

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap manusia pasti menginginkan kehidupan yang layak dan semua kebutuhannya dapat terpenuhi. Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah rumah. Rumah sebagai tempat berlindung serta berteduh dari matahari dan hujan, tempat berkumpul serta berkomunikasi bersama keluarga, dan tempat beristirahat setelah melakukan aktivitas di luar. Untuk mendapatkan rumah, setiap orang melakukan berbagai cara seperti menyewa, membangun rumah sendiri, atau membelinya. Memiliki rumah yang indah dan nyaman merupakan impian setiap orang. Namun, untuk mendapatkan rumah impian tersebut ternyata tidaklah mudah. Meningkatnya jumlah penduduk mengakibatkan lahan untuk pembangunan rumah menjadi terbatas. Sehingga hal ini memacu harga rumah menjadi semakin mahal. Harga rumah yang mahal, menyebabkan sebagian orang yang berpenghasilan rendah atau menengah tidak mampu membeli rumah secara tunai, melainkan dengan pembiayaan secara angsuran atau cicilan yang murah[1]. Dalam hal ini, bank menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana. Dana yang dihimpun dari berbagai sumber, kemudian dialokasikan untuk kegiatan-kegiatan usaha produktif sehingga bank dapat memperoleh keuntungan.

Salah satu kegiatan usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank, yaitu memberikan fasilitas berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank Syariah memberikan produk pembiayaan rumah dengan prinsip syariah, yaitu KPR Syariah[2]. Sistem perbankan di negara-negara islam telah lama memberikan fasilitas tersebut sebagai alternatif sumber konsumtif dan instrument pembiayaan kepada nasabah[3].

Akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan rumah secara umum dibagi menjadi tiga bagian, yaitu akad jual beli, akad bagi hasil, dan akad sewa menyewa. di malaysia terdapat akad jual beli dengan beberapa produknya, yaitu akad *bai*

*Bithaman Ajil*, dan akad *Tawarruq*. Sedangkan pada akad bagi hasil dan akad sewa menyewa salah satu produknya, yaitu *Musyarakah Mutanaqisah*.

Secara umum, di Indonesia implementasi dari akad *bai bithaman ajil*, dan akad *tawarruq* masih jarang digunakan pada bank syariah. Hal ini karena kedua akad tersebut masih kurang terkenal di kalangan masyarakat Indonesia. Namun, lain halnya dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, akad ini sudah banyak diimplementasikan pada Bank Syariah di Indonesia karena telah dikenalkan oleh para ulama. *Musyarakah mutanaqisah* dapat diterima dan dikenal masyarakat muslim dengan keunggulannya, yaitu kebersamaan dan keadilan.

Seiring dengan perkembangan zaman, dari implementasi akad-akad tersebut manusia dituntut untuk menciptakan inovasi baru dalam pembiayaan rumah berbasis syariah. Salah satunya dengan perancangan formula matematika untuk memperoleh pembiayaan rumah yang jauh lebih murah dan diharapkan menjadi alternatif baru pembiayaan rumah yang dapat memenuhi syariat islam, mengingat masyarakat yang menjunjung tinggi nilai-nilai agama menginginkan akad atau transaksi yang dilakukan dalam pembiayaan rumah bersifat halal.

Dalam pembiayaan rumah, rancangan formula matematika dapat dilakukan pada perhitungan angsuran bulanan dan *margin* keuntungan. Rancangan tersebut dilakukan dengan memodifikasi formula-formula sebelumnya. Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji rancangan formula matematika pada pembiayaan rumah berbasis syariah tersebut ke dalam sebuah skripsi yang berjudul **“Formulasi Matematika pada Pembiayaan Rumah Berbasis Syariah di Indonesia Menggunakan Pendekatan *Bai Bithaman Ajil*, *Tawarruq*, dan *Musyarakah Mutanaqisah*”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dijelaskan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah yang diteliti pada skripsi ini adalah bagaimana merancang formula matematika pada pembiayaan rumah berbasis syariah di

Indonesia menggunakan pendekatan *bai bithaman ajil*, *tawarruq* dan *musyarakah mutanaqisah*?

### 1.3 Batasan Masalah

Batasan masalah yang dikaji dalam tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Perancangan formula matematika pada akad *tawarruq* hanya angsuran bulanan tidak untuk yang lain.
2. Formula matematika pada ketiga akad di atas, yaitu untuk menghitung angsuran bulanan menggunakan rancangan model anuitas dan model barakah.
3. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa ilustrasi pembiayaan rumah dari Bank Syariah X tahun 2020 di Indonesia.
4. Pengolahan data menggunakan Microsoft Excel

### 1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari skripsi ini adalah untuk merancang formula matematika pada pembiayaan rumah berbasis syariah di Indonesia menggunakan pendekatan *bai bithaman ajil*, *tawarruq* dan *musyarakah mutanaqisah* untuk memperoleh pembiayaan yang lebih murah.

### 1.5 Metode Penelitian

1. Studi literatur, yaitu proses yang mana penulis mendalami konsep mengenai pembiayaan rumah menggunakan akad *bai bithaman ajil*, *tawarruq* dan *musyarakah mutanaqisah*.
2. Pendalaman kajian mengenai perancangan formula matematika pada pembiayaan rumah berbasis syariah di Indonesia menggunakan pendekatan *bai bithaman ajil*, *tawarruq* dan *musyarakah mutanaqisah*.
3. Pendekatan teoritis yang berhubungan dengan pembahasan dari berbagai sumber pustaka berupa buku atau jurnal *online*.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman keseluruhan Skripsi ini, maka penulis menyusun Skripsi dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Pendahuluan ini berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah yang menjadi dasar dilakukannya penelitian ini, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan untuk pembahasan mengenai Formulasi Matematika pada Pembiayaan Rumah Berbasis Syariah di Indonesia Menggunakan Pendekatan *Bai Bithaman Ajil*, *Tawarruq* dan *Musyarakah Mutanaqisah*.

### **BAB II            LANDASAN TEORI**

Bab ini berisi teori-teori yang mendasari pembahasan dalam skripsi secara garis besar. Teori-teori tersebut mengenai Bank Syariah, Pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS), *Bai Bithaman Ajil*, *Tawarruq*, *Musyarakah Mutanaqisah*, Margin Keuntungan, Barisan dan Deret baik Aritmatika maupun Geometri.

### **BAB III            FORMULASI MATEMATIKA PADA PEMBIAYAAN RUMAH BERBASIS SYARIAH DI INDONESIA MENGGUNAKAN PENDEKATAN *BAI BITHAMAN AJIL*, *TAWARRUQ*, DAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH***

Pada bab ini berisi pembahasan utama dari Skripsi mengenai Formula Matematika pada Pembiayaan Rumah Berbasis Syariah di Indonesia Menggunakan Pendekatan *Bai Bithaman Ajil*, *Tawarruq*, dan *Musyarakah Mutanaqisah*.

## **BAB IV STUDI KASUS DAN ANALISA**

Pada bab ini berisi contoh penerapan dari kajian penelitian mulai dari perhitungan sampai interpretasi hasil.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini, berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah diteliti. Selain itu diberikan saran untuk pembangunan lebih lanjut dan lebih mendalam dari pembahasan tersebut untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

