

### **BAB III**

## **PRAKTEK *MURĀBAĤAH* DI UNIT JASA KEUANGAN SYARI'AH PADA KOPERASI SERBA USAHA ALHAMBRA SURABAYA.**

### **A. Profil Unit Jasa Keuangan Syari'ah**

#### **1. Profil**

Seperti telah dikemukakan pada bab pendahuluan, Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra adalah lembaga keuangan mikro Syari'ah di : Jl. Ketintang Baru Selatan V Blok A-15 Telp. 031- 8297600 Kel. Ketintang – Kec- Gayungan Kotamadia Surabaya dan memiliki kantor cabang di Jl. Kedung Baruk Gg.XVI/ No.11 Surabaya yang didirikan pada tanggal 11 Mei 2006 badan hukum No.26/BH/436.4.13/2006. Sebagai lembaga yang berbentuk koperasi, maka otoritas tertinggi dalam struktur organisasi Unit Jasa Keuangan Syari'ah Pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya adalah RAPAT ANGGOTA. Otoritas di bawah Rapat Anggota adalah PENGURUS, dan otoritas di bawah Pengurus adalah PENGELOLA selengkapnya, struktur organisasi Unit Jasa Keuangan Syari'ah Pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya adalah sebagai berikut:

#### **2. Struktur Organisasi dan Deskripsi Tugas**

##### **a. Struktur organisasi**

##### **1) Susunan Pengurus**

Pada RAT tahun buku 2010, telah diadakan pergantian pengurus sebagai sekretaris dikarenakan pengurus yang lama mengundurkan diri sehingga pengurus yang tersusun sebagai berikut:

Ketua: Sri Hartatik, Spd

Sekretaris : Ir. Wieke Hardiantina

Bendahara: Djarwati Widyastuti

## 2) Susunan Badan Pengawas

Untuk Badan Pengawas tidak terjadi perubahan terhadap susunan Badan Pengawas Koperasi dimana Anggota pengawas tetap seperti semula yaitu:

Koordinator pengawas: Sutrisno, SE

Anggota Pengawas : Sri Supartini

## 3) Keanggotaan

Pada awal berdirinya (th.2006) jumlah anggota KSU Alhambra sebanak 32 orang terdiri dari anggota biasa sebanyak 25 orang dan anggota luar biasa sebanyak 7 orang. Akan tetapi pada tahun 2011 terdapat 2 orang anggota biasa yang masuk dan terdapat 1 orang anggota biasa yang mengundurkan diri karena digunakan untuk membayar pinjaman. Sehingga sampai akhir tahun 2011 total anggota biasa dan luar biasa sebanyak 33 orang, jadi terdapat peningkatan jumlah anggota 1 orang. Adapun nama- nama anggota dapat dilihat pada lampiran laporan Pertanggungjawaban ini.

Disamping itu terdapat lebih dari 2.179 orang calon anggota yang belum memenuhi persyaratan untuk menjadi anggota, dikarenakan dana yang mereka titipkan dalam bentuk tabungan di Unit Jasa Keuangan Syari'ah Pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya belum mencapai jumlah yang cukup untuk pembayaran Simpanan Pokok Koperasi Serba Usaha Alhambra.

Dari sisi partisipasi, maka semua anggota kperasi yang ada, baik Anggota Biasa maupun Luar Biasa ikut berpartisipasi aktif baik pemikiran, maupun dari sisi financial untuk mengembangkan KSU Alhambra, terutama Unit Jasa Keuangan Syariah (UJKS).

Dalam rangka pengembangan SDI (Sumber Daya Insani), karena keterbatasan dana dan waktu, maka pendidikan intern untuk para anggota Koperasi belum dapat dilaksanakan oleh pengurus. Tapi bila ada undangan untuk mengikuti pendidikan dari Dinas Koperasi dan UMKM kota Surabaya, pengurus selalu mengirim anggotapengurus untuk mengikutinya. Sedangkan untuk pengembangan pengetahuan, ketrampilan dan wawasan para pekerja Unit Jasa Keuangan Syariah, pengurus telah meminta kepada Direksi Unit Jasa Keuangan Syariah untuk mengembangkan SDI-nya lewat pendidikan pada lembaga pendidikan yang relevan dengan pekerjaan Unit Jasa Keuangan Syariah ini karena mereka adalah mereka yang terlibat langsung dalam pengelolaan keuangan Unit Jasa Keuangan Syariah yang mengandung banyak resiko dan godaan, dan karena iu

harus dilakukan oleh para pekerja profesional dan kompeten dibidangnya. Selain itu karena sistem operasional UJKS mengadopsi sistem operasional LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH (LKS) atau perbankan syariah yang standart, maka mereka harus memiliki pengetahuan dan ketrampilan standart. Sehingga satu saat dapat menjadi kader- kader yang handal untuk mengembangkan Unit Jasa Keuangan Syariah / BMT Koperasi khususnya dan dunia Perbankan/ Finansial Indonesia pada umumnya. Oleh karena itu, untuk memenuhi standar pengetahuan dan ketrampilan Lembaga Keuangan Syariah/ perbankan syariah tsb, selama tahun 2011 Pengurus Koperasi telah meminta Pimpinan Unit Jasa Keuangan Syariah untuk mengirim 23 orang para pekerja (secara bertahap) untuk dididik di Lembaga Keuangan dan Perbankan (LPKP) Tursina terutama dalam pengetahuan dan ketrampilan dasar operasional LKS.

Agar Koperasi Serba Usaha Alhambra dapat memerankan dirinya sebagai cahaya pemberi kemajuan, kemakmuran dan kesejahteraan seperti yang diuraikan diatas, maka para pendiri Koperasi ini telah merumuskan Visi, Misi, Motto Koperasi Serba Usaha Alhambra sebagai berikut:

b. Visi Koperasi Serba Usaha Alhambra

Adapun Visi Koperasi Serba Usaha Alhambra adalah : “ Menjadi Koperasi yang terkemuka dan selalu mengutamakan kemajuan, kesejahteraan anggota dan calon anggota Koperasi Serba Usaha

Alhambra. Koperasi lainnya berikut anggotanya dan masyarakat daerah kerja Koperasi Serba Usaha Alhambra pada umumnya”.

Visi dari unit- unit Usahanya

“ Menjadi Unit Usaha terkemuka dibidangnya dan selalu mengutamakan kemajuan, kesejahteraan anggota dan calon anggota Koperasi Serba Usaha Alhambra. Koperasi lainnya berikut anggotanya, dan masyarakat daerah kerja Koperasi Serba Usaha Alhambra pada umumnya”

c. Misi Koperasi Serba Usaha Alhambra

Untuk merealisasikan visinya, maka Koperasi Serba Usaha Alhambra menetapkan misi sebagai berikut: “ Melaksanakan pelayanan terbaik disetiap bidang usaha yang dijalankan, baik kepada anggota dan calon anggota Koperasi Serba Usaha Alhambra maupun kepada Koperasi lain dan anggotanya serta masyarakat dalam daerah kerja Koperasi Serba Usaha Alhambra pada umumnya”,

Sedangkan misi dari unit- unit Usahanya yang sudah beroperasi adalah: “ Melaksanakan pelayanan terbaik berdasarkan IMTAQ dan akhlaqul karimah disetiap bidang usaha yang dijalankan,

d. Motto

Motto dari Koperasi Serba Usaha Alhambra adalah : “ Bekerja sebagai Ibadah berlandaskan Amanah”

Sedangkan motto dari salah satu Unit Usahanya yang sudah beroperasi yaitu Unit Jasa Keuangan Syariah (UJKS) – Koperasi Serba Usaha Alhambra adalah:

“bermuamalah dengan Amanah”.

Diharapkan dengan adanya Visi, Misi, dan Motto ini selain sebagai pedoman bagi pengurus, anggota dan pengelola Unit- unit Usaha, juga sebagai motivasi dan pengawasan terhadap pelaksanaan kerja seluruh slagorde Koperasi Serba Usaha Alhambra.

Tujuan:

- 1) Mengelola risiko dan prinsip kehati-hatian.
- 2) Melayani *stakeholder* dengan setulus hati secara tepat dan terbaik.
- 3) Meningkatkan kompetensi dan kesejahteraan insane Al-Hambra secara berkesinambungan.
- 4) Menciptakan lingkungan kerja yang kondusif melalui kerjasama tim yang solid.
- 5) Mencapai dan meningkatkan pertumbuhan serta nilai perusahaan yang diharapkan oleh *stakeholders*.

### **3. Produk- Produk Koperasi Serba Usaha Alhambra**

Sebagai lembaga keuangan Syari'ah, Unit Jasa Keuangan Syari'ah Pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya sejumlah, baik pada sektor pendanaan maupun pembiayaan. Untuk sektor pendanaan, produk yang

dimiliki Unit Jasa Keuangan Syari'ah Pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya adalah:

- a. Simpanan berjangka, merupakan jenis simpanan investasi berdasarkan akad muḍārabah al- muṭlaqah yang jangka waktu (jatuh tempo) pengambilan ditentukan. Setoran minimal simpanan berjangka adalah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dengan jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan. Dengan ketentuan margin darp pihak Koperasi 1,2 % dan 0,2% untuk marketing yang memperoleh nasabah untuk melakukan simpanan berjangka. Jika nasabah melakukan pengambilan (pencairan) sebelum simpanan berjangka jatuh tempo, maka yang bersangkutan dikenakan pinalti sebesar perjanjian atau ketentuan yang telah disepakati.

- b. Tabungan Wadi'ah

Tabungan Wadi'ah merupakan tabungan dari KSU Alhambra bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan.

- c. Tabungan Ummat Muḍārabah

Adapun untuk sektor pembiayaan (*financing*), Unit Jasa Keuangan Syari'ah Pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya mempunyai produk *murābahah*.

## **B. Fakta tentang Praktek *Murābahah* di Unit Jasa Keuangan Syari'ah.**

Fakta tentang praktek *murābahah* di Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya tersebut disajikan melaluideskripsi kasus- kasus pembiayaan dibawah ini:

1. Pembiayaan *murābahah* yang terjadi antara Unit Jasa Keuangan Syariah dengan Afan Tholhahwarga semampir barat IV/ 19 mengajukan pembiayaan pada tanggal 2 Desember 2014, Afan Tholhah mengajukan pembiayaan yang diminta Rp.15.000.000 untuk keperluan pengembangan usaha dengan agunan dua Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) Honda Supra X 125 tahun 2006 atas nama sendiri dan Honda Supra X NF 100 SLD tahun 2006 atas nama Ardi Kusdyantoro.

Pada tanggal yang sama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya menerbitkan surat kuasa pengadaan/ pembelian barang atas nama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra seperti tercantum dibalik Surat Kuasa ini dan yang diberi kuasa berkewajiban menyerahkan bukti pembelian dan barang yang dibeli kepada pemberi kuasa diberi kuasa sebagai pelaksanaan aqad pembiayaan/ piutang/ sewa, tetapi faktanya dibalik surat kuasa tidak dicantumkan barang yang dijual belikan.

Pada tanggal 14 Desember 2014 pihak Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya melakukan surve tentang penilaian pekerjaan/ usaha lapangan. Hal- hal yang disurve antara lain identitas nasabah, aspek kesehatan usaha, aspek agunan, dll.

Pada tanggal 21 Desember 2014 pejabat merekomendasikan bahwa pihak II (Afan Tholhah) layak diberikan pembiayaan *murābahah* sebesar Rp.10.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan dengan margin Rp.225.000/perbulan.

Pada tanggal 22 Desember 2014 pejabat memutus/ menetapkan jumlah pembiayaan *murābahah* untuk Pihak II (Afan Tholhah) sebesar Rp.10.000.000 untuk jenis pembiayaan modal kerja dengan margin 27% dengan total Rp.2.7000.000 dibayar selama 12 bulan, perbulan mengangsur sebesar Rp.225.000.

Pada tanggal 22 Desember 2014 Penandatanganan perjanjian piutang *murābahah* dan realisasi pembiayaan (pencairan dana) kepada Pihak II (Afan Tholhah). Besarnya pembiayaan yang diajukan nasabah disetujui oleh pihak Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya, hal ini dijelaskan dalam perjanjian pasal 1, bahwa "Pihak II mengakui dengan sebenarnya telah menerima piutang dari pihak I sejumlah Rp.10.000.000,00 Piutang akan dipergunakan hanya untuk kepentingan sebagaimana dijelaskan dalam surat permohonan piutang, jika digunakan untuk kepentingan lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak I."<sup>1</sup>

Sedangkan mengenai jangka waktu, angsuran dan biaya-biaya tertuang dalam perjanjian piutang *murābahah* pada pasal 2 ayat 1 piutang

---

<sup>1</sup>Dokumen perjanjian piutang *murābahah* di Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya.

ini diberikan dengan jangka waktu 12 bulan dengan pembayaran selambatlambarnya tanggal 22, dengan mekanisme pembayaran sebagai berikut:

Pokok dibayar setiap bulan	Rp. 833.333
Margin jual beli dibayar setiap bulan sekali bayar	Rp. 225.000
	<hr/>
	Rp.1.058.333

Pada pasal 2 ayat 4 bahwa pihak II (Afan Tholhah) diwajibkan membayar biaya administrasi secara tunai sebesar Rp. 250.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Ribu) sebelum atau pada saat perjanjian ini ditandatangani.

Selain biaya pihak II(Afan Tholhah) juga diharuskan membuka rekening tabungan sebagai tabungan mengendap (jumlah tercantum pada brosur), seperti yang dijelaskan pada perjanjian pasal 4 ayat (2) yang berbunyi “Pihak II wajib membuka rekening tabungan pada Bank sebelum atau pada saat realisasi piutang dilakukan.”, tetapi karena pokok pembiayaan nasabah sebesar Rp. 10.000.000,00 maka tabungan yang mengendap sebesar Rp. 250.000,00 dan tabungan ini dapat diambil jika pembiayaan sudah lunas tetapi harus menyisakan saldo minimum. Untuk membayar biaya tersebut Pihak II(Afan Tholhah) memilih untuk memotongnya dari pencairan dana yang diperoleh, sehingga ia hanya menerima dana sebesar Rp. 9.500.000,00 Dari pembiayaan tersebut pihak II(Afan Tholhah) merealisasikan tujuannya yaitu antara lain:<sup>2</sup>

a. Bayar hutang kepada dealer atas nama sendiri sebesar Rp.7.200.000,00

---

<sup>2</sup>Afan Tholhah (Nasabah), *Wawancara*, Surabaya, 07 Agustus 2014.

b. Keperluan keluarga Rp. 2.300.000,00

kemudian Pihak II(Afan Tholhah) mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya (Rp. 225.000,00) dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dari hasil usahanya. kemudian nasabah mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan.

2. Pembiayaan *murābahah* yang terjadi antara Unit Jasa Keuangan Syariah dengan Maslikahwarga kedung baruk Beringin no.70 Surabaya mengajukan pembiayaan pada tanggal 12 Juni 2014, Maslikah mengajukan pembiayaan yang diminta Rp.2.500.000 untuk modal usaha dengan agunan Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) Suzuki Fd 110 tahun 2003 atas nama Budi Utomo.

Pada tanggal yang sama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya menerbitkan surat kuasa pengadaan/ pembelian barang atas nama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra seperti tercantum dibalik Surat Kuasa ini dan yang diberi kuasa berkewajiban menyerahkan bukti pembelian dan barang yang dibeli kepada pemberi kuasa diberi kuasa sebagai pelaksanaan aqad pembiayaan/ piutang/ sewa, tetapi faktanya dibalik surat kuasa tidak dicantumkan barang yang dijual belikan.

Pada tanggal 14 Juni 2014 pihak Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya melakukan survei tentang

penilaian pekerjaan/ usaha lapangan. Hal- hal yang disurve antara lain identitas Pihak II (Maslikah) , aspek kesehatan usaha, aspek angunan, dll.

Pada tanggal 15 Juni 2014 pejabat merekomendasikan bahwa Pihak II (Maslihah) layak diberikan pembiayaan *murābahah* sebesar Rp.2.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan dengan margin Rp.45.000/perbulan.

Pada tanggal 16 Juni 2014 pejabat memutus/ menetapkan jumlah pembiayaan *murābahah* untuk Pihak II (Maslihah) sebesar Rp. 2.000.000 untuk jenis pembiayaan modal kerja dengan margin 27% dengan total Rp.540.000 dibayar selama 12 bulan, perbulan mengangsur sebesar Rp.45.000.

Pada tanggal 15 Juni 2014 Penandatanganan perjanjian piutang *murābahah* dan realisasi pembiayaan (pencairan dana) kepada pihak II (Maslikah). Besarnya pembiayaan yang diajukan pihak II(Maslikah) disetujui oleh pihak Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya, hal ini dijelaskan dalam perjanjian pasal 1, bahwa “Pihak II mengakui dengan sebenarnya telah menerima piutang dari pihak I sejumlah Rp.2.000.000,00 Piutang akan dipergunakan hanya untuk kepentingan sebagaimana dijelaskan dalam surat permohonan piutang, jika digunakan untuk kepentingan lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak I.”<sup>3</sup>

Sedangkan mengenai jangka waktu, angsuran dan biaya-biaya tertuang dalam perjanjian piutang *murābahah* pada pasal 2 ayat 1 piutang

---

<sup>3</sup>Dokumen perjanjian piutang *murābahah* di Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya

ini diberikan dengan jangka waktu 12 bulan dengan pembayaran selambatlambatnya tanggal 15, dengan mekanisme pembayaran sebagai berikut:

Pokok dibayar setiap bulan	Rp. 166.667
Margin jual beli dibayar setiap bulan sekali bayar	Rp. 45.000
	<hr/>
	Rp. 211.667

Pada pasal 2 ayat 4 bahwa pihak II diwajibkan membayar biaya administrasi secara tunai sebesar Rp. 60.000,00 (Enam Puluh Ribu) sebelum atau pada saat perjanjian ini ditandatangani.

Selain biaya, pihak II(Maslikah) juga diharuskan membuka rekening tabungan sebagai tabungan mengendap (jumlah tercantum pada brosur), seperti yang dijelaskan pada perjanjian pasal 4 ayat (2) yang berbunyi “Pihak II wajib membuka rekening tabungan pada Bank sebelum atau pada saat realisasi piutang dilakukan.”, tetapi karena pokok pembiayaan nasabah sebesar Rp. 2.000.000,00 maka tabungan yang mengendap sebesar Rp. 50.000,00 dan tabungan ini dapat diambil jika pembiayaan sudah lunas tetapi harus menyisakan saldo minimum. Untuk membayar biaya tersebut pihak II memilih untuk memotongnya dari pencairan dana yang diperoleh, sehingga ia hanya menerima dana sebesar Rp. 1.890.000,00. Dari pembiayaan tersebut pihak II (Maslikah) merealisasikan tujuannya yaitu antara lain:<sup>4</sup>

- a. Membeli perabotan tambal ban atas nama sendiri sebesar Rp 1.500.000,00

---

<sup>4</sup>Maslikah(Nasabah), *Wawancara*, Surabaya, 05 Agustus 2014.

b. Membayar Hutang kepada tetangga Rp. 390.000,00

kemudian pihak II (Maslikah) mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya (Rp. 45.000,00) dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dari hasil usahanya. kemudian nasabah mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan.

3. Pembiayaan *murābahah* yang terjadi antara Unit Jasa Keuangan Syariah dengan Ninik Erwan Susantiwarga Kedung Baruk no.147 Surabaya mengajukan pembiayaan pada tanggal 8 April 2014, Ninik Erwan Susanti mengajukan pembiayaan yang diminta Rp.1.000.000 untuk modal usaha dengan agunan Keterangan Surat Keluarga (KSK) dan satu buku nikah.

Pada tanggal yang sama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya menerbitkan surat kuasa pengadaan/ pembelian barang atas nama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra seperti tercantum dibalik Surat Kuasa ini dan yang diberi kuasa berkewajiban menyerahkan bukti pembelian dan barang yang dibeli kepada pemberi kuasa diberi kuasa sebagai pelaksanaan aqad pembiayaan/ piutang/ sewa, tetapi faktanya dibalik surat kuasa tidak dicantumkan barang yang dijual belikan.

Pada tanggal 9 April 2014 pihak Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya melakukan survei tentang penilaian pekerjaan/ usaha lapangan. Hal- hal yang disurve antara lain identitas Ninik Erwan Susanti, aspek kesehatan usaha, aspek agunan, dll.

Pada tanggal 9 April 2014 pejabat memutus/ menetapkan jumlah pembiayaan *murābahah* untuk Pihak II (Ninik Erwan Susanti) sebesar Rp.1.000.000 untuk jenis pembiayaan modal kerja dengan margin 27% dengan total Rp.270.000 dibayar selama 10 bulan, perbulan mengangsur sebesar Rp.22.500.

Pada tanggal 13 April 2014 Penandatanganan perjanjian piutang *murābahah* dan realisasi pembiayaan (pencairan dana) kepada Pihak II (Ninik Erwan Susanti). Besarnya pembiayaan yang diajukan pihak II disetujui oleh pihak Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya, hal ini dijelaskan dalam perjanjian pasal 1, bahwa "Pihak II mengakui dengan sebenarnya telah menerima piutang dari pihak I sejumlah Rp.2.000.000,00 Piutang akan dipergunakan hanya untuk kepentingan sebagaimana dijelaskan dalam surat permohonan piutang, jika digunakan untuk kepentingan lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak I."<sup>5</sup>

Sedangkan mengenai jangka waktu, angsuran dan biaya-biaya tertuang dalam perjanjian piutang *murābahah* pada pasal 2 ayat 1 piutang ini diberikan dengan jangka waktu 10 bulan dengan pembayaran selambatlambarnya tanggal 13, dengan mekanisme pembayaran sebagai berikut:

Pokok dibayar setiap bulan	Rp. 100.000
Margin jual beli dibayar setiap bulan sekali bayar	Rp. 22.500
	<hr/>
	Rp. 122.500

---

<sup>5</sup>Dokumen perjanjian piutang *murābahah* di Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya

Pada pasal 2 ayat 4 bahwa Pihak II (Ninik Erwan Susanti) diwajibkan membayar biaya administrasi secara tunai sebesar Rp. 25.000,00 (Dua Puluh Lima Ribu) sebelum atau pada saat perjanjian ini ditandatangani.

Selain biaya, Pihak II (Ninik Erwan Susanti) juga diharuskan membuka rekening tabungan sebagai tabungan mengendap (jumlah tercantum pada brosur), seperti yang dijelaskan pada perjanjian pasal 4 ayat (2) yang berbunyi “Pihak II wajib membuka rekening tabungan pada Bank sebelum atau pada saat realisasi piutang dilakukan.”, tetapi karena pokok pembiayaan pihak II sebesar Rp. 1.000.000,00 maka tabungan yang mengendap sebesar Rp. 50.000,00 dan tabungan ini dapat diambil jika pembiayaan sudah lunas tetapi harus menyisakan saldo minimum. Untuk membayar biaya tersebut pihak II memilih untuk memotongnya dari pencairan dana yang diperoleh, sehingga ia hanya menerima dana sebesar Rp. 925.000,00. Dari pembiayaan tersebut Pihak II (Ninik Erwan Susanti) merealisasikan tujuannya yaitu antara lain:<sup>6</sup>

a. Keperluan anak sekolah atas nama sendiri Rp. 925.000,00

kemudian Pihak II (Ninik Erwan Susanti) mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya (Rp. 22.500,00) dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan dari hasil usahanya. kemudian Pihak II (Ninik Erwan Susanti) mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan

---

<sup>6</sup>Ninik Erwan Susanti (Nasabah), *Wawancara*, Surabaya, 20 Oktober 2014.

4. Pembiayaan *murābahah* yang terjadi antara Unit Jasa Keuangan Syariah dengan Widorini warga Kedung Asem V-A/18 Surabaya mengajukan pembiayaan pada tanggal 4 Juni 2014, Widorini mengajukan pembiayaan yang diminta Rp.5.500.000 untuk modal usaha dengan agunan ATM, Jamsostek, Buku Tabungan.

Pada tanggal yang sama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya menerbitkan surat kuasa pengadaan/ pembelian barang atas nama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra seperti tercantum dibalik Surat Kuasa ini dan yang diberi kuasa berkewajiban menyerahkan bukti pembelian dan barang yang dibeli kepada pemberi kuasa diberi kuasa sebagai pelaksanaan aqad pembiayaan/ piutang/ sewa, tetapi faktanya dibalik surat kuasa tidak dicantumkan barang yang dijual belikan.

Pada tanggal 5 Juni 2014 pihak Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya melakukan survei tentang penilaian pekerjaan/ usaha lapangan. Hal- hal yang disurve antara lain identitas Widorini, aspek kesehatan usaha, aspek agunan, dll.

Pada tanggal 5 Juni 2014 pejabat memutus/ menetapkan jumlah pembiayaan *murābahah* untuk Pihak II (Widorini) sebesar Rp.5.500.000 untuk jenis pembiayaan modal kerja dengan margin 27% dengan total Rp.1.485.000 dibayar selama 12 bulan, perbulan mengangsur sebesar Rp.123.750.

Pada tanggal 7 Juni 2014 Penandatanganan perjanjian piutang *murābahah* dan realisasi pembiayaan (pencairan dana) kepada Pihak II (Widorini). Besarnya pembiayaan yang diajukan Pihak II (Widorini) disetujui oleh pihak Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya, hal ini dijelaskan dalam perjanjian pasal 1, bahwa "Pihak II mengakui dengan sebenarnya telah menerima piutang dari pihak I sejumlah Rp.5.500.000,00 Piutang akan dipergunakan hanya untuk kepentingan sebagaimana dijelaskan dalam surat permohonan piutang, jika digunakan untuk kepentingan lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak I."<sup>7</sup>

Sedangkan mengenai jangka waktu, angsuran dan biaya-biaya tertuang dalam perjanjian piutang *murābahah* pada pasal 2 ayat 1 piutang ini diberikan dengan jangka waktu 12 bulan dengan pembayaran selambat-lambatnya tanggal 7, dengan mekanisme pembayaran sebagai berikut:

Pokok dibayar setiap bulan	Rp. 458.333
Margin jual beli dibayar setiap bulan sekali bayar	Rp. 123.750
	<hr/>
	Rp. 582.083

Pada pasal 2 ayat 4 bahwa Pihak II (Widorini) diwajibkan membayar biaya administrasi secara tunai sebesar Rp. 165.000,00 (Seratus Enam Puluh Lima Ribu) sebelum atau pada saat perjanjian ini ditandatangani.

Selain biaya, Pihak II (Widorini) juga diharuskan membuka rekening tabungan sebagai tabungan mengendap (jumlah tercantum pada

---

<sup>7</sup>Dokumen perjanjian piutang *murābahah* di Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya

brosur), seperti yang dijelaskan pada perjanjian pasal 4 ayat (2) yang berbunyi “Pihak II wajib membuka rekening tabungan pada Bank sebelum atau pada saat realisasi piutang dilakukan.”, tetapi karena pokok pembiayaan pihak II sebesar Rp. 5.500.000,00 maka tabungan yang mengendap sebesar Rp. 200.000,00 dan tabungan ini dapat diambil jika pembiayaan sudah lunas tetapi harus menyisakan saldo minimum. Untuk membayar biaya tersebut Pihak II (Widorini) memilih untuk memotongnya dari pencairan dana yang diperoleh, sehingga ia hanya menerima dana sebesar Rp. 5.135.000,00. Dari pembiayaan tersebut Pihak II (Widorini) merealisasikan tujuannya yaitu antara lain:<sup>8</sup>

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| a. Membayar Biaya berobat | Rp. 4.500.000,00 |
| b. Transportasi           | Rp. 335.000,00   |
| c. Kebutuhan Rumah Tangga | Rp. 300.000,00   |

kemudian Pihak II (Widorini) mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya (Rp. 123.750,00) dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dari hasil usahanya. kemudian pihak II mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan

5. Pembiayaan *murābahah* yang terjadi antara Unit Jasa Keuangan Syariah dengan Rahayuwatiwarga Kedung Baruk Pojok Surabaya mengajukan pembiayaan pada tanggal 17 April 2014, Rahayuwati mengajukan

---

<sup>8</sup>Widorini (Nasabah), *Wawancara*, Surabaya, 19 November 2014.

pembiayaan yang diminta Rp.2.000.000 untuk modal usaha dengan agunan Keterangan Surat Keluarga (KSK) dan satu buku nikah.

Pada tanggal yang sama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya menerbitkan surat kuasa pengadaan/ pembelian barang atas nama Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra seperti tercantum dibalik Surat Kuasa ini dan yang diberi kuasa berkewajiban menyerahkan bukti pembelian dan barang yang dibeli kepada pemberi kuasa diberi kuasa sebagai pelaksanaan aqad pembiayaan/ piutang/ sewa, tetapi faktanya dibalik surat kuasa tidak dicantumkan barang yang dijual belikan.

Pada tanggal 20 April 2014 pihak Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya melakukan survei tentang penilaian pekerjaan/ usaha lapangan. Hal- hal yang disurve antara lain identitas pihak II (Rahayuwati), aspek kesehatan usaha, aspek agunan, dll.

Pada tanggal 20 April 2014 pejabat memutus/ menetapkan jumlah pembiayaan *murābahah* untuk pihak II (Rahayuwati) sebesar Rp.2.000.000 untuk jenis pembiayaan modal kerja dengan margin 27% dengan total Rp.540.000 dibayar selama 12 bulan, perbulan mengangsur sebesar Rp.45.000.

Pada tanggal 21 April 2014 Penandatanganan perjanjian piutang *murābahah* dan realisasi pembiayaan (pencairan dana) kepada pihak II (Rahayuwati). Besarnya pembiayaan yang diajukan nasabah disetujui oleh pihak Unit Jasa Keuangan Syari'ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra

Surabaya, hal ini dijelaskan dalam perjanjian pasal 1, bahwa “Pihak II mengakui dengan sebenarnya telah menerima piutang dari pihak I sejumlah Rp.2.000.000,00 Piutang akan dipergunakan hanya untuk kepentingan sebagaimana dijelaskan dalam surat permohonan piutang, jika digunakan untuk kepentingan lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak I.”<sup>9</sup>

Sedangkan mengenai jangka waktu, angsuran dan biaya-biaya tertuang dalam perjanjian piutang *murābahah* pada pasal 2 ayat 1 piutang ini diberikan dengan jangka waktu 12 bulan dengan pembayaran selambatlambarnya tanggal 21, dengan mekanisme pembayaran sebagai berikut:

Pokok dibayar setiap bulan	Rp. 166.667
Margin jual beli dibayar setiap bulan sekali bayar	Rp. 45.000
	<hr/>
	Rp. 211.667

Pada pasal 2 ayat 4 bahwa pihak II diwajibkan membayar biaya administrasi secara tunai sebesar Rp. 60.000,00 (Enam Puluh Ribu) sebelum atau pada saat perjanjian ini ditandatangani.

Selain biaya pihak II (Rahayuwati) juga diharuskan membuka rekening tabungan sebagai tabungan mengendap (jumlah tercantum pada brosur), seperti yang dijelaskan pada perjanjian pasal 4 ayat (2) yang berbunyi “Pihak II wajib membuka rekening tabungan pada Bank sebelum atau pada saat realisasi piutang dilakukan.”, tetapi karena pokok pembiayaan nasabah sebesar Rp. 2.000.000,00 maka tabungan yang

---

<sup>9</sup>Dokumen perjanjian piutang *murābahah* di Unit Jasa Keuangan Syari’ah pada Koperasi Serba Usaha Alhambra Surabaya

mengendap sebesar Rp. 50.000,00 dan tabungan ini dapat diambil jika pembiayaan sudah lunas tetapi harus menyisakan saldo minimum. Untuk membayar biaya tersebut pihak II (Rahayuwati) memilih untuk memotongnya dari pencairan dana yang diperoleh, sehingga ia hanya menerima dana sebesar Rp. 1.890.000,00. Dari pembiayaan tersebut pihak II (Rahayuwati) merealisasikan tujuannya yaitu antara lain:<sup>10</sup>

- a. Membeli perabotan warung atas nama sendiri sebesar Rp. 1.000.000,00
- b. Keperluan Rumah Tangga Rp. 390.000,00
- c. Membeli peralatan untuk syukuran Rp. 500.000,00

kemudian pihak II (Rahayuwati) mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya (Rp. 45.000,00) dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dari hasil usahanya. kemudian pihak II mulai mengangsur pokok pembiayaan beserta *margin* atau keuntungannya dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan.

---

<sup>10</sup>Rahayuwati(Nasabah), *Wawancara*, Surabaya, 05 Agustus 2014.