

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I - PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Pertanyaan Penelitian	14
1.4 Tujuan Penelitian	14
1.5 Manfaat Penelitian	14
1.6 Lingkup Penelitian	15
1.7 Sistematika Penulisan	15



BAB II - LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Strategi Korporat	17
2.2 <i>Make or Buy Decision</i>	19
2.3 Strategi <i>Outsourcing</i>	20
2.4 <i>Core Competencies</i>	25
2.5 Konsep Aliansi Strategis	27
2.6 Konsep <i>Joint Venture</i>	28
2.7 Konsep Merger & Akuisisi	29
2.7.1 Konsep Merger	29
2.7.2 Konsep Akuisisi	30
2.8 Kajian Penelitian Terdahulu	34
2.9 Kerangka Penelitian	34

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Desain Penelitian	36
3.2. Metode Pengumpulan Data	36
3.3. Instrumen Penelitian	37
3.4 Metode Analisis Data	38
3.5 Profil Kasus	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Weighing Make or Buy Decision	44
4.2 Analisis Framework Keputusan Make Or Buy	49



4.3 Analisis Kondisi realitas saat ini dengan Best Practice	58
4.3.1 Kondisi Keputusan WKR saat ini	58
4.3.2 Best Practice Developer	63
4.4 Analisis Alternatif Strategi Aliansi	71
4.4.1 Analisis Opsi Merger	72
4.4.2 Analisis Opsi Joint Venture	72
4.4.3 Analisis Opsi Akuisisi	72
4.5 Analisis pembentukan Anak Usaha	77
4.6 Perumusan Analisis	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan	82
5.2 Implikasi	82
5.3 Keterbatasan	83
5.4 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	88

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Tingkat kepemilikan Aliansi Strategis, Harrigan, 1985.....	28
Tabel 3.1	Daftar Proyek WKR dan Pihak Ketiga dalam Kegiatan Marketing & Sales.....	41
Tabel 4.1	Daftar Rekanan Pelayanan Marketing & Sales PT WKR.....	53
Tabel 4.2	Biaya Pembentukan Anak Perusahaan PT WKR.....	78
Tabel 4.3	Daftar Rekanan Marketing & Sales dan Scope Pekerjaannya.....	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Property Market Trend	5
Gambar 1.2	Profil WKR	6
Gambar 1.3	Proyek History WKR	6
Gambar 1.4	Proses Bisnis WKR	7
Gambar 1.5	Laporan Annual Penjualan s/d September 2019	8
Gambar 1.6	Laporan Penjualan s/d September 2019	9
Gambar 2.1	Corporate Strategy Triangle, Montgomery	17
Gambar 2.2	Kerangka Pemikiran Penelitian	35
Gambar 3.1	Kerangka Framework Make or Buy Decision	38
Gambar 3.2	Weighing Make or Buy Decision	39
Gambar 3.3	Close Loop Outsourcing decision model	40
Gambar 4.1	Weighing the Make vs Buy Decision pada Kegiatan Marketing & Sales WKR	46
Gambar 4.2	Outsourcing : When and How it will be done ? PT WKR	51
Gambar 4.3	Struktur Perusahaan WKR tahun 2017	53
Gambar 4.4	Layanan pada PT Binare Indonesia Group	54
Gambar 4.5	Marketing & Sales Inhouse di beberapa perusahaan property	57
Gambar 4.6	Biaya Marketing & Sales oleh Pihak Ketiga	57



Gambar 4.7	Biaya marketing & Sales dengan kondisi WKR saat ini.....	58
Gambar 4.8	Internal Memo Referral.....	61
Gambar 4.9	Struktur Organisasi PT PP Properti Tbk.....	65
Gambar 4.10	Struktur Organisasi PT Adhi Commuter Properti.....	66
Gambar 4.11	Struktur Organisasi PT Wika Realty.....	67
Gambar 4.12	Struktur Organisasi PT Intiland Development.....	69
Gambar 4.13	Struktur Organisasi PT Agung Podomoro land.....	70
Gambar 4.14	Penghargaan Sinarmas Land.....	71
Gambar 4.15	Laporan Neraca PT Binare Indonesia Group Juni 2019.....	75
Gambar 4.16	Proses Bisnis Anak Usaha Marketing & Sales.....	79
Gambar 4.17	Pro Kontra Keputusan Buy (Outsourcing).....	80
Gambar 5.1	Rekomendasi Road Map PT WKR.....	83
Gambar 5.2	Rencana Jangka Panjang Perusahaan WKR.....	84

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Hasil Wawancara Responden 1.....	81
Lampiran 2	Hasil Wawancara Responden 2.....	84
Lampiran 3	Hasil Wawancara Responden 3.....	85
Lampiran 4	Hasil Wawancara Responden 4.....	87
Lampiran 5	Akta perubahan Anggaran Dasar.....	89
Lampiran 6	Keputusan Direksi tentang Pemberlakuan Sistem Referral.....	90
Lampiran 7	Project Skyline Investment Thesis & Valuasi.....	91
Lampiran 8	Proses Bisnis PT WKR.....	92
Lampiran 9	Contoh progress report bulanan PT Binare Indonesia Group.....	93
Lampiran 10	Struktur Organisasi PT WKR tahun 2017.....	94
Lampiran 11	Struktur Organisasi PT WKR tahun 2019.....	95
Lampiran 12	Laporan Posisi Keuangan PT Binare Indonesia Group Juni 2019.....	96