

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Masalah

Sistem keuangan tidak terlepas dari unsur bunga atau dalam Islam dikenal dengan istilah riba, keuangan seperti ini disebut sebagai konvensional [2]. Kitab suci Al-Qur'an menyebutkan bahwa riba hukumnya haram, hal ini tentu tidak sesuai dengan ajaran agama Islam, kemudian muncul keuangan berbasis syariah untuk memenuhi kebutuhan umat Islam. Keuangan syariah dalam tujuan dan operasinya mengikuti prinsip syariah, dimana sumber prinsip syariah ialah hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan hadits [7].

Lembaga atau perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan disebut sebagai lembaga keuangan [5]. Lembaga keuangan dibedakan menjadi lembaga keuangan konvensional dan lembaga keuangan syariah. Perbedaan dari kedua lembaga ini adalah prinsip, tujuan serta sistem operasionalnya. Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN), Lembaga Keuangan Syariah (LKS) adalah lembaga keuangan yang memiliki produk keuangan syariah serta mendapatkan izin operasional sebagai lembaga keuangan syariah. Jenis lembaga keuangan syariah dibedakan menjadi dua, yaitu lembaga keuangan syariah berbentuk bank dan lembaga keuangan syariah berbentuk non bank.

Perbankan syariah didirikan pertama kali di Mesir pada tahun 1963, yaitu tabungan berdasarkan bagi hasil. Perbankan syariah kemudian berkembang di beberapa negara, terutama negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam termasuk negara Indonesia. PT Bank Muamalat Indonesia (BMI) adalah bank syariah pertama di Indonesia yang berdiri tahun 1991 oleh tim Majelis Ulama Indonesia (MUI). Kemudian berbagai produk syariah diperkenalkan dan dirancang untuk memenuhi tuntutan konsumen yang sesuai dengan hukum syariah.

Matematika merupakan ilmu yang banyak digunakan pada cabang ilmu lain, salah satunya pada dunia keuangan. Matematika keuangan merupakan bagian dari matematika terapan yang mempelajari pemodelan matematika dalam pasar keuangan. Masalah dalam bidang keuangan dapat di selesaikan dengan membuat

model matematika. Selain itu matematika juga berperan dalam perhitungan bunga atau margin serta bagi hasil.

Lembaga keuangan syariah memiliki beberapa produk diantaranya adalah produk pembiayaan. Pembiayaan syariah adalah produk perbankan syariah dimana bank membeli aset yang nasabah inginkan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah ditambah margin, nasabah membayar aset tersebut kepada bank dengan cara kontan (sekaligus) maupun dicicil. Terdapat beberapa jenis pembiayaan yang terdapat pada lembaga keuangan syariah, salah satunya pembiayaan rumah. Pembiayaan rumah atau lebih dikenal Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam lembaga keuangan islam disebut KPR Syariah. Minat masyarakat dalam memilih KPR Syariah lebih tinggi dibanding KPR konvensional. Hal ini dibuktikan dengan pertumbuhan KPR perbankan syariah yang lebih tinggi dibanding KPR konvensional. Pertumbuhan KPR perbankan syariah pada 2020 naik 11,37% secara tahunan atau year-on-year (yoy) menjadi 90.453 miliar, sedangkan pertumbuhan KPR perbankan konvensional naik 1,86% (yoy) menjadi 406.150 miliar [13, 15].

Keuntungan lembaga keuangan syariah tergantung dengan akad yang digunakan. Salah satu akad yang digunakan pada lembaga keuangan syariah adalah akad *murabahah*. Pengakuan keuntungan *murabahah* saat ini menggunakan metode anuitas atau metode proporsional [4]. Metode anuitas dan metode proporsional adalah metode yang digunakan oleh lembaga keuangan konvensional untuk menghitung besarnya bunga.

Oleh karena itu, penelitian ini memodelkan pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan dalam bentuk persamaan matematika. Bagi hasil merupakan pembagian keuntungan dalam suatu transaksi dalam bentuk persentase. Pembagian keuntungan berdasarkan kesepatan antara dua pihak sehingga tidak ada pihak yang dirugikan oleh pihak lain. Model matematika pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan ini diharapkan sesuai dengan syariah. Model matematika pada penelitian ini merujuk pada jurnal yang berjudul “*A Profit Sharing Ratio Modelling for an Islamic Hire-Purchase Contract*” yang merupakan referensi utama pada penelitian ini. Perbedaan dengan jurnal tersebut, pada penelitian ini model matematika

disesuaikan dengan pembiayaan rumah berbasis syariah di Indonesia dan bagi hasil pada penelitian ini tidak sama. Selain itu, pada penelitian ini terdapat studi kasus menggunakan data primer BPRS Al Barokah Depok. Hasil dari studi kasus disajikan dalam bentuk tabel amortisasi.

Amortisasi merupakan proses pelunasan utang dalam jangka waktu tertentu serta terjadi secara bertahap. Amortisasi biasanya diterapkan pada pembayaran tagihan bulanan terhadap berbagai macam kredit maupun pinjaman. Amortisasi biasanya disajikan dalam bentuk tabel. Tabel amortisasi memberikan perincian pokok bulanan, keuntungan bulanan, serta pembayaran bulanan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah pada skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konstruksi model matematika pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan?
2. Bagaimana penerapan model matematika pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan?
3. Bagaimana tabel amortisasi pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan?

## **1.3 Batasan Masalah**

Batasan masalah pada skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Studi kasus pada pembiayaan rumah berbasis syariah.
2. Studi kasus menggunakan data primer BPRS Al Barokah Depok.

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui model matematika pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan.
2. Mengetahui penerapan model matematika pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan.
3. Mengetahui tabel amortisasi pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan.

## 1.5 Metode Penelitian

1. Studi literatur, yaitu proses mempelajari lebih dalam produk pembiayaan rumah dan model/metode yang digunakan untuk simulasi perhitungan pembiayaan.
2. Wawancara dengan narasumber yang bekerja di BPRS Al Barokah Depok.
3. Simulasi perhitungan menggunakan *software R*.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini membahas teori dasar yang menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan skripsi ini. Teori dasar yang dibahas pada skripsi ini adalah Lembaga Keuangan Syariah (LKS), pembiayaan syariah, bagi hasil, amortisasi, dan penentuan tingkat margin.

### BAB III MODEL MATEMATIKA PEMBIAYAAN RUMAH BERBASIS SYARIAH DENGAN BAGI HASIL BERDASARKAN KEPEMILIKAN

Bab ini berisi pembahasan utama pada skripsi ini, yaitu konstruksi model matematika pembiayaan rumah berbasis syariah dengan bagi hasil berdasarkan kepemilikan.

### BAB IV STUDI KASUS DAN ANALISA

Bab ini menjelaskan studi kasus sebagai penerapan dari pembahasan utama dan analisis yang mencakup interpretasi dari hasil penerapan dalam studi kasus.

### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang telah dikaji dan saran untuk penelitian selanjutnya.