BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan sebagai salah satu instrumen keuangan modern mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai intermediasi antara para pihak yang mengalami kelebihan dana dengan pihak-pihak yang membutuhkan dana.[1]

Perbankan di Indonesia menganut dua sistem transaksi yang dikenal dengan sebutan bank konvensional dan bank syariah. Bank syariah muncul akibat perdebatan yang panjang mengenai kontraversi pemberlakuan bunga yang berindikasi pada riba, sebagai sikap kehati-hatian yang diberlakukan adalah dengan menghindarkan yang berbunga agar terhindar dari riba.[2]

Secara umum bank melaksanakan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan melakukan jasa pengiriman uang.[3] Untuk menghidupi dirinya, bank konvensional mencari selisih antara bunga dari dana yang disalurkan dengan bunga dari dana yang dihimpun dari masyarakat. Oleh karena itu dalam sistem perbankan konvensional antara bank dengan nasabah merupakan dua pihak yang memiliki keinginan dan

---

[1]Burhanudin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia,* (Jogjakarta: UII Press, 2008), h. 2.

[2]Muhammad Arifin bin Badri, *Riba dan Tinjauan Kritis Perbankan Syariah,* (Yogyakarta: Pustaka Darul Ilmi, 2009), h.28.

[3]Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan,* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), Edisi ketiga, h. 18.

kepentingan yang berlawanan. Dalam hal penyaluran dana bank menginginkan bunga yang tinggi, sebaliknya nasabah menginginkan bunga yang rendah. Sebaliknya dalam hal penghimpunan dana, bank menginginkan bunga yang rendah dan nasabah menginginkan bunga yang tinggi.[4]

Bunga merupakan tindakan balas jasa tetapi dalam ayat-ayat Al-Qur'an secara jelas dinyatakan bahwa hukumnya haram.[5]

Firman Allah dalam Q.S Al-Baqarah : 278-279

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَذَرُواْ مَا بَقِيَ مِنَ ٱلرِّبَوٰٓاْ إِن كُنتُم مُّؤۡمِنِينَ ﴿٢٧٨﴾
فَإِن لَّمۡ تَفۡعَلُواْ فَأۡذَنُواْ بِحَرۡبٖ مِّنَ ٱللَّهِ وَرَسُولِهِۦۖ وَإِن تُبۡتُمۡ فَلَكُمۡ رُءُوسُ أَمۡوَٰلِكُمۡ
لَا تَظۡلِمُونَ وَلَا تُظۡلَمُونَ ﴿٢٧٩﴾

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman. Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), Maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), Maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak Menganiaya dan tidak (pula) dianiaya."*[6]

Firman Allah dalam Q.S Ar-Rum:39

وَمَآ ءَاتَيۡتُم مِّن رِّبٗا لِّيَرۡبُوَاْ فِيٓ أَمۡوَٰلِ ٱلنَّاسِ فَلَا يَرۡبُواْ عِندَ ٱللَّهِۖ وَمَآ ءَاتَيۡتُم مِّن زَكَوٰةٖ تُرِيدُونَ
وَجۡهَ ٱللَّهِ فَأُوْلَٰٓئِكَ هُمُ ٱلۡمُضۡعِفُونَ ﴿٣٩﴾

Artinya: *"Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi*

[4]Tim Muzarakah, *Bunga Bank Dalam Pandangan Ulama Dan Cendekiawan Muslim,* (Jakarta: 2000), h.73.

[5]Muhammad Muslehuddin, *Sistem Perbankan Dalam Islam,* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1994), h.5.

[6]Depertemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya, (*Jawa Barat: Diponegoro, 2005), h.37.

Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya)"[7]

Berdasarkan ayat di atas, pendukung bank Islam melihat sistem bunga mengakibatkan tambahan atas nominal hutang menjadi berlipat ganda. Pinjaman mengarah kepada beratnya beban yang harus dipikul oleh peminjam untuk mengembalikan hutangnya.[8]

Penyaluran dana dalam bank konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam perbankan syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan.[9] Penyaluran dana atau pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber penetapan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Sebaliknya, jika pengelolaannya tidak baik akan menimbulkan permasalahan dan berhentinya usaha bank. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan tujuan penggunaannya, yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, dan pembiayaan dengan akad pelengkap.[10] Dalam penyaluran pembiayaan tersebut salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah ialah pembiayaan

[7]*Ibid.*, h.324.

[8]Muh. Zuhri, *Riba Dalam Al-Qur;an Dan Perbankan,* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,1996), h. 159.

[9]Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya,* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011), h. 193.

[10]Adiwarman A. Karim, *Bank Islam:Analisis Fiqh Dan Keuangan,.....,* h.97.

kontruksi. Pembiayaan konstruksi adalah pembiayaan kepada pengembang untuk kebutuhan modal kerja konstruksi dengan jangka waktu maksimal 24 bulan dan dapat diperpanjang. Tiap-tiap bank syariah mempunyai nama yang berbeda-beda untuk produk tersebut akan tetapi pada dasarnya ialah sama, yakni merupakan pembiayaan modal kerja untuk pengembang perumahan.

Perbedaan pokok antara kredit modal kerja pada bank konvensional dengan pembiayaan modal kerja pada bank syariah terletak pada akad dan sistem pembayarannya. Kredit modal kerja pada bank konvensional didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sistem pembayaran yang diberlakukan setiap bulan yakni pokok dan bunga. Sedangkan pembiayaan modal kerja pada bank syariah bisa dilakukan dengan akad musyarakah dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

Terdapat beberapa keuntungan bagi nasabah atas prinsip yang diterapkan oleh bank syariah tersebut yakni diantaranya:[11]

1. Dengan akad berdasarkan prinsip musyarakah nasabah baru akan membayar bagi hasil dan pengembalian pokok setelah proyek atau persediayaan yang dibiayai telah menghasilkan pendapatan.
2. Jangka waktu pembayaran maksimal 2 tahun dan dapat diperpanjang melihat kondisi usaha.
3. Bank menyediakan dana 80 persen dari modal kerja kontruksi.

[11]www.btn-syariah-yasa.gria.ac.id, diakses: tanggal 20 November 2014 jam 20:00

4. Untuk mengoptimalkan pendapatan bagi hasil bank proaktif ikut berperan mempercepat pembangunan dan penjualan melalui percepatan proses KPR, percepatan proses pencairan termin, dll.

Faktanya dari penjajakan awal yang penulis lakukan yakni berdasarkan data hasil wawancara pada DPD APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia) Kal-Sel dari 74 Pengembang perumahan yang tergabung di dalamnya sebanyak 13 pengembang perumahan berasal dari Kabubapaten Banjar dan Banjarbaru, 7 dari Tanah Bumbu, 34 dari Banjarmasin, dan sisanya adalah pengembang perumahan daerah Barito Kuala, Tanjung, dan Kota Baru. Dan kebanyakan dari mereka bekerjasama dengan BTN konvensional.[12]

Seperti yang kita ketahui BTN konvensional telah lama membuka Unit Usaha Syariah yakni BTN Syariah sejak tahun 2005 dan untuk daerah Banjarmasin sendiri berdiri sejak tahun 2008 yang memang hingga saat ini BTN Syariah tersebut belum berdiri sendiri yakni masih merupakan UUS (Unit Usaha Syariah).

Melihat masyarakat daerah Kalimantan Selatan khususnya Banjarmasin yang beragama mayoritas Islam. Menurut data terakhir tahun 2010 dari total 625.481 jiwa penduduk kota banjarmasin sebanyak 95,54% nya beragama Islam.[13] Kemudian bank-bank syariah pun sudah menjamur di mana-mana

[12] Berdasarkan data DPD APERSI Kal-Sel Tahun 2013-2014, dan wawancara dengan salah satu Dewan Pengurus Daerah Asosiasi Pengembang Perumahan Dan Permukiman Seluruh Indonesia Kal-Sel pada Senin, 27-Oktober-2014.

[13] Https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kota_Banjramasin. Di akses: Kamis, 25/01/2015.

terlebih ada bank seperti bank BTN yang produknya mengunggulkan pembangunan perumahan dan terdapat banyak keunggulan yang ditawarkan oleh bank syariah pada pembiayaan kontruksi tersebut maka penulis merasa tertarik untuk mengetahui dan meneliti lebih dalam mengenai minat developer terhadap pembiayaan kontruksi tersebut, dengan judul skripsi "**Minat Developer Terhadap Pembiayaan Kontruksi Pada Bank Syariah di Banjarmasin"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dibuatlah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana minat developer terhadap pembiayaan kontruksi pada bank syariah di Banjarmasin ?
2. Apa faktor yang mempengaruhi developer menggunakan produk pembiayaan kontruksi pada bank syariah di Banjarmasin ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Minat developer terhadap pembiayaan kontruksi pada bank syariah di Banjarmasin.
2. Faktor apa saja yang mempengaruhi developer menggunakan produk pembiayaan kontruksi pada bank syariah di Banjarmasin.

D. Signifikansi Penelitian

Dari hasil penulisan yang dilakukan ini, diharapkan penulisan ini bermanfaat untuk:

1. Sebagai informasi dan referensi bagi mereka yang ingin mengadakan penelitian lebih mendalam tentang masalah ini dari sudut pandang yang berbeda.
2. Sebagai sumbangan pemikiran dan memperkaya khazanah kepustakaan bagi IAIN Antasari Banjarmasin.
3. Menambah wawasan bagi penulis khususnya.

E. Definisi Operasional

Untuk meghindari kesalahpahaman terhadap penelitian ini, maka penulis perlu memberikan batasan istilah sebagai berikut :

1. Minat adalah kecenderungan dan kegairahan yang tinggi atau keinginan yang besar terhadap sesuatu.[14] Yang dimaksud minat dalam penelitian ini adalah bagaimana keinginan seorang developer untuk mengambil pembiayaan atau bekerjasama dengan bank syariah.
2. Developer ialah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dalam berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

[14]Depertemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1998), h.204.

Yang penulis maksud dalam penelitian secara lebih rinci ialah pengusaha yang mempersiapkan lahan dan sebagainya untuk perumahan.

3. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[15]
4. Pembiayaan konstruksi adalah pembiayaan kepada pengembang untuk kebutuhan modal kerja konstruksi dengan jangka waktu maksimal 24 bulan dan dapat diperpanjang.
5. Bank syariah adalah suatu bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan berdasarkan pada prissip-prinsip syariah.[16]

F. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelaahan terhadap penelitian terdahulu yang berkaitan dengan minat terhadap pembiayaan pada bank syariah, maka penulis menemukan penelitian sebelumnya yang juga mengkaji tentang minat terhadap pembiayaan pada bank syariah. Namun demikian, ditemukan persoalan yang berbeda dengan penelitian yang akan penulis angkat. Penelitian yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan:

[15]Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: 2004), h. 127.

[16]Dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

1. Ridho Muarif (0701157968) yang berjudul "*Pengaruh Pengetahuan Mahasiswa Mengenai Perbankan Syariah Terhadap Minat Menjadi Nasabah BPD Kalsel Syariah (Studi Terhadap Mahasiswa IAIN Antasari)*". Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat deskriptif kualitatif. Pada penelitian ini peneliti menganalisa berdasarkan fenomena yang terjadi diduga bahwa tingkat pemahaman masyarakat mengenai perbankan syariah masih tergolong rendah, sehingga mempengaruhi minat mereka untuk menjadi nasabah di bank syariah.
2. Iga Arisanti (1001160215) yang berjudul "*Pengaruh Prosedur Pembiayaan dan Margin Terhadap Minat Menjadi Nasabah Pembiayaan Murabahah Pada Bank Negara Syariah Cabang Banjarmasin*". Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat kuantitaf yaitu berupa uraian dalam bentuk angka-angka yang menggambarkan dan menjelaskan atribut yang ditentukan, dengan pengolahan data menggunakan statistik. Hasil Penelitian ini ialah bahwa prosedur pembiayaan mempunyai pengaruh yang berarti terhadap minat menjadi nasabah. Dan dalam penelitian ini juga dikatakan bahwa margin tidak mempunyai pengaruh yang berarti terhadap minat menjadi nasabah.
3. Muhammad Mukhyar (1031161189) yang berjudul *"Minat Masyarakat Terhadap KPR Pada BRI Syariah Kota Banjarmasin".* Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat deskriptif kualitatif dengan pengolahan data menggunakan teknik statistik deskriptif. Hasil dari

penelitian ini adalah bahwa minat nasabah KPR BRI syariah dibanjarmasin tergolong tinggi, dan ada beberapa faktor yang mempengaruhi minat nasabah KPR BRI syariah yaitu faktor pengetahuan tentang produk, kualitas layanan dan faktor keagamaan.

Berdasarkan penelaahan penulis terhadap penelitian-penelitian sebelumnya, maka terdapat pokok permasalahan yang sangat berbeda antara penelitian yang penulis kemukakan dengan penelitian sebelumnya. Di dalam penelitian yang akan penulis lakukan mengarah pada minat developer terhadap pembiayaan kontruksi. Perbedaan yang mendasar adalah penelitian sebelumnya meneliti tentang minat nasabah pada produk pembiayaan berdasarkan akad sedangkan penulis meneliti lebih pada mengkhususkan nasabah yakni developer dan mengkhususkan produk bank syariah itu sendiri yakni pembiayaan kontruksi. Dan alasan penulis memasukkan tiga penelitian tersebut dalam kajian pustaka juga dikarenakan nantinya penelitian yang penulis buat berkaitan dengan beberapa faktor yang mempengaruhi minat nasabah dalam memilih sebuah pembiayaan pada suatu bank.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini disusun dalam 5 bab yang diambil dari referensi-referensi, baik dari buku, internet maupun data-data atau dokumen-dokumen serta hasil wawancara langsung dengan pengembang perumahan, kemudian data-data tersebut diolah serta dianalisis.

Bab I pendahuluan, merupakan penjelasan mengenai latar belakang masalah dari penelitian, yang kemudian ditarik secara eksplisit dalam rumusan masalah. Sebagai acuan dari keseluruhan penelitian ini akan ditegaskan dengan tujuan penelitian secara final agar lebih jelas dan terarah serta manfaat dari penelitian itu sendiri baik secara teoritis maupun praktis. Sistematika penulisan yang merujuk pada panduan skripsi dan beberapa buku yang mengulas tentang metode riset lainnya.

Bab II merupakan landasan teori yang menjadi acuan untuk menganalisis data yang diperoleh. Berisikan tentang perilaku konsumen, faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen, teori-teori minat, faktor-faktor yang mempengaruhi minat, pengertian kredit dan pembiayaan, dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan kredit dan pembiayaan.

Bab III metode penelitian. Dalam bab ini akan di bahas mengenai jenis dan pendekatan, desain penelitian, objek dan subjek penelitian, tekhnik pengumpulan data, tekhnik pengolahan data, prosedur penelitian.

Bab IV laporan hasil penelitian, yang meliputi gambaran lokasi penelitian, penyajian data dan analisis data.

Bab terakhir yaitu Bab V sebagai penutup. Dalam bab ini peneliti memberikan simpulan terhadap permasalahan yang telah dibahas dalam uraian sebelumnya, selanjutnya akan dikemukakan beberapa saran yang dirasa perlu.