

ABSTRAK

Mahfudz Hilman, 226010008, Analisis Manajemen Strategis Untuk Mencapai Keunggulan Kompetitif Bisnis Perumahan Syariah di PT. Tan Iskandar Muda Perspektif *Resource Based View (RBV) Theory*, Program Studi Ekonomi Syariah, Pascasarjana, IAIN Kudus.

Bisnis perumahan syariah menjadi sebuah bisnis yang fenomenal dengan peluang pasar dan keuntungan yang menjanjikan, namun sekaligus penuh dengan tantangan. Manajemen strategis merupakan kunci mengapa ada perusahaan yang berhasil dan ada perusahaan lain yang gagal, padahal dalam satu bisnis yang sama. Manajemen strategis memanfaatkan sumber daya dan kapabilitas perusahaan secara optimal, dan pada akhirnya akan menciptakan keunggulan kompetitif perusahaan. Salah satu perusahaan yang berhasil dalam bisnis perumahan syariah ini adalah PT. Tan Iskandar Muda, yang berada di Kecamatan Tayu Kabupaten Pati.

Salah satu konsep yang bisa digunakan untuk menganalisa keunggulan kompetitif adalah *Resource Based View (RBV) Theory*, dengan menggunakan uji analisa VRIO yang menilai keunggulan kompetitif dari 4 kriteria yakni: *Valuable* (berharga), *Rare* (langka), *Inimitable* (tidak mudah ditiru) dan *Organization* (dimanfaatkan oleh organisasi). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis manajemen strategis yang dilaksanakan oleh PT. Tan Iskandar Muda dalam bisnis perumahan syariah dan menganalisis penerapan manajemen strategis untuk mencapai keunggulan kompetitif di PT. Tan Iskandar Muda ditinjau dari perspektif *Resources Based View (RBV) Theory*. Metode penelitian yang digunakan yaitu kualitatif deskriptif, dengan jenis penelitian lapangan, pengumpulan data melalui wawancara dan observasi di kantor PT. Tan Iskandar Muda dan lokasi perumahan Taylon Syariah di Kabupaten Pati.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. Tan Iskandar Muda telah menjalankan manajemen strategis yang komprehensif dan Islami dalam ruang lingkup internal perusahaan. Tidak hanya berfokus pada strategi pemanfaatan yang optimal dari sumberdaya dan kapabilitas yang dimiliki demi keuntungan ekonomis semata, tetapi lebih daripada itu, yakni bagaimana memastikan bahwa semua strategi dan keputusan yang diambil sejalan dengan maqasid syariah. Ditinjau dari perspektif *Resource Based View (RBV) Theory*, penerapan manajemen strategis yang baik oleh PT. Tan Iskandar Muda, menjadikan perusahaan berhasil mencapai keunggulan kompetitif berkelanjutan pada 2 (dua) aspek sumberdaya dan 8 (delapan) aspek kapabilitas yang dimilikinya. Aspek sumberdaya meliputi: Mempunyai visi “Hidup adalah ibadah” serta lokasi strategis dan mudah diakses. Sedangkan aspek kapabilitas meliputi: kemandirian permodalan tanpa bank, kemampuan mengelola kredit dari konsumen, pendekatan dakwah dalam pemasaran, kemampuan menyamakan visi dan misi perusahaan, peran utama Direktur sebagai pimpinan manajemen strategis, kemampuan pengembangan bisnis perumahan syariah, komitmen berpegang teguh pada prinsip syariat dan aspek dakwah dalam interaksi bisnis.

Kata Kunci: *perumahan syariah, manajemen strategis, keunggulan kompetitif, RBV theory*

ABSTRACT

Mahfudz Hilman, 226010008, Strategic Management Analysis to Achieve Competitive Advantage in the Islamic Housing Business at PT Tan Iskandar Muda Perspective Resource Based View (RBV) Theory, Sharia Economics Study Program, Postgraduate, IAIN Kudus.

The Islamic housing business is a phenomenal business with promising market opportunities and profits, but at the same time full of challenges. Strategic management is the key to why some companies succeed and others fail, even though they are in the same business. Strategic management optimally utilizes the company's resources and capabilities, and will ultimately create the company's competitive advantage. One of the successful companies in this sharia housing business is PT Tan Iskandar Muda, which is located in Tayu District, Pati Regency.

One of the concepts that can be used to analyze competitive advantage is the Resource Based View (RBV) Theory, using the VRIO analysis test which assesses competitive advantage from 4 criteria, namely: Valuable, Rare, Inimitable and Organization (utilized by the organization). This study aims to analyze the strategic management implemented by PT Tan Iskandar Muda in the sharia housing business and analyze the implementation of strategic management to achieve competitive advantage at PT Tan Iskandar Muda in terms of the Resources Based View (RBV) Theory perspective. The research method used is descriptive qualitative, with the type of field research, data collection through interviews and observations at the PT Tan Iskandar Muda office and Taylon Syariah housing locations in Pati Regency.

The results of this study indicate that PT Tan Iskandar Muda has carried out comprehensive and Islamic strategic management within the internal scope of the company. It does not only focus on the strategy of optimal utilization of resources and capabilities owned for the sake of economic gain, but more than that, namely how to ensure that all strategies and decisions taken are in line with maqasid sharia. Viewed from the perspective of Resource Based View (RBV) Theory, the implementation of good strategic management by PT Tan Iskandar Muda, makes the company succeed in achieving sustainable competitive advantage in 2 (two) aspects of resources and 8 (eight) aspects of its capabilities. Resource aspects include: Having a vision of "Life is worship" as well as a strategic and easily accessible location. While the capability aspects include: capital independence without banks, the ability to manage credit from consumers, da'wah approach in marketing, the ability to equalize the company's vision and mission, the main role of the Director as the leader of strategic management, the ability to develop Islamic housing business, commitment to upholding the principles of sharia and aspects of da'wah in business interactions.

Keywords: *Islamic housing, strategic management, competitive advantage, RBV theory*

خلاصة

محفوظ هيلمان، ٢٠٠٨، ٢٢٦٠١٠٠٨، تحليل الإدارة الاستراتيجية لتحقيق ميزة تنافسية في أعمال الإسكان الإسلامي في شركة PT Tan Iskandar Muda من منظور نظرية الرؤية القائمة على الموارد (RBV)، برنامج دراسة اقتصاديات الشريعة، الدراسات العليا، معهد الدراسات الإسلامية في كودوس.

تُعد أعمال الإسكان الإسلامي من الأعمال التجارية الهائلة ذات الفرص الواعدة في السوق والأرباح، ولكنها في الوقت نفسه مليئة بالتحديات. الإدارة الاستراتيجية هي مفتاح نجاح بعض الشركات وفشل شركات أخرى، على الرغم من أنها تعمل في نفس المجال. تعمل الإدارة الاستراتيجية على تحقيق الاستخدام الأمثل لموارد الشركة وقدراتها، وستخلق في النهاية الميزة التنافسية للشركة. إحدى الشركات الناجحة في هذا المجال الإسكاني الشرعي هي شركة PT Tan Iskandar Muda، التي تقع في منطقة تايو، محافظة بائي.

أحد المفاهيم التي يمكن استخدامها لتحليل الميزة التنافسية هي نظرية الرؤية القائمة على الموارد (RBV)، باستخدام اختبار تحليل VRIO الذي يقيّم الميزة التنافسية من ٤ معايير، وهي القيمة، الندرة، القدرة، والفائدة، والتنظيم. يهدف هذا البحث إلى تحليل الإدارة الاستراتيجية التي تطبقها شركة PT Tan Iskandar Muda في أعمال الإسكان الشرعي وتحليل تنفيذ الإدارة الاستراتيجية لتحقيق الميزة التنافسية في شركة PT Tan Iskandar Muda من منظور نظرية النظرة القائمة على الموارد (RBV). أسلوب البحث المستخدم هو الأسلوب الوصفي النوعي الوصفي، مع نوع البحث الميداني، وجمع البيانات من خلال المقابلات والملاحظات في مكتب شركة PT Tan Iskandar Muda وموقع مساكن تايلون الشريعة في بائي ريجنسي.

تشير نتائج هذه الدراسة إلى أن شركة PT Tan Iskandar Muda قد نفذت إدارة استراتيجية شاملة وإسلامية ضمن النطاق الداخلي للشركة. فهي لا تركز فقط على استراتيجية الاستغلال الأمثل لمواردها وقدراتها من أجل تحقيق مكاسب اقتصادية، بل أكثر من ذلك، أي كيفية ضمان أن جميع الاستراتيجيات والقرارات المتخذة تتماشى مع مقاصد الشريعة الإسلامية. ومن منظور نظرية الرؤية القائمة على الموارد (RBV)، فإن تنفيذ الإدارة الاستراتيجية الجيدة من قبل شركة PT Tan Iskandar Muda، يجعل الشركة تنجح في تحقيق ميزة تنافسية مستدامة في جانبين (اثنين) من جوانب الموارد وثمانية (ثمانية) جوانب من قدراتها. تشمل جوانب الموارد ما يلي: امتلاك رؤية "الحياة عبادة" بالإضافة إلى موقع استراتيجي يسهل الوصول إليه. بينما تشمل جوانب القدرات: استقلالية رأس المال دون البنوك، والقدرة على إدارة الائتمان من المستهلكين، ومنهج الدعوة في التسويق، والقدرة على تحقيق التعادل بين رؤية الشركة ورسالتها، والدور الرئيسي للمدير كقائد للإدارة الاستراتيجية، والقدرة على تطوير أعمال الإسكان الشرعي، والالتزام بمبادئ الشريعة، وجوانب الدعوة في التعاملات التجارية.

الكلمات المفتاحية: الإسكان الإسلامي، الإدارة الاستراتيجية، الإدارة الإستراتيجية، الميزة التنافسية، نظرية الرؤية القائمة على النتائج