

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi produk atau jasa di pasar semakin beragam sehingga menyebabkan terbukanya pasar, sehingga persaingan antar produsen untuk memuaskan keinginan dan kebutuhan yang diperoleh konsumen menjadi maksimal. Persaingan di berbagai bidang usaha baik jasa maupun manufaktur menuntut perusahaan untuk menciptakan keunggulan dalam bersaing. Sebuah perusahaan dapat memenangkan sebuah persaingan jika perusahaan tersebut menerapkan strategi yang tepat sehingga perusahaan dapat tumbuh dan berkembang secara berkesinambungan. Adanya persaingan mendorong perusahaan agar dapat berprestasi seperti berinovasi atau mengimplementasikan hal-hal baru (Rahayu, 2020).

Pada perkembangan perbankan syariah dalam meningkatkan daya saing menunjukkan adanya kemajuan yang pesat, langkah strategis perkembangan perbankan syariah yang telah diupayakan adalah pemberian izin pada bank umum konvensional untuk membuka kantor cabang Unit Usaha Syariah (UUS) atau konversi Bank Konvensional menjadi Bank Syariah. Perbankan syariah yang terdiri dari BUS, UUS dan BPRS mencatatkan perkembangan yang baik dibandingkan dengan perbankan konvensional. Meskipun secara skala aset, perbankan konvensional memiliki nilai yang jauh lebih besar karena keberadaannya yang jauh lebih dulu dibandingkan perbankan syariah, namun aset pembiayaan dari dana pihak ketiga perbankan syariah dapat tumbuh lebih tinggi dibandingkan perbankan konvensional. Kondisi ini diharapkan dapat terus berlanjut sehingga perbankan syariah dapat memiliki skala aset yang juga bersaing dengan perbankan konvensional (Otoritas Jasa Keuangan, 2023).

Perkembangan era globalisasi yang menunjukkan bahwa peradaban manusia terus berkembang, kebutuhan dan keinginan manusia pun tidak ada batasannya. Salah satu kebutuhan penting dalam kehidupan ini selain sandang dan pangan adalah papan. Papan merupakan kebutuhan primer

manusia yang berwujud tempat tinggal atau rumah sebagai tempat berlindung dan beristirahat (Humaira, 2019). Disamping itu kenaikan harga rumah yang kian meroket dari tahun ke tahun yang tidak diimbangi dengan naiknya pendapatan sehingga dipastikan semakin menyulitkan masyarakat yang ingin memiliki hunian. Hal ini mengakibatkan bisnis properti tumbuh secara signifikan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian, biasanya para developer properti bekerjasama dengan bank dalam pengadaan rumah yang selanjutnya dinamakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) (Hajar, 2019).

Perbankan syariah di Indonesia terus mengalami perkembangan seiring meningkatnya literasi keuangan masyarakat dan kesadaran terhadap prinsip-prinsip syariah dalam aktivitas ekonomi. Menurut Antonio, salah satu produk unggulan perbankan syariah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang menawarkan skema pembiayaan kepemilikan rumah secara halal, adil dan transparan (Karim, 2016).

Bank BTN Syariah sebagai salah satu entitas perbankan syariah terbesar di Indonesia turut mendukung program pemerintah dalam menyalurkan pembiayaan KPR bersubsidi, termasuk melalui Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Indramayu (OJK, 2023).

Menurut Kementerian PUPR tahun 2024, Bank BTN Syariah KCPS Indramayu memiliki potensi pasar yang besar, terutama di segmen masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang menjadi sasaran utama program rumah subsidi pemerintah. Berdasarkan data BPS tahun 2023, jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2025 diperkirakan mencapai 284,4-285,7 juta jiwa. Meski sekitar 84,79% rumah tangga di Indonesia telah memiliki rumah, masih terdapat 15,21% rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri, dengan backlog perumahan diperkirakan sekitar 10-11 juta unit pada tahun 2023 artinya ada 10-11 juta rumah tangga di Indonesia yang belum memiliki rumah yang layak (BPS, 2023). Untuk menjawab persoalan tersebut, pemerintah terus menggulirkan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang memfasilitasi pembiayaan rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini terus

menunjukkan tren positif, dengan pembangunan rumah subsidi rata-rata 100.000-120.000 unit per tahun pada 2015-2020, meningkat menjadi 157.000 unit pada 2021, 200.000 unit pada 2022, 226.000 unit pada 2023, dan menargetkan 229.000 unit rumah subsidi pada 2024 (BP Tapera, 2024). Hingga April 2025, telah terealisasi sekitar 157.085 unit rumah subsidi (Tempo, 2025). Data tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan rumah subsidi di Indonesia, termasuk di Kabupaten Indramayu masih sangat besar (Kementerian PUPR, 2024).

Bank BTN Syariah KCPS Indramayu sebagai lembaga penyalur pembiayaan KPR syariah memiliki peluang dalam meningkatkan kontribusi dalam mendukung program pembiayaan perumahan subsidi. Namun, di tengah ketatnya persaingan industri perbankan, baik dengan bank syariah lain maupun bank konvensional diperlukan strategi yang tepat agar produk KPR BTN Syariah tetap memiliki keunggulan kompetitif, mampu memperluas pangsa pasar, meningkatkan kepuasan nasabah dan mempertahankan loyalitas mereka (Robinson, 2023).

Salah satu pendekatan strategis yang relevan adalah analisis SWOT, yaitu metode yang mengidentifikasi kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weaknesses*), peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*) dalam organisasi (Rangkuti, 2018). Melalui analisis SWOT, Bank BTN Syariah KCPS Indramayu dapat merumuskan langkah-langkah strategis yang berbasis pada kondisi internal dan eksternal secara lebih terukur, sehingga mampu beradaptasi dengan dinamika pasar dan perubahan lingkungan bisnis (Kotler, 2016).

Berbagai penelitian sebelumnya telah menunjukkan efektivitas SWOT sebagai alat perumusan strategi. Rangkuti (2018), menyebutkan bahwa SWOT dapat mengkombinasikan faktor internal dan eksternal untuk menghasilkan strategi yang tepat sasaran. Penelitian Ridho (2022) yang berfokus pada strategi pemasaran menggunakan analisis SWOT yang mendasar tidak menggunakan matriks IFAS dan EFAS dalam penelitian, selanjutnya penelitian Nurrahmah (2022), meneliti semua produk pembiayaan untuk penentuan strategi pemasarannya, dan penelitian

Erliningtias (2020), berfokus pada penelitian usaha Della Laundry untuk menentukan strategi bersaing yang membedakan objek penelitiannya. Namun, penelitian-penelitian tersebut umumnya masih berfokus pada strategi pemasaran produk syariah secara umum. Belum banyak kajian secara khusus meneliti strategi peningkatan daya saing produk KPR. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk mengisi research gap tersebut. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi Bank BTN Syariah KCPS Indramayu dalam meningkatkan daya saing produk pembiayaan KPR secara berkelanjutan. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang *“ANALISIS SWOT SEBAGAI STRATEGI MENINGKATKAN DAYA SAING PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK BTN SYARIAH KCPS INDRAMAYU”*.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas maka dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut:

1. Masih banyak masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di Kabupaten Indramayu yang belum memiliki rumah yang layak dan membutuhkan pembiayaan rumah subsidi berbasis syariah.
2. Persaingan penyaluran produk KPR, khususnya di wilayah Indramayu semakin ketat karena hadirnya bank syariah lain dan bank konvensional yang menawarkan produk serupa.
3. Strategi peningkatan daya saing produk KPR BTN Syariah KCPS Indramayu belum dianalisis secara menyeluruh dengan metode SWOT.

C. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini terarah dan sesuai dengan tujuan yang diharapkan serta mengingat keterbatasan penelitian maka masalah yang diteliti hanya pada Analisis SWOT Sebagai Strategi Meningkatkan Daya Saing Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu .

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah diatas, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi Internal dan Eksternal pada produk pembiayaan KPR Bank BTN Syariah KCPS Indramayu?
2. Bagaimana strategi yang dapat dirumuskan melalui analisis SWOT untuk meningkatkan daya saing produk pembiayaan KPR Bank BTN Syariah KCPS Indramayu?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas penulis memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:.

1. Untuk mengukur dan menganalisis kondisi internal dan eksternal produk KPR menggunakan Analisis SWOT agar dapat meningkatkan daya saing produk pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah KCPS Indramayu.
2. Untuk mengukur dan menganalisis strategi yang dirumuskan dalam meningkatkan daya saing produk pembiayaan KPR Bank BTN Syariah KCPS Indramayu.

F. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Penelitian ini untuk menambah pengetahuan dan mengembangkan praktik tentang strategi meningkatkan daya saing yang dilakukan oleh Bank Syariah dengan menggunakan metode analisis SWOT

2. Bagi Perbankan

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi para staf-staf operasional pemasaran Perbankan Syariah, serta dapat mengembangkan teknik pemasaran produk dan jasa Bank Syariah.

3. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat membantu Bank BTN Syariah KCPS Indramayu dalam menganalisis kondisi internal dan eksternal perusahaan dalam menghadapi pesaing pada khususnya produk pembiayaan KPR.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian lapangan (*field research*), dan berdasarkan sifat permasalahannya, penelitian ini termasuk dalam kategori deskriptif yang bersifat kualitatif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan dan menginterpretasikan suatu objek sesuai dengan kenyataan yang ada tanpa melebih-lebihkan. Sementara itu, penelitian kualitatif melibatkan penggambaran data menggunakan kata-kata atau kalimat yang dikelompokkan berdasarkan kategori untuk mencapai kesimpulan (Creswell, 2018).

Penelitian deskriptif kualitatif melibatkan pengumpulan data dalam bentuk kata-kata, gambar, dan perilaku, yang tidak disajikan dalam bentuk angka atau statistik, melainkan dalam bentuk kualitatif yang memberikan makna yang lebih mendalam dibandingkan sekadar angka atau frekuensi. Semua data yang dikumpulkan dapat menjadi kunci untuk memahami apa yang sedang diteliti. Tujuan dari pendekatan deskriptif kualitatif adalah untuk menggambarkan dan merangkum berbagai kondisi, situasi, atau fenomena sosial yang ada di masyarakat yang menjadi objek penelitian, serta berusaha mengungkap realita tersebut sebagai ciri, karakter, sifat, model tanda, atau gambaran mengenai kondisi, situasi, atau fenomena tertentu (Moleong, 2018).

2. Waktu dan Tempat Penelitian

a. Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini penulis membatasi waktu penelitian yang dimulai dari tanggal 8 Mei – 30 Juni 2025.

b. Tempat Penelitian

Tempat penelitian yang dikunjungi oleh penulis yaitu Bank BTN Syariah KCPS Indramayu yang bertempat di Jl. Jend. Udirman No. 108, Lemahmekar, Kec. Indramayu, Kabupaten Indramayu, Jawa Barat.

3. Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang belum tersedia dan perlu dikumpulkan dari sumber aslinya. Data ini diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti manajer, pimpinan perusahaan, atau karyawan, untuk memastikan keakuratan informasi yang didapat (Sugiyono, 2017).

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sudah ada dan dapat diakses oleh peneliti tanpa perlu mengumpulkannya secara langsung. Dalam penelitian ini, data sekunder yang digunakan adalah informasi yang diperoleh penulis dari buku, literatur, jurnal, dan situs internet yang relevan (Creswell, 2018).

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Menurut (Hardani, 2020) wawancara adalah proses pengumpulan informasi untuk tujuan penelitian yang dilakukan melalui tanya jawab secara langsung antara pewawancara dan responden, menggunakan alat yang disebut panduan wawancara (*interview guide*). Wawancara merupakan interaksi lisan antara dua orang atau lebih dengan maksud tertentu. Dalam proses ini, terdapat dua pihak yang terlibat: pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan responden (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut (Hardani, 2020).

Berikut informan yang menjadi sumber wawancara yaitu:

Tabel 1.1
Informan Penelitian

Informan	Jumlah (Orang)	Keterangan
Nanang Muhammad Hatta Sudjai	1	Sub Branch Manager
Isna	1	Financing Service

b. Observasi

Observasi adalah proses pengamatan yang dilakukan dengan pencatatan sistematis terhadap gejala-gejala yang sedang diteliti Sementara itu, Hardani (2020) menyatakan bahwa observasi atau pengamatan merupakan teknik atau metode untuk mengumpulkan data dengan cara mengamati kegiatan yang sedang berlangsung (Hardani, 2020).

c. Dokumentasi

Menurut Hardani (2020), dokumentasi berasal dari kata "dokumen," yang berarti barang-barang tertulis. Metode dokumentasi adalah cara untuk mengumpulkan data dengan mencatat informasi yang sudah ada. Teknik pengumpulan data melalui dokumentasi mencakup pengambilan informasi dari dokumen-dokumen yang relevan. Dokumen dapat berupa gambar, seperti foto, ilustrasi, sketsa, dan lainnya. Selain itu, dokumen juga dapat berupa karya seni, termasuk gambar, patung, film, dan sebagainya.

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif, teknik analisis data sering dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data. Proses penelitian kualitatif terdiri dari beberapa tahapan, yaitu tahap memasuki lapangan, tahap selama di lapangan, dan tahap setelah selesai di lapangan. Dengan demikian, analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif melalui proses pengurangan data, penyajian data, dan verifikasi (Sugiyono, 2015).

a. Data Reduction (Reduksi Data)

Reduksi data mencakup kegiatan seperti meringkas data, mengkode, dan mengidentifikasi tema. Proses ini dilakukan setelah peneliti melakukan wawancara dan observasi di lapangan. Dengan cara ini, peneliti dapat mengumpulkan data tertulis yang kemudian dipilah untuk mendapatkan fokus penelitian yang diperlukan. Hal ini akan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai inti permasalahan dalam penelitian ini (Moleong L. J., 2017).

b. Data Display (Penyajian Data)

Kegiatan mengumpulkan dan menyusun informasi memungkinkan peneliti untuk menarik kesimpulan dari data yang telah dikumpulkan. Penyajian data kualitatif dapat berupa teks naratif (seperti catatan lapangan), matriks, grafik, jaringan, dan bagan, yang bertujuan untuk mempermudah peneliti dalam menafsirkan data. Dengan melakukan analisis yang lebih mendalam, proses penyajian data juga dapat membantu peneliti dalam memahami kerangka penelitian (Creswell, 2018). Pada penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis data dengan metode analisis SWOT yang akan menghasilkan data berupa teks dan grafik diagram untuk hasil penelitian.

c. Verifikasi

Verifikasi adalah proses penarikan kesimpulan yang merupakan hasil dari analisis yang dapat digunakan untuk mengambil tindakan. Peneliti mulai menarik kesimpulan sejak awal penelitian dengan mengumpulkan data, seperti mencari interpretasi yang tidak teratur, mencatat konsistensi penjelasan, dan menganalisis hubungan sebab-akibat. Kesimpulan kemudian diambil berdasarkan keseluruhan data yang telah dikumpulkan (Creswell, 2018).

6. Teknik Keabsahan Data

Keabsahan data (trustworthiness of data) merupakan elemen yang sangat penting dalam penelitian (Ibrahim, 2018). Pengujian keabsahan

data sangat krusial karena data yang tidak akurat akan menghasilkan kesimpulan yang keliru, sementara data yang valid akan menghasilkan kesimpulan yang tepat. Penelitian kualitatif harus memenuhi empat kriteria:

a. Credibility

Kriteria ini menekankan bahwa data dan informasi yang diperoleh dalam penelitian kualitatif harus memiliki reliabilitas, sehingga pembaca yang kritis dapat mempercayainya dan responden yang memberikan informasi tersebut dapat menerima hasil penelitian dengan baik.

b. Transferability

Kriteria ini menekankan bahwa hasil penelitian yang dilakukan dalam konteks tertentu harus dapat diterapkan atau ditransfer ke konteks atau pengaturan lain untuk mendukung transferabilitas. Untuk mencapai hal ini, penulis memberikan penjelasan yang komprehensif mengenai lingkungan di mana penelitian dilaksanakan serta temuan-temuan yang relevan dengan fokus penelitian.

c. Dependability

Kriteria ini dapat digunakan sebagai pedoman untuk menilai kualitas proses penelitian kualitatif. Dalam mengevaluasi kualitas hasil penelitian, sangat penting untuk memperhatikan penelitian dengan teliti, mengumpulkan data, dan menafsirkan informasi atau data yang telah dikumpulkan dalam laporan penelitian.

d. Confirmability

Dalam penelitian kualitatif, kriteria konfirmabilitas menekankan pentingnya memastikan bahwa semua data yang dikumpulkan dapat diterima, dikenali, dan disetujui oleh sumber data, baik individu maupun kelompok. Hal ini menunjukkan adanya keyakinan terhadap kebenaran data yang diperoleh secara alami. (Hardani et al., 2020).

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab, yang setiap babnya memiliki sub bab pembahasan sehingga memudahkan pembaca dalam membaca hasil penelitian.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI

Bab ini memuat teori-teori yang dijadikan landasan atau acuan, kajian dari penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan.

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

Bab ini memuat gambaran umum penelitian seperti sejarah Bank BTN Syariah, profil, struktur pengurus organisasi, visi misi, produk, jasa, layanan dan job description perusahaan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini kemudian dilakukan penyajian dan pembahasan analisis data dari hasil penelitian terkait analisis SWOT sebagai strategi meningkatkan daya saing produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu.

BAB V PENUTUP

Bagian akhir bab ini memuat kesimpulan penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian. Selain itu, dalam bab ini juga berisikan saran yang membangun agar penulis ini dapat dikembangkan lebih lanjut.