

BAB I

PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan.

1.1 Latar Belakang

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang bertugas menghimpun sekumpulan dana untuk masyarakat dengan cara mengembangkan melalui aturan-aturan tertentu. Dana tersebut dilaksanakan dengan melakukan simpanan serta investasi antara lain giro, wadiah, tabungan dan deposito berjangka. Sedangkan pengembangannya dilaksanakan dengan beberapa bentuk akad seperti *murabahah*, *istishna*, *mudharabah*, *musyarakah*, *ijarah* dan *salam*. Perkembangan bank sangat bagus untuk perkembangan produk serta layanan bank memperlihatkan akibat masyarakat dalam mengelola keuangan. Karena sebagian besar masyarakat lebih memilih menggunakan bank syariah, sehingga bank syariah saat ini menjadi perhatian dikalangan masyarakat[1].

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) merupakan kantor cabang syariah Bandung yang ditunjuk oleh pemerintah untuk mengembangkan KPR dengan prinsip syariah. Yang mana dalam KPR syariah semakin banyak digunakan oleh masyarakat karena sudah menganggap bahwa pembiayaan KPR dengan prinsip syariah lebih memiliki rencana dalam mengajukan kredit pembelian tempat tinggal secara cepat dan aman. Dimana dalam menyalurkan pembiayaan KPR salah satu akad yang digunakan adalah akad *musyarakah mutanaqisah*. Yang mana pengertian dari *musyarakah mutanaqisah* itu adalah kerja sama dua orang atau lebih untuk kepemilikan asset dan salah satu pihak ini akan berkurang karena pembelian secara bertahap oleh nasabah[1].

Perkembangan kebutuhan masyarakat untuk kepemilikan rumah dengan mencicil sesuai prinsip syariah dan semakin banyak produk KPR syariah saat ini, PT Bank Tabungan Negara (Persero) menggelar penawaran pembiayaan KPR dengan cara mencicil. Pembiayaan KPR ini disebut dengan sebutan *call name*

KPR Hits yang merupakan KPR non subsidi dengan beberapa macam keistimewaan dibandingkan dengan pembiayaan KPR BTN syariah yang sebelumnya, dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Dengan maraknya kebutuhan masyarakat dalam kepemilikan rumah dengan cara cicilan yang sesuai dengan prinsip islam, serta maraknya produk KPR syariah di Indonesia, PT Bank Tabungan Negara (Persero) melalui anak usahanya, menggelar *roadshow* penawaran pembiayaan properti *BTN iB* kredit. Pembiayaan properti *BTN iB* dengan *call name KPR Hits* merupakan jenis KPR non subsidi yang memiliki keistimewaan dibandingkan produk pembiayaan perumahan milik BTN Syariah sebelumnya, yaitu menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*.

Informasi pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* masih belum banyak diketahui oleh masyarakat luas hingga saat ini. Oleh karena itu penelitian ini akan difokuskan pada akad *musyarakah mutanaqisah* yang digunakan dalam pembiayaan KPR. Akad ini merupakan akad yang perlu disosialisasikan dan dipublikasikan dari pihak perbankan syariah Indonesia, setelah sebelumnya menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dan *Istishna'* (jual beli pesanan).

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai “Penentuan Perhitungan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* untuk Memperoleh Tabel Pembiayaan KPR”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana menentukan persamaan modal nasabah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ?
2. Bagaimana penerapan persamaan modal nasabah yang diperoleh pada poin 1 dalam pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ?

1.3 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dari penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Data yang digunakan merupakan data sekunder, yaitu data *KPR HITS – BTN PROPERTY iB* dengan akad *musyarakah mutanaqisah (Diminishing Partnership)*. Dalam penelitian ini penulis mengambil data angsuran untuk jangka waktu 10 tahun (120 bulan). Yang mana dalam 5 tahun pertama angsurannya berbeda dengan 5 tahun berikutnya.
2. Penulis hanya membahas akad *musyarakah mutanaqisah (Diminishing Partnership)* yang merupakan bagi hasil *shirkah* berdasarkan pembiayaan modal.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam skripsi ini adalah :

1. menentukan persamaan modal nasabah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.
2. Memahami penerapan persamaan modal nasabah yang diperoleh pada point 1 dalam pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Metode yang digunakan dalam skripsi ini yaitu dengan menggunakan pendekatan teoritis dan studi literatur berupa pemahaman mendalam mengenai akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam skripsi ini dilakukan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada *KPR HITS – BTN PROPERTY iB*.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang teori-teori yang melandasi pembahasan dalam skripsi ini. Secara garis besar, bab ini mencakup hal-hal yang berkaitan dengan konsep akad *musyarakah mutanaqisah*.

BAB III PENENTUAN PERHITUNGAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* UNTUK MEMPEROLEH TABEL PEMBIAYAAN KPR

Bab ini berisi pembahasan utama dari skripsi ini, yang memaparkan bagaimana penentuan perhitungan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk memperoleh tabel pembiayaan KPR dengan metode fungsi rekursif

BAB IV STUDI KASUS DAN SIMULASI PERHITUNGAN

Bab ini berisi tentang studi kasus dan simulasi perhitungan terhadap penentuan perhitungan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk memperoleh tabel pembiayaan KPR.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini, berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dikaji. Selain itu juga diberikan saran untuk pengembangan lebih lanjut dari pembahasan tersebut. Kemudian diakhiri dengan daftar pustaka.

DAFTAR PUSTAKA.