

## PERNYATAAN KEASLIAAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dan diajukan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi saya ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas dan sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarism atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 3 Juni 2022



**ADE FIRDAUS ALMAULADI**  
**NIM. 171420114**

## ABSTRAK

Nama : **Ade Firdaus Almauladi**, NIM: **171420114**, Judul Skripsi: ***Analisis Dampak Pelonggaran Kebijakan Financing To Value (FTV) Pada Bank BRI Syariah KCP Cilegon.***

Penelitian ini di latarbelakangi dengan pengaruh Kebijakan Yang dikeluarkan Bank Indonesia, yaitu Kebijakan *Financing To Value (FTV)* terhadap Bank BRI Syariah KCP Cilegon yang mengikuti aturan ini, Diharapkan Debitur muda untuk berinvestasi agar mendorong perekonomian khususnya di bidang Properti. Dan memudahkan bagi nasabah yang berpenghasilan rendah yang ingin *Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)* di Bank Syariah.

Berdasarkan latar belakang diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1. Dampak Pelonggaran Kebijakan *Financing To Value (FTV)* pada Bank BRI Syariah KCP Cilegon. 2. Strategi apa yang dilakukan bank dengan ketentuan Kebijakan *Financing To Value (FTV)* yang memiliki rasio besar dan kecil sesuai tipe rumah. 3. Strategi apa yang tepat dalam persaingan Bank Syariah.

Tujuan yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah: 1. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan *Financing To Value (FTV)* terhadap Bank BRI Syariah. 2. Untuk mengetahui strategi apa yang dilakukan bank terhadap Kebijakan *financing To Value (FTV)* yang dikeluarkan Bank Indonesia.

Metode dalam penelitian ini adalah menggunakan metode analisis Kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yakni data-data yang diperoleh dituangkan dalam bentuk kata-kata yang di deskripsikan sehingga dapat memberikan kejelasan. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah data reduction, data display, data verification atau penarikan kesimpulan

Hasil Penelitian ini adalah strategi terbaik yang dapat diterapkan BRI Syariah KCP Cilegon berdasarkan perhitungan dengan analisis QSPM adalah Market Penetration Strategy (MPS), yaitu strategi yang dilakukan sebagai suatu usaha untuk mempertahankan nasabah KPR BRI Syariah agar tidak beralih ke pesaing melalui usaha promosi yang lebih gencar dengan nilai TAS tertinggi 5,384, dan Srategi yang digunakan yaitu Marketing MIX (*Product, Price, Promotion, Place, People, Proses*)

**Kata Kunci:** *Financing To Value (FTV), Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Pemasaran (Marketing MIX)*



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jenderal Sudirman N0. 30 Serang 42118 Telp. (0254) 2003323 Fax. (0254) 200022

---

Nomor: Nota Dinas

Lamp : 1 (satu) eksemplar

Hal : **Ujian Munaqasyah**

**a.n. Ade Firdaus Almauladi**

**UIN SMH BANTEN**

**NIM. 171420114**

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi

Dan Bisnis Islam

**UIN SMH BANTEN**

di-

**Serang**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi saudara **Ade Firdaus Almauladi, NIM : 171420114**, Yang Berjudul **Analisis Dampak Kebijakan Pelonggaran Financing To Value (FTV) Pada Bank BRI Syariah KCP Cilegon**, diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera di munaqasah.

Demikian, atas segala perhatian Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

**Wassalamu'alaikumWr.Wb.**

Serang, 3 Juni 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr. Dedi Sunardi, M.H.**  
NIP. 198306112006042001

**Hendrieta Farieka, S.E., M.Si**  
NIP. 198306112006042001

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**ANALISIS DAMPAK KEBIJAKAN PELONGGARAN FINANCING  
TO VALUE (FTV) PADA BANK BRI SYARIAH KCP CILEGON**

Oleh:

**ADE FIRDAUS ALMAULADI**

**NIM. 171420114**

Menyetujui;

Pembimbing I

Pembimbing II



**Dr. Dedj Sunardi, M.H.**  
NIP. 198306112006042001



**Hendrieta Farieta, S.E., M.Si**  
NIP. 198306112006042001

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



**Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.Sl.**  
NIP. 196402121991032003



**Henny Saraswati, M.M**  
NIP. 198511172019032013

## PENGESAHAN

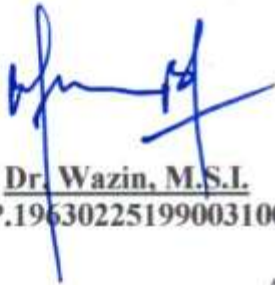
Skripsi a.n **Ade Firdaus Almauladi**, NIM. 171420114, Judul Skripsi, **Analisis Dampak Kebijakan Pelonggran Financing To Value (FTV) Pada BRI Syariah KCP Cilegon** setelah diujikan dalam sidang Munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 13 Oktober 2022

### Sidang Munaqasah

Ketua Merangkap Anggota



Dr. Wazin, M.S.I.  
NIP.196302251990031005

Sekretaris Merangkap Anggota



Nurmaita Hamsyiah, M.Si.  
NIDN. 2005057904

Anggota- Anggota

Penguji I



Mochamad Indrajit Roy, M.M.  
NIP. 198011292015031001

Penguji II



Siti Marfuah, M.P.I.  
NIP.199012182019032014

Pembimbing I



Dr. Dedi Sunardi, M.H.  
NIP. 198306112006042001

Pembimbing II



Hendrieta Farieka, S.E., M.Si  
NIP. 198306112006042001

## **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah atas nikmat iman dan nikmat sehat Allah SWT, bisa menyelesaikan karya ilmiah ini. Sholawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW. Dengan segala ketulusan saya persembahkan karya ilmiah ini untuk masa depan yang insaallah membanggakan Ke dua orang tua Saya (H. Emod dan Hj. Afifah), Saudara- Saudara Saya( Faiz Fadillah dan Chaerul Umam), Kerabat dekat dari orang tua dan Tidak lupa untuk Ibu/Bapak saya hormati, yang telah membimbing saya dalam hasil karya ilmiah ini.

## MOTTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ

*“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kemampuannya, ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya.”*

*(Q.S AL-Baqarah 286)*

## **RIWAYAT HIDUP**

1. Nama : Ade Firdaus Almauladi
2. Tempat Tanggal Lahir : Cilegon, 30 Oktober 1999
3. Jenis Kelamin : Laki – laki
4. Agama : Islam
5. Alamat : Jl. Pala BBS II A2 No 90 Ciwaduk, Cilegon
6. Riwayat Pendidikan : SDIT Tamaddun  
SMPN 7 Cilegon  
SMAN 1 Waringinkurung  
UIN SMH Banten, FEBI, PerbankanSyariah



## KATA PENGANTAR

**Bismilahirrahmanirrahim**

**Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya yang tak terhingga, shalawat beserta salam semoga senantiasa tetap tercurah limpahkan kepada junjungan nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga-Nya, parasahabat-Nya, dan kepada kita selaku umat-Nya hingga akhir zaman.

Alhamdulillah dengan kemudahan yang diberikan oleh Allah SWT dan dengan usaha yang sungguh-sungguh akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “*Analisis Dampak Pelonggaran Kebijakan Financing To Value (FTV) Pada Bank BRI Syariah KCP Cilegon*”, sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Skripsi ini kemungkinan tidak dapat diselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd. Rektor UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Ibu Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SMH Banten.
3. Ibu Hendrieta Farieka, S.E.,M.Si Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan memberikan pengarahan serta ilmunya kepada penulis selama proses penyelesaian skripsi.

4. Bapak Dr. Dedi Sunardi. M.H. Sebagai dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan memberikan pengarahan serta ilmunya kepada penulis selama proses penyelesaian skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen, Staf Akademik dan karyawan UIN SMH Banten terutama yang telah mengajar dan mendidik penulis selama kuliah di UIN SMH Banten.
6. Teman-teman seperjuangan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, tak lupa untuk sahabat-sahabatku yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.
7. Teman – teman Organisasi Koperasi Mahasiswa (KOPMA) ter khususnya: Okie Khaerullah, Muhammad Yusuf, dan Fahni Aji yang sudah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Dalam pembuatan skripsi ini penulias menyadari masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan kontribusinya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi semua orang khususnya bagi penulis sendiri.

**Wassalamu 'alaikum Wr. Wb**

Serang, 14 Oktober 2021

**ADE FIRDAUS ALMAULADI**  
**NIM. 171420114**

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>NOTADINAS</b> .....	iii
<b>LEMBARPERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	6
C. Perumusan masalah .....	7
D. Tujuan Penelitian .....	7
E. Manfaat Penelitian.....	8
F. Kerangka Pemikiran .....	9
G. Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	11
A. Kebijakan Financing To Value (FTV).....	11
B. Pembiayaan Properti Menurut Ekonomi Islam .....	16
C. Pembiayaan Properti Bank Syariah.....	21
D. Kredit Kepemilikan Rumah .....	27
E. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) .....	30
F. Strategi Pemasaran.....	37

G. Bauran Pemasaran ( <i>Marketing Mix</i> ) .....	42
H. Analisis SWOT .....	49
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>61</b>
A. Ruang Lingkup Penelitian.....	61
B. Teknik Pengumpulan Data.....	63
C. Teknik Analisis Data.....	65
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>75</b>
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian .....	75
B. Dampak Kebijakan Pelonggaran Financing To Value Pada PT. Bank BRI Syariah KCP Cilegon .....	83
C. Strategi PT. Bank BRI Syariah Dalam Meningkatkan Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	92
D. Analisis SWOT .....	101
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>113</b>
A. KESIMPULAN.....	113
B. SARAN .....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>116</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.0 Rasio Kebijakan Financing To Value.....	14
Tabel 1.1 Persamaan dan Perbedaan Penulis Dengan Peneliti Terdahulu.....	54
Tabel 1.2 Besaran Kredit Kepemilikan Rumah (FTV) Oleh Bank Indonesia .....	80
Tabel 1.3 Rasio Financing To Value (FTV) Di Bank BRI Syariah KC Cilegon .....	85
Tabel 1.4 Plafond Kredit Usaha (KUR) Ib 200 Juta di Bank BRI Syariah KCP Cilegon.....	87
Tabel 1.5 Data Nasabah Pembiayaan KPR Di Bank BRI Syariah KCP Cilegon .....	89
Tabel 1.6 IFE Matrik Bank BRI Syariah KCP Cilegon.....	104
Tabel 1.7 EFE Matrik Bank BRI Syariah KCP Cilegon.....	105