

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Lingkungan Eksternal Perusahaan.....	1
1.2 Lingkungan Internal Perusahaan	4
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Pertanyaan Penelitian	8
1.5 Tujuan Penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
1.7 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II LANDASAN KONSEPTUAL.....	11
2.1 Kanvas Model Bisnis (<i>Business Model Canvass</i>)	11
2.2 Rencana Bisnis	14
2.2.1 Ringkasan Eksekutif.....	14

2.2.2	Deskripsi Bisnis	15
2.2.3	Analisis Industri dan Tren Pasar	15
2.2.4	Deskripsi Produk atau Layanan	16
2.2.5	Rencana Pemasaran	16
2.2.6	Rencana Operasional	17
2.2.7	Rencana Organisasi dan Manajemen	17
2.2.8	Rencana Keuangan	17
2.2.9	Lampiran	18
2.3	Analisis Persaingan Industri	19
2.4	Analisis Peta Empati	20
2.5	Studi Kelayakan	25
2.6	Perumahan Berkelanjutan (<i>Sustainable Housing</i>)	31
BAB III METODE PENELITIAN		34
3.1	Desain Penelitian	34
3.2	Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data	35
3.3	Metode Analisis Data	37
BAB IV STRATEGI DAN RENCANA		39
4.1	Rekap Pelaksanaan Wawancara	39
4.2	Analisis Persaingan Industri	41
4.2.1	Persaingan Antar Perusahaan Dalam Industri	41
4.2.2	Ancaman Pendetang Baru	42
4.2.3	Ancaman Produk Pengganti	43
4.2.4	Daya Tawar Pemasok	45

4.2.5	Daya Tawar Pembeli.....	47
4.3	Peta Empati.....	51
4.3.1	Apa yang Mereka Perlu Lakukan?	52
4.3.2	Apa yang Mereka Lihat?	54
4.3.3	Apa yang Mereka Katakan?.....	56
4.3.4	Apa yang Mereka Lakukan?	59
4.3.5	Apa yang Mereka Dengar?	60
4.3.6	Apa yang Mereka Pikirkan dan Rasakan?	62
4.4	Kanvas Model Bisnis.....	68
4.4.1	Segmen Pelanggan.....	68
4.4.2	Proposisi Nilai	70
4.4.3	Saluran Distribusi	72
4.4.4	Hubungan Pelanggan	73
4.4.5	Arus Pendapatan	73
4.4.6	Sumber Daya Utama.....	73
4.4.7	Kegiatan Utama	74
4.4.8	Kemitraan Utama.....	74
4.4.9	Struktur Biaya.....	75
4.5	Rencana Bisnis	75
4.5.1	Deskripsi Bisnis	76
4.5.2	Rencana Organisasi dan Manajemen.....	79
4.5.3	Analisis Industri dan Tren Pasar.....	84
4.5.4	Deskripsi Produk atau Layanan	86

4.5.5	Rencana Pemasaran	89
4.5.6	Rencana Operasional	95
4.5.7	Rencana Keuangan	96
4.6	Kelayakan Bisnis	111
4.6.1	Kelayakan Pasar.....	111
4.6.2	Kelayakan Teknis	112
4.6.3	Kelayakan Hukum dan Regulasi	113
4.6.4	Kelayakan Manajerial	115
4.6.5	Kelayakan Finansial.....	116
BAB V RENCANA AKSI.....		123
5.1	Matrik Kegiatan.....	124
5.1.1	Tahap Pra-Operasional	125
5.1.2	Tahapan Pelaksanaan Pembangunan	126
5.1.3	Tahap Pemasaran & Penjualan	126
5.1.4	Tahap Serah Terima dan Purna Jual	127
5.1.5	Tahap Evaluasi & Pengembangan	128
5.2	Ukuran Kinerja	128
5.3	Risiko dan Mitigasi.....	135
DAFTAR PUSTAKA		138

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbandingan Jarak Transportasi Umum Ke Lokasi.....	5
Tabel 3.1 Metode Pengumpulan Data	36
Tabel 4.1 Pelaksanaan Wawancara	40
Tabel 4.2 Profil Responden.....	51
Tabel 4.3 Perbandingan Kompetitor	93
Tabel 4.4 Harga Jual Unit Rumah.....	94
Tabel 4.5 Investasi Awal Heeza.....	97
Tabel 4.6 Proyeksi Pendapatan	100
Tabel 4.7 Biaya Operasional (Masa Penjualan).....	101
Tabel 5.1 Matrik Kegiatan	124

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Rute dari Exit Toll JORR 2	5
Gambar 2.1 Sustainable Model Canvas (CASE,2018)	12
Gambar 2.2 Kerangka <i>Five Forces</i>	19
Gambar 2.3 <i>Empathy Map Canvas</i> (Gray, 2017).....	21
Gambar 4.1 Diagram <i>Porter Five Forces</i>	50
Gambar 4.2 Kanvas Peta Empati	67
Gambar 4.3 Kanvas <i>Sustainable Business Model</i>	69
Gambar 4.4 Logo Heeza	76
Gambar 4.5 Denah Perumahan	87

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Daftar Pertanyaan Wawancara untuk Calon Pembeli Rumah....	141
LAMPIRAN 2 Daftar Pertanyaan Wawancara untuk Karyawan Developer Properti.....	142
LAMPIRAN 3 Transkrip Wawancara dengan Narasumber 1	144
LAMPIRAN 4 Transkrip Wawancara dengan Narasumber 2	175
LAMPIRAN 5 Transkrip Wawancara dengan Narasumber 3	190
LAMPIRAN 6 Transkrip Wawancara dengan Narasumber 4	208
LAMPIRAN 7 Transkrip Wawancara dengan Narasumber 5	224
LAMPIRAN 8 Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan unit rumah	235
LAMPIRAN 9 Gambar Desain Rumah	237