

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Latar Belakang Pemilihan Topik Skripsi	4
1.3 Rumusan Masalah	5
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian	5
1.6 Batasan Penelitian	5
1.7 Sistematika Penulisan	6
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1 Pengertian Kota Baru	7
2.2 Manfaat Pengembangan Kota Baru	7
2.3 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis	8
2.4 Manfaat Studi Kelayakan Bisnis	8
2.5. Aspek-Aspek Dalam Studi Kelayakan Bisnis	9
2.5.1 Aspek Pasar	9
2.5.2 Aspek Pemasaran	9
2.5.3 Aspek Keuangan	11
2.6 Studi Terdahulu	12
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	14
3.1 Desain Penelitian	14
3.2 Waktu dan Tempat Penelitian	14
3.3. Metode Pengumpulan Data Penelitian	14
3.3.1 Jenis Data Penelitian	14
3.3.2 Sumber Data Penelitian	14

3.4 Kerangka Analisis	15
3.5 Tabel Pengolahan Data	15
BAB IV PROFIL PERUSAHAAN	18
4.1 Sejarah Perusahaan	18
4.2 Produk dan Segmen Perusahaan	20
4.3 Struktur Perusahaan	20
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	21
5.1. Analisis Industri	21
5.1.1. Analisis Persaingan Industri Berdasarkan Model 5 Forces Porter	22
5.1.2 Faktor Kunci Sukses PT Medan Raya Perkasa	27
5.1.3 Residential Competitive Profile Matrix Kabupaten Deli Serdang dan Medan	29
5.1.4 Analisis Makro	31
5.2 Analisis Internal	32
5.3 Analisis SWOT <i>Matrix</i>	34
5.4 Analisis Pasar	36
5.4.1 <i>Market Size</i>	36
5.4.2 <i>Market Demand</i>	37
5.4.3 <i>Market Growth</i>	40
5.5 Analisis Pemasaran	41
5.5.1 <i>Segmentation</i>	41
5.5.2 <i>Targeting</i>	43
5.5.3 <i>Positioning</i>	45
5.5.4 <i>Product</i>	45
5.5.5 <i>Price</i>	46
5.5.6 <i>Place</i>	46
5.5.7 <i>Promotion</i>	46
5.5.8 <i>People</i>	47
5.5.9 <i>Process</i>	47
5.5.10 <i>Physical Evidence</i>	47
5.6 Analisis Keuangan	48
5.6.1 Proyeksi Penjualan	48
5.6.2 <i>Net Cash Flow</i> Proyek Residensial Segmen <i>Middle Low</i> PT Medan Raya Perkasa	54
5.6.3 <i>Net Present Value (NPV)</i> Proyek Residensial Segmen <i>Middle Low</i> PT Medan Raya Perkasa	54

5.6.4 Internal Rate of Return (IRR) Proyek Residensial Segmen <i>Middle Low</i> PT Medan Raya Perkasa	54
5.6.5 Profitability Index Proyek Residensial Segmen <i>Middle Low</i> PT Medan Raya Perkasa.....	55
5.6.6 Payback Period Proyek Residensial Segmen <i>Middle Low</i> PT Medan Raya Perkasa.....	55
5.6.7 Tabel Rangkuman Aspek Keuangan Proyek Residensial Segmen <i>Middle Low</i> PT Medan Raya Perkasa.....	55
5.7 Alternatif Produk	56
5.8 Rekomendasi.....	56
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	58
6.1 Kesimpulan	58
6.2 Saran Bagi Perusahaan.....	58
LAMPIRAN.....	61
Lampiran 1 Script Wawancara	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 GRDP Per Capita Indonesia, Jakarta, Sumatera Utara, Kota Medan dan Kabupaten Deli Serdang	1
Gambar 1.2 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia, Jakarta, Sumatera Utara, Kota Medan dan Kabupaten Deli Serdang	2
Gambar 1.3 Lokasi Pemetaan Perumahan Pada Radius 20 Kilometer Sekitar Area Pengembangan	3
Gambar 3.4 Kerangka Analisis	15
Gambar 4.5 Struktur Kepemilikan Saham PT Medan Raya Perkasa (Dalam Presentase %)	18
Gambar 4.6 Visi dan Misi PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk	19
Gambar 4.7 Struktur Organisasi PT Medan Raya Perkasa	20
Gambar 5.8 Peta Lokasi Kompetitor	23
Gambar 5.9 Peta Persebaran Apartemen di Wilayah Sekitar Proyek Pembangunan Residensial PT Medan Raya Perkasa.....	25
Gambar 5.10 Site Office PT Medan Raya Perkasa Tampak Belakang.....	26
Gambar 5.11 Site Office PT Medan Raya Perkasa Tampak Depan	26
Gambar 5.12 Daftar Portfolio yang dimiliki oleh PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk	27
Gambar 5.13 Grafik Presentase Berdasarkan Pengeluaran Per Bulan Penduduk Deli Serdang Tahun 2016	39
Gambar 5.14 Grafik Presentase Berdasarkan Pengeluaran Per Bulan Penduduk Deli Serdang Tahun 2017	39
Gambar 5.15 Motivasi Pembelian Properti Berdasarkan Nilai Manfaat	45

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Strategi Pemasaran dalam Marketing Mix.....	10
Tabel 2.2 Studi Terdahulu.....	12
Tabel 3.3 Pengolahan Data	16
Tabel 4.4 Struktur Pemodalan Pendirian Perusahaan	19
Tabel 4.5 Besaran Pemodalan PT Medan Raya Perkasa	19
Tabel 5.6 Rincian Produk Apartemen di Sekitar Area Pengembangan	25
Tabel 5.7 Competitive Profile Matrix Produk Kompetitor	29
Tabel 5.8 Analisis Fungsional PT Medan Raya Perkasa	32
Tabel 5.9 Analisis SWOT PT Medan Raya Perkasa.....	34
Tabel 5.10 Analisis TOWS Matrix PT Medan Raya Perkasa.....	35
Tabel 5.11 Estimasi Luas & Harga Tanah & Bangunan.....	37
Tabel 5.12 Suku Bunga KPR.....	37
Tabel 5.13 Sistematika Perhitungan KPR.....	38
Tabel 5.14 Rincian Pembangunan Hunian Rumah Tapak PT Medan Raya Perkasa	40
Tabel 5.15 Aspek yang diperlukan Perusahaan untuk Konsumen B2C	42
Tabel 5.16 Aspek Psychografi Penyusunan Strategi Pemasaran	42
Tabel 5.17 Target Market Berdasarkan Demografi PT Medan Raya Perkasa.....	43
Tabel 5.18 Target Market Berdasarkan Psychografi PT Medan Raya Perkasa.....	44
Tabel 5.19 Harga Proyek Residensial PT Medan Raya Perkasa	46
Tabel 5.20 Rincian Perumahan PT Medan Raya Perkasa.....	48
Tabel 5.21 <i>Sales Assumption</i>	48
Tabel 5.22 Cash Inflow, Cash Outflow, dan Net Cash Flow (Optimist).....	51
Tabel 5.23 <i>Cash Inflow, Cash Outflow, dan Net Cash Flow (Moderate)</i>	52
Tabel 5.24 <i>Cash Inflow, Cash Outflow, dan Net Cash Flow (Pesimist)</i>	53
Tabel 5.25 <i>Net Cash Flow, Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index dan Payback Period</i>	55