UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Perancangan Model Bisnis Hunian Sewa Semi-Menetap Pada CV. Anugrah Mandiri Di Kota Sorong
A.M NAUFAL PUTRA AZHA KASTELLA, Rico Saktiawan Jang Jaya, S.E., MBA, Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
LEMBAR PENGESAHAN ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vi
DAFTAR GAMBAR xi
DAFTAR TABEL xii
INTISARI xiv
ABSTRACT xv
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Lingkungan Eksternal Perusahaan 1
1.2 Lingkungan Internal Perusahaan 12
1.3 Rumusan Masalah 17
1.4 Pertanyaan Penelitian 20
1.5 Tujuan Penelitian 20
1.6 Manfaat Penelitian 20
1.6.1 Manfaat Teoretis 20
1.6.2 Manfaat Praktis 21
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian 22
1.8 Sistematika Penulisan 22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 24
2.1 Industri Properti dan Karakteristik Hunian Sewa 24
2.2 Konsep Hunian Sewa Semi-Menetap 26
2.3 Model Bisnis 29
2.4 Inovasi Model Bisnis dan Kapabilitas Dinamis 30
2.5 Kanvas Model Bisnis 30
2.5.1 Segmen Pelanggan 32
2.5.2 Proporsi Nilai 32
2.5.3 Saluran 32

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Perancangan Model Bisnis Hunian Sewa Semi-Menetap Pada CV. Anugrah Mandiri Di Kota Sorong
A.M NAUFAL PUTRA AZHA KASTELLA, Rico Saktiawan Jang Jaya, S.E., MBA, Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.5.4 Hubungan Pelanggan 33
2.5.5 Aliran Pendapatan 33
2.5.6 Sumber Daya Kunci 34
2.5.7 Aktivitas Kunci 34
2.5.8 Mitra Kunci 35
2.5.9 Struktur Anggaran 35
2.6 Kanvas Proposisi Nilai 37
2.7 Analisis Kesenjangan Model Bisnis 38
2.8 Analisis Kelayakan Bisnis 39
2.8.1 Kelayakan Pasar 40
2.8.2 Kelayakan Operasional 40
2.8.3 Kelayakan Manajerial 40
2.8.4 Kelayakan Finansial 41
2.9 Kerangka Pemikiran Penelitian 42
BAB III METODE PENELITIAN 44
3.1 Desain Penelitian 44
3.2 Unit Analisis 46
3.3 Jenis dan Sumber Data 47
3.4 Metode Pengumpulan Data 49
3.4.1 Wawancara Mendalam 51
3.4.2 Observasi Lapangan 51
3.4.3 Dokumentasi dan Data Sekunder 52
3.5 Informan Penelitian 53
3.6 Instrumen Penelitian 56
3.6.1 Panduan Wawancara Pihak Internal Perusahaan 56
3.6.2 Panduan Wawancara Penyewa dan Calon Penyewa 57
3.6.3 Panduan Wawancara Pelaku Usaha Properti Sejenis 59
3.6.4 Checklist Observasi Lapangan 60
3.7 Metode Analisis Data 61
3.7.1 Analisis Konten 61
3.7.2 Pemetaan Kanvas Model Bisnis Eksisting 62
3.7.3 Analisis Kanvas Proposisi Nilai 62

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Perancangan Model Bisnis Hunian Sewa Semi-Menetap Pada CV. Anugrah Mandiri Di Kota Sorong
A.M NAUFAL PUTRA AZHA KASTELLA, Rico Saktiawan Jang Jaya, S.E., MBA, Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.7.4 Gap Analysis 63
3.7.5 Perumusan Kanvas Model Bisnis Usulan 66
3.7.6 Analisis Kelayakan Bisnis 66
3.7.7 Analisis Sensitivitas 68
3.8 Validitas dan Keandalan Data 68
3.9 Alur Penelitian 69
BAB IV STRATEGI DAN RENCANA 71
4.1 Deskripsi Usaha Hunian Sewa Semi-Menetap CV. Anugrah Mandiri 71
4.1.1 Deskripsi Usaha dan Latar Belakang Pengembangan 71
4.1.2 Visi dan Misi CV. Anugrah Mandiri 72
4.1.3 Konsep Layanan Hunian 73
4.1.4 Jenis Layanan 73
4.1.5 Tempat Usaha dan Fasilitas 74
4.1.6 Lokasi Usaha 74
4.2 Hasil Penelitian 75
4.2.1 Pekerjaan Pelanggan 76
4.2.2 Hambatan Pelanggan 77
4.2.3 Manfaat yang Diharapkan Pelanggan 78
4.2.4 Kanvas Proposisi Nilai 79
4.3 Hasil Observasi Lapangan 81
4.3.1 Hasil Observasi Lapangan 81
4.3.2 Kebersihan dan Kenyamanan Hunian 84
4.3.3 Keamanan, Akses, dan Area Pendukung 85
4.3.4 Pemasaran, Reservasi, dan Proses *Check-in* 86
4.3.5 Pembayaran dan Administrasi Penyewa 87
4.3.6 Pemeliharaan dan Penanganan Keluhan 88
4.3.7 Struktur Pengelolaan dan Pembagian Peran 90
4.3.8 Implikasi Hasil Observasi terhadap Model Bisnis 92
4.3.9 Kesimpulan Hasil Observasi 94
4.4 Kanvas Model Bisnis CV. Anugrah Mandiri 94
4.4.1 Segmen Pelanggan 95
4.4.2 Proposisi Nilai 95

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Perancangan Model Bisnis Hunian Sewa Semi-Menetap Pada CV. Anugrah Mandiri Di Kota Sorong
A.M NAUFAL PUTRA AZHA KASTELLA, Rico Saktiawan Jang Jaya, S.E., MBA, Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.4.3 Saluran 96
4.4.4 Hubungan Pelanggan 97
4.4.5 Arus Pendapatan 97
4.4.6 Sumber Daya Utama 98
4.4.7 Aktivitas Kunci 98
4.4.8 Kemitraan Kunci 99
4.4.9 Struktur Biaya 99
4.5 Pemetaan Kanvas Model Bisnis Eksisting CV. Anugrah Mandiri 100
4.5.1 Segmen Pelanggan 102
4.5.2 Proposisi Nilai 103
4.5.3 Saluran 103
4.5.4 Hubungan Pelanggan 104
4.5.5 Arus Pendapatan 105
4.5.6 Sumber Daya Utama 105
4.5.7 Aktivitas Kunci 106
4.5.8 Kemitraan Kunci 107
4.5.9 Struktur Biaya 107
4.6 Analisis Kesenjangan Model Bisnis 108
4.7 Rancangan Kanvas Model Bisnis Usulan 110
4.7.1 Segmen Pelanggan 112
4.7.2 Proposisi Nilai 113
4.7.3 Saluran 114
4.7.4 Hubungan Pelanggan 114
4.7.5 Aktivitas Kunci 115
4.7.6 Sumber Daya Utama 115
4.7.7 Kemitraan Kunci 116
4.7.8 Arus Pendapatan 116
4.7.9 Struktur Biaya 116
4.8 Analisis Kelayakan Bisnis 118
4.8.1 Kelayakan Pasar 118
4.8.2 Kelayakan Operasional 120
4.8.3 Kelayakan Manajerial 121

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Perancangan Model Bisnis Hunian Sewa Semi-Menetap Pada CV. Anugrah Mandiri Di Kota Sorong
A.M NAUFAL PUTRA AZHA KASTELLA, Rico Saktiawan Jang Jaya, S.E., MBA, Ph.D
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.8.4 Kelayakan Finansial 129
4.8.5 Analisis Sensitivitas 142
BAB V RENCANA AKSI 146
5.1 Rencana Kegiatan dan Waktu Pelaksanaan 146
5.1.2 Tahapan Eksekusi 150
5.1.3 Tahapan Evaluasi 151
5.2 Penanggung Jawab 152
5.3 Ukuran Kinerja 154
5.4 Mitigasi Risiko 155
5.4.1 Mekanisme Pemantauan Risiko 163
5.4.2 Rencana Kontingensi 163
Daftar Pustaka 165
LAMPIRAN 168