

**STRATEGI PEMASARAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI BAGI  
MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH DI BTN SYARIAH  
CIREBON**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Bisnis Dan Islam



Oleh :

**Verta Ningsi Sulastr**

**NIM. 2282110115**

**KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
SIBER SYEKH NURJATI CIREBON  
TAHUN 2026 M/1447 H**

## ABSTRAK

### **Verta Ningsi Sulastri (2282110115): Strategi Pemasaran Pembiayaan Kpr Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Btn Syariah Cirebon**

Kebutuhan akan hunian layak merupakan hak dasar Masyarakat, namun keterbatasan akses pembiayaan masi menjadi kendala utama bagi Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah Bersama Bersama perbankan syariah menghadirkan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi sebagai Solusi, yang implementasinya menuntut strategi pemasaran yang efektif dan tepat sasaran. Penelitian ini bertujuan menganalisis strategi pemasaran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi MBR di BTN Syariah Cirebon. Kajian ini menggunakan landasan teori strategi pemasaran, konsep STP (Segmentasi, Targeting, Positioning), bauran pemasaran (Marketing mix 7p), analisis SWOT, strategi bersaing, serta pemasaran dalam perspektif islam. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan Teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Cirebon merupakan salah satu daerah dengan penyaluran KPR bersubsidi tertinggi di Indonesia dengan target utama generasi milenial berpenghasilan Rp 4-10 juta perbulan. BTN Syariah Cirebon menerapkan strategi pemasaran melalui penentuan segmen pasar yang jelas dengan berbasis segmentasi geografis dan demografis, Kerjasama dengan pengembang perumahan, marketing 7P yang menciptakan positioning sebagai bank syariah pilihan utama dengan unggulan kepastian cicilan,transparasi, kecepatan layanan, serta sosialisasi langsung ke Masyarakat. Faktor pendukung utama meliputi dukungan kebijakan pemerintah, citra bank syariah, dan ekosistem developer yang solid, sementara faktor penghambatnya adalah rendahnya literasi keuangan syariah dan keterbatasan akses informasi bagi MBR.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa stategi pemasaran KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Cirebon cukup efektif, namun perlu ditingkatkan melalui edukasi berkelanjutan dan optimalisasi media informasi agar menjangkau MBR secara luas dan merata.

**Kata kunci:** Strategi pemasaran, KPR Syariah bersubsidi, Masyarakat berpenghasilan rendah, BTN syariah, perbankan syariah

## ABSTRACT

### ***Verta Ningsi Sulastris (2282110115): Marketing Strategy for Subsidized Mortgage Financing for Low-Income Communities at BTN Syariah Cirebon***

*The need for adequate housing is a basic human right, but limited access to financing remains a major obstacle for low-income communities (MBR). The government, together with Islamic banks, presents a subsidized Home Ownership Credit (KPR) program as a solution, the implementation of which requires an effective and targeted marketing strategy. This study aims to analyze the marketing strategy of subsidized Sharia KPR financing for MBR at BTN Syariah Cirebon. This study uses a theoretical basis for marketing strategy, the STP concept (Segmentation, Targeting, Positioning), marketing mix (Marketing mix 7p), SWOT analysis, competitive strategy, and marketing from an Islamic perspective. The research method used is descriptive qualitative with data collection techniques through in-depth interviews, observation, and documentation.*

*The results of this study indicate that Cirebon is one of the regions with the highest distribution of subsidized KPR in Indonesia with the main target of the millennial generation earning IDR 4-10 million per month. BTN Syariah Cirebon implements a marketing strategy through clear market segmentation based on geographic and demographic segmentation, collaboration with housing developers, and 7P marketing, positioning itself as the preferred Islamic bank with advantages such as installment certainty, transparency, speed of service, and direct outreach to the community. Key supporting factors include government policy support, the image of Islamic banks, and a solid developer ecosystem. While inhibiting factors include low Islamic financial literacy and limited access to information for low-income households (MBR).*

*This study concludes that the marketing strategy for subsidized Sharia mortgages at BTN Syariah Cirebon is quite effective, but needs to be improved through ongoing education and optimization of information media to reach low-income households broadly and evenly.*

**Keywords:** *Marketing strategy, subsidized Sharia mortgages, low-income communities, BTN Syariah, Islamic banking*

**UINS  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**

## ملخص

**فيرتا نينجسي سولاستري** : (استراتيجية تسويق تمويل ملكية المسكن المدعوم للمجتمعات ذات الدخل المنخفض في بنك الشرعي بشيريبون

يعتبر الحصول على سكن لائق حقاً أساسياً من حقوق المجتمع، إلا أن محدودية الوصول إلى تقدم الحكومة بالتعاون (MBR) التمويل لا تزال تشكل عبة رئيسية أمام المجتمعات ذات الدخل المنخفض المدعوم كحل لهذه المشكلة، والذي يتطلب تنفيذه (KPR) مع البنوك الشريعة برنامج تمويل الإسكان استراتيجية تسويقية فعالة وهادفة. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل استراتيجية تسويق تمويل الإسكان الشرعي الشريعة سيريبيون. تعتمد الدراسة على الأسس BTN المدعوم للمجتمعات ذات الدخل المنخفض في بنك (تجزئة السوق، الاستهداف، وتموضع العلامة التجارية) (STP) النظرية لاستراتيجية التسويق، ومفهوم واستراتيجية المنافسة، بالإضافة إلى التسويق من منظور، SWOT وتحليل، (7P) والمزيج التسويقي، إسلامي. استخدم البحث المنهج الوصفي النوعي، مع تقنيات جمع البيانات من خلال المقابلات المتعمقة والملاحظة، والتوثيق.

أظهرت نتائج البحث أن مدينة سيريبيون تعد واحدة من أعلى المناطق في توزيع تمويل الإسكان المدعوم في إندونيسيا، حيث تستهدف بشكل أساسي جيل الألفية الذين تتراوح دخلهم بين ٤ إلى ١٠ ملايين الشريعة سيريبيون استراتيجية تسويقية من خلال تحديد شرائح سوقية واضحة BTN روبية شهرياً يطبق بنك الذي (7P) بناءً على التجزئة الجغرافية والديموغرافية، والتعاون مع مطوري العقارات، والمزيج التسويقي يعزز مكانة البنك كخيار أول من خلال ميزات مثل ثبات الأقساط، والشفافية، وسرعة الخدمة، والتواصل المباشر مع المجتمع. تشمل العوامل الداعمة الرئيسية دعم السياسات الحكومية، وسمعة البنك الشرعي، ونظام المطورين القوي، بينما تتمثل العوامل العائقة في انخفاض مستوى الثقافة المالية الشرعية ومحدودية الوصول إلى المعلومات للمجتمعات ذات الدخل المنخفض.

خلصت هذه الدراسة إلى أن استراتيجية تسويق تمويل الإسكان الشرعي المدعوم في بنك الشريعة سيريبيون فعالة بما فيه الكفاية، ولكنها تحتاج إلى تحسين من خلال التعليم المستمر وتحسين الوسائط الإعلامية للوصول إلى المجتمعات ذات الدخل المنخفض بشكل أوسع وأكثر إنصافاً.

**الكلمات المفتاحية** : استراتيجية التسويق، تمويل ملكية المسكن الشرعي المدعوم، المجتمعات ذات الدخل الشرعي، المصرفية الشرعية BTN المنخفض، بنك

**UINSSC**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER**  
**SYEKH NURJATI CIREBON**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul, ” **Strategi Pemasaran Pembiayaan Kpr Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Btn Syariah Cirebon**”, oleh Verta Ningsi Sulastri dengan NIM 2282110115, telah diajukan dalam sidang munaqosyah UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon pada tanggal 9 Februari 2026.

Skripsi ini telah memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI), UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Sidang Munaqosyah

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang



Dr. Wafiqo, M.Si

NIP. 198507022011011008

Nining Wahyuningsih, S.E., M.M

NIP. 197309302007102001

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER

SYEKH NURJATI CIREBON

Penguji 1

Penguji 2

Dr. Rita Kusumadewi, S.E., M.M

NIP. 198404222011012018

Diana Djuwita, MM.

NIP. 198003142008012018

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**STRATEGI PEMASARAN PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI BAGI  
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI BTN SYARIAH  
CIREBON**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
pada Jurusan Perbankan Syariah di Fakultas Ekonmi dan Bisnis Islam (FEBI)

Disusun oleh :

**VERTA NINGSI SULASTRI**

**NIM. 2282110115**

Menyetujui,

Pembimbing 1

Pembimbing 2



**Refaldo Fanther, M.BA**

NIP.199101012020121021



**Dr. H. Ayus Ahmad Yusuf, S.E., M.Si**

NIP. 197108012000031002

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



**Dr. Wartoyo, M.Si**

NIP. 1955090119722011011008

## HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

*Bismillahirrahmanirrahim*

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : VERTA NINGSI SULASTRI

NIM : 2282110115

Tempat, Tanggal Lahir : Cirebon, 29 Oktober 2004

Alamat : Blok Barat RT/002 RW/002 Desa  
Kecomberan, Kec. Talun, Kab. Cirebon

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul "**Strategi Pemasaran Pembiayaan Kpr Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di BTN Syariah Cirebon**", ini beserta isinya adalah benar-benar karya sendiri. Seluruh ide, pendapat atau materi dari sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai.

Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apapun yang dijatuhkan kepada saya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan atau ada klaim terhadap keaslian karya ini.

Cirebon, 30 Januari 2025

**UINSSC**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIEK

SYEKH NURJATI CIREBON

VERTA NINGSI SULASTRI

NIM. 2108203098



## NOTA DINAS

Kepada Yth  
**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**  
**UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon**  
**Di Tempat**

**Assalamu'alaikum Wr. Wb**

Setelah selesai memberikan bimbingan, pengarahan, dan perbaikan terhadap penulisan skripsi Saudari **Verta Ningsi Sulastri**, NIM. 2282110115 dengan judul "**Strategi Pemasaran Pembiayaan Kpr Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di BTN Syariah Cirebon**". Kami berpendapat bahwa skripsi tersebut diatas sudah dapat diajukan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon untuk di munaqosyahkan.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb**

Menyetujui,

Pembimbing 1

Pembimbing 2

  
Refaldo Fanther, M.BA

NIP.199101012020121021

  
Dr. H. Avus Ahmad Yusuf, S.E, M.Si

NIP. 197108012000031002

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah

  
  
Dr. Wartoyo, M.Si  
NIP. 19710801202011011008

## MOTTO

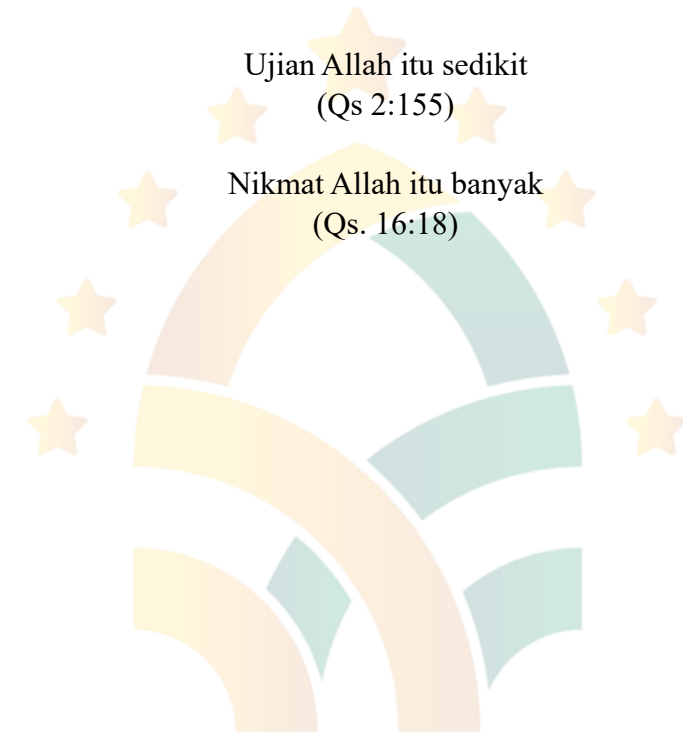
---

Ketika kamu ikhlas menerima kekecewaan hidup, maka Allah akan membayar kekecewaan dengan beribu kebaikan.

~Ali bin Abi Thalib~

Ujian Allah itu sedikit  
(Qs 2:155)

Nikmat Allah itu banyak  
(Qs. 16:18)



# UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON

## **KATA PERSEMBAHAN**

Tidak ada ungkapan yang lebih pantas selain rasa syukur dan terima kasih yang tulus. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan segala kebaikan kepada kalian di akhirat nanti. Aamiin. Segala puji bagi Allah, Tuhan seluruh alam.

Berkat rahmat dan kasih-Nya yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang., serta kesehatan, kekuatan, dan cinta yang diberikan-Nya, akhirnya skripsi ini bisa diselesaikan. Semoga sholawat dan salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai panutan bagi seluruh umat Islam.

Karya ini saya persembahkan kepada orang-orang tercinta yang senantiasa mendukung dan berperan besar dalam perjalanan hidup saya. Terutama untuk Mamah dan Papah yang tak pernah lelah mendidik dengan penuh kesabaran, merawat, dan mencurahkan kasih sayang hingga saat ini. Doa, dorongan, nasihat, cinta, semangat, serta pengorbanan kalian tidak akan pernah tergantikan oleh apapun.

Saya juga ingin menyampaikan terima kasih yang tulus kepada dosen yang dengan tulus membantu dan membimbing saya dalam mengerjakan skripsi ini Bapak Refaldo Fanther M.BA, dan Bapak Dr. H. Ayus Ahmad Yusuf, S.E, MSi. Terimakasih kepada teman seperjuangan di kelas PS D kalian memberi warna dalam perjalanan kuliah saya. Semoga kalian selalu diberi kemudahan dalam meraih kesuksesan dan mewujudkan impian. Aamiin.

Dengan segala kerendahan hati, karya ini saya persembahkan untuk kalian semua. Terima kasih dan mohon maaf atas segala kekurangan. Semoga kita selalu berada dalam lindungan Allah SW SWT. Aamiin, Allahumma Aamiin

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON**

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis skripsi ini bernama Verta Ningsi Sulastri, lahir di Cirebon pada 29 Oktober 2004. Penulis anak kedua dari tiga bersaudara, putri dari Bapak Surip dan Ibu Atun. Saat ini, penulis beralamatkan di Blok Barat, RT 002/RW 002, Desa Kecomberan, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon.

Riwayat Pendidikan yang pernah penulis tempuh, sebagai berikut:

1. TK Hidayatus Shibyan : (2009-2010)
2. M.I Hidayatus Shibyan : (2010-2016)
3. SMP Negeri 1 Talun : (2016-2019)
4. SMA Negeri 7 Cirebon : (2019-2022)

Penulis menempuh program pendidikan Strata Satu (S-1) di jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon dan mengambil judul skripsi yaitu “**Strategi Pemasaran Pembiayaan Kpr Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di BTN Syariah Cirebon**” dibawah bimbingan Bapak Refaldo Fanther M.BA, dan Bapak Dr. H. Ayus Ahmad Yusuf, S.E, M.Si.

**UINSSC**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER**  
**SYEKH NURJATI CIREBON**

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalihan huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin disini adalah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf latin beserta perangkatnya. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 tahun 1987 dan No. 0543 b/U/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut :

### A. Konsonan

Konsonan bahasa Arab yang dalam sistem penulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam Transliterasi ini sebagian dilambangkan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1	أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
2	ب	Ba	B	Be
3	ت	Ta	T	Te
4	ث	Ša	Š	Es (dengan titik diatas)
5	ج	Jim	J	Je
6	ح	Ha	H	Ha (dengan titik dibawah)
7	خ	Kha	Kh	Ka dan ha
8	د	Dal	D	De
9	ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik diatas)
10	ر	Ra	R	Er

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
11	ز	Zai	Z	Zet
12	س	Sin	S	Es
13	ش	Syin	Sy	Es dan Ye
14	ص	Şad	Ş	Es (dengan titik di bawah)
15	ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
16	ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
17	ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
18	ع	'ain	-'	Koma terbalik (di atas)
19	غ	Gain	G	Ge
20	ف	Fa	F	Ef
21	ق	Qaf	Q	Ki
22	ك	Kaf	K	Ka
23	ل	Lam	L	El
24	م	Mim	M	Em
25	ن	Nun	N	En
26	و	Wau	W	We
27	ه	Ha	H	Ha
28	ء	Hamzah	ء	Apostrof

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
29	ي	Ya	Y	Ye

## B. Vokal

Vokal dalam bahasa Arab, sama halnya seperti vokal dalam bahasa Indonesia yang terdiri dari vokal tunggal dan vokal rangkap.

### 1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya atau harakat, transliterasinya sebagai berikut :

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1	َ	Fathah	A	A
2	ِ	Kasrah	I	I
3	ُ	Dammah	U	U

### 2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, dengan transliterasi berupa gabungan huruf.

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1	يَ	Fathah dan Ya	Ai	A dan I
2	وَ	Fathah dan Wau	Au	A dan U

### 3. Vokal Panjang

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
1	يَا	Fathah dan Alif atau Ya	Ā	A dan garis diatas
2	يِ	Kasrah dan Ya	Ī	I dan garis diatas

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
3	وْ	Dammah dan Wau	Ū	U dan garis diatas

#### 4. *Ta' Marbutoh*

Transliterasi untuk *ta' marbutoh* ini diatur dalam dua kategori :

##### a. *Ta' marbutoh* Hidup

*Ta' marbutoh* yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dhommah, transliterasinya adalah /t/.

##### b. *Ta' marbutoh* Mati

*Ta' marbutoh* yang mati atau mendapat harakat sukun. transliterasinya adalah /h/. Huruf *ta' marbutoh* pada kata berdiri sendiri, huruf tersebut ditransliterasikan menjadi /h/. Serta jika Huruf *ta' marbutoh* diikuti oleh kata sifat (na'at) atau kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta' marbutoh* itu di transliterasikan dengan/h/.

#### 5. Huruf Ganda (*Syaddah* atau *tasydid*)

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan arab dilambangkan dengan tanda ( ّ ), dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf yang sama (konsonan ganda).

#### 6. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan di akhir kata. Apabila terletak diawal kata, hamzah tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

#### 7. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu, peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid. Untuk maksud ini pada Musyarakah Kerja Ulama Al-Quran tahun 1987/1988 dan tahun 1988/1989 telah dirumuskan konsep. Pedoman praktis tajwid Al-Quran ini sebagai pelengkap Transliterasi Arab-Latin.

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Dengan mengungkapkan puji syukur kepada Allah SWT berkat rahmat dan karunia-Nya yang melimpah, serta dengan izin-Nya, penulis akhirnya skripsi ini bisa diselesaikan, “**Strategi Pemasaran Pembiayaan Kpr Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di BTN Syariah Cirebon**”. Tidak lupa, penulis menyampaikan sholawat serta salam semoga selalu tercurah limpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang telah memandu umat manusia menuju jalan yang benar, beserta kepada keluarga beliau, para sahabat, dan pengikutnya. Salah satu syarat menyelesaikan program S1 dengan menyusun skripsi dan menyerahkannya kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon. Oleh sebab itu, izinkan penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag Rektor pada Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon
2. Bapak Dr. H. Didi Sukardi, MH selaku Dekan FEBI Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon
3. Bapak Dr. Wartoyo, MSI. selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah
4. Ibu Hj. Nining Wahyuningsih, MM selaku Sekretaris Jurusan Prodi Perbankan Syariah
5. Bapak Refaldo Fanther M.BA, dan Bapak Dr. H. Ayus Ahmad Yusuf, S.E, M.Si, dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran membimbing, memberikan arahan, serta masukan yang sangat berharga, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan
6. Bapak Eef Saefulloh, M.Ag selaku dosen pembimbing akademik
7. Para dosen Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon yang telah membagikan ilmu dan memberikan

berbagai nasihat kepada penulis selama masa studi di Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.

8. Kepada Bank BTN Syariah terimakasih yang memberi izin kepada penulis sehingga bisa melakukan penelitian ini.
9. Keapada Mamah, Papah, Aa serta keluarga tercinta yang sudah memberikan dukungan semangat dan motivasi, serta ridho, keikhlasan, dan doa yang senantiasa dipanjatkan kepada Allah SWT. Sehingga skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik.
10. Kepada semua pihak yang memberikan bantuan, dukungan, doa dalam penyusunan skripsi ini, sehingga hari-hari penulis menjadi lebih berarti dan lebih mudah.
11. Dan yang terakhir kepada diriku (Verta Ningsi Sulastri) yang mungkin tidak pandai menunjukkan perasaan, tapi tetap memilih untuk bertahan, berjalan, dan menyelesaikan apa yang sudah dimulai. Terimakasih sudah kuat dan sudah tidak menyerah, meskipun tidak selalu yakin, semoga langkah ini menjadi bukti bahwa saya mampu.

Penulis hanya dapat menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam serta memanjatkan doa agar Allah SWT melipatgandakan pahala atas segala dukungan dan motivasi. Penulis memahami bahwa karya skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan belum sempurna. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati, Penulis sangat berharap mendapatkan saran dan kritik yang membangun. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi perkembangan dan kemajuan dunia akademik. Kepada Allah SWT kita serahkan segala hasilnya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER  
SYEKH NURJATI CIREBON

Cirebon, 30 Januari 2026

Penulis

**VERTA NINGSI SULASTRI**

NIM. 2282110115

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>ملخص</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>NOTA DINAS</b> .....	<b>vii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PERSEMBAHAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>x</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>xi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xx</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xxi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xxii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	13
C. Pembatasan Masalah .....	13
D. Rumusan Masalah .....	14
E. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	14
1. Tujuan Penelitian.....	14

2. Manfaat Penelitian.....	15
F. Sistematika Pembahasan .....	16
<b>BAB II KAJIAN TEORI .....</b>	<b>18</b>
A. Kajian Toeri.....	18
1. Pengertian Bank Syariah .....	18
2. Strategi Pemasaran .....	19
3. Strategi Bauran Pemasaran ( <i>Marketing mix</i> ).....	22
4. Strategi Bersaing .....	25
5. Analisis SWOT.....	27
6. Konsep Pemasaran Dalam Islam.....	31
7. Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi .....	34
8. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	51
B. Kajian Literatur .....	52
C. Kerangka Pemikiran.....	56
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>58</b>
A. Jenis Dan Pendekatan Penelitian.....	58
B. Lokasi Penelitian.....	58
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	58
D. Teknik Pengumpulan Data .....	59
E. Teknik Analisis Data .....	60
F. Teknik Keabsahan Data.....	64
G. Tahapan-Tahapan Penelitian .....	65
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>72</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	72
1. BTN Syariah.....	72

2. Profil BTN KCS Cirebon .....	73
3. Visi, Misi dan Struktur BTN KCS Cirebon.....	73
4. KPR BTN Sejahtera iB.....	75
<b>B. Hasil dan Pembahasan Penelitian.....</b>	<b>76</b>
1. Gambaran Kebutuhan Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Wilayah Cirebon Ditinjau Dari Kondisi Kebutuhan dan Karakteristik Profil Nasabah.....	76
2. Gambaran Kebutuhan Masyarakat Terhadap Perumahan Bersubsidi Melalui Pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Cirebon .....	80
3. Persyaratan Dan Pelaksanaan Program Perumahan Bersubsidi Di Btn Syariah Cirebon .....	86
4. Strategi Pemasaran Btn Syariah Cirebon Dalam Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi .....	95
5. Faktor pendukung dan penghambat dalam implementasi strategi pemasaran tersebut di BTN Syariah Cirebon .....	129
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>143</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>143</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>144</b>
<b>C. Rekomendasi.....</b>	<b>145</b>
<b>DAFTAR PUSATAKA .....</b>	<b>147</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>152</b>