BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia memiliki sebuah kebutuhan yang harus dipenuhi untuk bisa bertahan dan melanjutkan hidup yang lebih baik. Kebutuhan manusia yang beragam mulai dari makanan, pakaian, pendidikan, kesehatan hingga perumahan. Hal tersebutlah yang mengharuskan manusia untuk bekerja untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Kebutuhan manusia terdiri atas beberapa intensitas.[1] Pertama, kebutuhan primer yaitu kebutuhan yang wajib untuk dipenuhi, kebutuhan ini seperti contoh sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (tempat tinggal). Kedua, kebutuhan sekunder yaitu kebutuhan yang pemenuhannya setelah terpenuhinya kebutuhan primer, kebutuhan ini menjadikan kehidupan manusia menjadi lebih baik seperti contoh pendidikan dan pariwisata. Ketiga, kebutuhan tersier yaitu kebutuhan yang pemenuhannya setelah kebutuhan primer dan sekunder telah terpenuhi, sifat kebutuhan ini sebagai penunjang kehidupan seperti contoh mobil, motor, dan alat komunikasi.

Berdasarkan penjelasan di atas, kebutuhan primer menjadi prioritas manusia untuk menjalani kehidupan, begitu juga pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal, kebutuhan akan tempat tinggal menjadi tempat berlindung dari panasnya matahari hingga dinginya angin malam. Tempat tinggal menjadi

[1] *"Kebutuhan"* dalam http://wikipedia.com (30 september 2014)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

singgahan manusia dalam penatnya setelah melakukan pekerjaan. Tempat tinggal menjadi tempat menjalin hubungan antar anggota keluarga sehingga terciptanya harmoni dalam menjalankan kehidupan. Bagi masyarakat Indonesia, rumah merupakan cerminan dari pribadi manusianya, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungannya.

Indonesia adalah Negara yang sedang berkembang. Salah satu ciri dari Negara yang sedang berkembang itu adalah tingginya angka pertambahan penduduk. Konsekuensi logis dari pertambahan penduduk ini adalah semakin tingginya juga kebutuhan akan perumahan untuk penduduk tersebut. Sangat ironis sekali pada saat sebuah kota dituntut untuk selalu berkembang dengan keterbatasan wilayah yang tersedia, disisi lain kota juga merupakan muara dari urbanisasi yang setiap hari selalu datang dalam jumlah yang besar untuk mencari kehidupan yang layak dibandingkan bekerja di daerah asalnya. Meningkatnya penduduk merupakan isyarat yang sama akan pemenuhan akan sarana hunian mereka. Maraknya perkampungan dan rumah-rumah kumuh diperkotaan merupakan jawaban yang paling nyata yang dihasilkan akibat permasalahan di kota tersebut.

Berdasarkan penjelasan tersebut, Perumahan menjadi masalah besar bagi daerah-daerah di Indonesia khususnya daerah perkotaan. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah serta sulitnya mendapatkan lahan yang tepat di daerah perkotaan, mendorong para *stakeholder* seperti para pengembang, pemerintah dan bank memberikan alternatif berupa kredit kepemilikan rumah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(KPR). Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memilki rumah sendiri sehingga mendukung dalam penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung suatu Negara dan merupakan hak setiap warga dalam memnuhi kebutuhan akan tempat tinggal.

Namun kebutuhan akan tempat tinggal tersebut haruslah terganjal bagi sebagian masyarakat, dikarenakan harga jual rumah yang semakin tidak dapat dijangkau oleh sebagian masyarakat, sehingga mengakibatkan daya beli masyarakat menjadi rendah, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan terjadinya *backlog* (kekurangan) perumahan sebanyak 13,6 juta unit (Kementrian Perumahan Rakyat 2014).

Salah satu adanya *backlog* tersebut adalah terjadinya kemiskinan dan ketimpangan yang semakin lebar. Jumlah masyarakat miskin Indonesia tahun 2013 sebanyak 28 juta jiwa (BPS 2013), dan indeks ketimpangan mencapai angka 4,1 yang merupakan tertinggi sepanjang berdirinya negara ini. Kemiskinan dan ketimpangan tersebutlah mengakibatkan masyarakat berpenghasilan rendah.

Padahal selain terjadinya *backlog,* permintaan akan rumah dari tahun ke tahun terus bertambah sebanyak 800 ribu unit setiap tahunnya. Sehingga kebutuhan akan tempat tinggal menjadi sebuah urgensitas bagi setiap masyarakat.

Pada akhirnya, dimulai pada tahun 2010 pemerintah melalui kementrian perumahan rakyat mengeluarkan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perumahan (FLPP) yaitu sebuah program dukungan kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Tabel 1.1

Kinerja KPR FLPP 2010-2014 (Unit)

JENIS KREDIT PROGRAM		TAHUN ANGGARAN					TOTAL
		2010	2011	2012	2013	2014	
		UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
I.	TARGET RPJMN 2010 - 2014	210.000	250.000	290.000	300.000	300.000	1.350.000
	A. REALISASI DIPA	84.472	4.609				89.081
II.	KPR FLPP						
	A. KETERSEDIAAN DANA	88.000	168.190	133.000	121.000	57.792	567.982
	B. REALISASI PENYALURAN DANA	7.959	109.592	64.785	102.714	24.850	309.900
III.	TOTAL REALISASI KPR	92.431	114.201	64.785	102.714	24.850	398.981
IV.	KPR FLPP YANG BELUM TERFASILITASI	117.569	135.799	225.215	197.286	275.150	951.019

Berdasarkan tabel tersebut tahun 2010, pemerintah telah merealisasikan KPR FLPP sebanyak 92.431 unit dari target sebanyak 210.000 unit. Tahun 2011, pemerintah telah merealisasikan KPR FLPP sebanyak 114.201 unit lebih banyak dibandingkan tahun sebelumnya dari target sebanyak 250.000 unit. Tahun 2012, pemerintah telah merealisasikan KPR FLPP sebanyak 64.785 unit turun dibandingkan dengan tahun sebelumnya dari target sebanyak 290.000 unit.

Tahun 2013, pemerintah telah merealisasikan KPR FLPP sebanyak 102.714 unit lebih banyak dibandingkan tahun sebelumnya dan lebih sedikit dua

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tahhun sebelumnya dari target sebanyak 300.000 unit. Pada sampai 29 agustus 2014, pemerintah telah merealisasikan sebayak 24.850 unit dari target sebanyak 300.000 unit.

Dengan adanya program KPR FLPP ini menjadi sebuah solusi atas permasalahan kepemilikan rumah yag selama ini menghambat sebagian masyarakat khususnya masyarakat dengan penghasilan rendah. Dengan mekanisme KPR FLPP yang merupakan dana gabungan dengan dana bank pelaksana untuk menerbitkan KPR ini yang menghasilkan marjin pembiayaan yang terjangkau dan tetap sepanjang masa pembiayaan hingga tenor 20 tahun. Dengan adanya program KPR FLPP ini menghasilkan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah menjadi naik, dikarenakan harga jual rumah yang terjangkau dengan adanya mekanisme keersediaan dana murah jangka panjang.

Dalam menjalankan program KPR FLPP ini, pemerintah bekerja sama dengan bank-bank yang menjadi bank pelaksana dan penyalur KPR FLPP ini. Bank pelaksana terdiri dari bank umum konvensional maupun bank umum syariah. Salah satunya bank pelasananya adalah Bank BRI Syariah.

Dalam Bank BRI Syariah, produk KPR FLPP dinamakan dengan *"KPR Sejahtera BRI Syariah iB"*. Sebagai bank pelaksana, Bank BRI Syariah sepanjang tahun 2010-2013 telah menyalurkan KPR Sejahtera BRI Syariah iB sebanyak 4.227 unit dengan nilai sebesar Rp. 335 miliar. Sedangkan pada tahun 2014

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebanyak 2500 unit rumah dengan nilai Rp. 200 miliar.[2] Serta Bank BRI Syariah telah mencapai total asset senilai Rp. 17,1 triliun dan total pembiyaan sebesar Rp. 13,9 triliun dan dana pihak ketika (DPK) sebanyak Rp. 13,6 triliun. Serta memiliki jaringan distribusi cabang yang telah mencapai 253 unit di seluruh Indonesia.[3]

Strategi yang diterapkan oleh Bank BRI Syariah melakukan beberapa cara yaitu pertama, dengan menawarkan fitur-fitur produk yang menarik seperti DP 0%, kedua, dengan mengikuti pameran-pameran perumahan di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Medan dan Makassar, ketiga, dengan melakukan promosi ke tempat-tempat target pasar, seperti perkantoran, instansi pemerintahan, dan sekolah-sekolah.[4]

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menganalisis bagaimana strategi yang dilakukan Bank BRI Syariah penyaluran KPR FLPP ini.oleh karena itu, penulis berinisiatif membuat penelitian yang berjudul ***"Analisis Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya".***

---

[2] *"BRI SyariahTawarkanDP0%diExpoRumahMurah"*, dalam www.metrotvnews.com (30 September 2014)
[3] *"BRI SyariahTawarkanKreditrumahDPNolPersen"*, dalam www.BRI Syariah.co.id (30 September 2014)
[4] *"PenyaluranPembiayaanKPRFLPPBRI SyariahLampauitarget"*,dalam www.BRI Syariah.co.id (7 November 2014)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari latar belakang di atas, dapat diperleh identifikasi masalahnya adalah sebagai berikut :

1. Perumahan menjadi salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh manusia.
2. Permintaan masyarakat akan perumahan tidak diimbangi dengan penawaran pengembang akan perumahan.
3. Produk pembiayaan KPR FLPP oleh Kementrian Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
4. Perkembangan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah.
5. Strategi Pengembangan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Gubeng Surabaya.
6. Aplikasi Pengembangan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Gubeng Surabaya.
7. Kendala Pengembangan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Gubeng Surabaya.

Berdasarkan identifikasi masalah dan kemampuan penulis dalam mengidentifikasi masalah, maka dalam penelitian ini akan dilakukan pembatasan masalah agar penelitian lebih terarah, fokus dan tidak menyimpang dari sasaran pokok penelitian. Oleh karena itu, penulis membatasi pembahasan skripsi sebagai berikut :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Aplikasi Pengembangan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Gubeng Surabaya.
2. Strategi yang dilakukan oleh Bank BRI Syraiah KC Gubeng Surabaya terhadap pengembangan pembiayaan produk KPR Sejaterah iB BRI Syariah.
3. Kendala Pengembangan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KC Gubeng Surabaya.

C. Rumusan Masalah

Agar penelitian ini dapat mencapai tujuan yang diinginkan dan menghindari kesalahan data dalam penelitian, maka diperlukan perumusan-perumusan dengan pembatasan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana aplikasi pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya?
2. Bagaimana Strategi pengembangan dalam pelaksanaan pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya?
3. Apa kendala dan penyelesaiannya dalam pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Untuk penelaahan yang lebih komprehensif, maka penyusun berusaha untuk melakukan kajian-kajian terhadap penelitian terdahulu yang mempunyai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

relevansi terhadap topik yang diteliti oleh penulis, dan juga menggunakan sumber yang relevan termasuk menggunakan literatur guna memperkuat penelitian.

Penelitian yang berkenaan dengan strategi diantara dijelaskan oleh Fitri Meilani pada tahun 2011 dengan judul *"Strategi Penghimpunan Dana Pihak Ketiga Pada BMT AL- FATH IKMI Pamulang",* Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana strategi yang dilakukan BMT Al-Fath dalam menghimpun dana pihak ketiga, serta untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi strategi penghimpunan dana pihak ketiga dan bagaimana perkembangan dana pihak ketiga pada tahun 2006-2010 di BMT Al-Fath.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitan analisis kuantitatif dan kualitatif yang bersifat analisis deskriptif yaitu dengan mengumpulkan, menyusun dan mendeskripsikan berbgai dokumen, data dan informasi yang aktual. Data-data yang diperoleh akan diinpretasi kan dalam bentuk pemaparan dan analisa sehingga penulis dapat memberikan kesimpulan pada penelitian ini.

Berdasarkan hasil penelitian lewat survei dan kajian yang dilakukan dapat ditari beberapa kesimpulan diantaranya strategi yang BMT Al-Fath lakukan adalah strategi pemasaran dan strategi promosi, faktor-faktor yang mempengaruhi strategi penghimpunan dana pihak ketiga adalah strategi produk, strategi harga, strategi distribusi. Dan perkembangan dana pihak ketiga pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BMT Al-Fath dari tahun 2006-2010 terus mengalami kenaikan yang cukup signifikan[5].

Penelitian lain, yang berkenaan dengan strategi yaitu Sukron pada tahun 2011 dengan judul *"Strategi Lembaga Keuangan Mikro Syariah Dalam Mengembangkan dan Meningkatkan Pembiayaan Usaha Kecil Dan Menengah Pamulang"*, dalam penelitian ini membahas strategi pembiayaan BMT Al-Munawwarah, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui strategi BMT Al-Munawwarah dalam mengembangkan dan meningkatkan pembiayaan usaha kecil dan menengah serta untuk mengetahui perkembangan pembiayaan mikro syariah yang dilakukan oleh BMT Al-Munawwarah kepada usaha kecil dan menengah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian lapangan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini tentang bagaimana strategi pembiayaan BMT Al-Munawwarah diantaranya adalah datang langsung ke tempat calon nasabah, rekomendasi mitra lama, promosi dengan brosur-brosur yang disebarkan ke masjid, jenis usaha yang dibiayai. Sedangkan keunggulan BMT Al-Munawwarah daris segi produknya adalah pembiayaan mudharabah, pembiayaan *Murabahah* yang lebih maksimal dan kompetitif serta penekanan pelayanan dan kepercayaan kepada mitra BMT Al-Munawwarah. [6]

---

[5] Fitri Meilani, *Strategi Penghimpunan Dana Pihak Ketiga Pada BMT AL- FATH IKMI Pamulang*, (Jakarta: Program Studi Muamalat, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011)

[6] Sukron, *Strategi Lembaga Keuangan Mikro Syariah Dalam Mengembangkan dan Meningkatkan Pembiayaan Usaha Kecil Dan Menengah Pamulang*, (Jakarta: Program Studi Muamalat, UIN Syarif Hidayatullah, 2011)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penelitian lainnya yang berkenaan dengan strategi adalah Chalidah Hanum pada tahun 2009 dengan judul *"Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta) "*, dalam penelitian ini membahas faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah, bagaimana strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah, apa langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah bermasalah, serta apa tujuan penerapan strategi di Bank BTN Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah.

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kualitatif desktiptif analitis yaitu memberikan pemecahan masalah dengan mengumpulkan data lapangan, menyusun, atau mengklarifikasikan, menganalisis data, dan menjelaskan gambran mengenai Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah Kantor Cabang Jakarta.

Hasil penelitian ini tentang faktor-faktor menyebabkan pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah menjadi bermasalah adalah terbatasnya jumlah personil analisis pembiayaan (*Account Officer*) sedangakan nasabah yang mengajukan sangat banyak. Strategi Bank BTN Syariah dalam pembiayaan KPR bermasalah adalah melakukan pembianaan dengan cara menelepon dan mengirim surat pemberitahuan terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran. Langkah-langkah yang dilakukan terhadap strategi pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah bermasalah adalah menunjuk pegawai untuk melakukan pembianaan nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tujuan penerapan strategi di Bank BTN Syariah dalam menangani pembiayaan KPR bermasalah adalah agar nasabah yang bermasalh dapat lancar kembli dalam membayar angsuran.[7]

Berdasarkan penelitian-penelitan terdahulu di atas, belum ada penelitian secara khusus yang membahas mengenai *"Analisis Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya".* Tenamun, terdapat persamaan yang terletak pada subyek yang diteliti, yaitu sama-sama meneliti tentang strategi produk lembaga keuangan syariah. Sedangkan yang membedakan adalah dari segi lokasi penelitian atas studi kasusnya dan jenis produknya.

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengtahui aplikasi analisis pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya.
2. Untuk Mengetahui Strategi pengembangan dalam pelaksanaan pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya.
3. Untuk Mengethui kendala dan penyelesaiannya dalam pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya.

---

[7] Chalidah Hanum, *"Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)"*, (Jakarta: Program Studi Muamalat, UIN Syarif Hidayatullah, 2009)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak anatar lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
   a. untuk menambah pengetahuan dan wawasan tentang produk-produk perbanakan syariah.
   b. sebagai bahan referensi dan informasi civitas akademika UIN Sunan Ampel khususnya mahasiswa ekonomi syariah.
   c. sebagai bahan referensi dan informasi untuk penelitian selanjutnya yang memiliki hubungan dengan penelitian ini
2. Manfaat Praktis

   Penelitian ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dan evaluasi dalam menetapkan sebuah kebijakan perusahaan yang berhubungan dengan pembiayaan KPR Sejatera BRI Syariah iB.

G. Definisi Operasional

Untuk memudahkan pemahaman dan menghindari kesalahan terhadap variabel-variabel, maka masing-masing diberi batasan dan penjelasan sebagai berikut:

1. Strategi

Strategi adalah "penempatan" misi perusahaan, penetapan sasaran organisasi dengan mengikat kekuatan eksternal dan internal, perumusan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kebijakan dan strategi tertentu untuk mencapai sasaran dan memastikan implementasinya seara tepat, sehingga tujuan dan sasaran utama organisasi akan tercapai.[8] Yang dimaksud strategi dalam penelitian ini adalah strategi Bank BRI Syariah dalam pembiayaan produk KPR Sejatera BRI Syariah iB .

Strategi yang digunakan sebagai analisis dalam strategi bauran pemasaran. Bauran pemasaran (*Marketing Mix*) adalah kombinasi variabel atau kegiatan yang merupakan inti dari sistem pemasaran, tentang variabel mana yang dapat dikendalikan oleh perusahaan untuk mempengaruhi reaksi para pembeli atau konsumen.[9] Bauran pemasaran sendiri dari memiliki empat variabel yang menjadi acuan/bauran pemasaran. Keempat variabel tersebut yaitu produk (Product), harga (Price), tempat (Place), dan promosi (Promotion).

2. **Pembiayaan**

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.[10] Yang dimaksud pembiayaan dalam penelitian ini adalah pembiayaan yang dilakukan Bank BRI Syariah dalam KPR Sejatera BRI Syariah iB.

---

[8] Ticoalu dan Agus Dharma, *"Kebijakan dan Strategi Manajemen"*, Cet.II, (Jakaerta: Erlangga, 1997) h.18

[9] Sofyan Assauri, "*Manajemen Pemasaran Dasar, Konsep Dan Strategi"*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999), Cet Ke-6, h. 180

[10] Muhammad, "*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah",* (Yogyakarta : UPP. AMN YPKN, 2002). H 17

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB

KPR Sejahetera BRI Syariah iB merupakan produk KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang melayani kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam Melaksanakan penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian Kualitatif Deskriptif. Penelitian Kualitatif adalah suatu penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen), dalam hal ini penulis adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara trianggulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi[11]. Penelitian deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang paling dasar. Ditujukan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena yang bersifat alamiah ataupun rekayasa manusia. Penelitian ini mengkaji bentuk, aktifitas, kaarakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan, dan perbedaannya dengan fenomena lain.[12]

Berdasarkan penjelasan di atas, kerangka kerja penelitian deskriptif kualitatif disini berarti, penulis berusaha untuk mencari tahu, menggambarkan

---

[11] Sugiyono, *"Memahami Penelitian Kualitatif"*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h 1.
[12] Nana Syaodih Sukmadinata, *"Metode Penelitian Pendidikan"*, (Bandung: Remaja Rosda Karya. Cet. III, 2007), h 72

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

data, mendeskripsikan suatu kejadian atau informasi yang kemudian diidentifikasi dan dievaluasi. Oleh karena itu, penulis ingin menegtahui bagaimana Strategi Pengembangan Pembiayaan Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya.

2. Jenis Data

Data yang perlu dihimpun untuk penelitian ini adalah data terkait strategi produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB BRI Syariah KC Gubeng, dan juga data mengenai perkembangan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB BRI Syariah KC Gubeng tresebut. Data terdiri data primer dan data sekunder. Data tersebut Sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer berupa aplikasi pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah KC Gubeng Surabaya, strategi pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah KC Gubeng Surabaya, kendala yang dihadapi dalam KPR Sejahtera BRI Syariah KC Gubeng Surabaya, dan solusi untuk menghadapi kendala dalam KPR Sejahtera BRI Syariah KC Gubeng Surabaya.

b. Data Sekunder

Data Sekunder berupa teori strategi, teori pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah KC Gubeng Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Sumber Data

Untuk menggali kelengkapan data tersebut, maka diperlukan sumber-sumber data sebagai berikut:

a. Sumber primer

Sumber data primer yaitu subyek penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau pengambilan data secara langusng. Sumber primer yang dimaksud adalah Kepala Cabang BRI Syariah KC Gubeng Surabaya, Kepala Landing BRI Syariah KC Gubeng Surabaya, Marketing KPR Sejahtera BRI Syariah KC Gubeng Surabaya, Customer Service BRI Syariah KC Gubeng Surabaya

b. Sumber sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada. Dan juga merupakan data pendukung yang berasal dari seminar, buku-buku maupun literatur lain meliputi:

1) Dokumen, yaitu suatu catatan yang dapat dibuktikan atau dijadikan bukti dalam suatu masalah atau persoalan. Sedangkan dokumentasi adalah kegiatan atau proses pekerjaan mencatat atau merekam suatu peristiwa dan objek atau aktifitas yang dianggap berharga dan penting. Dalam hal ini, dokumen dikumpulkan dari data yang diperoleh dari pihak BRI Syariah iB.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan data dengan cara memperoleh dari kepustakaan dimana penulis mendapatkan teori-teori dan pendapat ahli serta beberapa buku referensi yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

3) Dokumentasi, yaitu mempelajari dokumen-dokumen perusahaan yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini. Dalam hal ini, dokumen sehubungan dengan aktifitas yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah iB dalam pembiyaan KPR Sejahatera BRI Syariah iB.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara, yaitu metode pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara/interview secara langsung dengan sumber yang terkait dengan objek penelitian. Wawancara dilakukan dengan mengambil pihak manajemen BRI Syariah KC Gubeng. Dalam wawancara ini, penulis langusng melakukan wawancara dengan manajemen BRI Syariah KC Gubeng. Wawancara ini dilakukan untuk mendapatkan data mengenai proses dan prosedur Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB serta manajemen pengeloaanya.

b. Observasi

Observasi atau pengamatan dapat dilakukan tanpa mengajukan pertanyaan. Subjek (sebagai responden dalam wawancara atau kuisioner) dapat diamati dalam lingkungan kerja mereka sehari-hari. Pengamatan di

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BRI Syariah KC Gubeng berfokus pada aspek strategi yang dilaksanakan terhadap produk KPR Sejahtera BRI iB.

5. Teknik Pengolahan Data

Sedangkan tahapan-tahapan pengolahan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut [13]

a. Editing,

Editing adalah Proses editing dilakukan setelah penulis mendapatkan data dari hasil wawancara lapangan. Dalam hal ini, penulis akan mengambil data yang akan dianalisis dengan rumusan masalah saja.

b. Organizing

Organizing adalah Proses menyusun kembali data yang telah diapat dalam penelitian yang diperukan dalam kerangka paparan yang telah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis.

c. Analize

Analize adalah proses menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitan untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan.

[13] Soeratno dan Lincoln Arsyad, "*Metode Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis, Cet Ke-4 Edivisi Revisi"*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2003), h 127.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

8. **Teknik Analisis Data**

Untuk menganalisis penelitian ini digunakan teknik Deskriptif Analitis,[14] yaitu untuk memberikan pemecahan masalah dengan mengumpulkan data lapangan, menyusun, atau mengklarifikasikan, menganalisis data dam menjelaskan gambaran mengenai strategi Bank BRI Syariah KC Gubeng dalam pembiayaan KPR Sejahtera BRI iB. Yang dimaksud penelitian deskriptif ini adalah untuk menggambarkan secara mendalam mengenai Strategi Pengembangan Pembiayaan KPR Sejahtera BRI iB pada Bank BRI Syariah KC Gubeng.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk menjembatani kebutuhan tulisan dan memperoleh suatu pemahaman dari karya tulis secara total, salah satunya terletak pada penyajiannya, sistematiskah atau tidak. Untuk mempermudah dan memperjelas penyusunan skripsi ini, maka secara sistematis penulis membagi skripsi ini kedalam lima bab dengan sub-sub sebagai berikut:

Bab I: Bab ini membahas tentang Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah dan Pembatasan Masalah, Rumusan Masalah, Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Kegunaan Hasil Penelitian, Definisi Operasional, Metode Penelitan, dan Sistematika Penulisan.

[14] Winarmo Surachmad, *"Dasar dan Teknik Research"*, (Bandung: CV. Tarsito, 1972), ed V, h.131

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab II: Bab ini membahaş tentang Strategi Pemasaran, Strategi Pembiayaan ,Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, Dan Akad yang digunakan Dalam Pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB.

Bab III: Bab ini membahaş tentang Profil Bank BRI Syariah Gubeng Surabaya, Produk-Produk yang ada di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya dan Hasil Penelitian .

Bab IV: Bab ini membahaş mengenai aplikasi pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Gubeng Surabaya, Strategi Pengembangan dalam Pelaksanaan Pembiayaan Produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB, selanjutnya pembahasan mengenai Kendala dan Penyelesaiannya dalam Pembiayaan produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB

Bab V: Bab ini merupakan bagian akhir dari penelitian yang merupakan jawaban ringkas dari permasalahan yang dibahas yang tertuang dalam kesimulan dan saran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id