

DAFTAR ISI

Lembar Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan.....	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Lampiran	xiv
Intisari	xv
Abstract	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Lingkungan Eksternal Perusahaan	1
1.2 Lingkungan Internal Perusahaan	7
1.3 Proses Pengangkutan Barang di Pelabuhan	9
1.4 Gambaran Umum Terminal Multiguna di Pelabuhan	10
1.5 Pemain Utama Industri Terminal Multiguna	11
1.6 Rencana Pengembangan Pelabuhan Tanjung Priok	12
1.7 Rumusan Masalah	15
1.8 Tujuan Penelitian	16
1.9 Manfaat Penelitian	16

1.10	Sistematika Penulisan.....	17
BAB II LANDASAN TEORI		19
2.1	Rencana Bisnis	19
2.2	Kompetisi Industri.....	20
2.3	Pemodelan Bisnis	23
2.3.1	Segmen Pelanggan	26
2.3.2	Proposisi Nilai	30
2.3.3	Saluran	33
2.3.4	Hubungan Pelanggan	34
2.3.5	Struktur Pendapatan	35
2.3.6	Sumber Daya Utama	36
2.3.7	Aktivitas Utama	38
2.3.8	Kemitraan Utama	39
2.3.9	Struktur Biaya.....	39
2.4	Peta Empati	40
2.5	Kelayakan Bisnis.....	42
2.5.1	Payback Period	43
2.5.2	Net Present Value	44
2.5.3	Internal Rate of Return	45
BAB III METODE PENELITIAN		48
3.1	Jenis Penelitian dan Level Analisis	48
3.2	Sumber Data	49
3.3	Metode Pengumpulan Data	49

3.4	Teknis Analisis Data	52
BAB IV PERENCANAAN DAN STRATEGI		54
4.1	Analisis Industri.....	54
4.1.1	Ancaman Pendetang Baru	55
4.1.2	Ancaman Produk Substitusi	58
4.1.3	Kekuatan Pemasok	61
4.1.4	Kekuatan Pembeli	62
4.1.5	Ancaman Industri Sejenis.....	63
4.2	Ringkasan Rencana Bisnis	65
4.2.1	Rencana Struktur Organisasi	65
4.2.2	Rencana Lokasi Wilayah Usaha Terminal Multiguna	67
4.2.3	Rencana Jenis Layanan Usaha	68
4.2.4	Rencana Besaran Tarif	70
4.2.5	Proyeksi Pangsa Pasar (Market Share).....	71
4.3	Investasi dan Pendanaan.....	74
4.3.1	Rencana Investasi	74
4.3.2	Rencana Pendanaan	76
4.4	Analisis Peta Empati Calon Pelanggan Potensial	77
4.4.1	Hasil Pengisian Kuesioner	79
4.4.1.1	Identitas Responden	79
4.4.1.2	Perilaku Responden	81
4.4.2	Peta Empati	86
4.4.2.1	Penglihatan Pelanggan.....	89

4.4.2.2	Pendengaran Pelanggan	93
4.4.2.3	Pemikiran dan Perasaan Pelanggan	98
4.4.2.4	Perkataan dan Perilaku Pelanggan	102
4.4.2.5	Rasa Sakit Pelanggan	107
4.4.2.6	Keuntungan Pelanggan	110
4.5	Perancangan Model Bisnis Terminal Multiguna Lap.Inggom	115
4.5.1	Segmen Pelanggan.	115
4.5.2	Hubungan Pelanggan.....	117
4.5.3	Saluran Distribusi	118
4.5.4	Proposisi Nilai	119
4.5.5	Aktifitas Utama	120
4.5.6	Sumber Daya Utama	121
4.5.7	Mitra Utama	122
4.5.8	Struktur Pendapatan	123
4.5.9	Struktur Biaya.....	124
BAB V RENCANA REALISASI BISNIS		128
5.1	Rencana Kegiatan dan Waktu Pelaksanaan	128
5.2	Penanggung Jawab	129
5.3	Perhitungan Kelayakan Bisnis	131
5.3.1	Asumsi dan Skenario Perhitungan	131
5.3.2	Perhitungan WACC	132
5.3.3	Nilai Investasi.....	132
5.3.4	Sumber Perdanaan Investasi.....	134

5.3.5	Perhitungan Masing-masing Skenario Sensitivitas	135
5.3.4.1	Skenario Pesimis	135
5.3.4.2	Skenario Moderat	141
5.3.4.3	Skenario Optimis	148
5.3.5	Kesimpulan Perhitungan Kelayakan Bisnis	154
DAFTAR PUSTAKA		155
DAFTAR LAMPIRAN		158

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perkembangan dan Perkiraan Pertumbuhan Ekonomi Tahun 2016 (dalam persen).....	2
Tabel 1.2 Asumsi Ekonomi Makro Nasional 2016.....	3
Tabel 1.3 Jumlah Kunjungan Kapal Tahun 2005 – 2015	3
Tabel 1.4 Kunjungan Kapal di Pelabuhan Tanjung Priok Th. 2005 – 2016....	4
Tabel 1.5 Jumlah barang B/M (000 Ton) di 5 Pelb.Utama Th. 2006 – 2015 ..	5
Tabel 1.6 Pertumbuhan Jml Barang Petikemas & Non Petikemas di Pelabuhan Tanjung Priok Tahun 2010 - 2015.....	14
Tabel 2.1 Prinsip Utama Rencana Bisnis.....	19
Tabel 2.2 Kekuatan dan Kelemahan Posisi Pemasok..	21
Tabel 2.3 Kekuatan dan Kelemahan Posisi Pembeli.....	22
Tabel 2.4 Ancaman Produk Substitusi.....	22
Tabel 2.5 Ancaman Pendatang Baru	23
Tabel 2.6 Beberapa Definisi Model Bisnis	24
Tabel 2.7 Definisi Model Bisnis Tim PPM dan A. Osterwalder & Y.Pigneur	25
Tabel 2.8 Kelompok Segmen Pelanggan	29
Tabel 2.9 Definisi Proposisi Nilai.....	30
Tabel 2.10 Jenis-Jenis Fase Saluran.....	33
Tabel 2.11 Hubungan Pelanggan	34
Tabel 2.12 Struktur Pendapatan	35
Tabel 2.13 Sumber Daya Utama	37
Tabel 2.14 Aktivitas Utama	38
Tabel 2.15 Kemitraan Utama	39
Tabel 2.16 Struktur Biaya	39
Tabel 2.17 Kriteria Hasil Perhitungan NPV	44
Tabel 2.18 Keuntungan dan Kelemahan Metode NPV	45
Tabel 2.19 Keuntungan dan Kelemahan Metode IRR	46
Tabel 3.1 Proses Pengumpulan Data.....	51
Tabel 4.1 Profil Narasumber Wawancara	54
Tabel 4.2 Jumlah Personil Terminal Multiguna Inggom	67
Tabel 4.3 Batas Wilayah Lapangan Inggom	67
Tabel 4.4 Tarif Bongkar Muat di Terminal Multiguna Inggom	71
Tabel 4.5 Tarif Petikemas di Terminal Multiguna Inggom	71
Tabel 4.6 Investasi lapangan utama Terminal Multiguna Inggom	74
Tabel 4.7 Investasi lapangan penunjang Terminal Multiguna Pacific Paint....	75
Tabel 4.8 Data Bidang Usaha Responden.....	80
Tabel 4.9 Data Jabatan Responden di Perusahaan	80
Tabel 4.10 Data Perilaku Responden	81
Tabel 4.11 Jawaban terhadap pertanyaan apa yg pelanggan lihat (1).....	90
Tabel 4.12 Jawaban terhadap pertanyaan apa yg pelanggan lihat (2).....	92
Tabel 4.13 Jawaban thdp pertanyaan apa yg pelanggan dengar (1).....	95
Tabel 4.14 Jawaban terhadap pertanyaan apa yg pelanggan dengar (2).....	97

Tabel 4.15 Jawaban Terhadap Apa yang Pelanggan Pikir dan Rasakan (1)....	99
Tabel 4.16 Jawaban Terhadap Apa yang Pelanggan Pikir dan Rasakan (2)....	101
Tabel 4.17 Jawaban Thd Apa yang Pelanggan Katakan dan Lakukan (1).....	103
Tabel 4.18 Jawaban Thd Apa yang Pelanggan Katakan dan Lakukan (2).....	105
Tabel 4.19 Jawaban Thd Apa yang Pelanggan Katakan dan Lakukan (3).....	106
Tabel 4.20 Jawaban Terhadap Apa yang Tidak Disukai Pelanggan.....	108
Tabel 4.21 Jawaban Terhadap Apa yang Disukai Pelanggan.....	111
Tabel 4.22 Peta Empati sebagai Dasar Menyusun Kanvas Bisnis Model.....	115
Tabel 5.1 Rencana Kegiatan & Waktu Pelaks.Pengoperasian Lpg Inggom....	128
Tabel 5.2 Job Description Jabatan di Terminal Multiguna.....	130
Tabel 5.3 Asumsi Skenario Analisis Finansial.....	131
Tabel 5.4 Investasi Lapangan Utama Inggom.....	133
Tabel 5.5 Rencana Investasi Lapangan Penunjang Pacific Paint.....	134
Tabel 5.6 Proyeksi Produksi Jasa B/M Barang Non Petikemas.....	136
Tabel 5.7 Proyeksi Barang Petikemas.....	136
Tabel 5.8 Proyeksi Tarif Jasa B/M Barang Non Petikemas.....	136
Tabel 5.9 Proyeksi Tarif Jasa Barang Petikemas.....	137
Tabel 5.10 Proyeksi Pendapatan B/M Barang Non Petikemas.....	137
Tabel 5.11 Proyeksi Pendapatan Jasa Barang Petikemas.....	138
Tabel 5.12 Proyeksi Biaya Terminal Multiguna.....	139
Tabel 5.13 Proyeksi Laba (Rugi) Stlh Pajak Terminal Multiguna Inggom	139
Tabel 5.14 Proyeksi PV Proceeds Terminal Multiguna.....	140
Tabel 5.15 Ringkasan Hasil Perhitungan Kelayakan Bisnis Skenario Pesimis	141
Tabel 5.16 Proyeksi Produksi Jasa B/M Barang Non Petikemas.....	142
Tabel 5.17 Proyeksi Barang Petikemas.....	142
Tabel 5.18 Proyeksi Tarif Jasa B/M Barang Non Petikemas.....	143
Tabel 5.19 Proyeksi Tarif Jasa Barang Petikemas.....	143
Tabel 5.20 Proyeksi Pendapatan B/M Barang Non Petikemas.....	143
Tabel 5.21 Proyeksi Pendapatan Jasa Barang Petikemas.....	144
Tabel 5.22 Proyeksi Biaya Terminal Multiguna.....	145
Tabel 5.23 Proyeksi Laba (Rugi) Stlh Pajak Terminal Multiguna Inggom	145
Tabel 5.24 Proyeksi PV Proceeds Terminal Multiguna.....	147
Tabel 5.25 Ringkasan Hasil Perhitungan Kelayakan Bisnis Skenario Moderat	147
Tabel 5.26 Proyeksi Produksi Jasa B/M Barang Non Petikemas.....	148
Tabel 5.27 Proyeksi Barang Petikemas.....	149
Tabel 5.28 Proyeksi Tarif Jasa B/M Barang Non Petikemas.....	149
Tabel 5.29 Proyeksi Tarif Jasa Barang Petikemas.....	149
Tabel 5.30 Proyeksi Pendapatan B/M Barang Non Petikemas.....	150
Tabel 5.31 Proyeksi Pendapatan Jasa Barang Petikemas.....	150
Tabel 5.32 Proyeksi Biaya Terminal Multiguna.....	151
Tabel 5.33 Proyeksi Laba (Rugi) Stlh Pajak Terminal Multiguna Inggom	152
Tabel 5.34 Proyeksi PV Proceeds Terminal Multiguna.....	153
Tabel 5.35 Ringkasan Hasil Perhitungan Kelayakan Bisnis Skenario Optimis	153
Tabel 5.36 Kesimpulan Perhitungan Kelayakan Bisnis Pengoperasian Lapangan Inggom Pelabuhan Tanjung Priok Sebagai Terminal Multiguna....	154

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Proses Tambat Kapal di Pelabuhan	7
Gambar 1.2 Alur Keluar Masuk Barang di Pelabuhan	9
Gambar 1.3 Proses Bongkar Muat Barang di Pelabuhan.....	10
Gambar 1.4 Pembangunan Pelabuhan Tanjung Priok (New Priok Port).....	15
Gambar 2.1 Analisis Lima Kekuatan Michael Porter	21
Gambar 2.2 Kanvas Model Bisnis	26
Gambar 2.3 Peta Empati	41
Gambar 4.1 Rencana Struktur Organisasi Term. Multiguna Lpg Inggom.....	66
Gambar 4.2 Sisi Pinggir Dermaga Inggom	68
Gambar 4.3 Lapangan Utama Inggom	68
Gambar 4.4 Lapangan Pacific Paint.....	68
Gambar 4.5 Lapangan Pacific Paint.....	68
Gambar 4.6 Proyeksi Pangsa Pasar Petikemas di Term. Multiguna Inggom ..	72
Gambar 4.7 Proyeksi Pangsa Pasar Non Ptk di Term. Multiguna Inggom	73
Gambar 4.8 Peta Empati	78
Gambar 4.9 Bidang Usaha Perusahaan Responden	80
Gambar 4.10 Tingkat Jabatan Responden di Perusahaan	81
Gambar 4.11 Daftar 6 (enam) Pertanyaan dalam Peta Empati	88
Gambar 4.12 Pie Chart Thd Pertimbangan Memilih Terminal Multiguna(1) ..	91
Gambar 4.13 Pie Chart Thd Masalah/Hambatan di Terminal Multiguna (2) ..	93
Gambar 4.14 Pie Chart Thd yg Sering Didengar di Terminal Multiguna (1) ..	96
Gambar 4.15 Pie Chart Thd yg Sering Didengar di Terminal Multiguna (2) ..	97
Gambar 4.16 Pie Chart Jawaban Terhadap Pikir dan Rasakan (1)	100
Gambar 4.17 Pie Chart Terhadap Pikir dan Rasakan (2).....	102
Gambar 4.18 Pie Chart Thd Katakan & Lakukan di Terminal Multiguna (1) ..	104
Gambar 4.19 Pie Chart Jawaban Terhadap Katakan & Lakukan (2).....	105
Gambar 4.20 Pie chart Jawaban Terhadap Katakan & Lakukan (3).....	107
Gambar 4.21 Pie Chart Jawaban Thd Apa yang Tidak Disukai	109
Gambar 4.22 Pie Chart Jawaban Terhadap Apa yang Disukai	111
Gambar 4.23 Peta Empati Berdasarkan Jawaban Responden	113
Gambar 4.24 Kanvas Bisnis Model Terminal Multiguna Lapangan Inggom Berdasarkan Hasil Analisis Peta Empati dan Wawancara Manajemen	127

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Transkrip Wawancara Dengan Bapak Ilham Dwi Putra	158
Lampiran 2 Transkrip Wawancara Dengan Bapak Andi Hamdani	163
Lampiran 3 Transkrip Wawancara Dengan Bapak Akbari Purwandono.....	167
Lampiran 4 Transkrip Wawancara Dengan Bapak Arif Maulana	170
Lampiran 5 Transkrip Wawancara Dengan Bapak Prastyo WP.	173
Lampiran 6 Kuesioner Penelitian Pelanggan Pelabuhan	176
Lampiran 7 Hasil Pengisian Kuesioner	189