

**STRATEGI PEMASARAN BANK PANIN DUBAI SYARIAH DALAM  
UPAYA MEMENUHI KEBUTUHAN NASABAH UNTUK PEMBIAYAAN  
KPR SYARIAH**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**Muhammad Syarifudin**

**NIM: 201415018**

**PROGRAM STUDI S.1 PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA**

**2019**

**STRATEGI PEMASARAN BANK PANIN DUBAI SYARIAH DALAM  
UPAYA MEMENUHI KEBUTUHAN NASABAH UNTUK PEMBIAYAAN  
KPR SYARIAH**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Kelulusan Program Strata Satu (S1)  
Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya



Oleh :

**Muhammad Syarifudin**

**NIM: 201415018**

**PROGRAM STUDI S.1 PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA  
2019**

## NOTA PEMBIMBING

Surabaya, 24 Juli 2019

Lampiran : 1 Exemplar  
Hal : Persetujuan Munaqosah Skripsi

Kepada Yth,  
Dekan Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Surabaya

*Assalamualaikum wr. wb*

Setelah membaca, meneliti dan mengadakan perbaikan perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Muhammad Syarifudin  
NIM : 201415018  
Fakultas : Agama Islam.  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Judul : **STRATEGI PEMASARAN BANK PANIN DUBAI SYARIAH  
DALAM UPAYA MEMENUHI KEBUTUHAN NASABAH  
UNTUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH**

Telah dapat diajukan sebagai persyaratan memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Jurusan Perbankan Syariah. Harapan saya semoga dalam waktu dekat saudara tersebut segera di adakan ujian Munaqosah Skripsi.

*Wassalamualaikum, Wr. Wb*

Pembimbing



Isa Anshori, M.Ag

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Syarifudin

NIM : 201415018

Adalah mahasiswa Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul "STRATEGI PEMASARAN BANK PANIN DUBAI SYARIAH DALAM UPAYA MEMENUHI KEBUTUHAN NASABAH UNTUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH " adalah hasil karya saya sendiri. Dan apabila di kemudian hari ternyata skripsi ini hasil karya orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi akademis maupun sanksi hukum.

Surabaya, 24 Juli 2019

Yang menyatakan,

A 6000 Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text "BETRAI KEMPEL" and "6000".

MUHAMMAD SYARIFUDIN

201415018

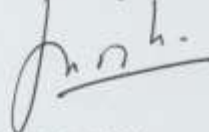
## PERSETUJUAN

Skripsi ini telah di periksa dan disetujui isi serta susunannya, sehingga dapat diajukan dalam ujian sidang skripsi pada program Studi S.1 Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Surabaya, 24 Juli 2019

Menyetujui,

Pembimbing I



Isa Anshori, M.Ag

Pembimbing II



Haqiqi Rafsanjani ,M.SEI

Mengetahui,

Ketua Program Studi



Rukhul Amin, M.S.I

## PENGESAHAN

Skripsi ini telah dibahas dan dipertahankan dalam sidang munaqosah Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 23 Juli 2019

Tempat : Kampus FAI UMSurabaya Jl. Sutorejo, No. 59 Surabaya.

Dan sidang telah menerima sebagai pelengkap tugas dan salah satu syarat Ujin Akhir Program Sarjana Strata Satu (S1) Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam UM Surabaya.

Maka dengan ini kami sahkan hasil sidang Munaqosah tersebut.

Surabaya, 24 Juli 2019

Majelis Ujian Skripsi :

Ketua Penguji

Isa Anshori, M.Ag

Penguji 1

Rifa'atul Maftuhah, M.Pd

Penguji 2

M. Nasyah Agus S, MEI

Mengetahui,

Dekan Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Surabaya

Isa Anshori, M.Ag

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan. Skripsi ini disusun untuk memenuhi Studi S.1 Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya, tahun 2019 dengan judul penelitian **“STRATEGI PEMASARAN BANK PANIN DUBAI SYARIAH DALAM UPAYA MEMENUHI KEBUTUHAN NASABAH UNTUK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH”**.

Dalam penyusunan karya tulis ini penulis mendapat bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak untuk itu perkenankan penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. dr. Sukadiono, M.M selaku rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya.
2. Bapak Isa Anshori, M.Ag selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya.
3. Bapak Rukhul Amin, MSI selaku Ketua Program Studi S.1 Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam yang telah memberikan kelancaran dalam pelaksanaan penelitian.
4. Bapak Isa Anshori, M.Ag selaku Dosen pembimbing Skripsi I dan Bapak Haqiqi Rafsanjani, M.SEI selaku Dosen pembimbing Skripsi II.
5. Teman-teman Program studi Perbankan Syariah S1 Angkatan 2014 yang telah banyak membantu dan memberikan dorongan serta semangatnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu penulisan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, maka penulis sangat mengharapkan saran maupun kritikan demi sempurnanya skripsi ini. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya bagi pembaca pada umumnya, dan sekiranya skripsi ini dapat menjadi salah satu bentuk sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama di bidang ekonomi islam.

Surabaya, 24 Juli 2019

Penulis



## DAFTAR ISI

NOTA PEMBIMBING.....	i
PERNYATAAN.....	ii
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Mamfaat Penelitian.....	9
E. Penelitian Terdahulu.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II LANDASAN TEORI.....	15
A. Strategi Pemasaran.....	15
1. Strategi.....	15
2. Pemasaran.....	16
3. Pengertian Strategi Pemasaran.....	17
4. Tujuan Strategi Pemasaran.....	18
5. Segmentasi Pasar.....	18
6. Penetapan Pasar Sasaran.....	19
7. Menentukan Posisi Pasar.....	19
B. Bauran Pemasaran (Marketing Mix).....	19
1. Strategi produk.....	20
2. Strategi Harga.....	21
3. Strategi Distribusi/Tempat.....	22

4.	Strategi Promosi.....	25
C.	Analisis SWOT.....	29
1.	Pengertian SWOT.....	29
2.	Faktor-Faktor dalam Analisis SWOT.....	30
a.	Strenght (Kekuatan).....	30
b.	Weaknesses (Kelemahan).....	31
c.	Opportunities (Peluang).....	31
d.	Threats (Ancaman).....	32
3.	Fungsi SWOT.....	33
D.	Pembiayaan KPR Syariah.....	34
1.	Pengertian pembiayaan KPR.....	34
2.	Jenis KPR.....	36
3.	KPR Syariah.....	37
4.	Akad Murabahah Pada Produk Kpr Syariah.....	38
a.	Pengertian Akad Murabahah.....	38
b.	Landasan Hukum Murabahah.....	39
c.	Rukun dan Syarat Akad Murabahah.....	40
d.	Karakteristik Murabahah.....	41
e.	Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Akad Murabahah.....	41
5.	Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Kpr Syariah.....	42
a.	Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqis.....	42
b.	Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqisah...44	44
c.	Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah...44	44
d.	Karakteristik Musyarakah Mutanaqisah.....	45
e.	Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Bank Syariah.....	46
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		66
A.	Jenis Dan Pendekatan Penelitian.....	66
B.	Lokasi Penelitian.....	66

C.	Obyek Penelitian.....	67
D.	Sumber Data.....	67
1.	Sumber Data Primer .....	67
2.	Sumber Data Sekunder.....	67
E.	Teknik Pengumpulan Data.....	68
1.	Teknik Observasi.....	68
2.	Teknik Wawancara.....	68
3.	Teknik Dokumentasi.....	69
F.	Analisis Data.....	69
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>		<b>72</b>
A.	PAPARAN DATA.....	72
1.	Sejarah PT Bank Panin Dubai Syariah Kantor Cabang Surabaya.....	72
2.	Visi, Misi dan Nilai-Nilai Perusahaan Bank Panin Syariah.....	73
3.	Produk PT. Bank Panin Syariah.....	76
4.	Strategi Pemasaran Bank Syariah Dalam Upaya Memenuhi Kebutuhan Nasabah Pada Pembiayaan KPR Syariah.....	78
B.	Analisis Data.....	91
1.	Analisis Strategi Pemasaran Bank Syariah Dalam Upaya Memenuhi Kebutuhan Nasabah Pada Pembiayaan KPR Syariah.....	91
2.	Analisis SWOT Pada Strategi Pemasaran Bank Syariah Dalam Upaya Memenuhi Kebutuhan Nasabah Pada Pembiayaan KPR Syariah.....	98
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>104</b>
A.	Kesimpulan.....	104
B.	Saran.....	105
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>106</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>110</b>

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Mushlih Abdullah & Ash-Shawi Shalah, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Daarul Haq, 2004).
- Antonio Syafi'i Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001).
- Antonio Syafi'i Muhammad, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001).
- Arifin Zainul, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabet, 2006).
- Assauri Sofjan, *Manajemen Pemasaran (Dasar, Konsep, Strategi)*(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015).
- Ayub Muhammad, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007).
- Danupranata Gita, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Salemba Empat, 2012).
- David Fred R, *Manajemen Strategis, Edisi Sepuluh*, (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2006).
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. (Surabaya: Lentera Optima Pustaka, 2015).
- Fatwa DSN MUI. No. 04/DSN-MUI/IV/2000.
- Firmansyah, Arvian Egi., & Indika, R. Deru, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat", *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol. 10, No. 3 (Desember 2017).

FORDEBI & ADESy, Ekonomi dan Bisnis Islam, Seri Konsep dan Aplikasi  
Ekonomi dan Bisnis Islam, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016).

Griffin Ricky W. dan J. Ronald Ebert, Business Eight Edition, Terjemahan  
Sita Wardani (Jakarta : Penerbit Erlangga, 2006).

Hardjono Suzanna, Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR, (Jakarta: Pustaka  
Grahatama, 2008).

Hasanudin Maulana & Mubarak Jaih, Perkembangan Akad Musyarakah, (Jakarta:  
Kencana Prenada Media Group, 2012).

Hayati Sri Nur & Wasilah, Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 2 Revisi, (Jakarta:  
Salemba Empat, 2011).

Herwandi Agus, Komunikasi Pemasaran (Jakarta : Erlangga, 2012).

Heykal Mohamad, “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah  
di Indonesia: Studi Pendahuluan”, Binus Bussiness Review, Vol. 5, No. 2  
(November 2014).

Hidyah Umi Nurul, Strategi Pemasaran Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya, UIN  
Walisongo Semarang 2016.

Ikatan Bankir Indonesia (IBI), Strategi Bisnis Bank Syariah, Edisi Ke I Maret  
(Jakarta;Gramedia, 2012).

Janatun, Strategi Bauran Marketing Produk Pembiayaan KPR BTN IB, UIN  
Kalijaga Yogyakarta 2016.

Karim Adiwarmn, Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan, (Jakarta: Rajawali  
Pers, 2009), 113.

Kasmir, Manajemen Perbankan (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2015).

- Kasmir, Pemasaran Bank, ed. 1 .Cet 2. ( Jakarta : Kencana,2005).
- Kertajaya Hermawan & Muhammad Syakir Sula, Syariah Marketing, (Jakarta. Mizan. 2006).
- Kotler Philip, Amstrong Gary, Prinsip-Prinsip Pemasaran, (Jakarta : Erlangg, 2008).
- Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014).
- Nasution Siti Nasroh, Analisis Strategi Bank Syariah Mandiri Dalam Meningkatkan Pembiayaan BSM implan, UIN Sumatra Utara Medan 2017.
- Nor Dumairi, Ekonomi Syariah Versi Salaf, (Pasuruan: Pustaka Pondok Pesantren Sidogiri, 2007).
- Nurhayati Sri Nur & Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia, (Jakarta: Salemba Empat, 2012).
- Rahmawati Linda, Analisis Strategi Pemasaran Dalam Meningkatkan Pembiayaan Produk Grya IB Hasanah, UIN Raden Intan Lampung 2018.
- Rangkuti Freddy, Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama).
- Rianto M. Nur Al Arif, Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah, (Bandung: Alfabeta, 2012).
- Rianto Nur Arif, Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syraih, (Bandung: Alpabeta, 2010).
- Saeed Abdullah, Bank Islam dan Bunga; Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003).
- Satria Muhammad Rizak, Setiani Tia, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan

- Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus Bank BJB dengan Bank BJB Syariah)”, *Amwaluna*, Vol. 2, No. 1 (Januari 2018).
- Shomad A., *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2010).
- Sjahdeini Sutan Remi, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999).
- Tjiptono Fandy, *Strategi Pemasaran*, (Yogyakarta : ANDI, 2002).
- Usanti Trisadini P. & Shomad Abd., *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara 2013).
- Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012).
- Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syariah*, (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), 2011).
- [www.paninbanksyariah.co.id](https://www.paninbanksyariah.co.id), “Produk Bank Panin Syariah”, <https://www.paninbanksyariah.co.id/produk-bank-panin-syariah>, (07 Juli 2019).
- [www.paninbanksyariah.co.id](https://www.paninbanksyariah.co.id), “Sejarah Bank Panin Syariah”, <https://www.paninbanksyariah.co.id/sejarah-bank-panin-syariah>, (07 Juli 2019).
- [www.sikapuangmu.ojk.go.id](https://www.sikapuangmu.ojk.go.id) “Apa Itu KPR Syariah?”, <https://www.sikapuangmu.ojk.go.id>, (07 Juli 2019).
- Yoga Sandy Arafy, *Strategi Pemasaran Produk Funding Di Bank Muamalat Cabang Pembantu Magelang*, Fakultas Agama Islam, IAIN Salatiga 2016.