

**ANALISIS STRATEGI PEMASARAN DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
BAGI MASYARAKAT YANG BERPENDHASILAN RENDAH PADA BTN
SYARIAH KCS KARAWANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Program Studi Perbankan Syariah



UINSSC

Oleh :

Ismi Shaimunnisa

NIM. 2108203088

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER SYEKH NURJATI CIREBON

1446 H / 2024

ABSTRAK

Ismi Shaimunnisa : Analisis Strategi Pemasaran Dalam Pembiayaan KPR Syariah Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah KCS Karawang

Kebutuhan akan rumah pribadi di Indonesia saat ini masih menjadi masalah yang signifikan bagi masyarakat. Peningkatan jumlah penduduk, terutama di daerah perkotaan, masih cukup tinggi dengan rata-rata pertumbuhan mencapai tiga persen pertahun. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi pemasaran dalam pembiayaan KPR Syariah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah pada BTN Syariah KCS Karawang.

Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kualitatif, sumber data yang dilakukan yaitu data primer dan data sekunder. Kemudian teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa KPR BTN Sejahtera iB menggunakan Strategi Bauran Pemasaran. Bauran ini mencakup strategi produk (*product*), strategi penetapan harga (*price*), strategi pemasaran (*marketing mix*), strategi promosi (*promotion*) dan strategi penentuan lokasi (*place*) yang dikenal dengan istilah 4P. Kendala yang dihadapi oleh BTN Syariah KCS Karawang dalam memasarkan produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB masih mengalami kesulitan dalam menemukan perumahan, lokasinya kurang strategis, pengembang tidak memiliki banyak unit rumah subsidi, akibat meningkatnya biaya produksi, tidak diawasi oleh pemerintah. BTN Syariah mengembangkan strategi pemasaran dengan memanfaatkan penjualan.

Kata Kunci : BTN Syariah KCS Karawang, KPR BTN Sejahtera iB, Strategi Bauran Pemasaran

UINSSC

ABSTRACT

Ismi Shaimunnisa : Marketing Strategy Analysis in Sharia Mortgage Financing For Low-Income Communities at BTN Syariah KCS Karawang

The need for private homes in Indonesia is currently still a significant problem for the community. The increase in population, especially in urban areas, is still quite high with an average growth of three percent per year. This study aims to analyze marketing strategies in financing Sharia mortgages for low-income people at BTN Sharia KCS Karawang.

This study uses qualitative descriptive research, the data sources used are primary data and secondary data. Then the data collection techniques used are observation, interview and documentation techniques.

The results of this study can be concluded that KPR BTN Sejahtera iB uses a Marketing Mix Strategy. This mix includes product strategy, pricing strategy, marketing strategy, promotion strategy and location determination strategy known as 4P. The obstacles faced by BTN Syariah KCS Karawang in marketing KPR BTN Sejahtera iB financing products are still having difficulty in finding housing, the location is not strategic, the developer does not have many subsidized housing units, due to increasing production costs, not supervised by the government. BTN Syariah develops a marketing strategy by utilizing sales.

Keywords : BTN Syariah KCS Karawang, BTN Sejahtera iB Mortgage Loan, Marketing Mix Strategy

UINSSC

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “**Analisis Strategi Pemasaran Dalam Pembiayaan KPR Syariah Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah KCS Karawang**” Oleh Ismi Shaimunnisa, NIM: 2108203088. Telah diajukan pada sidang munaqosyah Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon pada tanggal 2 Januari 2025. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada jurusan Perbankan Syariah (PS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) pada Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.


Sidang Munaqosyah,

Ketua Sidang




Dr. Wartoyo, M.Si
NIP. 198307022011011008

Sekretaris Sidang


Hj. Nining Wahyuningsih, SE, MM
NIP. 197309302007102001

Penguji I


Haulah Nakwatunnisa, M.Si
NIP. 198402082019032005

Penguji II


Dr. Hj. Sri Rokhlinasari, M.Si
NIP. 197308061999032003

UINSSC

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**ANALISIS STRATEGI PEMASARAN DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
BAGI MASYARAKAT YANG BERPENDHASILAN RENDAH PADA BTN
SYARIAH KCS KARAWANG**

Oleh :


Ismi Shaimunnisa


NIM. 2108203088

Pembimbing,

Pembimbing I

Pembimbing II


H. Ridwan Widagdo, M.Si
NIP. 197303042007101002


H. Syaeful Bakhri, S.E., M.Si
NIP. 197311252014111002

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah




Dr. Wartoyo, M.Si

NIP. 198307022011011008

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Ismi Shaimunnisa
NIM : 2108203088
Tempat, Tanggal Lahir : Karawang, 14 September 2003
Alamat : Perumahan Bumi Pucung baru, Kec. Kotabaru, Kab.
Karawang. Desa Pucung, Blok W. 16 RT 03/ RW 011

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“Analisis Strategi Pemasaran Dalam Pembiayaan KPR Syariah Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah KCS Karawang”**. Saya menyatakan bahwa skripsi ini beserta isinya merupakan hasil karya saya sendiri. Dengan pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi apapun yang mungkin dijatuhkan sesuai dengan peraturan yang ada, jika dikemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap etika akademik atau tentang keaslian karya ini.

Cirebon, 6 Januari 2025



Ismi Shaimunnisa

NIM. 2108203088

UINSSC

NOTA DINAS

Kepada Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon

Di tempat

Assalamualaikum Wr.Wb


Setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi saudara/i, **Ismi Shaimunnisa, NIM. 2108203088** dengan judul “**Analisis Strategi Pemasaran Dalam Pembiayaan KPR Syariah Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah KCS Karawang**”. Kami berpendapat bahwa skripsi tersebut diatas sudah dapat diajukan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon untuk di munaqosyah-kan.
Wassalamualaikum Wr. Wb

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II


H. Ridwan Widagdo, S.E., M.Si
NIP. 197303042007101002


H. Syaeful Bakhri, S.E., M.Si
NIP. 197311252014111002

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Dr. Wartoyo, M.Si

NIP. 198307022011011008

MOTTO HIDUP

“Maka sesungguhnya Bersama kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya Bersama kesulitan ini ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah, 94: 5-6)

“Untuk masa-masa sulitmu, biarlah Allah yang menguatkanmu. Tugasmu hanya berusaha agar jarak antara kamu dengan Allah tidak pernah jauh”

“Orang lain ga akan paham struggle dan masa sulitnya kita, yang mereka ingin tahu hanya bagian success storiesnya aja. Jadi berjuanglah untuk diri sendiri meskipun gak aka nada yang tepuk tangan. Kelak diri kita dimasa depan akan sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini.

Jadi tetap berjuang ya”



UINSSC

LEMBAR PERSEMBAHAN

Tidak ada lembar yang paling berarti dan paling indah dalam skripsi ini kecuali lembar persembahan. Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah sungguh sebuah perjuangan yang cukup Panjang yang telah saya lalui untuk dapat menyelesaikan skripsi ini demi mendapatkan gelar yang sudah saya impikan dari lama. Rasa syukur dan Bahagia yang saya rasakan ini akan saya persembahkan juga kepada orang-orang yang sangat berarti dalam proses perjalanan saya, karena berkat do'a dan dukungan dari mereka saya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Orang Tua yang tercinta yaitu Apa Ahmad Dzuljalal dan Mamah Yoyom Mariyam. Terimakasih yang teramat besar sudah mendampingi saya hingga selesai kuliah dan bisa berada dititik ini. Terimakasih sudah menjadi orangtua terbaik yang selalu mengusahakan apapun itu. Terimakasih atas perjuangan dan pengorbanan tulus dalam mengusahakan perjalanan dan pencapaian hidup saya selama ini dan terimakasih juga sudah melantikkan begitu banyaknya doadoa baik untuk saya dalam menyelesaikan perkuliahan ini hingga selesai. Apa sama mamah hiduplah lebih lama lagi (Aamiin). Karya tulis dan gelar ade persembahkan untuk kalian.
2. Saudari perempuan saya, Lisna Nurhasanah Ismatulloh, meskipun selalu bertengkar tetapi terimakasih sudah memberikan doa yang baik selama ini. Terimakasih sudah membantu dan mendukung apapun yang saya lakukan selama ini. Semangat juga kerjanya di jepang dan jadilah istri yang baik untuk suamimu.
3. Teman dalam segala hal yang selalu menemani masa perkuliahan saya Muhammad Fikram. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan perkuliahan saya. Terimakasih telah berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini, baik tenaga, waktu maupun materi. Terimakasih telah menemani dalam segala situasi dan memberikan begitu banyak semangat untuk tidak pantang menyerah. Semoga perjuangan Bersama tidak hanya sebatas diperkuliahan saja dan semoga hal-hal baik akan terus menghampiri kita berdua dalam segala hal yang akan kita lalui untuk kedepannya.
4. Sahabat saya yang tidak kalah hebat, Rizka Aulia. Terimakasih sudah menjadi saudara tak sedarah yang masih bertahan hingga saat ini. Meskipun beda universitas tidak membuat kita untuk saling berhenti memberikan dukungan satu sama lain selama masa perkuliahan skripsi ini.
5. Teman seperjuangan saya, Windi Astria, Iftahillah, Shinta Dewi dan Fhira Yulianti yang tidak bisa saya sebut satu persatu terimakasih kalian sudah setia menemani saya

dari awal perkuliahan hingga saat ini. Kalian semua adalah manusia-manusia hebat yang pernah saya temui disepanjang perjalanan hidup saya. Semoga setelah ini kebahagiaan akan terus menghampiri kalian semua dan semoga setelah ini kalian akan menggapai semua angan dan cita-cita dengan kemudahan dan keberkahan dari Allah Swt, Aamiin.

6. Dan yang terakhir untuk diri sendiri, Ismi Shaimunnisa. Terimakasih tetap memilih berusaha dan merayakan dirimu sendiri sampai titik ini, walaupun sering sekali merasakan putus asa atas apa yang aku usahakan dan belum berhasil, namun terimakasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan tidak lelah mencoba. Terimakasih sudah kuat sampai akhir. Terimakasih sudah yakin kalau kamu mampu menyelesaikan skripsi ini dan meraih gelar yang sudah diusahakan selama ini. Terimakasih karena memutuskan untuk tidak menyerah sesulit apapun itu prosesnya yang sudah kamu lalui selama penyusunan skripsi ini dan terimakasih telah menyelesaikan skripsi ini sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dirayakan untuk diri sendiri. Berbahagialah selalu dimanapun dan kapanpun kamu berada, mi. apapun kurang dan lebihmu mari merayakan diri sendiri.



UINSSC



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap Ismi Shaimunnisa, nama panggilan “Mi”, tempat dan tanggal lahir Karawang, 14 September 2003, merupakan anak kedua dari dua bersaudara, putri dari bapak Ahmad Dzuljalal dan ibu Yoyom Mariyam. Beralamat di desa pucung, kecamatan kotabaru, kabupaten karawang, jawabarat.

Adapun Riwayat Pendidikan yang pernah penulis tempuh adalah :

1. TK Syech Quro Al-alawi, 2008 – 2009
2. MI Syech Quro Al-alawi, 2010 – 2015
3. SMP Muhammadiyah Cikampek, 2016 – 2018
4. SMA Negeri 3 Cikampek, 2019 – 2021
5. Melanjutkan studi Jurusan Perbankan Syariah (PS) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon, Tahun Akademik 2021

Adapun organisasi yang pernah penulis tempuh adalah :

1. Sekretaris Rohis (2019 - 2020)
2. Anggota Taekwondo (2019 - 2020)
3. Anggota ekstrakuler Bahasa Jepang (2019 – 2021)
4. Bendahara Pramuka (2020 - 2021)

Demikian data Riwayat hidup dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana semestinya.

UINSSC

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan nikmat sehat dan semangat yang tidak pernah ada habisnya sehingga skripsi dengan judul “Analisis Strategi Pemasaran Dalam Pembiayaan KPR Syariah Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah Pada BTN Syariah KCS Karawang” bisa dapat diselesaikan.

Shalawat serta salam senantiasa kita panjatkan kepada baginda kita tercinta yakni Nabi Muhammad SAW, semoga kelak kita dapat bertemu dan mendapatkan syafa'at darinya, Aamiin.

Penyusun menyadari bahwa penulisan skripsi ini melibatkan banyak pihak sehingga penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
2. Bapak Dr. H. Didi Sukardi, MH selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
3. Bapak Dr. Wartoyo, M.Si selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
4. Ibu Hj. Nining Wahyuningsih, SE, MM selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.
5. Bapak Dr. Alvien Septian Haerisma, SELMSI selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan masukan serta membantu dalam penyusunan skripsi maupun selama masa proses perkuliahan berlangsung.
6. Bapak H. Ridwan Widagdo, M.Si selaku Dosen Pembimbing 1 dan Bapak H. Syaeful Bakhri, S.E., M.Si selaku Dosen Pembimbing 2 yang telah sabar dan berkenan memberikan bimbingan dan arahan sejak penyusunan proposal skripsi hingga selesai sehingga tercapainya dengan baik.
7. Ibu Haulah Nakwatunnisa, M.Si selaku Dosen Penguji 1 dan Ibu Dr. Hj. Sri Rokhlinasari, M.Si selaku Dosen Penguji 2.
8. Kepada seluruh Bapak/Ibu Dosen Jurusan Perbankan Syariah yang telah memberikan segala ilmu pengetahuan serta pengalaman yang tidak ternilai harganya.
9. Bapak Reza selaku DBM Supporting dan seluruh pegawai bank tabungan negara Syariah KCS Karawang yang telah memberikan izin serta memberikan informasi sehingga penelitian ini dapat dilaksanakan.

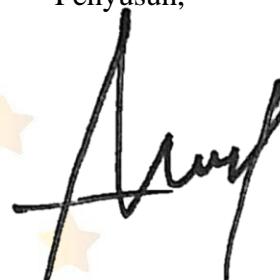
10. Rekan-rekan kuliah Jurusan Perbankan Syariah Angkatan 2021, terima kasih telah memberikan keluarga baru yang begitu mengharukan bagi saya.

11. Semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT selaku memberikan Rahmat serta karunianya atas apa yang telah kalian berikan kepada saya selaku peneliti. Saya berharap dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat dan ilmu bagi peneliti lanjutan dan pembaca pada umumnya.

Cirebon, 6 Januari 2024

Penyusun,



Ismi Shaimunnisa

NIM. 2108203088



UINSSC

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
NOTA DINAS	vi
MOTTO HIDUP.....	vii
LEMBAR PERSEMBAHAN	viii
DATA RIWAYAT HIDUP.....	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	3
C. Pembatasan Masalah	4
D. Rumusan Masalah	4
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
F. Kajian Literatur	5
G. Kerangka Teori.....	8
H. Metodologi Penelitian	9
I. Sistematika Penelitian	12

BAB II STRATEGI PEMASARAN DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BAGI MASYARAKAT YANG BERPENGHASILAN RENDAH.....	13
A. Pemasaran	13
B. KPR Syariah Bersubsidi.....	19
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	27
A. Profil Bank Tabungan Negara Syariah KCS Karawang	27
B. Sejarah Berdirinya Bank Tabungan Negara Syariah KCS Karawang	28
C. Visi Misi Bank Tabungan Negara Syariah KCS Karawang.....	30
D. Statement Budaya Bank Tabungan Negara Syariah KCS Karawang	30
E. Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah KCS Karawang	32
F. Produk PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCS Karawang	34
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB.....	36
B. Pemasaran Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB.....	45
C. Kendala dalam Pemasaran Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB.....	52
BAB V PENUTUP.....	55
A. Kesimpulan.....	55
B. Implikasi.....	56
C. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA	57
LAMPIRAN – LAMPIRAN.....	60

UINSSC

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Realisasi Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Tahun 2022-2024.....	42
Tabel 4.2 Realisasi Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Tahun 2022.....	43
Tabel 4.3 Realisasi Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Tahun 2023.....	44
Tabel 4.4 Realisasi Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB Tahun 2024.....	45
Table 4.5 Pengelompokan Harga Rumah Sejahtera iB	48



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Teori	8
Gambar 3.1 Logo BTN Syariah	28
Gambar 3.2 Struktur Organisasi BTN Syariah KCS Karawang	32
Gambar 4.1 Mekanisme Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB.....	38
Gambar 4.2 Market Share	54



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Keputusan Pembimbing Penyusunan Skripsi.....	61
Lampiran 2 Surat Pengantar Penelitian.....	62
Lampiran 3 Surat Balasan Bank.....	63
Lampiran 4 Kartu Bimbingan Skripsi.....	64
Lampiran 5 Dokumentasi.....	65
Lampiran 6 Pedoman Wawancara.....	66
Lampiran 7 Pedoman Wawancara.....	67
Lampiran 8 Pedoman Wawancara.....	68
Lampiran 9 Pedoman Wawancara.....	69

