

**ANALISIS MANAJEMEN STRATEGIS UNTUK
MENCAPAI KEUNGGULAN KOMPETITIF BISNIS
PERUMAHAN SYARIAH DI PT. TAN ISKANDAR
MUDA PERSPEKTIF *RESOURCE BASED VIEW*
(RBV) *THEORY***



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Magister (S2)
Dalam Bidang Ekonomi Syariah (ES)**

Oleh :

MAHFUDZ HILMAN
NIM. 226010008

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KUDUS
PASCASARJANA
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
TAHUN 2024**

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tesis dengan judul “ANALISIS MANAJEMEN STRATEGIS UNTUK MENCAPAI KEUNGGULAN KOMPETITIF BISNIS PERUMAHAN SYARIAH DI PT. TAN ISKANDAR MUDA PERSPEKTIF *RESOURCE BASED VIEW (RBV) THEORY*” karya dari MAHFUDZ HILMAN NIM: 226010008, Program Studi Ekonomi Syariah (ES) Pascasarjana IAIN Kudus, ini telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Majelis Sidang Munaqosyah Tesis.

Kudus, 28 Mei 2024

Pembimbing I,

Pembimbing II,



Dr. Ahmad Supriyadi, S.Ag, M.Hum
NIP. 197507202003121003

Dr. H. Kuntarno Noor Aflah, M.A.
NID. 197307231004042016



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KUDUS
PASCASARJANA**

Jl. Conge Ngembalrejo Kotak Pos 51 Kudus 59322
Telp. (0291) 432677 Fax.
441613, 438818 Email: pascasarjana@iainkudus.ac.id; Website:
<https://pascasarjana.iainkudus.ac.id>

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Mahfudz Hilman
NIM : 226010008
Prodi : Ekonomi Syariah
Konsentrasi : Manajemen Bisnis Syariah
Judul Tesis : Analisis Manajemen Strategis Untuk Mencapai Keunggulan Kompetitif Bisnis Perumahan Syariah Di PT. Tan Iskandar Muda Perspektif *Resource Based View (RBV) Theory*

Telah dimunaqosahkan oleh Tim Penguji Tesis Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kudus pada tanggal :

10 Juni 2024

Selanjutnya dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi (M.E.)

Kudus, 20 Juni 2024

- | | | | |
|--|------------------------------|---|--|
| 1. <u>Prof. H. Wahibur Rokhman, S.E., M.Si., Ph.D.</u>
NIP. 19731028002121002 | Ketua Sidang/
Penguji I | : | |
| 2. <u>Dr. Bayu Tri Cahya, S.E., M.Si.</u>
NIP. 198503212011011011 | Penguji II | : | |
| 3. <u>Dr. Ahmad Supriyadi, S.Ag., M.Hum.</u>
NIP. 197507202003121003 | Penguji III/
Pembimbing I | : | |
| 4. <u>Dr. H. Kuntarno Noor Aflah, M.A.</u>
NID. 197307231004042016 | Pembimbing II | : | |
| 5. <u>Dr. Abdul Fattah, M.Si.</u>
NIP. 198903182020121013 | Sekretaris
Sidang | : | |



Mengetahui,
Direktur Pascasarjana IAIN Kudus

Prof. Dr. M. Nur Chufron, S.Ag., M.Si.
NIP. 197811012005011002

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Mahfudz Hilman

NIM : 226010008

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis ini benar-benar karya saya sendiri, bukan plagiasi dari karya tulis orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan penelitian orang lain yang terdapat dalam tesis ini dikutip atau dirujuk sesuai kode etik penulisan karya ilmiah. Apabila di kemudian hari ternyata dalam tesis ini terbukti terdapat unsur-unsur plagiasi, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan yang berlaku.

Kudus, 28 Mei 2024
Yang Menyatakan,



Mahfudz Hilman

MOTTO

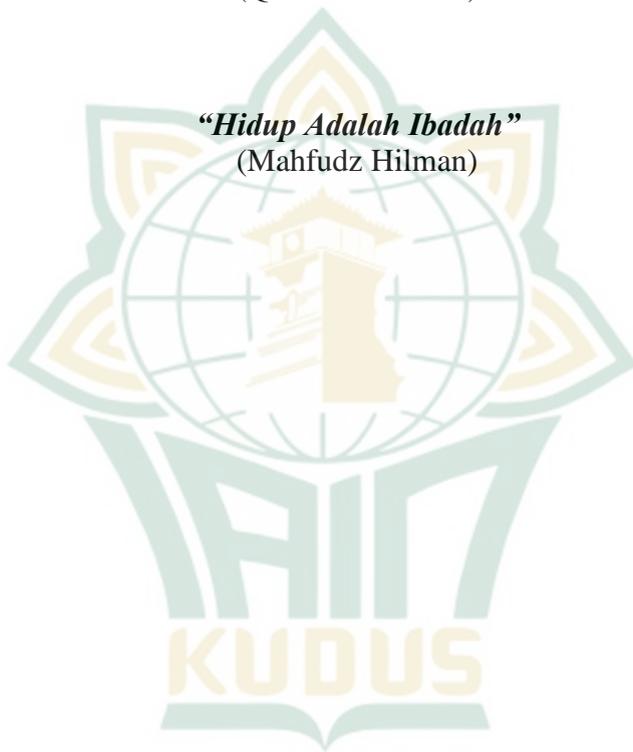
وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ

Artinya: Dan aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan supaya mereka mengabdikan kepada-Ku.

(QS. Ad Dhariat 56)

“Hidup Adalah Ibadah”

(Mahfudz Hilman)



PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT atas limpahan rahmat, taufiq, dan inayah-Nya kepada penulis sekeluarga dan saudara sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya. Tesis ini penulis persembahkan untuk:

1. Orangtua tercinta, yang telah melahirkan, merawat, mendidik, dan membesarkan serta mendo'akan penulis dengan penuh cinta dan ketulusan, yakni yang Terhormat Bapak H. Malchan dan Ibu Hj. Noor Istiqomah serta Ibu Mertua Ibu Muslimah dan Bapak Mertua (alm) Bp. H. Dul Murid..
2. Bidadari syurgaku, istri tercinta Nanik Budiarti, yang setia dan sabar mendampingi, memberi do'a dan support terbaik untuk penulis, serta seluruh putra-putriku tercinta Maula Hidayati Salsabila, Muhammad Fathur Rozaq, Muhammad Fadhlan Al Fatih, dan Muhammad Yasin Al Farizi, kalian semua selalu menceriakan suasana dan menjadi penyemangat kehidupan papah, terimakasih anak-anakku, yang selalu berdo'a untuk kesuksesan papah.
3. Adik-adikku tercinta, dan seluruh keluarga besar yang telah mendo'akan penulis. Kepada seluruh keluarga besar komunitas Subulussalam Indonesia, Bp. Agung Jauhari (Founder Subulussalam). Ust. Qomaruddin Zuhri dan seluruh Ustadz dan Ustadzah pengurus serta jamaah Subulussalam yang selalu mendo'akan dan mensupport engan tulus ikhlas, terimakasih saudaraku.
4. Kepada Bapak Dr. Ahmad Supriyadi, S.Ag., M.Hum., dan Bapak Dr. H. Kuntarno Noor Aflah, M.A., selaku pembimbing tesis, terimakasih sudah menjadi penguatan, memberikan inspirasi, arahan, masukan serta berkenan membimbing saya dengan penuh kesabaran dalam menyelesaikan tesis dengan baik.
5. Kepada Bapak ibu Dosen dan seluruh civitas akademika Pascasarjana IAIN Kudus, terimakasih sudah memberikan kesempatan penulis untuk bisa belajar di tempat yang mulia ini.
6. Semua teman-teman Pascasarjana IAIN Kudus Prodi Ekonomi Syariah A Angkatan 2022 yang telah menjadi teman seperjuangan dan selalu membantu kelancaran kuliah penulis

serta memberikan banyak kenangan indah selama kuliah. Sukses barokah untuk kita semua, aamiin.

7. Terakhir, kepada diri Saya sendiri, Mahfudz Hilman, terimakasih sudah bertahan sejauh ini. Terimakasih tetap memilih berjuang dengan mandiri demi kesuksesan kuliah Pascasarjana ini, aku bangga padamu diriku sendiri.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1988, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab, yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda secara bersama-sama. Berikut ini adalah daftar huruf Arab dan transliterasinya.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Şa	Ş	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ža	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	Şad	Ş	Es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	Đ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	Z	Zet (dengan titik dibawah)
ع	'Ain	'	Apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	ـ'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (')

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آ	<i>Fathah</i>	A	A
إ	<i>Kasrah</i>	I	I
أ	<i>Dammah</i>	U	U

- b. Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
نَيِّ	Fathah dan ya	Ai	A dan I
نَوَّ	Fathah dan wau	Au	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

حَوْلَ :

haulā

3. **Maddah**

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
نَا اِي	Fathah dan alif atau ya	â	a dan garis di atas
يِي	Kasrah dan ya	î	i dan garis di atas
نَوَّ	Dammah dan wau	û	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *mâta*

رَمَى : *ramâ*

يَمُوتُ : *yamûtu*

قِيلَ : *qîla*

4. **Ta marbûtah**

Transliterasi untuk *ta marbûtah* ada dua, yaitu: *ta marbûtah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dummah, transliterasinya adalah [t]. sedangkan *ta marbûtah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h]. Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbûtah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbûtah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfâl*

الْحِكْمَةُ : *al-hikmah*

5. **Syaddah (Tasydîd)**

Syaddah atau *tasydîd* yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydîd* dalam transliterasi

ini dilambangkan dengan pengulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *robbanâ* نَزَّلَ : *nazzala* أَلْبُرِّ : *al-birru* الْحَجِّ : *al-hajju*

Jika huruf *ى* bertasydid di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (يَ) maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (î).

Contoh:

عَلِيٍّ : 'Alî (bukan 'Aliyy atau 'Aly) عَرَبِيٍّ : 'Arabî (bukan 'Arabiyy atau 'Araby)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf (alif lam ma'rifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

السَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*) الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalâh*
(bukan *az-zalzalâh*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafâh* الْبِلَادُ : *al-bilâdu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal ata, ia tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murûna* النَّوْعُ : *al-nau'* شَيْءٌ : *syai'un*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Al-Qur'an, Sunnah, khusus dan umum. Namun, bila kata tersebut menjadi

bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

9. *Lafz al-Jalâlah*

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudâf ilaih*, ditransliterasikan tanpa huruf hamzah.

10. Huruf Kapital

Sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* yang senantiasa memberi ke-imaan, karunia, hidayah serta inayah-Nya. Sholawat dan Salam selalu dihaturkan kepada junjungan dan panutan Rasulullah Muhammad SAW yang selalu kita nantikan syafaatnya kelak di hari kiamat.

Alhamdulillah, atas berkat rahmat Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* atas selesainya penulisan Tesis ini guna memperoleh gelar Magister (S2) pada bidang Ekonomi Syariah konsentrasi Manajemen Bisnis Syariah di IAIN Kudus. Dengan selesainya tesis ini, penulis menghaturkan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan memfasilitasi penelitian ini, yaitu:

1. Prof. Dr. H. Abdurrahman Kasdi, Lc, M.Si. selaku Rektor IAIN Kudus,
2. Prof. Dr. M. Nur Ghufron, S.Ag, M.Si, Direktur Pascasarjana IAIN Kudus,
3. Dr. Bayu Tri Cahya, SE, M.Si, selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Kudus,
4. Dr. Ahmad Supriyadi, S.Ag., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik dan Dosen Pembimbing I Proposal dan Tesis,
5. Dr. H. Kuntarno Noor Aflah, M.A. selaku Dosen Pembimbing II Proposal dan Tesis,
6. Para dosen dan seluruh staf pengajar di lingkungan Pascasarjana IAIN Kudus terkhusus Prodi Ekonomi Syariah,
7. Bp. Gamal Haris selaku Direktur PT. Tan Iskandar Muda Pati, beserta seluruh Stafnya,
8. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Penulis haturkan terima kasih dan semoga segala kebaikan dibalas oleh Allah SWT dengan pahala yang berlimpah. Semoga Tesis ini bermanfaat, aamiin.

Kudus, 28 Mei 2024

Penulis

