

## INTISARI

PTPN 1 Regional 1 menghadapi tekanan untuk melakukan optimalisasi aset lahan mereka yang sudah tidak produktif dan membebankan perusahaan, sehingga diversifikasi bisnis yang sebelumnya perkebunan menjadi properti merupakan kebijakan strategis yang sesuai dengan kondisi perusahaan. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk menilai ketepatan PTPN 1 Regional 1 dalam memasuki bisnis properti, dan melihat posisi anak perusahaan yang menjalankan bisnis tersebut dalam *parenting-fit matrix*. Analisis uji diversifikasi dilakukan menggunakan *Porter's Three Essential Test* meliputi *attractiveness*, *cost of entry*, dan *better off test*, sedangkan untuk melihat posisi anak perusahaan terhadap perusahaan induk melalui *parenting-fit matrix*. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan studi deskriptif kualitatif, dan sumber data diperoleh melalui wawancara, kuisisioner, dokumen internal perusahaan, dan data kredibel lainnya.

Hasil uji diversifikasi dapat dikatakan tepat karena pada aspek keatraktifan menunjukkan industri properti atraktif, dengan skor melewati batas kriteria yaitu 3.7. Analisis Uji Biaya Masuk, sesuai dengan 4 kriteria penentu, yaitu memiliki sumber daya yang strategis meski terbatas pada SDM, hambatan masuk yang masih bisa ditangani, perbandingan biaya yang lebih menguntungkan untuk melakukan bisnis properti, serta kondisi ketepatan waktu yang tepat. Pada aspek *better off test*, perusahaan induk memiliki beberapa hubungan yang dapat membantu perusahaan anak, melalui inbreng lahan ke anak perusahaan, birokrasi pihak-pihak yang terlibat dalam splitsing lahan, dan penempatan SDM kunci. Selanjutnya, hasil analisis *parenting-fit matrix* dengan melihat kesesuaian antara *critical success factors* dan *parenting opportunities* dengan *parenting characteristics* menempatkan perusahaan anak PT NDP berada di posisi *heartland*, posisi ini menunjukkan bahwa unit bisnis memiliki potensi yang besar dalam penciptaan nilai bagi perusahaan, dan sedikit potensi merusak nilai bagi perusahaan.

Kata kunci: Strategi diversifikasi, *Porter's Three Essential Test*, *Parenting-fit matrix*.

## **ABSTRACT**

PTPN 1 Regional 1 faces the urge to optimize their land assets which are no longer productive and burden the company, so diversifying the business from plantations into properti is a strategic policy that suits the company's conditions. The main objective of this research is to assess the accuracy of PTPN 1 Regional 1 in entering the property business, and to see the position of the subsidiary running this business in the parenting-fit matrix. Diversification test analysis was carried out using Porter's Three Essential Test including attractiveness, cost of entry, and better off test, while to see the position of subsidiaries relative to the parent company through a parenting-fit matrix. The approach in this research uses qualitative-descriptive studies, and resources are obtained through interviews, questionnaires, internal company documents, and other credible data via the internet.

The results of the diversification test were declared correct because the attractiveness aspect showed that the property industry was attractive, with a score exceeding the criteria limit, namely 3.7. Analysis of the Entry Cost Test, in accordance with 4 determining criteria, namely having strategic resources despite a lack of human resources, barriers to entry that can still be handled, a more favorable cost comparison for doing property business, and appropriate timeliness conditions. In the better off test aspect, the parent company has several relationships that can help subsidiary companies, through the transfer of land to subsidiaries, the bureaucracy of the parties involved in land splitting, and the placement of key human resources. Furthermore, the results of the parenting-fit matrix analysis by looking at the suitability between critical success factors and parenting opportunities with parenting characteristics places the subsidiary company PT NDP in the heartland position, this position shows that the business unit has great potential in creating value for the company, and little potential destroy value for the company.

**Keyword:** Diversification Strategy, Porter's Three Essential Test, Parenting-fit matrix.