

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

PT. Jababeka Tbk. merupakan perusahaan perseroan pertama yang telah mengembangkan berbagai kawasan industri berstandar internasional di seluruh Indonesia. Perseroan didirikan pada tahun 1989 bersamaan dengan proyek pertamanya di Kawasan Industri Cikarang. Fokus bisnis perseroan ini bergerak dalam tiga pilar bisnis, yaitu Land Development, Infrastruktur, serta Leisure & Hospitality, antara lain real estate dan property, infrastruktur, energi, dry port, fasilitas pendukung lainnya serta melakukan investasi baik secara langsung maupun melalui Entitas Anak.<sup>1</sup>

Perseroan memiliki visi dan misi menciptakan kota modern yang mandiri berbasis industri di seluruh Indonesia sehingga dapat menyerap tenaga kerja dan menumbuhkan ekonomi daerah maupun nasional. Dalam pelaksanaannya perseroan berkerjasama dengan pemerintah setempat guna mengembangkan kawasan industri. Selain itu, perseroan terus berupaya untuk melebarkan bisnisnya terhadap perusahaan multinasional di pasar internasional agar lebih meraih peluang dan menunjang berbagai pembangunan dan pengembangan.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Jababeka & Co, "Sejarah", [www.jababeka.com](http://www.jababeka.com), diakses pada tanggal 2 Mei 2018

<sup>2</sup> Jababeka & Co, "Visi, Misi, dan Nilai", [www.jababeka.com](http://www.jababeka.com), diakses pada tanggal 6 April 2018

Selama 30 tahun Perseroan telah menciptakan 20 kota mandiri, yaitu Cirebon, Tuban/Madura, Banda Aceh, Medan, Sei Mangkei, Padang, Bintan, Bangka Belitung, Yogyakarta, Pontianak, Balikpapan, Tuban, Bitung, Palu, Takalar, Ende (Flores), Ambon, Sorong, Kaimana.<sup>3</sup> Melalui hasil karya proyek kawasan yang telah diciptakan, Perseroan terus berupaya meningkatkan kinerja dari sebelumnya dalam menghadapi daya saing yang semakin tinggi di Masyarakat Ekonomi Asean (MEA).

Dalam mewujudkan integrasi ekonomi ASEAN, Pemerintah Indonesia melakukan percepatan pada pengembangan infrastruktur, deregulasi sektor industri dan visi kemaritiman Indonesia. Tujuan dari kebijakan ini guna menunjang pertumbuhan ekonomi dan mensejahterahkan rakyat Indonesia. Sesuai dengan visi dan misi yang telah dipupuk selama ini, Perseroan mengambil peran untuk mendukung rencana pemerintah dengan membangun Kawasan Industri Kendal sebagai Kota Mandiri Industri berstandar internasional.<sup>4</sup>

KIK didirikan pada tanggal 18 Oktober 2012, kemudian diresmikan pada tanggal 14 November 2016 oleh Presiden Joko Widodo dan Perdana Menteri Lee Hsien Loong. Kota Kendal terletak di Kecamatan Kaliwungu dan Brangsong, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah dengan luas 2,700 hektar.

---

<sup>3</sup> Jababeka & Co, "Peta Proyek", [www.jababeka.com](http://www.jababeka.com), diakses pada tanggal 3 Mei 2018

<sup>4</sup> <http://www.jababeka.com/id/map-of-projects>, diakses pada tanggal 26 September 2018

Kawasan Industri Kendal berjarak 21 Km dari arah barat Semarang, 20 Km dari Bandara Ahmad Yani, 25 Km dari arah pelabuhan Tanjung Emas, 25 Km dari Stasiun Kereta Api Weleri, 12 jam dari Jakarta ke Semarang. Kemudahan akses tersebut menjadi daya tarik investor manufaktur.<sup>5</sup>Pemilihan lokasi Kendal oleh Perseroan karena memiliki potensi sangat kuat untuk dapat dikembangkan sebagai kawasan industri. Wilayah tersebut sudah tidak produktif untuk dijadikan pengolahan pertanian, kemudian perseroan memanfaatkan peluang ini untuk mengembangkan kawasan tersebut agar dapat produktif sehingga menyerap 500.000 tenaga kerja Indonesia yang terampil dan kompetitif.

Kawasan tersebut dibangun untuk menjadi kawasan industri standar internasional yang terdiri dari wilayah industri, perumahan eksekutif, dan komersial yang memenuhi peningkatan permintaan untuk kompetitif biaya manufaktur di Indonesia. Selain itu, perseroan menawarkan fasilitas lahan bagi para investor, termasuk sumber daya listrik, air bersih maupun limbah. Kawasan Industri Kendal (KIK) akan membangkitkan pertumbuhan ekonomi bagi daerah maupun nasional.<sup>6</sup>

KIK merupakan usaha patungan *Joint Venture* antara PT. Graha Buana Cikarang yang merupakan anak perusahaan dari PT. Jababeka Tbk. dengan perusahaan asal Singapura, yaitu Sembawang Cooperation Development (Sembcorp).Sedangkan, Sembcorp

---

<sup>5</sup> Jababeka & Co, "Kendal", [www.jababeka.com](http://www.jababeka.com), diakses pada tanggal 2 Mei 2018

<sup>6</sup> Jababeka & Co, "Creating New Cities for The Nation", 2017. hal. 56

merupakan anak perusahaan dari TemasekHoldings.<sup>7</sup> Joint Venture merupakan pilihan yang tepat bagi perseroan untuk dapat melengkapi kebutuhan suatu perusahaan dalam melaksanakan suatu proyek. Selain, untuk menggabungkan kekuatan dalam hal infrastruktur, sumber daya, pengalaman dan manajemen, joint venture memiliki akses peluang untuk dapat masuk pasar internasional.<sup>8</sup> Perseroan dengan menggunakan joint venture dapat menciptakan kompetitif yang lebih kuat, dan value tinggi.

Joint Venture merupakan bagian dari aliansi strategik, hal ini dikemukakan oleh Krajewski dan Ritzman (2002) aliansi strategik dapat berupa **usaha kolaborasi, joint venture, dan lisensi teknologi**. Kolaborasi yang dimaksud adalah bentuk kerjasama suatu perusahaan yang memiliki kompetensi inti yang saling membutuhkan. Kedua, kerjasama tersebut menghasilkan suatu nilai manfaat (*benefit*) yang saling menguntungkan.<sup>9</sup> Kepemilikan saham di PT KIK sebesar 51 % oleh GBC sedangkan 49% kepemilikan saham dimiliki oleh SDI.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup><http://www.jababeka.com/id/kendal>, diakses pada tanggal 26 September 2018

<sup>8</sup> Siti Nur Hasanah, " *Kemenangan Shell dalam Kompetisi Pasar Industri Energi Global melalui Strategi Internasionalisasi Joint Venture dengan Kompetitor*", Jurnal Hubungan Internasional Tahun VII, No. 2, Juli-Desember 2014. Hal. 171.

<sup>9</sup> Siyamtinah, " *Aliansi Strategi: Faktor Pendorong dan Hambatannya*", Vo. XLV. No. 119 September-November 2009. Hal 2.

<sup>10</sup> Op.Cit., Ekshibit E/7

Bentuk wujud dari strategi tersebut telah terealisasi dalam jumlah yang dihasilkan selama tahun 2016-2018, yaitu :

**Realisasi Investasi Kawasan Industri Kendal (KIK)  
2016-2018**

<b>Investasi Kawasan Industri Kendal (KIK)</b>		
2016	2017	2018
Rp. 389,5 M	Rp. 256,5 M	Rp. 59,85 M (Jan-Mar)

Table 1.1 Laporan Keuangan PT. Jababeka Tbk.  
2016 -2018

Berdasarkan data yang diperoleh dari laporan keuangan konsolidasian (PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk dan Entitas Anak) terdapat sejumlah realisasi investasi sebelum pembukaan resmi Kawasan Industri Kendal (KIK) tahun 2016. Pada bulan juni jumlah investasi yang berasal dari GBH dan SDI mengalami peningkatan.

Kemudian bulan selanjutnya agustus dan desember tahun 2016 mengalami penurunan. Setelah pergantian tahun 2017, jumlah investasi proyek KIK kembali meningkat pada bulan Mei dalam jumlah yang signifikan hingga bulan Oktober. Tahun 2018, mengalami penurunan sebesar 53%.

Perjalanan bisnis PT Jababeka Tbk dalam upaya pengembangan Kawasan Industri Kendal (KIK) tahun 2016-2018 mengalami berbagai hambatan, dan peluang dalam mengembangkan bisnis proyek KIK. Terutama berdasarkan data realisasi Kawasan Industri Kendal, menunjukkan bahwa sepanjang tahun 2016 hingga 2018, jumlah investasi mengalami peningkatan dan penurunan.

Dalam melaksanakan bisnis proyek KIK, perseroan menggunakan aliansi strategis guna melibatkan perusahaan multinasional di bidang industri dengan tujuan pokok pengembangan bisnis industri dan strategi internasionalisasi.

Sehingga penulis akan meneliti dan mempelajari strategi yang dilakukan oleh perseroan dalam melakukan percepatan pembangunan infrastruktur utama dan fasilitas kawasan untuk menarik investor asing di Kawasan Industri Kendal serta pengembangan bisnis Kawasan Industri Kendal tahun 2016-2018. Melalui berbagai pertimbangan aliansi strategis, hambatan, peluang usaha, kerugian, serta keuntungan guna menciptakan kota modern yang mandiri di Kota Kendal.

## B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah pada tulisan ini adalah:

***Bagaimana Strategi PT Jababeka Tbk Menarik Investor Asing Ke Kawasan Industri Kendal di Jawa Tengah Tahun 2016 – 2018 ?”***

## C. KERANGKA DASAR PEMIKIRAN

Kerangka dasar pemikiran pada prinsipnya bertujuan untuk membantu penulis menentukan tujuan dan arah penulisan, serta memilih konsep dan teori untuk menyusun hipotesa. Definisi Konsep menurut Mohtar Mas'oeed adalah sebuah abstraksi yang mewakili suatu objek, sifat suatu objek atau suatu fenomena tertentu.

Definisi dari “teori“ merupakan suatu pandangan tentang apa yang terjadi.<sup>11</sup> Untuk menganalisa pokok permasalahan tersebut di atas, penulis menggunakan pendekatan konsep international joint venture (IJV) dan teori strategi aliansi.

#### 1. Konsep Joint Venture

Menurut Park, S.H. and Ungson, G. (1997) menulis bahwa "IJV menyiratkan bahwa sebuah perusahaan harus bekerja sama dengan mitra dengan latar belakang budaya yang berbeda".<sup>12</sup>

Menurut Krajewski dan Ritzman (2002) aliansi strategik berupa usaha kolaborasi, *joint venture* dan lisensi teknologi. Dalam *joint venture*, yaitu dua perusahaan meyetujui untuk memproduksi suatu produk atau jasa secara bersama-sama. Hubungan kerjasama ini untuk mendapatkan jaringan pasar internasional.<sup>13</sup>

Definisi para ahli diatas bahwa pengertian joint venture merupakan kerjasama antar perusahaan yang menyetujui untuk menanamkan modal usaha (investasi) dan mengelola secara bersama-sama melalui unit usaha baru. Perusahaan dan partner bisnis akan berbagi keuntungan dan rugi.

---

<sup>11</sup> Mohtar Masoed. (1990), *“Ilmu Hubungan Internasional Disiplin dan Metodologi”*. Jakarta: LP3ES. hlm. 93.

<sup>12</sup> Porter H. Marc, *“What is an International Joint Venture? The Odd Case of the International Herald Tribune”*. World Journal of Social Sciences, Vol. 5.No.2. April 2015 Issue. Pp. 1-9

<sup>13</sup> Siyamtinah, *“Aliansi Strategi: Faktor Pendorong dan Hambatannya”*, Vo. XLV. No. 119 September-November 2009. Hal 2.

Dalam buku pengaturan penanaman modal di Indonesia, bahwa *Joint Venture* adalah suatu bagian yang terpisah melibatkan dua atau lebih dari mitra asing. Dapat disebut sebagai aliansi strategis, yang terdiri dari berbagai mitra, organisasi nirlaba, sektor bisnis dan umum.<sup>14</sup> Berdasarkan perkembangan pengaturan tentang *joint venture* di Indonesia bahwa suatu kewajiban bagi investor asing untuk membentuk *joint venture* dengan pertimbangan-pertimbangan. Sehingga perseroan selaku pelaku usaha membentuk *joint venture* melalui proyek Kawasan Industri Kendal, sebagai berikut :

- a. Perseroan membentuk usaha *joint venture* guna meningkatkan modal kerja atau investasi untuk melengkapi kebutuhan yang diperlukan selama mendirikan Kawasan Industri Kendal (jenis usaha baru). Dalam hal ini perseroan melibatkan partner asing untuk menanamkan modalnya dan mengelola bersama-sama untuk meraih kesuksesan bersama.
- b. Dengan keahlian dan pengalaman perusahaan sehingga para pengusaha nasional dapat mempertahankan fungsi dagangnya dan dapat mengambil alih fungsi-fungsi teknologis dari pihak investor asing pada suatu waktu tertentu.
- c. Dalam *joint venture*, perseroan mendapatkan akses/jaringan pasar internasional yang lebih mudah.

---

<sup>14</sup>Suparji, "Buku Pengaturan Penanaman Modal di Indonesia". Universitas Al-Azhar Indonesia. Hal.11

- d. Selama kerjasama ini, perseroan harus menjalin hubungan partner bisnis dengan baik khususnya joint venture, agar tidak menghambat kerjasama proyek perusahaan.

PT. Jababeka Tbk. melaksanakan proyek Kawasan Industri Kendal dengan menggunakan konsep *Joint Venture*. *Joint Venture* yang dimaksudkan adalah bagian dari strategi aliansi. Upaya untuk mencapai suatu tujuan bersama-sama dengan strategi yang tepat melalui joint venture, sehingga hasil dari kerjasama ini menciptakan daya tarik bagi para investor lainnya.

*Joint Venture* atau Usaha patungan tersebut berupa perseroan memiliki proyek usaha Kawasan Industri Kendal. Dimana lokasi Kendal tersebut akan menjadi pusat ekonomi yang baru bagi daerah, nasional, maupun internasional. Strategi juga untuk percepatan pembangunan infrastruktur utama dan fasilitas kawasan.

Joint Venture yang dibentuk oleh perseroan, yaitu perseroan menawarkan lahan dan perizinan yang mudah bagi para investor, sedangkan investor asing memberikan sumber daya untuk operasi, seperti infrastruktur, energi, dan komersial. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan modal dalam pengembangan kawasan industri.

Jababeka joint venture dengan perusahaan asal Singapura, yaitu Sembawang Cooperation Development (Sembcorp). Kerjasama ini selain untuk mempercepat pembangunan KIK, juga sebagai simbol hubungan bilateral antara Indonesia dengan Singapura. Pada pasal 23 Undang-Undang No. 1

Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, bahwa setiap perusahaan diwajibkan untuk membentuk perusahaan *Joint Venture*.

Pelaku usaha dapat berkerjasama antara modal asing dengan modal nasional. Sehingga dapat memanfaatkan modal dan keahlian tersebut untuk mengembangkan suatu jenis usaha. Dampak dari *Joint Venture* dapat menghasilkan kegagalan jika tidak memiliki perencanaan dan strategi. Faktor-faktor seperti perkembangan pasar, masalah teknologi, tekanan peraturan dan kemerosotan ekonomi bisa sulit untuk mengantisipasi dan dapat memiliki dampak melemahkan pada IJVs.

Berdasarkan sifatnya (dan seperti semua kemitraan), laba yang diperoleh dari IJV. Modal usaha yang dikeluarkan untuk membiayai megaproyek Kawasan Industri Kendal merupakan biaya yang sangat beresiko sehingga perseroan harus mempertimbangkan dan memperhitungkan kontribusi modal saham, harga lahan, infrastrukturnya dan investasi.

Selain kerugian, inti dari kerjasama ini adalah menghasilkan suatu nilai manfaat yang saling menguntungkan. Usaha patungan internasional memungkinkan akses yang jauh lebih cepat dan lebih murah ke pasar luar negeri. Manfaat ini sangat penting untuk bisnis megaproyek dengan modal, sumber daya atau keahlian yang diperlukan untuk mengejar peluang. Membagi resiko dan biaya melalui aliansi seperti sebuah usaha patungan internasional. IJV memungkinkan mitra untuk bergerak cepat, biaya efektif dan kredibilitas (disediakan oleh reputasi mitra penduduk) dipasar lokal.

## 2. Teori Strategi Aliansi

### a) Pengertian Strategi Aliansi

Mockler (2001) menyatakan bahwa aliansi strategik terbagi menjadi 3 dasar, yaitu membentuk aliansi dari dua atau lebih perusahaan untuk mencapai suatu tujuan, berbagi manfaat dan mengontrol unit usaha baru bersama-sama, serta saling berkontribusi sumber daya pada suatu unit usaha baru.<sup>15</sup> Perseroan menggunakan aliansi strategik untuk membangun landasan yang lebih kokoh bagi pengembangan bisnis di masa mendatang, yaitu :

- a. Perseroan membentuk aliansi dengan mitra asing dalam menjalankan bisnisnya pada pengembangan dan pemasaran Kawasan Industri Kendal (KIK) untuk menciptakan kota mandiri berbasis industri sehingga memberikan kesejahteraan bagi masyarakat dan memajukan Bangsa Indonesia.
- b. Kedua, perseroan berbagi manfaat keuntungan dan rugi bersama-sama dengan mitra asing. Manfaat aliansi strategik yang antara lain adalah menyediakan akses ke pasar baru, menambah nilai produk perusahaan, memperluas distribusi dan memberikan akses ke sumber material, dan mengurangi tingkat kompetisi.

---

<sup>15</sup>Handoko Johannes, "Strategi Aliansi : Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kesuksesannya serta Implikasinya pada Keunggulan Bersaing", Universitas Diponegoro Semarang.

- c. Ketiga, perseroan dengan mitra asing saling berkontribusi guna percepatan pembangunan infrastruktur Kawasan Industri Kendal (KIK).

b) Bentuk Aliansi

Menurut Dadan (1996), bahwa aliansi strategis memiliki 2 bentuk aliansi, yang terdiri dari kontrak kerjasama manajemen dan kontrak kerjasama.<sup>16</sup>Bentuk aliansi yang digunakan sesuai dengan pola kejadian pada latar belakang masalah, perseroan menggunakan Kontrak Kerjasama Operasi (*joint of operation*), yaitu: perjanjian antara badan usaha dengan pihak lain yang kemudian bersama-sama menanamkan modalnya di salah satu usaha yang telah dimiliki.<sup>17</sup>Bentuk aliansi tersebut selain perjanjian untuk mencapai suatu tujuan bersama, juga harus meningkatkan kinerja dan menciptakan value.<sup>18</sup>

Perseroan membentuk aliansi strategis dengan kontrak kerjasama *Joint Venture* guna berbagi sumber daya, keuntungan, serta resiko yang memberikan peluang untuk percepatan pengembangan Kawasan Industri Kendal. Sehingga, hasil dari joint venture dengan mitra bisnis asing tersebut dapat menjadi daya tarik bagi para investor lainnya untuk

---

<sup>16</sup> Apriyanti, "Strategi Aliansi Dalam Menghadapi Globalisasi (Study Pada Perusahaan Furniture di Kabupaten Jepara)", Vol. 10, No. 2, Juni 2014. Hal. 130.

<sup>17</sup> Ibid. Hal 130.

<sup>18</sup> Siyamtinah, "Aliansi Strategis: Faktor Pendorong dan Hambatannya", Vol. XLV. No. 119 September-November 2009. Hal 3.

menanamkan modalnya di Kawasan Industri Kendal. Hasil dari kerjasama ini menghasilkan para investor dari berbagai negara, yaitu Singapura, China, Jepang, dan lain-lain. Hal ini akan dijelaskan oleh penulis lebih detail di bab-bab selanjutnya.

c) Syarat Aliansi

Menurut Kanter (1994) beberapa hal sebagai syarat utama dalam menggunakan aliansi strategis, diantaranya adalah berbagi keuntungan dan sistem tidak dapat diatur selain perjanjian mitra bisnis. Menurut Kanter bahwa syarat utama suatu perusahaan menggunakan aliansi strategis harus berbagi keuntungan sesuai dengan isi perjanjian yang disepakati, dan kerjasama ini tidak dapat diatur oleh salah satu sistem perusahaan kecuali sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

d) Tujuan Aliansi

Yoshino & Rangan (1995) serta Krannert menyatakan bahwa aliansi strategis merupakan kerjasama antar partner bisnis untuk meningkatkan efektivitas strategi persaingan (Competitive advantage) tiap perusahaan yang saling menguntungkan. Tujuan yang disepakati bersama oleh anggota aliansi strategis, selain berbagi manfaat juga membagi kendali atas kinerja aliansi strategis, serta memberikan modal usaha secara berkesinambungan pada satu atau lebih bidang kunci dari aliansi strategis.

Perseroan dalam melaksanakan proyek Kawasan Industri Kendal (KIK) menggunakan aliansi strategis dalam bidang ekonomi guna pengembangan Kawasan Industri Kendal. Perseroan menggabungkan kekuatan mitra asing yang memiliki tujuan yang sama untuk disepakati. Kerjasama ini tujuannya adalah mendapatkan manfaat yang saling menguntungkan dalam mendirikan kota industri mandiri.

#### D. HIPOTESA

Dari pemaparan di atas, penulis dapat mengambil dugaan sementara bahwa strategi PT Jababeka Tbk. menarik investor asing dalam pengembangan ke Kawasan Industri Kendal (KIK) Tahun 2016-2018 adalah :

1. Menggunakan aliansi strategis dengan model *Complementary Alliances* dan *Competitive Advantage*. (Pada Bab 4 bagian 1.a dan 1.b)
2. Strategi Joint Venture untuk menciptakan perusahaan baru, berbagi sumber daya, keuntungan dan resiko, serta dikelola bersama-sama. (Pada Bab 4 bagian 2)
3. Strategi Pembangunan KIK dan Sumber Daya Manusia. (Pada Bab 4 bagian 3)
4. Strategi Kerjasama dan Promosi KIK dengan Pemerintah dan Kerjasama Internasional. (Pada Bab 4 bagian 4)

#### E. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan guna memberikan gambaran melalui data dan fakta mengenai fenomena

tertentu. Adapun tujuan penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui dan memahami tahap-tahap PT Jababeka Tbk menarik investor asing dalam pengembangan ke Kawasan Industri Kendal (KIK).
2. Menjelaskan berbagai strategi yang digunakan oleh PT Jababeka Tbk dalam menarik investor asing dalam pengembangan ke Kawasan Industri Kendal (KIK).
3. Mengaplikasikan teori-teori politik dan teori-teori lain terkait dengan Hubungan Internasional.
4. Memperkaya tujuan Ilmu Hubungan Internasional mengenai mata kuliah Politik Perdagangan dan Investasi Internasional.

Tujuan yang hendak dicapai dalam tulisan ini adalah untuk memberikan penjelasan mengenai berbagai strategi investasi yang dapat digunakan masyarakat pada umumnya dan para investor pada khususnya dalam menarik investasi langsung asing atau Foreign Direct Investment di Kawasan Industri Kendal.

## F. METODE PENELITIAN

### 1. Data Sekunder

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif, yaitu menganalisis data-data yang bersumber dari buku-buku, hasil penelitian terdahulu, dokumen-dokumen serta sarana lain yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini berusaha memberikan gambaran komprehensif mengenai strategi yang digunakan oleh PT Jababeka dalam menarik investor asing dalam pengembangan ke Kawasan Industri Kendal (KIK) tahun 2016-2018.

### 2. Data Primer

Data primer yang diperoleh melalui observasi ke lokasi Kawasan Industri Kendal (KIK) untuk mendapatkan informasi secara lebih detail mengenai tahap-tahap strategi PT. Jababeka menarik investor asing dalam pengembangan ke Kawasan Industri Kendal (KIK). Kemudian, melalui wawancara kepada pihak-pihak yang berkompeten untuk mendukung dan melengkapi skripsi tersebut. Pihak perwakilan dari PT. Jababeka Tbk. Sekretaris Perusahaan Bapak Muljadi Suganda.

## G. JANGKAUAN PENELITIAN

Agar pembahasan tersebut tetap dalam batasan lingkup penelitian, maka penulis memfokuskan penelitian kepada strategi PT. Jababeka Tbk. dalam pengembangan ke Kawasan Industri Kendal (KIK) tahun 2016-2018. Fokus Penelitian :

1. Model strategi aliansi yang diterapkan menciptakan keunggulan kompetitif.
2. Pertimbangan perusahaan dalam memilih strategi aliansi khususnya dampak dari kerjasama mitra bisnis *Joint Venture*.
3. Kesuksesan aliansi melalui perjanjian *Joint Venture*.
4. Perkembangan Kawasan Industri Kendal.

## H. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan skripsi ini dipaparkan sebagai berikut :

### **BAB I Pendahuluan**

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka

pemikiran, hipotesa, metode penelitian dan pengumpulan data, jangkauan penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II Sejarah PT. Jababeka Tbk.**

Berisi tentang sejarah, visi dan misi, 3 pilar bisnis, pemegang saham, tujuan perseroan, pencapaian perseroan, visi pembangunan 100 kota mandiri.

## **BAB III Pengembangan Kawasan Industri Kendal (KIK) di Jawa Tengah**

Berisi tentang kondisi umum Kendal di Jawa Tengah, sejarah pendirian proyek Kawasan Industri Kendal (KIK) di Jawa Tengah, Visi dan Misi, Produk dan Layanan, serta fasilitas KIK.

## **BAB IV Pelaksanaan Strategi Menarik Investor Asing ke Kawasan Industri Kendal (KIK) di Jawa Tengah**

Pada sub-bab ini menguraikan tentang bagaimana strategi perseroan menarik investor asing, antara lain model aliansi strategis, menjalin kerjasama melalui *Joint Venture* dengan Sembcorp Development Indonesia Lte.Ptd (SDI), strategipengembangan pembangunan KIK, strategi kerjasama dan promosi KIK.

## **BAB V Kesimpulan**

Pada sub-bab ini akan menguraikan kesimpulan dari strategi PT. Jababeka Tbk. Menarik Investor Asing ke Kawasan Industri Kendal Tahun 2016 – 2018.