



**ANALISIS STRATEGI BISNIS PADA BSI GRIYA DENGAN
PENDEKATAN *BUSINESS MODEL CANVAS* DI
BSI KCP GANDARIA**

SKRIPSI

MAHAR DINAR AULIA 2110116034

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
2025**



**ANALISIS STRATEGI BISNIS PADA BSI GRIYA DENGAN
PENDEKATAN *BUSINESS MODEL CANVAS* DI
BSI KCP GANDARIA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi

MAHAR DINAR AULIA 2110116034

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA**

2025

PERNYATAAN ORISINALITAS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Mahar Dinar Aulia

NIM : 2110116034

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 7 Januari 2025

Yang Menyatakan,



(Mahar Dinar Aulia)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mahar Dinar Aulia
NIM : 2110116034
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : S1 Ekonomi Syariah
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul :

Analisis Strategi Bisnis Pada BSI Griya dengan Pendekatan *Business Model Canvas* di BSI KCP Gandaria

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : 7 Januari 2025

Yang Menyatakan,



(Mahar Dinar Aulia)

PENGESAHAN

SKRIPSI

ANALISIS STRATEGI BISNIS BSI GRIYA DENGAN PENDEKATAN *BUSINESS MODEL CANVAS* DI BSI KCP GANDARIA

Dipersiapkan dan disusun oleh:

MAHAR DINAR AULIA 2110116034

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 7 Januari 2025
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Ade Nur Rohim, S.H.I, M.E.I, CDIF
Ketua Penguji



Tati Handayani, S.E, M.M.
Penguji I



Lili Puspita Sari, S.E.I, M.E.
Penguji II (Pembimbing)



Ade Nur Rohim, S.H.I, M.E.I, CDIF
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 14 Januari 2025

***Business Strategy Analysis On BSI Griya With The Business Model Canvas
Approach At BSI KCP Gandaria***

By Mahar Dinar Aulia

Abstract

People's need for housing continues to increase, but access to home ownership in Indonesia is still dominated by Home Ownership Loans (KPR) from conventional banks. Based on data from the Financial Services Authority (OJK), the distribution of mortgages by conventional banks reached Rp223.3 trillion in 2023, much higher than the Islamic mortgages of only Rp34.5 trillion. This shows the challenge for Islamic banks to increase competitiveness amidst the market dominance of conventional banks. This study aims to analyse the business strategy of Bank Syariah Indonesia (BSI) Griya's home financing products using the Business Model Canvas (BMC) approach. The research method used a qualitative descriptive approach, which involved in-depth interviews and direct observation at BSI KCP Gandaria. The results showed that effective collaboration with developers and property agents, as well as proper customer segmentation, successfully expanded the market and increased customer loyalty. Strategic recommendations include strengthening collaboration, utilising digital technology, and improving customer relations to strengthen BSI Griya's position in the home financing market.

Keywords: *BSI Griya, Business Model Canvas, Business Strategy,*

Analisis Strategi Bisnis Pada BSI Griya dengan Pendekatan *Business Model Canvas* di BSI KCP Gandaria

Oleh Mahar Dinar Aulia

Abstrak

Kebutuhan masyarakat akan hunian terus meningkat, namun akses kepemilikan rumah di Indonesia masih didominasi oleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank konvensional. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), penyaluran KPR oleh bank konvensional mencapai Rp223,3 triliun pada tahun 2023, jauh lebih tinggi dibandingkan dengan KPR syariah yang hanya sebesar Rp34,5 triliun. Hal ini menunjukkan tantangan bagi bank syariah untuk meningkatkan daya saing di tengah dominasi pasar bank konvensional. Penelitian ini bertujuan menganalisis strategi bisnis produk pembiayaan rumah Bank Syariah Indonesia (BSI) Griya dengan pendekatan Business Model Canvas (BMC). Metode penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, yang melibatkan wawancara mendalam dan observasi langsung di BSI KCP Gandaria. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kolaborasi yang efektif dengan developer dan agen properti, serta segmentasi pelanggan yang tepat, berhasil memperluas pasar dan meningkatkan loyalitas nasabah. Rekomendasi strategi yang diberikan mencakup penguatan kolaborasi, pemanfaatan teknologi digital, serta peningkatan hubungan pelanggan untuk memperkuat posisi BSI Griya di pasar pembiayaan rumah.

Kata kunci: BSI Griya, *Business Model Canvas*, Strategi Bisnis

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GANJIL TA. 2024/2025

Hari ini Selasa, tanggal 07 Januari 2025, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : Mahar Dinar Aulia

No.Pokok Mahasiswa : 2110116034

Program : Ekonomi Syariah S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

ANALISIS STRATEGI BISNIS PADA BSI GRIYA DENGAN PENDEKATAN BUSINESS MODEL CANVAS DI BSI KCP GANDARIA

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak-Lulus **)

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Ade Nur Rohim, M.E.I.,CDIF.	Ketua	1.
2	Tati Handayani, SE, MM	Anggota I	2.
3	Lili Puspita Sari, S.E.I, M.E	Anggota II **)	3.

Keterangan :

*) Coret yang tidak perlu

***) Dosen Pembimbing

Jakarta, 07 Januari 2025
Mengesahkan
A.n. DEKAN
Kaprosdi. Ekonomi Syariah S.1

.....
Ade Nur Rohim, M.E.I.,CDIF.

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Penelitian ini dilaksanakan sejak bulan Agustus 2024 hingga Desember 2024 dengan judul **“Analisis Strategi Bisnis Pada BSI Griya dengan Pendekatan *Business Model Canvas* di BSI KCP Gandaria.”** Keberhasilan ini terwujud berkat dukungan berbagai pihak, sehingga penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua yang telah berkontribusi.

Penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada Ibu Dr. Jubaedah, S.E., M.M., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis UPN Veteran Jakarta, atas bimbingan, arahan, dan dukungannya selama proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Bapak Dr. Ade Nur Rohim, S.H.I., M.E.I., CDIF, selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah dan Ketua Penguji 1, yang telah memberikan masukan, saran, serta pandangan kritis yang membantu penyempurnaan skripsi ini. Rasa terima kasih yang mendalam juga penulis sampaikan kepada Ibu Lili Puspitasari, S.E.I., M.E., selaku Dosen Pembimbing Skripsi atas bimbingannya selama proses penyusunan skripsi ini. Selain itu, penulis juga berterima kasih kepada Bapak Nopal dan Bapak Alif selaku informan penelitian, yang telah memberikan informasi yang sangat berarti untuk mendukung kelancaran penelitian ini.

Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Komariyah, Bapak Karyoto, dan Heru atas doa, dukungan, dan semangat penuh kasih sayang yang menjadi pendorong utama dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih juga disampaikan kepada teman kuliah, Lina, Farida, Zharfa, Erisha, Aulia, Andini, Muna, dan Annissa serta teman-teman Uswah dan Al Jihad atas dukungan mereka. Penulis berharap karya ini dapat memberikan manfaat sebagai referensi dan edukasi bagi pembacanya.

Jakarta, 7 Januari 2024

Mahar Dinar Aulia

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
PENGESAHAN	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	vii
PRAKATA	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Fokus Penelitian	5
1.3. Rumusan Masalah	5
1.4. Tujuan Penelitian.....	6
1.5. Manfaat Penelitian.....	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	7
2.1. Hasil Penelitian Terdahulu	7
2.2. Landasan Teori	19
2.2.1. Pembiayaan Syariah	19
2.2.2. Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah	24
2.2.3. Strategi Bisnis	26
2.2.4. Model Bisnis dan <i>Business Model Canvas</i>	26
2.3. Deskripsi Objek Penelitian.....	31
2.3.1. Profil BSI KCP Gandaria	31
2.3.2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia	31
2.3.3. Produk Bank Syariah Indonesia	32

BAB III METODE PENELITIAN	34
3.1. Metode Penelitian.....	34
3.2. Lokasi Penelitian	34
3.3. Objek, Subjek Penelitian dan Sumber Data	35
3.3.1. Objek Penelitian	35
3.3.2. Subjek Penelitian.....	35
3.3.3. Sumber Data	35
3.4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	35
3.4.1. Wawancara	36
3.4.2. Observasi.....	36
3.4.3. Dokumentasi.....	36
3.5. Teknik Validitas Data	37
3.6. Teknik Analisis Data	37
3.7. Riset Desain.....	39
BAB IV HASIL PENELITIAN	42
4.1. Kegiatan Wawancara	42
4.1.1. Manager Marketing BSI KCP Gandaria.....	42
4.1.2. Staff Marketing BSI KCP Gandaria	43
4.1.3. Akademisi Pertama	44
4.1.4. Akademisi Kedua	45
4.2. Kegiatan Dokumentasi	46
4.3. Kegiatan Observasi Berdasarkan <i>Business Model Canvas</i>	50
BAB V ANALISA DAN PEMBAHASAN.....	52
5.1. Analisis Implementasi Model Bisnis BSI Griya dengan pendekatan <i>Business Model Canvas</i> di BSI KCP Gandaria.....	52
5.2. Analisis Strategi Alternatif Bisnis BSI Griya dengan pendekatan <i>Business Model Canvas</i> di BSI KCP Gandaria	64
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN	87
6.1. Simpulan.....	87
6.2. Keterbatasan Penelitian	88
6.3. Saran.....	88

DAFTAR PUSTAKA.....	90
RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Business Model Canvas	28
Gambar 2. Wawancara dengan Manajer Marketing.....	43
Gambar 3. Wawancara dengan Staff Marketing	44
Gambar 4. Wawancara dengan Akademisi 1	45
Gambar 5. Wawancara dengan Akademisi 2.....	46
Gambar 6. Website Bank Syariah Indonesia.....	46
Gambar 7. Brosur Pembiayaan BSI Griya	47
Gambar 8 Formulir Pembiayaan BSI Griya.....	48
Gambar 9. Penghargaan BSI KCP Gandaria.....	49
Gambar 10. Implementasi Model Bisnis BSI Griya di BSI KCP Gandaria.....	64
Gambar 11. Strategi Alternatif BSI Griya di BSI KCP Gandaria	82

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Lembar Persetujuan Mengikuti Sidang Skripsi

Lampiran 2. Lembar Monitoring Bimbingan

Lampiran 3. Surat Riset

Lampiran 4. Wawancara