



PERANCANGAN MODEL BISNIS KREDIT PEMILIKAN RUMAH RENT-TO-OWN PT BANK TABUNGAN NEGARA TBK

ASIANA HERLIN



**PROGRAM STUDI BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2024**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

PERNYATAAN MENGENAI LAPORAN AKHIR DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa laporan akhir dengan judul “Perancangan Model Bisnis Kredit Pemilikan Rumah *Rent-to-Own* PT Bank Tabungan Negara Tbk” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir skripsi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Agustus 2024

Asiana Herlin
K1401201035

ABSTRAK

ASIANA HERLIN. Perancangan Model Bisnis Kredit Pemilikan Rumah *Rent-to-Own* PT Bank Tabungan Negara Tbk. Dibimbing oleh RETNANINGSIH dan ASADUDDIN ABDULLAH.

Kepemilikan rumah di kalangan Generasi Y dan Z dipengaruhi oleh harga properti dan daya beli. Bank BTN menyediakan skema '*Rent-to-Own* (RTO)' yaitu skema sewa untuk membeli sebagai solusi untuk meningkatkan kepemilikan rumah. Namun skema RTO belum memiliki bisnis model yang menawarkan *value* sesuai dengan kebutuhan Generasi Y dan Z. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi preferensi Generasi Y dan Z terhadap hunian KPR RTO dan merumuskan model bisnis canvas berdasarkan kebutuhan dan preferensi Generasi Y dan Z. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif, pengumpulan data melalui wawancara, dan data diolah menggunakan analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Generasi Y dan Z lebih memilih hunian dengan harga terjangkau, kualitas bangunan yang baik, keamanan, dan lokasi strategis yang dekat dengan fasilitas umum. Pemetaan model bisnis KPR RTO Bank BTN telah menawarkan fleksibilitas dalam kepemilikan rumah melalui opsi sewa untuk membeli. Penyesuaian model bisnis dilakukan dengan menambahkan opsi rumah subsidi berkonsep green building dan bimbingan literasi keuangan, transparansi harga, serta memperluas saluran distribusi dan dukungan komunitas.

Kata kunci: BMC, hunian, kredit pemilikan rumah, RTO.

ABSTRACT

ASIANA HERLIN. Designing Business Model for the Rent-to-Own Home Ownership Credit of PT Bank Tabungan Negara Tbk. Supervised by RETNANINGSIH and ASADUDDIN ABDULLAH.

Homeownership among Generation Y and Z is influenced by property prices and purchasing power. Bank BTN offers the '*Rent-to-Own* (RTO)' scheme, a lease-to-own option, as a solution to enhance homeownership. However, the RTO scheme does not yet have a business model that offers value aligned with the needs of Generation Y and Z. This research aims to identify the preferences of Generation Y and Z regarding RTO housing loans and to formulate a business model canvas based on their needs and preferences. The research method used is qualitative, with data collected through interviews and processed using descriptive analysis. The results show that Generation Y and Z prefer affordable housing with good building quality, security, and strategic locations close to public facilities. The business model mapping of Bank BTN's RTO housing loans offers flexibility in home ownership through a lease-to-own option. The business model adjustments include adding subsidized housing options with green building concepts, financial literacy guidance, price transparency, and expanding distribution channels and community support.

Keywords: BMC, home ownership credit, residence, RTO.

Judul Laporan : Perancangan Model Bisnis Kredit Pemilikan Rumah
Rent-to-Own PT Bank Tabungan Negara Tbk

Nama : Asiana Herlin
NIM : K1401201035

Disetujui oleh

Pembimbing 1:
Ir. Retnaningsih, M.Si.



Pembimbing 2:
Asaduddin Abdullah B.Sc., M.Sc.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:
Dr. Siti Jahroh, B.Sc., M.Sc.
NIP. 197711262008122001



Tanggal Ujian: 12 Agustus 2024

Tanggal Lulus : 23 Agustus 2024



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan September 2023 sampai bulan Juli 2024 ini ialah model bisnis, dengan judul “Perancangan Model Bisnis Kredit Pemilikan Rumah *Rent-to-Own* PT Bank Tabungan Negara Tbk”.

Terima kasih penulis ucapkan kepada para pembimbing, Ir. Retnaningsih, M.Si. dan Asaduddin Abdullah B.Sc., M.Sc. yang telah membimbing dan banyak memberi saran. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada dosen *capstone*, Fauzan Zamahsyarie selaku mentor mitra *capstone*, Muhammad Bachtiar S.T.P., M.M., Anita Primaswari Widhiani S.P., M.Si. selaku moderator seminar. Fithriyyah Shalihati S.E., M.M., dan Sedy Watazawwadu'Ilmi, S.E., M.M. selaku penguji luar komisi pembimbing yang telah hadir dan banyak membantu dalam proses penyusunan skripsi. Di samping itu, Ungkapan terima kasih juga disampaikan kepada ayah, ibu, adik, serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan dukungan, doa, dan kasih sayangnya. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada semua orang yang telah hadir mendukung dan memberikan semangat kepada penulis di setiap tahapan dan tantangan dalam menyusun skripsi, diantaranya HD Universe, Cerita Desa Palaan, The Boardgame Tean, Pikachu, lomba ges lomba, dan teman-teman SB57. Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Agustus 2024

Asiana Herlin

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	x
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan	4
1.4 Manfaat	4
1.5 Ruang Lingkup	4
II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Industri Perumahan di Indonesia	5
2.2 Kredit Pemilikan Rumah	5
2.3 <i>Rent-to-Own</i> (RTO)	6
2.4 Generasi Y dan Z	7
2.5 <i>Business Model Canvas</i> (BMC)	8
2.6 <i>Value Proposition Canvas</i> (VPC)	11
2.7 Kerangka Pikiran	12
III METODE	13
3.1 Waktu dan Tempat	13
3.2 Jenis, Sumber, dan Metode Pengumpulan Data	13
3.3 Metode Penentuan Responden	13
3.4 Metode Pengolahan dan Analisis Data	14
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	15
4.1 Gambaran Umum Perusahaan	15
4.2 Preferensi Generasi Y dan Z terhadap Hunian KPR RTO di Jabodetabek	17
4.3 Rancangan <i>Business Model Canvas</i> (BMC) KPR RTO	26
V SIMPULAN DAN SARAN	40
5.1 Smpulan	40
5.2 Saran	40
DAFTAR PUSTAKA	41
LAMPIRAN	45
RIWAYAT HIDUP	45

DAFTAR TABEL

1	<i>Backlog</i> perumahan di Indonesia	2
2	Status penguasaan bangunan tempat tinggal kontrak/sewa Jabodetabek	2
3	Jenis dan sumber data	13
4	Simulasi perbandingan KPR Konvensional dengan KPR RTO	16
5	Distribusi responden berdasarkan karakteristik	17
6	Distribusi responden berdasarkan preferensi memilih rumah	19
7	Distribusi responden berdasarkan <i>Awareness</i>	20
8	Distribusi responden berdasarkan layanan RTO yang diminati	21
9	Distribusi responden berdasarkan <i>customer jobs</i>	22
10	Distribusi responden berdasarkan <i>customer pains</i>	23
11	Distribusi responden berdasarkan <i>customer gains</i>	25
12	<i>Value proposition map</i> 0 KPR RTO Bank BTN	31
13	<i>Value proposition map</i> 1 KPR RTO Bank BTN	34

DAFTAR GAMBAR

1	Kerangka pemikiran penelitian	12
2	Logo PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	15
3	Urgensi kepemilikan rumah	18
4	BMC <i>existing</i> KPR RTO (BMC-0)	26
5	<i>Value proposition canvas</i> KPR RTO Bank BTN	33
6	Pemetaan <i>value proposition canvas</i> KPR RTO Bank BTN	33
7	<i>Business model canvas</i> KPR RTO (BMC-1)	36
8	<i>Business model canvas</i> 2 skema KPR RTO (BMC-2)	39

DAFTAR LAMPIRAN

1	Pertanyaan penelitian	46
---	-----------------------	----