



Daftar Isi

Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Gambar.....	x
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Grafik.....	xii
Daftar Lampiran.....	xiii
Intisari.....	xiv
Abstract.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.1.1 Faktor Eksternal.....	1
1.1.2 Faktor Internal.....	10
1.2 Rumusan Masalah.....	16
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	18
1.4 Tujuan Penelitian.....	18
1.5 Manfaat Penelitian.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
2.1 Kredit Kepemilikan Rumah.....	19
2.2 Model Bisnis.....	25
2.3 Kanvas Model Bisnis.....	26
2.3.1 Segmen Pelanggan (siapa yang menjadi pelanggan).....	26
2.3.2 Proposisi Nilai (apa yang ditawarkan kepada pelanggan).....	28
2.3.3 Saluran (Bagaimana bisnis menjangkau pelanggannya).....	29
2.3.4 Hubungan Pelanggan (Bagaimana bisnis membangun hubungan dengan pelanggannya).....	30
2.3.5 Arus Pendapatan (Bagaimana bisnis menghasilkan pendapatan) ...	31
2.3.6 Sumber Daya Kunci (Apa yang diperlukan bisnis untuk menjalankan bisnisnya).....	31
2.3.7 Aktivitas Kunci (Apa yang dilakukan bisnis untuk menjalankan bisnisnya).....	31



2.3.8	Mitra Utama (Siapa yang bekerja sama dengan bisnis).....	32
2.3.9	Struktur Biaya (Apa saja biaya yang dikeluarkan bisnis)	32
2.4	Desain Proposisi Nilai	33
2.5	Inovasi Model Bisnis.....	34
2.5.1	Desain Inovasi Bisnis	35
2.5.2	Inovasi Radikal dan Inkremental	36
2.5.3	Inovasi Dorong (<i>Push Innovation</i>) dan Inovasi Tarik (<i>Pull Innovation</i>).....	37
2.5.4	Mengeksploitasi (<i>exploit</i>) dan Menjelajah (<i>explore</i>)	37
2.5.5	Pusat Inovasi Model Bisnis.....	38
2.5.5.1	Inovasi Terpacu Oleh Sumber Daya.....	39
2.5.5.2	Inovasi Terpacu Oleh Penawaran	40
2.5.5.3	Inovasi Terpacu Oleh Pelanggan	41
2.5.5.4	Inovasi Terpacu Oleh Keuangan.....	41
2.5.5.5	Inovasi Terpacu Oleh Banyak Pusat.....	42
2.6	Kerangka Penelitian	43
BAB III METODE PENELITIAN		45
3.1	Jenis Penelitian	46
3.2	Unit Analisis dan Tim Proyek	47
3.3	Data, Sumber data dan Metode Pengumpulan Data.....	47
3.3.1	Data Primer	47
3.3.2	Data Sekunder	49
3.3.3	Narasumber dan Dokumentasi Wawancara.....	50
3.3.4	Pertanyaan Survei.....	54
3.4	Metode Analisis Data	55
3.5	Kualitas Penelitian.....	56
BAB IV STRATEGI DAN PENERAPAN		57
4.1	Model Bisnis Produk KPR saat ini.....	57
4.1.1	Segmen Pelanggan.	58
4.1.2	Proposisi Nilai Perusahaan.....	59
4.1.3	Saluran.....	61



4.1.4	Hubungan Dengan Pelanggan.....	62
4.1.5	Arus Pendapatan.....	63
4.1.6	Sumber Daya Kunci.....	64
4.1.7	Aktivitas Kunci Perusahaan.....	65
4.1.8	Mitra Kunci.....	67
4.1.9	Struktur Biaya.....	68
4.1.10	Peta Kanvas Model Bisnis Produk KPR saat ini.....	69
4.2	Desain Bisnis Inovasi Pengembangan Program Tambah/Tukar Rumah pada Produk KPR.....	72
4.2.1	Inovasi Terpacu Oleh Penawaran.....	72
4.2.2	Desain Proposisi Nilai.....	74
4.2.2.1	Profil Pelanggan.....	77
4.2.2.2	Peta Nilai.....	82
4.2.2.3	Kecocokan (Fit).....	86
4.2.2.4	Skema Program Pembiayaan Tambah/ Tukar Rumah.....	87
4.2.3	Bisnis Model Program Tambah/ Tukar Rumah.....	90
4.2.3.1	Segmen Pelanggan.....	91
4.2.3.2	Proposisi Nilai.....	91
4.2.3.3	Saluran.....	92
4.2.3.4	Hubungan Dengan Pelanggan.....	93
4.2.3.5	Arus Pendapatan.....	93
4.2.3.6	Sumber Daya Kunci.....	94
4.2.3.7	Aktivitas Kunci.....	94
4.2.3.8	Mitra Kunci.....	95
4.2.3.9	Struktur Biaya.....	95
4.1.1.1	Peta Kanvas Bisnis KPR dengan Program Pembiayaan Tambah / Tukar Rumah.....	96
4.2.4	Simulasi Kelayakan Bisnis.....	98
BAB V	RENCANA AKSI.....	100
5.1	Matrik Kegiatan.....	100
5.2	Tahap Uji Coba atau <i>Pilot Project</i>	100
5.2.1	Tahap Persiapan.....	100



5.2.2	Tahap Implementasi	101
5.2.3	Tahap Evaluasi	101
5.3	Tahap Pengembangan lebih lanjut.....	101
	Daftar Pustaka.....	103



Daftar Gambar

Gambar 1. Siklus Desain Bisnis.....	35
Gambar 2. Inovasi terpacu sumber daya	40
Gambar 3. Inovasi terpacu penawaran	40
Gambar 4. Inovasi terpacu pelanggan.....	41
Gambar 5. Inovasi terpacu keuangan	42
Gambar 6. Inovasi terpacu banyak pusat	42
Gambar 7. Kerangka Penelitian	45
Gambar 8. Model Bisnis KPR Saat ini.....	70
Gambar 9. Peta Proposisi Nilai untuk Program Tambah/Tukar Rumah	86
Gambar 10. Skema fasilitas Program Pembiayaan Tambah/Tukar Rumah	88
Gambar 11. Peta Model Bisnis Produk KPR dengan Program Tambah/ Tukar Rumah	97



Daftar Tabel

Tabel 1. Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) - Top 11 Bank Konvensional di Indonesia.....	9
Tabel 2. Komposisi jumlah Fasilitas KPR yang dimiliki Nasabah	15
Tabel 3. Pengumpulan Data Primer	48
Tabel 4. Data Sekunder	49
Tabel 5. Pengumpulan Data Sekunder	49
Tabel 6. Rencana Narasumber dan Profil Narasumber	50
Tabel 7. Daftar Pertanyaan Survei	54
Tabel 8. Rasio pendapatan biaya dan bunga dari bisnis KPR - tahun 2019 - Agustus 2023	64
Tabel 9. Rasio pendapatan, biaya, CoC dan NPBT dari bisnis KPR - tahun 2019 - Agustus 2023	69
Tabel 10. Hasil Survei Profil Data Responden Internal	73
Tabel 11. Profil dan hasil survey untuk Responden yang tertarik Program Tambah/Tukar Rumah	75
Tabel 12. Simulasi Kelayakan Bisnis.....	99
Tabel 13. Aktivitas Rencana Aksi Implementasi Program Pembiayaan Tambah/ Tukar Rumah pada Produk KPR Danamon.....	102



Daftar Grafik

Grafik 1. Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)	4
Grafik 2. Faktor-faktor Yang Menghambat Penjualan (%)	5
Grafik 3. Sumber Pembiayaan Pengembang Properti Residensial (% Terhadap Modal Perusahaan)	6
Grafik 4. Sumber Pembiayaan Konsumen Membeli Properti Residensial (% Konsumen Pembeli Properti Residensial)	6
Grafik 5. Pertumbuhan KPR & KPA	7
Grafik 6. Posisi Pembiayaan KPR Bank Danamon	7
Grafik 7. Perbandingan Persentase Pertumbuhan Pembiayaan KPR Sumber: Diolah dari masing-masing publikasi Laporan Tahunan Bank	8
Grafik 8. Pembiayaan KPR, KMG & NPL Bank Danamon	13
Grafik 9. Komposisi Nasabah dengan 1 KPR dan 2 KPR lebih (Diolah oleh Penulis dari sumber data internal perusahaan)	15
Grafik 10. Komposisi responden yang tertarik Program tambah/Tukar Rumah dan rencana ingin membeli rumah baru	78
Grafik 11. Hasil Survei terkait dengan Cicilan dengan 2 KPR	80
Grafik 12. Tujuan atau alasan tertarik dengan Program Tambah/ Tukar Rumah ..	81
Grafik 13. Hasil survei preferensi atau pilihan responden dalam memilih rumah	81



Daftar Lampiran

Lampiran 1. Google Form - Pertanyaan Survey	106
---	-----