

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
INTISARI.....	xvi
ABSTRACT.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Lingkungan Eksternal Perusahaan.....	1
I.3 Lingkungan Internal Perusahaan	11
I.4 Rumusan Masalah.....	12
I.5 Pertanyaan Penelitian.....	12
I.6 Tujuan Penelitian	13
I.7 Manfaat Penelitian	13
I.8 Sistematika Penulisan	14

BAB II LANDASAN TEORI.....	16
II.1 Rencana Bisnis	16
II.2 Strategi Fungsional	18
II.2.1 Strategi Pemasaran	18
II.2.2 Strategi Operasi	20
II.2.3 Strategi Sumber Daya Manusia	21
II.2.4 Strategi Keuangan.....	22
II.3 Teori Tentang Perumahan dan Permukiman	23
II.3.1 Perumahan.....	23
II.3.2 Permukiman	24
II.4 Tipikal Perumahan Sub Urban	24
II.4.1 Apartemen	25
II.4.2 Mix-Used Building	25
II.4.3 Superblock.....	25
II.4.4 Perumahan Cluster.....	25
II.4.5 Townhouse	26
II.5 Konsep Perumahan menurut Oikodomos Housing Concept.....	27
II.5.1 <i>Customization</i>	27
II.5.2 <i>Flexibility and variability</i> (Fleksibilitas dan variabilitas).....	28
II.5.3 <i>Gated community</i> (memagari komunitas)	28

II.5.4	<i>Housing amenities and utilities</i> (Fasilitas dan Utilitas Perumahan)	29
II.5.5	<i>Universal Design</i> (Desain Universal)	30
BAB III METODE PENELITIAN		32
III.1	Desain Penelitian	32
III.2	Metode Pengumpulan Data	33
III.2.1	Wawancara	34
III.2.2	Dokumentasi	35
III.3	Instrumen Penelitian	35
III.3.1	Panduan Wawancara	36
III.4	Metode Analisis Data	37
III.4.1	Metode Analisis Data Pemasaran	39
III.4.2	Metode Analisis Data Operasional	40
III.4.3	Metode Analisis Data Sumber Daya Manusia	40
III.4.4	Metode Analisis Data Keuangan	41
BAB IV STRATEGI DAN RENCANA		43
IV.1	Hasil Penelitian dan Analisis Data	43
IV.1.1	Analisis Data Dari Hasil Wawancara Dengan Narasumber	43
IV.1.2	Analisis Data Dari Hasil Wawancara Dengan Calon Pembeli	44
IV.1.3	Analisis Data Dari Dokumentasi	50
IV.2	Strategi dan Rencana Bisnis Fungsional	53

IV.2.1	Strategi Pemasaran	54
IV.2.2	Strategi Operasi	74
IV.2.3	Strategi Sumber Daya Manusia	75
IV.2.4	Strategi Keuangan.....	82
BAB V RENCANA AKSI.....		93
V.1	Matrik Kegiatan.....	93
V.1.1	Pemasaran (<i>Marketing</i>).....	93
V.1.2	Operasional (<i>Operation</i>)	94
V.1.3	Sumber Daya Manusia (<i>Human Resources</i>)	94
V.1.4	Finansial (<i>Financial</i>).....	95
V.2	Ukuran Kinerja	97
DAFTAR PUSTAKA.....		99

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1: Daftar Proyek Strategis Nasional yang terdapat di Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Jawa Barat	2
Tabel 1.2 Data Backlog Kepemilikan Rumah Nasional	6
Tabel 1.3 Data Backlog di 4 Kota	7
Tabel 2.1 Definisi Rencana Bisnis.....	16
Tabel 3.1 Metode Pengumpulan Data Dengan Teknik Wawancara dan Dokumentasi.....	33
Tabel 3.2 Metode Analisis Data	38
Tabel 3.3 Metode Penilaian Kelayakan Investasi.....	42
Tabel 4.1 Jumlah Kebutuhan Rumah Di Kota Bekasi Per Kecamatan.....	44
Tabel 4.2 Profil Informan Wawancara.....	45
Tabel 4.3 Tahapan Kelas Keluarga Sejahtera Kota Bekasi.....	54
Tabel 4.4 Unit Rumah Trisandi Properti.....	58
Tabel 4.5 Spesifikasi Bahan Bangunan.....	61
Tabel 4.6 Penetapan Harga Jual	68
Tabel 4.7 Perbandingan Harga Jual	69
Tabel 4.8 Pemilihan Karyawan Level Manajer	77
Tabel 4.9 Pemilihan Karyawan Level Staf.....	78
Tabel 4.10 Rincian Kebutuhan Modal Investasi (CAPEX)	82
Tabel 4.11 Rincian Kebutuhan Modal Operasional (OPEX).....	83
Tabel 4.12 Komposisi Modal	84

Tabel 4.13 Komposisi Pemegang Saham.....	84
Tabel 4.14 Penjualan Unit Rumah Skenario Pesimis	85
Tabel 4.15 Proyeksi Pendapatan Skenario Pesimis	86
Tabel 4.16 Penjualan Unit Rumah Skenario Moderat	86
Tabel 4.17 Proyeksi Pendapatan Skenario Moderat	87
Tabel 4.18 Penjualan Unit Rumah Skenario Optimis	87
Tabel 4.19 Proyeksi Pendapatan Skenario Optimis.....	88
Tabel 4.22 Payback Period Skenario Optimis	89
Tabel 4.23 Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR) Skenario Pesimis	90
Tabel 4.24 Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR) Skenario Moderat	90
Tabel 4.25 Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR) Skenario Optimis.....	91
Tabel 5.1 Matrik Kegiatan Trisandi Properti	96
Tabel 5.2 Ukuran Kinerja Trisandi Properti.....	97

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Rencana Jalur Light Rail Transit (LRT)	3
Gambar 1.2 Jalur Jalan Tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan	4
Gambar 1.3 Data Penjualan Lima Pengembang Besar di Indonesia	8
Gambar 1.4 GLV Townhouse Jatiwaringin Kota Bekasi	9
Gambar 1.5 Casa Calma Townhouse Jaticepaka Kota Bekasi	10
Gambar 2.1 Konsep 4 P	19
Gambar 2.2 Ilustrasi Perumahan dan Permukiman	23
Gambar 4.1 Peta Arah Pengembangan Permukiman Komersial Kota Bekasi.....	50
Gambar 4.2 Peta Kebutuhan Rumah di Kota Bekasi.....	52
Gambar 4.3 Peta Daya Beli Masyarakat Indonesia	53
Gambar 4.4 Kebutuhan Rumah di Kota Bekasi	56
Gambar 4.5 Market Share Perumahan Kecamatan Bekasi Utara, Kecamatan Jatiasih, Kecamatan Pondokgede dan Kecamatan Mustika Jaya	57
Gambar 4.6 Site Plan Trisandi Village Bekasi.....	60
Gambar 4.7 Unit A-Tropical President	62
Gambar 4.8 Unit B-Tropical Ultimate	63
Gambar 4.9 Unit C-Tropical Beach.....	64
Gambar 4.10 Unit D- Tropical Hill	65
Gambar 4.11 Unit E-Deluxe Plus	66
Gambar 4.12 Unit F-Deluxe.....	67
Gambar 4.13 Lokasi Trisandi Village Kota Bekasi.....	70

Gambar 4.14 Fasilitas Umum yang dekat dengan lokasi Trisandi Village	71
Gambar 4.15 Proses Bisnis Trisandi Properti	75
Gambar 4.16 Struktur Organisasi Trisandi Properti	76

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Daftar Gaji dan Overhead Trisandi Properti	100
Lampiran 2: Rencana Anggaran Biaya Sarana dan Prasarana Trisandi Village .	100
Lampiran 3: Panduan Wawancara Kepada Calon Pembeli.....	100
Lampiran 4: Panduan Wawancara Kepada Narasumber.....	100
Lampiran 5: Wawancara Kepada Calon Pembeli.....	100
Lampiran 6: Wawancara dengan Narasumber	100