

## RINGKASAN

Wahyu Setyaningrum, 2012, **Manajemen Strategi Pemerintah dan Swasta Dalam Pembangunan Central Business District Studi Kasus Pada (Kantor Penanaman Modal Kabupaten Kediri)**, Ketua Pembimbing: Drs. Sukanto, M.Si., Anggota: Dra. Lely Indah Minarti, M.Si, 183 Hal + xi.

Berdasarkan UU 32 Tahun 2004, Pemerintah daerah diberikan wewenang untuk mengatur daerahnya sendiri dalam pengembangan potensi daerah. KPM (Kantor Penanaman Modal) Kabupaten Kediri berperan sebagai fasilitator dalam berhubungan dengan pihak investor/swasta dalam menunjang terbentuknya CBD (*Central Business District*).

Penelitian ini membahas tentang tujuan jangka panjang dan kebijakan jangka panjang pada pembangunan CBD, manajemen strategi dalam mencari investor, model kemitraan pemerintah dan swasta yang dibutuhkan dalam pembangunan CBD, serta faktor penghambat dan pendukung dalam manajemen strategi untuk berhubungan dan mendapatkan investor. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif untuk menjelaskan peristiwa dan proses manajemen strategi kemitraan pada KPM.

Proses pembangunan *Central Business District* memerlukan tindakan kebijakan dan manajemen dari pemerintah. Kebijakan jangka panjang pemerintah daerah Kabupaten Kediri pada pembangunan CBD yaitu dengan system *multiyears*/ berkesinambungan. Di anggarkan pada setiap tahun untuk pengembangannya. KPM bertugas untuk mencari dan membantu investor dalam penanaman modal. Kemitraan Pemerintah dan swasta yang dibutuhkan dalam pengembangan CBD adalah *Built Operate Operation*. Di dalam Kemitraan ini, terdapat hubungan peran pemerintah dan swasta. KPM dalam melaksanakan manajemen strategi menggunakan analisa SWOT. Setelah itu, KPM mendapatkan solusi dari masalah yang dihadapi serta dapat melaksanakan perencanaan. Diperlukan manajemen strategi dari KPM untuk mendapatkan investor. Manajemen Strategi KPM meliputi kegiatan manajemen seperti *planning, actuating, organizing , controlling dan budgeting*. Manajemen strategi KPM terdiri dari tahun 2009-2010 dan tahun 2011-2015. Selama ini tidak ada perbedaan antara manajemen strategi dari 2009-2010 dan 2011-2015 pada *organizing, controlling* dan *budgeting*, yaitu struktur organisasi yang tidak berubah, sistem pengawasan dari pimpinan, BKPM, dan BPM dan anggaran dibiayai dari APBD. Sedangkan *planning* dan *actuating* terdapat perbedaan yaitu penambahan sasaran adanya pembentukan Dewan Pengembangan Investasi, SPPSE dan PTSP. Selama ini investor pada SLG masih satu investor, yaitu PT. Gumul *Paradise Island*. Adanya peran dari aktor swasta tidak hanya pemerintah yang melakukan monopoli merupakan prinsip dari *good governance*. Sebaiknya, KPM segera menyelesaikan pembentukan Dewan Pengembangan Investasi, PTSP dan SPPSE. Hendaknya PT. Gumul *Paradise Island* tetap melaksanakan kemitraan dengan baik seperti yang sudah dilaksanakan selama ini.

## SUMMARY

Wahyu Setyaningrum, 2012, **The Strategic Management of The Local Government in The Partnership between Government and Private Sector in the Central Business District (A Case Study at The Capital Investment Office of Kediri District)**. Promotor: Drs. Sukanto, M.Si. Co-Promotor: Dra. Lely Indah Mindarti, M.Si. 183 pages + xi.

---

As stated in Act 32 of 2004, the local government is given authority for the self-governing to improve the potential of The Capital Investment Office (CIO) as a facilitator in having contact with the investor/private parties in establishing Central Business District (CBD).

Research will discuss the long term objective and the long term policy of the establishment of CBD in developing the strategic management of CIO, the partnership model of the government and the private, and the supporting and constraining factors of the strategic management in relating with and looking for investor. Research method is qualitative descriptive which is useful to explain the event and the management process of the partnership strategy at CIO.

Management strategy of the CIO is required to get investors. CIO management strategy includes management activities such as planning, actuating, organizing, controlling and budgeting. The long term policy made by the local government at Kediri District in relative with the establishment of CBD is a multi-year system, or a sustainable system. It is given priority in the annual budget. CIO is obliged to look for and to help the investor in any investment issues. The strategic management is required by CIO in attracting the investor. The strategic management of CIO that is observed in this research covers two schedules that are 2009-2010 and 2011-2015. So far there is no difference between the management strategy of 2009-2010 and 2011-2015 in organizing, controlling and budgeting, the organizational structure that has not changed, the supervision system of leadership, BKPM, and BPM and budget from the budget. Only one investor has a significant share in the SLG. This is PT. Gumul Paradise Island. The private actor may reduce the governmental monopoly and build the principle of good governance. Government's Role in the Partnership, namely: (1). Infrastructure provision of early to attract investors, (2). Formation conducive investment regulations. (3). The formation of investment services transparent. (4). Assisting in the provision of land for investors. (5). Supervision of business development. While the private sector role in the partnership are: (1). Fulfillment services providers in public facilities, (2). Licensing and regulation partnership obey.

CIO is suggested to accomplish the establishment of local investment board, PTSP, and SPPSE. The community must also flexible in the CBD establishment. In the partnership with the government. PT. Gumul Paradise Island should keep this partnership in pursuant with the mutual interests.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan ridho Allah SWT, yang telah senantiasa tercurah bagi penulis sehingga mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Manajemen Strategi Pemerintah Daerah dalam Kemitraan Pemerintah dan Swasta pada Central Business District (Studi Kasus Pada Kantor Penanaman Modal Kabupaten Kediri)“**. Atas segalanya penulis bersyukur dan senantiasa memuji keagungan Mu, Ya Rabbi. Sebuah karya sulit dikatakan sebagai usaha satu orang, tanpa bantuan orang lain. Demikian pula dengan penulisan skripsi ini, tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dorongan, bantuan dan kritik membangun dari berbagai pihak, olehnya dengan segala ketulusan dan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Sumartono, MS selaku Dekan, Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono, MS selaku Pembantu Dekan I, Bapak Dr. Zainul Arifin, MS selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Drs. Heru Susilo, MA selaku Pembantu Dekan III FIA Universitas Brawijaya.
2. Bapak Drs. Sukanto, M.Si selaku dosen pembimbing I dan Ibu Drs. Lely Indah Mindarti, M.Si. selaku dosen pembimbing II.
3. Bapak-Ibu Dosen pada Program Sarjana Fakultas Ilmu Administrasi Jurusan Administrasi Publik Universitas Brawijaya yang telah memberikan pencerahan dan

tambahan pengetahuan serta Bapak-Bapak Tim Pengaji yang telah memberikan arahan demi sempurnanya karya ilmiah penulis.

4. Bapak Ir. Andes Erwanto, MM. selaku Kepala Kantor Penanaman Modal Kabupaten Kediri, Bapak Nugroho Adi, SE, MM. selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Bapak Moh. Imadudin, SE, MM. selaku Kepala Seksi Promosi dan Kerjasama, Bapak Wargodji, SE. selaku Kepala Pelayanan dan Pembinaan, Ibu Nanik Sri Handayati, SE, MM. selaku Kepala Seksi Perencanaan Pengembangan, serta semua pegawai pada KPM.
5. Bapak Iwan selaku Panitia Pengadaan Tanah SLG pada BPPKAD dan Bapak Ahmad Fahmi selaku Kepala Operasional PT. Gumul Paradise Island.
6. Rekan-rekan Angkatan 2008 yang telah banyak memberikan bantuan dalam penulisan skripsi. Sahabat-sahabatku Berthi Puspita Rini, Diah Muktiningsih, Ana Abad Syakura, Sofia Fitriani, Qowwimatus Sa'adah. Semua sahabat dari FORKIM yang telah membantu perjalanan kuliah saya selama S1.
7. Terima kasih penulis persembahkan kepada Ibunda dan Ayahanda tercinta atas dorongan dan do'a tulus ikhlas mengiringi dalam menuntut ilmu.
8. Staf Administrasi Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya yang telah membantu proses awal sampai akhir persyaratan administratif dalam menyusun skripsi.

Penulis telah berusaha untuk menyelesaikan skripsi ini sebaik-baiknya, namun tentunya penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak luput dari kekurangan dan kelemahan,

serta masih jauh dari sempurna. ” *Tiada Gading Yang Retak* ”. Akhirnya, penulis berharap semoga kontribusi dalam skripsi ini sekecil apapun dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang membutuhkannya, khususnya kalangan akademik yang tertarik dan ingin melakukan penelitian lanjutan berkaitan dengan studi ini. Namun, apabila terdapat kebenaran dalam penulisan skripsi ini semata-mata karena ridha, tuntunan dan petunjuk dari Allah SWT.

Malang, 25 April 2012

Penulis



**DAFTAR ISI****Halaman****MOTTO****TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI****TANDA PENGESAHAN SKRIPSI****PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

RINGKASAN.....	i
SUMMARY.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi

<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
-------------------------------	----------

A.Latar Belakang .....	1
B.Perumusan Masalah .....	12
C.Tujuan Penelitian .....	13
D.Kontribusi Penelitian .....	14
E.Sistematika Pembahasan.....	15

<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>17</b>
-----------------------------------	-----------

A. Pemerintah Daerah.....	17
1. Pengertian Pemerintah Daerah.....	17
2. Peran Pemerintah Daerah.....	19
B. Manajemen Strategi.....	22
1. Pengertian Manajemen Strategi.....	22
2. Analisa SWOT sebagai Salah Satu Alat Manajemen Strategi.....	24
3. Manajemen Strategi dalam Pemerintah Daerah.....	26
C. <i>Good Governance</i> dan Kemitraan.....	28
1. Pengertian <i>Good Governance</i> .....	28
2. Pengertian dan Bentuk Kemitraan.....	34
3. <i>Good Governance</i> dan Aktor dalam <i>Good Governance</i> .....	43
4. <i>Good Governance</i> dan Kemitraan.....	51

D. <i>Central Business District</i> .....	55
1. Pengertian <i>Central Business District</i> .....	55
2. <i>Central Business District</i> di Indonesia.....	58
<b>BAB III</b>	
<b>METODE PENELITIAN.....</b>	<b>60</b>
A. Jenis Penelitian .....	60
B. Fokus Penelitian .....	62
C. Lokasi dan Situs Penelitian .....	64
D. Sumber Data.....	66
E. Teknik Pengumpulan Data.....	67
F. Instrumen Penelitian.....	69
G. Analisis Data.....	71
<b>BAB IV</b>	
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>75</b>
<b>A. Penyajian Data Umum.....</b>	<b>75</b>
1. Gambaran Umum Kabupaten Kediri.....	75
a. Sejarah Kabupaten Kediri.....	75
b. Kondisi Geografis Kabupaten Kediri.....	76
c. Permasalahan Sosial.....	77
d. Industri dan Perdagangan.....	79
e. Simpang Lima Gumul Kabupaten Kediri.....	80
2. Gambaran Umum Kantor Penanaman Modal (KPM).....	81
a. Sejarah KPM.....	81
b. Struktur Organisasi KPM.....	82
c. Tugas Pokok dan Fungsi KPM.....	83
d. Sumber Daya Manusia (SDM) pada KPM.....	83
e. Visi dan Misi.....	84
3. Gambaran Umum Waterpark Gumul Paradise Island.....	85
a. Gambaran Kondisi Gumul Paradise Island.....	85
b. Visi dan Misi Gumul Paradise Island.....	87
<b>B. Penyajian Data Fokus.....</b>	<b>88</b>
1. Tujuan dan Kebijakan Jangka Panjang dalam <i>Central Business District</i> .....	88
a. Tujuan Jangka Panjang dalam Pembangunan <i>Central Business District</i> Kabupaten Kediri .....	88
b. Kebijakan Jangka Panjang Pemerintah Kabupaten Kediri dalam Pembangunan <i>Central Business District</i> .....	91
2. Manajemen Strategi Kantor Penanaman Modal Kabupaten Kediri dalam <i>Central Business District</i> .....	92
a. Manajemen Strategi dalam Tahun 2009-2012.....	92
b. Manajemen Strategi dalam Tahun 2011-2015.....	93

c. Analisa SWOT pada KPM.....	101
3. Model Kemitraan Kantor Penanaman Modal Kabupaten Kediri dan Swasta dalam <i>Central Business District</i> .....	105
a. Peran Pemerintah dalam Kemitraan.....	105
b. Peran Swasta dalam Kemitraan.....	107
4. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Manajemen Strategi Kemitraan Pemerintah dan Swasta Pada <i>Central Business District</i> .....	110
a. Faktor Pendukung Manajemen Strategi.....	110
b. Faktor Penghambat Manajemen Strategi.....	110
<b>C. Analisa dan Interpretasi Data.....</b>	<b>111</b>
1. Tujuan dan Kebijakan Jangka Panjang dalam <i>Central Business District</i> .....	111
a. Tujuan Jangka Panjang dalam Pembangunan <i>Central Business District</i> Kabupaten Kediri. ....	111
b. Kebijakan Jangka Panjang Pemerintah Kabupaten Kediri dalam Pembangunan <i>Central Business District</i> .....	123
2. Manajemen Strategi Kantor Penanaman Modal Kabupaten Kediri dalam <i>Central Business Distrct</i> .....	123
a. Manajemen Strategi dalam Tahun 2009-2012.....	124
b. Manajemen Strategi dalam Tahun 2011-2015.....	135
c. Analisa SWOT pada KPM.....	152
3. Model Kemitraan Kantor Penanaman Modal Kabupaten Kediri dan Swasta dalam <i>Central Business District</i> .....	153
a. Peran Pemerintah dalam Kemitraan.....	154
b. Peran Swasta dalam Kemitraan.....	157
4. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Manajemen Strategi Kemitraan Pemerintah dan Swasta Pada <i>Central Business District</i> .....	165
a. Faktor Pendukung Manajemen Strategi.....	165
b. Faktor Penghambat Manajemen Strategi.....	166
<b>BAB V</b>	
<b>PENUTUP.....</b>	<b>168</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>168</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>172</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>174</b>

## DAFTAR TABEL

No	Judul	Hal.
1	Pendapatan Per Kapita Jawa Timur 2006	3
2	Fitur yang Membedakan <i>Government</i> dan <i>Governance</i>	46
3.	Analisa SWOT pada KPM Kabupaten Kediri	102



**DAFTAR GAMBAR/BAGAN**

No	Judul	Hal.
1.	Aktor dalam <i>Good Governance</i>	49
2.	Analisis Data Model Interaktif	71
3.	Peta Lokasi Kabupaten Kediri	77
4.	Struktur Organisasi KPM Kediri	82
5.	<i>Master Plan Trade Center Kabupaten Kediri</i>	88



**DAFTAR LAMPIRAN**

No	Judul	Hal.
1.	Daftar Pertanyaan Wawancara	176
2.	Rencana Program dan Kegiatan 2011-2015 KPM Kabupaten Kediri	177
3.	Surat Permohonan Penelitian pada Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Kediri	180
4.	Surat Permohonan Penelitian Pada Gumul <i>Paradise Island Waterpark</i>	181
5.	Rekomendasi Penelitian dari Kantor Penanaman Modal (KPM) Kabupaten Kediri	182
6.	Curriculum Vitae	183

