



**ANALISA STRATEGI INVESTASI LEAR  
CORPORATION DALAM MENYEWA PABRIK DAN  
PELUANG BISNIS DI INDONESIA**



UNIVERSITAS  
**RONI BAHRUDIN**  
MERCU BUANA  
55310120029

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK INDUSTRI**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MERCUBUANA**

**2013**



**ANALISA STRATEGI INVESTASI LEAR  
CORPORATION DALAM MENYEWA PABRIK DAN  
PELUANG BISNIS DI INDONESIA**

**TESIS**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan  
Program Pascasarjana Program Magister Teknik Industri**

**UNIVERSITAS  
MERCU BUANA**

**RONI BAHRUDIN**

**55310120029**

**UNIVERSITAS MERCUBUANA**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**2013**

## PENGESAHAN TESIS

Judul : ANALISA STRATEGI INVESTASI LEAR CORPORATION  
DALAM MENYEWAWA PABRIK DAN PELUANG BISNIS  
DI INDONESIA

Nama : Roni Bahrudin

NIM : 5531020029

Program : Pascasarjana – Program Magister Teknik Industri

Tanggal : Februari 2013



Pembimbing I

(Ir. Dana Santoso, MEng.Sc., PhD.)

Pembimbing II

(Ir. Erry Rimawan, MBAT)

Ketua Program Studi

Magister Teknik Industri

(Dr. Lien Herliani Kusumah, MT)

Direktur

Program Pasca Sarjana

(Prof. Dr. Didik J. Rachbini)

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa seluruh tulisan dan pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : ANALISA STRATEGI INVESTASI LEAR CORPORATION  
DALAM MENYEWA PABRIK DAN PELUANG BISNIS  
DI INDONESIA

Nama : Roni Bahrudin

NIM : 5531020029

Program : Pascasarjana – Program Magister Teknik Industri

Tanggal : 17 Februari 2013

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Teknik Industri Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar magister pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 17 Februari 2013



Roni Bahrudin

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, kemampuan serta keyakinan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Sholawat serta salam senantiasa terlimpah dan tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, serta pengikutnya hingga akhir jaman. Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk meraih gelar kesarjanaan jenjang Strata-2 Universitas Mercu Buana pada jurusan Magister Teknik Industri.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu baik moril maupun materil sehingga terselesaikannya Tesis ini. Berkat bantuan, bimbingan, dukungan serta saran yang telah diberikan oleh :

1. Bapak Ir. Dana Santoso, MEng.Sc, PhD. Selaku pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan hingga tersusunnya tesis ini.
2. Bapak Ir. Erry Rimawan, MBAT. Selaku pembimbing II yang telah memberikan support dan bimbingannya.
3. Ibu Dr. Lien Herliani Kusumah, MT. Selaku ketua program studi Magister Teknik Industri Universitas Mercu Buana, yang selalu memberikan dorongan, motivasi dan arahan dalam penyelesaian tesis ini.
4. Seluruh Dosen Universitas Mercu Buana yang telah memberikan tambahan ilmu pengetahuan dan memberi semangat untuk terus belajar.
5. Seluruh Staff Universitas Mercu Buana dan rekan Mahasiswa MTI-08 khususnya yang selalu berbagi dan menyemangati satu sama lain.
6. Istri dan Anak-anakku tersayang yang selalu ditinggalkan saat minggu datang dan terganggu dikala malam namun tetap memberikan dorongan semangat dan do'a yang tiada henti.
7. Orang tua dan seluruh keluarga besar H. Burhanuddin atas dukungan dan do'anya selama ini.
8. Mr. Akira Okura selaku mantan VP-Lear SEA yang telah memberikan kesempatan penulis menjadi bagian dari Lear Corporation.

9. Seluruh rekan kerja di Lear Corporation dan PT. Lear Automotive Indonesia

Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penyusunan tesis ini, baik dari segi teknik penyampaian maupun segi ilmiahnya. Untuk itu maka penulis mengharapkan adanya kritik maupun saran yang membangun untuk kesempurnaan penyusunan tesis ini sehingga dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan.

Akhirnya kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung atau tidak, penulis hanya dapat berDo'a : “ Semoga segala bantuan dan dorongan yang telah diberikan dibalas dengan pahala kebajikan oleh Allah SWT, Amien.....”.



Jakarta, 17 Februari 2013

Roni Bahrudin

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

# DAFTAR ISI

<b>JUDUL</b>	<b>Halaman</b>
LEMBAR PENGESAHAN.....	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRACT/ABSTRAK.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
<b>I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Pembatasan Penelitian.....	5
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
2.1 Konsep Strategi.....	6
2.1.1 Management Strategi.....	6
2.1.2 Kompetensi Inti.....	9
2.1.2.1 Kompetensi Inti Model I/O.....	9
2.1.2.1.1 The Five Force Model Competition.....	11
2.1.2.1.2 Kompetensi Inti Model Resource-based.....	12

2.2 Konsep Investasi.....	14
2.2.1 Tujuan Investasi.....	15
2.2.2 Faktor Yang Mempengaruhi Investasi.....	16
2.2.2.1 Aspek Finansial.....	17
2.2.2.2 Aspek Ekonomi dan Sosial.....	17
2.2.2.3 Aspek Pasar dan Pemasaran.....	17
2.2.2.4 Aspek Teknis dan Produksi.....	18
2.2.2.5 Aspek Hukum.....	18
2.2.2.6 Aspek Organisasi dan Managemen.....	18
2.2.3 Teori Investasi.....	18
2.2.3.1 <i>Payback Period</i> .....	18
2.2.3.2 <i>Profitability Index</i> .....	19
2.2.3.3 <i>Internal Rate of Return</i> .....	19
2.2.3.4 <i>Present Value</i> .....	20
2.2.3.5 <i>Future Value</i> .....	20
2.3 Kerangka Pemikiran.....	21
<b>III. METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
3.1 Studi Pendahuluan.....	23
3.2 Identifikasi Masalah.....	23
3.3 Tinjauan Kepustakaan.....	23
3.4 Pengumpulan Data.....	24
3.5 Pengolahan Data.....	24

3.6 Analisa Data.....	24
3.7 Implementasi.....	25
3.8 Kesimpulan dan Saran.....	25
<b>IV. DATA DAN ANALISIS.....</b>	<b>26</b>
4.1 DATA.....	26
4.1.1 Sejarah Perusahaan.....	26
4.1.2 Lifecycle Produk saat ini.....	27
4.1.3 Data Penjualan Mobil Th. 2009-2011.....	27
4.1.4 Data Customer Lear Global di Indonesia.....	29
4.1.5 Harga Jual Tanah dan Bangunan.....	30
4.1.5.1 Harga Tanah Kawasan Industri.....	30
4.1.5.2 Harga Tanah dan Bangunan Sekarang.....	31
4.1.5.3 Data Harga Sewa Tanah dan Bangunan.....	31
4.1.6 Data Suku Bunga Simpanan.....	32
4.1.7 Data Suku Bunga Pinjaman.....	32
4.2 ANALISA.....	33
4.2.1 <i>Payback</i> Period untuk Bangunan Sekarang.....	33
4.2.2 Nilai Sekarang dari Anuitas.....	34
4.2.3 IRR ( <i>Internal Rate of Return</i> ).....	34
4.2.4 NPV ( <i>Net Present Value</i> ).....	35
4.2.5 NFV ( <i>Net Future Value</i> ).....	37
4.2.6 Arus Kas Sewa.....	40

4.2.7 Alternatif Pembelian dengan Hutang.....	41
4.2.8 Perhitungan Sewa vs Beli.....	42
4.2.9 Analisa SWOT.....	43
4.2.9.1 <i>Strenght</i> (Kekuatan).....	43
4.2.9.2 <i>Weakness</i> (Kelemahan).....	44
4.2.9.2 <i>Opportunity</i> (Kesempatan).....	45
4.2.9.2 <i>Threat</i> (Ancaman).....	45
4.2.10 Analisa Strategi Bisnis.....	46
4.2.11 Analisa Lingkungan External.....	47
4.2.11.1 <i>Potential Entrance</i> (Ancaman Pendetang Baru).....	47
4.2.11.2 <i>Suppliers</i> (Pemasok).....	47
4.2.11.3 <i>Buyer</i> (Pelanggan).....	47
4.2.11.4 <i>Substitutes</i> (Produk Pengganti).....	47
4.2.12 Analisa Lingkungan Internal.....	48
4.2.12.1 Sumber Daya.....	48
4.2.12.2 Kapabilitas.....	48
4.2.12.3 Kompetensi Inti.....	48
<b>V. PEMBAHASAN.....</b>	<b>49</b>
5.1 Pembahasan Tujuan.....	49
5.1.1 Tujuan Penelitian.....	49
5.1.2 Tujuan Perusahaan.....	50
5.2 Produk Inti Perusahaan.....	50

5.3 Peluang Pasar.....	51
5.4 Temuan Utama.....	52
5.5 Keterbatasan Penelitian.....	53
<b>VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>55</b>
6.1 Kesimpulan.....	55
6.1 Saran.....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>57</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b>	<b>59</b>



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 4.1 Data Penjualan Mobil Th.2009 s/d 2011.....	27
Tabel 4.2 Data Penjualan Mobil di ASEAN Th.2010 vs Th.2009.....	28
Tabel 4.3 Data Penjualan Mobil di ASEAN Th.2011 vs Th.2010.....	28
Tabel 4.4 Harga Tanah Kawasan Industri.....	30
Tabel 4.5 Suku Bunga Simpanan.....	32
Tabel 4.6 Suku Bunga Pinjaman.....	33
Tabel 4.7 Faktor Pengurang Komulatif untuk $n=10$ dan $PP\ 7,85714$ .....	34
Tabel 4.8 Data NPV dari Arus Kas Sewa $df = 4,65\%$ .....	36
Tabel 4.9 Data NPV dari Arus Kas Sewa $df = 6,0\%$ .....	36
Tabel 4.10 Data NFV dari $IRR = 4,65\%$ .....	37
Tabel 4.11 Data NFV dari Suku Bunga Bank = $6,0\%$ .....	38
Tabel 4.12 Data NFV dari Harga Pasar = $33,33\%$ .....	38
Tabel 4.13 Data NFV $\frac{1}{2}$ dari Harga Pasar = $16,67\%$ .....	39
Tabel 4.14 Arus Kas Sewa Dengan $IRR = 4,65\%$ .....	40
Tabel 4.15 Angsuran Pinjaman $n = 10$ dan $i = 12\%$ .....	42
Tabel 4.16 Data Perbandingan Arus Kas Sewa vs Pinjaman.....	42
Tabel 4.17 Kawasan Industri, OEM & JIT Supplier.....	45

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1 Proses Managemen Strategis.....	7
Gambar 2.2 Model I/O untuk Profitabilitas tinggi.....	11
Gambar 2.3 Porter Five Force Model of Competition.....	12
Gambar 2.4 Model Sumber Daya untuk Profitabilitas tinggi.....	14
Gambar 2.5 Kerangka Pemikiran. ....	22
Gambar 4.1 Customer Lear Global. ....	29
Gambar 4.2 Grafik Perbandingan NFV dari IRR, SBB dan NPV.....	40
Gambar 4.3 Grafik Trend Pengeluaran dan Potensi Harga Pasar.....	43
Gambar 4.4 Informasi Kekuatan Lear.....	44
Gambar 4.5 Peta Strategi LSEA.....	46

## DAFTAR SINGKATAN

BPS	: Badan Pusat Statistik
CKD	: Completely Knock Down
CBU	: Completely Build Up
CEO	: Chief Executive Officer
IRR	: Internal Rate of Return
LSA	: Lear Corporation South-east Asia
NPV	: Net Present Value
NFV	: Net Future Value
OEM	: Original Equipment Manufacturer
PP	: Payback Period
PI	: Profitabilty Index
ROI	: Return Of Investment
ROA	: Return Of Asset
VAVE	: Value Added Value Engineering
R&D	: Reseach & Development

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Halaman</b>
Lear Asia-MAP.....	59
Photo Pabrik & Line Produksi.....	60
Lay Out Pabrik PT. LAI.....	61
Lear Product Content.....	62
Indonesia Automotive Forecast & Table of Import Duty & Luxury Tax.....	66
Data Produksi Mobil Th.2009.....	67
Data Produksi Mobil Th.2010.....	68
Data Produksi Mobil Th.2011.....	69
Data Produksi Mobil Th.2012.....	70
Data Harga Tanah Kawasan Industri.....	71
Penawaran Harga Sewa Pabrik.....	72
Price List Bangunan TSW.....	74

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA