BAB III

PENERAPAN AKAD *ADDENDUM* PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS SARI ANAS SEMOLOWARU SURABAYA

A. Gambaran Umum Tentang KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

1. Sejarah Singkat Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Sari Anas Semolowaru Surabaya

Kelahiran koperasi syariah di Indonesia dilandasi oleh keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 91/kep/IV/KUKM/IX/2004 tanggal 10 September 2004 tentang petunjuk pelaksanaan kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah. Keputusan Menteri ini menfasilitas berdirinya koperasi syariah menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) atau Unit Jasa Keuangan Syariah (UJKS), dengan adanya sistem ini membantu koperasi serba usaha di Indonesia memiliki unit jasa keuangan syariah.[1]

Praktek usaha Koperasi yang dikelola secara syariah telah tumbuh dan berkembang di masyarakat serta mengambil bagian penting dalam memberdayakan ekonomi masyarakat. Di masyarakat telah bermunculan BMT yang bernaung dalam kehidupan payung hukum koperasi. Hal inilah yang mendorong Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah untuk menerbitkan Surat Keputusan Nomor 91/kep/MKUKM/IX/2004.

---

[1] Sutarno, Sejarah Koperasi Syariah Indonesia, dalam http://iefprima.blogspot.com/2011/03/sejarah-koperasi-syariah-Indonesia.html.(26 Mei 2012)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan ketentuan yang disebut Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) adalah koperasi yang kegiatan usahanya bergerak dibidang pembiayaan, investasi dan simpanan sesuai pola bagi hasil (syariah). Dengan demikian semua BMT yang ada di Indonesia dapat digolongkan dalam KJKS, mempunyai payung hukum dan legal kegiatan operasionalnya asal saja memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu KJKS yang ada di Indonesia adalah " KJKS Sari Anas" yang terletak di daerah Semolowaru Surabaya, pada awalnya KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya berada dibawah naungan *micro consulting* yang berpusat di Jakarta, KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya membeli *francise* dari *Micro Consulting* yang berupa nama (logo), mebel, dan *Software* Standar Operasional Prosedur (SOP) KJKS dan UJKS dengan nilai investasi 120 juta sudah termasuk pelatihan-pelatihan mengenai operasional koperasi. Sedangkan nama dari KJKS " Sari Anas " sendiri diambil dari nama pendirinya yang bernama Syafi'i Ridhwan dan Andawiyah Nasiroh.[2]

KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya baru bisa berdiri secara mandiri pada hari Sabtu tanggal 14 Juli 2007 di Jl. Sidosermo Indah No.6, Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Surabaya, dihadiri oleh 20

[2] Dokumen KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, 12 Juni 2012, 3

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

orang pendiri yang memiliki semangat untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup anggota pada khususnya dan masyarakat di daerah kerja pada umumnya dan menjadi gerakan ekonomi rakyat serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional. Akan tetapi, Sekarang KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya berpindah kantor di Jl. Semolowaru Tengah I No. 23, Surabaya.[3]

Modal awal yang terkumpul pada awal berdirinya KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya ini berasal dari modal sendiri dari anggota, dana hibah dari PEMKOT Surabaya, dan dana penyertaan pendirian, dana tersebut terkumpul sekitar Rp. 2.000.000,- berupa simpanan pokok dan Rp. 600.000.000,- berupa modal bergulir, sedangkan saat ini simpanan pokoknya sudah mencapai Rp. 3.553.000 dan modal bergulirnya Rp. 1.772.136.920.[4]

Saat ini KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya memiliki 3 Orang Pengurus dan dibantu oleh 3 orang karyawan, disamping itu terdapat 3 orang Dewan Pengawas Syariah. KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya berbadan hukum pada tanggal 30 Oktober 2007 dengan akta notaris Hendrita Vira Yona,S.H, Badan Hukum nomor 83/BH/XVI.37/2007 dalam bidang usaha pembiayaan pola syariah dengan slogan "Dana Tunai Tanpa Riba".

---

[3] Dokumen KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, 12 Juni 2012, 4
[4] Binarti Nur Hayati, *Wawancara,* Surabaya, 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Visi dan Misi KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

a. Visi KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

Visi dari KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya adalah menjadikan Koperasi Jasa Keuangan Syariah yang amanah dan profesional serta *leader* bagi KJKS se-Jawa Timur.[5]

b. Misi KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

Misi dari KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, antara lain :[6]

1) Memajukan perekonomian masyarakat dan usaha kecil
2) Mengedepankan pola perekonomian Syariah
3) Selalu mengutamakan *excellent service*
4) Menjadi organisasi pembelajar yang secara terus-menerus
5) Meningkatkan kemampuan diri dan kesejahteraan anggota.

KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya disamping memiliki visi dan misi juga memiliki prinsip-prinsip, diantaranya adalah :

1) Keanggotaan bersifat dasar dan sukarela
2) Pengelolaan dilakukan secara demokratis
3) Pembagian sisa hasil usaha dilakukan secara adil sebanding dengan besarnya jasa usaha masing-masing anggota
4) Pemberian jasa usaha yang terbatas terhadap modal
5) Kemandirian

[5] Dokumen KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, 12 Juni 2012, 6
[6] *Ibid, 7*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Pendidikan perkoperasian

7) Kerja sama antar koperasi

3. Keadaan Geografis KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya berada di Jalan Semolowaru Tengah I No. 23, Surabaya, depan BKIA Siti Aminah.

Adapun batas-batas letak KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya adalah sebagai berikut :

a. Sebelah Utara : Laundry " Sandra"
b. Sebelah Selatan : Air isi ulang "Barokah"
c. Sebelah Barat : BKIA Siti Aminah
d. Sebelah Timur : Kantor Kelurahan Semolowaru

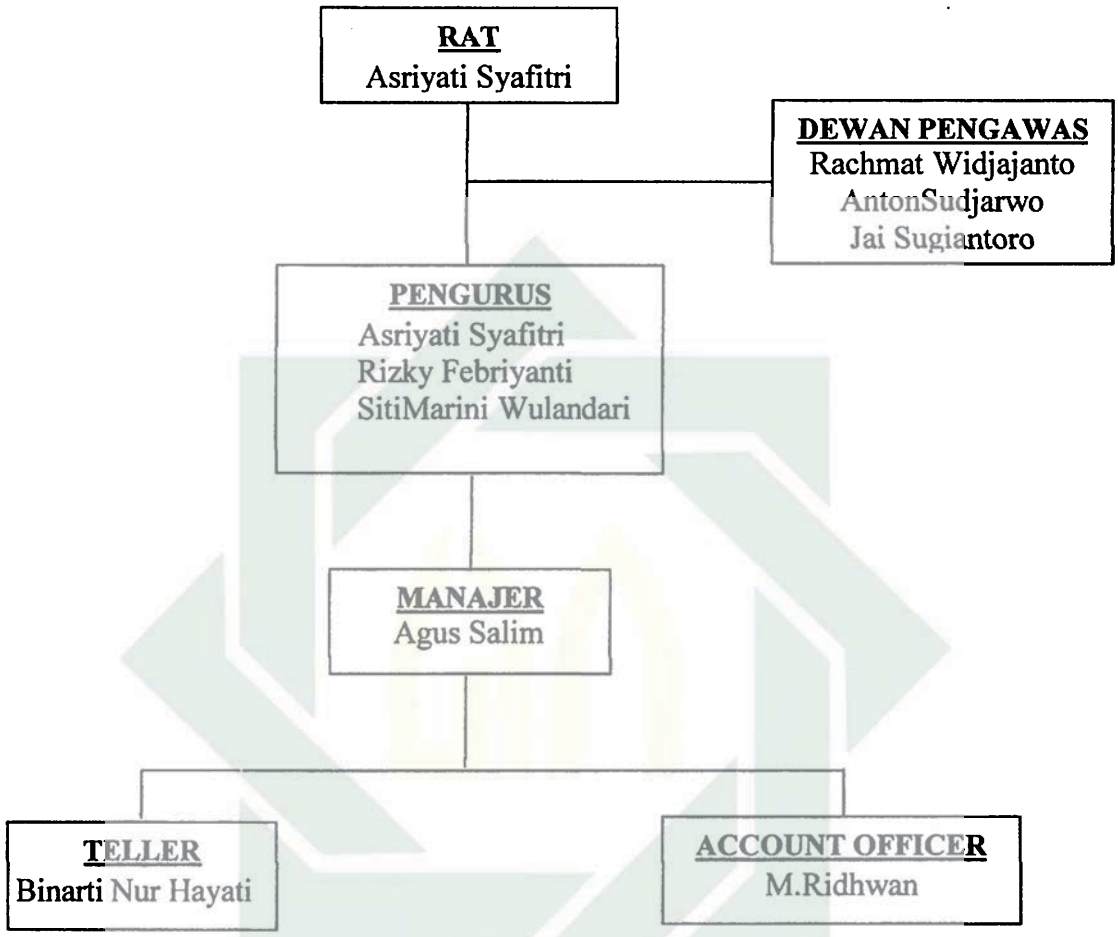
4. Struktur Organisasi KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya memiliki struktur organisasi yang disesuaikan dengan jumlah pegawai yang ada. Di bawah ini merupakan bagan dari struktur organisasi di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya :[7]

[7] Dokumen KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, 12 Juni 2012, 8

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 1 : "Struktur Organisasi KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya "



Dewan Pengawas di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya terdiri dari :[8]

Ketua : Rachmat Widjajanto

Anggota : Anton Sudjarwo

Jai Sugiantoro

[8] Dokumen KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, 12 Juni 2012, 12

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya juga memiliki Dewan Pengurus dengan susunan sebagai berikut :

Ketua : Asriyati Syafitri

Sekretaris : Rizky Febriyanti

Bendahara : Siti Marini Wulandari

Sedangkan bagian Manajemen Operasional di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya terdiri dari :

Manajer : Agus Salim

Teller : Binarti Nur Hayati

Account Officer : M.Ridhwan

5. Produk-Produk pada KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

a. Produk Penghimpunan Dana *(Funding)*

1) Muḍārabah

Mudḥarabah adalah akad kerjasama usaha atau perniagaan antara pihak pemilik dana *(ṣahibul māl)* debagai pihak yang menyediakan modal dana sebesar 100% dengan pihak pengelola modal *(muḍarib),* untuk diusahakan dengan porsi keuntungan akan dibagi bersama *(niṣbah)* sesuai dengan kesepakatan di muka dari kedua belah pihak. Sedangkan kerugian (jika ada) akan ditanggung pemilik modal, kecuali jika diketemukan adanya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kelalaian atau kesalahan oleh pihak pengelola dana *(muḍarib),* seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan dana. [9]

Dana untuk produk muḍarābah ini berasal dari simpanan Pokok dan Simpanan Wajib dari Anggota, dimana atas penyertaan dana tersebut Anggota atau KJKS memperoleh Sisa Hasil Usaha (SHU). Penyertaan modal dari anggota atau KJKS menggunakan akad Muḍārabah Muṭlaqah artinya anggota atau KJKS menyerahkan sepenuhnya penyertaan dana modal tersebut kepada untuk dikelola.

2) Wadi'ah

Wadiah dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si pemilik menghendaki.[10]

Dana Titipan Wadiah berasal dari Simpanan, Tabungan Anggota, dan calon anggota, Titipan dari Anggota atau calon anggota menggunakan akad wadiah yad ḍamanah artinya Anggota atau calon anggota menitipkan dana tersebut kepada KJKS, dimana KJKS boleh mengelola dana tersebut, dengan syarat jika diminta harus dikembalikan. KJKS boleh memberikan

---

[9] *Standar Operasional Prosedur (SOP) KJKS dan UJKS Koperasi,* 58
[10] *Ibid,*60

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bonus kepada Anggota atau calon anggota dengan syarat tidak diperjanjikan di muka.

b. Produk Penyaluran Dana *(Lending)*

1) Pembiayaan musyarākah

Yaitu suatu bentuk akad kerjasama perniagaan antara beberapa pemilik modal untuk menyertakan modalnya dalam suatu usaha, di mana masing-masing pihak mempunyai hak untuk ikut serta dalam pelaksanaan manajemen usaha tersebut. Keuntungan dibagi menurut proporsi penyertaan modal atau berdasarkan kesepakatan bersama. Musyarākah dapat diartikan pula sebagai pencampuran dana untuk tujuan pembagian keuntungan.

Dari jenis atau variasi produk musyarākah, *Ṣirkah Al 'Inan* yang paling tepat untuk diimplementasikan ke dalam produk pembiayaan KJKS. Ṣirkah Al-'Inan ini biasanya diperuntukkan untuk pembiayaan proyek di mana mitra usaha dan KJKS sama-sama menyediakan modal untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek selesai mitra mengembalikan dana tersebut berikut bagi hasil yang telah disepakati bersama.[11]

[11] *Standar Operasional Prosedur (SOP) KJKS dan UJKS Koperasi,* 58

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Pembiayaan Muḍārabah

Muḍārabah adalah akad kerjasama usaha atau perniagaan antara pihak pemilik dana (*ṣahibul māl*) sebagai pihak yang menyediakan modal dana sebesar 100% yakni pihak KJKS dengan pihak pengelola modal (*muḍarib*), untuk diusahakan dengan porsi keuntungan akan dibagi bersama (*nisbah*) sesuai dengan kesepakatan di muka dari kedua belah pihak. Sedangkan kerugian (jika ada) akan ditanggung pemilik modal, kecuali jika ditemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pihak pengeloladana (*muḍarib*), seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan dana.[12]

3) Pembiayaan Murābaḥah

Murābaḥah adalah jual beli barang pada harga asal (harga perolehan) dengan tambahan keuntungan *(margin)* yang disepakati oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu berapa harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Cara pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama, dapat secara angsuran. Murābaḥah dengan pembayaran secara angsuran ini disebut dengan *bai' bisaman ajil.*

[12] *Standar Operasional Prosedur (SOP) KJKS dan UJKS Koperasi,* 83

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Di dalam praktik KJKS Sari Anas sendiri kita jumpai bahwa koperasi ini menggunakan produk murābaḥah sebagai produk unggulan, dimana produk tersebut digunakan untuk kebutuhan modal kerja (usaha) bagi para calon anggota. Sehingga konsekuensinya diketemukan beberapa akad murābaḥah yang diperpanjang bahkan sampai menjadi berkelanjutan (*evergreen*) dengan menggunakan akad *addendum* (akad tambahan), karena sifat dari modal kerja sendiri yang merupakan kebutuhan rutin dalam kegiatan usaha.[13]

4) Pembiayaan Ijārah

Yaitu pemilikan hak atas manfaat dari penggunaan sebuah aset sebagai ganti pembayaran. Pengertian sewa (*ijārah*) adalah sewa atas manfaat dari sebuah aset, sedangkan sewa-beli (*ijārah wa iqtina'*) atau disebut juga *ijārah muntahiyā bi tamlik* adalah sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan.

Di dalam transaksi ijārah yang menjadi obyek adalah penggunaan manfaat atas sebuah aset, dan salah satu rukun ijārah adalah harga sewa. Dengan demikian Ijārah sesungguhnya bukan kelompok dari jual beli. Di dalam implementasi produk ijārah, KJKS Sari Anas menerapkan produk *ijārah muntahiyā Bit*

[13] Ibu Binarti Nur Hayati, *Wawancara*, Surabaya, 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tamlik/wa iqtina' dan mengelompokkan produk ini ke dalam akad jual-beli, karena memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset yang disewa pada akhir masa sewa. Hal ini disebabkan untuk proses kemudahan di sisi operasional KJKS dalam hal pemeliharaan aset pada masa atau sesudah sewa.

5) Gadai (Ar-rahn)

Yaitu menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas harta yang diterimanya. Menurut KJKS Indonesia Rahn adalah akad penyerahan barang atau harta (*marhūn*) dari mitra usaha (*rāhin*) kepada KJKS (*murtahin*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh hutang.

Dalam pelaksanakan produk gadai ini ada empat macam bentuk akad yang digunakan, yakni akad Rahn Al-Bai' Muqayyadah (barter), Rahn Al-Muḍārabah, Rahn Al-Qarḍ, dan Rahn Al-Ijārah. [14]

Dalam praktik di KJKS Sari Anas, produk gadai ini merupakan produk baru, mereka hanya beroperasi pada gadai emas, baik berupa perhiasan maupun emas dinar atau batangan.

---

[14] Pedoman Standar Operasional Manajemen Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) dan Unit Jasa Keuangan Syariah (UJKS) Koperasi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Pembiayaan lain yang sesuai dengan kaidah syariah

Pembiayaan lain yang sesuai dengan kaidah syariah ini antara lain adalah pembiayaan *qarḍul ḥasan* yang bersifat sosial yaitu pinjaman uang yang diberikan kepada anggota (*muqtariḍ*) yang memerlukan. Penerima pembiayaan hanya diwajibkan mengembalikan pokok pembiayaan pada saat jatuh tempo dan KJKS hanya membebani mitra usaha atas biaya administrasi dan biaya lainnya untuk keperluan pembuatan akad.

c. Produk Jasa *(Services)*[15]

a. Simpanan Wadiah (Si-Diah)

b. Simpanan Muḍārabah Berjangka (Si-Bajang)

c. Simpanan Pendidikan Terencana (Si-Pena)

d. Simpanan Idul Fitri (Si-Fitri)

e. Simpanan Qurban dan Aqiqoh (Si-Baqoh)

KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya dari dulu hingga sekarang hanya beroperasi dalam produk penyaluran dana saja, karena dana dari modal awal masih mencukupi untuk melakukan pembiayaan-pembiayaan di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya. Sedangkan produk yang sering digunakan dalam pembiayaan di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya adalah murābaḥah,

[15] Dokumen KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

muḍārabah, dan ijārah. Produk unggulan dari KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya adalah murābaḥah, yang digunakan untuk pembiyaan produktif dan konsumtif. Pembiayaan produktif tersebut biasanya berupa modal usaha seperti katering, klontong, kontraktor, dan lain-lain. Sedangkan pembiayaan konsumtif meliputi pembelian laptop, sepeda motor, Handphone dan lain-lain. Untuk pembiayaan ijarah yang bersifat manfaat antara lain pendidikan seperti pembayaran SPP dan pernikahan seperti penyewaan perlengkapan pernikahan. [16]

B. Prosedur Ketentuan-Ketentuan Pengajuan Pembiayaan Murābaḥah di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

Untuk memperoleh pembiayaan di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, seorang debitur harus melalui beberapa tahapan, yaitu dari tahap pengajuan pembiayaan sampai dengan tahap penerimaan pembiayaan.

Adapun prosedur ketentuan- ketentuan pengajuan pembiayaan murābaḥah di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya adalah sebagai berikut :[17]

a. Ketentuan Umum Murābaḥah di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya :

1) KJKS dan mitra usaha harus melakukan akad murābaḥah yang bebas riba

[16] Ibu Binarti Nur Hayati, *Wawancara,* Surabaya, 12 Juni 2012
[17] *Standar Operasional Prosedur (SOP) KJKS dan UJKS Koperasi,* 83

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam
3) KJKS membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
4) KJKS membeli barang yang diperlukan mitra usaha atas nama KJKS sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
5) KJKS harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6) KJKS kemudian menjual barang tersebut kepada mitra usaha (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini KJKS harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada mitra usaha berikut biaya yang diperlukan.
7) Mitra usaha membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak KJKS dapat mengadakan perjanjian khusus dengan mitra usaha.
9) Jika KJKS hendak mewakilkan kepada mitra usaha untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murābaḥah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik KJKS.[18]

[18] *Standar Operasional Prosedur (SOP) KJKS dan UJKS Koperasi*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Ketentuan Pembiayaan Murābaḥah Kepada Mitra Usaha (Mitra usaha):

1) Mitra usaha mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada KJKS.
2) Jika KJKS menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3) KJKS kemudian menawarkan aset tersebut kepada mitra usaha dan mitra usaha harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4) Dalam jual beli ini KJKS dibolehkan meminta mitra usaha untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5) Jika mitra usaha kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riel KJKS harus dibayar dari uang muka tersebut.
6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh KJKS, KJKS dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada mitra usaha.
7) Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka maka :
   a) Mitra usaha memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Mitra usaha batal membeli, uang muka menjadi milik KJKS maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh KJKS akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, mitra usaha wajib melunasi kekurangannya.

Apabila mitra usaha setuju dengan ketentuan-ketentuan yang diberikan oleh pihak KJKS, selanjutnya mitra usaha mengisi Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) dengan melengkapi persyaratan administrasi pengajuan pembiayaan, yakni :[19]

1) Menyerahkan foto copy KTP suami dan istri
2) Menyerahkan foto copy Kartu Keluarga (KK)
3) Menyerahkan foto copy surat nikah
4) Menyerahkan foto copy jaminan
5) Foto copy slip/keterangan gaji bagi karyawan

Setelah permohonan pembiayaan tersebut diterima oleh pihak KJKS, maka pihak KJKS akan melakukan penelitian secara mendalam dan mendetail terhadap berkas permohonan pembiayaan yang diajukan. Dari hasil penelitian yang dilakukan itu, pihak KJKS berpendapat bahwa berkas permohonan tersebut telah lengkap dan memenuhi syarat, maka pihak KJKS akan melakukan tahap selanjutnya yaitu penilaian kelayakan pembiayaan yang menyangkut

[19] Dokumen KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya, 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari mitra usaha. Kemudian KJKS akan memberikan pembiayaan tersebut kepada mitra usaha.[20]

Untuk menjamin pembayaran kembali hutang oleh mitra usaha kepada KJKS, maka mitra usaha memberikan jaminan yang dibuat pada surat perjanjian pada realisasi pembiayaan murābahah, KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya memiliki dua jaminan, yaitu :

1) Jaminan yang bersifat immaterial

Jaminan mitra usaha kepada KJKS yang berupa " kepercayaan", mitra usaha adalah beragama Islam, yang setiap perilakunya tidak hanya berdampak terhadap sesama manusia tetapi juga memiliki tanggung jawab moral kepada Allah SWT. Oleh karena itu, pihak KJKS percaya bahwa mereka akan bersifat jujur untuk melunasi pembiayaan tersebut sesuai dengan kesepakatan yang dibuat.

Di samping jaminan yang bersifat immaterial berupa kepercayaan, ada juga berupa "personal garansi", yakni yang menjamin ketika pembiayaan mitra usaha tersebut bermasalah atau macet adalah pengurus atau pengawas.[21]

2) Jaminan yang bersifat material

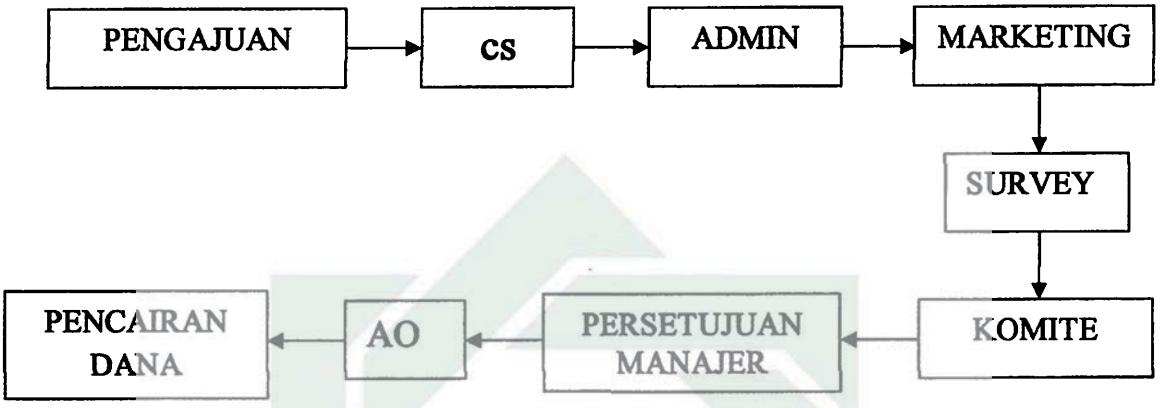
Jaminan pada pembiayaan yang berupa benda berharga. Jenis jaminan ini biasanya berupa BPKB Sepeda motor, sertifikat tanah, dll.

---

[20] Ibu Binarti Nur Hayati, *Wawancara,* Surabaya, tanggal 12 Juni 2012
[21] *Ibid,*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 2 : Skema Pengajuan Pembiayaan Murābaḥah Di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya



C. Penerapan Akad *Addendum* Pada Pembiayaan Murābaḥah Di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

Akad *addendum* pada pembiayaan murābaḥah di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya sudah ada sejak tahun 2010 dan tidak sedikit mitra usaha yang mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran. Dapat diketahui jumlah mitra usaha yang menggunakan akad *addendum* dalam pembiayaan murābaḥah mulai tahun 2010 hingga sekarang ada 10 mitra usaha. Sedangkan mitra usaha dalam kategori pembiayaan bermasalah atau macet ada 97 mitra usaha., dengan rincian mitra usahanya ada yang menghilang dan sebenarnya mampu untuk mengangsur tapi tidak mau mengangsur. [22]

[22] Binarti Nur Hayati, *Wawancara,* Surabaya, tanggal 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kebijakan yang diambil oleh pihak KJKS Sari Anas untuk menangani permasalahan tersebut adalah mengesekusi jaminan atau mengalihkan kredit pembiayaannya ke lembaga lain yang sejenis dengan KJKS. Sedangkan mitra usaha yang menghilang, apabila sudah dicari namun tidak bisa diketemukan maka kebijakan yang diambil oleh pihak KJKS adalah menghapus pembiayaannya dan dianggap lunas walau dengan berat hati pihak KJKS menerimanya.[23]

Restrukturisasi pada pembiayaan murābaḥah dilakukan dengan cara penjadwalan kembali *(rescheduling)* diwujudkan dalam bentuk akad *addendum* yakni memperpanjang jangka waktu pembiayaan dan merubah jumlah angsuran atau cicilan pembiayaan tanpa menambah jumlah tagihan hutangnya, dengan menerbitkan pasal-pasal tambahan berdasarkan pada akad pembiayaan pokoknya.

Adapun penerapan akad *addendum* pada pembiayaan murābaḥah di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya adalah :

Pada awalnya mitra usaha datang ke KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya untuk mengajukan permohonan pembiayaan murābaḥah, setelah pihak KJKS menerima permohonan tersebut, maka KJKS memberi tahu pihak mitra usaha tentang ketentuan-ketentuan pembiayaan murābaḥah yang ada di KJKS. Apabila mitra usaha setuju dengan ketentuan-ketentuan yang diberikan oleh

[23] Binarti Nur Hayati, *Wawancara*, Surabaya, 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak KJKS, selanjutnya mitra usaha mengisi surat Permohonan Pembiayaan (SPP) dengan melengkapi persyaratan administrasi pengajuan pembiayaan, antara lain : menyerahkan foto copy KTP suami istri, foto copy Kartu Keluarga (KK), foto copy surat nikah, fotocopy jaminan, dan foto copy slip atau keterangan gaji bagi karyawan.

Setelah permohonan pembiayaan murābaḥah tersebut diterima oleh pihak KJKS, maka pihak KJKS akan melakukan penelitian secara mendalam dan mendetail terhadap berkas permohonan pembiayaan murābaḥah yang diajukan. Dari hasil penelitian yang dilakukan itu, pihak KJKS berpendapat bahwa berkas permohonan tersebut telah lengkap dan memenuhi syarat, maka KJKS akan melakukan tahap selanjutnya yaitu penilaian kelayakan pembiayaan yang menyangkut watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari mitra usaha. Kemudian pihak KJKS akan memberikan pembiayaan tersebut kepada mitra usaha.

Mitra usaha pembiayaan murābaḥah yang angsuran atau cicilannya sudah melewati 12 bulan (maksimal 1 tahun), akan tetapi belum bisa melunasi tagihannya maka pembiayaan murābaḥahnya dikategorikan sebagai pembiayaan murābaḥah bermasalah atau macet, kemudian oleh pihak KJKS mitra usaha tersebut diberi surat peringatan satu sampai dua kali, apabila mitra usaha tersebut belum bisa melunasinya, maka pihak KJKS menawarinya dengan akad *addendum*. Setelah mitra usaha setuju dengan adanya akad *addendum* pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan murābaḥah, maka pihak KJKS membuatkannya secara tertulis berupa lampiran baru dalam pembiayaannya. Kemudian pihak KJKS menganalisis pembiayaan murābaḥah yang akan di restrukturisasi dengan menggunakan akad *addendum* berdasarkan :[24]

a) Prospek usaha mitra dan/atau kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas untuk mitra usaha pembiayaan usaha produktif, atau
b) Kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas untuk mitra usaha pembiayaan non produktif.

Kemudian pembiayaan kepada pihak terkait yang akan di restrukturisasi dianalisis oleh manajer dari KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya yang memiliki izin usaha dan reputasi yang baik dan dalam setiap tahapan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan murābahah didokumentasikan secara lengkap dan jelas serta dituangkan dalam sebuah perjanjian tambahan dalam pembiayaan murābahah yakni berupa lampiran akad *addendum*.

Akad *addendum* merupakan suatu tindakan yang diambil dengan cara:

1. Memperpanjang Jangka Waktu Kredit

Jika terjadi kemacetan dalam pembiayaan, KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya memberikan keringanan pada mitra usaha tentang

[24] Binarti Nur Hayati, *Wawancara*, Surabaya, 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jangka waktu pelunasan pembiayaan. Misalnya, perpanjangan jangka waktu pembayaran dari 1 tahun menjadi 2 tahun sehingga mitra usaha mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikan pembiayaan.

2. Memperpanjang Jangka Waktu Angsuran

Hampir sama dengan jangka waktu pembayaran pembiayaan, hanya saja yang diperpanjang adalah angsurannya. Misalnya, dari 36 kali angsuran menjadi 48 kali angsuran, hal ini tentu saja jumlah tiap kali angsuran mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.[25]

Jadi KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya dalam melaksanakan restrukturisasi pada pembiayaan murābaḥah menggunakan akad *addendum* hanya dengan memberikan perpanjangan jangka waktu pembiayaan murābaḥah dan perubahan jumlah cicilan atau angsuran pembiayaan. Oleh karena itu, dengan adanya perpanjangan jangka waktu pembiayaan murābaḥah, maka jumlah cicilan atau angsuran yang akan dibayarkan pihak mitra usaha kepada pihak KJKS setiap bulannya menjadi lebih kecil dari jumlah cicilan atau angsuran sebelum direstrukturisasi.

Dengan demikian, KJKS dan mitra usaha hanya menambahi atau memperbaharui akad yang lama dengan akad yang baru karena mitra usaha hanya meminta perpanjangan jangka waktu dan perubahan jumlah cicilan atau angsuran untuk pelunasan pembiayaan murābaḥah tanpa menambah

[25] Binarti Nur Hayati, *Wawancara*, Surabaya, 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jumlah pembiayaannya, bukan untuk menambah fasilitas pembiayaan murābaḥah, dikarenakan apabila mitra usaha berniat untuk menambah fasilitas pembiayaan murābaḥah, maka sebaiknya dilakukan pengikatan akad murābaḥah baru bukan dengan akad *addendum.*

D. Konsekuensi Dari Penerapan Akad *Addendum* Pada Pembiayaan Murabahah Di KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya

Perusahaan atau badan usaha dalam menjalankan usahanya pasti mempunyai maksud dan tujuan yang ingin dicapai. tujuan dari KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya sendiri adalah meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup anggota. Oleh karena itu, pihak KJKS pastinya tidak mau adanya cicilan atau angsuran mitra usahanya yang bermasalah atau macet. Namun, hal tersebut tidak dapat dihindari pasti terjadi di lembaga-lembaga keuangan lainnya.

Di lembaga-lembaga keuangan yang lain dalam mengatasi permasalahan tersebut mempunyai kebijakan masing-masing, salah satunya melakukan penjadwalan kembali dengan menerbitkan akad *addendum,* hal tersebut diterapkan oleh KJKS Sari Anas Semolowaru Surabaya. Fungsi dari akad *addendum* itu sendiri adalah untuk menambah jangka waktu bagi mitra usaha yang cicilan atau angsurannya bermasalah atau macet agar mitra usaha bisa melunasi utangnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Suatu akad pasti mempunyai konsekuensi masing-masing, terutama akad *addendum* mempunyai konsekuensi baik menguntungkan maupun merugikan bagi pihak KJKS dan mitra usaha. Menurut pihak KJKS adanya akad *addendum* dapat merugikan dalam hal keuntungan yakni dengan adanya akad *addendum* tersebut berarti jangka waktu pelunasan pembayaran utang mitra usaha bertambah namun pihak KJKS tidak mendapat komisi apa-apa karena akad *addendum* itu boleh diberikan tanpa harus menambah jumlah tagihan utangnya.[26] Di samping rugi dalam hal keuntungan, pihak KJKS juga rugi dalam hal laporan keuangan, yakni laporan keuangan NPF (indeks untuk mengukur sebuah laporan keuangan LKS sehat atau tidak) menjadi rendah dan semakin sulit untuk mengerjakannya sebab sistem laporan keuangannya berjalan otomatis. Walaupun pihak KJKS merasa dirugikan dengan adanya akad *addendum* tersebut, tetapi mereka masih menggunakan akad tersebut untuk menangani pembiayaan para mitra usaha yang bermasalah atau macet dikarenakan pihak KJKS bermaksud ingin membantu antar sesama umat muslim *(tabarru')*, dengan cara memberikan penambahan jangka waktu pembayaran dalam melunasi tagihannya agar tidak sampai barang jaminan mitra usaha dieksekusi oleh pihak KJKS.

---

[26] Binarti Nur Hayati, *Wawancara*, Surabaya, 12 Juni 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pendapat para pihak mitra usaha yang melakukan akad *addendum* pada pembiayaan murābaḥahnya, penulis hanya mengambil 3 responden dari 10 mitra usaha yang menggunakan akad tersebut, antara lain :

Responden yang pertama :

" Saya bapak Edi Santoso, bekerja sebagai penjual kelapa di pasar. Awal saya mengajukan permohonan pembiayaan murābaḥah di KJKS Sari Anas tahun 2010, saya pinjam uang disana untuk modal berjualan kelapa di pasar. Tetapi satu tahun kemudian, saya mendapat musibah ayah saya sakit dan menyusul saya yang sakit, akibat terkena musibah itu saya tidak punya uang untuk melunasi utang saya di KJKS padahal waktu itu sudah jatuh tempo, akhirnya saya datang ke KJKS dan bicara sejujurnya kalau saya tidak bisa melunasi dulu. Ternyata pihak KJKS menawari saya dengan akad *addendum,* awalnya saya tidak faham dengan akad *addendum,* tapi saya dijelaskan oleh pihak KJKS. Akhirnya saya mau menerima tawaran tersebut dan masih menggunakan akad *addendum* pada pembiayaan murābaḥah saya sampai sekarang ".[27]

Responden yang kedua :

" Nama Saya bapak Poniman, saya penjual kerupuk. Saya mengajukan permohonan pembiayaan murābaḥah pada tahun 2010 untuk menambah modal jualan kerupuk. Tetapi tidak disangka-sangka tahun 2011, saya mendapat musibah rumah saya kebakaran, semuanya hangus terbakar termasuk peralatan yang dipakai untuk membuat kerupuk. Setelah kejadian itu, saya datang ke KJKS untuk meminta keringanan, oleh pihak KJKS saya disuruh menggunakan akad *addendum,* saya tidak faham akad *addendum* itu apa, saya nurut saja dan setuju menggunakannya sampai sekarang tapi bulan Juli ini utang saya lunas".[28]

Responden yang terakhir :

" Saya Abdul Haris, seorang guru dan penjual sepatu. Saya salah satu mitra usaha di KJKS Sari Anas. Waktu itu bulan Juli tahun 2010, saya mengajukan permohonan pembiayaan murābaḥah untuk modal berjualan sepatu, ttu tahun kemudian, angsuran tagihan utang saya macet soalnya uang saya banyak

[27] Edi Santoso, *Wawancara,* Surabaya, 06 Juli 2012
[28] Poniman, *Wawancara,* Surabaya, 06 Juli 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang macet di pelanggan. Kemudian saya datang ke KJKS untuk meminta solusi, oleh pihak KJKS saya ditawari akad *addendum* dan saya setuju menggunakannya sampai sekarang.[29]

Dari ketiga responden diatas, menurut mereka dengan adanya akad *addendum,* mereka merasa untung sebab mereka merasa tertolong dengan adanya akad tersebut, walaupun sebenarnya mereka tidak tahu yang dimaksud dengan akad *addendum* itu sendiri apa. Mereka hanya mengikuti saja ketentuan-ketentuan tentang akad tersebut yang diberikan oleh pihak KJKS.

Walaupun mitra usaha tersebut merasa untung, akan tetapi menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), mereka bisa dianggap sebagai orang yang ingkar janji dalam melaksanakan apa yang dijanjikannya. Karena pada awalnya mereka janji sanggup untuk melunasi tagihannya dengan waktu yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, akan tetapi pada kenyataannya mereka belum bisa melunasi tagihannya sampai jatuh tempo, yang pada akhirnya untuk menutupi kesalahan mereka, mereka setuju untuk menggunakan akad *addendum.*

[29] Abdul Haris, *Wawancara,* Surabaya, 06 Juli 2012

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id