

**IMPLIKASI FATWA MUI TENTANG BUNGA BANK  
MUAMALAT CAPEM JOMBANG  
TERHADAP PERILAKU EKONOMI MASYARAKAT DESA  
REJOAGUNG KECAMATANNGORO  
KABUPATENJOMBANG**

Oleh :

**MUHAMMAD ABDUL ROSID  
ABSTRAK**

Dalam menerapkan akad pembiayaan *mudharabah*, Bank Muamalat Capem Jombang belum begitu diminati para nasabah. Sekitar 89% nasabah yang melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah dan selainnya menggunakan akad yang lain. Dengan demikian, produk yang didominasi nasabah adalah yang berbasis mark-up dari pada produk yang berbasis profit and loss sharing. Keterangan yang disampaikan bahwa, pembiayaan mudharabah itu harus mempertimbangkan hal yang sangat banyak untuk dapat *diqabulkannya* permintaan dari nasabah. Karena akad mudharabah mengandung resiko ketidakpastian. Ketidak siapan menanggung resiko ini terjadi karena kurangnya sumberdaya insani yang cakup. Oleh karena itu, untuk persyaratan yang harus dipenuhi harus jelas dan syar'i.

**Kata kunci :** Mudarabah, Pembiayaan, Resiko.

**A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Dewasa ini, konsep ekonomi Islam banyak mendapat perhatian para pelaku ekonomi dalam kapasitasnya masing-masing. Ekonomi Islam menyajikan pandangan Islam dalam konteks aktivitas ekonomi yang dilakukan manusia. Dasarnya ada dalam teks Islam yang suci sebagai petunjuk bagi perilaku secara Islami.<sup>1</sup>

Komala Ardiyani mengemukakan bahwa sistem ekonomi syariah sebagai solusi krisis ekonomi global. Hal ini karena munculnya krisis 2008 melanda dunia, khususnya Amerika Serikat yang berdampak menuju ekonomi Negara-negara dunia. Hal ini karena Amerika Serikat Menganut sistem Kapitalis. Sehingga dikatakan sistem ekonomi kapitalis akan rapuh dan gagal.<sup>2</sup> Dengan demikian sistem ekonomi Islam menjadi solusi

---

<sup>1</sup> Siti Nur Hayati, *Ekonomi Syariah Konsep, Praktek & Penguatan Kelembagaannya* (Semarang, Pustaka Rizki Putra, 2009). h, 3

<sup>2</sup> Lihat Komala Ardiyani, *Ekonomi Syariah Konsep, Praktek & Penguatan Kelembagaannya* (Semarang, Pustaka Rizki Putra, 2009) h, 45-52

yang terbaik. Karena Islam memiliki landasan filosofis tauhid, keadilan, keseimbangan, kebebasan dan pertanggung jawaban.

Lahirnya Perbankan syariah di Pakistan dan Malaysia sekitar tahun 1940-an merupakan upaya rintisan dalam menerapkan ekonomi syariah sistem Profit And Loss sharing yang kemudian berkembang kenegara-negara Islam dan mayoritas penduduknya Islam. Termasuk Negara Indonesia dengan lahirnya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991.<sup>3</sup>

Dengan lahirnya perbankan-perbankan syariah di Indonesia mulai mendapatkan perhatian di kalangan masyarakat publik. Akan tetapi, situasi tersebut bukanlah kemudian sepi dari penilaian para ilmuwan yang menyatakan bahwa Bank syariah tidaklah *pure syaria*.<sup>4</sup> Alasannya adalah tidak adanya perbedaan antara Bank syariah dan Bank konvensional. Secara substansial pembiayaan yang dipraktekkan di Bank syariah itu adalah sama dengan Bank konvensional, sama-sama mengandung tambahan.<sup>5</sup>

Kritik terhadap Bank syariah juga dikemukakan oleh Abdullah Saed, bahwa Bank Islam hanyalah namanya saja. Beliau menilai, Bank Islam belum dapat memuaskan dalam menerapkan konsep fiqih. Konsep yang dimaksudkan adalah konsep *profit and loss sharing* yang penuh dengan resiko. Alasannya, mekanisme yang dikembangkan oleh Bank syariah adalah lebih memilih terhadap bebas resiko.<sup>6</sup>

Dengan demikian, usaha untuk terus memperbaiki dan mengembangkan ekonomi syariah. Para bankir Islam menyempurnakan konsep *mudharabah* untuk membentuk dua atau tiga deret (kadang-kadang disebut *re-mudharabah*, *mudharib*, *yudharib*).<sup>7</sup> Dalam susunan ini, perjanjian *mudharabah* diperluas hingga mencakup tiga pihak, yaitu deposan sebagai pemilik modal, Bank sebagai pelantara (*arranger*), dan pengusaha yang memerlukan modal. Bank bertindak sebagai pengusaha (*mudharib*) ketika ia menerima dana dari pihak deposan sebagai pemilik modal (*shahibil maal*) ketika ia memberikan dana kepada para pengusaha.

---

<sup>3</sup> Lihat Muhamad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta, Gema Insani Press, 2001) h, 18-27

<sup>4</sup> Misalnya hasil kajian para santri Pondok Pesantren Lirboyo Kediri Jawa Timur yang menyatakan transaksi Bank syariah dengan akad murabahah tidak sah, lihat , *Team "Kang Santri Menyikap Problematika Umat"* (Kediri, Pustaka D'Aly, 2010) h, 13 dan 99

<sup>5</sup> Lihat dalam jurnal Menara Tebuireng-Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman, vol.1, no 1, tahun 1 September 2004 oleh Dimiyati. h, 41

<sup>6</sup> Lihat Abdullah Saed, *Menyoal Bank Syariah , Kritik Atas Interpretasi Kaum Noe-Revitalis* (Jakarta, Paramadina, 2006), h, 230

<sup>7</sup> Lihat Habib Nazir dan Muhammad Hasanuddin, *Ensiklopedi Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, (Bandung, Kafa Publishing, 2008 ) h, 537

Secara umum prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam empat akad utama yaitu *Al-Musyarakah*, *Al-Mudharabah*, *Al-Muzaraah* dan *Al-Musaqah*.<sup>8</sup> Keempat akad tersebut yang diterapkan adalah *mudharabah* dan *musyarakah*. Kedua konsep *mudharabah* dan *musyarakah* dikenal dengan istilah *Profit and Loss Sharing (PLS)*.<sup>9</sup>

Bank Muamalat Indonesia merupakan satu-satunya Bank yang bermotto “*Pertama Dan Murni Syariah*”. Bank yang berdiri pada tanggal 1 November 1991 ini yang berawal dari Ide konkret Majelis Ulama Indonesia.<sup>10</sup> Yang semakin lama semakin berkembang, termasuk di daerah Jombang. Bank Muamalat Cabang Pembantu yang ada di Jombang tersebut berdiri pada 2 September 2009 dan menjalankan operasionalnya di bawah Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya.

Selama 4 tahun berjalan, termasuk manajemen pembiayaan *mudharabah*. Maka Bank Muamalat Capem Jombang mengikuti sesuai dengan manajemen yang ditetapkan oleh Bank Muamalat pusat. Khususnya besarnya pemberian prosentase bagi hasil. Ini juga mengikuti Bank Muamalat pusat. Ketentuan fiqh bahwa Prosentase bagi hasil dalam akad *mudharabah* merupakan syarat dari pada hak laba yang harus jelas, ditentukan bagiannya antara *mudharib* dan *shahibul maal*.<sup>11</sup> Ukuran berapa besar prosentase ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak, misalnya 1/2, 1/3, 1/4 dan sebagainya.

Dalam menerapkan akad pembiayaan *mudharabah*, Bank Muamalat Capem Jombang belum begitu diminati para nasabah. Sekitar 89% nasabah yang melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* dan selainnya menggunakan akad yang lain. Dengan demikian, produk yang didominasi nasabah adalah yang berbasis *mark-up* dari pada produk yang berbasis *profit and loss sharing*.

Hal tersebut merupakan temuan penting untuk diteliti lebih lanjut, dimana paradigma tersebut seakan-akan aspek *murabahah* merupakan satu-satunya produk yang mewakili sekian banyak produk perbankan di Bank Mu’amalah Jombang. Berdasarkan laporan PPL STAI At-Taahdzib 2013 di bank muamalat jombang, bahwa produk

---

<sup>8</sup> Muhamad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Gema Insani Press, Jakarta, 2001) h , 90

<sup>9</sup> Lihat Abdullah Saed, *Menyoal Bank Syariah , Kritik Atas Interpretasi Kaum Noe-Revitalis*, (Jakarta, Paramadina, 2006) h, 76

<sup>10</sup> Lihat Laporan Praktek Kerja Lapangan Sekolah Tinggi Agama Islam At-Taahdzib Tahun 2013, kelompok 1 di Bank Muamalat Jombang, h, 4

<sup>11</sup> Lihat Syaikh Zainuddin Bin Abdul Aziz Al Malibari, *Fathul Muin* (Terjemah Arab Indonesia Oleh Ust. Abul Hiyadh juz 2), h , 323

mudharabah di bagian *landing*, masih dalam jumlah kecil. Hal ini bisa dilihat dari jumlah nasabah yang masih banyak menggunakan pembiayaannya dengan akad murabahah.

Keterangan yang disampaikan bahwa, pembiayaan mudharabah itu harus mempertimbangkan hal yang sangat banyak untuk dapat *diqabulkannya* permintaan dari nasabah. Karena akad mudharabah mengandung resiko ketidakpastian. Ketidak siapan menanggung resiko ini terjadi karena kurangnya sumberdaya insani yang cakap. Oleh karena itu, untuk persyaratan yang harus dipenuhikan harus jelas dan syar'i.

Fenomena diatas melahirkan sejumlah masalah yang di dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu aspek *filosofis* dan aspek *normatif-sosiologis*. Pertama, Bagaimana penerapan akad *mudharabah* dalam perbankan Muamalat? Benarkah yang menguntungkan masyarakat (*mudharabah*) tidak dioptimalkan, dengan alasan sebagai bentuk ketidaksiapan untuk menanggung kerugian serta proses pengajuan investasi pembiayaan *mudharabah* yang berbelit-belit? Persoalan ini memerlukan pemecahan dengan menggali informasi dengan mengungkapkan penerapan akad *mudharabah* di Bank Muamalat Capem Jombang dengan menggunakan pendekatan filosofis, serta dengan pendekatan epistimologi<sup>12</sup> untuk membuktikan kebenaran pengetahuan.

Kedua, bagaimana dasar/dalil yang melandasi akad *mudharabah* di Bank Muamalat Capem Jombang? Syarat-syarat apa sajakah yang ditetapkan Bank Muamalat Capem Jombang sebagai shahibul maal untuk menyetujui nasabah yang kedudukannya sebagai mudharib dalam membiayai usahanya? Bagaimana tanggapan masyarakat terhadap syarat-syarat pembiayaan akad *mudharabah* yang telah ditetapkan Bank Muamalat? Permasalahan ini memerlukan pemecahan melalui pendekatan *normatif-sosiologis* dengan melihat dasar penerapan akad *mudharabah* beserta respon masyarakat terhadap pembiayaan akad *mudharabah*.

Penelitian ini juga digunakan untuk membuktikan bahwasanya penerapan akad *mudharabah* sejalan dengan teori hukum ekonomi syariah pada umumnya, dilihat dari aspek sosiologis misalnya, hal tersebut cenderung membuka perdebatan antara konsep dengan realita praktis, dimana masyarakat muslim Jombang cenderung mengesampingkan produk yang pada dasarnya memberikan komposisi ideal untuk menciptakan suasana masyarakat yang kondusif dan berasaskan dengan nilai-nilai keislaman yang kaffah. Mudharabah dipandang membuka jalinan ukhuwah dengan sikap saling mempercayai,

---

<sup>12</sup> Pendekatan *Epistimologi* merupakan teori pengetahuan yang mempersoalkan kebenaran pengetahuan yang mendasar kepada kebenaran Religious, Filosofis, Estetis dan Ilmiah. Lihat Ahmad Saebani Beni, *Sosiologi Hukum* (Bandung, CV Pustaka Setia, 2007). h, 26

saling menolong (*ta'awun*) bahkan prinsip toleransi (*tasamuh*) dalam kehidupan bermasyarakat pada umumnya.

Alasan metodologis dipilihnya akad *mudharabah* sebagai obyek studi penelitian setidaknya memiliki dua alasan. Pertama, PT Bank Muamalat, Tbk Capem Jombang, merupakan salah satu Bank syariah yang ada di kota Jombang yang masih belum dapat dijangkau masyarakat muslim Jombang secara maksimal bahkan belum mengenal sama sekali. Kedua, sejak pertama kali didirikannya, Bank Muamalat mengalami perkembangan yang terus meningkat jumlah nasabahnya, baik dari kota Jombang maupun dari luar kota.

Setelah itu, mengenai karakteristik spesifik dan aktualitas penelitian ini dapat disampaikan dengan beberapa alasan. Bahwa telah banyak cendekiawan yang meneliti tentang *mudharabah*. Setidaknya dapat kami sampaikan dalam dua hal. Pertama, terkait tentang Bank Muamalat Capem Jombang yang belum pernah diadakan penelitian mengenai aplikasi pembiayaan *mudharabah*. Kedua, sepengetahuan peneliti, bahwa penelitian mengenai implikasi pembiayaan akad *mudharabah* di Bank Muamalat Cabang Pembantu Jombang, belum pernah peneliti temukan. Akan tetapi peneliti melakukan pelacakan di perpustakaan UNHASY,<sup>13</sup> ternyata ada beberapa judul skripsi yang membahas tentang *Mudharabah* diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Hardani,<sup>14</sup> Sayyidah Putri,<sup>15</sup> M. Anas,<sup>16</sup> Supriatin,<sup>17</sup> Luluk Widiastutik<sup>18</sup> dan M Isnaidi Syahrudin,<sup>19</sup> serta Ra. Evita Isretno.<sup>20</sup>

## 1. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, permasalahan yang muncul cukup luas, oleh sebab itu maka penelitian ini hanya dibatasi pada akad *mudharabah* dan

---

<sup>13</sup> Berdasarkan informasi atas Kunjungan dan penelitian pada hari sabtu tanggal 01 Februari 2014 di perpustakaan UNHASY yang merupakan Universitas terdekat dari STAI At-Taahdzib Jombang.

<sup>14</sup> Hardani, *Eksistensi Pembiayaan Mudharabah di PerBank an Syariah. (Studi Penelitian Di PT BPRS Lantanbur Jombang Dalam Perspektif Analisis SWOT)*, Skripsi Sarjana Tidak Diterbitkan, Institut Keislaman Hasyim Asy'ari Jombang, 2008.

<sup>15</sup> Sayyidah Putri, *Studi Analisis Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dalam Pembiayaan Mudharabah di BPRS Bumi Rinjani Batu Malang*, Skripsi Sarjana SI, Institut Keislaman Hasyim Asy'ari, 2007.

<sup>16</sup> M. Anas, *Studi Komparasi Konsep Mudharabah Dalam Perspektif Fiqih Dan Perbankan Syariah*. Skripsi Sarjana SI Institut Keislaman Hasyim Asy'ari, 2005.

<sup>17</sup> Supriatin, *Konsepsi Bunga Dalam Bank Konvensional Dan Sitem Bagi Hasil Dalam Bank Islam Studi Analisis Komparatif*. Skripsi Sarjana SI Institut Keislaman Hasyim Asy'ari Jombang 2003.

<sup>18</sup> Luluk Widiastutik, *Implementasi Deposito Mudharabah Dalam Penghimpunan Dana PerBank an Syaria, (Studi Analisis pelaksanaan deposito mudharabah di PT BPRS Bumi Rinjani Batu Malang)*. Skripsi sarjana SI, Institut Keislaman Hasyim Asy'ari Jombang 2004.

<sup>19</sup> M Isnaidi Syahrudin, 2004, *Implikasi Agunan Dan Obligasi Syariah Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Perekonomian Kerakyatan*. Institut Keislaman Hasyim Asy'ari Jombang.

<sup>20</sup> Ra. Evita Isretno, *Pembiayaan Mudharabah Dalam Sistem Perbankan Syariah* (Jakarta, Cintya Press, 2011)

pembiayaan perbankan syariah. sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional, bahwa dalam rangka mengembangkan dan meningkatkan dana lembaga keuangan syaria'ah (LKS), pihak LKS dapat menyalurkan dananya kepada pihak lain dengan cara *mudharabah*, yaitu akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*malik, shahib al-mal, LKS*) menyediakan seluruh modal, sedang pihak kedua (*'amil, mudharib, nasabah*) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.<sup>21</sup> Sedang pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah*.<sup>22</sup> Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.<sup>23</sup>

## 2. Rumusan Masalah

Secara garis besar, penelitian ini ingin mengetahui bagaimana penerapan pembiayaan akad *mudharabah* sebagaimana dipahami dan dipraktekkan oleh Bank Muamalat Capem Jombang sesuai atau bertentangan dengan konsep ekonomi syariah. Apabila dirumuskan dalam pertanyaan adalah bagaimana ditinjau dari aspek filosofis dan sosial ? Masalah tersebut kemudian akan memunculkan sub-sub masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah Bank Muamalat menerapkan konsep bagi hasil pada akad pembiayaan *mudharabah* yang seharusnya menjadi sebuah produk unggulan ?
- b. Benarkah akad *mudharabah* tidak dioptimalkan, dengan alasan sebagai bentuk ketidaksiapan untuk menanggung kerugian serta proses pengajuan investasi pembiayaan *mudharabah* yang berbelit-belit ?

Syarat-syarat apa sajakah yang ditetapkan Bank Muamalat Capem Jombang sebagai shahibul maal untuk menyetujui nasabah yang kedudukannya sebagai *mudharib* dalam membiayai usahanya ?

A. Aplikasi pembiayaan murabahah di PT. Bank Muamalat capem Jombang

Dalam teknis operasional transaksi pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat Capem Jombang yaitu *murabahah* merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank

---

<sup>21</sup> Lihat, Fatwa Dewan Syariah Nasional no, 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Mudharabah (Qiradh), lihat juga Abdurrahman Al Jaziri, Al Fiqh Alaa al Madzahibul Arba'ah, (Lebanon, Darul Fikri, 1994), Jilid 3, h. 34

<sup>22</sup> Lihat Zubaidi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah Titik Temu Hukum Islam Dan Hukum Nasional*, h , 262

<sup>23</sup> Lihat Zubaidi hasan, *Ibid*, H , 260

memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank.<sup>24</sup>

Dalam bank syariah, prinsip *murabahah* memegang kedudukan kunci nomor dua setelah bagi hasil dan pembiayaan *murabahah* ini sangat berguna sekali bagi seseorang atau perusahaan yang membutuhkan barang secara mendesak, namun ia kekurangan dana, pada saat itu ia dianggap kekurangan likuiditas. Ia meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut, dan bersedia membayarnya diwaktu yang telah ditentukan.

Dengan ini, bank membeli komoditi untuk para nasabahnya dan menjual kembali sampai seharga maksimum yang ditetapkan atau rasio laba harga yang dinyatakan semula. Dengan kata lain, *murabahah* merupakan pembiayaan sistem jual beli, dimana bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabah. Harga jual kepada nasabah adalah sebesar harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang disepakati antara bank dengan nasabah.<sup>25</sup>

Mengenai *Mark-up* dalam istilah perbankan syariah adalah suatu kesepakatan bank kepada nasabahnya untuk membiayai peralatan atau komoditi pada suatu harga yang mencakup adanya keuntungan tetap bagi bank yang telah disepakati sebelumnya.<sup>26</sup> *Mark-up* bisa juga dimaknai dengan semacam biaya bank yang diperhitungkan secara *lump-sum* dalam bentuk nominal di atas nilai pembiayaan yang diterima oleh nasabah dari bank. Biaya bank tersebut ditetapkan sesuai kesepakatan antara bank dan nasabahnya.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Hasil Wawancara oleh Peneliti Kepada Bapak Irkham Arfianto Selaku *relationship manager* di Bank Muamalat Capem Jombang pada Hari Rabu 27 Mei 2014.

<sup>25</sup> Hasil Wawancara Peneliti Kepada Bapak Gita Ramadhani Permata Selaku *Relaitionship Manager Consumer* pada Hari Rabu 27 Mei 2014.

<sup>26</sup> Hasil Wawancara oleh Peneliti Kepada Bapak Irkham Arfianto Selaku *Relationship Manager* di Bank Muamalat Capem Jombang pada Hari Rabu 27 Mei 2014.

<sup>27</sup> Zainulbar noor, *Berbagai Aspek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: P3EI UII dan Tiara Wacana, 1992), h. 167.

Bank Muamlat Capem Jombang dalam menentukan *margin murabahah* dengan memberikan pembiayaan terhadap pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dan bank dalam mengambil keuntungan dalam pembiayaan tersebut dengan penetapan margin lamanya nasabah dalam mengangsur hutangnya yaitu apabila nasabah mengangsur dalam jangka:

1. 1-5 tahun maka margin atau nisbahnya 14% p.a.
2. 6-10 tahun maka margin atau nisbahnya 15% p.a.
3. 11-15 tahun maka margin atau nisbahnya 16% p.a

Jadi besar kecilnya margin keuntungan (mark-up) di Bank Muamlat Capem Jombang itu tidak karena besar-kecilnya transaksi yang dilakukan nasabah, akan tetapi faktornya yaitu lamanya nasabah dalam mengangsur hutangnya di pembiayaan murabahah.

Konsekuensi dari penjelasan diatas adalah **pertama:** besarnya beban biaya tidak kaku dan dapat dilakukan tawar menawar harga dalam batas-batas yang wajar. **Kedua:** beban biaya hanya dikenakan sampai batas waktu yang telah disepakati bersama dalam suatu kontrak. Sisa hutang selepas kontrak, dilakukan kontrak baru untuk menyelesaikannya.

Dengan sistem mark-up yang demikian, jika nasabah yang berhutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikannya (*wan prestasi*) dalam membayar hutang karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi, maka pihak bank menunda tagihan hutang sampai nasabah menjadi mampu untuk membayarnya, di samping itu nasabah tersebut terkena denda dari bank perbulan sebesar.....begitu juga dengan nasabah gagal menyelesaikannya dalam membayar hutang karena lalai padahal ia mampu.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Hasil Wawancara Peneliti Kepada Bapak Gita Ramadhani Permata Selaku *Relationship Manager Consumer* pada Hari Rabu 27 Mei 2014.

Teknis pelaksanaan *Mark-up* dalam pembiayaan pengadaan barang (*murabahah*) di Bank Muamalat Capem Jombang adalah sebagai berikut:

1. Bank memberi pembiayaan dalam bentuk pengadaan barang, dengan membeli secara tunai kepada supplier. Hal ini untuk mengantisipasi terjadinya penyimpangan penggunaan dana pembiayaan, yang biasanya terjadi apabila pemberian pembiayaan langsung diberikan dalam bentuk uang tunai.
2. Selanjutnya bank menjual barang tersebut ke nasabahnya dengan harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga pembelian ditambah margin keuntungan (*mark-up*). Kesepakatan harga ini tidak dapat berubah hingga berakhirnya akad pembiayaan.
3. Nasabah membayar harga barang dengan cara angsuran selama jangka waktu yang disepakati. Pengembalian nasabah ini dilakukan sesuai dengan arus kas usahanya. Dengan melakukan angsuran atau pengembalian seperti ini, maka nasabah melakukan pola angsuran kepada bank.

Berikut contoh nasabah yang melakukan transaksi pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Capem Jombang:

Kepada Yth.

Bank Muamalat Indonesia

Cabang Darmo

Jalan Raya Darmo Nomor 81

Surabaya

*Perihal : Persetujuan Pemberian Fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB / Al Murabahah a.n Chofsoh Wahyuni*

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua dalam menjalankan aktivitas sehari-hari, amiiin Yaa Rabbal Alamin.

Sehubungan dengan permohonan pembiayaan yang direferensikan Cabang Saudara untuk memperoleh fasilitas pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB, dengan ini kami beritahukan bahwa pada prinsipnya *Muamalat Consumer Center* dapat menyetujui permohonan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

---

- a) Data Nasabah
  - 1) Data Nasabah : Chofson Wahyuni
  - 2) Nama Pasangan : Janda
  - 3) Konsep Pengajuan : *Joint Income*
- b) Fasilitas pembiayaan yang di ajukan
  - 1) Produk pembiayaan : KPR Muamalat Ib Murabahah-Renovasi
  - 2) Plafond pembiayaan : Rp. 521.300.000,-
  - 3) Price : 14% efektif p.a.
  - 4) Jangka waktu : 60 bulan
- c) Fasilitas Pembiayaan Yang di Ajukan
  - 1) Produk pembiayaan : KPR Muamalat Ib Murabahah-Renovasi
  - 2) Skema pembiayaan : Murabahah
  - 3) Obyek pembiayaan : perumahan Bumi Mojosari, Desa Mancialan, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Jombang, Propinsi Jawa Timur.
  - 4) Struktur pembiayaan
 

Harga perolehan : Rp. 1.076.606.872

Marjin bank : Rp. 206.484.350+

Harga jual : Rp. 1.283.091.222

Angsuran awal (uang muka) : Rp. 555.306.872-

Sisa hutang diangsur : Rp. 727.784.350

Jangka waktu : 60 bulan

Price : 14% efektif p.a.

Ansuran/bulan : Rp. 12.129.739,-
  - 5) Dana fasilitas pembiayaan diserahkan secara bertahap kepada nasabah atau developer sesuai prestasi pembangunan fisik rumah. Cabang wajib menunda atau membatalkan penyerahan dana fasilitas pembiayaan tahap berikutnya apabila prestasi pembangunan fisik rumah tidak sesuai dengan nilai konversi fisik rumah atas penyerahan dana tahap sebelumnya.
- d) Obyek Agunan
  - 1) Objek agunan : Tanah dan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal (rumah)
  - 2) Nilai pasar diakui : Rp. 896. 150.000,-
  - 3) Nilai Likuidasi : Rp. 627.305.000,-
  - 4) Lokasi : Perumahan Menanggal Indah Gg III Nomor 12 RT.I RW.7, Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur.
  - 5) Bukti kepemilikan : Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 799, yang diuraikan dalam Cambar Situasi nomor : 6093, tanggal 12-10-1987, seluas 167 m2, terletak di Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, saat ini tertulis atas nama Nyonya Janda Hajjah CHOFSOH WAHYUNIS.PD.,MSI (pemilik lama, yang

nantinya akan dilakukan proses balik nama menjadi atas nama nasabah pada notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Bank Muamalat), dengan bangunan seluas 205 m2.

e) Peringkat nasabah

Peringkat nasabah : R5

Rekomendasi FOS : Dipertimbangkan untuk disetujui

Nilai uji kepatuhan : patuh terhadap ketentuan

Keterangan:

MCC tidak menerbitkan secara terpisah lembar FPN (Formulir Pemeringkatan Nasabah), Sertifikat Kepatuhan (*Compliance certificate*) dan Usulan Pembiayaan (UP), melainkan cukup mencantumkan nilai tiap-tiap komponen tersebut pada *Offering Letter* ini.

f) Persyaratan

1) Sebelum penandatanganan / pengikatan fasilitas pembiayaan, diwajibkan telah melaksanakan hal-hal berikut:

- a) Memastikan bahwa yang akan menandatangani perjanjian dan/atau jaminan adalah pihak-pihak yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- b) Nasabah telah menyerahkan seluruh persyaratan dokumen legalitas dan administratif untuk keperluan pengikatan secara sempurna.
- c) Telah dilakukan pengecekan atas jaminan sertipikat di Badan Pertanahan setempat dan dinyatakan jaminan tidak dalam sengketa.
- d) BM menandatangani BFC, surat pernyataan nasabah, copy akta cerai, laporan laba rugi yang ditandatangani BM, dan asli IMB sesuai persil.

2) Sebelum pencairan fasilitas, nasabah diwajibkan melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- a) Membuka rekening di Bank Muamalat Indonesia (BMI).
- b) Segala biaya yang timbul karena pemberian fasilitas ini menjadi tanggung jawab nasabah dan wajib dibayar di muka.
- c) Nasabah memberi kuasa kepada BMI untuk mendebet rekening nasabah sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.
- d) Nasabah wajib menyerahkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk renovasi rumah.
- e) Penggunaan pembiayaan adalah khusus untuk pembelian material guna renovasi rumah

3) Selama masa pembiayaan, nasabah diwajibkan melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- a) *Hold* dana 1 (satu) kali angsuran.
- b) Mengaktifkan mutasi keuangannya melalui rekening di BMI.
- c) Memprioritaskan pembayaran kewajiban ke BMI.
- d) Mengadministrasikan fasilitas pembiayaan dari BMI secara lengkap dan tertib.
- e) BMI berhak melakukan pemeriksaan keuangan sewaktu-waktu (jika perlu) termasuk pengecekan jaminan.
- f) Bertanggung jawab atas kelancaran pembayaran angsuran fasilitas pembiayaan sampai dengan lunas.
- g) Dalam jangka waktu selambatnya 3 (tiga) bulan setelah pencairan, nasabah wajib menyerahkan:

- a. Bukti/nota pembelian bahan material.
- b. Foto-foto jaminan pembiayaan sebelum renovasi dan setelah renovasi.

4) Selama masa pembiayaan, nasabah tidak diperkenankan tanpa ijin tertulis dari BMI untuk:

- a. Memperoleh pembiayaan dari Bank/Lembaga Keuangan lain.
- b. Menggadaikan atau menjual asset yang dimiliki kepada pihak lain.

5) Persyaratan-persyaratan lainnya:

Sebagai berikut:

- a. BMI atau wakilnya yang ditunjuk berhak melakukan penilaian ulang (retaksasi) setiap 12 (dua belas) bulan sekali atau sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku selama masa pembiayaan.
- b. menyatakan bahwa sumber pengembalian dari fasilitas pembiayaan ini adalah berasal dari seluruh pendapatan nasabah.
- c. Nasabah wajib mengikuti asuransi jiwa dengan nilai pertanggungan sebesar Rp. 521.300.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Sati Juta Tiga Ratus Ribu rupiah) selama jangka waktu pembiayaan dengan *Banker's Clause* BMI.
- d. Jaminan berupa benda tetap (fixed assets) yang diikat dengan pengikatan jaminan wajib di-cover asuransi kebakaran dengan banker's clause BMI.
- e. Dalam hal klaim asuransi ditolak oleh asuransi yang bersangkutan ataupun hasil uang pertanggungan dengan alasan apapun yang tidak cukup untuk melunasi kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada Bank dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh nasabah pada saat ditagih oleh Bank.
- f. Diwajibkan merekomendasikan mitra bisnisnya untuk membuka rekening di Bank Muamalat Indonesia.
- g. Segala perjanjian dan pengikatan pembiayaan dilakukan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh BMI.
- h. Bila sampai dengan akhir bulan berjalan nasabah belum membayar angsuran, maka dikenai biaya denda keterlambatan sebesar Rp. 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu rupiah) per bulan. Biaya keterlambatan tersebut akan disalurkan untuk dana sosial melalui Baitul Maal Muamalat. Pembebanan biaya keterlambatan angsuran tersebut dimulai sejak tanggal jatuh tempo angsuran sampai pembayaran.
- i. Atas persetujuan pembiayaan ini, nasabah dilarang memberikan suatu imbalan/hadiah/apapun bentuknya kepada kru dan pejabat BMI di setiap tingkatan.
- j. Hal-hal lain yang belum diatur dalam Surat Persetujuan ini akan diatur dalam Perjanjian Pembiayaan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terlepas dari Surat Persetujuan ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BMI.
- k. Surat pemberitahuan ini bukan merupakan pernyataan yang dapat mengikat BMI, dalam kondisi tertentu BMI sewaktu-waktu dapat membatalkan fasilitas ini.

G. Ketentuan lain

1. Cabang wajib melaksanakan seluruh ketentuan di PT.Bank Muamalat Indonesia,Tbk berkaitan dengan tatalaksana pembiayaan (penunjukan notaris, penunjukan perusahaan asuransi, perhitungan biaya administrasi, perhitungan biaya asuransi dan sebagainya)
2. Cabang wajib memastikan pengikatan agunan dilakukan secara sempurna sesuai perundang-undangan di Indonesia, sebelum fasilitas pembiayaan dicairkan.

3. Cabang wajib memastikan seluruh dana fasilitas pembiayaan benar untuk pembelian satu unit rumah tinggal. Ketidaksihgunaan dana fasilitas pembiayaan dengan keputusan ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pembiayaan dan ketentuan syariah.
4. Terkait Surat Edaran Bank Indonesia no. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 dan memorandum internal no.559/CD/Memo/IX/2013 tertanggal 26 September 2013, RM memastikan kembali dan meyakini bahwa segala sesuatu yang ditulis dan dinyatakan oleh nasabah merupakan pernyataan yang sebenar-benarnya.
5. Cabang harus menerbitkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) kepada nasabah sebelum masa berlaku surat keputusan ini habis yaitu 14 hari kalender sejak tanggal surat ini. Masa berlaku SP3 tersebut dan tenggang waktu antara penyampaian SP3 ke tahap pencairan fasilitas pembiayaan merujuk kepada ketentuan yang berlaku di PT.Bank Muamalat Indonesia.Tbk, bukan kepada masa berlaku surat ini.

#### H. Sosialisasi

1. MCC akan menolak permohonan pembiayaan yang tidak memenuhi ketentuan ketentuan pembiayaan di PT.Bank Muamalat Indonesia,Tbk dan perundang-undangan.

Demikian disampaikan untuk ditindaklanjuti dengan pembuatan SP3 kepada nasabah. Atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

#### B. MURABAHAH

1. Pendapat an-Nawawi dalam al-Majmu' Sharh al-Muhadzab :

من اشترى سلعة جاز له بيعها برأس المال وبأقل منه وبأكثر منه، لقوله صلى الله عليه وسلم " إذا اختلف الجنسان فبيعوا كيف شئتم " ويجوز أن يبيعها مراهجة، وهو أن يبين رأس المال وقدر الربح بأن يقول: ثمنها مائة، وقد بعته برأس مالها وبيع درهم في كل عشرة، لما روى عن ابن مسعود رضي الله عنه أنه كان لا يرى بأساً بده يارده وده دوازده ولأنه ثمن معلوم فجاز البيع به، كما لو قال: بعته بمائة وعشرة ويجوز أن يبيعها مواضعة بأن يقول: رأس مالها مائة، وقد بعته برأس ماله ووضع درهم من كل عشرة لأنه ثمن معلوم فجاز البيع به، كما لو قال: بعته بمائة إلا عشره، ويجوز أن يبيع بعضه مراهجة، فإن كان مما لا تختلف أجزاؤه كالطعام والعبد الواحد قسم الثمن على أجزائه وبيع ما يريد بيعه منه بحصته، وإن كان مما يختلف كالثوبين والعبدین

قومهما وقسم الثمن عليهما على قدر قيمتهما ثم باع ما شاء منهما بحصته من الثمن، لان الثمن ينقسم على المبيعين على قدر قيمتهما، ولهذا لو اشترى سيفاً وشقصا بألف قسم الثمن عليهما على قدر قيمتهما، ثم أخذ الشفيع الشقص بما يخصه من الثمن على قدر قيمته.<sup>29</sup>

## 2. P

وذكر ابن أبي موسى فيما اشتراه اثنان فتقاسماه رواية أخرى عن أحمد أنه يجوز بيعه مراوحة بما اشتراه لان ذلك ثمنه فهو صادق فيما أخبر به قال ابن قدامة: ولنا أن قسمة الثمن على المبيع طريقه الظن والتخمين، وأحتمال الخطأ فيه كثير وبيع المراوحة أمانة فلم يجز هذا فيه، فصار هذا كالحرص الحاصل بالظن لا يجوز أن يباع به ما يجب التماثل فيه، وانما أخذ الشفيع بالقيمة للحاجة الداعية إليه.<sup>30</sup>

ثم انتقل المصنف رحمه الله إلى التغير بالزيادة: ومن التغير بالزيادة أن يعمل فيها عملاً، كأن يقصرها تحميلاً لها أو يرفوها أو يحيكها، فهذه متى أراد أن يبيعه مراوحة أخبر بالحال على وجهه.

وإن اشترى شيئين صفقة واحدة ثم أراد بيع أحدهما مراوحة، أو اشترى اثنان شيئاً فتقاسماه وأراد أحدهما بيع نصيبه مراوحة بالثمن الذي أداه فيه<sup>31</sup> قَالَ الشَّافِعِيُّ : رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ وَإِذَا وَكَّلَ الرَّجُلُ الرَّجُلَ أَنْ يَشْتَرِيَ سِلْعَةً بِعَيْنِهَا أَوْ مَوْصُوفَةً أَوْ دَفَعَ إِلَيْهِ مَالاً قِرَاضًا فَاشْتَرَى بِهِ تِجَارَةً فَوَجَدَ بِهَا عَيْبًا كَانَ

<sup>29</sup> An-Nawawi, Al-Majmu' fi al-Muhadhab, Juz....(Beirut: Dar al-Fikr, 1997) h. 166.

له أَنْ يَرُدَّ ذَلِكَ دُونَ رَبِّ الْمَالِ لِأَنَّهُ الْمُشْتَرِي وَلَيْسَ عَلَيْهِ أَنْ يَحْلِفَ بِاللَّهِ مَا رَضِيَ رَبُّ الْمَالِ وَذَلِكَ أَنَّهُ يَقُومُ مَقَامَ الْمَالِكِ فِيمَا اشْتَرَى لِرَبِّ الْمَالِ أَلَا تَرَى أَنَّ رَبَّ الْمَالِ لَوْ قَالَ لَا أَرْضَى بِمَا اشْتَرَى لَمْ يَكُنْ لَهُ حِيَارٌ فِيمَا ابْتِاعَ وَلَزِمَهُ الْبَيْعُ وَلَوْ اشْتَرَى شَيْئًا فَحَابَى فِيهِ لَمْ يُنْتَقِضْ الْبَيْعُ وَكَانَتْ التَّبَاعَةُ لِرَبِّ الْمَالِ عَلَى الْوَكِيلِ لَا عَلَى الْمُشْتَرِي مِنْهُ وَكَذَلِكَ تَكُونُ التَّبَاعَةُ لِلْمُشْتَرِي عَلَى الْبَائِعِ دُونَ رَبِّ الْمَالِ فَإِنْ ادَّعَى الْبَائِعُ عَلَى الْمُشْتَرِي رِضًا رَبِّ الْمَالِ حَلْفَ عَلَى عِلْمِهِ لَا عَلَى الْبَيْتِ وَإِذَا بَاعَ الرَّجُلُ ثَوْبًا **مُرَابِحَةً** عَلَى شَيْءٍ مُسَمًّى فَبَاعَ الْمُشْتَرِي الثَّوْبَ ثُمَّ وَجَدَ الْبَائِعُ قَدْ خَانَهُ فِي الْمُرَابِحَةِ وَزَادَ عَلَيْهِ فِي الْمُرَابِحَةِ فَإِنْ أَبَا حَنِيفَةَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ كَانَ يَقُولُ الْبَيْعُ جَائِزٌ لِأَنَّهُ قَدْ بَاعَ الثَّوْبَ وَلَوْ كَانَ عِنْدَهُ الثَّوْبُ كَانَ لَهُ أَنْ يَرُدَّهُ وَيَأْخُذَ مَا نَقَدَ إِنْ شَاءَ وَلَا يَحِطُّهُ شَيْئًا وَكَانَ بِنِ أَبِي لَيْلَى يَقُولُ تُحْطُّ عَنْهُ تِلْكَ الْخِيَانَةُ وَحَصَّتْهَا مِنَ الرَّبْحِ وَبِهِ يَأْخُذُ.

### 3. Pendapat .....di dalam iqnak

القسم الثاني: المراجعة بيع المراجعة جائز من غير كراهة وهو عقد بيني الثمن فيه على ثمن المبيع الأول مع زيادة بأن يشتري شيئاً بمائة ثم يقول لغيره بعتك هذا بما اشتريته وبيع درهم زيادة أو ببيع درهم لكل عشرة أو في كل عشرة ويجوز أن يضم إلى رأس المال شيئاً ثم يبيعه مراجعة مثل أن يقول اشتريته بمائة وقد بعتك بمائتين وبيع درهم زيادة وكأنه قال بعت بمائتين وعشرين وكما يجوز البيع مراجعة يجوز محاطة مثل أن يقول بعت بما اشتريت به وخط درهم زيادة وفي القدر المحطوط وجهان أحدهما من كل عشرة واحد كما زيد في المراجعة على كل عشرة واحد وأصحهما يحط من كل أحد عشر واحد لأن الربح في المراجعة جزء من أحد عشر

فكذا الحط وليس في حط واحد من عشرة رعاية للنسبة فإذا كان قد اشترى بمائة فالثمن على الوجه الأول تسعون وعلى الثاني تسعون وعشرة أجزاء من أحد عشر جزءا من درهم ولو اشترى بمائة وعشرة فالثمن على الوجه الأول تسعة وتسعون وعلى الثاني مائة وطرده كثير من العراقيين وغيرهم الوجهين فمن قال بعت بما اشتريت بحط درهم من كل عشرة قال إمام الحرمين هذا غلط فإن في هذه الصيغة تصريحاً بحط واحد من كل عشرة فلا وجه للخلاف فيه وهذا الذي قاله الإمام بين وذكر الماوردي وغيره أنه إذا قال بحط درهم من كل عشرة فالمحطوط درهم من كل عشرة وإن قال بحط درهم لكل عشرة فالمحطوط واحد من أحد عشر.<sup>32</sup>

Iqnak juz 1 sof 468

4. P

- h) وَأَمَّا شَرْعًا فَمَعْنَاهُمَا يُعْلَمُ مِمَّا يَأْتِي ، وَهُوَ أَنَّ **الْمُرَابَحَةَ** : بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ مَعَ رِبْحٍ  
مُوزَعٍ عَلَى أَجْزَائِهِ ، وَالْمُحَاطَّةَ : بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ مَعَ حَطِّ مُوزَعٍ عَلَى أَجْزَائِهِ
- i) Bab tauliyah fi nihazatuzenjuz 12 sof 393

### C. Aplikasi pembiayaan murabahah di PT. Bank Muamalat capem Jombang

Dalam teknis operasional transaksi pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat Capem Jombang yaitu *murabahah* merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank.<sup>33</sup>

Dalam bank syariah, prinsip *murabahah* memegang kedudukan kunci nomor dua setelah bagi hasil dan pembiayaan *murabahah* ini sangat berguna sekali bagi seseorang atau perusahaan yang membutuhkan barang secara mendesak, namun ia kekurangan dana, pada saat itu ia dianggap kekurangan likuiditas. Ia meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut, dan bersedia membayarnya diwaktu yang telah ditentukan.

Dengan ini, bank membeli komoditi untuk para nasabahnya dan menjual kembali sampai seharga maksimum yang ditetapkan atau rasio laba harga yang dinyatakan semula. Dengan kata lain, *murabahah* merupakan pembiayaan sistem jual beli, dimana bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabah. Harga jual kepada nasabah adalah sebesar harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang disepakati antara bank dengan nasabah.<sup>34</sup>

Mengenai *Mark-up* dalam istilah perbankan syariah adalah suatu kesepakatan bank kepada nasabahnya untuk membiayai peralatan atau komoditi pada suatu harga yang mencakup adanya keuntungan tetap bagi bank yang telah disepakati sebelumnya.<sup>35</sup> *Mark-up* bisa juga dimaknai dengan semacam biaya bank yang diperhitungkan secara *lump-sum*

---

<sup>33</sup> Hasil Wawancara oleh Peneliti Kepada Bapak Irkham Arfianto Selaku *relationship manager* di Bank Muamalat Capem Jombang pada Hari Rabu 27 Mei 2014.

<sup>34</sup> Hasil Wawancara Peneliti Kepada Bapak Gita Ramadhani Permata Selaku *Relaitionship Manager Consumer* pada Hari Rabu 27 Mei 2014.

<sup>35</sup> Hasil Wawancara oleh Peneliti Kepada Bapak Irkham Arfianto Selaku *Relationship Manager* di Bank Muamalat Capem Jombang pada Hari Rabu 27 Mei 2014.

dalam bentuk nominal di atas nilai pembiayaan yang diterima oleh nasabah dari bank. Biaya bank tersebut ditetapkan sesuai kesepakatan antara bank dan nasabahnya.<sup>36</sup>

Bank Muamlat Capem Jombang dalam menentukan *margin murabahah* dengan memberikan pembiayaan terhadap pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dan bank dalam mengambil keuntungan dalam pembiayaan tersebut dengan penetapan margin lamanya nasabah dalam mengangsur hutangnya yaitu apabila nasabah mengangsur dalam jangka:

4. 1-5 tahun maka margin atau nisabahnya 14% p.a.
5. 6-10 tahun maka margin atau nisabahnya 15% p.a.
6. 11-15 tahun maka margin atau nisabahnya 16% p.a

Jadi besar kecilnya margin keuntungan (mark-up) di Bank Mumalat Capem Jombang itu tidak karena besar-kecilnya transaksi yang dilakukan nasabah, akan tetapi faktornya yaitu lamanya nasabah dalam mengangsur hutangnya di pembiayaan murabahah.

Konsekuensi dari penjelasan diatas adalah **pertama:** besarnya beban biaya tidak kaku dan dapat dilakukan tawar menawar harga dalam batas-batas yang wajar. **Kedua:** beban biaya hanya dikenakan sampai batas waktu yang telah disepakati bersama dalam suatu kontrak. Sisa hutang selepas kontrak, dilakukan kontrak baru untuk menyelesaikannya.

Dengan sistem mark-up yang demikian, jika nasabah yang berhutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikannya (*wan prestasi*) dalam membayar hutang karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi, maka pihak bank menunda tagihan hutang sampai nasabah menjadi mampu untuk membayarnya, di samping itu nasabah tersebut terkena denda dari

---

<sup>36</sup> Zainulbar noor, *Berbagai Aspek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: P3EI UII dan Tiara Wacana, 1992), h. 167.

bank perbulan sebesar....begitu juga dengan nasabah gagal menyelesaikannya dalam membayar hutang karena lalai padahal ia mampu.<sup>37</sup>

Teknis pelaksanaan *Mark-up* dalam pembiayaan pengadaan barang (*murabahah*) di Bank Muamalat Capem Jombang adalah sebagai berikut:

4. Bank memberi pembiayaan dalam bentuk pengadaan barang, dengan membeli secara tunai kepada supplier. Hal ini untuk mengantisipasi terjadinya penyimpangan penggunaan dana pembiayaan, yang biasanya terjadi apabila pemberian pembiayaan langsung diberikan dalam bentuk uang tunai.
5. Selanjutnya bank menjual barang tersebut ke nasabahnya dengan harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga pembelian ditambah margin keuntungan (*mark-up*). Kesepakatan harga ini tidak dapat berubah hingga berakhirnya akad pembiayaan.
6. Nasabah membayar harga barang dengan cara angsuran selama jangka waktu yang disepakati. Pengembalian nasabah ini dilakukan sesuai dengan arus kas usahanya. Dengan melakukan angsuran atau pengembalian seperti ini, maka nasabah melakukan pola angsuran kepada bank.

Berikut contoh nasabah yang melakukan transaksi pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Capem Jombang:

Kepada Yth.

Bank Muamalat Indonesia

Cabang Darmo

Jalan Raya Darmo Nomor 81

Surabaya

*Perihal : Persetujuan Pemberian Fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB / Al Murabahah a.n Chofsoh Wahyuni*

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

---

<sup>37</sup> Hasil Wawancara Peneliti Kepada Bapak Gita Ramadhani Permata Selaku *Relationship Manager Consumer* pada Hari Rabu 27 Mei 2014.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua dalam menjalankan aktivitas sehari-hari, amiiin Yaa Rabbal Alamin.

Sehubungan dengan permohonan pembiayaan yang direferensikan Cabang Saudara untuk memperoleh fasilitas pembiayaan Kepemilikan Rumah Muamalat iB, dengan ini kami beritahukan bahwa pada prinsipnya *Muamalat Consumer Center* dapat menyetujui permohonan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

- j) Data Nasabah
  - 6) Data Nasabah : Chofson Wahyuni
  - 7) Nama Pasangan : Janda
  - 8) Konsep Pengajuan : *Joint Income*
- k) Fasilitas pembiayaan yang di ajukan
  - 5) Produk pembiayaan : KPR Muamalat Ib Murabahah-Renovasi
  - 6) Plafond pembiayaan : Rp. 521.300.000,-
  - 7) Price : 14% efektif p.a.
  - 8) Jangka waktu : 60 bulan
- l) Fasilitas Pembiayaan Yang di Ajukan
  - 6) Produk pembiayaan : KPR Muamalat Ib Murabahah-Renovasi
  - 7) Skema pembiayaan : Murabahah
  - 8) Obyek pembiayaan : perumahan Bumi Mojosari, Desa Mancialan, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Jombang, Propinsi Jawa Timur.
  - 9) Struktur pembiayaan
    - Harga perolehan : Rp. 1.076.606.872
    - Marjin bank : Rp. 206.484.350+
    - Harga jual : Rp. 1.283.091.222
    - Angsuran awal (uang muka) : Rp. 555.306.872-
    - Sisa hutang diangsur : Rp. 727.784.350
    - Jangka waktu : 60 bulan
    - Price : 14% efektif p.a.
    - Ansuran/bulan : Rp. 12.129.739,-
  - 10) Dana fasilitas pembiayaan diserahkan secara bertahap kepada nasabah atau developer sesuai prestasi pembangunan fisik rumah. Cabang wajib menunda atau membatalkan penyerahan dana fasilitas pembiayaan tahap berikutnya apabila prestasi pembangunan fisik rumah tidak sesuai dengan nilai konversi fisik rumah atas penyerahan dana tahap sebelumnya.
- m) Obyek Agunan
  - 6) Obyek agunan : Tanah dan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal (rumah)
  - 7) Nilai pasar diakui : Rp. 896.150.000,-
  - 8) Nilai Likuidasi : Rp. 627.305.000,-

- 9) Lokasi : Perumahan Menanggal Indah Gg III Nomor 12 RT.1 RW.7, Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur.
- 10) Bukti kepemilikan : Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 799, yang diuraikan dalam Cambar Situasi nomor : 6093, tanggal 12-10-1987, seluas 167 m2, terletak di Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, saat ini tertulis atas nama Nyonya Janda Hajjah CHOFSOH WAHYUNI,S.PD.,MSI (pemilik lama, yang nantinya akan dilakukan proses balik nama menjadi atas nama nasabah pada notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Bank Muamalat), dengan bangunan seluas 205 m2.

n) Peringkat nasabah

Peringkat nasabah : R5

Rekomendasi FOS : Dipertimbangkan untuk disetujui

Nilai uji kepatuhan : patuh terhadap ketentuan

Keterangan:

MCC tidak menerbitkan secara terpisah lembar FPN (Formulir Pemeringkatan Nasabah), Sertifikat Kepatuhan (*Compliance certificate*) dan Usulan Pembiayaan (UP), melainkan cukup mencantumkan nilai tiap-tiap komponen tersebut pada *Offering Letter* ini.

o) Persyaratan

1) Sebelum penandatanganan / pengikatan fasilitas pembiayaan. diwajibkan telah melaksanakan hal-hal berikut:

- e) Memastikan bahwa yang akan menandatangani perjanjian dan/atau jaminan adalah pihak-pihak yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- f) Nasabah telah menyerahkan seluruh persyaratan dokumen legalitas dan administratif untuk keperluan pengikatan secara sempurna.
- g) Telah dilakukan pengecekan atas jaminan sertipikat di Badan Pertanahan setempat dan dinyatakan jaminan tidak dalam sengketa.
- h) BM menandatangani BFC, surat pernyataan nasabah, copy akta cerai, laporan laba rugi yang ditandatangani BM, dan asli 1MB sesuai persil.

3) Sebelum pencairan fasilitas. nasabah diwajibkan melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- c) Membuka rekening di Bank Muamalat Indonesia (BMI).
- d) Segala biaya yang timbul karena pemberian fasilitas ini menjadi tanggung jawab nasabah dan wajib dibayar di muka.
- c) Nasabah memberi kuasa kepada BMI untuk mendebet rekening nasabah sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.
- d) Nasabah wajib menyerahkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk renovasi rumah.
- e) Penggunaan pembiayaan adalah khusus untuk pembelian material guna renovasi rumah

3) Selama masa pembiayaan. nasabah diwajibkan melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- g) *Hold* dana 1 (satu) kali angsuran.
- h) Mengaktifkan mutasi keuangannya melalui rekening di BMI.

- i) Memprioritaskan pembayaran kewajiban ke BMI.
- j) Mengadministrasikan fasilitas pembiayaan dari BMI secara lengkap dan tertib.
- k) BMI berhak melakukan pemeriksaan keuangan sewaktu-waktu (jika perlu) termasuk pengecekan jaminan.
- l) Bertanggung jawab atas kelancaran pembayaran angsuran fasilitas pembiayaan sampai dengan lunas.
- p) Dalam jangka waktu selambatnya 3 (tiga) bulan setelah pencairan, nasabah wajib menyerahkan:
  - c. Bukti/nota pembelian bahan material.
  - d. Foto-foto jaminan pembiayaan sebelum renovasi dan setelah renovasi.

9) Selama masa pembiayaan, nasabah tidak diperkenankan tanpa ijin tertulis dari BMI untuk:

- c. Memperoleh pembiayaan dari Bank/Lembaga Keuangan lain.
- d. Menggadaikan atau menjual asset yang dimiliki kepada pihak lain.

10) Persyaratan-persyatan lainnya:

Sebagai berikut:

- b. BMI atau wakilnya yang ditunjuk berhak melakukan penilaian ulang (retaksasi) setiap 12 (dua belas) bulan sekali atau sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku selama masa pembiayaan.
- b. menyatakan bahwa sumber pengembalian dari fasilitas pembiayaan ini adalah berasal dari seluruh pendapatan nasabah.
- i. Nasabah wajib mengikuti asuransi jiwa dengan nilai pertanggungan sebesar Rp. 521.300.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Sati Juta Tiga Ratus Ribu rupiah) selama jangka waktu pembiayaan dengan *Banker's Clause* BMI.
- j. Jaminan berupa benda tetap (fixed assets) yang diikat dengan pengikatan jaminan wajib di-cover asuransi kebakaran dengan banker's clause BMI.
- k. Dalam hal klaim asuransi ditolak oleh asuransi yang bersangkutan ataupun hasil uang pertanggungan dengan alasan apapun yang tidak cukup untuk melunasi kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada Bank dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh nasabah pada saat ditagih oleh Bank.
- l. Diwajibkan merekomendasikan mitra bisnisnya untuk membuka rekening di Bank Muamalat Indonesia.
- m. Segala perjanjian dan pengikatan pembiayaan dilakukan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh BMI.
- n. Bila sampai dengan akhir bulan berjalan nasabah belum membayar angsuran, maka dikenai biaya denda keterlambatan sebesar Rp. 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu rupiah) per bulan. Biaya keterlambatan tersebut akan disalurkan untuk dana sosial melalui Baitul Maal Muamalat. Pembebanan biaya keterlambatan angsuran tersebut dimulai sejak tanggal jatuh tempo angsuran sampai pembayaran.
- i. Atas persetujuan pembiayaan ini, nasabah dilarang memberikan suatu imbalan/hadiah/apapun bentuknya kepada kru dan pejabat BMI di setiap tingkatan.
- j. Hal-hal lain yang belum diatur dalam Surat Persetujuan ini akan diatur dalam Perjanjian Pembiayaan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terlepas dari Surat Persetujuan ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku di BMI.
- k. Surat pemberitahuan ini bukan merupakan pernyataan yang dapat mengikat BMI, dalam kondisi tertentu BMI sewaktu-waktu dapat membatalkan fasilitas ini.

G. Ketentuan lain

6. Cabang wajib melaksanakan seluruh ketentuan di PT.Bank Muamalat Indonesia,Tbk berkaitan dengan tatalaksana pembiayaan (penunjukan notaris, penunjukan perusahaan asuransi, perhitungan biaya administrasi, perhitungan biaya asuransi dan sebagainya)
7. Cabang wajib memastikan pengikatan agunan dilakukan secara sempurna sesuai perundang-undangan di Indonesia, sebelum fasilitas pembiayaan dicairkan.
8. Cabang wajib memastikan seluruh dana fasilitas pembiayaan benar untuk pembelian satu unit rumah tinggal. Ketidaksesuaian penggunaan dana fasilitas pembiayaan dengan keputusan ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan pembiayaan dan ketentuan syariah.
9. Terkait Surat Edaran Bank Indonesia no. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 dan memorandum internal no.559/CD/Memo/IX/2013 tertanggal 26 September2013, RM memastikan kembali dan meyakini bahwa segala sesuatu yang ditulis dan dinyatakan oleh nasabah merupakan pernyataan yang sebenar-benarnya.
10. Cabang harus menerbitkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) kepada nasabah sebelum masa berlaku surat keputusan ini habis yaitu 14 hari kalender sejak tanggal surat ini. Masa berlaku SP3 tersebut dan tenggang waktu antara penyampaian SP3 ke tahap pencairan fasilitas pembiayaan merujuk kepada ketentuan yang berlaku di PT.Bank Muamalat Indonesia.Tbk, bukan kepada masa berlaku surat ini.

#### I. Sosialisasi

2. MCC akan menolak permohonan pembiayaan yang tidak memenuhi ketentuan ketentuan pembiayaan di PT.Bank Muamalat Indonesia,Tbk dan perundang-undangan.

Demikian disampaikan untuk ditindaklanjuti dengan pembuatan SP3 kepada nasabah. Atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

#### D. MURABAHAH

1. Pendapat an-Nawawi dalam al-Majmu' Sharh al-Muhadzab :

من اشترى سلعة جاز له بيعها برأس المال وبأقل منه وبأكثر منه، لقوله صلى الله عليه وسلم " إذا اختلف الجنسان فبيعوا كيف شئتم " ويجوز أن يبيعها مراجعة، وهو أن يبين رأس المال وقدر الربح بأن يقول: ثمنها مائة، وقد بعتهها برأس مالها وربح درهم في كل عشرة، لما روى عن ابن مسعود رضى الله عنه أنه كان لا يرى بأساً بده يازده وده دوازده ولأنه ثمن معلوم فجاز البيع به، كما لو قال: بعته بمائة وعشرة ويجوز أن يبيعها مواضعة بأن يقول: رأس مالها مائة، وقد بعته برأس ماله ووضع درهم من كل عشرة لانه ثمن معلوم

فجاز البيع به، كما لو قال: بعتك بمائة إلا عشره، ويجوز أن يبيع بعضه  
مراجعة، فإن كان مما لا تختلف أجزاؤه كالطعام والعبد الواحد قسم الثمن على  
أجزائه وباع ما يريد بيعه منه بحصته، وإن كان مما يختلف كالثوبين والعبدین  
قومهما وقسم الثمن عليهما على قدر قيمتهما ثم باع ما شاء منهما بحصته  
من الثمن، لان الثمن ينقسم على المبيعين على قدر قيمتهما، ولهذا لو  
اشترى سيفاً وشقصا بألف قسم الثمن عليهما على قدر قيمتهما، ثم أخذ  
الشفيع الشقص بما يخصه من الثمن على قدر قيمته.<sup>38</sup>

## 2. P

وذكر ابن أبي موسى فيما اشتراه اثنان فتقاسماه رواية أخرى عن أحمد أنه يجوز  
بيعه مراجعة بما اشتراه لان ذلك ثمنه فهو صادق فيما أخبر به قال ابن قدامة:  
ولنا أن قسمة الثمن على المبيع طريقه الظن والتخمين، وأحتمال الخطأ فيه  
كثير وبيع المراجعة أمانة فلم يجز هذا فيه، فصار هذا كالخرص الحاصل بالظن  
لا يجوز أن يباع به ما يجب التماثل فيه، وإنما أخذ الشفيع بالقيمة للحاجة  
الداعية إليه.<sup>39</sup>

ثم انتقل المصنف رحمه الله إلى التغير بالزيادة: ومن التغير بالزيادة أن يعمل  
فيها عملاً، كأن يقصرها تجميلاً لها أو يرفوها أو يحيكها، فهذه متى أراد أن  
يبيعها مراجعة أخبر بالحال على وجهه.

وإن اشترى شيئين صفقة واحدة ثم أراد بيع أحدهما مراجعة، أو اشترى

<sup>38</sup> An-Nawawi, Al-Majmu' fi al-Muhadhab, Juz....(Beirut: Dar al-Fikr, 1997) h. 166.

اثنان شيئاً فتقاسماه وأراد أحدهما بيع نصيبه مراجحة بالثمن الذى أداه فيه<sup>40</sup>  
 قَالَ الشَّافِعِيُّ : رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ وَإِذَا وَكَّلَ الرَّجُلُ الرَّجُلَ أَنْ يَشْتَرِيَ سِلْعَةً  
 بِعَيْنِهَا أَوْ مَوْصُوفَةً أَوْ دَفَعَ إِلَيْهِ مَالاً قِرَاضًا فَاشْتَرَى بِهِ تِجَارَةً فَوَجَدَ بِهَا عَيْبًا كَانَ  
 لَهُ أَنْ يَرُدَّ ذَلِكَ دُونَ رَبِّ الْمَالِ لِأَنَّهُ الْمُشْتَرِي وَلَيْسَ عَلَيْهِ أَنْ يَخْلِفَ بِاللَّهِ مَا  
 رَضِيَ رَبُّ الْمَالِ وَذَلِكَ أَنَّهُ يَقُومُ مَقَامَ الْمَالِكِ فِيمَا اشْتَرَى لِرَبِّ الْمَالِ أَلَّا  
 تَرَى أَنَّ رَبَّ الْمَالِ لَوْ قَالَ لَا أَرْضَى بِمَا اشْتَرَى لَمْ يَكُنْ لَهُ خِيَارٌ فِيمَا ابْتِغَاءَ  
 وَلَزِمَهُ الْبَيْعُ وَلَوْ اشْتَرَى شَيْئًا فَحَابَى فِيهِ لَمْ يُنْتَقِضْ الْبَيْعُ وَكَانَتْ التَّبَاعَةُ لِرَبِّ  
 الْمَالِ عَلَى الْوَكِيلِ لَا عَلَى الْمُشْتَرِي مِنْهُ وَكَذَلِكَ تَكُونُ التَّبَاعَةُ لِلْمُشْتَرِي عَلَى  
 الْبَائِعِ دُونَ رَبِّ الْمَالِ فَإِنْ ادَّعَى الْبَائِعُ عَلَى الْمُشْتَرِي رِضًا رَبِّ الْمَالِ حَلْفَ  
 عَلَى عِلْمِهِ لَا عَلَى الْبَيْتِ وَإِذَا بَاعَ الرَّجُلُ ثَوْبًا **مُرَابِحَةً** عَلَى شَيْءٍ مُسَمًّى فَبَاعَ  
 الْمُشْتَرِي الثَّوْبَ ثُمَّ وَجَدَ الْبَائِعَ قَدْ خَانَ فِي الْمُرَابِحَةِ وَزَادَ عَلَيْهِ فِي الْمُرَابِحَةِ فَإِنْ  
 أَبَا حَنِيفَةَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُ كَانَ يَقُولُ الْبَيْعُ جَائِزٌ لِأَنَّهُ قَدْ بَاعَ الثَّوْبَ وَلَوْ  
 كَانَ عِنْدَهُ الثَّوْبُ كَانَ لَهُ أَنْ يَرُدَّهُ وَيَأْخُذَ مَا نَقَدَ إِنْ شَاءَ وَلَا يَحُطُّهُ شَيْئًا وَكَانَ  
 بِنِ أَبِي لَيْلَى يَقُولُ تُحَطُّ عَنْهُ تِلْكَ الْحَيَانَةُ وَحَصَّتْهَا مِنَ الرَّبْحِ وَبِهِ يَأْخُذُ.

### 3. Pendapat .....di dalam iqnak

القسم الثاني: المراجحة بيع المراجحة جائز من غير كراهة وهو عقد بيني الثمن فيه على  
 ثمن المبيع الأول مع زيادة بأن يشتري شيئاً بمائة ثم يقول لغيره بعتك هذا بما  
 اشتريته وربع درهم زيادة أو بربع درهم لكل عشرة أو في كل عشرة ويجوز أن يضم  
 إلى رأس المال شيئاً ثم يبيعه مراجحة مثل أن يقول اشتريته بمائة وقد بعته بمائتين  
 وربع درهم زيادة وكأنه قال بعته بمائتين وعشرين وكما يجوز البيع مراجحة يجوز

محاظة مثل أن يقول بعت بما اشتريت به وحط درهم زيادة وفي القدر المحطوط وجهان أحدهما من كل عشرة واحد كما زيد في المراجعة على كل عشرة واحد وأصحبهما يحط من كل أحد عشر واحد لأن الربح في المراجعة جزء من أحد عشر فكذا الحط وليس في حط واحد من عشرة رعاية للنسبة فإذا كان قد اشترى بمائة فالثمن على الوجه الأول تسعون وعلى الثاني تسعون وعشرة أجزاء من أحد عشر جزءا من درهم ولو اشترى بمائة وعشرة فالثمن على الوجه الأول تسعة وتسعون وعلى الثاني مائة وطرده كثير من العراقيين وغيرهم الوجهين فمن قال بعت بما اشتريت بحط درهم من كل عشرة قال إمام الحرمين هذا غلط فإن في هذه الصيغة تصريحاً بحط واحد من كل عشرة فلا وجه للخلاف فيه وهذا الذي قاله الإمام بين وذكر الماوردي وغيره أنه إذا قال بحط درهم من كل عشرة فالمحطوط درهم من كل عشرة وإن قال بحط درهم لكل عشرة فالمحطوط واحد من أحد عشر.<sup>41</sup>

Iqnak juz 1 sof 468

4. P

وَأَمَّا شَرْعًا فَمَعْنَاهُمَا يُعْلَمُ مِمَّا يَأْتِي ، وَهُوَ أَنَّ **الْمُرَابَحَةَ** : بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ مَعَ رِبْحٍ (q)  
مُوزَعٌ عَلَى أَجْزَائِهِ ، وَالْمُحَاطَّةُ : بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ مَعَ حَطِّ مُوزَعٍ عَلَى أَجْزَائِهِ

r) Bab tauliyah fi nihazatuzen juz 12 sof 393

## DAFTAR PUSTAKA

- ‘Ala>mah ar-Ra>gib al-Isfaha>ni>, *Mu’jam Mufrada>t alfa>z Al-Qur’a>n*, (Beirut: Da>rul-Fikr, tt.)
- Abu Bakar bin Muhammad Syat}a>’ Ad Dzimy>ti>, *Ha>syiyah ‘i’Ana>h At} T{a>libi>n*, (Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)
- Ahli Kumpulan DRB-HICOM, *Riba Usury Dan Pengharamannya*, Bank Muamalat
- Aidi Sugiarto, *Fatwa MUI Tentang Bunga Bak : Studi Terhadap Pandangan Masyarakat Mlangi*, (Skripsi UIN Sunan Kalijaga, 2008)
- Al ‘Ala>mah Muhammad Al Zuhri> Al Gomra>wi>, *Al Sira>ju Al Waha>ji Ala Matani Al Minha>ji*, (Bairut: Da>r Al Ma’rifati Lit}aba>’ah Wa An Nasyri)
- Al-Sarakhsyi, Syamsuddin Abu Bakar Muhammad bin Abi Sahli Al-Sarakhsyi, *Al-Mabsuth lil Sarh}isyi*, (Libanan : Da>r Fikr Li Thoba>’ati wa An-Nasyri wa At-Tauzi>’i>, 2000)
- Ar-Raghib al-Isfahani dalam Al-Mufradat fi Gharib al-Qur’an
- Az-Zawajir Ala Iqtiraaf al-Kabaair, vol.II, h. 205.
- Badru Ad-Din, Muhammad bin Baha>diri bin Abdulloh az-zarkasyi>, *Al-Bahru Al Muhi>d fi> Ushul Fiqh*. (Al Maktabah As Shamela.ws. versi 02)

Badruddin Al-‘Aini Al Hanafiyi, *Umdah Al-Qori’ As-Syarh Shohih Al-Buhari* (Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Basyir, Ahmad Ashar, *Asas-Asas Hukum Muamalah Hukum Perdata Islam* (Yogyakarta: UII Press, 200)

Departemen Agama RI. *Al-Qur’an dan Terjemahnya dengan Trasliterasi Arab-Latin*, (Bandung : Gema Risalah Press, 1993)

Desa Rejoagung Kec. Ngoro Kab. Jombang, *Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Akhir Tahun Anggaran 2013*.

Eko Sukaton, *Statistics* (Sekolah Tinggi Agama Islam At-Taahdzib, Cet.1, 2012)

Ghofar W, Muhammad. *Jurnal Penelitian Agama*, Vol. XVII, No. 2 Mei-Agustus 2008 dengan Tema : “*Pengaruh Fatwa MUI Tentang Keharaman Bunga/Interst Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*”

H{a>syiyah Al Jamil Ala Syar’i Minhaj At} T{a>lib, (Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Hasan bin Ahmad bin Muhammad Al Kaf, *At-Taqri>ratu as-Sadi>dah fi al-Masa>ili al-Mufi>dah* (Yamani : Dar Al Mirosi An-Nabawiyah, 2013 cet. I)

Hasan bin Ahmad bin Muhammad Al Kaf, *At-Taqri>ratu as-Sadi>dah fi al-Masa>ili al-Mufi>dah* (Yamani : Dar Al Mirosi An-Nabawiyah, 2013 cet. I)

Hasan bin Ahmad bin Muhammad Al Kaf, *At-Taqri>ratu as-Sadi>dah fi al-Masa>ili al-Mufi>dah* (Yamani : Dar Al Mirosi An-Nabawiyah, 2013 cet. I)

Hasan bin Muhammad bin Muhammad Al Kaf, *At-Taqri>ra>t As-Sadi>dah fi> Al-Masa>ili Al-Mufi>dah*, (Hadro Maut: Da>r Al Mi>ra>si An-Nabawiyah, Cet. 1, 2013)

A. W. Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap* (Surabaya: Pustaka Progressif, Cet. 14, 1997)

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam Keududukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Musayanaah, Koperasi, Auransi, Etika Bisnis dan lain-lain* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)

Hooker, M. B., *Islam Mazhab Indonesia Fatwa-Fatwa dan Perubahan Sosial* (Jakarta Selatan: Teraju, Cet. 1. 2002)

<http://google.com.syamsulbahrum.web.id>

<http://media.isnet>

<http://syariah> online.com

<http://tazkiaonline.com/artikel>

Ibn al-Araby, *Ahkam Al-Qur'an Ibn al-Araby*, (Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

[Ilyas, Ahyar, "Menunggu tindak Lanjut Fatwa Bunga Bank", Republika \(23 Desember 2003\)](#)

Imam Nawawi, *Al-Majmu' Syar'il Muhadzab* (Da>r Fikr)

Ismial Yusanto, Muhammad, MM. *Makalah dengan Tema Bunga Bank Adalah Riba*.

Juhriyanto, *"Hukum Bunga Bank"* (Institute Dirosat Islamiyah Al-Amien (IDIA) Prenduan Sumenep Madura, 2011)

Karim, Adiwarmann A., *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan Edisi Keempat* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, Cet. Ke-8, 2011)

Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajawali Pres, 2009)

Lisanul Arab, Program Al-Maktabah Samilah Versi ke 2m Jus. 14 h. 304.

Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analisis*, (London : Sage Publications, 1984)

Muhadjir, *Metodologi* , h. 42-43 dan Nasution, *Metode*

Muhammad 'Ali> as-Sa>bu>ni>, *Safwah at-Tafa>sir*, (Kairo: Da>rul-Kutub al-Isla>miyyah, t.th.)

Muhammad Abu Zahrah dalam *Buhuts fi ar-Riba*

Muhammad Ali al-Shabuni dalam *Rawa-'i al-Bayan*

Muhammad Fu'ad 'Abdul Ba>qi>, *al-Mu'jam al-mufahras li Alfa>z Al-Qur'a>n al-Karim*,  
(Bairut: Da>rul-Fikr, 1994/1441)

Muhammad Ghafur. *Memahami Bunga Dan Riba Ala Muslim Indonesia*. Yogyakarta: Biruni Press, 2008

Muhammad Safi'i Antonio, *Islamic Banking Al-Musorif Al-Islam>i Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, Cet. 14. 2009)

Muhammad Zuhri, *Riba Dalam Al-Qur'an Dan Masalah Perbankan: Sebuah Tilikan Antisipatif*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997)

Muhammad, *Bank Syari'ah Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*.

[MUI, Himpunan Fatwa MUI Sejak 1975 Penerbit Erlangga.](#)

Muslim, Shohih Muslim, "*Babu Bai' at-Taam Mislan bi Mislin*", (Bandung : Al-Ma'arif, tt)

Musthofa Al Khinni dkk. *Al Fiqh AL Minhaji> Ala Maz}habi Al Imam As Syafi'i*, (Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Noeng Muhadjir, *Metodologi*

Rohadi Abdul Fatah, *Analisis Fatwa Keagamaan*. (Jakarta: Bumi Aksara, Edisi.2 th. 2006)

S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)* (Bumi Aksara, Cet.11, 2009)

Saebani, Beni Ahmad, *Sosiologi Hukum*, Pustaka Setia, Bandung. Cet. I. 2007

Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2002)

Sugiarto, Aidi, *Fatwa MUI Tentang Bunga Bank : Studi Terhadap Pandangan Masyarakat Mlangi*, (Skripsi UIN Sunan Kalijaga, 2008).

Sulaima>n bin Umar Al Jamil, *H{a>syiyah Al Jamil Ala Syar'i Minhaj At} T{a>lib*,  
(Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Sulaiman bin Umar bin Muhammad al Bujairomi, *Tuhfatu Al Habib Ala Syar'i Al Khatib*,  
(Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Sulaiman bin Umar bin Muhammad al Bujairomi, *Tuhfatu Al Habib Ala Syar'i Al Khatib*,  
(Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Sulaiman Rasyid, dalam : *Fiqh Islam, Attahiriyah* (Jakarta : 1976) h. 279.

*Sunan Abu Dawud* (Bairut: Da>r Al Kitab Al 'Arobi>)

Sura'i Abdul Hadi, Abu, *Bunga Bank Dalam Islam, alih bahasa M. Tholib*, (Surabaya: al-Ikhlash, 1993

Syamsuddin Muhammad bin Ahmad As-Syarbi>ni> Al-Khat}i>b Al-Qo>hiri> As-Sya>fi'i>, *Al Iqna>'u Fi> H}alli Alfa>z}i Abi> Syuja>'i* (Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Syamsuddin Muhammad bin Al Abba>s Ahmad bin Hamzah Syiha>buddin Ar Romli, *Niha>yah Al Minha>j Ila Syar'i Al Minhaj* (Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Syarif Hasyim, Muhammad, *Bunga Bank : Antara Paradigma Tekstual Dan Kontekstual*,  
Jurnal Hunafa Vol. 5 No. 1, April 2008:45-48

Tsani, Fuad, "*Bunga Bank (Studi Perbandingan Antara Pandangan Muhammad 'Abduh dan Murtada Mutahhari*", (Skripsi, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2009)

Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 Nopember 1998 tentang Perbankan  
*Ushul Al Fiqh Al Ladzi la> Yasi'u al Fiqh Jahlihi, Anwa>r Al Buruqu fi> anwa>'i furuq*

Wahbah al-Zuhaily, *Al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuh*, (Dimsik: Da>r Al Fikr/ Program Al-Maktabah Asy Syamilah Versi Dua)

Wirnyaningih. *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2005)

www.mui.or.id

Yulistia Fajar, Riza, *Riba Dan Bunga Bank Dalam Pandangan Muhammad Syafi'i Antonio*,

(Skripsi UIN Sunan Kalijaga, 2009)

Yusuf al-Qardhawy dalam *Fawa'id al-Bunuk*

Zakariya> Al Anso>ri>, *Asunayu Al Mut}o>libi Fi> Syarh}i Raud}a At-T}a>libi* (Bairut:

Da>r Al Kutubi Al-‘alami>yati, 2000)

Zuhri, Muh, *Riba dan Masalah Perbankan Sebuah Tilikan Natisifat If*, (Jakarta: Raja

Grafindo Persada, 1997)