

**ANALISIS STRATEGI PEMASARAN PRODUK KEPEMILIKAN  
PEMBIAYAAN RUMAH BERSUBSIDI TERHADAP MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH**

**(Studi Kasus Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu  
Karawang)**

Diajukan Kepada Fakultas Agama Islam Universitas Islam "45" Bekasi Untuk  
Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi



**Oleh :**

**Eka Andyka Pratama**

**41182931170023**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM "45" BEKASI**

**2022M / 1444 H**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**ANALISIS STRATEGI PEMASARAN PRODUK KEPEMILIKAN  
PEMBIAYAAN RUMAH BERSUBSIDI TERHADAP MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH**

**(Studi Kasus Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu  
Karawang)**

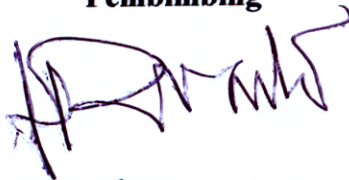
**Skripsi**

Diajukan Kepada Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi Untuk  
Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

**Oleh:**

Eka Andyka Pratama  
41182933170023

**Pembimbing**



Arief Widyananto, M.Si  
NIDN. 0426067205

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM “45” BEKASI  
2022 M/1443 H**

## LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI

Skripsi yang berjudul “Analisis Strategi Pemasaran Produk Kepemilikan Pembiayaan Rumah Bersubsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Karawang)” telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Agama Islam Universitas Islam “45” Bekasi pada tanggal 16 September 2022 Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Program Strata (S1) pada Program Studi Perbankan Syariah.

Bekasi, Jumat 16 September 2022

Sidang Munaqasyah,

Dekan/  
Ketua Merangkap Anggota,

Ketua Program Studi/  
Sekretaris Merangkap Anggota,

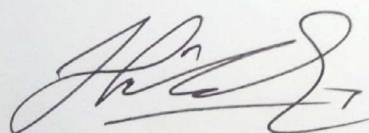


  
**Dr. Yoyo Hambali, MA.**  
NIDN. 0418047601



**Rafika Rahmawati, M.Si**  
NIDN. 0418128801

Anggota :



**Rizal Pahlevi, Lc., M.Si**  
NIDN. 0419018905



**Purnama Putra, S.Akt., M.Si**  
NIDN. 0405108102

## **PERNYATAAN KEASLIAN**

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Eka Andyka Pratama

NPM : 41182933170023

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul, “Analisis Strategi Pemasaran Produk Kepemilikan Pembiayaan Rumah Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu Karawang” adalah benar merupakan karya saya sendiri dan tidak melakukan tindakan plagiat dalam penyusunannya. Adapun kutipan yang ada dalam penyusunan karya ini telah saya cantumkan sumber kutipannya dalam skripsi. Saya bersedia melakukan proses yang semestinya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku jika ternyata skripsi ini sebagian atau keseluruhan merupakan plagiat dari karya orang lain.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Bekasi, 24 September 2022



Eka Andyka Pratama  
41182933170023

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ṡa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Ḍal	ḏ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḏ	de (dengan titik di bawah)

ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	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**

pemerintah selaku stakeholder penentu kebijakan ekonomi saat ini telah melakukan beberapa kebijakan untuk membantu masyarakat dalam mempermudah memiliki tempat tinggal. Salah satu bentuk kebijakan yang dijalankan adalah Subsidi Kredit Pemilikan Rumah. KPR Subsidi ialah suatu kredit yang diperuntukkan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang disubsidi khusus oleh pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui strategi pemasaran Produk Kepemilikan Pembiayaan Rumah Bersubsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah KCP Karawang. Metode penelitian ini menggunakan Penelitian kualitatif deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Pengumpulan data ini dilakukan dengan teknik wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa strategi pemasaran produk Kepemilikan Pembiayaan Rumah bersubsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah di Bank Tabungan Negara Syariah KCP Karawang menggunakan Marketing Mix 7P, yaitu *Product, Price, Promotion, Place, People, Physical evidence, and Process*.

**Kata Kunci : Strategi Pemasaran, KPR subsidi, dan *Marketing Mix***



## **ABSTRACT**

*The government as a stakeholder in determining economic policy has currently carried out several policies to assist the community in making it easier to have a place to live. One of the policies implemented is the Housing Loan Subsidy. Subsidized KPR is a loan intended for low-income people (MBR) which is specifically subsidized by the government through the Ministry of Public Works and Public Housing (PUPR) in order to meet housing needs.*

*This study aims to determine the marketing strategy of Subsidized Home Ownership Products for low-income people at the State Savings Bank Syariah KCP Karawang. This research method uses descriptive qualitative research. The data sources used are primary and secondary data sources. This data collection is done by interview and documentation techniques.*

*The results of this study indicate that the marketing strategy of subsidized Home Financing Ownership products for low-income people at the State Savings Bank Syariah KCP Karawang uses the 7P Marketing Mix, namely Product, Price, Promotion, Place, People, Physical evidence, and Process.*

***Keywords : Marketing Strategy, Subsidized KPR, Marketing Mix***



## KATA PENGANTAR

Puji serta syukur atas rahmat dan keberkahan dari Allah SWT yang telah memudahkan segala urusan hamba-Nya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Analisis Strategi Pemasaran Produk Kepemilikan Pembiayaan Rumah Bersubsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah*” ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulisan skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi.

Selama proses penyusunan skripsi ini penulis mendapatkan arahan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terimakasih 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, S.E.I., M.Si., selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam “45” Bekasi.
4. Bapak Arief Widyananto, SE, M.Si., selaku dosen pembimbing yang penuh kesabaran dalam memberikan arahan dan bimbingan dalam pembuatan skripsi ini.

5. Seluruh dosen Fakultas Agama Islam dan segenap staf Fakultas Agama Islam yang telah memberikan ilmu serta pengetahuan kepada penulis.
6. Bapak Galang Mandiri selaku *Sub Branch Manager* dan Ibu Nirma Yusalia selaku bagian Financing Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pembantu yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk melakukan penelitian di Bank BTN Syariah KCP Karawang.
7. Bapak saya Kartono dan Ibu saya Nurlaela yang sudah memberikan dukungan moril, materil, serta do'a selama menempuh program sarjana dan selama penulisan skripsi ini.
8. rekan-rekan Prodi Perbankan Syariah angkatan tahun 2017, atas kebersamaannya dan semangat yang diberikan untuk saya.

Dengan keterbatasan ilmu dan pengetahuan yang penulis miliki, penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan dan kelemahan, walaupun demikian penulis telah berusaha semaksimal mungkin agar mendapatkan hasil yang optimal. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk semua pihak khususnya untuk Perbankan Syariah.

Bekasi, 24 September 2022

Eka Andyka Pratama



## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	iv
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Batasan dan Rumusan Masalah.....	10
1.2.1 Batasan Masalah .....	10
1.2.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	11

1.3.1 Tujuan Penelitian .....	11
1.3.2 Manfaat Penelitian .....	12
1.4 Sistematika Penelitian .....	13
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>15</b>
2.1 Strategi Pemasaran .....	15
2.1.1 Pengertian Strategi Pemasaran.....	15
2.1.2 Tujuan, Fungsi, Dan Landasan Hukum Strategi Pemasaran .....	17
2.1.3 Pengertian Strategi .....	20
2.1.4 Pengertian Pemasaran .....	20
2.2 Marketing Mix .....	21
2.2.1 Pengertian Marketing Mix .....	21
2.3 Pembiayaan .....	30
2.3.1 Pengertian Pembiayaan.....	30
2.4 Kredit Pemilikan Rumah ( KPR) .....	31
2.4.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	31
2.5 Kepemilikan Pembiayaan Rumah Syariah ( KPR Syariah).....	32
2.5.1 Pengertian Kepemilikan Rumah Syariah.....	32
2.6 KPR Bersubsidi.....	34



2.6.1 Pengertian KPR Bersubsidi IB .....	34
2.7 Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	39
2.7.1 Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	39
2.8. <i>Review</i> Studi Terdahulu .....	41
2.9 Kerangka Pemikiran.....	45
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>48</b>
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	48
3.2 Metode Penelitian.....	48
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	48
3.3.1 Sumber Data.....	48
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	50
3.4.1 Observasi .....	50
3.4.2 Dokumentasi .....	51
3.4.3 Wawancara.....	51
3.5. Teknik Analisis Data.....	52
3.6 Analisis Keabsahan data .....	54
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>56</b>
41. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	56

4.1.1 Gambaran Umum PT.Bank Tabungan Negara Syariah.....	56
4.1.2 Gambaran Umum Produk KPR Subsidi Bank BTN Syariah.....	57
4.1.3 Prosedur Mengajukan Produk KPR Bersubsidi.....	58
4.1.4 Perbedaan KPR FLPP Dan BP2BT .....	61
4.1.4 Keringanan Nasabah Dalam Pembayaran KPR Bersubsidi.....	66
4.1.5 Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	68
4.2 Hasil Penelitian .....	69
4.2.1 Strategi Pemasaran Produk (KPR) Subsidi Bank BTN Syariah KCP Karawang.....	69
4.3 Pembahasan dan Analisis Hasil Penelitian .....	71
4.3.1 Analisis Strategi Pemasaran KPR Subsidi Bank BTN Syariah Karawang .....	71
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>99</b>
5.1 Kesimpulan .....	99
5.2 Saran.....	100
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>102</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>106</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Dana Penyaluran Pembiayaan Kpr Subsidi .....	6
Tabel 1. 2 Tabel Data Perumahan Bekerja Sama Dengan Bank Btn Syariah Karawang .....	7
Tabel 2. 1 Fitur Kpr Bersubsidi Btn Ib.....	35
Tabel 2. 2 Fitur Perbedaan KPR Subsidi .....	38
Tabel 2. 3 Data Maksimal Penghasilan Setiap Daerah Di Indonesia .....	41
Tabel 2. 4 Riview Studi Terdahulu .....	42
Tabel 4. 1 Penghasilan Kotor Keluarga.....	64
Tabel 4. 2 Dana Bantuan Subsidi.....	65
Tabel 4. 3 Ketentuan Penghasilan Masyarakat Yang Sudah Ditetapan Oleh Bank BTN Syariah .....	68
Tabel 4. 4 Tabel Data Perumahan Bekerja Sama Dengan Bank Btn Syariah Karawang .....	80

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran.....	45
Gambar 4. 1 persyaratan KPR Bersubsidi .....	60



## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1</b> Daftar Pertanyaan Wawancara .....	111
<b>Lampiran 2</b> Daftar pertanyaan wawancara beserta jawabannya.....	112
<b>Lampiran 3</b> Surat Izin Penelitian .....	118
<b>Lampiran 4</b> Surat Izin Penelitian Bank BTN Syariah KCP Karawang .....	119
<b>Lampiran 5</b> surat keterangan pembimbing.....	120
<b>Lampiran 6</b> Frekuensi bimbingan .....	121
<b>Lampiran 7</b> berita acara sidang skripsi .....	122
<b>Lampiran 8</b> dokumentasi penelitian.....	123
<b>Lampiran 9</b> Daftar riwayat hidup.....	124