

STRATEGI PEMASARAN PRODUK KPR BTN BERSUBSIDI DI BANK

BTN SYARIAH

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Agama Islam Untuk Memenuhi Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi



Disusun Oleh :

Farika Rismayanti

41182933170002

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM "45" BEKASI

2021/2022

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

**STRATEGI PEMASARAN PRODUK KPR BTN BERSUBSIDI DI BANK
BTN SYARIAH
SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Agama Islam Untuk Memenuhi Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

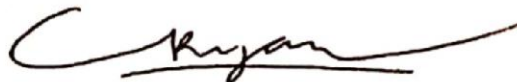
Disusun Oleh :



Farika Rismayanti

41182933170002

Dibawah Bimbingan :



Fajri Ryan Isnandar, S.E., M.M.

NIDN. 45514032019003

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM "45" BEKASI

2021/2022

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI


Skripsi yang berjudul “Strategi Pemasaran Produk KPR BTN Bersubsidi Di Bank BTN Syariah” telah diujikan dalam sidang munaqasyah Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi pada tanggal 16 Agustus 2022. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi.

Bekasi, 16 Agustus 2022

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota,

Sekretaris Merangkap Anggota,



Dr. Yoyo Hambali, M.A.

NIDN. 0418047601



Rafika Rahmawati, S.E.I., M.Si.

NIDN. 0418128801

Anggota,



Isfandayani, M.Si.

NIDN. 0419107401



Rizal Fahlevi, Lc., M.Si.

NIDN. 0405108102

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Farika Rismayanti

NPM : 41182933170002

Program Studi : Perbankan Syariah

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul, "***Strategi Pemasaran Produk KPR BTN Bersubsidi Di Bank BTN Syariah***" adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan hasil duplikasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk sumbernya dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bekasi, 19 Agustus 2022



Farika Rismayanti

PEDOMAN TRANSLITERASI

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Şa	ş	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	ĥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Żal	ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Zai	z	Zet
س	Sin	s	Es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	Qaf	q	Ki
ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	El
م	Mim	m	Em
ن	Nun	n	En
و	Wau	w	We
هـ	Ha	h	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	y	Ye

ABSTRAK

Farika Rismayanti. 41182933170002. **Strategi Pemasaran Produk KPR BTN Bersubsidi Di Bank BTN Syariah**. Skripsi, Fakultas Agama Islam Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam “45” Bekasi. Pembimbing : Fajri Ryan Isnandar, S.E., M.M.

Studi dari penelitian ini bertujuan untuk memberikan saran alternatif terkait strategi yang tepat dalam memasarkan produk KPR BTN Bersubsidi di Bank BTN Syariah khususnya KCPS Kalimas Bekasi. Hal ini disebabkan karena rendahnya tingkat penghasilan dan daya beli masyarakat. Dengan hadirnya Bank Syariah ditengah persaingan industri lembaga keuangan, menjadikan Bank Syariah sebagai alternatif bagi masyarakat yang menginginkan pembiayaan untuk kepemilikan tempat tinggal yang berlandaskan pada sistem syariah.

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis matriks IFE dan EFE melalui wawancara kepada pihak Bank BTN Syariah KCPS Kalimas yang memiliki pemahaman akan topik penelitian serta menentukan keputusan bagi perusahaan. Tahapan selanjutnya adalah *The Matching Stage* (tahapan cocokan) yaitu di analisis dengan menggunakan matriks IE (*Internal-External*) untuk mengevaluasi posisi strategi perusahaan.

Hasil menunjukkan bahwa Bank BTN Syariah KCPS Kalimas strategi pemasaran yang tepat sasaran dalam mengembangkan perusahaan berada pada kuadran I dengan nilai sebesar (3,53; 3,34) sehingga dapat dijelaskan bahwa perusahaan berada pada posisi tumbuh dan membangun (*grow and build*). Alternatif strategi pemasaran yang dapat direkomendasikan bagi Bank BTN Syariah KCPS adalah, *Market Penetration* (Strategi Penetrasi Pasar), *Market Development* (Strategi Pengembangan Pasar) dan *Product Development* (Strategi Pengembangan Produk).

Kata Kunci : KPR, Strategi, Bank BTN Syariah, IFE-EFE, IE

ABSTRACT

Farika Rismayanti. 41182933170002. Marketing Strategy for Subsidized BTN KPR Products at Bank BTN Syariah. Thesis, Faculty of Islamic Religion Islamic Banking Study Program "45" Bekasi Islamic University. Supervisor : Fajri Ryan Isnandar, S.E., M.M.

The study of this research aims to provide alternative suggestions regarding the right strategy in marketing subsidized KPR BTN products at Bank BTN Syariah, especially KCPS Kalimas Bekasi. This is due to the low level of income and purchasing power of the people. With the presence of Islamic banks in the midst of competition in the financial institution industry, making Islamic banks an alternative for people who want financing for residential ownership based on the sharia system.

The data analysis technique in this study uses IFE and EFE matrix analysis through interviews with Bank BTN Syariah KCPS Kalimas who have an understanding of the research topic and determine decisions for the company. The next stage is The Matching Stage, which is analyzed using the IE (Internal-External) matrix to evaluate the company's strategic position.

The results show that Bank BTN Syariah KCPS Kalimas marketing strategy that is right on target in developing the company is in quadrant I with a value of (3.53; 3.34) so it can be explained that the company is in a position to grow and build. Alternative marketing strategies that can be recommended for Bank BTN Syariah KCPS are, Market Penetration (Market Penetration Strategy), Market Development (Market Development Strategy) and Product Development (Product Development Strategy).

Keywords: KPR, Strategy, Bank BTN Syariah, IFE-EFE, IE

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, puji dan syukur kehadiran Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan suri tauladan kita Nabi Muhammad SAW. yang telah membimbing umat manusia dari zaman kegelapan hingga ke zaman yang terang benderang seperti sekarang ini.

Adapun tujuan dari penyusunan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk dapat menempuh gelar Sarjana Ekonomi spesialisasi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi.

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik moril maupun materil yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaga serta memberikan masukan, motivasi dan kritik yang membangun dan tentunya sangat bermanfaat bagi penulis sehingga pembuatan skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Dr. Hermanto, Drs., M.M., M.Pd., selaku Rektor Universitas Islam “45” Bekasi.
2. Bapak Dr. Yoyo Hambali, M.A., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi.

3. Ibu Rafika Rahmawati, M.Si., selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam “45” Bekasi yang telah memberikan dukungan dalam menyempurnakan penelitian ini.
4. Bapak Fajri Ryan Isnandar, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Ibu Isfandayani, M.Si., Bapak Purnama Putra, S.Akt. M.Si., dan Bapak Rizal Fahlevi, Lc., M.Si., selaku Dosen Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam “45” Bekasi yang telah memberikan ilmu dan arahan kepada penulis dengan penuh perhatian untuk menyempurnakan penelitian ini.
6. Para Dosen Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi yang telah memberikan kontribusi ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis.
7. Seluruh Staff Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi yang telah memberikan arahan serta bimbingannya kepada penulis.
8. Ibu Septri Yuliana, selaku *Sub Branch Manager* Bank BTN Syariah KCPS Kalimas Bekasi yang telah berpartisipasi dalam penelitian ini.

9. Bapak Tomi Saputra dan Ibu Devika Refgiani serta rekan-rekan karyawan Bank BTN Syariah KCPS Kalimas Bekasi yang telah berpartisipasi dalam penelitian ini.
10. Kedua Orang Tua yang sangat saya sayangi dan cintai, Bapak Yamno dan Ibu Eris Setyani dengan restu dan do'anya yang selalu memberikan dukungan, kasih sayang dan pengorbanan yang tak terhitung nilainya kepada penulis dalam setiap langkah sehingga proses penulisan skripsi ini berjalan lancar dan selesai dengan baik.
11. Adikku tersayang Muhammad Alfathan Nugroho yang selalu memberikan semangat dan menghibur penulis dikala mengalami kejenuhan dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabatku tersayang Nisa Aulia Fitriyani, Sri Jona, Widya Darmayanti, Anisa Mayang Dianti, Siti Fatimah Rofi dan Maszuharni Mardia yang selalu memotivasi, memberi support dan semangat selama ini.
13. Sahabatku tercinta Tasya Aulia dan Leli Mulyaningsih yang telah memberikan dukungan, motivasi serta do'a dalam penyusunan skripsi ini.
14. Teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah angkatan 2017 yang saling memberi semangat dan kakak tingkat serta adik tingkat yang selalu mendukung penulis.

15. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan skripsi ini. Untuk itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca demi sempurnanya skripsi ini. Penulis berharap semoga apa yang tersaji dalam skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan pelajaran bagi penulis dan pembaca dalam kehidupan sehari-hari.

Bekasi, 16 Agustus 2022

Penulis,

Farika Rismayanti

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI	iv
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Batasan Masalah.....	9
1.3 Rumusan Masalah	10
1.4 Tujuan Penelitian.....	10
1.5 Manfaat Penelitian.....	11
1.6 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II LANDASAN TEORI	14
2.1 Pengertian KPR	14
2.2 Pemasaran.....	19

2.2.1	Pengertian Pemasaran.....	19
2.2.2	Pengertian Strategi Pemasaran.....	21
2.3	Matriks IFE dan Matriks EFE Analisis.....	26
2.3.1	Pengertian Matriks IFE.....	26
2.3.2	Pengertian Matriks EFE.....	29
2.4	Analisis Matriks IE.....	31
2.5	Review Studi Terdahulu.....	34
2.6	Kerangka Pemikiran.....	36
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		37
3.1	Jenis Penelitian.....	37
3.2	Objek Penelitian.....	37
3.3	Data dan Sumber Data.....	38
3.3.1	Data Primer.....	38
3.3.2	Data Sekunder.....	38
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	39
3.4.1	Wawancara.....	39
3.4.2	Kuesioner.....	39
3.4.3	Observasi.....	40
3.4.4	Dokumentasi.....	40
3.5	Teknik Analisis Data.....	40
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....		42
4.1	Produk KPR BTN Bersubsidi iB.....	42
4.1.1	Pengertian Produk KPR BTN Bersubsidi iB.....	42

4.1.2 Keunggulan dan Fitur Pembiayaan Produk KPR BTN Bersubsidi iB..	42
4.1.3 Persyaratan Produk KPR BTN Bersubsidi iB.....	43
4.1.4 Prosedur Pengajuan Produk KPR BTN Bersubsidi iB	44
4.2 Tren Produksi Dilihat Dari <i>Number Of Accounting</i> (NOA) dan <i>Volume Of Accounting</i> (VOA) Produk KPR BTN Bersubsidi iB	47
4.3 Hasil Identifikasi Faktor Internal Dan Eksternal Pada Produk KPR BTN Bersubsidi iB	50
4.4 Strategi Pemasaran Produk KPR BTN Bersubsidi iB	52
4.4.1 Penentuan Bobot Faktor Internal - Eksternal.....	53
4.4.2 Matriks IFE (<i>Internal Factor Evaluation</i>).....	55
4.4.3 Matriks EFE (<i>External Factor Evaluation</i>).....	57
4.3.4 Matriks IE(<i>Internal - External</i>).....	58
BAB V PENUTUP	65
5.1 Kesimpulan.....	65
5.2 Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN	73

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Perkembangan Jumlah Bank dan Jumlah Kantor Lembaga Keuangan Bank Syariah di Indonesia.....	3
Tabel 1.2	Total Aset Lembaga Perbankan Syariah di Indonesia (dalam Miliar Rupiah).....	4
Tabel 2.1	Matriks IFE (<i>Internal Factor Evaluation</i>).....	28
Tabel 2.2	Matriks EFE (<i>External Factor Evaluation</i>).....	31
Tabel 2.3	Review Studi Terdahulu.....	34
Tabel 4.1	Fitur Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB.....	43
Tabel 4.2	Penentuan Pembobotan.....	54
Tabel 4.3	Faktor Strategi Internal.....	55
Tabel 4.4	Faktor Strategi Eksternal.....	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Matriks IE (<i>Internal - External</i>).....	33
Gambar 2.2	Kerangka Pemikiran.....	36
Gambar 4.1	<i>Number Of Accounting</i> (NOA) dan <i>Volume Of Accounting</i> (VOA) Produk KPR BTN Bersubsdi iB Pada Periode 2018 s/d 2020.....	49
Gambar 4.2	Matriks IE Pada Bank BTN Syariah KCPS Kalimas.....	61

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Gambaran Umum Objek Penelitian
- Lampiran 2 Data Hasil Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 3 Kuesioner Responden
- Lampiran 4 Klasifikasi *Rating* Faktor Internal dan Eksternal
- Lampiran 5 Foto Bersama Narasumber
- Lampiran 6 Surat pengantar Penelitian
- Lampiran 7 Surat Keterangan Bank BTN Syariah
- Lampiran 8 SK
- Lampiran 9 Frekuensi Bimbingan