

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan masyarakat akan suatu tempat tinggal semakin meningkat seiring dengan tingginya angka kelahiran, tentunya hal ini harus diikuti dengan peningkatan pembangunan yang menyeluruh. Salah satu indikator kesejahteraan masyarakat adalah terpenuhinya kebutuhan akan mempunyai tempat tinggal yang layak. Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan suatu impian setiap manusia, karena kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu dasar kebutuhan primer. Belum terasa lengkap jika kehidupan seseorang belum memiliki rumah sendiri meskipun yang sederhana, maka setiap orang berhak memiliki kehidupan yang sejahtera secara lahir dan batin serta mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat melalui kepemilikan tempat tinggal yang layak huni.

Sebagai bentuk upaya Pemerintah dalam mensejahterakan masyarakat melalui berbagai upaya yang dengan salah satunya adalah memberikan peluang kepemilikan tempat tinggal layak bagi warganya. Dalam hal ini tentunya Pemerintah membutuhkan dukungan dari lembaga keuangan yaitu lembaga perbankan. Sebagai salah satu lembaga keuangan perbankan yang mendapat kepercayaan dari masyarakat, perkembangan perbankan syariah dari tahun ke tahun

terus mengalami peningkatan. Diawali didirikannya Bank Muamalat pada tanggal 1 Mei 1992 sebagai bank syariah pertama di Indonesia. Kemudian perkembangannya diikuti pula dengan munculnya sederet Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dan konsep *dual banking system* yang dianut oleh banyak bank konvensional di Indonesia.¹ Akan tetapi, pada dasarnya pada masa saat ini yang banyak dari berbagai industri merasa terganggu (terdisrupsi) dari tingginya tingkat persaingan baik dari sistem pada suatu industri konservatif maupun sistem yang telah menganut digitalisasi. Hal ini menyebabkan pula semakin berkurangnya jumlah lembaga keuangan perbankan dengan prinsip syariah maupun konvensional. Sehingga pertumbuhan jumlah lembaga keuangan perbankan syariah yang dahulunya dimulai dengan lahirnya Bank Muamalat dan terus berkembang hingga beberapa tahun terakhir menjadi lebih dari 10 Bank Umum Syariah (BUS) maupun Unit Usaha Syariah (UUS) dan juga lebih dari 100 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), akhirnya mulai berkurang seiring perkembangan persaingan di dunia digitalisasi. Berikut ini OJK mencatat jumlah perkembangan lembaga keuangan perbankan syariah beserta jumlah kantor yang tersebar di seluruh Indonesia.

¹ Dikutip dari artikel <https://www.cermati.com/artikel/sejarah-dan-perkembangan-bank-syariah-di-indonesia> diakses pukul 08.30

Tabel 1.1 Perkembangan Jumlah Bank dan Jumlah Kantor Lembaga Keuangan**Bank Syariah di Indonesia**

Kelompok Bank Syariah	2018	2019	2020	TWI 2021
Bank Umum Syariah				
- Jumlah Bank	14	14	14	12
- Jumlah Kantor	1,875	1,919	2,034	2,038
Unit Usaha Syariah				
- Jumlah Bank	20	20	20	20
- Jumlah Kantor	354	381	392	375
Bank Pembiayaan Rakyat Syariah				
- Jumlah Bank	167	164	163	163
- Jumlah Kantor	495	617	627	631
Total Bank	201	198	197	195
Total Kantor	2,724	2,917	3,053	3,044

Sumber : Statistik Perbankan Syariah, Maret 2021 (Diolah: 2021)²

Berdasarkan Tabel 1.1 yang menunjukkan bahwa secara jumlah lembaga perbankan syariah terjadi penurunan, akan tetapi jumlah kantornya tetap bertambah. Pada dasarnya salah satu penyebab berkurangnya jumlah lembaga perbankan syariah adalah disebabkan oleh terdisrupsi lembaga konservatif oleh dunia digitalisasi. Selain itu, terjadinya penurunan dari lembaga Bank Umum Syariah (BUS) pada dasarnya adalah disebabkan karena adanya *merger*

² Otoritas Jasa Keuangan (2020).Statistika Perbankan Syariah (*Sharia Banking Statistics*).OJK,15.

(penggabungan) 3 Bank Syariah besar yaitu Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank BNI Syariah dan Bank BRI Syariah yang tergabung menjadi PT Bank Syariah Indonesia (BSI). Walaupun jumlah lembaga perbankan syariah di Indonesia seakan menurun, akan tetapi dari capaian pada segi keuangan, OJK (2021) mencatat bahwa total aset lembaga keuangan perbankan syariah secara meningkat cukup signifikan, sebagaimana Tabel 1.2 berikut.

Tabel 1.2 Total Aset Lembaga Perbankan Syariah di Indonesia (dalam miliar Rupiah)

Kelompok Bank Syariah	2018	2019	2020	TWI 2021
Bank Umum Syariah	316.691	350.364	397.073	393.168
Unit Usaha Syariah	160.636	174.200	196.875	197.204
Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	12.362	13.758	14.950	14.936
Total Aset	489.689	538.322	608.898	605.308

Sumber : Statistik Perbankan Syariah, Maret 2021 (Diolah: 2021)³

Berdasarkan Tabel 1.2 menunjukkan bahwa total aset lembaga keuangan perbankan syariah memiliki tren meningkat secara positif dari tahun 2018 hingga 2020. Tabel 1.2 memperlihatkan bahwa terjadi pertumbuhan total aset sebanyak 9,93% pada tahun 2019 dibandingkan tahun sebelumnya (2018). Selanjutnya terjadi pertumbuhan total aset sebanyak 13,1% pada tahun 2020 dibandingkan tahun 2019. Akan tetapi, terjadi penurunan sebanyak -0,58% di TWI tahun 2021

³ Otoritas Jasa Keuangan (2020).Statistika Perbankan Syariah (*Sharia Banking Statistics*).OJK,15.

apabila dibandingkan pada Desember 2020. Hal ini sebetulnya dapat dianggap wajar dikarenakan komparasi pertumbuhan total aset antara tahun 2020 dan tahun 2021 tidak linier. Walaupun demikian, pertumbuhan total aset lembaga keuangan perbankan syariah di Indonesia dapat disimpulkan menunjukkan peningkatan secara positif.

Seiring dengan perkembangan zaman serta tingkat kebutuhan dan gaya hidup masyarakat, kini lembaga keuangan perbankan lebih inovatif dalam menawarkan produk jasa keuangan yang dimilikinya. Salah satu produk yang diunggulkan dalam lembaga perbankan khususnya pada industri keuangan syariah ini adalah pembiayaan. Pembiayaan merupakan suatu aktivitas pada Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain Bank berdasarkan prinsip syariah.⁴ Pembiayaan dapat digunakan dalam berbagai tujuan, seperti pembelian barang kebutuhan sehari-hari, digunakan sebagai modal usaha, digunakan untuk pembelian tempat tinggal dan sebagainya.

Dalam memajukan perekonomian suatu negara, peran perbankan sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan kegiatan keuangan akan membutuhkan jasa perbankan. Sebagian besar Bank di Indonesia yang diantaranya adalah Bank Konvensional dan Bank Syariah banyak menawarkan produk pembiayaan untuk kepemilikan tempat tinggal. Hal ini digunakan untuk

⁴ Mariya Ulpah (2020) "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah" Madani Syari'ah (Vol. 01 No. 02 Oktober 2020).

mempermudah para nasabah yang ingin memiliki sebuah tempat tinggal namun belum mempunyai dana yang cukup. Oleh karena itu, lembaga keuangan seperti perbankan ini memiliki peran yang sangat penting dalam membantu masyarakat untuk memiliki sebuah tempat tinggal melalui penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan produk yang dikeluarkan oleh industri perbankan dalam rangka membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan perumahan mereka.⁵ Keikutsertaan lembaga perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangatlah penting karena merupakan suatu bagian dan program pemerintah untuk membantu dalam pengadaan kepemilikan perumahan bagi masyarakat. Karena pentingnya masalah perumahan tersebut, akhirnya membuat pemerintah bersama dengan DPR mengeluarkan UU No 4 Tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1 : “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.”⁶

Indonesia merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia, dengan total jumlah penduduk yaitu sekitar 275.122.131 jiwa dengan

⁵Depid Ismail (2021) “Kesadaran Masyarakat Terhadap KPR Syariah” Jurnal Likuid (Volume 01 Nomor 01 Januari 2021).

⁶Mohamad Heykal (2014) “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia : Studi Pendahuluan” Binus *Business Review* (Vol. 05 No. 02 November 2014).

mayoritasnya memeluk agama islam.⁷ Hal ini merupakan target pasar yang sangat besar dalam menyalurkan produk pembiayaan untuk kepemilikan tempat tinggal. 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. Hampir seluruh Bank Syariah memiliki serta menawarkan produk pembiayaan untuk kepemilikan tempat tinggal kepada masyarakat luas, salah satunya adalah Bank BTN Syariah.

Bank BTN Syariah yang lebih dikenal sebagai bank yang secara khusus untuk pengajuan pembiayaan kredit kepemilikan rumah, dalam hal ini memiliki pasar yang cukup luas dalam produk KPR tersebut. Produk yang dimiliki oleh PT Bank BTN Syariah antara lain, KPR BTN Platinum iB, KPR BTN Indent iB, Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB, Pembiayaan Properti BTN iB dan KPR BTN Bersubsidi iB.⁸ Akad yang digunakan dalam produk KPR BTN Syariah ada 3, yaitu akad *Murabahah*, akad *Istishna* dan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Salah satu produk yang menggunakan akad *Murabahah* (dengan sistem jual beli) adalah produk KPR BTN Bersubsidi iB. Produk KPR BTN Bersubsidi iB adalah produk pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat

⁷Dikutip dari artikel Aditya Jaya Iswara <https://internasional.kompas.com/read/2021/05/23/151939970/5-negara-dengan-penduduk-terbanyak-2021-indonesia-termasuk> diakses pada 23 Juni 2021

⁸Dikutip dari Bank Tabungan Negara “Produk – Produk BTN Syariah”. Diambil kembali dari Bank Tabungan Negara Syariah <https://www.btn.co.id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan> diakses pada 23 Juni 2021.

berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah.⁹

Pembiayaan kepemilikan rumah merupakan salah satu program Pemerintah yaitu melalui pengadaan perumahan bagi masyarakat dengan berpenghasilan rendah. Hal ini disebabkan karena rendahnya tingkat penghasilan dan daya beli sebagian besar masyarakat Indonesia. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat bahwa indeks kemiskinan naik menjadi 0,56% pada tahun 2020 yang sebelumnya adalah 0,37% (2019), yang menunjukkan bahwa tingkat kemiskinan di Indonesia semakin parah yang menyebabkan ketimpangan pengeluaran penduduk miskin juga semakin lebar.¹⁰ Berdasarkan data diatas, dapat disimpulkan bahwa kebutuhan primer masyarakat yang meliputi kebutuhan pokok dan tempat tinggal masih menjadi suatu kesulitan.

Produk KPR BTN Bersubsidi iB yang dimiliki oleh PT Bank BTN Syariah merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip syariah yang juga sejalan dengan upaya Pemerintah dalam memberikan bantuan bagi masyarakat dengan penghasilan rendah. Pada dasarnya, dengan adanya produk KPR BTN

⁹Dikutip dari Bank Tabungan Negara “Produk – Produk BTN Syariah” Diambil kembali dari Bank Tabungan Negara Syariah : <https://www.btn.co.id/Syariah-Home/Syariah-Data-Sources/Product-Links-Syariah/Produk-BTN-Syariah/pembiayaan/Pembiayaan-Perumahan/KPR--BTN-Bersubsidi-iB> diakses pada 23 Juni 2021

¹⁰Badan Pusat Statistik “Berita Resmi Statistik” Diambil kembali dari BPS <https://www.bps.go.id/pressrelease/2020/07/15/1744/persentase-penduduk-miskin-maret-2020> diakses pada 15 Juli 2020

Bersubsidi iB ini pemerintah mengharapkan tingkat kemiskinan di Indonesia dapat semakin ditekan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis merasa tertarik untuk mengevaluasi dari produk tersebut yang berjudul **“STRATEGI PEMASARAN PRODUK KPR BTN BERSUBSIDI DI BANK BTN SYARIAH”**.

1.2 Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, masih banyak permasalahan yang harus diuji kembali secara luas. Oleh karena itu, penulis membatasi masalahnya pada:

1. Bank Syariah yang akan diteliti adalah Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi.
2. Pembiayaan yang difokuskan adalah pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi.
3. Strategi yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi dalam memasarkan produk KPR BTN Bersubsidi iB.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tren produksi yang telah dihasilkan dari upaya pemasaran produk KPR BTN Bersubsidi iB yang telah dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi?
2. Apa saja faktor internal yang menjadikan kekuatan serta kelemahan dari pemasaran produk KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi?
3. Apa saja faktor eksternal yang menjadi ancaman dan peluang dalam hal pemasaran produk KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi?
4. Bagaimana rumusan strategi alternatif pemasaran produk KPR BTN Bersubsidi iB yang telah dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan batasan dan latar belakang masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui tren produksi KPR BTN Bersubsidi iB yang dilakukan oleh melalui strategi pemasaran Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi.

- b. Untuk mengetahui berbagai faktor internal berupa kekuatan dan kelemahan dalam hal pemasaran produk KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi.
- c. Untuk mengetahui apa saja faktor eksternal yang menjadi ancaman serta peluang yang dimanfaatkan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi terkait pemasaran produk KPR BTN Bersubsidi iB.
- d. Untuk mengetahui rumusan strategi alternatif pemasaran produk yang telah dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Ruko Kalimas Bekasi.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bagi Penulis

Memperoleh pengetahuan yang bersifat fakta dalam strategi yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah dalam menganalisis produk KPR dengan menggunakan akad *murabahah*.

b. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi mengenai analisis pemasaran produk KPR BTN Bersubsidi iB pada Bank Syariah, serta dapat dijadikan referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan perbankan syariah, strategi pemasaran Bank Syariah,

analisis dari pemasaran Bank Syariah, serta dapat berkontribusi dalam menambah pengetahuan di dunia perbankan syariah.

c. Bagi Bank BTN Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan oleh Bank BTN Syariah dalam menjalankan strategi-strategi yang lebih variatif serta inovatif pada produk *murabahah* guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

d. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan agar masyarakat lebih memahami dan mendalami mengenai produk *murabahah* guna meningkatkan kesejahteraan.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembahasan penelitian ini, penulis dalam penyusunan skripsi ini membagi sistematika penulisan kedalam lima bab. Setiap bab terdiri dari beberapa sub-bab dengan sistematika pembahasan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini membahas tentang latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini membahas tentang teori – teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yaitu pengertian KPR pengertian pemasaran dan pengertian strategi pemasaran, pengertian matriks IFE, EFE dan IE, kerangka pemikiran dan *review* studi terdahulu.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini membahas tentang jenis penelitian, objek penelitian, data dan sumber data serta teknik analisis data.

BAB IV : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang gambaran umum penelitian serta analisis strategi pemasaran yang dilakukan Bank BTN Syariah KCPS Kalimas terhadap produk KPR BTN Bersubsidi iB dengan menggunakan analisis matriks IE.

BAB V :PENUTUP

Penelitian pada bab ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang telah diteliti dan saran – saran yang diberikan sebagai rujukan penelitian.