

BAB III
PENERAPAN AKAD *IA'AH* PADA PRODUK
PEMBIAYAAN *IA'AH* PENDIDIKAN
DI UJKS AS-SAKINAH KEPUTIH
SURABAYA

A. Gambaran Umum UJKS As-Sakinah

1. Sejarah Singkat UJKS As-Sakinah

Koperasi Pondok Pesantren Hidayatullah As-Sakinah didirikan berdasarkan Akta No. 7147 tanggal 28 Oktober 1991 yang dibuat di hadapan H. Usman Esfa, Kepala Kantor Wilayah Departemen Koperasi Prowinsi Jawa Timur. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Koperasi Dan Pembinaan Pegusaha Kecil Republik Indonesia.

Anggaran Dasar telah mengalami perubahan dengan Akta No. 1808 tanggal 23 Desember 1996 yang dibuat di hadapan Ir. Widjono Anwari, Kepala Kantor Wilayah Departemen Koperasi Dan Pembinaan Pengusaha Kecil Provinsi Jawa Timur.

Pendirian UJKS As-Sakinah ini tidak terlepas dari didirikannya Koperasi Serba Usaha As-Sakinah, yang berdasarkan akta pendiriannya salah satu usaha yang akan dijalankan adalah Unit Jasa Keuangan Syariah. Oleh karena itu guna menindak lanjuti isi akta pendirian yang juga merupakan Anggaran Dasar UJKS As-Sakinah. Unit usaha ini diharapkan dapat mengorganisir pemanfaatan dan pendayagunaan sumber daya ekonomi

dan keuangan yang ada sesuai dengan prinsip ekonomi berlandaskan syariah Islam demi peningkatan taraf hidup anggota dan calon anggota koperasi pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.

Koperasi As-Sakinah adalah sebuah koperasi serba usaha dengan ruang lingkup kegiatan pada segmen konsumsi atau pengadaan dan penjualan kebutuhan dengan konsep pertokoan, usaha jasa serta usaha simpan pinjam.

Kegiatan usaha koperasi dimulai pada tahun 1991 dengan melakukan suplay kebutuhan bahan pokok kepada anggota secara khusus serta donatur dan simpatisan pesantren secara umum. Pada tahun 1993, bertempat di Jalan Arif Rahman Hakim No. 32 dibuka mini market seluas 200m². Kemudian pada tahun 2000 tempat usaha diperluas lagi menjadi 500m², Tempat Usaha ini sebagai cikal bakal berkembangnya koperasi As-Sakinah. Pada tahun 2004 Kopontren As-Sakinah memperluas lokasi pertokoan menjadi 1.100m², dengan adanya tambahan lokasi pertokoan tersebut maka usaha terus berkembang, dalam perjalanannya hingga saat ini setiap tahun menunjukkan angka penjualan yang semakin meningkat. Seiring dengan meningkatnya potensi pasar yang mempunyai lokasi strategis tersebut berada tepat di depan kampus ITS (Institut Teknologi Sepuluh Nopember) sehingga supermarket As-Sakinah merupakan tujuan mahasiswa untuk memenuhi kebutuhannya dan sebagian besar mahasiswa bertempat tinggal disekitarnya.

Sampai saat ini Supermarket As-Sakinah berada disatu area, diatas tanah seluas 2.250m² yang sudah ada bangunanya seluas 1.500 m² dan yang 750 m² masih area kosong untuk lahan parkir.

Pada tahun 2008, berawal dari beberapa anggota yang membutuhkan modal usaha, baik dalam bentuk modal *inventory* ataupun modal uang, maka pengurus berinisiatif untuk memulai pengembangan usaha dibidang simpan pinjam dengan berbasis syariah dan mulai mengakomodir kebutuhan keuangan anggota. Usaha ini pada awalnya hanya dikelola secara sederhana dan tanpa pengelolaan khusus, pada tahun 2010 dengan melihat animo anggota pada pada segmen simpan pinjam mulai besar maka ditempatkan satu orang karyawan untuk mengelola secara khusus usaha simpan pinjam. Pada tahun 2011 upaya pengembangan terus dilakukan, baik secara sistem ataupun produk, pada tahun ini pula sistem pengelolaan mulai menggunakan sistem komputerisasi dan berbagai pengembangan yang terus dilakukan hingga sekarang.¹

2. Visi dan Misi

a. Visi

Menjadi jaringan bisnis ritel modern syariah dan lembaga keuangan syariah terkemuka di Indonesia dalam peran serta pembangunan ekonomi ummat di Nusantara.

b. Misi

1) Menciptakan peluang usaha ritel modern syariah berbasis masyarakat.

¹Profile Kepondren Hidayatullah As-Sakinah, (Surabaya, tt)

- 2) Memberikan manfaat sebanyak-banyaknya bagi para stake-holder, yakni
- 3) Pemberdayaan UKM Bidang Ritel dalam bentuk kemitraan usaha, dan pengembangan usaha kecil masyarakat (Rumah Tangga Produktif).

3. Nilai-Nilai Dasar

- 1) *Shiddiq* (Kejujuran). Pengutamakan pada nilai-nilai Kejujuran dalam setiap hubungan bisnis dan sosial kemasyarakatan, baik keluar maupun kedalam.
- 2) *Maslahah* (Kebaikan). Senantiasa menunjukkan dan memberikan kebaikan.
- 3) Amanah (Kepercayaan). Senantiasa menunjukkan dan mengembangkan sikap Dapat Dipercaya.
- 4) *Ridha*. Orientasi bisnis pada *antharadhin* demi mendapatkan ridha Allah.
- 5) *Tabligh wa Ta'awun* (Pembelajaran dan tolong menolong). Orientasi usaha bukan semata pada profitabilitas semata tetapi mengusung konsep tolong menolong serta konsep Pembelajaran Terus-Menerus Untuk Semua demi tercapainya kondisi lebih baik dan lebih bermartabat.

4. Struktur Organisasi Koperasi As-Sakinah Unit Jasa Keuangan Syariah

a. Susunan Pegawai

Ketua Pengawas	: Ust. Miftachurrahman
Anggota Pengawas	: Ust. Drs. H. Hasan Rofidi
Anggota Pengawas	: Ust. Drs. Haryono

b. Susunan Pengurus

Ketua Koperasi : Muhammad Ali SE.

Sekretaris : Sholehudien, Amd.

Bendahara : Purwiyanto

c. Susunan Pengelola

Manager : Muhammad Daud

Staf Keuangan dan Admin. : M. Akbar

Staf Opr. Dan Marketing : M. Wasiquil Firdaus Askari

5. Produk Simpanan dan Pembiayaan Koperasi As-Sakinah

a. Produk Simpanan

1) Tabungan Sakinah (Tabungan Umum Syariah)

Tabungan umum syariah berakad *Wadiah Yad Dhamarah* dengan kemudahan untuk setoran dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat sesuai kebutuhan anggota.

2) Tabungan Barakah (Tabungan Umum Syariah)

Tabungan umum syariah berakad *Mudharabah Muthlaqah* dengan kemudahan untuk setoran dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat sesuai kebutuhan anggota. Memiliki karakteristik yang sama dengan Tabungan Sakinah namun berbeda akad.

3) Tabungan *Maslahah* (Tabungan Berencana Syariah)

Tabungan berencana syariah yang fleksibel untuk berbagai keperluan anggota. Memudahkan anggota untuk merencanakan keuangan dengan lebih baik dan berkah.

4) Tabungan *Arafah* (Tabungan Berencana Syariah)

Tabungan berencana syariah untuk membantu mewujudkan keinginan anggota melaksanakan ibadah umrah.

5) Tabungan *Fitrah* (Tabungan Berencana Syariah)

Tabungan berencana syariah untuk membantu dan memudahkan anggota memenuhi kebutuhan di hari raya Idul Fitri.

6) Tabungan *Fadhilah* (Tabungan Berencana Syariah)

Tabungan berencana syariah untuk membantu dan memudahkan anggota melaksanakan ibadah Qurban dan Aqiqah.

7) Tabungan *Tarbiyah* (Tabungan Berencana Syariah)

Tabungan berencana syariah untuk membantu dan memudahkan anggota dalam merencanakan keuangan untuk pendidikan putra/putri.

8) Tabungan *Walimah* (Tabungan Berencana Syariah)

Tabungan berencana syariah untuk membantu dan memudahkan anggota dalam merencanakan keuangan untuk pernikahan.

9) Deposito *Mudharabah* (Tabungan Berjangka Syariah)

Tabungan berjangka syariah yang setoran dan penarikannya berdasarkan jangka waktu tertentu. Bagi hasil yang didapat anggota bervariasi tergantung jangka waktu tabungan.

10) Deposito Hasanah (Tabungan Berjangka Syariah)

Tabungan berjangka syariah yang setoran dan penarikannya berdasarkan jangka waktu tertentu. Deposito Hasanah memiliki karakteristik yang sama dengan Deposito Mudharabah, namun Tabungan ini memiliki

keistimewaan tersendiri, dimana bagi hasil yang didapat anggota sepenuhnya akan diinfakkan untuk amal jariyah. Sehingga dengan begitu, anggota mendapat manfaat ganda : rizeki pengganti yang berlipat sesuai janji Allah dan amal yang tidak terputus di akhirat nanti.

b. Produk pembiayaan

1) Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan dengan sistem jual beli dimana UJKS dapat membantu anggotanya dalam pembiayaan pembelian barang yang dibutuhkan. Maksimal pembiayaan Rp. 10.000.000, dilihat berdasarkan kemampuan keuangan koperasi atau berdasarkan kebijakan pengurus.

2) Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan *Ijarah* adalah pembiayaan dengan sistem sewa menyewa atas jasa. Maksimal pembiayaan adalah Rp. 10.000.000, dilihat berdasarkan kemampuan keuangan koperasi atau berdasarkan kebijakan pengurus.

3) Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* adalah salah satu produk pembiayaan koperasi As-sakinah yang bertujuan untuk membantu para anggota atau calon anggotanya yang akan membua usaha atau meningkatkan usaha dengan sistem bagi hasil.²

² Ibid.

B. Deskripsi Pembiayaan *Ijarah* untuk pendidikan di UJKS As-Sakinah

1. Aplikasi Pembiayaan *Ijarah* Pendidikan di UJKS As-Sakinah

UJKS As-Sakinah merupakan sebuah lembaga ekonomi swadaya milik Pondok Pesantren Hidayatullah As-Sakinah dibidang simpan pinjam dengan berbasis syariah. Salah satu produk pembiayaan yang disalurkan UJKS As-Sakinah yakni produk pembiayaan dengan sistem sewa menyewa (*ijarah*). Produk ini cukup menarik minat anggota karena dengan produk ini anggota dapat mengajukan pembiayaan untuk menikmati fasilitas dengan biaya yang sesuai dengan kesepakatan antara pihak UJKS dan anggota pembiayaan. Pembiayaan dengan sistem sewa ini diaplikasikan dalam pembiayaan *ijarah* salah satunya untuk biaya pendidikan. Produk ini disebut juga produk pembiayaan multijasa. Selain pembiayaan untuk jual beli dan *mudharabah* semua masuk kategori *ijarah* multijasa.

Pembiayaan *ijarah* pendidikan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan berupa transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* yaitu berupa fasilitas menikmati pendidikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara UJKS dan anggota koperasi yang mewajibkan anggota yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*.

2. Alur Pembiayaan *Ijarah* Pendidikan di UJKS As-Sakinah

Pada pembiayaan *ijarah* pendidikan di As-Sakinah ini melalui beberapa tahapan yaitu pengajuan proposal permohonan, akad *wakalah* kemudian baru

akad *ijarah*. Pengajuan proposal ini merupakan tahap awal untuk melakukan pembiayaan. Pada pengajuan proposal ini terjadi kontrak antara pihak koperasi dengan pihak yang melakukan pembiayaan. Setelah proposal ini disetujui oleh pihak koperasi atau UJKS uang dicairkan dan diberikan kepada pihak yang melakukan pembiayaan. Kemudian selanjutnya akad *wakalah* dilakukan untuk memberikan hak kuasa kepada anggota yang mengajukan pembiayaan untuk membayar biaya pendidikan yang dilakukan pihak anggota untuk kepentingannya karena pihak koperasi tidak bisa turun langsung untuk membayar biaya tersebut ke Sekolah atau Universitas tertentu.³ *Wakalah* tersebut merupakan perwakilan dari pihak koperasi yang dialihkan kepada pihak anggota yang melakukan pembiayaan dalam rangka pemenuhan pembayaran SPP.⁴

Tahap pertama akad *wakalah*⁵. Proses pelaksanaannya akad *wakalah* sebagai berikut:

- a. Pihak pertama mengajukan permohonan pembiayaan kepada UJKS As-Sakinah. Pihak pertama sebagai anggota mengutarakan niatnya untuk mengajukan permohonan untuk biaya pendidikan dengan akad *ijarah*.
- b. UJKS yang bertindak sebagai penyedia fasilitas, setelah menyetujui perjanjian tersebut dengan mencairkan dana yang yang diperlukan.
- c. Karena pihak UJKS tidak bisa membayarkan biaya tersebut secara langsung, maka anggota diberi kuasa untuk pembayaran tersebut. Disini

³ Muhammad Daud, *Wawancara*, Kantor UJKS As-Sakinah Keputih, 5 Mei 2014.

⁴ Ibid, 4 Agustus 2014.

⁵ Syaiful Rizal, *Wawancara*, Cafeteria Perpustakaan BI, 7 Juni 2014.

akad *wakalah* berlangsung, UJKS mewakilkan anggota untuk melakukan pembayaran untuk pendidikan.

- d. Setelah diberi surat kuasa, pihak anggota membayarkan dana tersebut ke Sekolah atau Universitas tertentu dan mendapatkan kwitansi tanda pembayaran.

Tahapan-tahapan yang telah dipaparkan merupakan prosedur yang formal dilakukan untuk memenuhi persyaratan dalam permohonan pembiayaan akad *ijarah*. Hubungan antara pengurus UJKS As-Sakinah dan para anggotanya sudah saling percaya sehingga pada tahap akad *wakalah* pihak UJKS menggunakan asas kepercayaan kepada anggotanya sehingga koperasi memberikan kepercayaan dana tersebut untuk dibayarkan tanpa mengeluarkan surat keterangan pengalihan hak kuasa yang diberikan kepada anggota yang mengajukan pembiayaan.

Yang terakhir akad *ijarah* ini dilaksanakan setelah pihak yang melakukan pembiayaan menyerahkan bukti pembayaran SPP.

Berikut proses akad *ijarah* berlangsung:

- a. Sekolah atau universtas memberikan kwitansi tanda pembayaran kepada anggota sebagai isyarat bahwa sudah melakukan pembayaran spp atau biaya pendidikan pada Sekolah/ Universitas tertentu.
- b. Setelah menerima kwitansi pembayaran, pihak anggota melakukan akad *ijarah* dengan perjanjian tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak.
- c. Setelah akad *ijarah*, mulai aktifnya akad pembiayaan.

Dalam pembiayaan *ijarah* multijasa yang dilakukan UJKS As-Sakinah ini belum ada kesepakatan atau akad terlebih dahulu dengan lembaga yang terkait. Dasar dari tahapan-tahapan pembiayaan sehingga termasuk dalam kategori pembiayaan *ijarah* multijasa tersebut mengacu pada Fatwa DSN No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa yang menyatakan bahwa pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada pemohon pembiayaan dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Pada fatwa DSN membolehkan (jaiz) hukumnya pembiayaan Multijasa dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*.⁶

3. Mekanisme Pembiayaan dengan Akad *Ijarah* untuk pendidikan di UJKS As-Sakinah⁷

Fitur dan mekanisme pembiayaan berdasarkan *Akad Ijarah* untuk pendidikan di UJKS As-Sakinah adalah pembiayaan dengan sistem sewa menyewa atas jasa. Maksimal pembiayaan adalah Rp. 10.000.000, dilihat berdasarkan kemampuan keuangan koperasi atau berdasarkan kebijakan pengurus.

Keunggulan Pembiayaan *Ijarah*

- a. Persyaratan yang mudah
- b. Angsuran ringan dan fleksibel

Persyaratan pembiayaan *ijarah*

- a. Foto copy KTP, KK

⁶ Fatwa DSN No. 44/DSN-MUI/VIII/2004.

⁷ Brosur Produk UJKS As-Sakinah Keputih Surabaya.

- b. Warga, santri, karyawan amal usaha Hidayatullah As-Sakinah
- c. Surat rekomendasi pimpinan amal usaha

Prosedur pembiayaan

- a. Mengajukan pembiayaan
- b. Menyerahkan perlengkapan administrasi pembiayaan sesuai dengan persyaratan, dan berkas pendukung.
- c. Persetujuan berkas.
- d. Koperasi menyewa atau menalangi kebutuhan yang dimaksud dan menyewakannya kepada anggota.
- e. Anggota membayar kepada UJKS As-Sakinah dengan cara mengangsur sesuai dengan kesepakatan.

Untuk menentukan *ujrah* pada pembiayaan *ijarah* pada anggota yang mengajukan pembiayaan *ijarah*, UJKS As-Sakinah tidak memiliki kriteria khusus untuk anggotanya, UJKS As-Sakinah hanya mengacu pada kemampuan finansial anggota. UJKS As-Sakinah mempunyai standart penentuan *ujrah* yaitu sebesar 1.6 % dari dana fasilitas yang ada dan bisa naik atau turun sesuai kesepakatan.⁸ Pada praktik pengajuan permohonan pembiayaan di UJKS As-Sakinah sebelum ada kesepakatan antara kedua belah pihak, UJKS akan memperlihatkan platform yang berisi kisaran besaran pokok beserta margin yang harus dilunasi. Sebelum ada kesepakatan disetujui, anggota yang mengajukan pembiayaan akan melihat kisaran yang mana untuk

⁸Muhammad daud, *Wawancara*, Kantor UJKS As-Sakinah Keputih 23 Mei 2014.

mengukur kemampuan finansial atau besarnya dana yang dibutuhkan dengan melihat ketentuan-ketentuan kebijakan koperasi As-Sakinah.⁹

Untuk menentukan upah *ijarah* pada UJKS As-Sakinah Keputih dipengaruhi beberapa faktor, diantaranya didasarkan pada:¹⁰

- a. Harga beli bank, yakni dana yang diperoleh bank dari simpanan masyarakat baik berupa tabungan, deposito, maupun dana kerjasama permodalan.
- b. Proyeksi atau perkiraan pemulihan biaya operasional yang telah dikeluarkan dalam rangka penghimpunan dana, beban bagi hasil simpanan pihak ketiga, gaji para karyawan.
- c. Keuntungan yang diharapkan perusahaan.

Dalam *ijarah* untuk pendidikan kebanyakan peminatnya para mahasiswa yang membutuhkan dana untuk membayar SPP (Sumbangan Pembinaan Pendidikan). Pembayaran SPP berlaku pada satu semester atau waktu yang ditentukan dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Jenis cara pembayaran *ujrah*:

- a. Tahunan
- b. Bulanan
- c. Mingguan
- d. Harian

⁹Syaiful Rizal, *Wawancara*, Cafeteria Perpustakaan BI, 7 Juni 2014.

¹⁰Ibid.

Dalam hal ini gambaran umum tentang cara menentukan *ujrah* yang dibebankan kepada anggota yang mengajukan permohonan pembiayaan *ijazah* misal, biaya yang diperlukan untuk membayar SPP sebesar Rp. 2.500.000, selama satu semester dengan angsuran perbulan, ketentuannya sebagai berikut:

$$\text{SPP} = \text{Rp. 2.500.000,}$$

$$\text{Standart } Ujrah = 1,6 \%$$

$$\text{Satu Semester} = 6 \text{ bulan}$$

Cara menghitungnya:

Prosentase *Ujrah*

$$\text{Standart } Ujrah \times \text{Waktu} = 1,6 \% \times 6$$

$$= 9,6 \%$$

Ujrah

$$\text{Dana} \times \text{Prosentase } Ujrah = 2.500.000 \times 9,6 \%$$

$$= 240.000$$

$$\frac{Ujrah}{\text{Satu Semester atau Waktu}} = \frac{240.000}{6} = \text{Rp. 40.000,}$$

Jadi *ujrah* yang harus dibayar oleh anggota sebesar Rp. 40.000, ditambah harga pokok tiap bulannya. Pada perhitungan ini dapat diketahui besarnya *ujrah* yang dibebankan pada anggota yang harus dilunasi. Jika anggota memilih untuk mengangsur per minggu atau perhari maka dari 9,6% di bagi banyaknya minggu atau hari pada masa yang telah disepakati.