

LAMPIRAN HASIL WAWANCARA

A. Corporate Marketing

1. Lokasi Wawancara: PT. Jababeka Tbk.
Kantor Perwakilan Menara
Batavia 25th Floor
Jl. K.H. Mansyur Kav. 126
Jakarta 10220 Indonesia
2. Media Wawancara : Media rekam (record
melalui hp)
3. Waktu Wawancara : 14 Desember 2018
Dilanjutkan wawancara
melalui WhatsApp 21
Januari 2019

4. Data Informan

Nama : **Muljadi Suganda**
Jabatan : **General Manager
Secretary Cooperate
Jababeka**

5. Pertanyaan

a. Mengapa perseroan ikut andil dalam pembangunan kota mandiri?

Informan :

Visi kami adalah membangun kota, jadi bukan hanya kawasan industri. Kita memilih membangun kota dengan kawasan industri karena daerah yang tadinya tidak produktif, menjadi kawasan yang lebih produktif. Sehingga nantinya kota ini menjadi kota mandiri. Kita membangun kota baru dengan sebutan daerah ekonomi kota baru (new cities). Menyediakan lahan bagi investor asing untuk membangun pabrik-pabrik,

hasil produksi dapat di ekspor dan impor. Tempat pabrik itu dapat menyerap tenaga kerja, dan mereka membutuhkan tempat tinggal.

Untuk itu, kami menyediakan kawasan perumahan juga akan membutuhkan komersil (ruko-ruko), jadi kami juga membuat area kormesil, education park, hiburan (golf). Sebagai kawasan industri juga diwajibkan menyediakan infrastruktur untuk produksi, mengelola limbah-limbah pabrik, air bersih kita suplai untuk kawasan industri maupun kawasan perumahan. Estate manajemen, kita juga menyediakan itu.

Infrastruktur power plan, Cikarang Dry Port satu-satunya di Indonesia. Kita benar-benar ingin menjadi kota yang mandiri, tidak tergantung. Bahkan itu menarik orang untk mata pencaharian di Kota Mandiri. Jadi benar-benar daerah tumbuan yang baru.

b. Saat ini, Apa fokus industri Jababeka?

Informan :

Saat ini industrinya fokus logistic karena kedekatannya dekat dgn Jakarta. Butuh manufakturin, sifatnya high-tech.

c. Mengapa Kendal? Apa yang menjadi daya tarik bagi para investor untuk menanamkan modalnya di KIK?

Informan :

KIK, Karena kawasan industri di Cikarang sudah matured, ingin value added, tp high value., tanah sudah tinggi karena sudah menjadi kota, kita disertifikasi, tanah lebih kompetitif, masih Greenfield seperti cikarang

tahun 1989. UMR Bekasi seluruh Indonesia, Kendal setengahnya. Skill labour juga banyak terpenuhi. Lokasi Kendal yang strategis antara Jakarta dan Surabaya. Kendal dekat dengan seaport hingga aiport. Itu suatu kunci untuk membangun kawasan industri untuk menentukan suatu kawasan industri.

d. Alasan PT. Jababeka membentuk Joint Venture.

Informan :

Sudah lama Jababeka dengan Sembcorp merupakan rekan bisnis, namun kerjasama ini ada sejak proyek KIK. Kami dengan Sembcorp memiliki visi dan misi yang sama. Sembcorp mempunyai fokus bisnis urban development, sedangkan kami konsep developer.

Kami kuat dalam pasar Indonesia, mengerti dan memahami kondisi dalam negeri dan berpengalaman sebagai pengembang kawasan industri, khususnya kawasan industri kami yang berada di cikarang. Namun, Kami juga ingin memperkuat internasional marketing. Kami ingin pengalaman membangun infrastruktur kawasan tetapi berstandar singapura.

e. Mengapa siklus investasi pada tahun 2016 hingga 2018 dapat mengalami naik turun?

Informan :

Dalam industri property sifatnya siklus naik turun, siklus properti untuk industri maupun perumahan itu berbeda. Pada saat perumahan turun, industri permintaan tinggi, nanti pada saat

industri tinggi kemudian nanti turun. Misal bila industri sedang buming, pabrik-pabrik baru, Karyawan-karyawan butuh perumahan sehingga permintaan perumahan tinggi.jadi

Mengurangi siklus dengan diverse produk dari realisasi sendiri itu bisa mereda siklus property.Infrastruktur itu sifatnya reka-reka (demand and supply).Strategi pertumbuhan yang stabil, infrastruktur linear, disatu sisi property bisa naik.

f. Bagaimana wujud support pemerintah dalam pengembangan KIK?

Informan :

Visi membangun 100 kota, perlu dukungan support pemerintah, tidak mungkin berjalan sendirian mengembangkan Kawasan Industri kendal. Pemerintah mendorong untuk pemerataan industri cost juga. Sehingga mendukung dan mempermudah akses transportasi, mencukupi kebutuhan energi listrik maupun gas, telekomunikasi, menyediakan sumber daya air dan sanitasi, sumber daya manusia dan teknologi hingga masalah perizinan investasi. Peresmian KIK dihadiri dan diresmikan langsung oleh Presiden Joko Widodo dan Perdana Menteri Singapura Lee Hsien Loong di KIK tahun 2016.

g. Hingga saat ini berapa perusahaan yang sudah bergabung di KIK?

Informan :

Sudah ada 35 perusahaan yang sudah bergabung di KIK. Diantaranya ada dari negara Singapura, China, Taiwan, juga Indonesia.

h. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi Perseroan dalam menarik investor asing?

Informan :

Hambatannya ketika investor mengambil posisi wait and see bukan karena mereka tidak jadi investasi tetapi belum. Sebab tahun depan adalah pemilu, bukan cancel. Namun, hal yang menjadi crucial mengenai terjaminnya listrik. Listrik sudah dibackup dari pln

i. Bagaimana kerjasama dengan invenstor asing dapat berjangka lama?

Informan :

Investor supaya jangka lama, fdi lihat makro ekonomi stabilitas, selain pemilu adalah stabilitas. Bukan karena kurs melemah harus jadi hambatan, bisa melemah tapi stabil kurs tetap jadi bisa. Kalau sedang fluktuasi mereka tidak ambil. Lebih kearah stabilitas.

j. Bagaimana pelaksanaan tim marketing Jababeka dan Sembcorp dalam mempromosikan KIK?

Informan :

Sembcorp fokus berperan international marketing dan jababeka domestic. Tetapi, Cikarang sudah ada tenant dari 35 negara(MNC). Bukan berarti kita menutup diri untuk international. Internasional tetap kami promosi, namun Sembcorp lebih berperan pada internasional marketing.

k. Apakah KIK sudah ada Tax Holiday?

Informan : Saat ini belum ada.

l. Apa saja promosi yang dilakukan Jababeka dalam menawarkan KIK ke investor asing?

Informan :

Kami menyediakan lahan yang siap dipakai untuk membangun pabrik, beserta perizinan yang mudah tanpa hambatan. Kami mempromosikan KIK melalui newspaper, press conference, event-event/exhibition, salesment, network (Sembcorp dan Jababeka) sudah global. Terutama tenant base yang berada di Kawasan Industri Kendal adalah tenant base yang ada di KIK. Promosi ini telah dilakukan hingga saat ini