

## ABSTRAK

### ANALISIS STRATEGI PENYALURAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN Studi Pada Unit Usaha Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

**Ahmad Mukhtar Amir**  
17/417361/PEK/22924

UUS Bank BTN adalah satu-satunya UUS BUMN yang belum melakukan *spin off*. Sebagai unit bisnis dari Bank BTN, UUS Bank BTN tetap fokus dalam melakukan pengembangan bisnisnya dalam sektor perumahan dalam rangka mendukung visi Bank BTN. Dalam upaya meningkatkan kinerja dan mempersiapkan *spin off*, maka dilakukan analisis mengenai keunggulan bersaing dan strategi yang diterapkan UUS Bank BTN dalam penyaluran pembiayaan sektor perumahan. Penelitian bertujuan untuk menganalisis kondisi internal dan eksternal UUS Bank BTN, menganalisis keunggulan bersaing UUS Bank BTN dan mengembangkan strategi alternatif bagi UUS Bank BTN.

Analisis dimulai dengan melakukan analisis kondisi internal perusahaan dengan menggunakan metode analisis sumber daya dan analisis VRIO sedangkan analisis kondisi eksternal perusahaan menggunakan metode analisis PESTEL dan *Porter's five forces model*. Berdasarkan analisis internal dan eksternal tersebut maka disusun strategi dengan menggunakan analisis SWOT.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan maka keunggulan bersaing yang dimiliki UUS Bank BTN adalah sistem operasional bank yang baik dalam mengelola pembiayaan perumahan, reputasi UUS Bank BTN sebagai penyalur pembiayaan KPR syariah, dan dukungan dari Bank BTN induk. Berdasarkan analisis SWOT maka dibangun alternatif strategi bagi UUS Bank BTN. Usulan alternatif strategi bagi pengembangan bisnis UUS Bank BTN adalah memperkuat *positioning* bisnis perumahan, meningkatkan penyaluran KPR ke segmen menengah, meningkatkan *brand image* sebagai penyalur KPR yang sesuai dengan prinsip syariah, mendorong percepatan inovasi layanan *digital* dalam mendukung pembiayaan KPR, memperbaiki struktur dana pihak ketiga, dan meningkatkan efisiensi bisnis.

*Kata kunci: Strategi, PESTEL, Porter's five forces model, VRIO, SWOT*

## **ABSTRACT**

### ***ANALYSIS of MORTGAGE FINANCING STRATEGY Study at the Sharia Business Unit of PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk***

**Ahmad Mukhtar Amir**  
17/417361/PEK/22924

*UUS Bank BTN is the only sharia business unit of state-owned enterprise that has not yet made a spin off. As a business unit of Bank BTN, UUS Bank BTN remains focused in developing its business in the housing sector in order to support the vision of Bank BTN. In an effort to improve performance and prepare for spin-offs, an analysis of competitive advantage and the strategies adopted by UUS Bank BTN in the distribution of housing sector financing were carried out. The research aims to analyze the internal and external conditions of UUS Bank BTN, analyze the competitive advantages of UUS Bank BTN and develop alternative strategies for UUS Bank BTN.*

*The analysis begins by analyzing the company's internal conditions using the method of resource analysis and VRIO analysis while the analysis of the company's external conditions uses the PESTEL analysis method and Porter's five forces model. Based on the internal and external analysis, a strategy was developed using SWOT analysis.*

*Based on the analysis that has been carried out, the competitive advantages possessed by UUS Bank BTN are good operational bank system in housing financing management, the reputation of the UUS Bank BTN as a distributor of Islamic mortgage loans, and support from the parent Bank BTN. Based on the SWOT analysis, a strategy alternative was established for the BTN Bank UUS. The alternative strategy proposal for the business development of UUS Bank BTN is to strengthen the positioning of the housing business, increase KPR distribution to the middle segment, improve brand image as a KPR distributor in accordance with sharia principles, encourage innovation and develop digital banking services, improve TPF structure, and improve efficiency business.*

*Keywords: strategy, PESTEL, Porter's five forces model, VRIO, SWOT*