

ANALISIS PASAR TINGKAT OKUPANSI KAWASAN INDUSTRI MM2100 CIKARANG BARAT KABUPATEN BEKASI

Doni Triono, Fatin Nabilah

Politeknik Keuangan Negara STAN

Email: dony_triono@pknstan.ac.id, 2302190214_fatin@pknstan.ac.id

Abstrak

Kawasan industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mana tingkat okupansinya dipengaruhi oleh berbagai faktor strategis yang dirangkum melalui proses analisis pasar. Begitu juga dengan kawasan industri MM2100 yang berlokasi di Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi. Dengan mengoptimalkan faktor-faktor penentu yang memengaruhi para *tenant* seperti gerbang tol, instalasi pengolahan air baku, instalasi pengolahan air limbah, serta fasilitas penunjang lainnya membuat tingkat okupansinya mencapai 100% per bulan April 2021. Hal ini bisa dijadikan contoh untuk calon kawasan industri yang ada di Indonesia.

Kata kunci: Kawasan Industri, Tingkat Okupansi, Analisis Pasar

Abstract

Industrial estate is a stretch of land designated for industrial activities based on the Regional Spatial Plan determined in accordance with the provisions of laws and regulations in which the occupancy level is affected by various strategic factors summarized through market analysis. Likewise, the MM2100 industrial area is located in West Cikarang District, Bekasi Regency. By optimizing determining factors that affect tenants such as toll gates, water treatment plants, wastewater treatment plants, and other supporting facilities, the occupancy rate reaches 100% per April 2021. This can be used as an example for prospective industrial estates in Indonesia.

Keywords: Industrial Estate, Occupancy Rate, Market Analysis

How to cite:	Doni Triono, Fatin Nabilah (2023), Analisis Pasar Tingkat Okupansi Kawasan Industri Mm2100 Cikarang Barat Kabupaten Bekasi, Vol. 7, No. 12, Juli 2022, Http://Dx.Doi.Org/10.36418/Syntax-Literate.v7i12.11590
---------------------	--

E-ISSN:	2548-1398
----------------	-----------

Published by:	Ridwan Institute
----------------------	------------------

Pendahuluan

Industri di negara ini dimulai sekitar tahun 1951 akibat pembatasan impor barang mentah oleh Jepang, Pemerintah mulai mendorong perkembangan industri menengah kebawah dan membatasi industri besar dikuasai oleh pihak asing. Masa orde baru dibawah kepemimpinan Soeharto, pada kisaran tahun 1966-1985 menjadi awal tonggak reformasi perekonomian terutama di bidang industry (Siagian et al., 2020). Berkebalikan dengan tujuan awal pada tahun 1951, reformasi 1966 memiliki prioritas utama yang ditujukan kepada pengembangan sektor swasta untuk menarik investor asing masuk ke Indonesia dan diharapkan barang kebutuhan masyarakat bisa terpenuhi dengan harga yang lebih murah dan membuka lapangan kerja baru.

Mengutip Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri, kawasan industri memiliki definisi sebagai kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri (Sulistyaningsih, 2017). Di Indonesia sendiri yang mencanangkan ingin menjadikan sektor industri sebagai basis ekonomi kedepannya memiliki jumlah total 108 kawasan industri yang tersebar di seluruh Indonesia (Nomor, 72 C.E.). Alasan dibutuhkannya kawasan industri karena perusahaan industri diwajibkan untuk berlokasi di kawasan industri kecuali ada bahan baku atau proses produksinya yang harus dilakukan di lokasi khusus dan atau kota yang dituju belum memiliki kawasan industri atau seluruh kaveling kawasan industri tersebut telah habis. Maksud dari dipusatkan perusahaan-perusahaan industri dalam satu kawasan adalah supaya adanya tata tertib yang berlaku bagi perusahaan-perusahaan ini (Sasono, 2021).

Belum banyak pihak yang mengetahui bagaimana suatu properti industri di Indonesia dibangun sedemikian rupa dengan kiat tertentu sehingga investor mau membangun pabriknya di lokasi tersebut. Meskipun pemerintah memang biasanya menyediakan lokasi yang akan menjadi kawasan industri selanjutnya namun tetap saja akan ada beberapa pengembang dalam lokasi tersebut dan berusaha saling menarik investor untuk membeli/menyewa tanah di daerah yang sudah dikembangkan tersebut (Haqqi & Wijayati, 2019). Salah satu lokasi penggerak kawasan industri di Indonesia adalah Kab/Kota Bekasi, namun lebih banyak di area Kabupaten Bekasi. Dibuktikan dengan berdirinya kawasan industri Jababeka, EJIP, MM2100 dan 5 lainnya serta 2 kawasan lainnya di Kota Bekasi (Tarigan et al., 2012).

Dari banyaknya kawasan industri tersebut, kawasan industri MM2100 berhasil menjadi kawasan industri terbaik di Indonesia pada tahun 2015 versi Kementerian Perindustrian. Tentunya banyak aspek yang dinilai sehingga MM2100 bisa menjadi kawasan industri terbaik mengalahkan 107 kawasan industri lainnya (Hamsar et al., 2022). Hal ini bisa menjadi alasan bagi para investor untuk membeli kaveling dalam kawasan industri tersebut karena merasa nyaman dan aman. Tentunya, ada aspek yang diinginkan oleh para investor sehingga mau membangun basis industrinya di kawasan industri yang dituju. Hal ini penting untuk menjadi perhatian karena modal pembuatan

properti kawasan industri cukup besar dan memerlukan rencana mendetail baik dalam tata ruang wilayah maupun aspek fisik lainnya seperti jaringan kabel atau air dan diperlukan analisis mendetail bagaimana modal yang ketika sudah diolah menjadi supply yang optimal bagi investor sehingga bisa mencapai titik ekulibrium dengan kurva demand dari investor.

Metode Penelitian

Data yang digunakan dalam karya tulis ini adalah data kualitatif, berupa gambaran umum obyek penelitian. Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sumber data primer. Metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan data dan fakta serta literatur yang sesuai untuk menyelesaikan penulisan tugas akhir ini meliputi tiga metode yaitu observasi, studi pustaka, dan wawancara (Martono, 2010).

Dalam metode observasi, Penulis mengamati kondisi objek terkait dan menganalisis data historis milik pengembang kawasan industri MM2100, seperti rencana tata kota, daftar tenant, data fasilitas pendukung, pemilihan lokasi, aspek kelegalan dan lain-lain yang didukung dengan data sekunder pihak ketiga (Rohmah, 2018).

Dalam pengumpulan data menggunakan metode studi Pustaka, dapat menggunakan sumber pustaka berupa jurnal, buku, maupun media cetak. Literatur utama yang digunakan dalam studi pustaka ini adalah buku *Market Analysis for Real Estate* oleh Stephen F. Fanning dan *Real Estate Market Analysis, Methods and Case Studies* oleh Deborah L. Brett dan Adrienne Schmitz (Nurjanah, 2013).

Penulis menggunakan metode wawancara dalam mengumpulkan data. Wawancara dilakukan terhadap narasumber serta disertai dengan surat pengantar dari politeknik, terkait dengan objek yang akan dianalisis dan meminta data-data historis baik lisan maupun tertulis.

Hasil dan Pembahasan

Analisis Produktivitas

1. Atribut Fisik Properti

Kawasan Industri MM2100 memiliki lokasi yang cukup dekat dengan CBD, bandara internasional dan pelabuhan dibandingkan properti industri yang lain. Dengan luasan lahan 805 ha, 241,5 ha digunakan sebagai fasilitas umum dan fasilitas sosial. Fasilitas sosial yang disediakan antara lain: jalan utama, jalan sekunder dan sistem drainase (Nuraftiani, 2015). Selain itu, pengelola juga menyediakan main hole untuk untuk air kotor dengan menyambung saluran air limbah dari tenant yang kemudian dialirkan ke enam danau buatan sebelum diolah menuju instalasi pengolahan air. Fasilitas lainnya yang tersedia antara lain instalasi pengolahan air bersih termasuk jaringan distribusi air bersih juga dua buah intake untuk pengambilan air baku dari sungai Tarum Barat, pasokan listrik melalui PT Cikarang Listrindo, jaringan gas dari PGN dan PT Air Liquide, jaringan telekomunikasi dari telkom, Indosat, PT NTT Indonesia, dan Icon+, dan sistem resapan biopori. Kawasan MM2100 juga memiliki pintu tol langsung ke arah kawasan industry

Gambar 1
Beberapa Lokasi Fasilitas



Fasilitas Umum Kawasan Industri MM2100 Untuk fasilitas umum pengelola menyediakan SPBU, pos polisi, kantor bea cukai, pemadam kebakaran, food court, pusat perbelanjaan, hotel, restoran, rumah sakit, ATM dan beberapa kantor cabang perbankan, masjid dan miniatur kakkah serta sebuah SMK Perindustrian.

2. Atribut Legal Properti

Saat pembangunan kawasan industri, MMID selaku pengembang yang merupakan perusahaan patungan antara Marubeni Corporation Jepang dengan Grup Manunggal Indonesia sudah memiliki tanah yang dibebaskan oleh Grup Manunggal di wilayah Kab. Bekasi dengan peruntukan oleh Kementerian Tata Ruang dan pemerintah daerah setempat sebagai lahan industri. Untuk sah menjadi kawasan industri ada beberapa izin yang harus memang dipenuhi. PT Megalopolis Manunggal Ind. Dev. telah melakukan keseluruhan persyaratan untuk menjadi pengelola kawasan industri secara legal yang dibuktikan dengan terbitnya Nomor Izin Berusaha sebagai muara legalnya sebuah usaha untuk beroperasi yang diatur terbaru dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik yang menjadi dasar untuk mengurus perizinan melalui Online Single Submission (OSS) dengan nomor 8120004833006 yang terbit pada tanggal 30 Agustus 2018.

Nomor Induk Berusaha yang diterbitkan untuk MMID memiliki 3 (tiga) Klasifikasi Baku Lapangan usaha Indonesia (KBLI), yaitu dengan kode 55113 Hotel Bintang Tiga, kode 56101 sebagai Restoran dan terakhir kode 68130 sebagai Kawasan Industri (Siringo-ringo et al., 2022). Terbitnya NIB ini sebagai fakta bahwa kelegalan MMID baik secara peraturan Kementerian Perindustrian, Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Lingkungan Hidup, Badan Koordinasi dan Penanaman Modal serta aturan Pemerintah Daerah Kab. Bekasi telah dipenuhi dan kegiatan industri di dalamnya tidak membahayakan masyarakat sekitar.

3. Lokasi Properti

Lokasi properti industri berada di arah timur Jakarta. Berlokasi di 6 (enam) desa di Kecamatan Cikarang Barat (84%) dan Cikarang Selatan (16%), kawasan industri ini memiliki jarak terdekat dengan bandara, pelabuhan dan CBD Jakarta dibandingkan kawasan industri lain seperti EJIP, Lippo Cikarang dan Jababeka. Akses bisa melalui tol Jakarta-Cikampek dan keluar di KM 25 pintu tol Kawasan Industri MM2100. Jarak dari CBD Jakarta adalah sekitar 30 km, dari Pelabuhan Tanjung Priuk kurang lebih 35 km dan dari bandara internasional Soekarno Hatta adalah 55 km. Selain itu, jarak dari stasiun terdekat jika menggunakan commuter line adalah 7,5 km (Stasiun Cibitung).

Gambar 2
Lokasi Kawasan Industri MM2100



4. Segmentasi Pasar

Pasar tenant yang dituju oleh MMID adalah pasar investor industri asia pasifik. Grup Manunggal Indonesia menggandeng Marubeni Corporation dari Jepang yang sejak tahun 1980 memiliki pengalaman industri sekelas asia pasifik dan dibuktikan dengan memiliki empat kawasan industri lainnya di negara yang berbeda. Target pemerintah juga akan dicapai melalui adanya penanaman modal asing dalam perusahaan gabungan/ Joint Venture yaitu MMID. Marubeni memasarkan secara aktif kaveling industri sejak tahun 1989 di Tokyo, Jepang. Tujuan utama dari pasar investor manufaktur di MM2100 adalah perusahaan Jepang yang kuat pada teknologi dan manufaktur namun minim sumber daya baik dari alam itu sendiri maupun pekerjanya. Total lebih dari 400 perusahaan Jepang masuk ke Indonesia. Selain dari Jepang target pasar industri ini juga mencari investor dari Indonesia (terutama saat ini banyak perusahaan manufaktur asli Indonesia), Singapura, Korea Selatan, Malaysia dan beberapa negara Eropa seperti Jerman dan Kanada.

5. Analisis Permintaan

Menurut Badan Pusat Statistik, total perusahaan industri menengah dan besar yang didata melalui Direktori Industri Manufaktur pada tahun 2020 se-Indonesia berjumlah 30.381 perusahaan (Effendi, 2019). Jumlah ini menurun dibandingkan dengan tahun 2019 yaitu sebesar 33.923 perusahaan industri. Hal ini bisa dipengaruhi dengan berbagai faktor, salah satunya yang paling mungkin adalah dampak pandemi covid-19. Lesunya industri dicerminkan dengan tingkat pertumbuhan industri di

kuartal I tahun 2020 yang hanya sebesar 2,01% dibanding pertumbuhan industri nonmigas secara keseluruhan tahun 2019 adalah 4,34%. Diharapkan kebutuhan akan lahan industri juga diproyeksikan akan terus meningkat sejalan dengan program pemerintah dalam menyiapkan Indonesia sebagai negara industri 4.0. Berikut disampaikan data jumlah perusahaan industri menengah dan besar sejak tahun 2016 hingga 2020.

Tabel 1
Data Jumlah Perusahaan Industri Menengah dan Besar di Indonesia Tahun 2015-2020

Perusahaan Industri	Tahun				
	2016	2017	2018	2019	2020
Jumlah Industri Menengah dan Besar di Indonesia	35.163	30.991	37.929	33.923	30.381

Untuk memproyeksikan jumlah perusahaan industri di Indonesia digunakan perhitungan metode geometrik dikarenakan cenderung memberikan perkiraan yang lebih tinggi karena berperilaku secara eksponensial sehingga lebih akurat dalam menggambarkan sifat pertumbuhan yang terus menerus dan kumulatif (Damayanti & Hidayat, 2010). Rumus proyeksi dengan metode geometrik yaitu.

$$P_n = P_0 \times (1+r)^t$$

Dengan P_n = jumlah populasi di masa depan (tahun n)

P_0 = populasi saat ini/tahun awal

r = rata-rata persentase kenaikan / penurunan

t = tahun proyeksi

Rata-rata persentase kenaikan perusahaan industri sejak tahun 2010 hingga 2020 adalah sebesar 3,5% yang juga memperhitungkan penurunan seperti pada tahun 2019 dan 2020. Jangka penghitungan menggunakan rentang 10 tahun merujuk pada jurnal “Comparative Study of Population Forecasting Methods” tahun 2016 (Purba, 2022). Didapatkan data proyeksi perusahaan industri menengah dan besar seperti pada tabel dibawah ini

Tabel 2
Proyeksi Jumlah Perusahaan di Indonesia

Proyeksi Perusahaan Industri	Tahun				
	2021	2022	2023	2024	2025
Jumlah Industri Menengah dan Besar di Indonesia	31.457	32.572	33.726	34.921	36.158

Hasil perhitungan proyeksi tersebut merupakan jumlah perkiraan yang dapat berubah bergantung kondisi. Perkiraan berapa permintaan luas lahan untuk kegiatan industri tidak bisa dihitung secara pasti, namun permintaan lahan industri dipastikan akan tetap ada selama peraturan dalam PP 24 Tahun 2009 mengenai wajibnya perusahaan industri berada dalam kawasan industri masih berlaku. Berbagai jenis industri dengan kegiatan pengolahan memiliki standarnya masing-masing sesuai klasifikasi tipe bisnisnya.

6. Analisis Penawaran

Analisis penawaran akan dilakukan pada objek di lokasi Kabupaten Bekasi yaitu Kawasan Industri MM2100 dan 9 (sembilan) properti pesaing yang dijabarkan sebagai gambaran secara umum (Rohmah, 2018). Kesepuluh kawasan industri di Kab. Bekasi itu meliputi Kawasan Industrial Terpadu Indonesia China, Bekasi International Industrial Estate, Kawasan Industri MM2100 dibawah Bekasi Fajar, Kawasan Industri MM2100 dibawah Megalopolis Manunggal, Kawasan Industri Jababeka, East Jakarta Industrial Park, Kawasan Industri Gobel, Kawasan Industri Marunda Center, Greenland International Industrial Center (GIIC), dan Kawasan Industri Lippo Cikarang dengan keseluruhan total lahan 9.496 ha.

Tabel 3
Rincian Lahan Kawasan Industri di Kab. Bekasi

No.	Nama Kawasan Industri	Pengembang	Luas Lahan (ha)	Lahan Efektif (ha)
1	Kawasan Industrial Terpadu Indonesia China	PT Kawasan Industri Terpadu Indonesia China	205	143,5
2	Bekasi International Industrial Estate	PT Hyundai Inti Development	200	140
3	Kawasan Industri MM2100	PT Bekasi Fajar Industrial Estate, PT Bekasi Mitra IE, PT Bekasi Surya Pratama	1.700	1.190
	Kawasan Industri	PT Megalopolis Manunggal		

4	MM2100	Ind. Dev.	805	563,5
5	Kawasan Industri Jababeka	PT Jababeka Infrastruktur	2.267	1.586,9
6	East Jakarta Industrial Park	PT East Jakarta Industrial Park	320	224
7	Kawasan Industri Gobel	PT Gobel Dharma Nusantara	54	37,8
8	Kawasan Industri Marunda Center	PT Tegar Primajaya; PT Multikarya Hasilprima	600	420
9	Greenland International Industrial Center (GIIC)	PT Puradelta Lestari, Tbk; PT Pembangunan Deltamas	1.700	1.190
10	Kawasan Industri Lippo Cikarang	PT Lippo Cikarang Tbk.	1.645	1.151,5
Total Luasan Lahan dengan Peruntukan Kawasan Industri di Kab. Bekasi			9.496	6.647,2

1. Analisis Kondisi Pasar

Kondisi pasar merujuk pada interval waktu antara jumlah penawaran dengan fluktuasi permintaan dari kondisi tidak seimbang menjadi seimbang. Dalam konteks pembahasan objek kawasan industri MM2100, analisis kondisi pasar lebih menyorot pasar fundamental karena lahan pada kaveling industri memang pada dasarnya digunakan dan diberi waktu maksimal empat tahun untuk diolah. Jenis pasar termasuk dalam kategori pasar yang aktif karena adanya pertumbuhan permintaan yang bersamaan dengan kurangnya penawaran. Penawaran atas lahan kaveling industri baru dikembangkan ketika ada permintaan (Krisnaputri, 2021).

Menurut siklus pasar properti, pola ketika kawasan industri MM2100 membangun dan mengelola lahannya berada pada tahap ekspansi, yaitu tahap ketika pertumbuhan permintaan terjadi dengan jumlah penawaran terbatas dan membutuhkan waktu untuk merealisasikan permintaan *tenant*. Hal ini terjadi karena pada pembangunan fase 1 dan fase 2 masing-masing hanya membutuhkan waktu empat tahun untuk menjual

total lahan 252 ha kepada 90 *tenant*. Waktu ini cukup cepat jika dibandingkan penjualan fase 3 dimana kondisi pasar saat itu sedang berada pada siklus resesi karena ketidakstabilan politik di Indonesia dan krisis moneter.

Tabel 4
Daftar Kategori *Tenant* Fase I dan II Kawasan Industri MM2100

No.	Kategori	Jumlah
1.	Pabrik Manufaktur	75
2.	Pergudangan (<i>warehouse</i>)	10
3.	Gudang dan Pabrik	1
4.	Lainnya	4
Jumlah <i>Tenant</i>		90

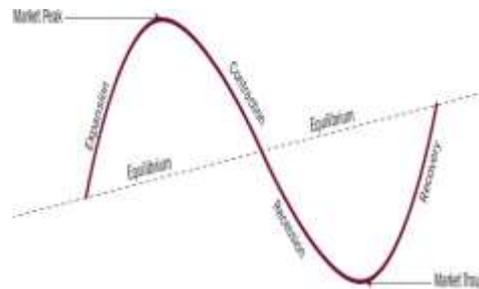
Kabupaten Bekasi memiliki luasan total lahan kaveling industri yang efektif kepada investor sebesar 6.647,2 ha. Jumlah perusahaan industri di Kab. Bekasi adalah 979 dengan kondisi belum seluruh lahan efektif tersebut telah diolah. Kabupaten Bekasi masih mampu menerima pabrik baru di kawasan industri yang masih tumbuh kembang seperti Kawasan Industri MM2100 di bawah pengelolaan Bekasi Fajar dan Kawasan Industri Lippo Cikarang dengan catatan industri tersebut membutuhkan lahan seluas yang mampu ditawarkan oleh pengembang.

Tabel 5
Daftar Jenis *Tenant* Fase 2 dan 3 Kawasan Industri MM2100

No.	Kategori	Jumlah
1.	Pabrik Manufaktur	83
2.	Pergudangan (<i>warehouse</i>)	12
3.	Gudang dan Pabrik	0
4.	Lainnya	6

Jika merujuk pada kondisi objek saja, dengan habisnya lahan yang ada dan masih adanya permintaan dari calon *tenant* kondisi saat ini untuk kawasan industri MM2100 adalah *overdemand*. Tingkat okupansi kawasan industri MM2100 di bawah pengelolaan MMID tetap 100% karena lahan yang ditinggalkan *tenant* pindah tersebut dibeli oleh perusahaan disebelahnya.

Gambar 3
Siklus Pasar Properti



Sebagai respon terhadap masih adanya permintaan, MMID sebagai pengembang diundang oleh Bupati Subang pada September 2020 untuk pengelolaan Subang sebagai kawasan industri baru. Namun rencana itu masih masuk kajian perencanaan dan belum pasti terealisasi karena perlu adanya kajian lebih lanjut terkait infrastruktur, perhitungan pelabuhan dan bandara terdekat serta pembuangan limbah yang sesuai dengan aturan KLHK. MMID juga tidak bisa mengembangkan area sekitar lahan karena seluruh lahan telah dikuasai oleh kawasan industri MM2100 di bawah pengembangan PT Bekasi Fajar Industrial Estate.

Jika menelisik kondisi pasar secara nasional saat ini setelah pandemi Covid-19 dan melihat kurs dollar yang kembali stabil, kondisi pasar saat ini juga berada pada siklus ekspansi. Terdapat 7 (tujuh) pabrik dari China, Jepang, dan Korea Selatan yang dipastikan oleh Presiden akan merelokasi pabriknya untuk masuk ke Indonesia. Bukan tidak mungkin ke depan akan lebih banyak perusahaan yang akan masuk ke Indonesia dan akan mencapai titik siklus puncak pasar untuk properti industri dalam kawasan industri.

2. Penentuan Tingkat Penyerapan Objek terhadap Pasar (*Marketability Analysis*)

Kawasan Industri MM2100 memiliki 100% tingkat penyerapan dalam kurun waktu pembangunan dan penjualan dalam tiga fase dengan waktu total 16 tahun hingga keseluruhannya laku. Pengembangan kawasan industri membutuhkan modal yang cukup besar untuk mendapatkan kepercayaan dari *tenant*. MMID sebagai pengembang melakukan taktik pemasaran dengan menarik satu per satu anak perusahaan pemasok hingga menarik perusahaan induk untuk berinvestasi di Indonesia. Teori aglomerasi industri kemudian terbukti ketika seluruh pemasok berkumpul dalam satu wilayah industri, untuk memperkecil biaya distribusi dan biaya gudang PT Astra Honda Motor sebagai perakitan motor ikut membangun pabriknya juga di kawasan industri MM2100. Jika dipersentase secara keseluruhan Kawasan Industri MM2100 hanya menyerap pasar nasional untuk data tahun 2020 sebesar 1,5% dari keseluruhan total luas kawasan industri sebesar 55.181,42 ha yang tersebar di 103 kawasan industri di Indonesia. Namun untuk Kab. Bekasi sendiri, kawasan industri menyerap 8,5% dari total luasan kawasan industri pesaing. Angka yang cukup kecil jika dibandingkan tingkat penyerapan yang mencapai 100% dengan posisi *overdemand* atau masih adanya permintaan. Terutama dengan atribut fisik dan lokasi yang begitu apik ditata dan diatur oleh pengembang. Pengelolaan

kawasan industri yang baru di area yang diusulkan pemerintah perlu menjadi opsi untuk Megalopolis Manunggal Industrial Development (MMID) sebagai respon dari masih adanya permintaan terhadap lahan kaveling industri.

Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas, dapat diketahui bahwa Aspek yang menarik para investor untuk menempatkan perusahaan di kawasan industri MM2100. Infrastruktur dan fasilitas penunjang yang disediakan PT Manunggal Megalopolis Ind. Dev. (MMID) sebagai pengembang. Kawasan Industri MM2100 memiliki banyak kelebihan seperti tersedianya jalan berupa jalan utama seluas 41-50 m dan jalan sekunder seluas 18-20 m, kanal air, gerbang tol langsung menuju kawasan industri MM2100, ketersediaan jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan jaringan pipa gas, pengelolaan limbah dengan enam danau buatan sebelum dialirkan ke laut, tiga unit pengelolaan air baku dari Sungai Citarum dan Sungai Cikarang dengan dua *intake*, biopori serta tersedianya SPBU yang ditempatkan di sebelum gerbang tol. Fasilitas penunjang lainnya atau fasilitas sosial juga lengkap, seperti tersedianya kantor bea cukai tipe A, pos polisi, kantor keamanan, pos pemadam kebakaran, masjid, area *food court*, pusat perbelanjaan, deretan ATM berbagai bank, hotel, rumah sakit, restoran hingga penyediaan Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Industri. Lokasi yang cukup dekat dengan Jakarta (dibanding dengan kawasan industri lain di Kab. Bekasi), Bandara Soekarno Hatta dan Pelabuhan Tanjung Priuk.

Perbandingan kawasan industri MM2100 dengan kawasan industri lainnya yang sebanding dan masih pada satu daerah yang sama Perbandingan kawasan industri lain di Kab. Bekasi dengan kawasan industri MM2100 membandingkan aspek aksesibilitas, fasilitas dan infrastruktur penunjang, aspek okupansi, luas lahan, dan tahun pengembangan. Masing-masing kawasan industri sebenarnya memiliki kekhususan sesuai tipe bisnisnya masing-masing. Kawasan Lippo Cikarang memiliki tingkat okupansi 87,5% dari lahan efektif sebesar 1151,5 ha dikarenakan penjualan kaveling industri yang memang memakan waktu tahunan dan status kawasan industri Lippo Cikarang masih tumbuh kembang, artinya ketika beberapa perusahaan tertarik dan membutuhkan lahan ke pengembang Lippo Cikarang, pengembang baru akan melakukan pengembangan atas kaveling industri, hal ini disebabkan kebutuhan modal yang cukup besar. Berbeda dengan kawasan industri MM2100 dan EJIP yang tingkat okupansi sudah mencapai 100% karena sudah tidak ada lagi lahan berkembang, ketika ada tingkat kekosongan karena perpindahan *tenant* pun pasar sekunder sudah siap menyambut terutama karena pengelola sudah memiliki nama besar sehingga cepat kembali ke tingkat okupansi 100%. Sebagai catatan, MMID membutuhkan kisaran \$9.000.000 saat tahun 1990 atau kurang lebih Rp 126.310.320.000 di tahun 2020 dengan memperhitungkan tingkat inflasi di Indonesia sejak tahun 1990 hingga tahun 2020 dan menggunakan kurs beli Bank Indonesia per tanggal 31 Desember 2020. Analisis pasar properti industrial ini kemudian akan berlanjut sebagai titik awal dari Analisis *Highest and Best Use* (HBU) suatu tapak dengan memperhitungkan lebih detail keempat aspek,

yaitu unsur fisik, aturan (legal), keuangan dan maksimalisasi produktivitas.

Pengaruh predikat kawasan industri terbaik tahun 2015 versi Kementerian Perindustrian terhadap tingkat okupansi pada kawasan industri MM2100. Kondisi tingkat okupansi sebesar 100% di kawasan industri MM2100 dibawah pengelolaan MMID didapatkan karena strategi pemasaran yang dilakukan di pasar Asia Pasifik oleh pemegang saham Marubeni Corporation Jepang sebagai pengembang kawasan industri sejak tahun 1980 serta karena tata ruang, infrastruktur, dan fasilitas penunjang lainnya yang dikonsep sedemikian rapi untuk investor dalam menempatkan perusahaannya. Predikat kawasan industri terbaik tahun 2015 dari Kementerian Perindustrian justru didapat setelah tingkat okupansi mencapai 100% dan didapat karena kepuasan para *tenant* terhadap MMID sebagai pengembang sekaligus pengelola kawasan industri MM2100.

BIBLIOGRAFI

- Damayanti, A., & Hidayat, F. (2010). Dinamika Penduduk Dan Kebutuhanair. *Jurnal Geografi*, 2(2), 49–70.
- Effendi, V. N. (2019). Pengaruh Struktur Modal dan Profitabilitas Perusahaan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Yang Ter-DAFTAR Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2014-2016). *Jurnal Penelitian Ekonomi Dan Akuntansi (Jpensi)*, 4(3), 1211–1232.
- Hamsar, H., Kurniawan, B., & Orinaldi, M. (2022). *Pengaruh Ukuran Dan Profitabilitas Perusahaan Terhadap Ketepatan Waktu Corporate Internet Reporting Pada Daftar Efek Syariah (Studi Pada Perusahaan Sektor Industri Barang Konsumsi Yang Terdaftar Di Daftar Efek Syariah Periode 2016-2020)*. Uin Sulthan Thaha Saifuddin Jambi.
- Haqqi, H., & Wijayati, H. (2019). *Revolusi Industri 4.0 Di Tengah Society 5.0: Sebuah Integrasi Ruang, Terobosan Teknologi, Dan Transformasi Kehidupan Di Era Disruptif*. Anak Hebat Indonesia.
- Krisnaputri, N. A. (2021). *Willingness To Pay (Wtp) Dalam Pembelian Real Estate Jenis Rumah Tinggal Di Kota Bekasi Pada Masyarakat Millennial*.
- Martono, N. (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif: Analisis Isi Dan Analisis Data Sekunder (Sampel Halaman Gratis)*. Rajagrafindo Persada.
- Nomor, P. P. (72 C.E.). *Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil*. Ketentuan.
- Nuraftiani, D. (2015). *Sikap Masyarakat Terhadap Dampak Kawasan Industri Mm 2100 Di Kecamatan Cikarang Barat Kabupaten Bekasi*. Universitas Pendidikan Indonesia.
- Nurjanah, S. (2013). Analisis Pengembangan Program Bisnis Industri Kreatif Penerapannya Melalui Pendidikan Tinggi. *Jma*, 18(2), 141–151.
- Purba, D. W. (2022). *Pengaruh Analisa Fundamental, Teknikal Dan Bandarmologi Terhadap Profit Investor Di Surabaya Pada Saham Lq45 Periode Juni 2019–Juni 2020 Sektor Perbankan*. Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
- Rohmah, A. N. (2018). *Kebijakan Publik Dan Ekonomi Politik (Studi Kebijakan Investasi Asing Dan Izin Mendirikan Bangunan Dalam Pembangunan Kota Meikarta Di Cikarang, Kabupaten Bekasi Tahun 2017)*. Jakarta: Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Uin Syarif Hidayatullah.
- Sasono, H. B. (2021). *Manajemen Pelabuhan Dan Realisasi Ekspor Impor*. Penerbit Andi.
- Siagian, V., Rahmadana, M. F., Basmar, E., Purba, P. B., Nainggolan, L. E., Nugraha, N.

A., Siregar, R. T., Lifchatullaillah, E., Marit, E. L., & Simarmata, H. M. P. (2020). *Ekonomi Dan Bisnis Indonesia*. Yayasan Kita Menulis.

Siringo-Ringo, K., Simamora, A. M., & Saragih, J. W. P. (2022). Pelatihan Menggunakan Online Single Submission Bagi Pelaku Umkm Untuk Mengurus Nomor Induk Berusaha Diparoki Santo Konrad Martubung Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan. *Abdimas Mandiri-Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2(1), 1–7.

Sulistyaningsih, N. (2017). *Kawasan Industri Wijayakusuma Dan Pengaruhnya Terhadap Iklim Investasi Di Jawa Tengah 1998-2010*. Universitas Diponegoro.

Tarigan, H., Salim, U., Troena, E. A., & Setiawan, M. (2012). Pengetahuan Individu Dan Pengembangan Kerja Tim Berpengaruh Terhadap Kinerja Perusahaan Di Kawasan Industri Mm2100 Cikarang, Bekasi. *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan*, 14(1), 23–43.

Copyright holder:

Doni Triono, Fatin Nabilah (2022)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

