

DAFTAR ISI

STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS	1
STRATEGI PENGEMBANGAN BISNIS	ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
INTISARI.....	xi
ABSTRACT	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Pertanyaan Penelitian	13
1.4. Tujuan Penelitian	13
1.5. Manfaat Penelitian	14
1.6. Lingkup Penelitian	14
1.7. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II	16
TUNJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1. Manajemen Portofolio dan Diversifikasi Bisnis	16
2.2. Porter's <i>Three Essential Test</i>	17
2.2.1 Uji Daya Tarik Industri (<i>The Industry Attractiveness Test</i>).....	18
2.2.2 Uji Biaya Masuk (<i>The Cost of Entry Test</i>).....	24
2.2.3 Uji Keuntungan Bersama (<i>The Better-Off Test</i>).....	24
2.3. Strategi Diversifikasi dan Pilihan Mode Masuk Bisnis Baru	25
2.3.1 Diversifikasi melalui Akuisisi Bisnis yang Telah Berjalan	26
2.3.2 Diversifikasi melalui Pembangunan Internal	26
2.3.3 Diversifikasi melalui <i>Joint Venture</i> (Usaha Patungan).....	26

2.4.	Kajian Terdahulu.....	27
2.4.1	Kesenjangan Penelitian (<i>Research Gap</i>).....	29
2.4.2	Implikasi Kesenjangan Penelitian (<i>Research Gap</i>).....	30
2.5.	Kerangka Penelitian	31
BAB III	32
METODOLOGI PENELITIAN DAN PROFIL PERUSAHAAN	32
3.1	Desain Penelitian.....	32
3.2	Sumber dan Metode Pengumpulan Data.....	33
3.1.1	Data Primer	34
3.1.2	Data Sekunder	38
3.3	Instrumen Penelitian.....	39
3.3.1	Kuesioner	39
3.3.2	Panduan wawancara	46
3.4	Metode Analisis Data.....	48
3.4.1	Kerangka Analisis Dalam Penelitian	51
3.5	Profil PT Kawasan Berikat Nusantara	56
1.	Sejarah Pendirian Perusahaan	57
2.	Visi, Misi, dan Nilai Perusahaan.....	57
3.	Struktur Organisasi Perusahaan	60
BAB IV	62
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	62
4.1	Analisis Daya Tarik Industri	62
4.1.1	Tekanan dari Ancaman Pendetang Baru	62
4.1.2	Kekuatan Tawar Pemasok.....	65
4.1.3	Kekuatan Tawar Pembeli	67
4.1.4	Kekuatan dari Produk Substitusi	69
4.1.5	Intensitas Persaingan.....	71
4.1.6	Hasil Analisis Daya Tarik Industri.....	73
4.2	Analisis Biaya Masuk	77
4.2.1	Ketersediaan Sumber Daya Internal.....	77
4.2.2	Momentum dan Dorongan Eksternal	88

4.2.3	Hambatan Masuk (<i>Barriers to Entry</i>)	95
4.2.4	Struktur Biaya Masuk (<i>Entry Costs</i>).....	100
4.2.5	Hasil Analisis Biaya Masuk ke Sektor Perhotelan.....	106
4.3	Analisis Strategi Diversifikasi.....	109
4.3.1	Analisis Strategi Akusisi	110
4.3.2	Analisis Strategi <i>Internal Start-Up</i>	114
4.3.3	Analisis Strategi Aliansi Strategis.....	118
4.4	Perumusan Strategi Diversifikasi.....	122
BAB V.....		125
SIMPULAN		125
5.1	Simpulan	125
5.2	Implikasi.....	127
5.3	Keterbatasan.....	128
5.4	Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA		132
LAMPIRAN 1.....		134
LAMPIRAN 2.....		139
LAMPIRAN 3.....		144
LAMPIRAN 4.....		150
LAMPIRAN 5.....		156
LAMPIRAN 5.....		158

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Investasi Pengembangan Kawasan Industri di Indonesia	2
Gambar 1. 2 Posisi Kawasan Industri BUMN dalam Skala Nasional	3
Gambar 1. 3 Trend Okupansi Produk Properti Industri Kawasan Cakung	4
Gambar 1. 4 Pemetaan Remasterplan Kawasan Cakung	7
Gambar 1. 5 <i>Positioning</i> Segmen Industri Kawasan KBN	9
Gambar 2. 1 Five Forces Framework.....	18
Gambar 2. 2 Kerangka Penelitian	31
Gambar 3. 1 <i>Data Analysis in Qualitative Research</i>	51
Gambar 3. 2 Struktur Organisasi PT KBN.....	61
Gambar 4. 1 Grafik Radar Kekuatan Masing-Masing Faktor 5 Forces	75
Gambar 4. 2 Peta Tematik Sumber Daya dan Dukungan Organisasi KBN.....	78
Gambar 4. 3 Peta Tematik Kesiapan Internal Organisasi PT KBN	82
Gambar 4. 5 Peta Tematik Ketepatan Waktu.....	89
Gambar 4. 6 Peta Tematik Tekanan Eksternal.....	90
Gambar 4. 7 Peta Tematik Hambatan Masuk	95
Gambar 4. 8 Peta Tematik Biaya Masuk	100
Gambar 4. 9 RAB Pembangunan Hotel Bintang 3	Error! Bookmark not defined.
Gambar 4. 10 Peta Tematik Strategi Akuisisi (Hasil Koding NVivo).....	110
Gambar 4. 11 Peta Tematik Strategi Pendirian Internal (Hasil Koding NVivo)	114
Gambar 4. 12 Peta Tematik Strategi Aliansi Strategis (Hasil Koding NVivo)..	118

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Daftar Narasumber	37
Tabel 3. 2 Tabel Penentuan Interval Kelas	40
Tabel 3. 3 Kuesioner untuk Faktor Ancaman Pendetang Baru	41
Tabel 3. 4 Kuesioner untuk Tekanan dari Produk Substitusi	41
Tabel 3. 5 Kuesioner untuk Kekuatan Pemasok	42
Tabel 3. 6 Kuesioner untuk Kekuatan Pembeli	43
Tabel 3. 7 Kuesioner untuk Faktor Persaingan Antar Kompetitor	43
Tabel 3. 8 Kerangka Hasil Akhir Pengujian Keatraktifan Industri	45
Tabel 3. 9 Tabel Penentuan Interval Kelas	46
Tabel 4. 1 Hasil Kuesioner Faktor Ancaman Pendetang Baru	63
Tabel 4. 2 Hasil Kuesioner Faktor Kekuatan Pemasok	65
Tabel 4. 3 Hasil Kuesioner Faktor Kekuatan Tawar Pembeli	67
Tabel 4. 4 Hasil Kuesioner Faktor Tekanan dari Produk Substitusi	70
Tabel 4. 5 Hasil Kuesioner Faktor Persaingan Antar Perusahaan	72
Tabel 4. 6 Hasil Kuisisioner Faktor <i>5 Forces</i>	74
Tabel 4. 7 Tematik Sumber Daya dan Dukungan Organisasi KBN	79
Tabel 4. 8 Tematik Kesiapan Internal KBN	82
Tabel 4. 9 Tema Momentum dan Dorongan Eksternal	91
Tabel 4. 10 Tema Hambatan Masuk	99
Tabel 4. 11 Tema Biaya Masuk	105
Tabel 4. 12 Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Biaya Masuk	106
Tabel 4. 13 Tabel Tema Strategi Akuisisi	111
Tabel 4. 14 Tabel Tema Strategi <i>Internal Start Up</i>	115
Tabel 4. 15 Tabel Tema Strategi <i>Strategic Alliances</i>	119
Tabel 4. 16 Tabel Evaluasi Alternatif Strategi Masuk Berdasarkan Daya Tarik Industri dan Biaya Masuk	122