

## **TUGAS AKHIR**

# **PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN PERUMAHAN SECARA SYARIAH DAN KONVENSIONAL**

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan dalam Menyelesaikan  
Program Sarjana Program Studi Teknik Sipil  
Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung**



**Disusun Oleh :**

**Erwin Wahyu Indarto  
NIM. 30202000165**

**Caisar Rachmat Saputra  
NIM. 30201900059**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2024**

## LEMBAR PENGESAHAN

### PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN PERUMAHAN SECARA SYARIAH DAN KONVENSIONAL



**Erwin Wahyu Indarto**  
NIM : 30202000165



**Caisar Rachmat Saputra**  
NIM : 30201900059

Telah disetujui dan disahkan di Semarang, November 2024

Tim Penguji

1. **Muhammad Rusli Ahyar, S.T., M.Eng.**  
NIDN: 0625059102
2. **Eko Muliawan Satrio, S.T., M.T.**  
NIDN: 0610118101
3. **Dr. Ir. H. Kartono Wibowo, M.M., M.T.**  
NIDN: 0614066301

Tanda Tangan

A blue ink signature of Muhammad Rusli Ahyar, consisting of stylized initials and a horizontal line.

A black ink signature of Eko Muliawan Satrio, featuring a complex, multi-stroke design.

A blue ink signature of Dr. Ir. H. Kartono Wibowo, showing a bold, sweeping stroke.

Ketua Program Studi Teknik Sipil  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung

A blue ink signature of Muhammad Rusli Ahyar, identical to the one in the list of examiners.

**Muhamad Rusli Ahyar, ST., M.Eng.**  
NIDN: 0625059102

## BERITA ACARA BIMBINGAN TUGAS AKHIR

No: 05 / A.2 / SA – T / XI / 2024

Pada hari ini tanggal Senin tanggal 25 November 2024 berdasarkan surat keputusan Dekan Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung perihal penunjukan Dosen Pembimbing Utama dan Dosen Pembimbing Pendamping:

1. Nama : Eko Muliawan Satrio, S.T., M.T.  
Jabatan Akademik : Lektor  
Jabatan : Dosen Pembimbing Utama
2. Nama : Muhammad Rusli Ahyar, S.T., M.Eng.  
Jabatan Akademik : Lektor  
Jabatan : Dosen Pembimbing Pendamping

Dengan ini menyatakan bahwa mahasiswa yang tersebut di bawah ini telah menyelesaikan bimbingan Tugas Akhir:

Erwin Wahyu Indarto  
NIM : 30202000165

Caisar Rachmat Saputra  
NIM : 30201900059

Judul : Perbandingan Pembiayaan Konstruksi Pembangunan Perumahan Secara Syariah dan Konvensional

Dengan tahapan sebagai berikut :

No	Tahapan	Tanggal	Keterangan
1	Penunjukan dosen pembimbing	10 maret 2023	
2	Seminar Proposal	4 Januari 2024	ACC
3	Pengumpulan data	13 Januari 2024	
4	Analisis data	24 Juni 2024	
5	Penyusunan laporan	Juni 2024	
6	Selesai laporan	Novemer 2024	ACC

Demikian Berita Acara Bimbingan Tugas Akhir / Skripsi ini dibuat untuk diketahui dan dipergunakan seperlunya oleh pihak-pihak yang berkepentingan

Dosen Pembimbing Utama



Muhammad Rusli Ahyar, S.T., M.Eng.

Dosen Pembimbing Pendamping



Eko Muliawan Satrio, S.T., M.T.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Teknik Sipil



Muhamad Rusli Ahyar, ST., M.Eng.

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : Erwin Wahyu Indarto

NIM : 30202000165

NAMA : Caisar Rachmat Saputra

NIM : 30201900059

dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir yang berjudul :

PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN SECARA SYARIAH DAN KONVENSIONAL

benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka kami bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, /November/2024

Yang membuat pernyataan,



Erwin Wahyu Indarto  
NIM : 30202000165



Yang membuat pernyataan,



Caisar Rachmat Saputra  
NIM : 30201900059

## PERNYATAAN KEASLIAN

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : Erwin Wahyu Indarto  
NIM : 30202000165  
NAMA : Caisar Rachmat Saputra  
NIM : 30201900059  
JUDUL TUGAS AKHIR : PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KONSTRUKSI  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN SECARA SYARIAH  
DAN KONVENSIONAL

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli kami sendiri. Kami tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan - bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Islam Sultan Agung Semarang atau perguruan tinggi lainnya.

Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka kami bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Demikian pernyataan ini kami buat.

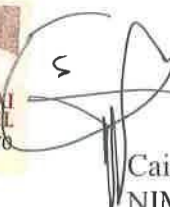
Semarang, \_\_/November/2024

Yang membuat pernyataan,



Erwin Wahyu Indarto  
NIM : 30202000165

Yang membuat pernyataan,



Caisar Rachmat Saputra  
NIM : 30201900059

## MOTTO

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya." - Al Baqarah 286

Kamu (umat Islam) adalah umat terbaik yang dilahirkan untuk manusia, (karena kamu) menyuruh (berbuat) yang makruf, dan mencegah dari yang mungkar, dan beriman kepada Allah. - Ali Imran 110

"Barang siapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, maka ia akan berada di jalan Allah hingga ia kembali." - HR Tirmidzi

“Jangan menilai saya dari kesuksesan, tetapi nilai saya dari seberapa sering saya jatuh dan berhasil bangkit kembali.” – Nelson Mandela



## MOTTO

"Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri." - QS Ar Rad 11

Kamu (umat Islam) adalah umat terbaik yang dilahirkan untuk manusia, (karena kamu) menyuruh (berbuat) yang makruf, dan mencegah dari yang mungkar, dan beriman kepada Allah. - Ali Imran 110

"Barang siapa yang menginginkan kejernihan hatinya hendaknya dia lebih mengutamakan Allah daripada menuruti berbagai keinginan hawa nafsunya." - Ibnu Qoyyim  
Rahimahullah

“Bangun kesuksesan dari kegagalan. Keputusan dan kegagalan adalah dua batu loncatan yang paling baik menuju kesuksesan.” – Dale Carnegie



## PERSEMBAHAN

Dengan segala puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa dan atas dukungan dan doa dari orang-orang tercinta, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya dengan judul “PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN PERUMAHAN SECARA SYARIAH DAN KONVENSIONAL”. Laporan tugas akhir ini penulis persembahkan untuk:

1. Tuhan YME, karena hanya atas izin dan karuniaNya maka skripsi ini dapat dibuat dan selesai pada waktunya. Puji syukur yang tak terhingga pada Tuhan penguasa alam yang meridhoi dan mengabulkan segala doa.
2. Orang tua tersayang Bapak Kamto dan Ibu Sri Murwati yang telah memberikan dukungan moril maupun materi serta doa yang tiada henti untuk kesuksesan saya. Ucapan terimakasih saja takkan pernah cukup untuk membalas kebaikan orang tua, karena itu terimalah persembahan bakti dan cinta ku untuk kalian bapak ibuku.
3. Bapak dan Ibu Dosen pembimbing tugas akhir saya Eko Muliawan Satrio, S.T., M.T. dan Muhammad Rusli Ahyar, S.T., M.Eng. yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan saya, memberikan bimbingan dan pelajaran yang tiada ternilai harganya, agar saya menjadi lebih baik. Terimakasih banyak Bapak dosen jasa kalian akan selalu terpatri di hati.
4. Sahabat dan Teman Tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

Erwin Wahyu Indarto  
NIM : 30202000165



## PERSEMBAHAN

Dengan segala puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa dan atas dukungan dan doa dari orang-orang tercinta, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya dengan judul “PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN PERUMAHAN SECARA SYARIAH DAN KONVENSIONAL”. Laporan tugas akhir ini penulis persembahkan untuk:

1. Tuhan YME, karena hanya atas izin dan karuniaNya maka skripsi ini dapat dibuat dan selesai pada waktunya. Puji syukur yang tak terhingga pada Tuhan penguasa alam yang meridhoi dan mengabulkan segala doa.
2. Orang tua tersayang Bapak Kamto dan Ibu Sri Murwati yang telah memberikan dukungan moril maupun materi serta doa yang tiada henti untuk kesuksesan saya. Ucapan terimakasih saja takkan pernah cukup untuk membalas kebaikan orang tua, karena itu terimalah persembahan bakti dan cinta ku untuk kalian bapak ibuku.
3. Bapak dan Ibu Dosen pembimbing tugas akhir saya Eko Muliawan Satrio, S.T., M.T. dan Muhammad Rusli Ahyar, S.T., M.Eng. yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan saya, memberikan bimbingan dan pelajaran yang tiada ternilai harganya, agar saya menjadi lebih baik. Terimakasih banyak Bapak dosen jasa kalian akan selalu terpatri di hati.
4. Sahabat dan Teman Tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

Caisar Rachmat Saputra  
NIM : 0625059102

## KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN PERUMAHAN SECARA SYARIAH DAN KONVENSIONAL” guna memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik Program Studi Teknik Sipil pada Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung.

Penulis menyadari kelemahan serta keterbatasan yang ada sehingga dalam menyelesaikan skripsi ini memperoleh bantuan dari berbagai pihak, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Abdul Rochim S.T., M.T., selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil UNISSULA
2. Bapak Muhammad Rusli Ahyar, S.T., M.T., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil UNISSULA dan sebagai Dosen Pembimbing 2 yang telah membimbing dengan penuh kesabaran, pemikiran, kritik dan saran serta dorongan selama penyusunan skripsi.
3. Bapak Eko Muliawan Satrio, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Utama yang selalu memberikan waktu bimbingan dan arahan selama penyusunan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Program Studi Teknik Sipil UNISSULA yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan baik isi maupun susunannya. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat tidak hanya bagi penulis juga bagi para pembaca.

Semarang, November 2024

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Batasan Masalah .....	4
1.5 Sistematika Penulisan .....	4
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>6</b>
2.1 Sistem Pembiayaan Perbankan.....	6
2.1.1 Sistem Pembiayaan Berbasis Syariah.....	7
2.1.2 Sistem Pembiayaan Berbasis Konvensional.....	12
2.2 Konstruksi.....	13
2.2.1 Skema Pembiayaan Konstruksi Dalam Perbankan Syariah .....	15
2.2.2 Skema Pembiayaan Konstruksi Dalam Perbankan Konvensional .....	17
2.3 Jenis Skema Pembiayaan Konstruksi di Bank dan Bank Syariah .....	18
2.4 Mekanisme Pembayaran Angsuran Dari Developer ke Bank .....	19
2.5 Pengelolaan Resiko Oleh Bank .....	20
2.6 Penelitian Terdahulu.....	21
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>25</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	25
3.2 Sumber Data .....	25
3.3 Metode Pengumpulan data .....	25
3.4 Analisis data .....	28
3.5 Diagram Alir Penelitian .....	30
<b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>
4.1 Gambaran Umum Bank Konvensional dan Bank Syariah .....	31
4.1.1 Bank Konvensional.....	31
4.1.2 Bank Syariah .....	31
4.2 Hasil Penelitian.....	32
4.2.1 Mekanisme Pembiayaan Konstruksi Secara Konvensional dan Syariah .....	32

4.2.2 Hasil Wawancara.....	34
4.3 Sistem, Skema, Kelebihan dan Kekurangan Pembiayaan Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	44
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>56</b>
5.1 Kesimpulan.....	56
5.2 Saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>60</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu.....	21
Tabel 3.1	Tabel Pertanyaan dan Sumber Pustaka.....	27
Tabel 4.1	Hasil Wawancara Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	38
Tabel 4.2	Perbandingan Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	49



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Skema Pembiayaan Akad Musyarakah (Bagi Hasil).....	17
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian.....	30



# PERBANDINGAN PEMBIAYAAN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN PERUMAHAN SECARA SYARIAH DAN KONVENSIONAL

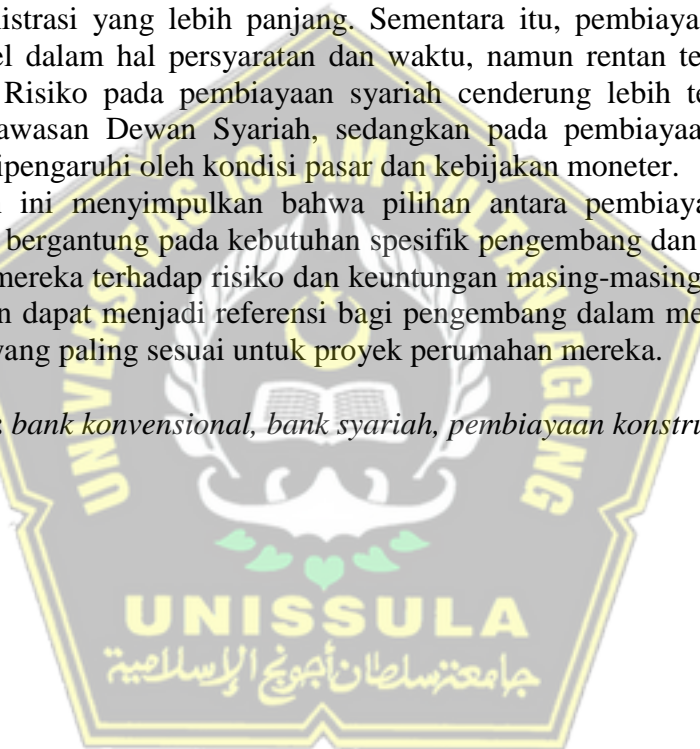
## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan pembiayaan konstruksi pembangunan perumahan secara syariah dan konvensional dari perspektif pengembang, bank, dan konsumen. Fokus penelitian meliputi skema pembiayaan, prinsip-prinsip operasional, serta risiko dan dampak yang ditimbulkan dalam praktiknya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pihak bank, serta analisis dokumen terkait pembiayaan konstruksi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan syariah menggunakan prinsip akad, yang memberikan transparansi dan kepastian bagi konsumen, tetapi memiliki proses administrasi yang lebih panjang. Sementara itu, pembiayaan konvensional lebih fleksibel dalam hal persyaratan dan waktu, namun rentan terhadap fluktuasi suku bunga. Risiko pada pembiayaan syariah cenderung lebih terkontrol karena adanya pengawasan Dewan Syariah, sedangkan pada pembiayaan konvensional, risiko lebih dipengaruhi oleh kondisi pasar dan kebijakan moneter.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa pilihan antara pembiayaan syariah dan konvensional bergantung pada kebutuhan spesifik pengembang dan konsumen, serta pemahaman mereka terhadap risiko dan keuntungan masing-masing skema. Temuan ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pengembang dalam menentukan skema pembiayaan yang paling sesuai untuk proyek perumahan mereka.

**Kata Kunci:** *bank konvensional, bank syariah, pembiayaan konstruksi perumahan*



## **COMPARISON OF SYARIAH AND CONVENTIONAL HOUSING DEVELOPMENT CONSTRUCTION FINANCING**

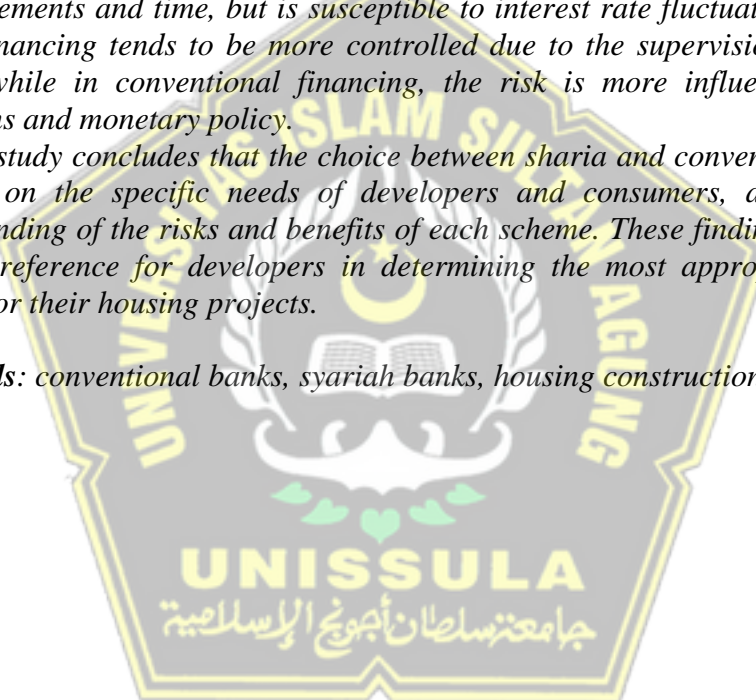
### **Abstract**

*This study aims to compare sharia and conventional housing development construction financing from the perspective of developers, banks, and consumers. The focus of the study includes financing schemes, operational principles, and the risks and impacts that arise in practice. The method used in this study is descriptive qualitative with a case study approach. Data were collected through in-depth interviews with the bank, as well as analysis of documents related to construction financing.*

*The results of the study indicate that sharia financing uses the principle of akad, which provides transparency and certainty for consumers, but has a longer administrative process. Meanwhile, conventional financing is more flexible in terms of requirements and time, but is susceptible to interest rate fluctuations. The risk in sharia financing tends to be more controlled due to the supervision of the Sharia Board, while in conventional financing, the risk is more influenced by market conditions and monetary policy.*

*This study concludes that the choice between sharia and conventional financing depends on the specific needs of developers and consumers, as well as their understanding of the risks and benefits of each scheme. These findings are expected to be a reference for developers in determining the most appropriate financing scheme for their housing projects.*

**Keywords:** conventional banks, syariah banks, housing construction financing





# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Sektor konstruksi merupakan salah satu sektor yang sangat penting dalam menunjang pembangunan perekonomian Indonesia dan berperan penting dalam memajukan sektor riil yang berdampak langsung terhadap hajat hidup orang banyak.

Selain itu, sektor konstruksi merupakan sektor dinamis yang dapat memberikan multiplier effect yang bermanfaat bagi peningkatan kesejahteraan, baik secara langsung melalui penciptaan lapangan kerja maupun secara tidak langsung melalui kontribusi terhadap PDB negara (Mahalik & Mallick, 2011). Hal ini merupakan tugas yang sulit, mengingat perekonomian global saat ini sedang menghadapi krisis, dan terdapat kekhawatiran mengenai dampak kenaikan biaya dalam proses produksi infrastruktur dan menurunnya likuiditas perbankan. Tercapainya kondisi pembangunan yang optimal pada sektor konstruksi dan infrastruktur memerlukan kontribusi dan dukungan pemerintah dan masyarakat Indonesia secara keseluruhan, serta seluruh aspek kelembagaan (Kasmir, 2016).

Salah satu pihak yang berperan dalam sektor konstruksi adalah sektor perbankan. Bank berperan dalam memberikan dukungan permodalan kepada sektor riil di Indonesia dengan menyalurkan dana dalam bentuk pinjaman atau loan (Darmayani et al., 2023).

Keuangan adalah kegiatan dimana bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah yang membutuhkan dana. Lembaga keuangan perlu mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi untuk memberikan lebih banyak pilihan bagi pengembangan sektor usaha (Mujahidin, 2017).

Saat memulai sebuah bisnis, tentunya Anda membutuhkan modal awal. Tentunya sebagian orang yang sudah mempunyai modal dan ingin memulai usaha dengan skala yang cukup akan membutuhkan modal yang cukup besar. Dalam hal ini bank syariah mengajukan akad Musyarakah dan Mudharabah sebagai bentuk kerjasama antara kedua pihak, dimana bank menyumbangkan dana atau sama-sama menyumbangkan dana untuk operasional usaha (Karim A Adiwarman,

2017). Bank syariah memiliki keunggulan dibandingkan bank konvensional dengan menghilangkan beban bunga yang terus-menerus dan menggantinya dengan sistem bagi hasil, sehingga memungkinkan mereka memberikan pembiayaan yang menguntungkan bagi sektor konstruksi.

Sistem bagi hasil dapat mengurangi beban pengusaha di sektor konstruksi, karena mereka berbagi risiko antara bank dan peminjam (Ismail, 2011). Bank syariah dapat dijadikan sebagai sarana alternatif bagi para pengusaha di bidang konstruksi untuk memperoleh dukungan permodalan dalam menyelenggarakan sektor konstruksi dan infrastruktur untuk menggairahkan perekonomian.

Berdasarkan Data Statistik Perbankan Syariah Bank Indonesia (SPS-BI), proporsi kredit sektor konstruksi terhadap total kredit mengalami penurunan sejak tahun 2014, dan mengalami penurunan yang cukup signifikan pada tahun 2017 hingga tahun 2018. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan pesat pinjaman secara keseluruhan belum dibarengi dengan pertumbuhan pinjaman pada sektor konstruksi yang merupakan sektor produktif. Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pembiayaan pada sektor konstruksi dapat disebabkan oleh kondisi internal bank dan kondisi eksternal bank. Menurut Kasmir (2016), ketika menyalurkan dana kepada nasabah, produk pembiayaan syariah secara umum diklasifikasikan menjadi 2. Yaitu pembiayaan berdasarkan prinsip sewa dengan akad Ijarah. Dimana pembiayaan bagi hasil yang terdiri atas pembiayaan berdasarkan akad Musyarakah dan Mudharabah. Dan Pembiayaan dengan prinsip akad lainnya yang terdiri dari hiwala (pengalihan hutang), laan (jaminan), kartu, wakalah (perwakilan) dan kafala (jaminan).

Menurut Kusumawati (2018), pinjaman konstruksi adalah jumlah pinjaman yang disalurkan oleh bank syariah di Indonesia kepada sektor konstruksi. Kredit konstruksi merupakan salah satu produk pembiayaan modal kerja. Rasio kredit sektor konstruksi merupakan perbandingan kredit yang disalurkan pada sektor konstruksi oleh bank syariah terhadap total kredit yang disalurkan bank syariah.

Pembiayaan bank syariah pada sektor konstruksi biasanya didasarkan pada empat akad utama: akad Murabahah, akad Musyarakah, akad Mudharabah, dan akad Istishna.

Perkembangan sektor konstruksi berperan dalam membangun infrastruktur, terutama dalam menyediakan sarana dan prasarana untuk meningkatkan produktivitas, kesempatan kerja, dan pertumbuhan ekonomi. Pembiayaan konstruksi secara syariah adalah salah satu topik yang menjadi perhatian dalam kajian akademik di bidang ekonomi Islam. Hal ini karena pembiayaan konstruksi adalah salah satu aspek penting dalam pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik yang menjadi kebutuhan masyarakat. Disisi lain, Islam sebagai agama juga memberikan panduan-panduan mengenai bagaimana cara bertransaksi dan membiayai suatu proyek secara syariah. Masalah yang dihadapi dalam analisis mengenai pembiayaan konstruksi secara Islami adalah kurangnya pemahaman dan kesadaran dari pihak-pihak terkait, baik pemerintah, pengembang, maupun masyarakat, mengenai prinsip-prinsip ekonomi Islam yang harus diterapkan dalam pembiayaan konstruksi. Selain itu, terdapat juga perbedaan pandangan mengenai konsep pembiayaan konstruksi secara Islami dan penerapannya dalam praktik. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian secara mendalam mengenai masalah tersebut dan menuangkannya ke dalam sebuah skripsi yang berjudul “Perbandingan Pembiayaan Konstruksi Pembangunan Perumahan Secara Syariah Dan Konvensional”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pembiayaan konstruksi secara syariah dan konvensional?
2. Bagaimana skema pembiayaan konstruksi menggunakan pendanaan syariah dan pendanaan konvensional?
3. Apa sajakah perbedaan sistem pendanaan secara syariah dan secara konvensional untuk kegiatan konstruksi?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi sistem pembiayaan konstruksi secara syariah dan konvensional.

2. Mengetahui skema pembiayaan konstruksi secara syariah dan konvensional pembangunan perumahan.
3. Membandingkan kelebihan dan kekurangan sistem secara syariah dan secara konvensional terhadap pendanaan konstruksi.

#### **1.4 Batasan Masalah**

Adapun masalah dalam penelitian ini sesuai dengan pokok pembahasan terkait dengan analisis pembiayaan konstruksi untuk pembangunan perumahan di salah satu bank syariah dan konvensional, yaitu :

1. Penelitian ini dilakukan menggunakan analisa dan data data dalam aturan perbankan di salah satu bank syariah dan bank konvensional berada di Kota Semarang.
2. Penelitian ini hanya membatasi pokok pembahasan pembiayaan konstruksi untuk pembangunan perumahan sesuai dengan prinsip syariah dan prinsip konvensional.
3. Metode pengumpulan data primer menggunakan data wawancara. Yang menjadi responden dalam penelitian ini yaitu admin marketing dari salah satu bank konvensional dan bank syariah di Kota Semarang.
4. Data sekunder yang digunakan menggunakan informasi skema pembiayaan bank konvensional dan bank syariah.
5. Metode analisis data menggunakan metode komparasi.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penyusunan Laporan Tugas Akhir ini terdiri dari 5 bab, dimana masing-masing bab diuraikan sebagai berikut :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat, batasan masalah dan sistematika penulisan.

##### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini terdapat uraian mengenai teori dari berbagai sumber yang menjadi landasan dalam penulisan, serta terdapat keaslian penelitian.

##### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas tentang langkah-langkah yang digunakan dalam pengambilan data di lapangan, metode penyajian dan perencanaan pengolahan data.

#### **BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tentang pembahasan dan hasil dari penelitian tugas akhir ini yang membahas terkait analisis pembiayaan konstruksi untuk pembangunan perumahan sesuai dengan hukum syariah.

#### **BAB V KESIMPULAN**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari pembahasan pada bab sebelumnya.



## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Sistem Pembiayaan Perbankan**

Bank adalah lembaga perantara keuangan yang umumnya didirikan dengan kewenangan menerima simpanan tunai, meminjamkan uang, dan menerbitkan surat promes atau biasa disebut uang kertas (Pratiwi, 2015).

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Pasal 1, Pasal 2 Bab 1, bank dinyatakan sebagai badan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman dan/atau bentuk lain yang berkaitan dengan peningkatan taraf hidup orang banyak. Menurut Kasmir (2016), perbankan selalu dikaitkan dengan permasalahan keuangan karena bank merupakan perusahaan yang bergerak di bidang keuangan. Kita dapat menyimpulkan bahwa perbankan melibatkan tiga kegiatan utama. mendistribusikan dana; dan layanan perbankan lainnya.

Kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana merupakan kegiatan utama perbankan, sedangkan kegiatan pemberian jasa perbankan lainnya hanya merupakan tambahan dari kedua kegiatan tersebut di atas. Yang dimaksud dengan fundraising adalah menghimpun atau meminta dana (uang) dari masyarakat luas melalui pembelian rekening giro, tabungan, dan deposito. Pengertian umum pinjaman adalah sejumlah uang atau wesel berdasarkan suatu pengaturan atau perjanjian antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan pihak penerima dana untuk mengembalikan uang atau wesel itu setelah jangka waktu tertentu Perusahaan dan dapat dianggap sama. *quid pro quo* atau bagi hasil (Kasmir, 2016). Menurut M. Noor Riant Al Arif, pinjaman adalah suatu dana yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk menunjang suatu penanaman modal yang direncanakan, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh suatu lembaga.

Dengan kata lain pembiayaan adalah uang yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang direncanakan (Nur Rianto, 2012). Kata 'pinjaman' yang berarti 'kepercayaan' berarti lembaga keuangan seperti Shahibul Mal mempercayai seseorang untuk melaksanakan instruksi yang diberikan kepadanya.

Dana tersebut harus digunakan secara benar, adil, dan saling menguntungkan, dengan komitmen dan ketentuan yang jelas (Andria Permata Veithzal, 2008).

### **2.1.1 Sistem Pembiayaan Berbasis Syariah**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah “keuangan” berasal dari kata “biaya” yang berarti mengeluarkan uang untuk memperoleh sesuatu (impor, pelaksanaan, dan sebagainya).

Pengangkutan; Belanja; Pembiayaan juga dapat diartikan sebagai pembiayaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung suatu penanaman modal yang direncanakan, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh suatu lembaga (Kasmir, 2016). Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Pokok-pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 menyatakan bahwa pinjaman adalah peminjaman dana atau nilai yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian atau perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain sebagai penyediaan tagihan., yang mengharuskan peminjam untuk melunasi utangnya beserta bunganya setelah jangka waktu tertentu.

Pasal 1 Ayat 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 mendefinisikan pembiayaan syariah sebagai penyediaan dana atau tagihan yang bersangkutan dalam bentuk sebagai berikut:

1. Transaksi bagi hasil berupa mudarabah dan musyarakah.
2. Transaksi sewa dalam bentuk Ijarah atau transaksi sewa dalam bentuk Ijarah mutaniya bittamlik.
3. Transaksi jual beli Murabahah, Salam, dan Istishna dalam bentuk obligasi.
4. Transaksi perkreditan dan kredit berupa tagihan Qardh.

dan

5. Transaksi multijasa berdasarkan perjanjian atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dengan pemberi dana dan/atau pihak lain yang mengharuskan pemberi dana menyediakan dana untuk dikembalikan setelah jangka waktu tertentu untuk layanan gaya Ijarah transaksi sewa masa imbalan ujah, tidak ada imbalan atau bagi hasil.

Penyaluran kredit merupakan salah satu fungsi utama bank syariah sebagai penyedia fasilitas yang menyediakan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang memerlukan pinjaman. Peraturan OJK Nomor 16/POJK.03/2014 Tahun 2014 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Syariah dan Perusahaan Syariah menjelaskan pembiayaan adalah penyediaan dana atau hak dalam bentuk transaksi bagi hasil.

Transaksi kredit dan transaksi kredit adalah sama dan didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pemberi pinjaman dan/atau pihak yang didanai untuk: Pengembalian dana setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah tanpa imbalan, marjin, atau bagi hasil.

Dapat disimpulkan bahwa pinjaman adalah penyediaan dana yang disediakan oleh suatu lembaga untuk menunjang suatu penanaman modal yang direncanakan dengan persetujuan dan penerimaan kedua belah pihak dalam jangka waktu tertentu.

Menurut Kasmir (2016), unsur pinjaman yang termasuk dalam pemberi pinjaman adalah:

1. *Trust*

Keyakinan donor bahwa sumber daya yang diberikan (dalam bentuk uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima di masa depan.

2. Kontrak

Kontrak ini merupakan kontrak yang ditandatangani oleh masing-masing pihak yang menyatakan hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Jangka Waktu

Jangka waktu ini mencakup jangka waktu pengembalian pinjaman yang telah disepakati. Periode-periode tersebut adalah jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

4. Risiko

Risiko usaha ditanggung bank tanpa adanya faktor lain yang disengaja, baik risiko yang disengaja maupun tidak disengaja seperti bencana alam atau bangkrutnya perusahaan nasabah.

5. Imbalan Jasa

Menurut prinsip syariah, imbalan atas jasa ditentukan berdasarkan bagi hasil.



Menurut Karim Adiwarmam (2017), dalam menyalurkan dana kepada nasabah, produk keuangan syariah secara umum diklasifikasikan menjadi empat kategori yang berbeda tergantung tujuannya: Dengan kata lain:

### **1. Pembiayaan menurut asas penjualan**

Jelaskan asas ini, yang dilakukan dengan peralihan hak milik atas barang.

Transaksi pembelian dan penjualan dapat dibedakan berdasarkan metode pembayaran dan waktu pengiriman, seperti:

#### **a. Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan Murabahah adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah dimana bank syariah membeli produk yang dibutuhkan nasabah dan harga pembeliannya sudah termasuk margin yang disepakati antara bank syariah dengan bank tersebut pelanggan sebesar jumlah ditambah keuntungan pelanggan.

#### **b. Pembiayaan Istihna'**

Istihna' adalah akad penjualan antara pembeli dengan produsen (produsen barang). Kedua belah pihak harus menyepakati harga dan sistem pembayaran terlebih dahulu. Perjanjian harga dapat dinegosiasikan dan sistem pembayaran dapat dibayar di muka, dicicil bulanan, atau di muka.

### **2. Pembiayaan berdasarkan prinsip sewa (Ijarah)**

Prinsip ini didasarkan pada pengalihan jasa, dan objek transaksi dalam Ijarah adalah jasa.

### **3. Prinsip Bagi Hasil**

#### **a) Produk pembiayaan syariah**

Berdasarkan prinsip bagi hasil antara lain: Pembiayaan Mudharabah merupakan akad kerjasama antara dua pihak dimana pihak yang satu menyediakan seluruh modal dan pihak yang lain sebagai pengelola.

#### **b) Pembiayaan Musyarakah**

Perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melaksanakan suatu proyek tertentu. Masing-masing pihak menyumbangkan dana atau amal dengan pemahaman bahwa manfaat atau risikonya akan dibagi bersama sesuai kesepakatan.

## 1. Pinjaman berdasarkan perjanjian tambahan

Pinjaman berdasarkan perjanjian tambahan ini bukan untuk tujuan mencari keuntungan, tetapi dimaksudkan untuk memudahkan pelaksanaan pinjaman, dan penerapannya diperbolehkan berdasarkan perjanjian ini. Untuk penggantian biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan kontrak. Jenis-jenisnya adalah:

### a) Hiwalah (Pengalihan Hutang)

Adalah pengalihan suatu hutang dari seseorang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dengan kata lain, merupakan pengalihan beban utang dari satu pihak ke pihak lain. Dalam dunia keuangan dan perbankan disebut dengan anjak piutang atau anjak piutang.

### b) Rahn (jaminan)

Kegiatan memegang salah satu harta peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima. Kegiatan tersebut dilakukan misalnya sebagai penjaminan atau penjaminan.

### c) Qardh

Akad pinjam-meminjam tanpa imbalan yang mana peminjam mengembalikan pinjamannya dengan jumlah yang disepakati dan dalam jangka waktu yang disepakati.

### d) Wakalah (Perwakilan)

Wakalah atau perwakilan adalah pembayaran, pendelegasian, atau pemberian amanah oleh suatu pihak kepada pihak lain. Pesanan ini harus dilaksanakan sesuai dengan perjanjian pelanggan.

### e) Kafalah (Bank Garansi)

Jaminan yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga guna memenuhi kewajiban pihak kedua atau tertanggung. Hal ini juga dapat diartikan sebagai pengalihan tanggung jawab dari satu pihak ke pihak lainnya. Dalam dunia perbankan, hal ini dapat dicapai melalui pinjaman yang dijamin.

Menurut Ismail (2011), pinjaman yang diberikan bank syariah kepada mitra usaha memiliki beberapa keunggulan, antara lain:

## 1. Pinjaman yang diberikan

- a. Bank kepada nasabahnya memperoleh keuntungan berupa bagi hasil, margin keuntungan dan pendapatan sewa, tergantung pada perjanjian pinjaman yang disepakati antara Bank Syariah dengan mitra usaha (nasabah).
- b. Pinjaman berpengaruh terhadap profitabilitas bank.
- c. Produk bank syariah lainnya (seperti produk dana dan jasa) dijual dengan cara memberikan pembiayaan secara sinergis kepada nasabah.
- d. Kegiatan keuangan meningkatkan kemampuan karyawan untuk memahami aktivitas produk pelanggan secara lebih rinci di berbagai bidang bisnis.

## 2. Manfaat Pembiayaan Bagi Debitur

- a. Perluas bisnis pelanggan.
- b. Biaya pembiayaan melalui Bank Syariah relatif rendah.
- c. Pelanggan dapat memilih berbagai jenis pembiayaan berdasarkan kontrak yang disesuaikan dengan tujuannya.
- d. Bank dapat menawarkan pilihan lain kepada nasabahnya, seperti pengiriman uang melalui wakala, kafala, hiwala, atau pilihan lain yang diperlukan oleh nasabah.
- e. Karena kami menyesuaikan jangka waktu pinjaman sesuai dengan jenis pinjaman dan kemampuan membayar kembali nasabah, kami dapat memahami situasi keuangan nasabah secara akurat.

## 3. Manfaat Pembiayaan Bagi Negara

- a. Pinjaman dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sektor riil, karena dana di bank disalurkan ke perusahaan-perusahaan yang beroperasi.
- b. Pinjaman bank dapat digunakan sebagai alat kontrol kebijakan moneter.
- c. Pinjaman yang diberikan oleh bank syariah dapat menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat.
- d. Secara tidak langsung pinjaman bank syariah dapat meningkatkan penerimaan negara.

## 4. Manfaat Pendanaan Masyarakat yang Lebih Luas a.

- a. Menurunnya tingkat pengangguran.

- b. Termasuk orang yang bekerja pada profesi tertentu, seperti akuntan, notaris, penilai independen, dan perusahaan asuransi. Hal ini merupakan pihak yang diminta perbankan untuk mendukung kelancaran pembiayaan.
- c. Apabila bank mampu meningkatkan keuntungan dari pinjaman yang disalurkan, maka dana tabungan dapat diberi imbalan bagi hasil yang lebih tinggi dari bank.
- d. Memberikan ketenangan pikiran kepada masyarakat yang menggunakan jasa perbankan seperti letter of credit, bank garansi, pengiriman uang, dan pembayaran.

### **2.1.2 Sistem Pembiayaan Berbasis Konvensional**

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, bank tradisional adalah bank yang melakukan kegiatan usaha tradisional dan menyelenggarakan jasa pembayaran dalam kegiatan tersebut.

Bank merupakan perusahaan yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman dan bentuk lainnya guna meningkatkan taraf hidup orang banyak. Bank umum adalah bank yang menerima simpanan dalam bentuk giro dan simpanan pada saat penggalangan dana dan terutama memberikan pinjaman jangka pendek untuk usaha (Thamrin & Francis, 2014).

Yang dimaksud dengan bank tradisional adalah bank yang melakukan transaksi simpan pinjam dalam bentuk pinjaman kepada nasabahnya, yang penghasilannya diperoleh dari suku bunga yang ditetapkan kepada nasabahnya. Bank tradisional juga terkait dengan aktivitas keuangan. Karena penanaman modal dilakukan berdasarkan suku bunga, maka ketika inflasi terjadi maka akan mempengaruhi suku bunga yang ditetapkan oleh bank tradisional (Thamrin & Francis, 2014).

Pembiayaan bank konvensional adalah salah satu aktivitas utama dalam operasional bank. Bank konvensional mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman (Putri et al., 2021).

Menurut penelitian yang dipublikasikan di Jurnal Ecosains, pembiayaan bank konvensional memiliki pengaruh positif signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia (Angrayni et al., 2019). Hal ini menunjukkan bahwa pembiayaan yang disalurkan oleh bank konvensional dapat membantu meningkatkan aktivitas ekonomi dan pertumbuhan ekonomi.

Dalam buku “Lembaga Keuangan Bank & Non Bank”, disebutkan bahwa bank konvensional memiliki fungsi dalam mengumpulkan (funding) dan menyalurkan uang (financing) dengan mengeluarkan surat-surat berharga yang digunakan untuk pembiayaan investasi perusahaan bagi yang membutuhkan pembiayaan (Putri et al., 2021).

## **2.2 Konstruksi**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), konstruksi adalah penataan (model, denah) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan sebagainya). Kata “struktur” dapat diartikan sebagai susunan/susunan unsur-unsur suatu bangunan, yang kedudukan setiap bagiannya sesuai dengan fungsinya. Ketika kita berbicara tentang konstruksi, pikirkan gedung pencakar langit, jembatan, bendungan, jalan, fasilitas irigasi, bandara, dll. Kata “konstruksi” biasanya diikuti dengan kata “proyek” untuk membentuk sebuah kalimat. Kata proyek sendiri mengacu pada kegiatan yang dilakukan dengan waktu dan sumber daya yang terbatas untuk mencapai hasil akhir tertentu (Erviyanto, 2009). Proyek konstruksi adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan hanya satu kali dan biasanya bersifat jangka pendek. Proses penyaluran sumber daya proyek (tenaga kerja, material, mesin, metode, dana) untuk membangun sebuah bangunan fisik. Karakteristik proyek konstruksi dapat dilihat dalam tiga dimensi: keunikan, kebutuhan sumber daya, dan kebutuhan organisasi (Erviyanto, 2009). Proyek konstruksi selalu memerlukan hasil yang terbaik pada setiap proyeknya. Bangunannya, strukturnya kokoh, bangunannya tahan lama, dan tidak melebihi budget. Proyek konstruksi berhasil jika ekspektasi awal ditingkatkan berdasarkan anggaran, sumber daya yang digunakan, dan konstruksi tepat waktu.

Menurut Erviyanto (2009), proyek konstruksi dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis kelompok bangunan:

1. Bangunan meliputi tempat tinggal, perkantoran, dan lain-lain. Ciri-ciri dan kelompok bangunan tersebut adalah:
  - a. Proyek konstruksi menciptakan tempat bagi masyarakat untuk bekerja dan tinggal.
  - b. Karena pekerjaan konstruksi dilakukan di lahan yang relatif kecil, maka kondisi pondasi secara umum dapat diketahui.
  - c. Secara khusus, kemajuan pekerjaan memerlukan manajemen.
2. Struktur teknik sipil meliputi jalan, jembatan, bendungan, dan prasarana lainnya. Ciri-ciri kelompok bangunan ini adalah sebagai berikut.
  - a. Proyek konstruksi dilakukan untuk mengendalikan alam demi kepentingan manusia.
  - b. Konstruksi dilakukan pada lokasi yang besar atau panjang dengan kondisi pondasi yang sangat bervariasi tergantung proyeknya.
  - c. Manajemen diperlukan untuk memecahkan masalah.

Menurut Ervianto (2009) dilihat dari segi kegiatan utama maka macam-macam proyek dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Menganalisis skema pembiayaan syariah dan konvensional untuk konstruksi pembangunan perumahan
- b. Merancang sistem informasi manajemen, meliputi perangkat lunak maupun perangkat keras.
- c. Merancang program efisiensi dan penghematan.
- d. Diversifikasi, penggabungan dan pengambilalihan.

### **2.2.1 Skema Pembiayaan Konstruksi Dalam Perbankan Syariah**

Suatu proyek konstruksi terdiri dari serangkaian tugas yang panjang, mulai dari pra-konstruksi, konstruksi, hingga pasca konstruksi. Untuk proyek konstruksi, bank biasanya menawarkan model jual-beli dan perjanjian pembiayaan kolaborasi.

Menurut FSA, pinjaman proyek atau konstruksi adalah pinjaman yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan untuk membiayai proyek konstruksi.

Jika proyek pembangunan dilakukan di luar negeri, berlaku persyaratan tertentu dalam pemberian pinjaman. Bank memerlukan jaminan bahwa angsuran akan

dibayarkan pada tanggal yang ditentukan. Karena digunakan untuk pembangunan proyek skala besar, pinjaman ini bersifat jangka panjang dan dapat diperpanjang hingga 15 tahun. Menurut Kusumawati (2018), pinjaman konstruksi adalah jumlah pinjaman yang disalurkan oleh bank syariah di Indonesia kepada sektor konstruksi.

Kredit konstruksi merupakan salah satu produk pembiayaan modal kerja. Rasio kredit sektor konstruksi merupakan perbandingan kredit yang disalurkan pada sektor konstruksi oleh bank syariah terhadap total kredit yang disalurkan bank syariah. Pembiayaan bank syariah pada sektor konstruksi biasanya didasarkan pada empat akad utama: akad Murabahah, akad Musyarakah, akad Mudharabah, dan akad Istishna.

Perkembangan sektor konstruksi berperan dalam membangun infrastruktur, terutama dalam menyediakan sarana dan prasarana untuk meningkatkan produktivitas, kesempatan kerja, dan pertumbuhan ekonomi. Kegiatan konstruksi merupakan kegiatan yang harus dilaksanakan oleh banyak pihak. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan yang matang oleh konsultan perencana pembangunan untuk memenuhi kebutuhan penyedia jasa konstruksi. Setelah tim pengelola melaksanakan rencana dengan baik, maka pekerjaan konstruksi akan diserahkan kepada kontraktor, yang akan melaksanakan pembangunan sesuai rencana yang dilaksanakan oleh tim pengelola.

Sedangkan tim pelaksana yang melaksanakan pekerjaan konstruksi di lokasi terdiri dari manajer proyek, pekerja konstruksi, dan tenaga profesional konstruksi yang benar-benar terlibat dalam proses konstruksi.

Pengawas lokasi menerima perintah konstruksi dari pengawas konstruksi dan mandor lokasi, dan juga disebut konsultan pengawas lokasi. Produk pembiayaan modal kerja meliputi 4.444 pinjaman pada sektor konstruksi. Akad musyarakah (bagi hasil) digunakan untuk melaksanakan pembiayaan.

Pembiayaan modal kerja adalah pinjaman yang diberikan oleh bank syariah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja suatu usaha atau untuk membiayai pendapatan nasabah. Pada bank syariah, akad musyarakah atau mudharabah lazim digunakan untuk membiayai modal kerja, kecuali pembiayaan modal kerja yang didasarkan pada pembelian barang, aset, dan aset tetap.

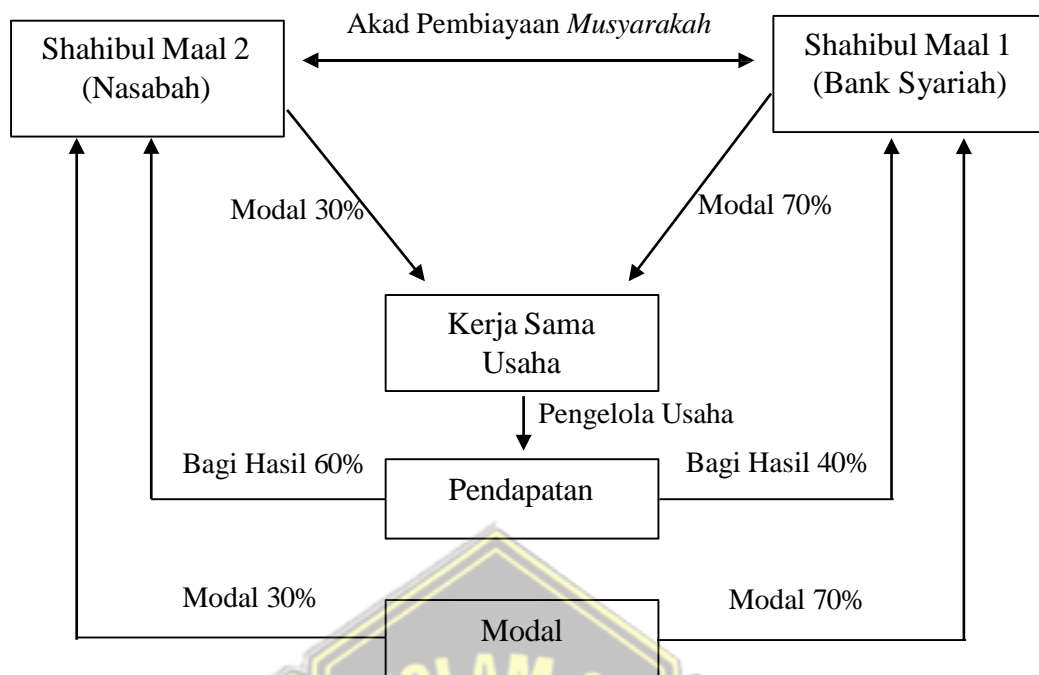
Akad yang digunakan adalah akad Murabahah (akad investasi). Musyarakah adalah suatu perjanjian kerja sama antara dua pihak atau lebih yang terlibat dalam suatu kegiatan usaha tertentu, yang mana masing-masing pihak menyumbangkan modal dengan pemahaman bahwa manfaat dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan. Transaksi Musyarakah didasari oleh keinginan para pihak untuk bersama-sama meningkatkan nilai harta bersama.

Segala bentuk bisnis melibatkan dua pihak atau lebih dan menggabungkan semua jenis sumber daya, baik yang bersifat fisik maupun tidak berwujud. Penerapan musyarakah di perbankan biasanya berlaku pada pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank membiayai proyek tersebut. Setelah proyek selesai, pelanggan akan mengembalikan uang beserta keuntungan yang disepakati kedua belah pihak (Ismail, 2011).

Musyarakah adalah suatu perjanjian dimana dua orang pemilik modal menyatukan modalnya dalam suatu usaha tertentu dan salah satu dari mereka dapat memilih untuk menjalankannya. Penyelenggaraan Musyarakah oleh bank syariah berlaku pada pinjaman usaha dan pinjaman proyek (project finance), dimana 100% pinjamannya diberikan oleh lembaga non keuangan dan sisanya dari nasabah. Hal ini juga berlaku untuk sindikat antar lembaga keuangan.

Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan mengatur persyaratan yang harus dipenuhi oleh bank yang ingin mematuhi hukum syariah untuk dapat menyalurkan dan kepada masyarakat melalui akad Musyarakah ini. Peraturan tersebut adalah Peraturan Perbankan Indonesia (PBI) yaitu PBI No. PBI No.16.10.PBI/2008 tentang Penerapan Prinsip Syariah Dalam Penghimpunan dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Perbankan Syariah PBI/tanggal 19 September 2007. Pasal 1 ayat (3) antara lain menyatakan bahwa pinjaman adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat disamakan dengan transaksi penanaman modal berdasarkan akad mudharabah dan/atau akad musyarakah.





**Gambar 2.1** Skema Pembiayaan Akad Musyarakah (Bagi Hasil)

### 2.2.2 Skema Pembiayaan Konstruksi Dalam Perbankan Konvensional

Pembiayaan konstruksi melalui bank konvensional adalah proses di mana bank menyediakan dana atau kredit untuk mendukung proyek-proyek konstruksi. Bank konvensional memainkan peran penting dalam mendukung sektor konstruksi, yang merupakan sektor penting dalam pembangunan ekonomi (Kusumawati et al., 2017).

Dalam buku “Buku Panduan Akuntansi Perbankan Bagi Bank Umum Konvensional” yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, disebutkan bahwa bank konvensional memiliki peran dalam memberikan bantuan modal untuk sektor-sektor riil di Indonesia melalui penyaluran dana berupa kredit (Kristiyana & Asmawidjaja, 2021).

Menurut penelitian yang diterbitkan dalam Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, faktor-faktor yang mempengaruhi pemberian pinjaman dan pembiayaan di sektor konstruksi Indonesia antara lain pembiayaan pihak ketiga (DPK), indeks harga grosir, suku bunga SBIS (suku bunga SBI), dan non-bunga. tarif. Pencairan pinjaman (pinjaman macet), indeks harga konsumen, tingkat paritas pinjaman (suku bunga pinjaman) (Kusumawati et al., 2017).

Dalam konteks regional Indonesia, faktor-faktor yang mempengaruhi penyaluran kredit dan penyaluran kredit pada sektor konstruksi antara lain adalah pembiayaan pihak ketiga, produk domestik bruto regional pada sektor konstruksi, produk domestik bruto regional per kapita, dan proporsi kredit bermasalah (non-performing loan). (Kusumawati dkk., 2017).

Namun, penataan pinjaman melalui bank tradisional mengandung risiko, seperti risiko gagal bayar dan penurunan kualitas kredit. Oleh karena itu, bank tradisional perlu melakukan analisis kredit secara cermat sebelum memberikan pinjaman (Kusumawati et al., 2017).

Bank tradisional adalah lembaga keuangan yang dalam operasionalnya menyelenggarakan jasa simpan pinjam dengan bunga atau pinjaman (kredit) atau bentuk jasa lainnya. Hasil dari layanan ini memungkinkan bank tradisional mencapai kinerja terbaik dan bertahan. Bank tradisional dalam menjalankan usahanya memberikan imbalan berupa bunga kepada nasabah yang meminjam uang, sehingga diketahui bahwa suku bunga pinjaman lebih tinggi dibandingkan suku bunga jasa lainnya. Besarnya bunga yang akan diberikan kepada nasabah peminjam (debitur/kreditur) diketahui pada awal transaksi proyek sebesar persentase tingkat bunga yang disepakati.

### **2.3 Jenis Skema Pembiayaan Konstruksi di Bank Konvensional dan Bank Syariah**

Pembiayaan konstruksi perumahan merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh Bank dan Bank Syariah untuk mendukung para pengembang dalam membangun proyek perumahan. Bank menawarkan beberapa jenis pembiayaan konstruksi berdasarkan website [www.bankjatengsyariah.co.id](http://www.bankjatengsyariah.co.id) dan [www.bankjateng.co.id](http://www.bankjateng.co.id), di antaranya adalah:

**a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR):** Produk ini dirancang untuk memfasilitasi masyarakat dalam memiliki rumah dengan pembiayaan dari bank. KPR di Bank menawarkan bunga kompetitif dan tenor hingga 20 tahun (Supriyadi, 2020).

**b. Kredit Modal Kerja Konstruksi:** Pembiayaan ini diperuntukkan bagi pengembang yang membutuhkan dana untuk pembangunan proyek perumahan

hingga selesai. Kredit ini dapat digunakan untuk keperluan pembelian material, biaya tenaga kerja, dan biaya lainnya terkait konstruksi (Wibowo, 2021).

**c. Kredit Investasi:** Jenis kredit ini bertujuan untuk pengembangan proyek perumahan yang sudah berjalan, termasuk renovasi dan perluasan fasilitas (Suryana, 2021).

Di sisi lain, Bank Syariah menawarkan produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, yaitu:

**a. Pembiayaan Murabahah:** Jenis pembiayaan di mana bank membeli bahan baku konstruksi dan menjualnya kepada pengembang dengan margin keuntungan yang telah disepakati (Hidayat, 2020).

**b. Pembiayaan Istishna:** Skema ini mirip dengan akad pemesanan barang, di mana bank membiayai proyek pembangunan perumahan dan menyerahkan hasil akhir kepada pengembang (Yusuf, 2021).

**c. Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT):** Merupakan pembiayaan dengan prinsip sewa beli, di mana kepemilikan akan berpindah kepada nasabah setelah masa sewa berakhir (Mahfud, 2020).

#### **2.4 Mekanisme Pembayaran Angsuran dari Developer ke Bank**

Pembayaran angsuran dari developer ke bank pada umumnya diatur dalam perjanjian kredit yang telah disepakati kedua belah pihak. Mekanisme pembayaran angsuran tersebut biasanya melibatkan beberapa langkah penting, di antaranya:

**a. Penentuan Jadwal Pembayaran:** Developer dan bank menyepakati jadwal pembayaran angsuran yang mencakup jumlah pembayaran dan tanggal jatuh tempo (Santoso, 2020).

**b. Pembayaran Angsuran Tetap:** Untuk pinjaman developer biasanya diwajibkan membayar angsuran bulanan yang tetap. Pembayaran ini mencakup pokok pinjaman serta bunga yang dibebankan (Sutrisno, 2021).

**c. Otomatisasi Pembayaran:** Bank dan Bank Syariah menyediakan layanan pembayaran angsuran otomatis melalui autodebit dari rekening developer, yang memudahkan proses pembayaran dan mengurangi risiko keterlambatan (Haryono, 2022).

## **2.5 Pengelolaan Risiko oleh Bank**

Bank dan Bank Syariah mengelola risiko melalui beberapa cara. Pertama, bank melakukan penilaian kredit yang ketat untuk memastikan bahwa pengembang memiliki kapasitas keuangan yang memadai. Kedua, bank mungkin memerlukan jaminan tambahan atau asuransi untuk melindungi dari potensi gagal bayar (Fauzi, 2021). Ketiga, dalam pembiayaan Syariah, risiko dibagi secara proporsional antara bank dan pengembang, sehingga bank memiliki insentif untuk memantau perkembangan proyek secara aktif (Rahman, 2019).



## 2.6 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan sebagai acuan dalam penyusunan penelitian dan dijadikan pembanding dari penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, mulai dari kesamaan, subjek, jenis sumber daya, populasi serta hasil penelitian akan digunakan sebagai referensi untuk keperluan penelitian ini.

**Tabel 2.1** Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti, Judul & Tahun	Metode	Hasil
1.	Tamia Tyahardi (2021) “Analisis Pembiayaan Perbankan Syariah Pada Sektor Konstruksi Di Indonesia Serta Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya”	Metode penelitian yang digunakan adalah korelasional dan pendekatan kuantitatif dengan desain eksplanatori dengan analisis regresi linear berganda.	Tingkat kecukupan modal (CAR), tingkat likuiditas (FDR), dan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) sekaligus mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap pembiayaan konstruksi. Tingkat permodalan berpengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan konstruksi, tingkat likuiditas berpengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan konstruksi, dan Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) berpengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan konstruksi.

2.	Nidaa, Nunung & Irfan (2017) “Analisis Pembiayaan Dan Kredit Sektor Konstruksi Di Indonesia: Studi Perbankan Syariah Dan Konvensional”	Penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat deskriptif dan kuantitatif.	Faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan dan kelayakan kredit pada sektor konstruksi Indonesia adalah pembiayaan pihak ketiga, indeks harga grosir, bonus sertifikat Bank Indonesia Syariah (tingkat sertifikat Bank Indonesia), persentase kredit bermasalah, indeks harga konsumen, tingkat bunga setara pembiayaan (pinjaman suku bunga).
3.	Nidaa Nazaahah Kusumawati (2015) “Analisis Pembiayaan Sektor Konstruksi Pada Perbankan Syariah di Indonesia”	Penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat deskriptif dan kuantitatif.	Rasio pinjaman sektor konstruksi merespon positif guncangan pada rasio pinjaman terhadap deposito (FDR), suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI), indeks produksi industri (IPI), tingkat inflasi (INF) dan tingkat setara pinjaman (ERP).  Sedangkan shock yang terjadi adalah variabel pembiayaan pihak ketiga (DPK), suku bunga kredit (SBK), non-performing loan (NPF), bonus SBI Syariah (BSBIS), dan penempatan dana pada uang jangka pendek.  pasar berdasarkan prinsip syariah (PUAS) akan terkena dampak negatif Rasio pinjaman sektor konstruksi akan bereaksi.

4.	Arly Sufina Fadlan Nasution (2019) “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Modal Kerja Konstruksi Terbengkalai Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan”	Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian deskriptif.	Mekanisme pemberian pembiayaan modal kerja konstruksi berdasarkan Akad Musyarakah antara lain harus memenuhi persyaratan pembiayaan konstruksi yaitu IMB atau izin mendirikan bangunan dan rencana biaya konstruksi RBB, selain pembiayaan Musyarakah bagi dunia usaha.
5.	Siti Hudaniyah (2022) “Strategi Penyaluran Pembiayaan Pada Sektor Konstruksi Di Bank NTB Syariah”	Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian deskriptif.	Pinjaman sektor konstruksi Bank NTB Syariah. Dalam implementasinya, Bank NTB Syariah memperhatikan berbagai aspek ketika menganalisis kelayakan suatu pinjaman untuk memastikan bahwa pinjaman yang diberikan tercapai secara efektif sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh Bank NTB Syariah. Tujuannya adalah agar keuntungan dari pinjaman tersebut akan dibagi antara pihak bank dengan pihak bank. Jangan menimbulkan masalah arus kas.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Pendekatan Penelitian dan Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis. Pendekatan kualitatif di sini memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip dan konsep pembiayaan konstruksi pembangunan perumahan melalui bank syariah dan bank konvensional. Selain itu, pendekatan kualitatif dalam penelitian ini dimaksud untuk memahami fenomena tentang bagaimana pembiayaan konstruksi pembangunan perumahan melalui bank syariah dan bank konvensional di Kota Semarang. Dalam penelitian ini metode yang akan digunakan adalah Studi Kasus berupa wawancara, pengamatan, dan pemanfaatan dokumen yang berhubungan dengan penelitian.

#### **3.2 Sumber Data**

Sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan yang selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Sumber Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

##### **1. Data Primer**

Sumber data primer dalam penelitian ini diambil langsung dari lapangan yang diperoleh dari informan secara langsung dengan cara observasi dan wawancara dengan pihak Bank Syariah dan pihak Bank Konvensional di Kota Semarang.

##### **2. Data Sekunder**

Sumber data sekunder data penelitian ini diperoleh dari studi kepustakaan, yaitu metode pengumpulan data dengan melihat beberapa literatur, antara lain catatan, buku, dokumen-dokumen dan brosur dari Bank Konvensional dan Bank Syariah yang meliputi besaran pinjaman serta waktu maksimal dan minimal pinjaman yang ada dalam media informasi skema pembiayaan yang tersedia.

#### **3.3 Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data disini dilakukan sedemikian rupa sehingga pengumpulan atau pengambilan data dapat ditelusuri, benar-benar akurat dan



tepat, serta tidak ada penyimpangan sebelum atau pada saat penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan tiga teknik pengumpulan data:

#### 1. Wawancara

Cara pengumpulan dengan menggunakan wawancara hampir sama dengan kuesioner. Wawancaranya sendiri dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu wawancara terstruktur, wawancara semi terstruktur, dan wawancara mendalam. Metode penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah dengan melakukan wawancara mendalam. Bertujuan untuk mengumpulkan informasi yang kompleks, yang sebagian besar mencakup pendapat tentang lembaga dan sistem peminjaman bank syariah dan konvensional, sikap layanan yang diberikan oleh bank syariah dan konvensional, pengalaman, dll. Berisi informasi pribadi tentang pinjaman bank. Selanjutnya dilakukan wawancara di ruang kerja Sdr. Ajeng, perwakilan Bank Syariah, sekretaris yang bertugas sebagai ahli dalam pengelolaan Bank Syariah. Orang yang diwawancarai dari bank tradisional adalah Brenda, seorang manajer pemasaran.

Untuk menghindari hilangnya informasi, peneliti meminta izin kepada informan untuk menggunakan alat perekam. Sebelum melakukan wawancara mendalam, peneliti akan menjelaskan atau memberikan gambaran dan latar belakang topik penelitian secara singkat dan jelas. Peneliti hendaknya memperhatikan cara melakukan wawancara yang benar, antara lain:

- a. Pewawancara sebaiknya menghindari kata-kata yang mempunyai makna ganda, kata-kata taksonomi, atau kata-kata yang ambigu.
- b. Pewawancara menghindari pertanyaan panjang dengan banyak pertanyaan spesifik. Pertanyaan panjang sebaiknya dipecah menjadi beberapa pertanyaan baru.
- c. Pewawancara harus mengajukan pertanyaan spesifik dengan rincian waktu dan lokasi yang jelas.
- d. Pewawancara hendaknya mengajukan pertanyaan berdasarkan pengalaman khusus responden.
- e. Pewawancara harus menyebutkan semua alternatif yang tersedia atau tidak ada alternatif sama sekali.

- f. Gunakan kata-kata dan frasa yang melembutkan dalam wawancara ketika Anda membahas hal-hal yang mungkin membuat marah, malu, atau membuat orang yang diwawancarai tidak nyaman.

Berikut berbagai sumber pertanyaan wawancara yang sudah disepakati dari peneliti dan dosen pembimbing.

**Tabel 3.1** Tabel Pertanyaan dan sumber pustaka

Pertanyaan	Sumber
Dokumen apa saja yang diperlukan untuk mengajukan permohonan pembiayaan konstruksi di bank konvensional dan syariah?	Supriyadi, A. (2020). <b>Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank: Bunga Kompetitif dan Tenor Panjang.</b> <i>Jurnal Perbankan dan Keuangan</i> , 12(1), 45-58.
Apa saja langkah-langkah dalam mekanisme pembiayaan konstruksi yang diterapkan oleh bank konvensional dan syariah?	Santoso, B. (2020). <b>Penentuan Jadwal Pembayaran dalam Pembiayaan Konstruksi: Studi Kasus Kerjasama Developer dan Bank.</b> <i>Jurnal Manajemen Proyek dan Konstruksi</i> , 14(2), 120-132.
Apa prosedur yang harus dilalui debitur untuk mendapatkan pembiayaan konstruksi di bank konvensional dan syariah?	Sutrisno, A. (2021). <b>Pembayaran Angsuran Tetap pada Pembiayaan Konstruksi: Studi Kasus Developer dan Bank.</b> <i>Jurnal Keuangan dan Perbankan</i> , 17(3), 89-101
Jenis jaminan apa yang biasanya diminta oleh bank syariah dalam pembiayaan konstruksi?	Supriyadi, A. (2020). <b>Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank: Bunga Kompetitif dan Tenor Panjang.</b> <i>Jurnal Perbankan dan Keuangan</i> , 12(1), 45-58.
Bagaimana sistem bunga diterapkan dalam pembiayaan konstruksi oleh bank konvensional dan syariah?	Fauzi, R. (2021). <b>Manajemen Risiko dalam Pembiayaan Konstruksi di Perbankan Indonesia.</b> <i>Jurnal Keuangan dan Perbankan</i> , 18(2), 134-147.
Apa saja risiko yang dihadapi oleh bank konvensional dalam	Santoso, B. (2020). <b>Penentuan Jadwal Pembayaran dalam Pembiayaan</b>

memberikan pembiayaan konstruksi dan syariah?	<b>Konstruksi: Studi Kasus Kerjasama Developer dan Bank.</b> <i>Jurnal Manajemen Proyek dan Konstruksi</i> , 14(2), 120-132.
---	--

## 2. Observasi

Bagaimana peneliti mengumpulkan data tentang sistem dan lembaga pembiayaan syariah, serta perbankan konvensional di bidang perumahan. Salah satu hal yang penting namun sering dilupakan dalam observasi adalah mengamati hal-hal yang tidak terjadi. Oleh karena itu, Patton (Poerwandari, 2017) menjelaskan observasi merupakan data penting karena alasan berikut.

- a. Peneliti akan dapat memahami lebih dalam mengenai latar belakang sistem dan skema perkreditan pada bank konvensional dan syariah.
- b. Observasi memungkinkan peneliti untuk tetap tidak memihak, fokus pada temuan dibandingkan bukti, dan mempertahankan peluang untuk mengatasi permasalahan dengan memanfaatkan perbedaan sistem dan skema pinjaman antara bank konvensional dan bank syariah.
- c. Observasi memudahkan peneliti untuk mengidentifikasi apa yang belum diketahui mengenai topik penelitian mengenai jumlah pinjaman dan syarat minimum dan maksimum pinjaman pada bank syariah dan bank konvensional.
- d. Observasi memungkinkan peneliti memperoleh data mengenai hal-hal yang berkaitan dengan sistem peminjaman syariah dan bank tradisional karena berbagai alasan yang tidak diungkapkan oleh partisipan penelitian dalam wawancara.
- e. Observasi memungkinkan peneliti melihat ke belakang dan introspektif terhadap penelitian yang dilakukan.

Kesan dan perasaan dari observasi menjadi bagian dari data dan dapat digunakan untuk memahami fenomena yang diselidiki.

## 3. Dokumentasi

Metode ini peneliti gunakan untuk memperoleh data tentang situasi umum seperti data sistem dan skema pembiayaan konstruksi untuk pembangunan perumahan berbasis syariah dan konvensional.

### 3.4 Analisis Data

Tujuan analisis data ini adalah untuk mengambil dan mengorganisasikan data secara sistematis dari hasil wawancara, observasi, catatan tertulis dan catatan yang dilakukan. Metode penyajian hasil analisis data menggunakan model analisis interaktif yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman (2014) Metode analisis interaktif terdiri dari empat komponen analisis:

#### 1. Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dari wawancara dan tinjauan pustaka dicatat dan terdiri dari dua bagian: Pertama, catatan kasus ini adalah catatan tentang apa yang saya dengar. Tidak ada pendapat atau penafsiran peneliti, melainkan diciptakan oleh peneliti sendiri. Laporan kasus dalam penelitian ini merupakan hasil wawancara dengan pihak perbankan. Kedua, catatan refleksi, merupakan memo yang berisi kesan, komentar, pendapat, dan interpretasi peneliti terhadap fenomena yang ditemukan. Aspek reflektif dari penelitian ini adalah peneliti secara individu mulai menarik kesimpulan awal yang bersifat sementara dan baru dari data. Catatan lapangan memberikan rencana untuk tahap kegiatan pengumpulan data selanjutnya.

#### 2. Reduksi Data

Banyaknya data yang dicatat dalam catatan lapangan menyebabkan sulitnya menarik kesimpulan. Oleh karena itu, perlu dilakukan pemangkasan, rangkuman dan pemilihan data-data penting yang berhubungan langsung dengan pokok permasalahan. Kegiatan ini disebut reduksi data. Reduksi data dilakukan secara hati-hati dan diulang terus menerus untuk menghindari kesalahan yang mungkin terjadi pada saat reduksi. Data yang peneliti kumpulkan diolah dan disusun menjadi kata dan kalimat. Peneliti kemudian membuktikan (memverifikasi) apakah data yang diperoleh di lapangan sesuai dengan kenyataan di lapangan.

#### 3. Penyajian Data

Data yang telah direduksi sebaiknya disajikan dalam bentuk tertulis yang disusun secara sistematis agar hubungan antar data lebih mudah dipahami dan lebih mudah diambil kesimpulannya.

#### 4. Pengecekan Keabsahan Data

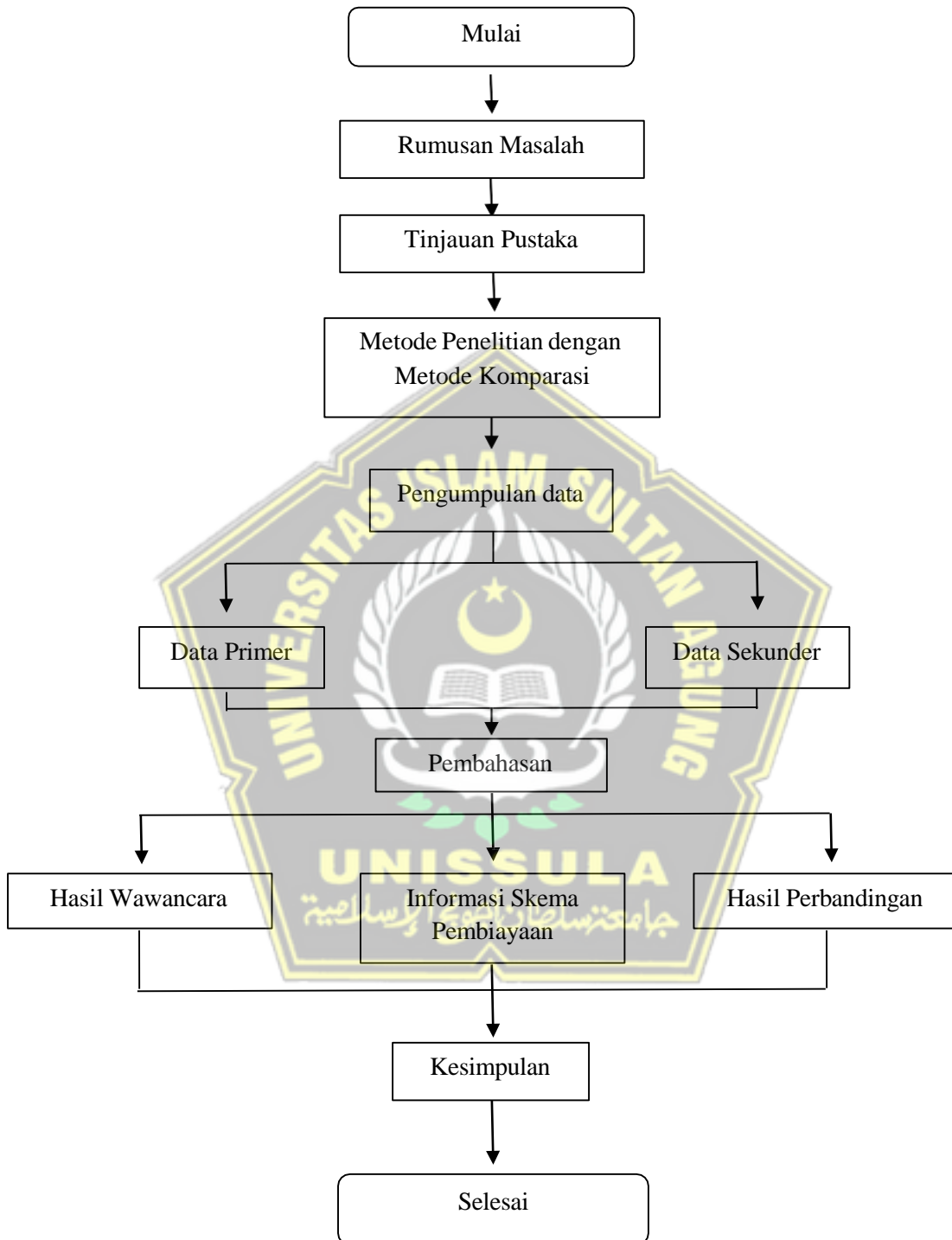
Untuk menguji keabsahan atau keakuratan data digunakan triangulasi data dengan cara:

- a. Bandingkan dan periksa kembali tingkat keandalan informasi di berbagai era dan alat.
- b. Verifikasi tingkat reliabilitas temuan penelitian dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda dengan membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi.
- c. Bandingkan apa yang dikatakan orang dalam lingkungan penelitian dengan apa yang dikatakan orang di luar lingkungan penelitian.
- d. Gunakan metode yang sama untuk memeriksa tingkat kepercayaan berbagai sumber data.



### 3.5 Diagram Alir Penelitian

Metodologi penelitian tersaji secara visual pada bentuk diagram, sebagai berikut:



**Gambar 3.1** Diagram Alir Penelitian

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Bank Konvensional dan Bank Syariah**

##### **4.1.1 Bank Konvensional**

Bank konvensional adalah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip perbankan tradisional, dengan fokus pada pengumpulan dana dari masyarakat dan penyaluran kredit kepada individu atau bisnis. Bank ini biasanya menawarkan berbagai produk dan layanan, termasuk tabungan, deposito, pinjaman, dan layanan perbankan lainnya. Mereka berfungsi sebagai perantara keuangan, menghubungkan pemilik dana dengan mereka yang membutuhkan pembiayaan.

Sistem operasional bank konvensional umumnya didasarkan pada suku bunga. Nasabah yang menyimpan uang di bank akan mendapatkan imbalan dalam bentuk bunga, sementara bank akan mengenakan bunga lebih tinggi pada pinjaman yang diberikan. Model ini memungkinkan bank untuk memperoleh keuntungan dari selisih antara bunga yang diterima dari debitur dan bunga yang dibayarkan kepada deposan. Namun, praktik ini sering kali menuai kritik terkait dampaknya terhadap keadilan ekonomi dan inklusi finansial.

Dalam konteks regulasi, bank konvensional tunduk pada peraturan yang ditetapkan oleh otoritas keuangan di setiap negara, yang bertujuan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan. Meskipun banyak orang masih bergantung pada bank konvensional untuk kebutuhan finansial mereka, ada pergeseran menuju model perbankan alternatif, seperti bank syariah dan fintech, yang menawarkan pendekatan berbeda dalam pengelolaan keuangan. Meskipun demikian, bank konvensional tetap memiliki peran penting dalam perekonomian global.

##### **4.1.2 Bank Syariah**

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam, atau syariah. Berbeda dengan bank konvensional, bank syariah tidak mengenakan bunga (riba) pada transaksi keuangan, melainkan menggunakan berbagai skema yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti bagi hasil, murabahah, dan musyarakah. Tujuan utama bank syariah adalah untuk

memastikan bahwa seluruh transaksi keuangan berlandaskan pada keadilan dan etika, serta untuk mendukung kegiatan ekonomi yang produktif dan tidak merugikan pihak lain.

Sistem operasional bank syariah melibatkan pengumpulan dana dari nasabah melalui produk-produk seperti tabungan dan deposito, yang memberikan imbalan berdasarkan bagi hasil. Dana yang terkumpul kemudian disalurkan kepada nasabah yang membutuhkan pembiayaan melalui berbagai produk pembiayaan yang sesuai dengan syariah. Dengan demikian, bank syariah berupaya untuk menciptakan hubungan yang saling menguntungkan antara bank, nasabah, dan masyarakat secara umum, serta mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Regulasi bank syariah juga mencakup kepatuhan terhadap standar syariah yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional atau lembaga pengawas lainnya. Meskipun bank syariah masih berada dalam tahap perkembangan di banyak negara, popularitasnya terus meningkat, terutama di kalangan masyarakat yang menginginkan layanan keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai agama mereka. Dengan adanya inovasi dan penyesuaian dalam produk dan layanan, bank syariah berperan penting dalam memberikan alternatif yang lebih etis dan inklusif dalam dunia perbankan.

## **4.2 Hasil Penelitian**

### **4.2.1 Mekanisme Salah Satu Pembiayaan Konstruksi Secara Syariah Dan Konvensional di Kota Semarang**

Pembiayaan konstruksi merupakan salah satu aspek penting dalam industri perbankan, baik bank syariah maupun bank konvensional. Dalam konteks ini, masing-masing bank memiliki mekanisme dan produk yang berbeda untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan proyek konstruksi. Penjelasan mengenai mekanisme ini penting untuk memahami bagaimana masing-masing bank beroperasi dan memberikan kontribusi terhadap pembangunan infrastruktur dan properti. Bab ini akan membahas perbedaan dan persamaan dalam mekanisme pembiayaan konstruksi antara kedua jenis bank tersebut.



Bank konvensional biasanya menawarkan produk pembiayaan konstruksi melalui skema pinjaman dengan bunga tetap atau mengambang. Dalam mekanisme ini, bank memberikan sejumlah dana kepada debitur untuk digunakan dalam pembangunan proyek. Debitur kemudian diharuskan membayar kembali pinjaman beserta bunga dalam jangka waktu tertentu. Proses ini melibatkan analisis kredit yang ketat, di mana bank akan mengevaluasi kelayakan proyek serta kemampuan debitur untuk membayar. Selain itu, bank juga seringkali meminta jaminan atau agunan untuk mengurangi risiko gagal bayar.

Berbeda dengan bank konvensional, bank syariah menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam mekanisme pembiayaan konstruksi. Salah satu produk yang umum digunakan adalah musyarakah, di mana bank dan debitur berkontribusi dalam pembiayaan proyek dan berbagi keuntungan serta risiko. Selain itu, bank syariah juga dapat menggunakan skema murabahah, di mana bank membeli bahan bangunan atau aset yang diperlukan untuk proyek dan menjualnya kepada debitur dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Mekanisme ini memastikan bahwa semua transaksi berlangsung dalam kerangka etis dan sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Kelebihan mekanisme pembiayaan konstruksi bank konvensional terletak pada proses yang relatif cepat dan fleksibel, serta beragam produk yang ditawarkan. Namun, praktik bunga yang diterapkan dapat menjadi beban bagi debitur, terutama jika terjadi fluktuasi suku bunga. Di sisi lain, bank syariah menawarkan alternatif yang lebih etis dan sesuai dengan prinsip keadilan, tetapi mungkin memiliki proses yang lebih rumit dan membutuhkan waktu lebih lama dalam persetujuan pembiayaan. Selain itu, kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk syariah dapat menjadi kendala dalam pengembangan pembiayaan konstruksi.

Mekanisme pembiayaan konstruksi pada bank syariah dan konvensional memiliki karakteristik yang berbeda namun tetap bertujuan untuk mendukung pembangunan infrastruktur. Bank konvensional mengandalkan sistem pinjaman dengan bunga, sementara bank syariah beroperasi dengan prinsip bagi hasil dan etika syariah. Pemilihan antara kedua jenis bank ini sangat bergantung pada kebutuhan dan preferensi debitur, serta kesesuaian dengan nilai-nilai yang dianut.

Memahami perbedaan ini akan membantu pihak terkait dalam mengambil keputusan yang tepat dalam pemilihan pembiayaan konstruksi yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

#### **4.2.2 Hasil Wawancara**

Berikut hasil rekap wawancara dengan pihak bank konvensional

1. Dokumen apa saja yang diperlukan untuk mengajukan permohonan pembiayaan konstruksi di bank konvensional?

Dokumen yang diperlukan biasanya mencakup proposal proyek, laporan keuangan perusahaan, izin mendirikan bangunan (IMB), rencana anggaran biaya, dan dokumen identitas pemilik perusahaan meliputi pass foto 4x6 pemilik perusahaan, foto copy ktp pemilik perusahaan, fotocopy KK, fotocopy npwp, dan membuka rekening di bank kami.

2. Apa saja langkah-langkah dalam mekanisme pembiayaan konstruksi yang diterapkan oleh bank konvensional?

Langkah-langkah dalam mekanisme pembiayaan konstruksi biasanya meliputi: pengajuan permohonan pembiayaan oleh debitur, analisis kelayakan proyek oleh bank, penilaian risiko, penentuan jumlah pembiayaan yang disetujui, serta penandatanganan kontrak dan pencairan dana.

3. Apa prosedur yang harus dilalui debitur untuk mendapatkan pembiayaan konstruksi di bank konvensional?

Prosedur umumnya meliputi pengisian formulir aplikasi, pengumpulan dokumen pendukung (seperti rencana anggaran biaya, izin, dan laporan keuangan), serta presentasi proyek kepada pihak bank. Setelah itu, bank akan melakukan evaluasi dan analisis sebelum memberikan keputusan. Pihak bank memberikan pinjaman sebanyak 80% dari 100% yang diajukan oleh peminjam, sedangkan 20% dari jumlah total 100 % peminjam dikenakan biaya DP admin. Jangka waktu yang disediakan dari kami yaitu minimal 5 tahun maksimal 20 tahun.

4. Jenis jaminan apa yang diminta oleh bank konvensional dalam pembiayaan konstruksi?

Bank konvensional sering meminta jaminan berupa agunan, seperti sertifikat tanah, bangunan yang sedang dibangun, atau aset berharga lainnya yang dapat dijadikan sebagai jaminan untuk mengurangi risiko gagal bayar.

5. Bagaimana sistem bunga diterapkan dalam pembiayaan konstruksi oleh bank konvensional?

Sistem bunga diterapkan dengan menggunakan suku bunga tetap yaitu 10% dalam masa promo. Bunga dibayarkan secara berkala, biasanya setiap bulan, berdasarkan saldo pinjaman yang terutang. Bank menetapkan bunga berdasarkan risiko dan jenis proyek.

6. Apa saja risiko yang dihadapi oleh bank konvensional dalam memberikan pembiayaan konstruksi?

Risiko yang dihadapi meliputi risiko kredit (kemampuan debitur membayar), risiko proyek (keterlambatan atau ketidakselesaian proyek), dan risiko pasar (perubahan nilai aset dan kondisi ekonomi). Bank juga harus mempertimbangkan risiko hukum dan lingkungan yang dapat memengaruhi proyek.

Berikut rekap hasil wawancara dengan narasumber bank Syariah

1. Dokumen apa saja yang diperlukan untuk mengajukan permohonan pembiayaan konstruksi di bank syariah?

Dokumen yang diperlukan mencakup proposal proyek, laporan keuangan perusahaan, izin mendirikan bangunan (IMB), rencana anggaran biaya, dan dokumen identitas pemilik perusahaan meliputi pass foto 4x6 pemilik perusahaan, foto copy ktp, fotocopy KK, fotocopy npwp, dan membuka rekening di bank kami.

2. Apa mekanisme pembiayaan konstruksi yang diterapkan oleh bank syariah, dan bagaimana cara kerjanya?

Mekanisme pembiayaan konstruksi di bank syariah biasanya menggunakan prinsip bagi hasil, seperti skema musyarakah (kemitraan) atau murabahah (jual beli). Dalam musyarakah, bank dan developer berkontribusi dalam pembiayaan proyek dan berbagi keuntungan. Sementara dalam murabahah, bank membeli material yang diperlukan untuk proyek dan menjualnya kepada developer dengan margin keuntungan yang telah disepakati.

3. Apa prosedur yang harus dilalui oleh developer untuk mendapatkan pembiayaan konstruksi di bank syariah?

Prosedur yang harus dilalui meliputi pengisian formulir aplikasi, penyampaian rencana proyek dan dokumen pendukung, serta presentasi kepada pihak bank. Setelah itu, bank akan melakukan analisis sebelum memberikan keputusan. Dalam kasus ini pihak bank membeli aset perumahan dari developer yang ingin dibeli konsumen, kemudian pihak bank menjual kembali kepada konsumen dengan biaya lebih tinggi dan dapat dicicil minimal 1 tahun dan maksimal 15 tahun dengan keuntungan transparan dalam pembiayaan tanpa ada biaya administrasi, biaya tambahan yang tersembunyi dan setiap pembayaran tanpa ada sistem margin.

4. Jenis jaminan apa yang biasanya diminta oleh bank syariah dalam pembiayaan konstruksi?

Bank syariah umumnya meminta agunan berupa aset yang relevan, seperti sertifikat tanah, bangunan yang sedang dibangun, atau dokumen lain yang memiliki nilai yang dapat dijadikan jaminan.

5. Apa perbedaan utama antara sistem bagi hasil bank syariah dan sistem bunga pada bank konvensional dalam konteks pembiayaan konstruksi?

Perbedaan utama terletak pada prinsip dasar: bank syariah beroperasi berdasarkan bagi hasil dan transaksi yang adil, sementara bank konvensional mengenakan bunga sebagai biaya pinjaman. Dalam bank syariah, risiko dibagi antara bank dan debitur, sedangkan dalam sistem bunga, risiko lebih banyak ditanggung oleh debitur.

6. Bagaimana bank syariah mengelola risiko yang terkait dengan proyek konstruksi yang dibiayai?

Bank syariah mengelola risiko melalui due diligence yang ketat, penilaian agunan yang tepat, serta pemantauan berkala terhadap kemajuan proyek. Mereka juga memiliki kebijakan dan prosedur untuk memastikan semua transaksi sesuai dengan prinsip syariah. Apa saja jenis produk pembiayaan yang tersedia di bank syariah untuk proyek konstruksi.



**Tabel 4.1 Hasil Wawancara Bank Konvensional dan Bank Syariah**

No	Pertanyaan	Hasil Wawancara		Komparasi
		Bank Konvensional	Bank Syariah	
1	<b>Dokumen apa saja yang diperlukan untuk mengajukan permohonan pembiayaan konstruksi di bank?</b>	Dokumen yang diperlukan biasanya mencakup proposal proyek, laporan keuangan perusahaan, izin mendirikan bangunan (IMB), rencana anggaran biaya, dan dokumen identitas pemilik perusahaan.	Dokumen yang diperlukan biasanya mencakup proposal proyek, laporan keuangan perusahaan, izin mendirikan bangunan (IMB), rencana anggaran biaya, dan dokumen identitas pemilik perusahaan.	Kedua bank memerlukan dokumen yang serupa untuk pengajuan pembiayaan.

<p><b>2</b> <b>Apa langkah-langkah dalam mekanisme pembiayaan konstruksi yang diterapkan?</b></p>	<p>Langkah-langkah dalam mekanisme pembiayaan konstruksi biasanya meliputi: pengajuan permohonan pembiayaan oleh debitur, analisis kelayakan proyek oleh bank, penilaian risiko, penentuan jumlah pembiayaan yang disetujui, serta penandatanganan kontrak dan pencairan dana.</p>	<p>Mekanisme pembiayaan konstruksi di bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil, seperti skema musyarakah (kemitraan) atau murabahah (jual beli). Dalam musyarakah, bank dan developer berkontribusi dalam pembiayaan proyek dan berbagi keuntungan. Sementara dalam murabahah, bank membeli material yang diperlukan untuk proyek dan menjualnya kepada developer dengan margin keuntungan yang telah disepakati.</p>	<p>Mekanisme berbeda: bank konvensional berbasis bunga, bank syariah berbasis bagi hasil.</p>
---	--	--	---

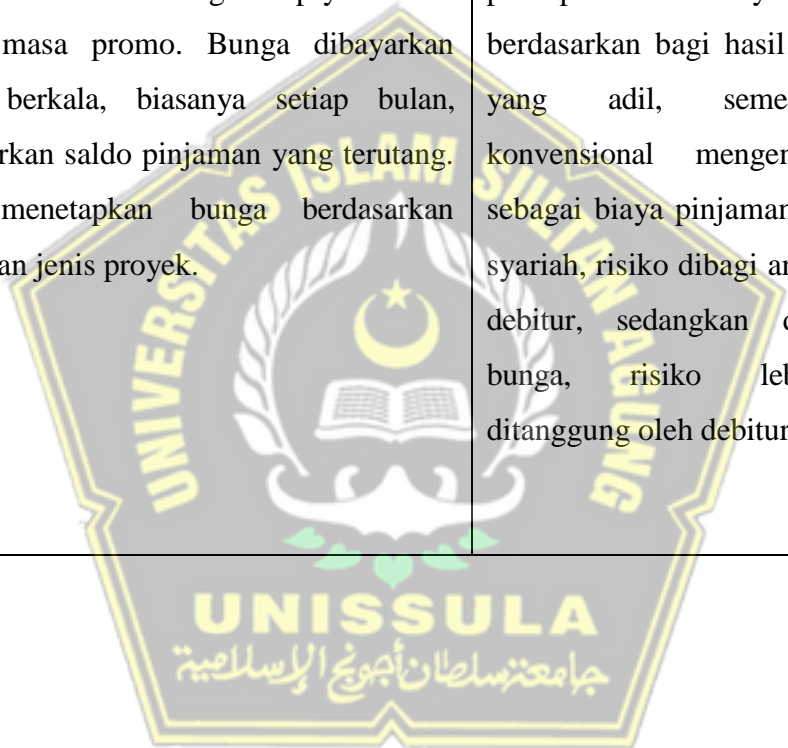
<p>3</p>	<p><b>Apa prosedur yang harus dilalui debitur untuk mendapatkan pembiayaan konstruksi?</b></p>	<p>Prosedur umumnya meliputi pengisian formulir aplikasi, pengumpulan dokumen pendukung (seperti rencana anggaran biaya, izin, dan laporan keuangan), serta presentasi proyek kepada pihak bank. Setelah itu, bank akan melakukan evaluasi dan analisis sebelum memberikan keputusan. Pihak bank memberikan pinjaman sebanyak 80% dari harga rumah, dan 20 % sisanya dibayarkan dari konsumen kepada developer.</p>	<p>Prosedur yang harus dilalui meliputi pengisian formulir aplikasi, penyampaian rencana proyek dan dokumen pendukung, serta presentasi kepada pihak bank. Setelah itu, bank akan melakukan analisis sebelum memberikan keputusan. Dalam kasus ini pihak bank membeli aset perumahan dari developer yang ingin dibeli konsumen, kemudian pihak bank menjual kembali kepada konsumen dengan biaya lebih tinggi dan dapat dicicil maksimal 15 tahun dengan keuntungan transparan dalam pembiayaan tanpa ada biaya administrasi, biaya tambahan yang tersembunyi dan setiap pembayaran tanpa ada sistem margin.</p>	<p>Prosedur mirip, tetapi bank syariah lebih fokus pada transparansi biaya dan jangka waktu lebih panjang.</p>
----------	--	---	--	--



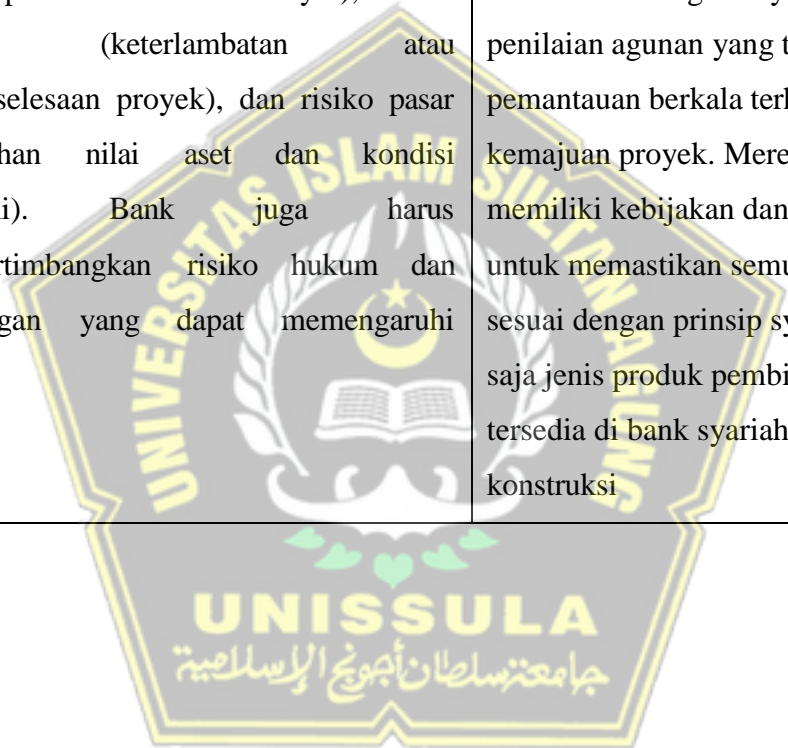
4	<p><b>Jenis jaminan apa yang biasanya diminta dalam pembiayaan konstruksi?</b></p>	<p>Bank konvensional sering meminta jaminan berupa agunan, seperti sertifikat tanah, bangunan yang sedang dibangun, atau aset berharga lainnya yang dapat dijadikan sebagai jaminan untuk mengurangi risiko gagal bayar.</p>	<p>Bank syariah umumnya meminta agunan berupa aset yang relevan, seperti sertifikat tanah, bangunan yang sedang dibangun, atau dokumen lain yang memiliki nilai yang dapat dijadikan jaminan.</p>	<p>Jenis jaminan yang diminta serupa di kedua bank.</p>
---	--	--	---	---



5	<p><b>Bagaimana sistem bunga atau bagi hasil diterapkan dalam pembiayaan konstruksi?</b></p>	<p>Sistem bunga biasanya diterapkan dengan menggunakan suku bunga tetap yaitu 10% dalam masa promo. Bunga dibayarkan secara berkala, biasanya setiap bulan, berdasarkan saldo pinjaman yang terutang. Bank menetapkan bunga berdasarkan risiko dan jenis proyek.</p>	<p>Perbedaan utama terletak pada prinsip dasar: bank syariah beroperasi berdasarkan bagi hasil dan transaksi yang adil, sementara bank konvensional mengenakan bunga sebagai biaya pinjaman. Dalam bank syariah, risiko dibagi antara bank dan debitur, sedangkan dalam sistem bunga, risiko lebih banyak ditanggung oleh debitur.</p>	<p>Prinsip berbeda: bunga tetap di bank konvensional vs. bagi hasil di bank syariah.</p>
---	--	--	--	--



6	<p><b>Apa risiko yang dihadapi oleh bank dalam memberikan pembiayaan konstruksi?</b></p>	<p>Risiko yang dihadapi meliputi risiko kredit (kemampuan debitur membayar), risiko proyek (keterlambatan atau ketidakselesaian proyek), dan risiko pasar (perubahan nilai aset dan kondisi ekonomi). Bank juga harus mempertimbangkan risiko hukum dan lingkungan yang dapat memengaruhi proyek.</p>	<p>Bank syariah mengelola risiko melalui due diligence yang ketat, penilaian agunan yang tepat, serta pemantauan berkala terhadap kemajuan proyek. Mereka juga memiliki kebijakan dan prosedur untuk memastikan semua transaksi sesuai dengan prinsip syariah. Apa saja jenis produk pembiayaan yang tersedia di bank syariah untuk proyek konstruksi</p>	<p>Kedua bank menghadapi risiko, tetapi cara pengelolaannya berbeda sesuai prinsip masing-masing.</p>
---	--	---	---	---



### **4.3 Sistem, Skema, Kelebihan dan Kekurangan Pembiayaan Konstruksi Pembangunan Perumahan**

#### **1. Sistem Pembiayaan Konstruksi Bank Konvensional dan Bank Syariah**

Pembiayaan konstruksi bangunan merupakan aspek penting dalam pengembangan infrastruktur dan perumahan. Bank konvensional dan bank syariah menawarkan produk pembiayaan yang berbeda, berdasarkan prinsip dan mekanisme masing-masing. Dalam bab ini, akan dibahas mekanisme pembiayaan konstruksi dari kedua jenis bank berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber.

Baik bank konvensional maupun bank syariah meminta dokumen yang mirip untuk pengajuan pembiayaan konstruksi. Dokumen tersebut mencakup proposal proyek, laporan keuangan perusahaan, izin mendirikan bangunan (IMB), rencana anggaran biaya, dan dokumen identitas pemilik perusahaan. Ketersediaan dokumen yang lengkap dan jelas sangat penting untuk kelancaran proses evaluasi. Mekanisme pembiayaan konstruksi di bank konvensional dimulai dengan pengajuan permohonan oleh debitur. Setelah pengajuan, bank melakukan analisis kelayakan proyek, yang mencakup penilaian risiko dan potensi keuntungan.

Setelah analisis dan evaluasi selesai, kontrak ditandatangani, dan dana dicairkan. Sistem bunga yang diterapkan pada bank konvensional biasanya menggunakan suku bunga tetap, yang dalam masa promosi dapat mencapai 10%. Pembayaran bunga dilakukan secara berkala, setiap bulan, berdasarkan saldo pinjaman yang terutang. Risiko yang dihadapi bank konvensional mencakup risiko kredit, risiko proyek, dan risiko pasar, yang semuanya harus dievaluasi sebelum keputusan pembiayaan diambil.

Sementara itu, bank syariah mengadopsi prinsip bagi hasil dalam mekanisme pembiayaannya. Proses pengajuan pembiayaan di bank syariah dimulai dengan pengisian formulir aplikasi dan penyampaian proposal proyek yang disertai dokumen pendukung. Bank kemudian melakukan analisis untuk memastikan bahwa proyek tersebut sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam mekanisme pembiayaan, bank syariah sering menggunakan skema musyarakah (kemitraan) dan murabahah (jual beli). Dalam skema musyarakah,

bank dan developer berkontribusi dalam modal proyek dan berbagi keuntungan. Dalam skema murabahah, bank membeli material yang diperlukan untuk proyek dan menjualnya kepada developer dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Pihak bank menjual kembali aset perumahan kepada konsumen dengan biaya yang transparan, tanpa biaya administrasi atau biaya tambahan yang tersembunyi. Pihak bank syariah memberikan rekomendasi langsung ke murabahah.

Prosedur pengajuan pembiayaan di bank konvensional meliputi pengisian formulir aplikasi, pengumpulan dokumen pendukung, dan presentasi proyek kepada pihak bank. Setelah semua dokumen dan presentasi dinilai, bank akan memberikan keputusan.

Di bank syariah, prosedurnya serupa, tetapi lebih menekankan pada transparansi. Setelah pengajuan, pihak bank melakukan analisis sebelum memberikan keputusan. Dalam skema murabahah, bank membeli aset dari developer yang kemudian dijual kepada konsumen dengan biaya yang telah disepakati dan dapat dicicil hingga maksimal 15 tahun.

Bank konvensional biasanya meminta jaminan berupa agunan, seperti sertifikat tanah atau bangunan yang sedang dibangun. Hal ini dilakukan untuk mengurangi risiko gagal bayar. Sementara itu, bank syariah juga memerlukan agunan, namun penilaiannya lebih mempertimbangkan nilai etis dan kepatuhan terhadap prinsip syariah, memastikan bahwa jaminan yang diberikan tidak hanya bernilai ekonomis tetapi juga sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Dalam menghadapi risiko, bank konvensional cenderung lebih mengandalkan analisis risiko kredit dan proyek, yang dapat mengakibatkan risiko lebih besar ditanggung oleh debitur. Di sisi lain, bank syariah mengelola risiko melalui due diligence yang ketat, penilaian agunan yang cermat, serta pemantauan berkala terhadap kemajuan proyek. Hal ini menciptakan insentif bagi kedua belah pihak untuk memastikan kesuksesan proyek.

## **2. Skema pembiayaan secara syariah dan konvensional**

Skema pembiayaan konstruksi bangunan di Indonesia dapat dilakukan melalui dua jalur utama: bank konvensional dan bank syariah. Kedua jenis bank ini

memiliki mekanisme, prosedur, dan prinsip yang berbeda dalam memberikan pembiayaan. Dalam bab ini, akan dibahas secara mendetail skema pembiayaan yang diterapkan oleh masing-masing bank berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber dari kedua jenis bank.

Proses pengajuan pembiayaan konstruksi di kedua jenis bank membutuhkan dokumen yang serupa. Dokumen yang umumnya diminta mencakup proposal proyek, laporan keuangan perusahaan, izin mendirikan bangunan (IMB), rencana anggaran biaya, dan dokumen identitas pemilik perusahaan. Ketersediaan dokumen-dokumen ini penting untuk memastikan bahwa bank dapat melakukan analisis dan evaluasi yang tepat terhadap proyek yang diajukan.

Di bank konvensional, skema pembiayaan konstruksi dimulai dengan pengajuan permohonan pembiayaan oleh debitur. Setelah pengajuan, bank akan melakukan analisis kelayakan proyek, termasuk penilaian risiko yang melibatkan kemampuan debitur dalam membayar pinjaman. Bank biasanya memberikan pinjaman sebesar 80% dari total biaya proyek, sementara 20% sisanya harus dibayarkan oleh konsumen kepada developer.

Setelah semua langkah di atas dilakukan, kontrak pembiayaan ditandatangani dan dana dicairkan. Sistem bunga yang diterapkan umumnya menggunakan suku bunga tetap, misalnya 10% dalam masa promo. Bunga dibayarkan secara berkala, biasanya setiap bulan, berdasarkan saldo pinjaman yang terutang. Namun, risiko yang dihadapi oleh bank konvensional, seperti risiko kredit dan risiko proyek, harus dipertimbangkan secara hati-hati sebelum memberikan keputusan pembiayaan.

Sebaliknya, bank syariah mengadopsi skema pembiayaan yang berdasarkan prinsip bagi hasil. Mekanisme pembiayaan di bank syariah umumnya melibatkan skema musyarakah (kemitraan) atau murabahah (jual beli). Dalam skema musyarakah, bank dan developer bersama-sama berkontribusi dalam modal proyek dan berbagi keuntungan berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat. Sementara itu, dalam skema murabahah, bank akan membeli material yang diperlukan untuk proyek dan menjualnya kepada developer dengan margin keuntungan yang telah disepakati.

Prosedur pengajuan di bank syariah serupa dengan bank konvensional, namun lebih fokus pada transparansi. Setelah pengisian formulir dan presentasi proyek, bank melakukan analisis untuk memastikan proyek sesuai dengan prinsip syariah. Bank syariah juga memberikan opsi pembayaran cicilan selama maksimal 15 tahun dengan transparansi penuh mengenai biaya, tanpa biaya administrasi atau biaya tambahan tersembunyi.

Dalam hal jaminan, bank konvensional umumnya meminta agunan seperti sertifikat tanah, bangunan yang sedang dibangun, atau aset berharga lainnya. Ini dilakukan untuk mengurangi risiko gagal bayar. Sementara itu, bank syariah juga meminta jaminan yang relevan, namun penilaiannya lebih mempertimbangkan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Jaminan tersebut juga meliputi aset yang memiliki nilai, tetapi harus sesuai dengan nilai-nilai etis dan moral dalam Islam.

Pengelolaan risiko di bank konvensional cenderung lebih terfokus pada analisis kredit dan risiko proyek. Hal ini dapat menyebabkan risiko lebih banyak ditanggung oleh debitur. Di sisi lain, bank syariah mengelola risiko dengan pendekatan yang lebih holistik. Mereka melakukan due diligence yang ketat, penilaian agunan yang tepat, dan pemantauan berkala terhadap kemajuan proyek. Bank syariah memastikan bahwa semua transaksi tidak hanya menguntungkan tetapi juga sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam pengajuan pembiayaan rumah, baik bank konvensional maupun bank syariah memiliki sejumlah persyaratan dan prosedur yang perlu dipenuhi oleh calon debitur. Keduanya memiliki 5 dokumen yang harus diserahkan oleh pemohon untuk memulai proses pengajuan. Meskipun dokumen yang diperlukan serupa, seperti identitas diri, laporan keuangan, izin mendirikan bangunan (IMB), dan proposal proyek, terdapat perbedaan dalam prosedur pengajuan. Bank konvensional memiliki 5 tahapan, yang lebih singkat dan lebih cepat, sedangkan bank syariah memiliki 6 tahapan yang memerlukan satu langkah tambahan, membuat prosesnya sedikit lebih panjang.

Adapun terkait dengan jaminan, baik bank konvensional maupun bank syariah menerima 4 jenis jaminan yang dapat diterima, seperti sertifikat tanah, bangunan yang sedang dibangun, atau aset lainnya. Hal ini menunjukkan kesamaan dalam kebijakan yang diterapkan kedua jenis bank tersebut mengenai

jaminan yang harus dipenuhi oleh debitur. Selain itu, kedua bank juga menetapkan besaran pinjaman minimal yang sama, yaitu Rp 100 juta, yang dapat digunakan untuk pembiayaan perumahan, namun ada perbedaan dalam besaran pinjaman maksimal yang dapat diberikan. Bank konvensional memiliki plafon pinjaman yang lebih besar, yaitu hingga Rp 5 miliar, sementara bank syariah hanya dapat memberikan pinjaman hingga Rp 1 miliar.

Mengenai biaya angsuran, terdapat perbedaan yang cukup signifikan dalam sistem biaya angsuran antara bank konvensional dan bank syariah, tergantung pada jangka waktu angsuran yang dipilih oleh debitur. Misalnya, untuk tenor 5 tahun, bank konvensional mengenakan angsuran sebesar Rp 2.018.469 x 60 (dengan total biaya administrasi Rp 20.260.000), yang menghasilkan total biaya Rp 141.368.140, sementara bank syariah mengenakan angsuran Rp 2.223.939 x 60, dengan total biaya sebesar Rp 133.436.340. Selisih biaya tersebut mencapai Rp 7.931.800, dengan bank konvensional lebih mahal. Di sisi lain, untuk tenor 15 tahun, bank syariah justru lebih mahal, dengan total biaya angsuran sebesar Rp 212.223.600, yang lebih tinggi Rp 8.206.100 dibandingkan dengan angsuran bank konvensional yang hanya mencapai Rp 204.017.500.

Selain itu, terdapat perbedaan dalam waktu angsuran yang ditawarkan oleh masing-masing bank. Bank konvensional menetapkan waktu minimal angsuran selama 5 tahun, lebih lama dibandingkan dengan bank syariah yang memungkinkan debitur untuk memilih angsuran dengan waktu minimal hanya 1 tahun. Bank konvensional juga menawarkan waktu maksimal angsuran yang lebih panjang, yaitu 20 tahun, sementara bank syariah hanya memungkinkan debitur untuk memilih jangka waktu angsuran maksimal 15 tahun. Hal ini memberikan fleksibilitas yang lebih besar bagi pemohon pinjaman di bank konvensional untuk menentukan jangka waktu pelunasan yang lebih sesuai dengan kondisi keuangan mereka. Dari hasil penelitian di atas dirangkum perbandingan yang terlihat pada tabel 4.2.



**Tabel 4.2 Kelebihan dan Kekurangan Bank Konvensional dan Bank Syariah**

Parameter	Bank Konvensional	Bank Syariah	Simpulan
<p>Dokumen apa saja yang diperlukan untuk mengajukan permohonan pembiayaan konstruksi di bank konvensional dan syariah?</p>	<p>Dokumen yang diperlukan biasanya mencakup</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proposal proyek,</li> <li>2. Laporan keuangan perusahaan,</li> <li>3. Izin mendirikan bangunan (IMB)</li> <li>4. Rencana anggaran biaya,</li> <li>5. Dokumen identitas pemilik perusahaan.</li> </ol>	<p>Dokumen yang diperlukan biasanya mencakup</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proposal proyek,</li> <li>2. Laporan keuangan perusahaan,</li> <li>3. Izin mendirikan bangunan (IMB)</li> <li>4. Rencana anggaran biaya,</li> <li>5. Dokumen identitas pemilik perusahaan.</li> </ol>	<p>Sama sama mempunyai syarat 5 dokumen</p>

<p>Apa saja prosedur dalam mekanisme pembiayaan konstruksi yang diterapkan oleh bank konvensional dan syariah?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengajuan permohonan pembiayaan oleh debitur,</li> <li>2. Analisis kelayakan proyek oleh bank,</li> <li>3. Penilaian risiko,</li> <li>4. Penentuan jumlah pembiayaan yang disetujui,</li> <li>5. Penandatanganan kontrak dan pencairan dana.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengajuan permohonan pembiayaan oleh debitur,</li> <li>2. Analisis kelayakan proyek oleh bank</li> <li>3. Penentuan penggunaan metode yang digunakan untuk pembiayaan (Murabahah)</li> <li>4. Penilaian risiko,</li> <li>5. Penentuan jumlah pembiayaan yang disetujui,</li> <li>6. Penandatanganan kontrak dan pencairan dana.</li> </ol>	<p>Bank konvensional lebih pendek tahapannya dan cepat sedangkan syariah lebih lama 1 langkah.</p>
--	---	--	--

<p>Apa syarat yang harus disiapkan debitur untuk mendapatkan pembiayaan konstruksi di bank konvensional dan syariah?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat tanah,</li> <li>2. Bangunan yang sedang dibangun,</li> <li>3. Dokumen lain yang memiliki nilai yang dapat dijadikan jaminan</li> <li>4. Barang berharga yang memiliki nilai jual yang setara</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat tanah,</li> <li>2. Bangunan yang sedang dibangun,</li> <li>3. Dokumen lain yang memiliki nilai yang dapat dijadikan jaminan</li> <li>4. Barang berharga yang memiliki nilai jual yang setara</li> </ol>	<p>Sama sama mempunyai 4 jenis jaminan yang dapat diterima oleh bank</p>
<p>Berapa besaran pinjaman minimal bank konvensional dan syariah?</p>	<p>Rp. 100.000.000,-</p>	<p>Rp. 100.000.000,-</p>	<p>Sama sama memiliki besaran pinjaman minimal yang sama</p>

Berapa besaran pinjaman maksimal bank konvensional dan syariah?	Rp. 5.000.000.000,-	Rp. 1.000.000.000,-	Bank Konvensional lebih banyak memiliki besaran pinjaman maksimal dibandingkan Bank Syariah
Sistem Biaya Angsuran 5 tahun untuk pinjaman Rp. 100.000.000,-	$Rp. 2.018.469 \times 60 =$ $Rp. 121.108.140 + Rp 20.260.000$ (Biaya Admin) = Rp. 141.368.140	$Rp. 2.223.939 \times 60 =$ $Rp. 133.436.340,-$	Bank konvensional lebih mahal daripada bank syariah selisih Rp. 7.931.800 dengan tenor 5 tahun
Sistem Biaya Angsuran 10 Tahun untuk pinjaman Rp. 100.000.000,-	$Rp. 1.255.432 \times 120 =$ $Rp. 150.650.760 + Rp 20.260.000$ (Biaya Admin) = Rp. 170.910.760	$Rp. 1.420.295 \times 120 =$ $Rp. 170.435.400,-$	Bank konvensional lebih mahal daripada bank syariah selisih Rp. 475.360 dengan tenor 10 tahun

Sistem Biaya Angsuran 15 Tahun untuk pinjaman Rp. 100.000.000,-	Rp. $1.020.875 \times 180 =$ Rp. 183.757.500 + Rp 20.260.000 (Biaya Admin) = Rp. 204.017.500	Rp. $1.179.020 \times 180 =$ Rp. 212.223.600,-	Bank Syariah lebih mahal daripada bank Konvensional selisih Rp. 8.206.100 dengan tenor 15 tahun
Waktu Minimal Angsuran	5 Tahun	1 Tahun	Bank Konvensional memiliki waktu minimal angsuran lebih lama 5 tahun dibandingkan bank syariah dengan waktu 1 tahun
Waktu Maksimal Angsuran	20 Tahun	15 Tahun	Bank konvensional memiliki waktu maksimal angsuran lebih lama dengan waktu 20 tahun dibandingkan bank syariah dengan waktu 15 tahun

### **3. Kelebihan dan Kekurangan Pembiayaan Konstruksi secara Syariah dan Konvensional**

Pembiayaan konstruksi bangunan di Indonesia dapat dilakukan melalui bank konvensional dan bank syariah. Masing-masing jenis bank memiliki kelebihan dan kekurangan yang berbeda. Dalam bab ini, kita akan membahas secara komprehensif kelebihan dan kekurangan dari kedua sistem pembiayaan ini berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank konvensional dan bank syariah. Salah satu kelebihan utama bank konvensional adalah kemudahan akses terhadap dana. Dengan proses yang terstruktur, debitur dapat dengan cepat mengajukan permohonan dan mendapatkan persetujuan. Bank konvensional umumnya menawarkan suku bunga tetap yang jelas, seperti 10% dalam masa promo, sehingga debitur dapat merencanakan pembayaran cicilan dengan lebih baik. Selain itu, bank konvensional cenderung memiliki jaringan luas dan pengalaman yang lebih banyak dalam pembiayaan proyek konstruksi.

Namun, kekurangan dari sistem ini terletak pada adanya risiko yang lebih tinggi bagi debitur, terutama terkait dengan kemampuan membayar bunga yang telah ditetapkan. Risiko kredit, risiko proyek, dan risiko pasar juga menjadi perhatian, yang mana bisa mengakibatkan debitur terbebani jika proyek tidak berjalan sesuai rencana.

Salah satu kekurangan yang signifikan dari pembiayaan bank konvensional adalah ketergantungan pada bunga sebagai biaya pinjaman. Meskipun suku bunga tetap memberikan kejelasan, tetapi beban bunga dapat menjadi sangat besar, terutama jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran. Selain itu, bank konvensional sering meminta jaminan yang signifikan, seperti sertifikat tanah atau aset berharga lainnya, yang bisa menjadi kendala bagi debitur yang tidak memiliki agunan yang memadai.

Bank syariah menawarkan skema pembiayaan yang berdasarkan prinsip bagi hasil, seperti musyarakah dan murabahah. Kelebihan dari sistem ini adalah transparansi dalam biaya dan pembagian risiko yang lebih adil antara bank dan debitur. Proses yang lebih transparan juga membantu debitur memahami seluruh biaya yang terlibat tanpa adanya biaya tersembunyi. Selain itu, bank syariah tidak mengenakan bunga, sehingga dapat mengurangi beban finansial bagi debitur.

Prosedur yang diterapkan oleh bank syariah juga relatif mudah, dengan fokus pada analisis yang ketat namun adil. Hal ini membuat proses persetujuan lebih terjamin dan dapat menciptakan hubungan yang lebih baik antara bank dan debitur.

Namun, ada juga beberapa kekurangan yang perlu diperhatikan dalam pembiayaan melalui bank syariah. Pertama, karena berbasis pada prinsip bagi hasil, bank syariah mungkin lebih selektif dalam memilih proyek yang didanai. Ini bisa memperlambat proses persetujuan bagi debitur yang tidak memiliki riwayat proyek yang baik atau jaminan yang kuat.

Selain itu, meskipun ada transparansi dalam biaya, struktur biaya yang lebih kompleks dan skema bagi hasil dapat membingungkan bagi beberapa debitur yang tidak familiar dengan sistem ini. Selain itu, meskipun agunan tetap diperlukan, bank syariah memiliki pendekatan yang lebih etis, yang mungkin menjadi hambatan bagi beberapa debitur yang tidak memahami prinsip-prinsip syariah.

Secara keseluruhan, bank konvensional menawarkan kemudahan akses dan kecepatan dalam mendapatkan dana, tetapi berisiko tinggi bagi debitur. Di sisi lain, bank syariah memberikan alternatif yang lebih transparan dan adil dalam hal pembiayaan, namun prosesnya mungkin lebih ketat dan memerlukan pemahaman yang lebih mendalam tentang prinsip syariah.

Pemilihan antara bank konvensional dan bank syariah dalam pembiayaan konstruksi bergantung pada kebutuhan dan preferensi individu atau perusahaan. Keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan yang perlu dipertimbangkan secara matang. Dengan memahami skema yang ada, para developer dan konsumen dapat membuat keputusan yang lebih baik dalam memilih metode pembiayaan yang sesuai dengan nilai dan kebutuhan mereka.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan penjabaran dan analisis yang telah dilakukan, maka penulis mengambil beberapa kesimpulan yaitu:

1. Sistem pembiayaan konstruksi pada bank konvensional dan bank syariah memiliki perbedaan mendasar terkait prinsip dasar dan mekanisme pembiayaannya. Bank konvensional beroperasi berdasarkan sistem bunga (riba), di mana nasabah menerima pinjaman dengan kewajiban membayar bunga sesuai dengan kesepakatan, menawarkan fleksibilitas dan kecepatan dalam proses namun berpotensi membebani debitur dengan biaya bunga yang tinggi. Sebaliknya, bank syariah mengedepankan prinsip syariah yang bebas dari bunga, menggunakan skema pembiayaan murabahah, yang berfokus pada kemitraan dan pembagian risiko secara adil. Meskipun proses di bank syariah lebih ketat dan memerlukan verifikasi yang lebih mendalam sesuai prinsip syariah, pembiayaan ini lebih mengutamakan transparansi dan keadilan. Pemilihan antara bank konvensional dan bank syariah dalam pembiayaan konstruksi bergantung pada preferensi debitur terhadap bunga dan syariah, serta kebutuhan spesifik proyek yang akan dibiayai.
2. Skema pembiayaan konstruksi di Indonesia melibatkan bank konvensional dan bank syariah. Proses pengajuan membutuhkan dokumen serupa seperti proposal proyek, laporan keuangan, izin mendirikan bangunan (IMB), dan identitas pemilik. Bank konvensional memberikan pinjaman dengan bunga tetap hingga 80% dari total biaya proyek, selain itu bank konvensional menyediakan promo bunga ringan bagi nasabah sedangkan bank syariah menggunakan skema bagi hasil dengan pembelian material oleh bank untuk dijual kepada developer. Meskipun prosedur pengajuan mirip, bank syariah lebih fokus pada transparansi dan kepatuhan syariah. Bank konvensional menawarkan plafon lebih besar dan tenor lebih panjang, sementara bank



syariah lebih selektif dan cenderung memiliki plafon pinjaman yang lebih rendah.

3. Berdasarkan perbandingan skema pembiayaan konstruksi antara Bank Konvensional dan Bank Syariah menunjukkan bahwa keduanya memiliki persyaratan dan prosedur. Dimana bank konvensional lebih pendek tahapannya dan cepat dibandingkan bank syariah lebih lama 1 tahapan, seperti dokumen yang diperlukan, jenis jaminan, serta besaran pinjaman minimal yang sama, yaitu Rp. 100.000.000,-. Namun, terdapat perbedaan signifikan dalam hal prosedur, biaya, dan jangka waktu angsuran. Bank Konvensional memiliki proses yang lebih cepat dengan tahapan yang lebih pendek, sementara Bank Syariah memiliki langkah tambahan untuk menentukan metode pembiayaan (seperti murabahah), yang membuat prosesnya sedikit lebih lama. Dalam hal biaya, Bank Konvensional cenderung lebih mahal dibandingkan Bank Syariah, baik untuk angsuran jangka pendek maupun panjang. Sebagai contoh, untuk tenor 5 tahun, biaya total pembiayaan Bank Konvensional lebih tinggi sebesar Rp. 7.931.800, dan pada tenor 10 tahun, selisihnya mencapai Rp. 475.360. Namun, pada tenor 15 tahun, Bank Syariah justru lebih mahal, dengan selisih Rp. 8.206.100. Selain itu, Bank Konvensional menawarkan jangka waktu angsuran yang lebih panjang (hingga 20 tahun) dibandingkan Bank Syariah yang maksimal 15 tahun. Secara keseluruhan, meskipun Bank Konvensional menawarkan fleksibilitas dalam jangka waktu angsuran dan lebih cepat dalam proses pembiayaan, Bank Syariah lebih mengutamakan prinsip syariah dan kemitraan tanpa bunga, meskipun biaya total pembiayaannya dapat lebih tinggi pada tenor yang lebih panjang. Pemilihan antara keduanya sangat bergantung pada preferensi nasabah terkait biaya, jangka waktu angsuran, dan kesesuaian dengan prinsip syariah.

## **5.2 SARAN**

Saran sebagai peneliti adalah agar masyarakat diberikan edukasi soal pembiayaan rumah secara Bank Konvensional dan Bank Syariah agar masyarakat apalagi anak muda yang ingin menjadi developer rumah lebih bisa memilih sesuai dengan finansial.

## DAFTAR PUSTAKA

- Angrayni, S., Aimon, H., & Putri, D. Z. (2019). Pengaruh Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional Terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia. *Ecosains: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Pembangunan*, 8(2), 93. <https://doi.org/10.24036/ecosains.11522557.00>
- Darmayani, S., Sa'diyah, A., Supiati, S., Muttaqin, M., Rachmawati, F., Widia, C., Pattiapon, M. L., Rahayu, E. P., Indiyati, D., & Sunarsieh, S. (2023). *Kesehatan Keselamatan Kerja (K3)*.
- Haryono, P. (2022) 'Otomatisasi pembayaran angsuran: Studi kasus pada Bank dan Bank Syariah', *Jurnal Sistem Perbankan*, 18(3), pp. 45-62. Available at: [jurnal.sistemperbankan2022.org/18-3-45](http://jurnal.sistemperbankan2022.org/18-3-45) (Accessed: 24 July 2024).
- Kristiyana, H., & Asmawidjaja, M. (2021). *Buku Panduan Akuntansi Perbankan Bagi Bank Umum Konvensional*.
- Kusumawati, N. N., Nuryartono, N., & Beik, I. S. (2017). Analisis Pembiayaan Dan Kredit Sektor Konstruksi Di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, 6(1), 21–40.
- Mahalik, M. K., & Mallick, H. (2011). What causes asset price bubble in an emerging economy? some empirical evidence in the housing sector of India. *International Economic Journal*, 25(2), 215–237. <https://doi.org/10.1080/10168737.2011.586806>
- Pratiwi, I. G. A. M. D. (2015). Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Syariah dan Bank Konvensional di Indonesia. *Universitas Udayana*, 8–21.
- Putri, D. E., Fauziah, Purboyo, Zafira, D., Haerany, A., Anggraini, R. I., Fasa, M. I., Kuahaty, S. S., Widyaningsih, D., Wahyuni, A., Utami, F., Gustyana, T. T., Kusumaningsih, A., Wijayangka, C., & Paranita, E. S. (2021). *Lembaga Keuangan Bank & Non Bank* (M. I. Fasa (ed.); I). Widina Bhakti Persada Bandung.
- Santoso, B. (2020) 'Mekanisme pembayaran angsuran KPR', *Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 16(4), pp. 63-78. Available at: [jurnal.keuangandanperbankan2020.org/16-4-63](http://jurnal.keuangandanperbankan2020.org/16-4-63) (Accessed: 24 July 2024).
- Supriyadi, A. (2020) 'Kredit Pemilikan Rumah di Bank', *Jurnal Ekonomi & Bisnis*, 12(1), pp. 45-60. Available at: [jurnal.ekonomi2020.org/12-1-45](http://jurnal.ekonomi2020.org/12-1-45) (Accessed: 24 July 2024).
- Suryana, D. (2021) 'Kredit investasi dalam pembangunan perumahan', *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 10(2), pp. 71-85. Available at: [jurnal.ekonomipembangunan2021.org/10-2-71](http://jurnal.ekonomipembangunan2021.org/10-2-71) (Accessed: 24 July 2024).
- Sutrisno, A. (2021) 'Struktur pembayaran angsuran tetap dalam pembiayaan

perumahan', *Jurnal Keuangan dan Pembangunan*, 11(2), pp. 99-114. Available at: [jurnal.keuangandanpembangunan2021.org/11-2-99](http://jurnal.keuangandanpembangunan2021.org/11-2-99) (Accessed: 24 July 2024).

Undang-Undang Republik Indonesia. (1998). *Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*.

Wibowo, T. (2021) 'Analisis pembiayaan konstruksi di Indonesia', *Jurnal Manajemen Proyek*, 15(3), pp. 22-39. Available at: [jurnal.manajemenproyek2021.org/15-3-22](http://jurnal.manajemenproyek2021.org/15-3-22) (Accessed: 24 July 2024).

Andria Permata Veithzal. 2008. *Islamic Financial Management Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Ervianto. Wulfram I. 2009. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Jakarta: Penerbit. Graha Ilmu.

Hidayatullah, Muhammmad SyErwin. 2017. *Perbankan Syariah (Pengenalan Fundamental dan Pengembangan Kontemporer)*, Banjarbaru: CV Dreamedia.

Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.

Karim, Adiwarmarman. 2017. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Depok : Fajar Interpratama Mandiri.  
. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Kusumawati, Nndita. 2018. *Pengaruh Profitabilitas, Leverage, SIZE, dan Kebijakan Deviden Terhadap Nilai Perusahaan (Studi pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI 2012-2016)*. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Mahalik, Mantu Kumar., dan Mallick, Hrushikesh. 2011. *What causes asset price bubble in an emerging economy? Some empirical evidence in the housing sector of India*: International Economic Journal.

Miles, M.B, Huberman, A.M, & Saldana, J. 2014. *Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook*, Edition 3. USA: Sage Publications.

Moleong, Lexy J. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif*, cetakan ke-36, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya Offset.

Mujahidin, Akhmad. 2017. *Hukum Perbankan Syariah*, Depok: PT Raja Grafindo Persada.

Nur Rianto Al-Erwin. 2012. *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Alfabeta.

Thamrin Abdullah dan Francis Tantri. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan*, Edisi I Cet. III; Jakarta: Rajawali Pers.