

## DAFTAR ISI

<b>LEBAR JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Pertanyaan Penelitian .....	7
1.4. Tujuan Penelitian.....	8
1.5. Ruang Lingkup .....	8
1.6. Manfaat Penelitian.....	9
1.7. Sistematika Penulisan.....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>11</b>
2.1. Pengertian Rencana Bisnis .....	11
2.2. Manfaat Rencana Bisnis .....	12
2.3. Proporsi Nilai.....	12

2.4. Didefinisikan Perencanaan Fungsional .....	13
2.4.1. Rencana Pemasaran .....	14
2.4.2. Rencana Operasional .....	15
2.4.3. Rencana Sumber Daya Manusia .....	16
2.4.4. Rencana <i>Financial</i> .....	17
2.4.5. Lingkungan di Sekitar Bisnis .....	18
2.4.5.1. Ekonomi .....	18
2.4.5.2. Teknologi .....	19
2.4.5.3. Politik .....	19
2.4.5.4. Legal .....	20
2.4.5.5. Sosial .....	20
2.5. Strategi Keluaran .....	21
2.6. Pengertian Produk .....	22
2.6.1. Rumah Susun .....	22
2.6.2. Pengertian Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) .....	23
2.6.3. Ruang Lingkup Pengelolaan RUSUNAWA .....	25
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>27</b>
3.1. Desain Penelitian .....	27
3.2. Metode Pengumpulan Data .....	28
3.2.1. Data Primer .....	28
3.2.1.1. Wawancara .....	29
3.2.1.2. Dokumentasi .....	29

3.2.2. Data Sekunder.....	29
3.3. Metode Analisis atau Tahapan Rencana Bisnis.....	29
3.3.1. Analisis Pemasaran.....	30
3.3.1.1. Target Pasar.....	30
3.3.1.2. Kondisi Pasar .....	30
3.3.1.3. Kebutuhan Pasar .....	31
3.3.1.4. Tren Pasar .....	31
3.3.1.5. Ukuran Pasar .....	31
3.4. Analisis Keuangan.....	31
3.4.1. NPV ( <i>Net Present Value</i> ) .....	32
3.4.2. <i>Payback Period</i> (PP) .....	32
3.5. Analisis Oprasional.....	33
3.6. Analisis Sumber Daya Manusia .....	33
3.7. Analisis Lingkungan di Sekitar Bisnis .....	34
<b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
4.1. Rencana Pemasaran .....	35
4.1.1. Segmentasi Pasar .....	35
4.1.2. Lokasi Perusahaan dan Proyek RUSUNAWA .....	36
4.1.3. Produk Rusunawa.....	37
4.1.3.1. Tipe Rumah Susun .....	37
4.1.3.2. Kategori Sewa Rumah Susun.....	39
4.1.3.3. Fasilitas Umum .....	39
4.1.3.4. <i>Membership</i> atau Keanggotaan.....	40

4.1.4. Penetapan Harga Sewa .....	41
4.1.5. Strategi Promosi .....	42
4.1.6. Penempatan.....	43
4.2. Proporsi Nilai.....	43
4.3. Rencana Operasional .....	44
4.4. Rencana Sumber Daya Manusia.....	48
4.5. Rencana Keuangan .....	51
4.5.1. Modal Awal .....	51
4.5.2. Proyeksi Jumlah Penjualan.....	53
4.5.3. Proyeksi Laba Rugi .....	54
4.5.4. Proyeksi Arus Kas .....	55
4.5.5. Proyeksi Keuangan.....	56
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>63</b>
5.1. Kesimpulan.....	63
5.2. Saran .....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>65</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Konsep <i>Site Plan</i> RUSUNAWA.....	38
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Perusahaan.....	50

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta 2010, 2014, dan 2015.....	2
Tabel 1.2 Jumlah Pendatang Baru WNI Dari Luar DKI Jakarta.....	5
Tabel 1.3 Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja Menurut Provinsi dan Status Pekerjaan Utama, 2017.....	5
Tabel 4.1 Daftar Harga Sewa Perdana Rusunawa.....	41
Tabel 4.2 Perbandingan Harga Rumah Sewa/ <i>Kost</i> & RUSUNAWA.....	41
Tabel 4.3 Daftar Harga Sewa Fasilitas RUSUNAWA.....	42
Tabel 4.4 Rencana Anggaran Bangun (RAB) Satuan RUSUNAWA.....	52
Tabel 4.5 Rincian Proyeksi Modal Awal Perusahaan.....	52
Tabel 4.6 Modal Awal yang Dibutuhkan Selama 1 Tahun.....	53
Tabel 4.7 Proyeksi Penjualan atau Penyewaan Rusunawa Pesimis.....	53
Tabel 4.8 Proyeksi Penjualan atau Penyewaan RUSUNAWA Normal.....	54
Tabel 4.9 Proyeksi Penjualan atau Penyewaan RUSUNAWA Optimis.....	54