

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan muamalat yang menjadi salah satu penggerak utama pembangunan ekonomi di suatu negara adalah kegiatan perbankan, di mana dunia perbankan dijadikan sebagai tolak ukur keberhasilan suatu ekonomi di suatu negara. Dunia perbankan sudah cukup lama berkembang di Indonesia, akan tetapi sempat mengalami guncangan ketika terjadinya krisis ekonomi pada tahun 1997. Ketika banyaknya bank-bank konvensional yang berbasis bunga mengalami depresi hebat dan bahkan tidak sedikit bank konvensional tutup akibat dilikuidasi hingga mencapai 55 bank pada bulan Juli 1997 sampai dengan 13 Maret 1999, karena disebabkan krisis ekonomi tersebut.¹ Hal tersebut berdampak pada lambannya proses pemulihan ekonomi di Indonesia dan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan nasional sempat menurun.

Tingginya tingkat suku bunga pinjaman dan terbatasnya kemampuan perbankan untuk menyalurkan dana kepada nasabah pada saat krisis ekonomi, hanya bank syariah di Indonesia yang tetap dan semakin memperkuat eksistensinya. Keadaan ekonomi yang belum pulih akibat krisis ekonomi hingga saat ini berdampak kepada tingkat kestabilan ekonomi yang lamban dan penurunan tingkat daya beli masyarakat terhadap barang-barang konsumsi

¹ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, (Jakarta: Alfabet, 1999), h. 7.

terutama pada kebutuhan hajat yang semakin hari semakin terjadi peningkatan harga. Kebutuhan sandang, pangan, dan papan harus terus terpenuhi. Oleh karenanya bank konvensional maupun bank syariah keduanya memberikan jasa layanan kepada nasabah melalui produknya demi untuk meningkatkan daya beli masyarakat yaitu melalui produk pinjaman dan pembiayaannya.

Kebutuhan prasarana tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting dan merupakan salah satu tujuan pembangunan nasional yang sudah lama menjadi program pemerintah untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yaitu di bidang pemukiman dan perumahan. Pembangunan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sehubungan dengan itu upaya pembangunan dengan jumlah yang semakin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan menengah dan menengah ke bawah dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat dan aman. Oleh karena itu pemerintah melalui perbankan merealisasikan pemberian pembiayaan. Salah satu bentuk pembiayaan yang diberikan adalah berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau fasilitas pemilikan kavling siap bangun.

Perbedaan yang sangat mendasar dan prinsipil antara bank syariah dengan bank konvensional adalah pelarangan bunga pada bank syariah dalam menjalankan kegiatannya, di antaranya pada pembiayaan syariah, baik berupa kontrak kerja seperti *Mudhārabah*, *Musyārahah*, maupun pembiayaan *Salam*, *Istishna'* maupun *Murābahah* yang tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi berdasarkan prinsip bagi hasil. Produk-produk bank syariah mempunyai

kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya pelarangan *riba*, *gharar*, dan *maysir*. Pada bank konvensional digunakan istilah “kredit”, sedangkan di bank syariah digunakan istilah “pembiayaan”. Oleh karena itu, produk-produk pendanaan dan pembiayaan pada bank syariah harus menghindari unsur-unsur yang dilarang tersebut.² Sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah ayat 275:



Artinya: *Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lain terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.*³

Penyelenggaraan pembiayaan KPR ini terlibat unit-unit usaha lain, seperti Perseroan Terbatas (PT) atau yang biasa kita kenal dengan perusahaan pengembang perumahan atau *developer*, yang menyediakan lokasi tanah pembangunan rumah dan membangun rumah untuk dijual kembali. Hal yang

² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 2.

³ Yayasan Penyelenggara Penerjemah Kitab Suci Al Qur'an, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Sineregi Pustaka Indonesia, 2012), h.. 58.

ditetapkan dalam pembiayaan KPR antara lain harga jual kontan, uang muka, angsuran bulanan dan benda-benda lain yang harus dibayar oleh pembeli (debitur), misalnya biaya penyambungan listrik, administrasi bank, dan biaya notaris.⁴ Menggunakan jasa keuangan konvensional menimbulkan kekhawatiran bagi sebagian orang. Sebab, bisa jadi kondisi politik dan ekonomi menjelang kenaikan harga bahan bakar minyak dan pemilu berubah. Jika hal itu terjadi, suku bunga naik dan akhirnya berdampak pada besarnya cicilan yang harus dibayarkan pada bank. Cicilan rumah yang tadinya rendah bisa tiba-tiba naik drastis karena mengikuti perkembangan tingkat suku bunga.

Pembiayaan KPR syariah lebih aman bagi nasabah karena memiliki kepastian besarnya cicilan. Jadi meskipun tingkat suku bunga naik, besarnya cicilan tidak berubah. Dengan pembiayaan syariah, meskipun terjadi peningkatan suku bunga, tidak akan menyebabkan kenaikan margin yang diambil bank. Sebab dari awal perjanjian atau akad pembiayaannya sudah menetapkan margin yang diambil bank dan besarnya cicilan yang harus dibayar nasabah. Jika nasabah membeli rumah lewat pembiayaan KPR syariah, maka hingga jangka waktu pengambilan pembiayaan berakhir, besarnya cicilan yang harus dibayar tetap. Dengan prinsip syariah, karena perjanjian di depan, maka sampai tenor atau jangka waktu selesai, besarnya cicilan *fixed* (tetap). Sedangkan kredit KPR secara konvensional ada yang cicilan tetapnya hanya setahun, dua, atau tiga tahun. Setelah itu cicilan bersifat *floating* (naik turun) tergantung suku bunga dan perkembangan pasar.

⁴ Chuzaimah T Yanggo dan Haifiz Anshary AZ, *Problematika Hukum Islam Kontemporer* cet. III, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997), h. 51.

Perkembangan investasi di bidang perumahan di Indonesia berkembang dengan sangat pesat terbukti dengan banyaknya *developer* yang ada di berbagai wilayah Indonesia, di antaranya adalah Kalimantan Selatan. Kota Banjarmasin sendiri sudah banyak berdiri perusahaan *developer* yang membangun perumahan, baik itu *developer* perorangan maupun yang telah berbadan hukum. *Developer* sendiri sudah memiliki organisasi yang menaungi mereka seperti APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia). Akan tetapi tidak semua *developer* tergabung di dalamnya. Hasil data observasi awal yang diperoleh, ada 85 *developer* yang terdaftar di DPD (Dewan Perwakilan Daerah) APERSI Kalimantan Selatan. *Developer* yang berada di Banjarmasin berjumlah 35 *developer*. Kegiatan usaha *developer* tidak terlepas dari peran perbankan sebagai mitranya dalam menjual produk perumahan terutama produk KPR. Perbankan sendiri sudah tumbuh pesat di Banjarmasin, baik itu bank konvensional maupun bank syariah. Bank syariah yang ingin bersaing dengan bank konvensional, semakin gencar memasarkan produknya. Persaingan yang semakin ketat, membuat *developer* bisa memilih perbankan mana yang lebih menguntungkan bagi usahanya.

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan di atas, yang menjadi permasalahan adalah bagaimana preferensi *developer* terhadap pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian secara mendalam mengenai persoalan tersebut dan menuangkannya ke dalam sebuah skripsi yang berjudul **“Preferensi Pengembang Perumahan**

(Developer) di Banjarmasin terhadap Pembiayaan KPR Syariah dengan KPR Konvensional.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, masih banyak permasalahan yang harus diuji kembali secara luas. Untuk itu penulis membatasinya hanya pada *developer* perumahan yang ada di Banjarmasin. Berdasarkan pembatasan masalah tersebut, maka perumusan masalah skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah gambaran preferensi *developer* di Banjarmasin terhadap Pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional?
2. Apakah terdapat perbedaan preferensi *developer* di Banjarmasin antara pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran preferensi *developer* di Banjarmasin terhadap Pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional.
2. Apakah terdapat perbedaan preferensi *developer* di Banjarmasin antara pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional.

D. Signifikansi Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini, diharapkan berguna untuk:

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan berguna untuk:
 - a. Sebagai bahan sumbangan pemikiran dalam mengisi khazanah pengetahuan dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya dalam bidang disiplin ilmu tentang perbankan syariah.
 - b. Sebagai bahan masukan dan informasi bagi pihak yang ingin meneliti lebih mendalam dari masalah yang sama tetapi dari aspek yang berbeda.
 - c. Sebagai bahan masukan bagi pengayaan perpustakaan IAIN Antasari pada umumnya dan perpustakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam pada khususnya.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan bisa berguna sebagai bahan informasi bagi pihak bank dalam meningkatkan dan mempertahankan kualitas produk KPRnya dan dapat bersaing dengan bank lainya.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari penafsiran yang berbeda dan dikhawatirkan keluar dari tujuan yang sebenarnya, maka penulis merasa perlu memberikan batasan terhadap permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Preferensi dalam skripsi ini dibatasi pada kecenderungan memilih bagi *developer* terhadap pembiayaan KPR Syariah pada perbankan syariah dengan KPR pada bank konvensional yang ada di Banjarmasin. Produk KPR mana yang menjadi pilihan mereka dalam menjual perumahan mereka secara kredit.

2. *Developer is person or company that develops land.*⁵ Dalam penelitian ini dibatasi pada orang atau perusahaan pengembang perumahan yang terdaftar di DPD APERSI Kalimantan Selatan khususnya yang berada di kota Banjarmasin. *Developer* dalam penelitian ini, berperan sebagai mitra apabila hanya sebagai penjual atau penyedia perumahan untuk KPR, dan sebagai konsumen apabila *developer* mengajukan kredit konstruksi untuk menambah modal pembangunan perumahan yang dijalkannya. Terlepas dari perannya tersebut peneliti ingin mengetahui preferensi *developer* terhadap kedua jenis produk KPR tersebut.
3. Pembiayaan KPR syariah adalah kredit berdasarkan prinsip syariah, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang 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.⁶ Pembiayaan dalam penelitian ini, adalah pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabahnya atau konsumen *developer*. *Developer* disini sebagai mitra atau penyedia perumahan, bukan sebagai konsumen dari produk KPR tersebut.
4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank konvensional kepada masyarakat untuk mewujudkan keinginannya memiliki rumah. KPR dalam penelitian ini adalah KPR yang diberikan

⁵ Oxford, *Oxford Learner's Pocket Dictionary Fourth Edition* (England: Oxford University Press, 2008), h. 122.

⁶ UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 N0. 12.

bank konvensional kepada nasabahnya atau konsumen *developer*. *Developer* hanya berperan sebagai mitra atau penyedia perumahan, bukan sebagai konsumen produk KPR konvensional.

F. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelaahan terhadap penelitian terdahulu yang penulis lakukan berkaitan dengan masalah pembiayaan KPR dan *developer*, maka telah ditemukan beberapa penelitian sebelumnya yang juga mengkaji tentang pembiayaan KPR dan *developer*, namun demikian, ditemukan perbedaan persoalan dengan yang penulis angkat. Penelitian yang dimaksud adalah:

M. Fahmi Nurani (0801158963), Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari, pada PT. Bank Muamalat dengan judul “Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Cabang Banjarmasin”. Penelitiannya lebih membahas kesesuaian akad *murābahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan tersebut. Hasil penelitian tersebut adalah bahwa pelaksanaan pembiayaan dilakukan dengan pihak bank langsung membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah dari *developer* dan kemudian menjualnya kepada nasabah setelah rumah menjadi milik bank. Terdapat kelebihan pada kedua akad pembiayaan yang ditawarkan. Persamaan dengan penelitian Fahmi tersebut adalah membahas tentang pembiayaan KPR syariah. Yang membedakannya adalah peneliti meneliti tentang preferensi *developer* terhadap KPR tertentu, sedangkan Fahmi meneliti tentang kesesuaian akad pembiayaan KPR syariah.

Hunatun Kamilah (0901160153), Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari, Pada Bank Tabungan Negara

(Persero) Tbk. KCS Banjarmasin dengan judul “Permbiayaan KPR Indensya BTN iB dengan Akad *Istisna*’ pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin”. Penelitiannya membahas mengenai mekanisme pembiayaan dengan akad *Istisna*’ yang pada dasarnya merupakan pembiayaan konsumtif namun pada aplikasinya dilapangan lebih mencerminkan pembiayaan yang lebih produktif. Hal tersebut dikarenakan nasabah yang datang terlebih dahulu kepada *developer* untuk mengetahui harga dari tipe rumah yang mereka inginkan kemudian *developer* yang datang atau memberitahukan kepada bank atas adanya pemesanan rumah oleh nasabah *end user* tersebut dan melakukan penawaran kerjasama untuk penyediaan dana dari bank atas pemesanan rumah yang diinginkan oleh nasabah. Perbedaannya dengan peneliti adalah Hunatun lebih membahas tentang mekanisme pembiayaan KPR syariah sedangkan peneliti lebih pada preferensi *developer*.

Akhmad Wardi (0801158943), Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari, pada beberapa pengembang perumahan yang ada di Banjarmasin dengan judul “Analisis Deskripsi Strategi Pemasaran Perumahan di Kota Banjarmasin”. Dalam penelitiannya membahas mengenai strategi pemasaran perumahan, keunggulan dan kekurangan dari beberapa *developer*, dan tinjauan pemasaran syariah yang dapat disimpulkan masih masuk dalam tatanan ideal etika perbisnisan baik secara umum maupun syariah. Perbedaannya dengan peneliti adalah Wardi membahas strategi pemasaran sedangkan peneliti membahas imbas dari pemasaran tersebut yang pasti akan menciptakan minat dan akhirnya akan berkembang menjadi preferensi.

Zainal Azmi (1001150203), Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari, pada perumahan Griya Surya Jaya di Manarap Kab. Banjar dengan judul “Pengaruh Bauran Pemasaran Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen di Perumahan Griya Surya Jaya”. Penelitiannya membahas mengenai pengaruh bauran pemasaran terhadap keputusan pembelian rumah oleh konsumen, dapat diambil simpulan secara simultan bauran pemasaran berpengaruh terhadap keputusan pembelian dan secara parsial, variabel produk dan lokasi yang sangat berpengaruh. Penelitian Azmi mengarah pada bauran pemasaran sedangkan peneliti membahas mengenai preferensi atau kecenderungan memilih pembiayaan KPR syariah atau KPR konvensional.

Penelitian terdahulu telah banyak meneliti mengenai pembiayaan KPR syariah dan juga *developer*, namun dari beberapa penelitian terdahulu terdapat perbedaan dengan permasalahan yang penulis teliti, di mana penulis memfokuskan kepada bagaimana preferensi *developer* di Banjarmasin terhadap pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional.

G. Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan dugaan sementara yang kemungkinan benar atau kemungkinan juga salah. Hipotesis tersebut akan ditolak jika ternyata hasil penelitian menyatakan salah, dan akan diterima apabila fakta-fakta membenarkan. Oleh karena itu, penulis akan mengajukan hipotesis berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian sebagai berikut:

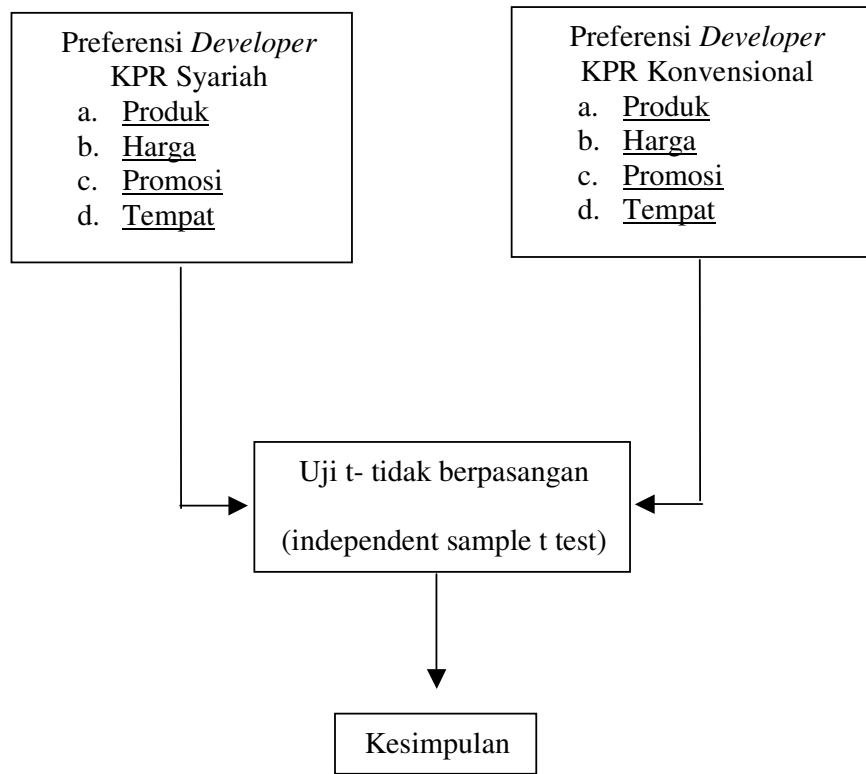
H_0 : Tidak terdapat perbedaan rerata skor preferensi *developer* di Banjarmasin terhadap pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional.

H_a : Terdapat perbedaan rerata skor preferensi *developer* di Banjarmasin terhadap pembiayaan KPR syariah dengan KPR konvensional.

H. Kerangka Pemikiran

Preferensi *developer* dipengaruhi oleh banyak faktor, di antaranya faktor produk, harga, promosi, dan tempat yang mempengaruhi preferensi *developer* terhadap menggunakan produk pembiayaan KPR syariah atau KPR konvensional. Setelah dilakukan penelitian akan diketahui seperti apa preferensi *developer* terhadap pembiayaan KPR syariah dan KPR konvensional. selanjutnya kemudian dilakukan uji t tidak berpasangan untuk mengetahui perbedaan preferensi *developer*

Model konseptual berdasarkan landasan teori dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 1.0 Kerangka Pemikiran

I. Sistematika Penulisan

Penelitian harus memperoleh pembahasan yang sistematis, maka penulis perlu menyusun sistematika sedemikian rupa sehingga dapat menunjukkan hasil penelitian yang baik dan mudah dipahami. Adapun sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

Bab I merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah. Agar penelitian menjadi terarah maka dibuatlah rumusan masalah dan tujuan penelitian. Agar terhindar kesalahpahaman terhadap penelitian penulis, maka dibuat definisi operasional untuk dapat diketahui manfaat dari penelitian yang

dilakukan maka dirumuskan kedalam signifikansi penelitian dan tinjauan pustaka diperlukan untuk menghindari permasalahan yang sama dengan penelitian sebelumnya. Hipotesis yang berisi tentang dugaan sementara terhadap penelitian dan kerangka pemikiran. Kemudian disusunlah sistematika penulisan.

Bab II merupakan landasan teori yang menjabarkan tentang masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan juga sumber informasi dari referensi media lain. Teori dalam penelitian ini adalah teori mengenai preferensi, pengembang perumahan atau *developer*, pembiayaan KPR syariah dan KPR konvensional.

Bab III metode penelitian merupakan bab yang difokuskan pada pembahasan teknis metode penelitian. Penelusuran populasi dan sampel penelitian secara singkat pada bagian yang akan dikaji termasuk dalam pembahasan pada bagian - bagian ini. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah keseluruhan jumlah *developer* yang terdaftar di DPD APERSI Kalimantan Selatan. Dan yang menjadi sampel adalah 35 *developer* di Banjarmasin yang terdaftar di APERSI. Analisis data yang digunakan adalah *independent sample t-test*, yang terlebih dahulu harus lulus uji validitas, reliabelitas, uji normalitas, dan uji kesamaan varians.

Bab IV merupakan laporan penelitian, terdiri dari gambaran umum dari DPD APERSI Kalimantan Selatan yang menanugi *developer*. Selanjutnya membahas mengenai analisis data dan hasil analisis serta pembahasannya yang disesuaikan dengan metode penelitian pada bab tiga, sehingga akan memberikan

perbandingan hasil penelitian dengan kriteria yang ada dan pembuktian jawaban-jawaban dari pernyataan yang telah disebutkan dalam perumusan masalah.

Bab V merupakan penutup dari penelitian yang dilakukan. Bab ini berisi simpulan sebagai jawaban terhadap rumusan masalah yang telah dinyatakan dalam bab pendahuluan, simpulan bukan merupakan ringkasan dari uraian sebelumnya melainkan sebagai hasil pemecahan terhadap apa yang dipermasalahkan dalam skripsi. Selanjutnya akan dikemukakan beberapa saran yang dirasa perlu dan hendaknya saran yang diajukan bersumber pada temuan penelitian, pembahasan, dan simpulan hasil penelitian.