



PENETRASI *VALUE* KPR *RENT-TO-OWN* BERDASARKAN KAPABILITAS MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DALAM MEMBELI RUMAH

PARADITHA MUTIA DEWI



**SARJANA 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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

PERNYATAAN MENGENAI SKRIPSI DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA*

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Penetrasi *Value KPR Rent-To-Own* Berdasarkan Kapabilitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Membeli Rumah” 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, Juli 2024

Paraditha Mutia Dewi
K1401201113

@Hak cipta milik IPB University

IPB University





ABSTRAK

PARADITHA MUTIA DEWI. Penetrasi *Value* KPR *Rent-To-Own* Berdasarkan Kapabilitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Membeli Rumah. Dibimbing oleh LIEN HERLINA dan FITHRIYYAH SHALIHATI.

Kegiatan *capstone project* yang dilakukan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) memberikan gambaran mengenai tantangan yang dihadapi industri perumahan saat ini. Tingkat *backlog* yang tinggi mendorong BTN untuk menciptakan inovasi skema pembiayaan rumah yaitu KPR *Rent-To-Own* (KPR RTO) namun penjualannya belum masif terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini bertujuan untuk menemukan *existing value* KPR RTO, mengkaji karakteristik dan kapabilitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), serta memformulasikan strategi penetrasi *value* untuk membantu pengembangan KPR RTO. Teknik pengambilan data pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan penentuan sampelnya menggunakan *non-probability sampling* dengan metode *purposive sampling*. Data yang dikumpulkan dianalisis menggunakan prinsip 5C dan analisis SOAR. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kapabilitas MBR dalam membeli rumah terbatas karena penghasilan dan administrasi yang sulit untuk dipenuhi. Hasil analisis kapabilitas MBR dilakukan untuk membantu perumusan strategi penetrasi *value* sehingga produk KPR RTO ini dapat diterima dengan baik oleh pasar karena *value* yang dimilikinya dibuat berdasarkan kebutuhan pasarnya. Penulis merekomendasikan 4 strategi penetrasi *value* yaitu, *Introduction, Pre-rent, Rent, and Retrieve*. Strategi *Introduction* berfokus pada pengenalan KPR RTO kepada MBR melalui kampanye edukasi dan pemasaran yang tepat. Tahapan *pre-rent* melibatkan penyiapan MBR melalui pelatihan dan bantuan administrasi untuk memenuhi persyaratan kredit. Tahap *rent* melibatkan implementasi skema sewa untuk MBR dengan opsi membeli rumah setelah periode sewa berakhir. Terakhir, tahap *retrieve* fokus pada evaluasi dan peningkatan berkelanjutan dari program KPR RTO berdasarkan umpan balik dari pengguna. Penelitian ini menekankan pentingnya pemahaman mendalam mengenai kapabilitas dan kebutuhan MBR untuk mengembangkan produk yang sesuai dan efektif dalam mengurangi *backlog* kepemilikan rumah. Strategi penetrasi *value* yang diusulkan diharapkan dapat meningkatkan penerimaan pasar terhadap KPR RTO dan membantu BTN dalam mencapai tujuannya untuk menyediakan rumah yang terjangkau bagi MBR.

Kata kunci: *backlog*, kapabilitas, kredit, MBR, penetrasi *value*, perbankan

ABSTRACT

PARADITHA MUTIA DEWI. Penetration Value of Rent-To-Own KPR Based on the Capability of Low-Income People in Buying a House. Supervised by LIEN HERLINA and FITHRIYYAH SHALIHATI.

The capstone project activities carried out at PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) revealed the challenges currently faced by the housing industry. The high backlog rate has prompted BTN to innovate a new home financing scheme known as Rent-To-Own Mortgage (KPR RTO), but its sales have not yet been widespread, especially among the Low-Income Community (MBR). This research aims to identify the existing value of the KPR RTO, examine the characteristics and capabilities of the Low-Income Community (MBR), and formulate value penetration strategies to aid in the development of KPR RTO. The data collection technique in this research employs qualitative methods with sample determination using non-probability sampling through purposive sampling methods. The collected data is analyzed using the 5C Principle and SOAR Analysis. The results of the study indicate that the capabilities of MBR in purchasing homes are limited due to income constraints and difficult administrative requirements. The results of the MBR capability analysis were carried out to help formulate a value penetration strategy so that this RTO KPR product can be well received by the market because its value is based on market needs. The author recommends four value penetration strategies: Introduction, Pre-rent, Rent, and Retrieve. The Introduction strategy focuses on introducing KPR RTO to MBR through educational and marketing campaigns. The Pre-rent stage involves preparing MBR through training and administrative assistance to meet credit requirements. The Rent stage involves implementing a rental scheme for MBR with the option to purchase the home after the rental period ends. Finally, the Retrieve stage focuses on continuous evaluation and improvement of the KPR RTO program based on user feedback. This research emphasizes the importance of a deep understanding of the capabilities and needs of MBR to develop a suitable and effective product in reducing the homeownership backlog. The proposed value penetration strategies are expected to enhance market acceptance of KPR RTO and assist BTN in achieving its goal of providing affordable housing for MBR.

Keywords : backlog, banking, capability, credit, MBR, value penetration



@Hak cipta milik IPB University

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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2024 Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.



PENETRASI *VALUE* KPR *RENT-TO-OWN* BERDASARKAN KAPABILITAS MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DALAM MEMBELI RUMAH

PARADITHA MUTIA DEWI

Skripsi
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana
pada
Program Studi Sarjana Bisnis

**SARJANA 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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

Tim Penguji pada Ujian Skripsi:

1. **Dr. Raden Dikky Indrawan, S.P., M.M.**
2. **Dr. Suhendi, S.P., MM.**

- 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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Judul Skripsi : Penetrasi *Value KPR Rent-To-Own* Berdasarkan Kapabilitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Membeli Rumah

Nama : Paraditha Mutia Dewi

NIM : K1401201113

Disetujui oleh

Pembimbing 1:

Ir. Lien Herlina, M.Sc.



Pembimbing 2:

Fithriyyah Shalihati, S.E., M.M.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:

Dr. Siti Jahroh B.Sc., M.Sc.

NIP 197711262008122001



Tanggal Ujian: 10 Juli 2024

Tanggal Lulus: 02 Agustus 2024

@Hak cipta milik IPB University

IPB University





PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga tugas akhir dengan judul “Penetrasi *Value KPR Rent-To-Own* berdasarkan kapabilitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Membeli Rumah” ini berhasil diselesaikan.

Terima kasih penulis sampaikan kepada berbagai pihak yang berkontribusi dalam penelitian ini yang senantiasa memberi dukungan dan bantuannya. Secara khusus, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Ir. Lien Herlina, M.Sc. dan Ibu Fithriyyah Shalihati, S.E., M.M. selaku komisi pembimbing yang telah memberikan arahan selama proses penelitian tugas akhir ini.
2. Bapak Muhammad Jasri, Ibu Yalnida selaku orang tua penulis dan Ferriyale Muhammad, Surya Daffa Muhammad selaku saudara penulis yang telah memberikan dukungan, doa, dan kasih sayangnya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.
3. Bapak dan Ibu pembimbing lapang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
4. Nadia Nurvita, Nakita Al Zhavira, dan Puti Adhis yang telah membersamai penulis selama masa perkuliahan dan penulisan tugas akhir.
5. Seluruh teman-teman, kolega, dan civitas akademik Sekolah Bisnis IPB yang selalu memberikan dukungan serta inspirasi dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih belum sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang konstruktif sangat penulis harapkan demi penyempurnaan tugas akhir ini di masa yang akan datang. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Juli 2024

Paraditha Mutia Dewi



DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan	5
1.4 Manfaat	5
1.5 Ruang Lingkup	5
II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Penetrasi <i>Value</i>	6
2.2 Kapabilitas	8
2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	9
2.4 Kredit Pemilikan Rumah <i>Rent-to-Own</i> (KPR RTO)	10
2.5 Mekanisme KPR <i>Rent-to-Own</i>	11
2.6 Syarat KPR <i>Rent-to-Own</i>	11
2.7 Analisis SOAR	12
2.8 Penelitian Terdahulu	13
2.9 Kerangka Pemikiran	17
III METODE	18
3.1 Waktu dan Tempat	18
3.2 Teknik Pengumpulan Data	18
3.3 Teknik Penentuan Narasumber	19
3.4 Teknik Pengolahan dan Analisis Data	19
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	22
4.1 Gambaran Umum Perusahaan	22
4.2 <i>Existing Value</i> KPR <i>Rent-to-Own</i>	23
4.3 Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah Jabodetabek	25
4.4 Kapabilitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah Jabodetabek	29
4.5 Analisis SOAR KPR <i>Rent-to-Own</i>	32
4.6 Rekomendasi Strategi Penetrasi <i>Value</i> untuk KPR <i>Rent-to-Own</i>	35
V SIMPULAN DAN SARAN	42
5.1 Simpulan	42
5.2 Saran	43
DAFTAR PUSTAKA	44
LAMPIRAN	47
RIWAYAT HIDUP	56



DAFTAR TABEL

1	Sebaran <i>backlog</i> kepemilikan di Jabodetabek	1
2	Besaran penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah	10
3	Matriks analisis SOAR	12
4	Penelitian terdahulu	13
5	Teknik pengumpulan data	18
6	<i>Elimination map value KPR RTO</i>	24
7	Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah Jabodetabek	26
8	Analisis aspek <i>Capacity</i> pada prinsip 5C	30
9	Hasil <i>in-depth interview analisis SOAR</i>	33
10	Matriks SOAR KPR <i>Rent-to-Own</i>	34

DAFTAR GAMBAR

1	Realisasi KPR subsidi Bank BTN	2
2	<i>Product value proposition</i>	6
3	<i>The Elements of Value</i>	7
4	Mekanisme KPR <i>Rent-to-Own</i> Bank BTN	11
5	Kerangka pemikiran	17

DAFTAR LAMPIRAN

1	Pertanyaan <i>In-depth Interview</i> Bank BTN	48
2	Pertanyaan wawancara analisis SOAR	52
3	Pertanyaan wawancara untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah	53
4	Dokumentasi kegiatan penelitian secara <i>Offline</i> dan <i>Online</i>	55

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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.