

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Pendekatan Metodologis	5
C. Perumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN TEORI	7
A. Strategi Real Estate	7
B. Proses Pengembangan Properti	10
C. Pengukuran Efisiensi Proses Pengembangan.....	19
D. Prinsip “ <i>Lean Project Delivery</i> ”	20
E. Karakter Proses Pengembangan dalam “ <i>Lean Project Delivery</i> ”	22
F. Strategi Pengembangan Properti dengan Pendekatan “ <i>Lean Project Delivery</i> ”	26
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	28
A. Rancangan Penelitian	28
B. Penentuan Sampel	29

C.	Sumber dan Prosedur Pengumpulan Data.....	30
D.	Instrumen Analisis Data	32
BAB IV	DATA PENELITIAN	36
A.	Data Studi Kasus	36
B.	Strategi dalam Pengembangan Perumahan di BSD City	41
C.	Strategi Profitabilitas dalam Pengembangan Perumahan BSD City	43
D.	Kinerja dalam Proses Pengembangan di BSD City	48
1)	Kinerja Waktu	48
2)	Kinerja Biaya	51
3)	Kinerja Kualitas	51
BAB V	ANALISIS DATA	54
A.	Kesesuaian Strategi Perusahaan di BSD City dengan Siklus Properti ...	54
B.	Prinsip “ <i>Lean Project Delivery</i> ” dalam Strategi Pengembangan di BSD City	58
C.	Permasalahan dalam Proses Pengembangan di BSD City	59
1)	Permasalahan pada Kinerja Waktu	60
2)	Permasalahan pada Kinerja Biaya	73
3)	Permasalahan pada Kinerja Kualitas	76
D.	Penyebab Permasalahan dalam Proses Pengembangan di BSD City	82
1)	Penyebab Permasalahan pada Kinerja Waktu	83
2)	Penyebab Permasalahan pada Kinerja Biaya	97
3)	Penyebab Permasalahan pada Kinerja Kualitas	101
E.	Kesesuaian “ <i>Lean Project Delivery</i> ” untuk Strategi Profitabilitas di BSD City	108

BAB VI	KESIMPULAN	120
A.	Kesimpulan	120
B.	Rekomendasi	122
DAFTAR PUSTAKA	124
LAMPIRAN	125

DAFTAR TABEL

Tabel II.1. Karakter Proses dalam “ <i>Lean Project Delivery</i> ”	22
Tabel II.2. Rangkuman Teori	26
Tabel IV.1. Sampel Penelitian	36
Tabel IV.2. Data Penjualan pada Sampel Cluster	37
Tabel IV.3. Data Spesifikasi Arsitektural pada Sampel Cluster	38
Tabel IV.4. Data Konsep Lingkungan pada Sampel Cluster	39
Tabel IV.5. Data Konsep dan Tipe Bangunan pada Sampel Cluster	40
Tabel IV.6. Data Strategi Pengembangan di BSD City	41
Tabel IV.7. Data Penerapan Strategi Profitabilitas di BSD City	42
Tabel IV.8. Data Performa Penjualan di BSD City 2005-2014*	43
Tabel IV.9. Strategi Standarisasi Proses Pengembangan pada Sampel Cluster	43
Tabel IV.10. Standarisasi Tahapan Pengembangan di BSD City	44
Tabel IV.11. Data Pengikatan Waktu Proses di BSD City	45
Tabel IV.12. Data Rencana Durasi Aktivitas pada Sampel Cluster (dalam hari kalender)	46
Tabel IV.13. Data Realisasi Durasi Aktivitas pada Sampel Cluster (dalam hari kalender)	48
Tabel IV.14. Data Selisih Waktu antar Aktivitas pada Sampel Cluster (dalam hari kalender)	50
Tabel IV.15. Data Deviasi Biaya Aktivitas pada Sampel Cluster (% dari rencana)	51
Tabel IV.16. Data Catatan Pelaksanaan Konstruksi Rumah pada Sampel Cluster	52
Tabel IV.17. Data Pengajuan <i>Complaint</i> pada Sampel Cluster	53
Tabel V.1. Perubahan Performa Penjualan di BSD City 2012-2014*	54
Tabel V.2. Tingkat Penekanan Strategi Profitabilitas di BSD City	55
Tabel V.3. Prinsip Lean di dalam Strategi di BSD City	58
Tabel V.4. Variasi antara Rencana dan Realisasi Waktu Proses	61
Tabel V.5. Variasi Durasi Realisasi Waktu Aktivitas antar Sampel	64

Tabel V.6. Variasi Durasi Realisasi Selisih Waktu antar Aktivitas pada Sampel .	66
Tabel V.7. Hubungan Volume, Biaya/volume, Biaya, Deviasi Biaya, dan Waktu	73
Tabel V.8. Pengaruh Perubahan dari Perencanaan dan Ketidaklengkapan Informasi pada Sampel Cluster terhadap Proses Pelaksanaan	77
Tabel V.9. Analisa Permasalahan Kualitas Konstruksi Bangunan pada Sampel Cluster di BSD City	79
Tabel V.10. Durasi Rencana, Realisasi, Deviasi, dan Permasalahan pada Aktivitas Desain Produk dan Konsep pada Sampel Cluster	84
Tabel V.11. Durasi Rencana, Realisasi, Deviasi, dan Permasalahan pada Aktivitas Konstruksi Jalan pada Sampel Cluster	86
Tabel V.12. Analisis Penyebab Variabilitas Durasi Waktu pada <i>Outlier</i>	87
Tabel V.13. Identifikasi Aktivitas <i>Non Value-Added</i> yang Dibutuhkan	90
V.14. Identifikasi Penyebab Aktivitas <i>Non Value-Added</i>	93
V.15. Komparasi Standar Operasional dengan Pelaksanaan Persetujuan FS	95
V.16. Analisa Kemungkinan <i>Fast-Tracking</i> di antara Aktivitas Utama	96
Tabel V.17. Analisa Perbedaan Harga Satuan Pekerjaan Desain Produk dan Konsep, Gambar Kerja Bangunan, dan Gambar Kerja Grading dan Jalan Saluran	98
Tabel V.18. Analisa Perbedaan Kondisi Pelaksanaan Pekerjaan Pelaksanaan <i>Grading</i> dan Jalan Saluran	99
Tabel V.19. Analisis Perbedaan Spesifikasi dan Harga Satuan antara Tipe Cluster Avani 2C dan Tipe 125 Cluster Midway C5	101
Tabel V.20. Komparasi Aspek Perencanaan yang Dilaksanakan dalam Proses Produk Desain, Konsep, dan Gambar Kerja Bangunan pada Sampel Cluster	102
Tabel V.21. Frekuensi Tambahan Informasi Teknis Konstruksi pada Sampel Cluster	103
Tabel V.22. Analisis Jumlah Penyebab <i>Complaint</i> berdasarkan Kategori <i>Complaint</i> pada Sampel Cluster	104
Tabel V.23. Keterkaitan antara Permasalahan Pengembangan di BSD City dengan Metode dan Prinsip dalam " <i>Lean Project Delivery</i> "	112

Tabel V.24.Keterkaitan Permasalahan, Prinsip " <i>Lean Project Delivery</i> ", dan Strategi Profitabilitas	117
--	-----

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1. Fondasi dan Pilar Strategi	1
Gambar I.2. Lokasi BSD City di Wilayah Jabodetabek.....	3
Gambar II.1. Penekanan Strategi pada Siklus Berbeda.....	8
Gambar II.2. Proses Pengembangan Tradisional	11
Gambar II.3. Model Proses dalam Sistem “ <i>Lean Project Delivery</i> ”	21
Gambar IV.1. Lokasi Sampel Penelitian	37
Gambar V.1. <i>Value Stream Mapping</i> Sampel Cluster Avani 2A, Avani 1B, Avani 2B	69
Gambar V.2. <i>Value Stream Mapping</i> Sampel Cluster Avani 2C, Midway C4, Midway C5	70