

## DAFTAR ISI

Lembar judul .....	i
Lembar pengesahan.....	ii
Lembar pernyataan.....	iii
Kata pengantar .....	iv
Daftar isi.....	vi
Daftar tabel.....	x
Daftar gambar.....	xii
Abstrak .....	xiv
<i>Abstract</i> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar belakang masalah.....	1
1.2. Rumusan masalah.....	6
1.3. Pertanyaan penelitian .....	6
1.4. Tujuan penelitian.....	7
1.5. Manfaat penelitian.....	7
1.5.1 Manfaat penelitian bagi manajemen perusahaan .....	7
1.5.2 Manfaat penelitian bagi akademisi .....	7
1.6. Batasan penelitian .....	8
1.7. Sistematika penulisan.....	8
	vi

<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>10</b>
2.1. Definisi strategi .....	10
2.2. Model penyusunan strategi .....	10
2.3. Analisis lingkungan eksternal .....	12
2.3.1 Analisis PESTEL .....	12
2.3.2 <i>Porter's five forces model</i> .....	14
2.4. Analisis lingkungan internal .....	15
2.4.1 Identifikasi sumber daya dan kapabilitas .....	15
2.4.2 Analisis VRIO .....	17
2.5. Analisis SWOT .....	18
2.6. Perumusan strategi .....	19
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>21</b>
3.1. Desain penelitian .....	21
3.2. Metode pengumpulan data .....	22
3.3. Metode analisis data .....	23
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>25</b>
4.1. Profil unit usaha syariah Bank BTN .....	25
4.1.1 Sejarah unit usaha syariah Bank BTN .....	25
4.1.2 Peran unit usaha syariah Bank BTN dalam pembiayaan perumahan ...	29
4.2. Analisis kinerja unit usaha syariah Bank BTN .....	30
4.3. Analisis lingkungan eksternal .....	32

4.3.1 Analisis PESTEL .....	33
4.3.1.1 Faktor politik .....	33
4.3.1.2 Faktor ekonomi.....	35
4.3.1.3 Faktor sosial.....	40
4.3.1.4 Faktor teknologi.....	45
4.3.1.5 Faktor <i>environment</i> /lingkungan.....	49
4.3.1.6 Faktor <i>legal</i> /hukum .....	50
4.3.1.7 Kesimpulan analisis PESTEL.....	53
4.3.2 Analisis <i>Porter's five forces model</i> .....	53
4.3.2.1 Ancaman pemain baru .....	54
4.3.2.2 Kekuatan tawar pemasok.....	57
4.3.2.3 Kekuatan tawar konsumen.....	60
4.3.2.4 Ancaman produk pengganti.....	62
4.3.2.5 Persaingan perusahaan sejenis.....	64
4.3.2.6 Kesimpulan analisis <i>Porter's five forces model</i> .....	67
4.4. Analisis lingkungan internal .....	68
4.4.1 Identifikasi sumber daya dan kapabilitas .....	68
4.4.2 Analisis VRIO.....	76
4.5. Analisis SWOT .....	85
4.6. Perumusan alternatif strategi .....	86

<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>88</b>
5.1. Kesimpulan .....	88
5.2. Saran.....	89
<b>Daftar Pustaka.....</b>	<b>90</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Penyaluran kredit Bank BTN.....	3
Tabel 1.2. Penyaluran pembiayaan UUS Bank BTN.....	4
Tabel 1.3. Rencana bisnis bank UUS Bank BTN 2019-2021 bidang posisi pembiayaan .....	5
Tabel 1.4. Realisasi penyaluran dana FLPP tahun 2013-2018 .....	6
Tabel 2.1. Jenis sumber daya .....	16
Tabel 2.2. Kerangka analisis VRIO .....	17
Tabel 2.3. TOWS matriks .....	19
Tabel 4.1. Jaringan outlet Bank BTN.....	28
Tabel 4.2. Proyeksi produk domestik bruto Indonesia 2018-2019 .....	37
Tabel 4.3. Perkembangan kinerja bank .....	39
Tabel 4.4. Data populasi muslim tahun 2010 dan proyeksi hingga tahun 2050 ...	41
Tabel 4.5. Data <i>backlog</i> kepemilikan rumah .....	45
Tabel 4.6. Ikhtisar data keuangan teknologi finansial periode mei 2018.....	48
Tabel 4.7. <i>Loan to value</i> pembiayaan pemilikan properti.....	52
Tabel 4.8. Analisis PESTEL .....	53
Tabel 4.9. Perkembangan jumlah bank syariah .....	54
Tabel 4.10. Top brand 2018 kategori: <i>banking &amp; finance</i> .....	55
Tabel 4.11. Ancaman pemain baru .....	56

Tabel 4.12. Kekuatan tawar pemasok .....	59
Tabel 4.13. Kekuatan tawar pembeli.....	62
Tabel 4.14. Ancaman produk pengganti .....	63
Tabel 4.15. Perkembangan kinerja bank konvensional.....	64
Tabel 4.16. Perkembangan kinerja bank syariah .....	67
Tabel 4.17. Persaingan perusahaan sejenis .....	67
Tabel 4.18. <i>Porter's five forces model</i> .....	68
Tabel 4.19. Jaringan kantor Bank BTN .....	69
Tabel 4.20. Perbandingan jaringan kantor UUS Bank BTN .....	69
Tabel 4.21. Perbandingan CASA bank .....	70
Tabel 4.22. Jumlah karyawan UUS Bank BTN berdasarkan umur .....	73
Tabel 4.23. Sumber daya perusahaan.....	76
Tabel 4.24. Analisis VRIO.....	84
Tabel 4.25. Analisis SWOT .....	85
Tabel 4.26. Alternatif strategi .....	86

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Proporsi penyaluran pembiayaan UUS Bank BTN terhadap total penyaluran kredit Bank BTN .....	4
Gambar 2.1. Proses pembuatan dan eksekusi strategi.....	11
Gambar 2.2. Proses pemahaman kondisi perusahaan menuju pemilihan strategi .....	12
Gambar 2.3. Komponen lingkungan makro perusahaan .....	13
Gambar 2.4. <i>Porter's five forces model</i> .....	15
Gambar 2.5. Analisis SWOT .....	18
Gambar 2.6. Lima strategi kompetitif utama .....	20
Gambar 3.1. Metode penelitian .....	22
Gambar 4.1. Transformasi Bank BTN .....	27
Gambar 4.2. Pertumbuhan aset UUS Bank BTN .....	28
Gambar 4.3. Peran UUS UUS Bank BTN sebagai <i>housing market maker</i> .....	30
Gambar 4.4. Pertumbuhan aset dan <i>market share</i> perbankan syariah .....	31
Gambar 4.5. <i>Positioning</i> UUS BTN di Top 10 perbankan syariah nasional Desember 2017.....	32
Gambar 4.6. Grafik pertumbuhan produk domestik bruto dunia .....	35
Gambar 4.7. Grafik pertumbuhan produk domestik bruto Indonesia .....	36
Gambar 4.8. Perkembangan inflasi dan komponennya.....	38
Gambar 4.9. <i>Market share</i> perbankan syariah .....	40

Gambar 4.10. Jumlah pengguna <i>smartphone</i> di Indonesia .....	42
Gambar 4.11. Pertumbuhan penduduk kelompok kelas menengah Indonesia.....	43
Gambar 4.12. Proyeksi pertumbuhan penduduk Indonesia berdasarkan hasil sensus penduduk 2010 .....	44
Gambar 4.13. Penetrasi penggunaan internet Indonesia .....	46
Gambar 4.14. Data perangkat yang dipakai mengakses internet .....	46
Gambar 4.15. Data pemanfaatan internet bidang ekonomi .....	47
Gambar 4.16. Pola pembiayaan konsumen perumahan .....	60
Gambar 4.17. <i>Market share</i> total kredit perumahan .....	65
Gambar 4.18. <i>Market share</i> kredit perumahan non subsidi .....	66
Gambar 4.19. Pertumbuhan aset UUS Bank BTN .....	70
Gambar 4.20. Kerangka tata aturan UUS Bank BTN .....	72