# BAB 1
# PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya ( Guza, 2008, 3).

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Peran bank sangat besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara. Semua sektor usaha sangat membutuhkan bank sebagai mitra dalam mengembangkan usahanya. Oleh sebab itu, bank menempati posisi strategis dalam menyembatani kebutuhan modal kerja dengan investor dan akan membantu perekonomian masyarakat dalam memenuhi modal kerja sehingga terwujudnya kemakmuran dan kesejahteraan di kalangan masyarakat.

Di Indonesia terdapat dua jenis bank, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran secara umum berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan. Sedangkan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank Umum Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank syariah dalam kegiatannya tidak memberikan jasa lalu lintas dalam pembayaran. Undang-undang Perbankan Indonesia, yaitu Undang-undang tentang perbankan sebagaimana telah diubah.

Salah satu bank yang menganut sistem perbankan syariah adalah PT. Bank Aceh Cabang Sigli yang merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari PT. Bank Aceh Syariah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang belum terpenuhi dalam jasa-jasa konvensional, khususnya masalah keyakinan yang berdasarkan prinsip syariah.

Saat ini Bank Aceh Syariah Cabang Sigli memiliki beragam produk dan jasa perbankan syariah yang mampu memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat seperti menghimpun dana maupun penyaluran dana. Salah satu produk yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Sigli adalah produk pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu fungsi bank, selain berfungsi menghimpun dana dari masyarakat juga sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*) (Karim, 2007, 14).

Sebagai bank yang baru saja melakukan konversi dari sistem perbankan konvensional ke sistem perbankan syariah, secara otomatis seluruh produk yang ada pada perbankan akan beralih dari sistem bunga ke sistem bagi hasil. Salah satu produk yang akan menjadi pembahasan dalam laporan ini adalah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam perbankan secara konvensional, KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR bisa digunakan untuk keperluan mulai dari kredit rumah baru dan kredit rumah bekas. Produk kredit ini sangat membantu dalam

meringankan beban biaya seseorang untuk memiliki rumah atau properti, seperti kredit rumah, kredit apartemen atau kredit properti lainnya. Dengan fasilitas kredit yang diberikan, maka seseorang dapat membayar dengan mencicil. Saat pengajuan sebuah kredit disetujui, bank akan memegang hak milik properti sampai pelunasan kredit dilakukan. Setiap bank yang menawarkan produk KPR pasti akan selalu mempromosikan suku bunga yang rendah dalam kredit perumahan yang dimilikinya. Bahkan, tidak jarang beberapa lembaga keuangan seperti perang suku bunga untuk menarik perhatian masyarakat.

Pada dasarnya, mengajukan KPR melalui bank konvensional atau bank syariah sama saja. Proses pengajuannya mencakup dokumentasi, jaminan, dan evaluasi pembiayaanya. Perbedaanya adalah di bentuk akad awal dan tingkat suku bunga. Secara umum, akad yang berlaku dalam KPR Syariah adalah akad *murābahah*, yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Harga jual rumah yang ditunjuk terdiri dari harga pokok pembelian rumah ditambah margin yang ditetapkan oleh bank. Jumlah tersebutlah yang akan dibayarkan oleh konsumen dengan cara mencicil (kredit).

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah, bahwa sistem pembayaran dalam akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah, dalam hal nasabah mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan. (Undang –Undang Republik_Indonesia, 2009). Keringanan ini dapat

diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian pembayaran kewajiban. Untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut Syariat Islam, Dewan Syariah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman.

Berdasarkan latar belakang diatas laporan kerja praktik ini disusun dengan judul "**Mekanisme Konversi Produk Kredit pemilikan Rumah (KPR) Ke Akad *Murābahah* Pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Sigli".**

## 1.2 Tujuan Kerja Praktik

Tujuan laporan kerja praktik adalah untuk mengetahui mekanisme konversi produk KPR ke akad *murābahah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Sigli.

## 1.3 Kegunaan kerja praktik

1. Khazanah Ilmu Pengetahuan

   Hasil laporan kerja praktik ini dapat menjadi bahan referensi bagi mahasiswa Diploma III Perbankan Syariah khususnya mengenai Mekanisme Konversi Produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Ke Akad Murabahah pada Bank Aceh Syariah Cabang Sigli .

2. Masyarakat

   Laporan Kerja Praktik (LKP) ini dapat memberikan pengetahuan dan penjelasan bagi masyarakat luas mengenai mekanisme konversi produk KPR ke akad muarabah pada Bank Aceh Syariah Cabang Sigli.

3. Instansi Tempat Kerja Praktik

   Laporan Kerja Praktik ini berguna untuk memberikan saran bagi instansi yang terkait mengenai konversi produk KPR ke akad

*murābahah*, diharapkan dapat member kontribusi positif bagi pihak Bank Syariah Cabang Sigli.

4. Adapun bagi penulis sendiri Laporan Kerja Praktik ini adalah untuk persyaratan menyelesaikan studi di D-III Perbankan Syariah dan memahami lebih luas tentang praktik di dalam dunia perbankan serta dapat membandingkan dengan teori-teori yang penulis dapatkan selama di bangku kuliah sehingga menambah wawasan dan pengalaman penulis.

## 1.4 Sistematika Penulisan Laporan Kerja Praktik

Dalam penulisan Laporan Kerja Praktik (LKP) ini terdapat empat bab, dimana bab satu sebagai pendahuluan menjelaskan tentang latar belakang penulis menentukan judul LKP ini, dan tujuan penulis menulis LKP ini, juga kegunaan LKP yang akan bermanfaat bagi peningkatan ilmu pengetahuan, masyarakat dan instansi tempat kerja praktik, serta kegunaan bagi pengetahuan penulis sendiri. Dan terakhir sistematika penulisan laporan kerja praktik yang menjelaskan secara ringkas penulisan laporan kerja praktik.

Pada bab kedua, yaitu tinjauan lokasi kerja praktik. Pada bagian ini memuat gambaran umum dari lokasi tempat kerja praktik. Mulai awal mula lahirnya kelembagaan tersebut hingga perkembangannya sampai saat ini.

Untuk bab tiga, yakni hasil kegiatan kerja praktik. Dimana dalam bab ini penulis memaparkan hasil kerja praktik pada instansi tempat penulis melakukan magang. Hasil kegiatan kerja praktik disajikan dalam bentuk kalimat. Selain itu, dalam bab ini penulis juga membuat laporan kegiatan kerja praktik yang sesuai dengan topik (judul) laporan kerja praktikyang kemudian diselaraskan dengan teori yang berkenaan dengan

hal tersebut. Bagian ini terdiri dari kegiatan kerja praktik, bidang kerja praktik, teori yang berkaitan dengan bidang kerja praktik, dan evaluasi kerja praktik.

Pada bab keempat, yaitu penutup. Penulis akan menyimpulkan laporan kerja praktik ini, serta memberikan saran-saran. Penyataan-pernyataan yang merupakan kesimpulan atas pembahasan yang dilakukan di dalam bab-bab utama yang dirasa perlu dalam penulisan laporan.

# BAB DUA
# GAMBARAN UMUM LOKASI KERJA PRAKTIK

## 2.1 Sejarah Singkat Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

PT Bank Aceh merupakan bank yang sebelumnya sudah beberapa kali bertukar nama. Di awal berdirinya PT Bank Aceh yaitu pada tanggal 7 September 1957 atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah peralihan provinsi Aceh di Kutaraja (Banda Aceh) dengan surat keputusan No. 7/DPRD/5 dengan nama "PT Bank Kesejahteraan Atjeh NV". Pada tanggal 2 Februari 1960 menteri keuangan memberikan izin dengan surat keputusan No. 12096/BUM/11 dan pengesahan bentuk hukum dari Menteri Kehakiman dengan surat keputusan No. J .A.5/22/9 tanggal 18 Maret 1960. Pada saat itu PT. Bank Kesejahteraan Aceh NV dipimpin oleh Teuku Sulaiman Polem, Abdullah bin Moehammad Hoesin, dan Moehammad Sanusi. Undang-undang No. 13 Tahun 1962 yang menerapkan ketentuan-ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah, semua bank milik pemerintah daerah yang sudah berdiri sebelumnya harus menyesuaikan diri dengan Undang-undang tersebut**.** (bankaceh.co.id, 2015).

Pada tanggal 7 April 1973, Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh mengeluarkan surat Keputusan No. 54/1973 tentang penetapan pelaksanaan pengalihan PT Bank Kesejahteraan Aceh, menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh. Pengalihan status tersebut baik bentuk hukum, hak dan kewajiban serta lainnya secara resmi terlaksana pada tanggal 6 Agustus 1973, yang kemudian ditetapkan sebagai hari lahirnya Bank Pembangunan Derah Istimewa Aceh. (bankaceh.co.id, 2015).

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku bahwa kegiatan operasional Bank Aceh Syariah baru dapat dilaksanakan setelah diumumkan kepada masyarakat 10 hari setelah dikonversikan. Perubahan sistem operasional dilaksanakan pada tanggal 19 September 2016 secara serentak pada seluruh jaringan kantor Bank Aceh. Dan sejak tanggal tersebut Bank Aceh telah dapat melayani seluruh nasabah dan masyarakat dengan sistem syariah. (Sumber data dari Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, 2017).

## 2.2 Visi Dan Misi PT Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

Visi Bank Aceh Syariah adalah mewujudkan bank yang terus sehat, tangguh, handal dan terpercaya serta dapat memberikan nilai tambah yang tinggi kepada mitra dan masyarakat. Sedangkan misinya adalah membantu dan mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah dalam rangka mewujudkan taraf hidup masyarakat melalui pengembangan dunia usaha dan pemberdayaan ekonomi rakyat serta memberi nilai tambah kepada pemilik dan kesejahteraan kepada karyawan.

## 2.3 Struktur Organisasi Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

PT Bank Aceh Syariah Cabang Sigli memiliki struktur organisasi sama halnya organisasi lainnya yang memiliki struktur yang melibatkan seluruh sumber daya yang ada dan bertanggung jawab terhadap maju mundurnya organisasi yang dapat tercapai seperti yang diharapkan. Organisasi adalah setiap bentuk persekutuan antara dua orang atau lebih yang bekerja sama untuk mencapai suatu ikatan hirarki, dimana selalu terdapat hubungan antara seseorang atau kelompok yang disebut pimpinan dan seseorang atau sekelompok orang yang disebut bawahan.

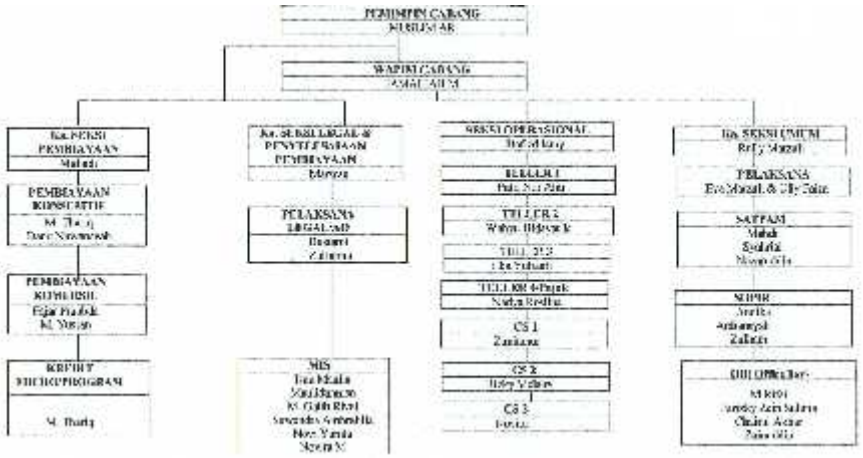
Tujuan dari adanya struktur organisasi adalah menyalurkan, mengendalikan, dan mengarahkan perilaku untuk mencapai apa yang dianggap menjadi tujuan perusahaan dan terciptanya kekompakan yang dapat menjadikan tindakan setiap para pekerja dapat dengan baik dan lancar. Dengan terciptanya struktur organisasi yang baik disetiap komponen dengan tugas, wewenang dan tanggung jawabnya dalam mempertahankan hubungan dengan elemen lainnya dalam rangka kelancaran dan keberhasilan tugas yang telah dibebankan.

Adapun struktur organisasi pada PT.Bank Aceh Syariah Cabang Sigli seabagai berikut:

Gambar 2.1.

Struktur Organisasi PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

Periode April 2017



Sumber: data dari PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli Periode April 2017

Keterangan :

1. Kepala Cabang, yaitu yang bertugas sebagai orang yang mengawasi, memeriksa secara terperinci transaksi yang terjadi di bank serta mengelola semua kegiatan yang berlangsung pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Sigli.
2. Wapim/ Wakil Pimpinan, yaitu kewajiban unsur pimpinan atau pembantu pimpinan.
3. *Operation Office* (MIS) merupakan bagian yang terdiri dari beberapa petugas yang menjalankan kegiatan operasional bank. *Operation Office* yang bertugas pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Sigli terdiri dari:
    a. *Teller*, yaitu petugas yang bertanggung jawab melayani penarikan, penyetoran, dan transfer yang dilakukan oleh nasabah baik secara tunai maupun non tunai yang dilakukan secara cepat dan teliti.
    b. *Costumer Service* (CS), yaitu petugas yang bertanggung jawab dalam pembukaan maupun penutupan rekening tabungan, deposito, giro, sekaligus menerima keluhan nasabah dan memberikan solusi kepada nasabah terkait dengan permasalahan yang sedang dihadapi mengenai produk perbankan.
4. *Account Office* (AO), adalah petugas yang bertanggung jawab dalam memeriksa kelengkapan berkas pada bagian pembiayaan yang diajukan nasabah, mengontrol dan menyeleksi pembiayaan yang hendak dicairkan.

5. *Back Office* (BO) atau disebut Bagian Umum adalah petugas yang bertanggung jawab untuk meneliti kembali terkait dengan transaksi pada front officer. Bagian yang terdapat pada BO, yaitu:
   a. *Office Boy* (OB) adalah petugas yang bertanggung jawab dalam kenyamanan serta kebersihan kantor, serta membantu karyawan kantor pada saat jam kerja sesuai kebutuhan dan kepentingan mereka.
   b. *Security* (Satpam) adalah petugas yang melayani tiap nasabah yang hadir serta membantu nasaba mengalami berbagai kendala atau masalah yang terkait dengan produk, serta menjaga keamanan dan ketertiban kantor.

## 2.4 Kegiatan Usaha PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

### 2.4.1 Penghimpunan dana

Ada beberapa produk penghimpunan dana yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Sigli yaitu berupa tabungan, deposito, dan giro. Adapun beberapa jenis produk tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tabungan

Tabungan adalah simpanan pihak ketiga yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat yang telah disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, atau alat lain. Adapun tabungan yang disediakan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli adalah:

a. Tabungan Firdaus iB

   Tabungan Firdaus iB adalah pemilik dana memberikan kepercayaan penuh kepada bank. Untuk mengelola dananya dengan pembagian nisbah/bagian yang telah disepakati sebelumnya. Tabungan Firdaus ini menggunakan akad mudharabah muthlaqah

yang berarti pihak bank diberi kuasa penuh untuk menjalankan usahanya tanpa batasan dan syarat-syarat tertentu.

b. Tabungan Ku iB

Tabungan Ku iB adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

c. Tabungan Sahara iB

Tabungan Sahara iB adalah tabungan untuk mewujudkan pelaksanaan perjalanan ibadah haji dan umrah yang dikelola berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Produk ini menerapkan prinsip *al-wādi'ah yad-dhāmanah* yaitu titipan nasabah pada bank yang dapat dipergunakan oleh bank dengan izin nasabah dimana bank menjamin akan mengembalikan titipan nasabah sebesar titipan pokok.

2.4.2 Penyaluran dana

Penyaluran adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Oleh karena itu, PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli menawarkan beberapa produk yang tergolong penyaluran dana yang disebut pembiayaan, dan produk jasa perbankan yaitu:

1. Pembiayaan usaha-modal kerja iB

Pembiayaan *Seuramoe* Mikro Bank Aceh iB adalah suatu pembiayaan yang bertujuan untuk meningkatkan permodalan usaha kecil atau mikro. Pembiayaan ini menganut akad *musyārakah* (kerja sama).

2. Pembiayaan Konsumer iB

Pembiayaan Konsumer iB adalah pembiayaan yang menggunakan prinsip syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Pembiayaan ini menggunakan pola *murabāhah* , nasabah diposisikan sebagai pembeli dan bank sebagai penjual. Dengan demikian, harga jual bank adalah harga jual-beli *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati bersama sebagaimana tercantum dalam akad.

2.4.3 Pelayanan jasa

Jasa bank merupakan kegiatan perbankan yang dilakukan oleh suatu bank untuk memperlancar kegiatan penghimpunan dana dan menyalurkan dana. Semakin lengkap jasa bank yang diberikan maka akan semakin baik untuk menarik nasabah. Hal tersebut dapat menjadikan nasabah merasa nyaman untuk melakukan kegiatan keuangan dari satu bank saja. Begitu pula dengan Bank Aceh Syariah Cabang Sigli yang memberikan pelayanan jasa kepada nasabahnya melalui:

1. *SMS Banking*

   Bersama fasilitas SMS *Banking* Bank Aceh, dapatkan kemudahan dan kenyamanan bertransaksi secara praktis, seperti transfer, cek saldo dan pembelian pulsa. Layanan ini dapat digunakan kapan saja dan dimana saja.

2. *MEPS (Malaysian Exchange Payment System)*

   Menyedikan jaringan *Switch* ATM bersama yang memungkinkan nasabah mudah untuk mengakses dan mereka dimana saja dari salah satu ATM bank Mitra. Layanan ini menawarkan kepada para nasabah bank akan kenyamanan melakukan transaksi baik penarikan tunai, tranfer dan lain-lain melalui ATM di negara-negara peserta MEPS, dan setiap nasabah yang melakukan

transaksi melalui MEPS ini akan dikenakan biaya administrasinya sebesar Rp 15.000 per transaksinya.

3. BI-RTGS adalah sistem transfer dana elektronik antar peserta dalam mata uang rupiah yang penyelesaiannya dilakukan secara seketika pertransaksi secara otomatis.
4. Kliring adalah sistem transfer dana elektronikyang meliputi kliring *debet* dan kliring *kredit* yang penyelesaian setiap transaksinya dilakukan secara nasional.
5. Transfer adalah suatu kegiatan jasa bank untuk memindahkan sejumlah dana tertentu sesuai dengan perintah si perintah amanat yang ditujukan untuk keuntungan seseorang yang ditunjuk sebagai penerima transfer.
6. ATM Bank Aceh seiring peningkatan jumlah nasabah, PT. Bank Aceh telah mengantisipasinya dengan penambahan mesin-mesin ATM PT. Bank Aceh yang sudah mencakup wilayah Aceh dan Medan. Selain itu penambahan fitur dan layanan pada kartu ATM PT. Bank Aceh masih terus dilakukan.

## 2.5 Keadaan Personalia PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

Di dalam sebuah instansi ataupun perusahaan adanya bagian-bagian yang mengatur jalannya kegiatan suatu instansi atau perusahaan untuk kelancaran kegiatan usahanya, sehingga masing-masing bagian dapat melaksanakan tugasnya dengan baik. Dan begitu juga pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli yang mempunyai keadaan personalia, yang masing-masing bagiannya telah mengetahui tugas yang harus dilaksanakan untuk menjalankan kegiatan perusahaan dengan terorganisir dengan baik. Hal tersebut juga tidak terlepas dari kinerja para karyawan

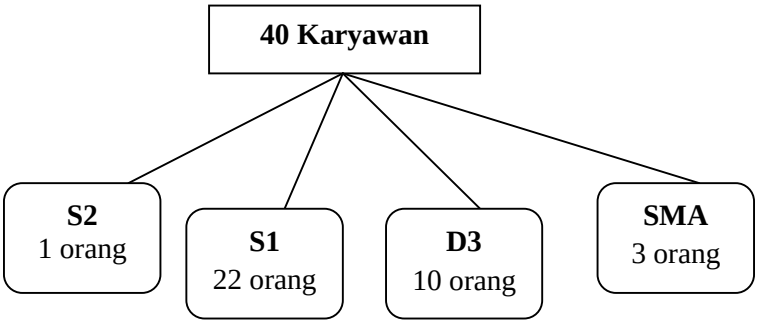
dan struktur yang telah ditetapkan oleh pihak bank, seperti bank pada umumnya.

PT. Bank Aceh Cabang Syariah Sigli juga memiliki personalia yang dapat memberikan konstribusi positif bagi masyarakat serta untuk mengurus segala hal yang menyangkut tentang administrasi karyawan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, dan dalam setiap bidangnya mempunyai peran dan tugas masing-masing.

Adapun keadaan personalia yang ada di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli berjumlah 36 orang karyawan, 21 karyawan laki-laki dan 15 karyawati wanita. Untuk pendidikan terakhir dari semua karyawan pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli yaitu: lulusan S-2 sebanyak 1 orang, S1 sebanyak 22 orang, D3 sebanyak 10 orang dan SMA 3 orang. Masa pensiun karyawan PT. Bank Aceh adalah para umur 65 tahun.

**Tabel 2.1**

**Pendidikan terakhir karyawan di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli**




Sumber: Data dari PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli.

# BAB TIGA
# HASIL KEGIATAN KERJA PRAKTIK

## 3.1. Kegiatan Kerja Praktik

Selama melaksanakan Kerja Praktik pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli dalam jangka waktu kurang lebih satu setengah bulan atau tiga puluh hari kerja terhitung mulai tanggal 10 Februari sampai 24 Maret 2017, penulis telah mendapatkan banyak pengalaman yang sangat berharga dan dapat langsung mengimplementasikan ilmu yang telah didapatkan di bangku perkuliahan selama ini dalam dunia kerja yang sesungguhnya. Hal tersebut tidak terlepas pula dari bantuan serta bimbingan yang diberikan pimpinan dan karyawan/karyawati PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli.

Prosedur yang ditetapkan oleh pihak PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli adalah setiap peserta magang harus ikut serta dalam seluruh kegiatan yang ada di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli dari *briefing* dan do'a pagi serta kegiatan lain yang akan mendukung pengembangan penulis dalam mendapatkan pengetahuan dan ilmu baru mengenai praktik kerja secara nyata di lapangan. Dalam masa Kerja Praktik penulis telah ditempatkan pada bagian pembiayaan. Akan tetapi tidak semua kegiatan dibantu oleh peserta magang karena terbatasnya waktu dan terdapat beberapa pekerjaan yang bersangkutan dengan kerahasiaan lembaga.

Adapun bagian yang telah melibatkan penulis ketika melakukan magang pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli adalah sebagai berikut:

3.1.1. Bagian Operasional, kegiatan yang penulis lakukan adalah:

a. Stempel buku tabungan.

b. Fotocopy berkas-berkas nasabah seperti, akta tanah.
c. Mencocokkan kebenaran akad dan identitas nasabah.
d. Mengantarkan berkas atau file-file kepada pimpinan.
e. Memperbanyak berkas pembukaan tabungan.
f. Mengarsip bundle-bundel operasional secara teratur dan rapi.

3.1.2. Bagian *Costumer Service*, kegiatan yang dilakukan adalah:

a. Melengkapi formulir data nasabah.
b. Membantu membuatkan referensi bank.
c. Mencatat nomor agenda pada referensi bank dan nomor *debet nota* (DN)
d. Membantu *Costumer Service* untuk merapikan aplikasi tabungan, giro dan deposito.
e. Register dan merapikan buku cek/BG.
f. Register buku tabungan yang akan ditanda-tangani.

3.1.3. Bagian Pembiayaan, kegiatan di bidang ini meliputi:

a. Mengetik perjanjian *murābahah* antara Bank dengan nasabah
b. klip surat
c. Mengatur amandemen nasabah

**3.2. Bidang Kerja Praktik**

Dalam melakukan kerja praktik pada Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, penulis mengikuti kegiatan pada bagian *Operasional*, *Costumer Service* dan bagian *Pembiayaan*. Selama menempati posisi pada bidang tersebut, penulis melakukan pekerjaan seperti mencatat *Debet Nota* (DN), *Credit Nota* (CN).

DN adalah penyelesaian pembukuan dengan mendebet rekening nasabah untuk dikreditkan ke rekening penampungan bank atas alasan biaya administrasi transaksi. CN adalah mengkreditkan rekening nasabah

atas penerusan transaksi tertentu. Selama mengikuti Kerja Praktik pada PT. Bank Aceh Syariah penulis lebih mengamati pada bagian pembiayaan khususnya pada bagian akad pembiayaan.

### 3.2.1 Konversi Sistem Perbankan Konvensional ke sistem Perbankan Syariah di Bank Aceh Syariah.

Bank konvensional adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran secara umum berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan. Bank syariah adalah perbankan yang segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Dalam perbankan pengertian konversi yaitu bank yang pada awalnya melakukan kegiatan uasaha berdasarkan konvensional kini berubah menjadi bank syariah yang melakukan kegiatan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah, sebagaimana yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah baru-baru ini.

Bank Aceh ini merupakan bank lokal yaitu bank daerah yang dimiliki oleh rakyat Aceh dan sekaligus Gubernur Aceh dr. Zaini Abdullah selaku pemegang saham pengendali Bank Aceh. Bank Aceh ini dikelola oleh PEMDA sehingga permintaan dari pemda dan penantian masyarakat sendiri supaya Bank Aceh ini bisa konversi ke syariah. Hal ini mengingat daerah Aceh ini daerah syariat Islam, jadi lebih baik jika bank daerah yang dikelola oleh daerah menggunakan prinsip-prinsip syariah. Atas dasar permintaan dari pemda dan masyarakat yang merupakan pemilik modal, maka bank selaku pengelola harus memenuhi permintaan dari pemdanya sendiri.

Bank konvensional yang melakukan konversi ke bank syariah harus memperoleh izin dari Bank Indonesia. Setelah melewati berbagai tahapan dalam proses perizinan dari BI dan persyaratan yang disyaratkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), akhirnya Bank Aceh mendapat izin operasional konversi dari Dewan Komisioner OJK Pusat untuk perubahan kegiatan usaha dari sistem konvensional ke sistem syariah, sehingga pada tanggal 19 September 2016 Bank Aceh resmi menjadi Bank Aceh Syariah.

Proses melakukan konversi dari produk perbankan konvensional ke produk perbankan syariah juga memiliki beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh Bank Aceh ke OJK yang salah satunya adalah amandemen/addendum yaitu adanya surat kesepakatan antara bank dan nasabah atas perubahan produk perbankan konvensional ke produk perbankan syariah.[1] Dalam hal konversi produk ini tidak ada yang berubah, hanya saja dicantumkan akad-akad ke dalam produk perbankan syariah supaya tidak menimbulkan transaksi-transaksi yang bisa merugikan pihak bank syariah dan nasabah. Konsep akad yang dipraktikkan pada bank syariah berdasarkan ketentuan fatwa DSN. Untuk proses penyelesaian amandemen, pihak OJK memberi tenggang waktu 1 tahun kepada pihak Bank Aceh Syariah. Dalam hal ini, pihak Bank Aceh Syariah harus mendapat persetujuan dari seluruh nasabah Bank Aceh, yang dibuktikan dengan penandatanganan amandemen ini oleh semua nasabah Bank Aceh (DSN-MUI/IV, 2000).

Berdasarkan peraturan Bank Indonesia Nomor 11/15/PBI/2009, Bank Konvensional dapat melakukan perubahan kegiatan usaha menjadi Bank Syariah dengan cara:

---

[1] Wawancara dengan bapak Zulfahmi, bagian pembiayaan pada Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, pada tanggal 31 Mei 2017.

1. Permohonan izin perubahan kegiatan usaha diajukan oleh Bank Konvensional antara lain:
    a. Perubahan visi dan misi kegiatan usaha menjadi Bank Syariah.
    b. Perubahan rancangan anggaran dasar.
    c. Nama dan data identitas dari calon pemegang saham pengendali, calon anggota Dewan Komisaris, calon anggota direksi, dan calon anggota DPS.
    d. Rencana bisnis Bank Syariah.
    e. Studi kelayakan mengenai peluang pasar dan potensi ekonomi.
    f. Rencana penyelesaian hak dan kewajiban nasabah.
2. Bank Konvensional yang mengajukan permohonan izin perubahan kegiatan usaha harus memberikan penjelasan mengenai keseluruhan rencana perubahan kegiatan usaha menjadi Bank Syariah.

Bank Konvensional yang telah mendapat izin perubahan kegiatan usaha menjadi Bank Syariah wajib melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Mencantumkan secara jelas kata ”Syariah” pada penulisan nama bank, dan mencantumkan logo iB pada formulir, warkat, produk, kantor dan jaringan kantor Bank Syariah.
b. Melakukan kegiatan usaha sebagai Bank Syariah paling lambat 60 hari sejak izin perubahan kegiatan usaha (konversi) diberikan.
c. Mengumumkan kepada masyarakat mengenai rencana kegiatan operasional sebagai Bank Syariah paling lambat 10 hari sebelumnya.
d. Melaporkan kepada Bank Indonesia mengenai telah dimulainya kegiatan operasional sebagai Bank Syariah.
e. Menghentikan seluruh kegiatan usaha secara konvensional kecuali dalam rangka penyelesaian hak dan kewajiban dari kegiatan usaha secara konvensional.
f. Menyelesaikan hak dan kewajiban dari kegiatan usaha secara konvensional paling lambat 1(satu) tahun terhitung sejak tanggal izin perubahan kegiatan usaha diberikan (Undang-Undang Republik Indonesia : 2008).

Setelah menyelesaikan persyaratan yang ditetapkan oleh OJK, akhirnya Bank Aceh mendapatkan izin operasional konversi dari Dewan Komisaris OJK pusat. Kemudian Bank Aceh dapat menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan syariah 60 hari terhitung sejak tanggal izin perubahan kegiatan usaha diberikan.

Setelah melewati persyaratan yang ditetapkan oleh OJK maka Bank Aceh dapat melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, sampai saat ini Bank Aceh masih dalam tahap proses menyelesaikan persyaratan dari OJK, yang diberi tenggang waktu sampai 1 tahun. Bank Aceh yang baru beberapa bulan melakukan kegiatan usaha berdasarkan syariah memang belum sempurna, namun pihak Bank Aceh akan terus melakukan berbagai perbaikan untuk menjadikan Bank Aceh Syariah seutuhnya.

### 3.2.2 Mekanisme Konversi Produk KPR ke Akad *murābahah* di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

Sistem perbankan yang ada di Indonesia, menganut 2 sistem, yaitu sistem perbankan syariah dan konvensional. Kedua jenis perbankan tersebut, menjalankan usahanya dengan prinsip dan caranya masing-masing. Meskipun sama-sama menjalankan usahanya untuk mencapai suatu tujuan, namun bank konvensional dan bank syariah memiliki perbedaan-perbedaan mendasar. Bisnis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak akan pernah mati dan akan selalu dibutuhkan oleh masyarakat.

KPR Bank Konvensional adalah kredit pemilikan rumah dari Bank Konvensional yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/apartemen/ruko yang dijual melalui developer atau non developer.

Dalam prakteknya, KPR Bank Konvensional berprinsip pada pinjam meminjam dan menjadikan uang sebagai objek. Selain itu di dalam perkreditan, Bank Konvensional menganut prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*Prudent Banking Principle)* adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib untuk bersikap hati-hati (*Prudent)* dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.

Kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif. Bunga dalam jumlah persentase didasarkan pada jumlah uang (modal yang dijadikan kredit). Namun sejalan dengan penerapan Syariat Islam di Aceh , pihak perbankan syariah berusaha untuk menciptakan produk KPR yang berbasis syariah. Hal ini akan berakibat untuk dilakukan konversi dari KPR Konvensional ke KPR Syariah dengan akad *murabārahah*. Adapun salah satu bank yang melakukan konversi tersebut adalah PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli.

Adapun mekanisme konversi produk KPR konvensional ke KPR Syariah dengan akad *murābahah* yang diterapkan di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli adalah:[2]

1. Melakukan sosialisi ke masyarakat dengan cara memuat di media cetak bahwa produk perbankan konvensional telah diubah ke produk perbankan syariah.
2. Sumber Daya Manusia (SDM) melakukan *training* tentang perbankan syariah.
3. Sistem *core banking* di ubah menjadi *core banking* syariah.
4. Pihak karyawan melakukan pelatihan kembali tentang sistem *core banking* yang baru sesuai dengan perbankan syariah.
5. Kemudian pada tanggal 19 September 2016 PT. Bank Aceh *launching* ke PT. Bank Aceh Syariah.

---

[2] Wawancara dengan bapak Zulfahmi, bagian pembiayaan pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, pada tanggal 15 Juli 2017.

6. Setelah resmi menjadi PT. Bank Aceh Syariah, pihak PT. Bank Aceh Syariah memberikan informasi kepada seluruh nasabah PT. Bank Aceh bahwa produk KPR konvensional Bank Aceh diubah ke produk KPR syariah.
7. Kemudian pihak PT. Bank Aceh Syariah memberikan Amandemen yaitu surat kesepakatan antara bank dan nasabah atas perubahan produk KPR Konvensional menjadi Produk KPR Syariah dengan akad murabahah.
8. Pihak PT. Bank Aceh Syariah harus mendapatkan persetujuan dari seluruh nasabah PT. Bank Aceh yang dibuktikan dengan penandatanganan amandemen oleh semua nasabah Bank Aceh. Amandemen ini merupakan persyaratan dari OJK untuk PT. Bank Aceh Syariah yang harus diselesaikan dalam jangka waktu satu tahun.

Pembiayaan akad *murābahah* yang diterapkan di Bank Aceh Syariah Cabang Sigli adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang telah disepakati. Pembiayaan ini merupakan produk pembiayaan yang digunakan untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumsi. Kendaraan atau barang produktif seperti mesin produksi, pabrik dan lain-lain dengan jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan keinginan nasabah (Giharto, 2007: 55).

Status Bank Aceh Syariah Cabang Sigli dalam membiayaan KPR adalah sebagai pedagang, karena bank membeli barang langsung dari pihak developer secara penuh. Setelah rumah tersebut dibeli oleh Bank Syariah, secara otomatis rumah tersebut menjadi milik bank secara penuh. Kemudian nasabah membelinya dari bank secara berangsur. Pada KPR Syariah, ada tiga pihak yang terlibat yaitu nasabah, bank dan pihak developer. Dalam prosesnya, pihak bank dianggap membeli properti dari developer kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin

tertentu dan dibayar secara angsuran, jadi pada transaksi ini yang terjadi antara nasabah dan pihak bank adalah jual beli secara *leasing.* Dalam jual beli, pihak penjual diperbolehkan mengambil untung dengan besaran tertentu atau yang kita sebut dengan margin.

Informasi yang penulis dapat dari pihak bank, jumlah nasabah yang mengambil pembiayaan KPR Syariah ini dari tahun 2013-2016 lebih kurang 2-4 orang. Adapun contoh dari mekanisme konversi yaitu:

Pak Rudi mengajukan kredit sebesar Rp136.500.000 dengan tingkat suku bunga 12% maka pada tahun pertama bank berhak memperoleh bunga sebesar 12% x Rp136.500.000 = Rp16.380.000. Perhatikan ilustrasi berikut:

**Pada Bank Konvensional**,

- Pengajuan kredit setahun =12% x Rp136.500.000 =Rp16.380.000 maka untuk 10 tahun Rp16.380.000 x 10 =Rp163.800.000
- Total =Rp136.500.000 + Rp163.800.000=Rp300.380.000
- Cicilan tetap bulanan =Rp300.380.00 /120 =Rp2.503.167
- Total bunga =Rp2.503.167 –Rp136.500.000 =Rp133.996.833

**Setelah dikonversi ke syariah**,

- Pengajuan kredit/pembiayaan =Rp136.500.000 (margin 7,57%, selama 120 bulan)
- Keuntungan Bank =7,57% x 10 x Rp136.500.000 =Rp103.330.500
- Total =Rp136.500.000 + Rp103.330.500 =Rp239.830.500
- Cicilan tetap bulanan =Rp239.830.500 /120 =Rp1.998.587
- Total Pembiayaan =Rp136.500.000+ Rp103.330.500 =Rp239.830.500

- Cicilan bulanan =total pembiayaan/120 =Rp1.998.587.5

Dari Ilustrasi diatas dapat kita lihat, pada tahun pertama saja bank konvensional telah mengambil bunga 12% dari total bunga yang seharusnya dia dapatkan, pokok utang sebenarnya baru berkurang Rp13.876.833, sangat kecil bila dibandingkan dengan total cicilan setahun yang Rp30.038.004 dari uang yang telah pak Rudi bayarkan ke Bank. Adapun kerugian dari KPR syariah adalah pelunasan dipercepat atau angsuran tidak akan mengurangi nominal dari Total Pembiayaan. Jadi seberapa cepat pun pak Rudi bayar dan seberapa banyak pun pak Rudi melakukan angsuran, tetap saja pak Rudi akan membayarkan sebanyak total pembiayaan (Rp239.830.500) kepada Bank.

### 3.2.3 Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah ke pembiayaan akad *murābahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

Bank Syariah di Indonesia dalam memberikan pembiayaan *murābahah,* menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh pembeli yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan murabahah yang diterapkan di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli adalah (Data dari PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, 2017) :

a. Umum, tidak hanya diperuntukan kaum muslim saja,
b. Harus cakap hukum
c. Memenuhi Prinsip 5C yaitu *character* (watak), *capacity* (kemampuan debitur mengembalikan pembiayaan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan) dan *condition* (situasi atau kondisi). Bank Aceh Syariah Cabang Sigli melihat kepada karakter kuat calon debitur, kemampuan calon debitur dalam mengembalikan uang, jaminan berharga yang dimilki calon debitur , modal kuat yag dimiliki debitur, serta kondisi perekonomian yang aman bagi

calon debitur. Bagi bank umumnya termasuk Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, calon debitur yang telah memenuhi prinsip 5C ini merupakan merupakan calon debitur yang cukup sempurna untuk mendapatkan pembiayaan.

d. Selain prinsip 5C, Bank Aceh Syariah Cabang Sigli juga mengenal yang namanya prinsip keadilandan prinsip kejelasan. Prinsip keadilan ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatakan bahwa "Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat". Dalam kegiatannya, Bank Syariah menganut nilai Syariah dengan mengangkat prinsip Syariah yang berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemamfaatan, keseimbangan dan keuniversalan (menyeluruh). Sedangkan prinsip kejelasan dimaksudkan bahwa semua yang isi akad pembiayaan dari Bank Aceh Syariah Cabang Sigli harus jelas (misalnya dalam hal lama jangka waktu, besarnya *margin* yang diterima bank, jumlah angsuran dan lain-lain sebagainya).
e. Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perubahan Undang-undang no.7 tahun 1992 tentang perbankan.
f. Jaminan (dhomman).

### 3.2.4 Syarat dan Ketentuan Untuk Mengambil KPR Syariah di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli

Untuk mengajukan permohonan pembiayaan KPR Syariah, terdapat beberapa syarat dokumen yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yang disesuaikan dengan jenis calon nasabah (karyawan, professional, atau wiraswasta).

**Tabel 3.1**

**Syarat Untuk Mengambil KPR Syariah**

| Persyaratan | karyawan | profesional | Wiraswasta |
|---|---|---|---|
| • Fotocopy identitas dan pasangan (bila ada) | ✓ | ✓ | ✓ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| • Slip gaji bulan terakhir | ✓ | ✓ | ✓ |
| • Fotocopy KK dan surat Nikah | ✓ | ✓ | ✓ |
| • Fotocopy SK Profesi | | ✓ | ✓ |
| • Surat Keterangan Perusahaan/ fotocopy SK pengangkatan terakhir (bagi PNS) | ✓ | | ✓ |
| • Fotocopy rekening tabungan/Koran 3 bulan terakhir | ✓ | ✓ | ✓ |
| • Fotocopy NPWP | ✓ | ✓ | ✓ |
| • Data objek pembiayaan meliputi: luas dan harga tanah bangunan, fotocopy sertifikat rumah (untuk rumah yang sudah jadi) | ✓ | ✓ | ✓ |
| • Laporan keuangan untuk 2 tahun terakhir | | ✓ | ✓ |
| • Surat Pajak tahunan (SPT) | ✓ | ✓ | ✓ |

Sumber: Bank Aceh Syariah (2017)

Selain dari beberapa syarat diatas, dalam pembiayaan KPR Syariah juga terdapat beberapa ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yaitu:

1. Calon nasabah harus cakap hukum
2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembayaran
3. Calon debitur mempunyai penghasilan yang cukup berkaitan dengan pembayaran angsuran bulanan
4. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun (180 bulan)
5. Agunan pembiayaan adalah rumah yang dibiayai
6. Besaranya pembiayaan maksimal 80% dari harga jual (Ismail, 2011:139)

## 3.3 Teori Yang Berkaitan

### 3.3.1 Pengertian KPR Konvensional dan prosedurnya

KPR Bank Konvensional adalah kredit pemilikan rumah dari Bank Konvensional yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/apartemen/ruko/rukan yang dijual melalui developer atau non developer.

Di Indonesia dikenal ada 2 jenis KPR:

1. *KPR Subsidi,* yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memeberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. *KPR Non Subsidi,* yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh Bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan (Ismail, 2010: 49).

**Prosedur KPR Bank Konvensional**

Di dalam perkreditan Bank konvensional menganut prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle)* adalah suatu

asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib untuk bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.

Di dalam permohonan KPR Bank Konvensional, prinsip yang mendasari pengambilan keputusan dalam pemberian KPR di antaranya:[3]

a. *Character* adalah penilaian terhadap karakter calon debitur dalam mengajukan fasilitas kredit. Hal ini bertujuan untuk mengetahui keamanan calon debitur untuk membayar kembali kredit yang diterimanya. Penilaian ini meliputi moral, sifat, perilaku, tanggung jawab, dan kehidupan pribadi calon debitur.
b. *Capacity* adalah penilaian terhadap kemampuan calon debitur dalam membayar angsuran.
c. *Capital* adalah penilaian terhadap modal calon debitur untuk mengetahui apakah jumlah modal yang dimilikinya cukup memadai untuk menjalankan usahanya.
d. *Collateral* adalah penilaian terhadap jaminan calon debitur untuk mengetahui nilai barang jaminannya sesuai dengan kecukupan agunan terhadap fasilitas kredit yang diberikan.
e. *Condition of economy* adalah penilain terhadap prospek usaha/kondisi bisnis/tempat bekerja calon debitur. (Ascarya, 2013: 163-164).

### 3.3.2 KPR dalam Perspektif Hukum Islam dan manfaatnya

Konsep KPR merupakan produk Barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminnya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya,

---

[3] Wawancara dengan bapak Zulfahmi, bagian pembiayaan pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, pada tanggal 20 Juni 2017.

yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau sesuai dengan lamanya pembayaran.

Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba. Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

Perbankan Syariah kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murābahah*. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah (Hardini & Giharto, 2007: 68).

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi *murābahah* termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank syariah (DSN-MUI : 2000).

**Manfaat KPR Syariah**

Keuntungan nasabah yang diperoleh dari KPR Syariah, sebagai berikut :

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang buka.
2. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

3. Skim pembiayaan adalah jual beli *murābahah*, adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh bank dan nasabah (*fixed margin*).
4. Cicilan tetap selama jangka waktu yang telah di ambil.
5. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

### 3.3.3 Perbedaan KPR Konvensional dan KPR Syariah (dengan akad *murābahah* )

KPR Konvensional merupakan kredit pemilikan rumah dari Bank Konvensional yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/apartemen/ruko yang dijual melalui developer atau non developer. Sedangkan KPR Syariah adalah pembelian rumah baik baru maupun bekas dilingkungan developer maupun non developer ,dalam jangka waktu pendek, menengah ataupun panjang. Adapun perbedaan KPR Konvensional dan KPR Syariah dengan (akad *Murābahah* ) adalah:

**Tabel 3.2**

**Perbedaan KPR Konvensional dan KPR Syariah( akad *murābahah*)**

| Jenis Perbedaan | KPR Bank Konvensional | Pembiayaan Akad *murābahah* |
|---|---|---|
| Pengertian | Adalah KPR dari Bank Konvensional yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/apartement/ruko/ruk an yang dijual melalui developer atau non developer | Adalah pembiayaan jangka pendek, jangka menengah atau panjang untuk membiayai pembelian rumah(consumer) baik baru maupun bekas di lingkungan developer maupun non developer, dengan system pembiayaan murabahah. |
| Prinsip dan | Prinsip pinjam-meminjam | Prinsip jual-beli dengan |

| | | |
|---|---|---|
| objek transaksi | dengan objek uang | objek barang (rumah) |
| Prinsip kredit dan pembiayaan | Prinsip 5C (*character, Capasity, Collateral, dan Condition*) | Prinsip 5C (*character, Capasity, Collateral, dan Condition*) ditambah dengan prinsip keadilan |
| Prinsip bunga dan bagi hasil | Bunga dengan jumlah persentase didasarkan pada jumlah uang (modal) yang dijadikan kredit | Bagi hasil sebagaimana prinsip ekonomi islam yang melarang riba dalam berbagi bentuk dan menghalalkan prinsip bagi hasil |
| Sistem bunga dan *margin* | Riba | Bagi hasil |
| Akibat debitur melunasi kredit sebelum jangka waktu berakhir | Debitur akan dikenakan denda | Bank tidak dikenakan denda melainkan melainkan hanya biaya administrasi sebesar Rp. 100.000 |
| Akibat debitur melakukan keterlambatan pembayaran | Denda sebesar suku bunga kredit yang berlaku ditambah dengan (sekian) % pertahun | Biaya administrasi sebesar (jumlah 0,00069 angsuran untuk setiap hari keterlambatan) |
| Lalai melakukan pembayaran dikaitkan dengan jaminan | Bank menyatakan jatuh tempo dan harus dibayar oleh debitur secara seketika dan sekaligus lunas dan Bank berhak untuk mengeksekusi jaminan debitur | Bank menuntut/menagih pembyaran dari debitur/siapapun yang memperoleh hak debitur jika tidak, maka Bank menjual barang jaminan. |
| Penyelesaian perselisihan | Sepakat tentang yuridiksi tetapi tidak mengurangi hak bank untuk memilih yuridiksi lain | Musyawarah dan mufakat terlebih dahulu. |

Sumber : (Ascarya, 2013: 200-202).

### 3.3.4 Perbedaan kredit dan *murābahah*

Pembiayaan *murābahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat untuk tujuan pembelian barang-barang kebutuhan modal kerja, investasi yang berprinsip jual beli. Sedangkan kredit konvensional adalah pinjam meminjam. Adapun perbedaan kredit dengan pembiayaan murabahah sebagai berikut:

**Tabel 3.3**

**Perbedaan Kredit dan *Murābahah***

| **Perihal perbedaan** | **Kredit** | ***Murābahah*** |
|---|---|---|
| Dasar transaksi | *Loan contract* yaitu pinjam-meminjam uang | *Sale contract* yaitu jual-beli barang |
| Hubungan nasabah dengan lembaga keuangan | Bunga*/interest* atau *loan plus interest* | *Margin/laba* atau *cost plus margin* |
| Imbalan transaksi | *Floating* and *flexible, Floating* yaitu dapat berubah-ubah setiap waktu/kapan saja *Flexible* yaitu tergantung jangka waktu penggunaan kreditnya. Jika jangka waktunya panjang maka bunganya besar, sedangkan jika waktunya pendek maka bunganya kecil | *Fixed and predetermined rate Margin* berlaku selama satu periode dan pada prinsipnya tidak dapat bertambah seiring keterlambatan pelunasan pembiayaan. Namun dimungkinkan terjadi pengurangan (hak prerogratif Bank Syariah) dan tidak diperjanjikan di dalam akad. |
| Pembatalan perjanjian | Tidak dimungkinkan | Dimungkinkan mesti telah terdapat akad yang |

| | | |
|---|---|---|
| | | disepakati, misalnya karena kualitas/kuantitas barang tidak sebagaimana diperjanjikan sebelumnya. |
| Sumber hukum | hukum positif | Hukum Syar'i terutama Al-Qur'an dan Al-Hadist yang berisikan aqidah, syariah dan akhlak dalam satu kesatuan mutlak yang tidak dapat dipisahkan |
| Objek transaksi | Uang | Hanya barang yang *halalan thoyiba* |
| Objek transaksi kredit/pembiayaan atas barang yang belum ada | Boleh. Misalnya pembelian mobil yang masih berada dalam kepemilikan *dealer* | tidak boleh. Objek transaksi harus sudah ada dan menjadi milik si penjual. |
| Keterlambatan angsuran/pelunasan | Dikenakan denda | Pada dasarnya dalam ajaran Islam tidak dikenal ketentuan denda yang bersifat menghukum dengan membebani lebih banyak lagi. Namun hanya terdapat nasabah yang mampu secara financial sja atas keterlambatan demikian dikenakan denda. Sedangkan keterlambatan oleh sebab nasabah tidak mampu secara financial,tidak dikenakan denda. |
| Para pihak | Bank Konvensional (kreditur) dan nasabah/debitur | Biasanya: *supplier/*penyedia barang, Bank Syariah dan nasabah debitur/pembeli. |

Sumber : . (Sugeng, 2010: 80-113).

### 3.3.5 Dasar Hukum Murabahah

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an:

a. Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

*Artinya: " Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". (Q.S. Al-Baqarah : 275)*

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah telah membolehkan atau menghalalkan tentang jual beli dan dengan tegas Allah telah mengharamkan riba, dimana jual beli dalam hal ini adalah jual beli tangguh atau *Murābahah*. Pada jual beli pertukaran dan penggantian yang seimbang yang dilakukan oleh pihak penjual dengan pihak pembeli, serta ada manfaat dan keuntungan yang diperoleh dari kedua belah pihak. Jika penjual berkata, saya jual kepada anda barang ini dengan untung sekian atas harga pembelian saya dan memberitahu pembeli harga pemberian awalnya itu, maka jual beli ini boleh dilakukan karena jual beli ini diketahui dengan jelas dan tidak ada unsur riba.

Kredit Pemilikan Rumah haruslah terhindar dari praktek maisir (perjudian), Gharar (ketidakjelasan), riba (tambahan) dan bathil (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus member tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang

telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akat tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

b. Alquran Surat An –Nisa' ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu." (Q.S. An-Nisa': 29)*

Ayat diatas Allah juga dengan tegas melarang hamba-hambanya yang beriman memakan harta sebagian lainnya dengan cara bathil, yaitu dengan berbagai usaha yang tidak syar'i seperti *riba*, judi dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya. Sebaliknya lakukanlah perniagaan atau jual beli yang di syariatkan, dengan saling meridhai, suka sama suka dalam garis yang halal antara penjual dan pembeli.

Hadist Rasulullah Saw:

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الْخُدْرِيْ رضي الله عنه أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه )

*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah),* (Abdullah dan Sohran, 2011: Hlm 92).

Hadist di atas memberikan persyaratan bahwa akad jual beli *Murābahah* harus dilakukan dengan adanya kerelaaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat jual beli *Murābahah,* seperti penentuan harga jual, keuntungan yang diinginkan, mekanisme pembayaran dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.

Dalam Bank Konvensional, riba ditemui ketika nasabah meminjam uang untuk membeli rumah. Sedangkan pada bank syariah tidak meminjamkan uang tetapi menjual rumah tersebut kepada nasabah. Akad yang dipakai adalah jual dan beli.

### 3.4 Evaluasi Kerja Praktik

Berdasarkan pengamatan penulis selama melakukan kerja praktik di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli, terdapat kesesuaian antara teori yang dipelajari dengan pelaksanaan kerja praktik yang berkaitan dengan kerja praktik yang penulis paparkan mengenai produk KPR. Hal ini dapat dilihat dari mekanisme konversi produk KPR ke akad murabahah yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Sigli.

Proses dilakukannya pembiayaan demgan akad murabahah agar dapat memberi rasa aman serta keyakinan kepada nasabah dalam melakukan pembiayaan. Dalam pembiayaan *murābahah* , barang yang dibutuhkan oleh debitur dan tambahan biaya yang menjadi imbalan bagi Bank di dasarkan pada hasil perundingan antara Bank dan debitur di awal perjanjian. Penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga pokok objek penjualannya, sehingga penjual dan pembelinya dapat melakukan negosiasi (tawar-menawar) harga jualnya.

# BAB EMPAT
# PENUTUP

## A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat diambil berdasarkan pembahasan mekanisme konvesi produk KPR ke akad *murābahah* adalah:

1. Proses konversi produk KPR ke akad *murābahah* dimulai dari di lakukannya sosialisasi ke masyarakat. Tentang konversi produk konvensional ke produk syariah.
2. SDM perbankan melakukan training tentang perbankan. Adanya perubahan pada sistem core banking yang dilanjutkan dengan dilakukan pelatihan tentang core banking dengan sistem perbankan syariah. Setelah resmi menjadi Bank Aceh Syariah.
3. Memberikan informasi tentang perubahan produk KPR konvensional. Diikuti dengan pemberian amandemen kepada nasabah dengan tujuan untuk mendapatkan persetujuan dari seluruh nasabah. Jika telah mendapat persetujuan dari nasabah maka konversi terhadap produk KPR tersebut telah boleh dijalankan.

## 4.2 Saran

1. Diharapkan kepada pihak bank agar lebih mengkaji lagi atau memahami tentang perbankan syariah.
2. Dan bagaimana upaya untuk mengembangkan dan menyederhanakan produk berbasis syariah disertai dengan memberikan penjelasan yang mudah dimengerti masyarakat.

Bank syariah juga harus patuh dan interaktif terhadap Otoritas Jasa Keuangan (OJK), agar penilaian terhadap bank syariah tetap baik dan sesuai dengan peraturan perbankan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA


Afnil Guza, 2008, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah,* Jakarta: Asa Mandiri, Hlm 3.

Ascarya, 2013, *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, Hlm 163-164.

----------, 2013, *Akad & Produk Bank Syariah.* Jakarta: RajaGrafindo Persada, Hlm 200-202.

Dewan Syariah Nasional, 2000, Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Jakarta: DSNMUI.

----------, 2005, Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005. Jakarta: DSNMUI.

Hardini, Isriani dan Muhammad Giharto, 2007, *Kamus Perbankan Syariah; Dilengkapi Penjelasan Singkat dan Perbandingan dengan Bank Konvensional,* Bandung: Marja.

Ismail, MBA. Ak, 2011, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana. Hlm 137, 144-146

Karim Adiwarman A, 2007, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan* , Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hlm 14.

Sohran Sohari & Abdullah Ru'fah, 2011. *Fiqh Muamalah,* Bogor: Ghali Indonesia Anggota Ikapi. Hlm 9.

Sumber-Sumber Data Bank Aceh Syariah Cabang Sigli.

QS. Al- Baqarah: 275.

QS. An-Nisa': 29

Widodo Sugeng, 2010, *Seluk Beluk Jual-Beli Murabahah Perspektif Aplikatif.* Yogyakarta: Penerbit Buku Akuntansi, Hlm 80-113.