

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
RINGKASAN EKSEKUTIF	vii
DAFTAR ISI.....	xxi
DAFTAR TABEL.....	xxvi
DAFTAR GAMBAR	xxviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.1.1 Industri Properti.....	1
1.1.2 Pendanaan melalui <i>Crowdfunding</i>	4
1.2 Identifikasi Masalah.....	6
1.2.1 <i>Customer Jobs</i>	7
1.2.2 <i>Customer Pains</i>	7
1.2.3 <i>Customer Gains</i>	7
1.3 Solusi Bisnis.....	8
1.3.1 <i>Pain Relievers</i>	8
1.3.2 <i>Gain Creators</i>	9
1.3.3 <i>Products and Services</i>	9
1.4 Visi dan Misi.....	12
1.4.1 Profil perusahaan.....	12
1.4.2 Visi dan Misi Perusahaan.....	12
1.4.3 Budaya Perusahaan.....	12
1.4.4 Logo Perusahaan	13
1.4.5 <i>Tagline</i> Perusahaan.....	13
BAB II ANALISIS FAKTOR EKSTERNAL	14
2.1 Kerangka Kerja	14
2.2 Porter's Five Forces	14
2.2.1 Potensi Ancaman Pendetang Baru (<i>Threat Of Entry</i>)	15
2.2.2 Persaingan Antar Perusahaan (<i>Industry Rivalry</i>)	16
2.2.3 Kekuatan Daya Tawar Pembeli/Investor (<i>Buyer Power</i>)	17
2.2.4 Kekuatan Posisi Tawar Pemasok/Penerbit (<i>Supplier Power</i>)	18
2.2.5 Ancaman Produk Pengganti (<i>Threat of Substitutes</i>)	19
2.2.6 Hasil Analisa <i>Porter's Five Forces</i>	20
2.3. Analisa PEST	21
2.3.1 Analisa Politik	21
2.3.2 Analisis Ekonomi	22
2.3.3 Analisis Sosial	24
2.3.4 Analisis Teknologi.....	25
2.4 Analisis Faktor Eksternal	27
BAB III ANALISIS FAKTOR INTERNAL	28
3.1 Kerangka Kerja	28

3.2 Analysis of Demand.....	28
3.2.1 <i>Profitability (C1)</i>	28
3.2.2 Kemudahan Penggunaan <i>Platform (C2)</i>	29
3.2.3 Keamanan Data (C3).....	29
3.2.4 Pelayanan <i>Customer (C4)</i>	30
3.2.5 Ketersediaan Profil Penerbit (R1)	30
3.3 Analysis of Competition	30
3.3.1 <i>Capital (R2)</i>	31
3.3.2 Infrastruktur Teknologi (R3).....	31
3.3.3 <i>Human Resources (R4)</i>	31
3.3.4 Inovasi dan Teknologi Informasi (C5)	32
3.3.5 Strategi Pemasaran (C6).....	32
3.3.6 Relasi dengan <i>Stakeholder (C7)</i>	33
3.3.7 <i>Brand Reputation (R5)</i>	33
3.5 Competitive Advantage (VRIO)	35
3.6 Strength – Weakness (Internal Factor Evaluation/IFE)	36
BAB IV PERENCANAAN STRATEGI	37
4.1 Kerangka Kerja	37
4.2 Establish Term Objectives	37
4.3 Input Stages.....	39
4.3.1 <i>External Factor Evaluation (EFE) Matrix</i>	39
4.3.2 <i>Internal Factor Evaluation (IFE) Matrix</i>	41
4.3.3 <i>Competitive Profile Matrix (CPM)</i>	41
4.4 Matching Stages	43
4.4.1 <i>SWOT Matrix</i>	43
4.4.2 <i>Internal External (IE) Matrix</i>	43
4.5 Decision Stages	44
4.6. Business Level Strategy	46
4.7. Lean Canvas Model.....	47
BAB V MARKETING PLAN	49
5.1 Tujuan dan Sasaran Pemasaran.....	49
5.2. Segmenting, Targeting, Positioning.....	50
5.2.1 <i>Segmenting</i>	51
5.2.2 <i>Targetting</i>	52
5.2.3 <i>Positioning</i>	53
5.3. Marketing Mix	54
5.3.1 Marketing Mix 4P.....	54
5.3.1.1 <i>Product</i>	54
5.3.1.2 <i>Price</i>	54
5.3.1.3 <i>Place</i>	55
5.3.1.4 <i>Promotion</i>	55
5.3.2 <i>NICE (Networking, Interaction, Common interest, Experience)</i>	57
5.3.2.1 <i>Networking</i>	58
5.3.2.2 <i>Interaction</i>	58
5.3.2.2 <i>Common Interest</i>	58
5.3.2.4 <i>Experience</i>	59
5.4. Sales	59
5.4.1 <i>Sales Activities</i>	59

5.4.2	<i>Sales Team</i>	62
5.4.3	Sales Budget	63
5.5.	Proyeksi Revenue Steam.....	64
5.5.1	Sales Asumsi	64
5.5.2	Perencanaan Pendapatan	65
5.5.3	<i>Net Marketing Contribution (NMC)</i>	65
BAB VI OPERATIONAL PLAN		66
6.1	Tahapan Pendirian Bisnis / Usaha.....	66
6.1.1	Pembuatan Legalitas Perusahaan	66
6.1.2	Lahan dan Bangunan	68
6.2	Tujuan dan Sasaran Operasional	68
6.3	Desain Operasional	69
6.3.1	Desain Produk dan Proses	70
6.3.2	<i>Layout Kantor</i>	73
6.3.3	Teknologi Proses	74
6.4	Pengantaran Operasi.....	75
6.4.1.	<i>Service Blue Print</i>	75
6.4.2.	Manajemen Kualitas	77
6.5	Proyeksi Operasional Cost.....	79
6.5.1.	Perencanaan <i>Capital Expenditure</i>	79
6.5.2.	Perencanaan Biaya Pra-Operasional.....	81
6.5.3.	Perencanaan <i>Operational Expenditure</i>	82
BAB VII HUMAN CAPITAL PLAN		83
7.1	Tujuan dan Sasaran Human Capital.....	83
7.1.1	Strategi <i>Human Capital</i>	84
7.2	Budaya Perusahaan	86
7.2.1	<i>Artifact</i>	86
7.2.2	Nilai Perusahaan.....	87
7.2.3	Asumsi SDM	88
7.3	Struktur Organisasi.....	89
7.3.1	Deskripsi Pekerjaan	90
7.4	Perencanaan Human Capital	90
7.4.1	Rekrutmen	91
7.4.2	Pelatihan dan Pengembangan.....	91
7.4.3	Sistem Kompensasi	92
7.4.4	Absensi Karyawan dan Waktu Kerja	94
7.4.5	Evaluasi Pekerjaan.....	95
7.4.6	Pemberhentian Hubungan Kerja (PHK).....	95
7.5	Proyeksi Human Resource Cost.....	95
BAB VIII FINANCIAL PLAN		97
8.1	Tujuan dan Sasaran Keuangan	97
8.1.1	Tujuan Keuangan.....	97
8.1.2	Sasaran <i>Financial</i>	98
8.2	Elemen Perencanaan Keuangan	99
8.2.1	Perencanaan Pendapatan	99
8.2.2	Perencanaan Biaya Terkait.....	99
8.2.3	Perencanaan Investasi.....	101
8.2.4	Perencanaan Kebutuhan Modal.....	101

8.2.5 Perencanaan Pembiayaan	102
8.3 Proyeksi Keuangan.....	102
8.3.1 Proyeksi Laporan Laba Rugi	102
8.3.2 Proyeksi Neraca Keuangan.....	104
8.3.3 Proyeksi Laporan Arus Kas.....	105
8.4 Analisa Kelayakan Investasi	106
8.4.1 <i>Return on Investment</i> (ROI)	106
8.4.2 <i>Net Present Value</i>	107
8.4.3 <i>Payback Period</i> (PP)	107
8.4.5 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	107
8.5 Analisa Kinerja Keuangan	107
8.5.1 Rasio Likuiditas.....	108
8.5.2 Rasio <i>Solvabilitas</i>	108
8.5.3 Rasio <i>Profitabilitas</i>	108
BAB IX RISK PLAN	110
9.1 Tujuan dan Sasaran Manajemen Risiko	110
9.2 Prinsip dan Komitmen Manajemen Risiko	111
9.3 Kerangka Manajemen Risiko dan ISO 31000.....	112
9.4 Proses Manajemen Risiko	113
9.4.1. <i>Scope, Context, and Criteria</i>	113
9.4.2. Risk Assesment	117
9.4.3 <i>Risk Treatment</i>	124
9.4.4 Komunikasi dan Konsultasi.....	130
9.4.5 Pemantauan dan Pengkajian	130
9.4.6 Perekaman dan Pencatatan	131
9.4.7 Biaya Manajemen Risiko	131
DAFTAR PUSTAKA	132
LAMPIRAN 1 Data Pendukung	133
LAMPIRAN 1.1 Data Backlog.....	133
LAMPIRAN 1.2 Data Investor SCF	133
LAMPIRAN 1.3 Data Perusahaan SCF	133
LAMPIRAN 1.4 Data Pegadaian.....	134
LAMPIRAN 1.5 Data Produk Pengganti.....	134
LAMPIRAN 1.6 Jumlah Investor Pasar Modal	134
LAMPIRAN 1.7 Persentase Penghasilan Investor	135
LAMPIRAN 1.8 Survei Harga Properti Residensial	135
LAMPIRAN 1.9 Rata-rata suku bunga dasar kredit	136
LAMPIRAN 1.10 Penyedia Layanan Tier 3.....	137
LAMPIRAN 1.11 Tabel SWOT Matrix.....	137
LAMPIRAN 1.12 Tabel Business Level Strategy	139
LAMPIRAN 1.13 Gambar Service Blue Print Pemodal.....	141
LAMPIRAN 1.14 Gambar Service Blue Print Penerbit	141
LAMPIRAN 1.15 Data Kuesioner.....	142
LAMPIRAN 1.16 Perkembangan SCF di Indonesia	144
LAMPIRAN 1.17 Tampilan Halaman Website Esa Dana.....	145
LAMPIRAN 1.18 Infografis ALUDI berkaitan Investasi Bodong.....	146
LAMPIRAN 1.19 Transcript wawancara dengan CEO Fundex (Deputi Sekjen Aludi)	148

LAMPIRAN 1.20 Infografis Pengurusan Perizinan Penyelenggara SCF.....	164
LAMPIRAN 1.21 Alur Penerbitan Layanan Urun Dana	165
LAMPIRAN 1.22 Pengelompokan Strategi dalam SWOT Matrix.....	166
LAMPIRAN 2 Perhitungan Keuangan	169
LAMPIRAN 2. 1 Proyeksi Pendapatan Bulanan	169
LAMPIRAN 2. 2 Lampiran Proyeksi Pengeluaran Marketing Bulanan.....	171
LAMPIRAN 2. 3 Lampiran Proyeksi Biaya Human Resource Bulanan	174
LAMPIRAN 3 Human Capital Management.....	179
LAMPIRAN 3.1 Job Description.....	179
LAMPIRAN 3.2 Form dan Pengisian Key Perfomance Indicators (KPI)	188
LAMPIRAN 3.3 Peraturan Komponen Gaji.....	191
3.3.1. Peraturan Struktur Upah.....	191
3.3.2. Komponen dalam Struktur Upah dan Skala Upah	191
3.3.3. Tahapan Penyusunan Struktur dan Skala Upah.....	192
3.3.4 Perhitungan Lembur	192
LAMPIRAN 3.4 Screenshoot Aplikasi HRIS dan KM Esa Dana	194
3.4.1. ERP Modul HRIS	194
3.4.2. Knowledge Management System	194
LAMPIRAN 3.5 Strategi Teknis Detail Esa Dana.....	195
LAMPIRAN 3.6 Skema Perencanaan SDM	198
LAMPIRAN 3.7 Skema Rekrutmen SDM.....	198
LAMPIRAN 3.8 Timeline Pelatihan Inhouse SDM	199
LAMPIRAN 3.9 Jenis Pelatihan SDM	199
LAMPIRAN 3.10 Kompensasi Finansial Tidak Langsung	200
LAMPIRAN 3.11 Proyeksi Human Resource Cost.....	200
LAMPIRAN 4 Perencanaan Marketing	202
LAMPIRAN 4.1 Data Investor KSEI	202
LAMPIRAN 5 Operasional	203
Lampiran 5.1 Pembuatan Legalitas Perusahaan PT Esa Dana Unggul.....	203
Lampiran 5.2 Pembuatan Legalitas sebagai Penyelenggara	203
Lampiran 5.3 Timeline IPO Saham di Securities Crowdfunding	208
Lampiran 5.4 Timeline Pendirian PT Esa Dana Unggul.....	209
Lampiran 5.5 Diagram Perencanaan Platform EsaDana.....	209
Lampiran 5.6 Desain Fitur – Fitur EsaDana	212
Lampiran 5.7 Tata Cara Pemodal.....	216
Lampiran 5.8 Tata Cara Penerbit	217
Lampiran 5.9 Biaya Operasional EsaDana Per-Bulan	218
LAMPIRAN 6 Pemeriksaan Plagiarism	222

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Perbandingan SCF dan Papan Akselerasi pada BEI.....	5
Tabel 2. 1 Rentang nilai indeks Porter's Five Forces	15
Tabel 2. 2 Pertumbuhan <i>Securities Crowdfunding</i> (SCF) dari 2018-2022	17
Tabel 2. 3 Hasil Analisa <i>Porter's Five Forces</i>	20
Tabel 2. 4 Rekapitulasi Hasil Analisa <i>Porter's Five Forces</i>	20
Tabel 2. 5 Analisa Peluang dan Ancaman	27
Tabel 3. 1 Key Success Factors Profitability	29
Tabel 3. 2 <i>Key Success Factors</i> Kemudahan Penggunaan <i>Platform</i>	29
Tabel 3. 3 <i>Key Success Factors</i> Keamanan Data.....	29
Tabel 3. 4 <i>Key Success Factors</i> Pelayanan Customer.....	30
Tabel 3. 5 <i>Key Success Factors</i> Ketersediaan Profil Penerbit	30
Tabel 3. 6 <i>Key Success Factors Capital</i>	31
Tabel 3. 7 <i>Key Success Factors</i> Infrastruktur Teknologi.....	31
Tabel 3. 8 <i>Key Success Factors Human Resources</i>	32
Tabel 3. 9 <i>Key Success Factors</i> Inovasi dan Teknologi Informasi	32
Tabel 3. 10 <i>Key Success Factors</i> Strategi Pemasaran.....	33
Tabel 3. 11 <i>Key Success Factors</i> Relasi dengan Stakeholders	33
Tabel 3. 12 <i>Key Success Factors</i> Brand Reputation	33
Tabel 3. 13 Penilaian <i>Key Success Factors</i> Esa Dana	34
Tabel 3. 14 Tabel VRIO Esa Dana.....	35
Tabel 3. 15 Analisa Kekuatan dan Kelemahan PT Esa Dana Unggul	36
Tabel 4. 1 <i>Establish Long-Term Objectives</i>	39
Tabel 4. 2 EFE <i>Matrix</i> EsaDana	40
Tabel 4. 3 IFE <i>Matrix</i> EsaDana.....	41
Tabel 4. 4 CPM EsaDana	42
Tabel 4. 5 <i>Decision Stage</i> EsaDana	45
Tabel 5. 1 Tujuan & Sasaran Pemasaran <i>Platform</i> EsaDana.....	50
Tabel 5. 2 <i>Segmenting Platform</i> EsaDana.....	52
Tabel 5. 3 <i>Positioning</i> PT Esa Dana Unggul	53
Tabel 5. 4 <i>Sales Activities</i> PT Esa Dana Unggul	61
Tabel 5. 5 <i>Sales Team</i> PT Esa Dana Unggul	62
Tabel 5. 6 Anggaran Biaya Pemasaran	63
Tabel 5. 7 <i>Sales Assumption</i>	64
Tabel 5. 8 Perencanaan Pendapatan Tahunan PT Esa Dana Unggul	65
Tabel 5. 9 Biaya <i>Net Marketing Contribution</i> (NMC).....	65
Tabel 6. 1 Tujuan dan Sasaran Operasional EsaDana.....	69
Tabel 6. 2 Perencanaan Capital Expenditure	80
Tabel 6. 3 Perencanaan <i>Capital Expenditure</i> Per-Tahun.....	81
Tabel 6. 4 Perencanaan Biaya Pra-Operasional	81
Tabel 6. 5 Perencanaa <i>Operational Expenditure</i>	82

Tabel 7. 1 Tujuan dan Sasaran <i>Human Capital</i> PT. Esa Dana Unggul	84
Tabel 7. 2 Strategi Teknis sesuai QSPM PT. Esa Dana Unggul.....	85
Tabel 7. 3 Asumsi SDM PT. Esa Dana Unggul (sumber: penulis).....	89
Tabel 7. 4 Perencanaan SDM PT. Esa Dana Unggul.....	90
Tabel 7. 5 Tabel Kompensasi Finansial Langsung	93
Tabel 7. 6 Tabel Skor KPI dan Kompensasi	95
Tabel 8. 1 Tujuan dan Sasaran Financial Plan	99
Tabel 8. 2 Perencanaan Biaya Terkait Financial Plan.....	99
Tabel 8. 3 Biaya Penyusutan PT. Esa Dana Unggul.....	101
Tabel 8. 4 Perencanaan Kebutuhan Modal PT EDU.....	102
Tabel 8. 5 Struktur Modal PT EDU	102
Tabel 8. 6 Proyeksi Laporan Laba Rugi.....	104
Tabel 8. 7 Proyeksi Neraca Keuangan	105
Tabel 8. 8 Proyeksi Laporan Arus Kas PT EDU	105
Tabel 8. 9 <i>Return On Investment</i> PT EDU.....	106
Tabel 8. 10 Tabel Perhitungan PP, NPV dan IRR	106
Tabel 8. 11 Tabel NPV.....	107
Tabel 8. 12 Rasio Likuiditas PT EDU	108
Tabel 8. 13 Rasio Solvabilitas PT EDU.....	108
Tabel 8. 14 Rasio Profitabilitas	109
Tabel 9. 1 Tujuan Perusahaan	111
Tabel 9. 2 Prinsip - Prinsip Manajemen Risiko Esa Dana	112
Tabel 9. 3 Konteks eksternal dan internal.....	114
Tabel 9. 4 Jenis Risiko SCF Esa Dana.....	114
Tabel 9. 5 Kategori Risiko ISO 31000.....	115
Tabel 9. 6 Kategori Risiko POJK.....	115
Tabel 9. 7 Tabel <i>risk probability criteria</i> SCF Esa Dana	116
Tabel 9. 8 Tabel identifikasi risiko	121
Tabel 9. 9 Tabel Analisis risiko	123
Tabel 9. 10 Tabel evaluasi tingkat risiko PT Esa Dana Unggul	123
Tabel 9. 11 Tabel dan Peta <i>Risk Treatment</i> PT Esa Dana Unggul.....	129
Tabel 9. 12 Tabel proses komunikasi dan konsultasi PT Esa Dana Unggul....	130
Tabel 9. 13 Tabel perekaman dan pencatatan PT Esa Dana Unggul	131
Tabel 9. 14 Tabel biaya manajemen risiko PT Esa Dana Unggul	131

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Potret UKM Indonesia	1
Gambar 1.2 Pembiayaan Sektor Properti	2
Gambar 1.3 Jumlah pengembang di Jawa Barat, Banten, DKI Jakarta	3
Gambar 1.4 Unit yang tersedia di Jawa Barat, Banten, DKI Jakarta	3
Gambar 1.5 Kebutuhan Modal Pengembang Properti Jawa Barat.....	4
Gambar 1.6 Data UKM penghimpun dana SCF	6
Gambar 1.7 Value Proposition Canvas Investor PT Esa Dana Unggul	10
Gambar 1.8 Value Proposition Canvas Penerbit PT Esa Dana Unggul.....	11
Gambar 1.9 Logo PT Esa Dana Unggul.....	13
Gambar 1.10 Logo <i>Platform</i> EsaDana	13
Gambar 2.1 <i>Framework Porter's Five Forces Model</i> dan <i>PEST Analysis</i>	14
Gambar 2.2 Sumber Pembiayaan Pengembang Properti Residensial	18
Gambar 2.3 Jumlah Investor Reksa Dana dan SCF	19
Gambar 2.4 Diagram Radar Hasil Analisa <i>Porter's Five Forces</i>	21
Gambar 2.5 Persentase Rata – Rata Inflasi Indonesia.....	22
Gambar 2.6 Survei Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan Tahun 2022.....	25
Gambar 3.1 <i>Framework</i> Faktor Internal	28
Gambar 3. 2 Penilaian <i>Resources</i> dan <i>Capabilities</i>	35
Gambar 4.1 <i>Framework</i> Perencanaan Strategi.....	37
Gambar 4.2 <i>Strategic Groups and Mobility Barriers</i>	42
Gambar 4.3 <i>IE Matrix</i> EsaDana	44
Gambar 4.4 <i>Porter's Generic Strategy</i>	47
Gambar 4.5 Lean Canvas PT Esa Dana Unggul	48
Gambar 5.1 Framework Rencana Pemasaran	49
Gambar 5.2 <i>Positioning</i> PT Esa Dana Unggul.....	53
Gambar 6.1 Framework Operational Plan EsaDana	66
Gambar 6.2 Alur Pendirian PT Esa Dana Unggul	66
Gambar 6.3 <i>Framework Platform</i> EsaDana.....	70
Gambar 6.4 Alur Proses dari Sisi Pemodal.....	70
Gambar 6.5 Alur Proses dari Sisi Penerbit.....	71
Gambar 6.6 Tampilan <i>Platform</i> EsaDana	72
Gambar 6.7 <i>Layout</i> Kantor EsaDana	74
Gambar 6.8 Arsitektur Sistem EsaDana.....	74
Gambar 7.1 <i>Framework Human Capital Plan</i>	83
Gambar 7.2 Tata Ruang Kerja Karyawan	87
Gambar 7.3 Struktur Organisasi PT. Esa Dana Unggul.....	89
Gambar 7.4 Siklus Pelatihan PT Esa Dana Unggul	91
Gambar 7.5 Model ROI Pelatihan PT. Esa Dana Unggul.....	92
Gambar 8.1 <i>Framework Financial Plan</i>	97

Gambar 9.1 *Framework* Manajemen Risiko PT. Esa Dana Unggul 110
Gambar 9.2 Prinsip Manajemen Risiko 111
Gambar 9.3 Kerangka Kerja Manajemen Risiko 113
Gambar 9.4 Proses Manajemen Risiko 113