

ABSTRAK

Pengaruh model promo KPR Berjenjang terhadap tingkat penjualan produk KPR periode Februari-Juli 2016 (Studi kasus pada Bank BTN Syariah Cabang Surabaya)

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab beberapa rumusan masalah tentang bagaimana implementasi promo KPR Berjenjang serta bagaimana pengaruh model promo KPR Berjenjang terhadap tingkat penjualan produk KPR periode Februari-Juli 2016 di Bank BTN Syariah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kuantitatif dengan pendekatan analisis dengan menggunakan teknik pengumpulan data berupa data primer, wawancara serta dokumentasi yang berhubungan dengan data-data penelitian dan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Pendekatan yang digunakan adalah kuantitatif dengan teori statistik sebagai alat untuk mengukur variabel yang diteliti. Dalam penelitian ini, instrumen yang digunakan adalah regresi sederhana. Variabel yang digunakan adalah X dan Y. Variabel X sebagai variabel independen yakni KPR berjenjang dan variabel Y sebagai variabel dependen yakni Total KPR.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Margin promo KPR Berjenjang Bank BTN Syariah adalah fasilitas KPR yang diberikan oleh Bank BTN Syariah yang dipergunakan hanya untuk keperluan pembelian rumah yang memberikan keringanan berupa sebagian angsuran pokok sampai tahun ke tiga (3) sehingga pada tahun ke empat (4) angsuran kembali normal mengikuti margin *counter* yang berlaku sesuai dengan jangka waktu pembiayaan. Margin promo ini diberikan secara selektif kepada calon nasabah yang memiliki profil risiko rendah. Sedangkan dari hasil Uji T diketahui bahwa nilai signifikansi dari KPR Berjenjang adalah 0.354 nilai $\text{sig} >$ dari nilai probabilitas 0.05. Maka H_a ditolak dan H_0 diterima. Hal ini berarti model promo KPR Berjenjang tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap tingkat penjualan produk KPR.

Kata Kunci: Promosi. Penjualan. KPR Berjenjang.

ABSTRACT

The Effect Of Tiered Home Loan Promotional Models Towards The Level Of Home Loan Product Sales On February To July 2016 (A Case Study On Bank Btn Sharia Surabaya)

This study was conducted to answer the problem on how to implement the tiered home loan promotion and the effects of tiered home loan promotional models toward the level of home loan product sales on February to July 2016 at the bank BTN Syariah.

This study uses descriptive quantitative method with analysis approach. The data collection techniques uses primary data, through interviewing, and providing documentation related to the research data, while the data analysis technique is descriptive analysis. The approach which is used, is quantitative statistical theory as a guidance to measure the variables are studied. In this study, the instrument used is simple regression. The variables used are X and Y. X variable is independent, which is the tiered home loan. Meanwhile, Y is as the dependent variable, which is the total home loan.

The result of this study showed that the margin of tiered home loan promotion of BTN Sariah is a home loan facility given by BTN Sariah which is aimed only for house purchasing that gives the bank's clientele a discount for main installment payment until the third year. The fourth payment will be back to the normal rate following the margin counter based on the period of payment. This promo margin is given selectively to the bank's clientele whose the risk profile is the lowest. However, the result of the T-test showed that the significant value of tiered home loan is 0.354 sig value > from 0.005 probability value. Therefore, H_a is refused and H_0 is accepted. The conclusion is that the tiered home loan promotion of BTN Sariah doesn't have significant effect towards the home loan product selling.

Keywords: promotion, selling, tiered home loan

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	sa'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha'	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zāl	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	Ḍ	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	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Wawu	W	W
ه	ha’	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	ya’	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap karena *Syaddah* ditulis rangkap

متعددة	Ditulis	<i>Muta’addidah</i>
عدة	Ditulis	‘ <i>iddah</i>

C. *Ta’ Marbūtah* di akhir kata

1. Bila dimatikan tulis *h*

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al-auliya’</i>
----------------	---------	---------------------------

2. Bila *ta’ marbūtah* hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis *t*

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakāh al-fitri</i>
------------	---------	-----------------------

D. Vokal Pendek

	Kasrah	Ditulis	I
	Fathah	Ditulis	A
	Dammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif جاهلية	Ditulis Ditulis	A <i>Jāhiliyyah</i>
2.	Fathah + ya’ mati تنسى	Ditulis Ditulis	Ā <i>Tansā</i>
3.	Kasrah + yā’ mati كريم	Ditulis Ditulis	Ī <i>Kaīm</i>
4.	Dammah + wāwu mati فروض	Ditulis Ditulis	Ū <i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap

1.	Fathah + yā' mati	Ditulis	Ai
	بينكم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
2.	Fathah + wāwu mati	Ditulis	Au
	قول	Ditulis	<i>Qaul</i>

G. Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعِدْتُ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لَنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata sandang Alif+Lam

- a. Bila diikuti huruf *al Qamariyyah*

الْقُرْآن	Ditulis	<i>al-Qur'ân</i>
الْقِيَاس	Ditulis	<i>al-Qiyâs</i>

- b. Bila diikuti huruf *al Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf / (el)nya

السَّمَاء	Ditulis	<i>as-Samâ'</i>
الشَّمْس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

ذوى الفروض	Ditulis	<i>zawī al-furūd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirabbil alamin... la haula wala quwata illa billahil aliyyil adhzim. puji syukur kita serahkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya. Sholawat serta salam semoga tercurah limpahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, Nabi akhir zaman dan panutan bagi sekalian manusia. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan salah satu syarat akademis dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Keislaman Prodi Ekonomi Syariah Universitas Trunojoyo Madura.

Atas izin Allah penulis telah berhasil menyusun skripsi ini dengan judul: *“Pengaruh model promo KPR Berjenjang terhadap tingkat penjualan produk KPR (Studi kasus pada Bank BTN Syariah Cabang Surabaya)”*

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya telah banyak melibatkan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada semua pihak, khususnya kepada:

1. Teristimewa untuk kedua orangtuaku, Papa Moestofa Bazargan dan Mama Hefi Hanifah yang telah membesarkan dan mendidik Adinda selama ini, dan memberikan support yang begitu besar untuk dapat meraih kesuksesan.
2. Saudara-saudaraku, Achmad Fikri S.E.I dan Fairus yang selalu memberi dukungan dan do'a.
3. Drs. Dr. Ec. Mohammad Syarif. Msi. Selaku rektor Universitas Trunojoyo Madura.
4. Ibu Dr. Indien Winarwati. S.H, M.H. Selaku Dekan Fakultas Keislaman Universitas Trunojoyo Madura.
5. Ibu Shofiyun Nahidllah. S.Ag, M.HI. Selaku Wakil Dekan Fakultas Keislaman Universitas Madura.
6. Ibu Lailatul Qadariyah, S.H.I, M.E.I. Selaku Ketua Prodi Ekonomi Syariah.
7. Bapak Dony Burhan Noor Hasan, LC, MA Selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dalam penulisan skripsi ini dan memberikan dukungan terbaik kepada penulis.
8. Seluruh Dosen Prodi Ekonomi Syariah, Dr. Abdur Rahman, S.Ag, M.EI, Firman Setiawan, S.HI. M.EI., Bapak Dahruji, SE., M.EI, serta dosen-dosen lainnya yang telah membimbing dan mengajar penulis selama belajar dibangku kuliah.
9. Ibu Dina Medira, Ibu Anita, Ibu Elya dan Bapak Teguh, selaku staff TU Fakultas Ilmu Keislaman dan seluruh staf Fakultas Keislaman Universitas Trunojoyo Madura yang selalu memberikan pelayanan dengan sepenuh hati

setiap administrasi yang dibutuhkan oleh penulis dalam menyelesaikan tulisan ini.

10. Bapak Manager BTN Syariah Cabang Surabaya Bapak Muhammad Arasy serta keluarga besar Bank BTN Syariah Cabang Surabaya Bapak Anwar Rosyadi selaku HRD , Bapak Kamil dan Ibu Yulita Wuryandari selaku *financing*, Bapak I Made Bintang selaku *Junior Consumer Analyst Staff*, Bapak Rama Perdana selaku *accounting*, Bapak Trihadi Agus Prasajo *account officer* dengan bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancara. Beribu-ribu terimakasih penulis ucapkan.
11. Terimakasih untuk teman-teman kos, Eris, Maya, Diana, dhofa, savitri, yuli, aisyah, hana, Chusnul, Isna, Kinanti, Dila, Aulia, yang selalu memberi dukungan dan semangat.
12. Terimakasih untuk Yuwanda Dwi Pramesti, Gani Hariani Trisnawati, Alberina Febrianti, Anis Karlina, Ruticha Safitri, dan Rudi Hartono, Lilik Anggriani, Gita Reta Puspita, yang selalu memberi semangat kepada penulis.
13. Terimakasih untuk teman-teman Ekonomi Syariah Angkatan 2012 khususnya kelas A, Zamzamatul Mabruroh, Hikmatu Sholihah Damayanti, Faridatun Nila, Nur Kholifah, Eka Fitriana, Ilmiyatul Mansuroh, Lailatul Masudah, Dalilatus Sobahah, Alif Bahtiar, Li'iza Diana Manzhil, Iswatul Hasanah, Lilik Wulandari, dan teman-teman yang lain yang penulis tidak bisa sebutkan satu persatu yang selalu memberi dukungan untuk penulisan skripsi ini.
14. Terimakasih untuk teman seperjuangan Isa kinasih yang selalu membantu dan memberi dukungan untuk penulisan skripsi ini.
15. Terimakasih untuk teman seperjuangan Mokhammad Sulaiman, Miftahul Jannah, Revita Dyanbara, Mochammad Bachtiar, Safira Lubis, Wahdaniatur Rahman, Maltufah, Muhlis, Husni Mubarak, Rotibah, , dan teman-teman lainnya yang memberi dukungan untuk penulisan skripsi ini.
16. Teristimewa terimakasih juga untuk Sohibul Anwar yang selalu membantu dan memberi dukungan untuk penulisan skripsi ini.

Pada akhirnya penulis berkeyakinan bahwa masih banyak pihak yang dengan tulus akan memberikan kritik dan saran untuk perbaikan tulisan ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi setiap orang yang mempelajarinya. *Amin Ya Rabbal Alamin.....*

Bangkalan, 20 Januari 2017
Penulis

Savira
NIM:120721100069

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
NOTA DINAS PEMBIMBING	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
KATA PENGANTAR	xvi
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR GAMBAR	xxi
DAFTAR TABEL	xxii
DAFTAR SINGKATAN	xxiii
DAFTAR LAMPIRAN	xxv
BAB I PENDAHULUAN	

1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan masalah	7
1.3 Tujuan dan manfaat penelitian	7
1.4 Kajian pustaka	8
1.5 Sistematika penulisan	10

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Pemasaran	11
2.2 Promosi	17
2.3 Penjualan	20
2.4 Pembiayaan	23
2.5 Pembiayaan <i>murābahah</i>	32
2.6 Aplikasi <i>murābaha</i> dalam perbankan	34
2.7 Penetapan margin keuntungan	35
2.8 Kerangka pemikiran	40
2.9 Hipotesis	41

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis penelitian	42
3.2 lokasi dan waktu penelitian	44
3.3 Sumber data	44
3.4 Teknik pengumpulan data	45
3.5 Pendekatan dan instrument penelitian	46
3.6 Operasional variabel	46
3.7 Metode analisis data	47

BAB IV HASIL PENELITIAN

4.1 Deskripsi umum tentang Bank BTN Syariah	52
4.2 Implementasi KPR di Bank BTN Syariah	60
4.3 <i>Margin</i> promo KPR Berjenjang BTN Syariah	66

4.4 Realisasi KPR periode Februari-Juli 2016	69
4.5 Metode analisis data	71
4.6 Pembahasan	77

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	82
5.2 Saran	83

DAFTAR PUSTAKA	84
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Skema <i>bai' al- Murābahah</i>	29
Gambar 2.2 : Referensi <i>margin</i> keuntungan	33
Gambar 2.3 : Penetapan harga jual	33
Gambar 2.4 : Kerangka Pemikiran	35
Gambar 4.1 : Mekanisme pengajuan KPR	66
Gambar 4.2 : Skema penentuan <i>margin</i>	68
Gambar 4.3 : Normal P-P Plot	75

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 : Realisasi KPR Bank BTN Syariah	73
Tabel 4.2 : One Sample Kolmogorov-Smirnov	74
Tabel 4.3 : Persamaan regresi linear sederhana	76
Tabel 4.4 : Uji Koefisien determinasi	78
Tabel 4.5 : Coefficients	79

DAFTAR SINGKATAN

ALCO : *Asset and Liability Committee*

BI : Bank Indonesia

BPIH : Biaya Perjalanan Ibadah Haji

BPRS : Bank Perkreditan Rakyat Syariah

BTN : Bank Tabungan Negara

BUS : Bank Unit Syariah

DCMR: *Direct Competitor Market Rate*

DPS : Dewan Pengawas Syariah

DSN : Dewan Syariah Nasional

ECRI : *Expected Competitive Return for Investors*

FLPP : Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

iB : *Islamic Banking*

ICMR : *Indirect Competitors Market Rate*

KK : Kartu Keluarga

KPR : Kredit Pemilikan Rumah

K-S : *Kolmogorov-Smirnov*

KTP : Kartu Tanda Penduduk

MBB : Masyarakat Berpenghasilan Rendah

MUI : Majelis Ulama Indonesia

NCC : *Natural Certainty Contracts*

NPWP : Nomor Pokok wajib Pajak

PBB : Pajak Bumi dan Bangunan

PNS : Pegawai Negeri Sipil

PS : Pegawai Swasta

RUPS : Rapat Umum Pemegang Saham

SBU : *Strategic Bussines Unit*

SHGB : Surat Hak Guna Bangunan

SHM : Surat Hak Milik

SIUP : Surat Ijin Usaha Perdagangan

SK : Surat Keterangan

SPSS : *Statistical Package for The Social*

SPT : Surat Pemberitahuan Tahunan

TDP : Tanda Daftar Perusahaan

UU : Undang-undang

UUS : Unit Usaha Syariah

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Undang-Undang Republik Indonesia No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Lampiran 2 : Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/VI/2000 Tentang *Murābahah*
- Lampiran 3 : Fatwa DSN-MUI No. 13 DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka *Murābahah*
- Lampiran 4 :Fatwa DSN MUI No. 21 DSN-MUI/X/2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah
- Lampiran 5 : Kontrak Akad *Murābahah*
- Lampiran 6 : Tabel Angsuran *Margin* Promo KPR Berjenjang
- Lampiran 7 : Brosur *margin* Promo KPR Berjenjang