam pengembangan pergudangan di kawasan LIK Kaligawe Semarang.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka perumusan masalah yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman dalam pengembangan kawasan industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang?
2. Bagaimana posisi SWOT kawasan industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang?
3. Apa strategi yang dilakukan dalam upaya pengembangan kawasan industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman dalam pengembangan kawasan industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang.
2. Mengetahui posisi SWOT kawasan industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang.
3. Mengetahui strategi yang dilakukan dalam upaya pengembangan kawasan industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang.

## **1.4 Batasan Masalah**

Guna memperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan rumusan masalah, maka peneliti akan membatasi dengan batasan-batasan sebagai berikut :

1. Kegiatan penelitian dibatasi pada lokasi kawasan industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Diharapkan dari penelitian ini dapat dijadikan referensi atau literatur kepada peneliti selanjutnya mengenai pengembangan kawasan industri. Bagi masyarakat lingkungan sekitar penelitian ini bisa memberikan informasi tentang kawasan industri LIK Kaligawe Semarang terutama masyarakat yang hidup berdekatan dengan kawasan industri tersebut. Bagi pemerintah kota Semarang, penelitian ini bisa dijadikan acuan untuk menentukan kebijakan selanjutnya dalam upaya penanganan kerusakan sarana prasarana dan strategi pengembangan kawasan industri yang lebih baik kedepannya. Bagi perusahaan tempat penulis bekerja kebetulan memiliki lahan yang akan dijadikan kawasan industri semoga dapat menjadi informasi dan dasar dalam rencana pengembangan kawasan industri baru di batang dengan luas 150 hektare sehingga terwujud kawasan industri berkelanjutan yang ramah lingkungan (*Eco-Industrial Park/Estate*).

### **1.6 Keaslian Penelitian**

Penelitian tentang strategi pengembangan sebuah kawasan sebelumnya telah banyak dilakukan, dalam penelitian ini penulis lebih fokus pada faktor-faktor apa saja yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang ada pada kawasan industri LIK dan dijadikan landasan dalam strategi pengembangan Kawasan Industri LIK Kaligawe Semarang. Adapun persamaan dan perbedaan dengan studi penelitian terdahulu dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 1.1  
Daftar Penelitian Terdahulu

No	Peneliti dan Tahun penelitian	Judul	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Maulana Abdillah, 2009	Analisis Efektifitas Pengelolaan Gudang Pada Santos PTY LTD.	Metode yang digunakan Analisis Supply Chain Analisis Efektifitas Pengelolaan Gudang.	Dari hasil analisa data diperoleh dapat dilakukan penghematan lahan dengan mengoptimalkan penyusutan material, penghematan peralatan, dan penghematan tenaga kerja.
2.	Muhammad Afif Salim, 2015	Strategi Pengembangan Pantai Sigandu di Kabupaten Batang Sengan Analisa SWOT	Metode yang digunakan adalah metode deskriptif.	Hasil penelitian menunjukkan posisi SWOT berada koordinat (1,68; 1,50) pada kuadran I (+,+) artinya menerapkan strategi S-O yaitu dengan memanfaatkan kekuatan untuk menangkap peluang yang ada.
3.	Bagus Wicaksana, 2016	Posisi dan Faktor yang Memengaruhi Kinerja Jasa Pergudangan Di Indonesia.	Metode yang digunakan analisis SWOT dan SEM ( <i>Structural Equation Modeling</i> ).	Dari hasil analisa data diperoleh ekspansi jasa pergudangan Indonesia melalui peningkatan kualitas SDM, penerapan teknologi, dan klasterisasi daerah pergudangan perlu dilakukan, sehingga peluang yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal.
4.	Windy Putri Diwantari, 2016	Analisis Ekonomi Teknik Investasi Proyek.	Metode yang digunakan analisis BCR, NVP, IRR, PP, dan BEP.	Dari hasil analisa data diperoleh bahwa investasi hotel berbintang lebih menguntungkan daripada hotel melati.
5.	Parji, 2018	Model Peningkatan Kinerja Warehouse 5, Service and Warehousing (S&W)-Procurement PT. Pertamina (Persero) Refinery Unit V Balikpapan.	Metode yang digunakan <i>Analysist Hierarchi Proses</i> (AHP), <i>Key Perfomance Indicators</i> (KPI) dan Standart Normalisasi (S-NORM).	Dari hasil analisa data diperoleh <i>warehouse 5</i> yang masuk kategori hijau ada 9 KPI, yang masuk kategori kuning 12 KPI dan yang masuk kategori merah ada 4 KPI. Dengan <i>S-Norm De Boer</i> diperoleh indeks kinerja 94,20835.
6.	Steyssi I. W. Jacobus dan Jacky S.B. Sumarauw, 2018	Analisis Sistem Manajemen Pergudangan Pada CV. Pasific Indah Manado.	Metode yang digunakan adalah metode deskriptif.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa perusahaan menerapkan sistem FIFO ( <i>First In First Out</i> ).

Berdasarkan Tabel 1.1 di atas dengan penelitian ini ada beberapa perbedaan yaitu baik dari metode penelitian yang digunakan maupun hasil dari penelitian antara lain sebagai berikut :

1. Maulana Abdillah, (2009) dengan judul Analisis Efektifitas Pengelolaan Gudang Pada Santos PTY LTD. Perbedaannya yaitu metode yang digunakan Analisis Supply Chain Analisis Efektifitas Pengelolaan Gudang. Sedangkan untuk hasilnya lebih fokus pada penghematan baik itu lahan, penghematan peralatan, dan penghematan tenaga kerja.
2. Muhammad Afif Salim, (2015) dengan judul Strategi Pengembangan Pantai Sigandu di Kabupaten Batang Sengan Analisa SWOT. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Hasil penelitian yaitu dengan memanfaatkan kekuatan untuk menangkap peluang yang ada.
3. Bagus Wicaksana, (2016) dengan judul Posisi dan Faktor yang Memengaruhi Kinerja Jasa Pergudangan Di Indonesia. Perbedaannya yang digunakan analisis SWOT dan SEM. Hasil analisis bertujuan untuk peningkatan kualitas SDM, penerapan teknologi, dan klusterisasi daerah pergudangan.
4. Windy Putri Diwantari, (2016) dengan judul Analisis Ekonomi Teknik Investasi Proyek. Metode yang digunakan analisis BCR, NVP, IRR, PP, dan BEP. Dari hasil analisa data diperoleh hasil hanya fokus pada perbandingan analisa hotel berbintang dengan hotel biasa.
5. Parji, (2018) dengan judul Model Peningkatan Kinerja Warehouse 5, Service and Warehousing (S&W)-Procurement PT. Pertamina (Persero) Refinary Unit V Balikpapan, untuk perbedaannya dalam menganalisa data penelitian dan hasil penelitiannya, yaitu menggunakan Metode *Analysist Hierarchi Proses (AHP)*, *Key Perfomance Indicators (KPI)* dan *Standart Normalisasi (S-NORM)*. sedangkan hasil penelitian tentang bagaimana meningkatkan kinerja *warehouse*.
6. Steyssy I. W. Jacobus dan Jacky S.B. Sumarauw, (2018) dengan judul Analisis Sistem Manajemen Pergudangan Pada CV. Pasific Indah Manado. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Sedangkan hasil penelitian lebih fokus pada penggunaan sistem FIFO dalam perusahaan tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa faktor-faktor yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman dan strategi yang digunakan dalam upaya pengembangan Kawasan Industri LIK Bugangan Baru Kaligawe Semarang.

### **1.7 Sistematika Penelitian**

Hasil dari penelitian ini agar dengan mudah dipahami, laporan penelitiannya disusun dengan sistematika sebagai berikut :

#### **BAB I. PENDAHULUAN**

Bab ini berisi gambaran permasalahan yang meliputi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, keaslian penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang gambaran umum tentang gambaran umum tentang Kawasan Industri LIK Bugangan Baru Semarang, Bentuk-bentuk Kawasan Industri dan analisis SWOT.

#### **BAB III. METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang tahapan penelitian, lokasi penelitian, populasi, sampel, jenis dan sumber data, pedoman penilaian kawasan industri, metode analisa data, dan tahapan analisa.

#### **BAB IV. HASIL PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi gambaran umum kawasan industri LIK, identitas responden, tingkat pengembalian kuesioner, karakteristik responden, klasifikasi faktor IFAS dan EFAS, skoring IFAS dan EFAS Kawasan Industri LIK, posisi kuadran SWOT K.I LIK terhadap Kawasan Industri sekitarnya, analisis matriks SWOT K.I LIK terhadap Kawasan Industri sekitarnya dan strategi pengembangan kawasan Industri LIK dengan strategi S-T.

#### **BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN**

Memuat kesimpulan dari hasil penelitian serta pembahasannya serta penyampaian saran-saran bila mana untuk di lakukan penelitian selanjutnya.