

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Praktik Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah

Pada umumnya dalam pembiayaan terdapat fungsi dimana pada barang dan jasa terdapat arus tukar menukar menjadi meningkat, alat yang dipakai pada pemanfaatan *idle fund* yaitu pembiayaan, pembiayaan selaku alat pengatur harga, serta dengan pembiayaan lah ekonomi yang ada dapat meningkat.¹ Pembiayaan (*Financing*) yaitu bentuk pendanaan dimana suatu pihak memberikan pendanaan kepada pihak lain sebagai bentuk pendukung dalam berinvestasi dan sudah direncanakan serta dilaksanakan, baik secara pribadi atau Lembaga. Dengan demikian, pembiayaan yaitu pendanaan sebagai pendukung investasi yang dikeluarkan dan sudah direncanakan.²

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) yaitu produk pembiayaan dikeluarkan Perbankan Syariah sesuai Prinsip

¹ Moh. Mufid, *Filsafat Hukum Ekonomi Syariah Kajian ontology, Epistemologi, dan Aksiologi Akad-Akad Muamalah Kontemporer*, (Jakarta : Kencana,2021), h. 112

² M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga keuangan Syariah suatu kajian teoretis praktis*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2012) h. 86

Syariah yang bermaksud dalam menolong masyarakat untuk memenuhi tempat tinggalnya.³

Prinsip Syariah dalam memakai akad *murabahah* yang melakukan perjanjian dalam pembiayaan dalam transaksi jual beli barang disertai harga perolehan barang dengan kesepakatan para pihak yang telah menambahkan margin keuntungannya, dan dalam harga perolehannya penjual menjelaskan terlebih dulu pada pembeli. Menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa akad *murabahah* adalah produk pembiayaan suatu barang yang mana penjual akan menegaskan harga belinya kepada pihak pembeli, dan pembeli pun membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁴

Produk pembiayaan yang disediakan oleh Bank bjb Syariah Pandeglang yaitu produk KPR atau Kredit Pemilikan Rumah diperuntukkan pada masyarakat. Akan tetapi produk KPR pada Bank bjb Syariah Pandeglang ini bernama PPR atau

³ Mohamad Heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia : Analisis Pendahuluan*, Jurnal Binus Business Review Vol.5 No.2 November 2014 : 519-526

⁴ Muammar Arafat yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Yogyakarta : Deepublish, 2018). h. 46

Pembiayaan Pemilikan Rumah. Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah ini memiliki dua macam yaitu rumah subsidi dan rumah komersil.

1. Rumah subsidi yaitu pembiayaan pemilikan rumah yang dibantu oleh pemerintah.
2. Rumah komersil yaitu pembiayaan pemilikan rumah yang dibiayai sendiri.

Sejak berdirinya Bank bjb Syariah Pandeglang sudah diperuntukkan dalam penggunaan akad *murabahah*, karena akad *murabahah* adalah akad jual beli yang mana penjual menjelaskan terkait harga pokok penjualan serta keuntungannya kepada nasabah dan nasabah menyepakati hal tersebut.

Pada Bank bjb Syariah Pandeglang menyediakan pembiayaan PPR menggunakan akad *murabahah*. dalam penggunaan akad pembiayaan *murabahah* ini diperuntukkan harus jelas untuk pembelian rumah. Dimana jika ada nasabah yang ingin mengikuti produk pembiayaan ini maka harus jelas mengenai lokasi rumahnya, lalu apakah terdapat *developer* nya atau mungkin termasuk rumah umum. Dimana yang dimaksud

rumah umum yaitu rumah-rumah yang bukan berada di perumahan melainkan misalnya berada di pinggir-pinggir jalan.⁵

Pada dasarnya perbankan syariah tidak bisa semata-mata memberikan uang secara langsung kepada nasabah tanpa mengetahui atau melihat secara langsung kondisinya benar atau tidaknya membeli rumah. Hal ini disebut dengan pembiayaan akad *murabahah* yang memang sistemnya adalah jual beli yang dimana dalam pembelian rumahnya terdapat penjual dan pembeli serta peruntukannya pun jelas untuk pembelian rumah tidak semata-mata bank memberikan uang kepada nasabah dan setelah itu selesai.

Pada pembiayaan PPR di Bank bjb Syariah Pandeglang fasilitas yang diberikan pada nasabah jelas digunakan untuk pembelian rumah, oleh sebab itu rumahnya akan disurvei, dicek, dilihat kondisi serta nilainya. Akan tetapi pihak bank tidak bisa membiayai 100% misalnya, harga rumah yang diinginkan nasabah senilai Rp. 150.000.000, setelah bank menilai harga rumah tersebut hanya senilai Rp. 100.000.000 maka bank

⁵ Sri Mulyani, AO PPR Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang, wawancara dengan penulis, tanggal 28 September 2021.

mengembalikan lagi pada nasabah bahwa nilai dari parsial itu hanya Rp. 100.000.000 yang bisa dibiayai oleh bank.⁶

Contoh pembelian pada rumah komersil. Untuk rumah seken atau bekas pembiayaan tergantung pada nasabah, dimana bank menyediakan FTV (*financing to value*). Yang dimaksud FTV yaitu kriteria dimana nasabah harus menyediakan uang muka, jika misalnya harga rumah Rp. 100.000.000 maka uang mukanya umum berlaku pada Bank bjb Syariah Pandeglang itu misalnya rumah yang dibelinya ini rumah pertama dan dibiayai 90% oleh bank dan uang muka 10% oleh nasabah.

Jika nasabah ingin melakukan pembelian rumah kedua, maka bank hanya dapat membiayai 80%, misalnya tuan A sudah memiliki rumah di perumahan dan ingin mengajukan kembali dengan membeli rumah kedua, dan pihak bank hanya dapat membiayai 80% saja karena tuan A sudah mendapatkan fasilitas pertama di *developer* lain.

Selanjutnya contoh pembelian pada rumah subsidi. Pada rumah subsidi ini diwajibkan untuk rumah pertama, tapi jika

⁶ Sri Mulyani, AO PPR Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang, wawancara dengan penulis, tanggal 28 September 2021.

pemohon menginginkan fasilitas pertama, fasilitas kedua, ketiga dan seterusnya. Maka tidak bisa karena diwajibkan hanya untuk rumah pertama dan diperuntukkan untuk masyarakat ataupun karyawan swasta atau negeri yang memang ingin memiliki rumah dan penghasilannya dibawah kategori wajib pajak dibawah Rp. 5.000.000 dan tidak boleh lebih dari Rp. 5.000.000. dan itu ketentuan lama, sekarang muncul ketentuan baru dibawah Rp. 7.000.000 dan jika lebih dari ketentuan tersebut tidak bisa.

Untuk mengikuti PPR diperlukan persyaratan sebagai berikut :

1. Mengisi formulir pengajuan
2. Fotocopy identitas diri/ KTP
3. Fotocopy kartu keluarga
4. Fotocoy surat nikah
5. Fotocopy SK pegawai (surat keterangan penghasilan)
6. Fotocopy slip gaji tiga bulan terakhir
7. Rekening koran tiga bulan terakhir
8. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21

9. Fotocopy ijin usaha SIUP, TDP, APP (untuk wiraswasta)

Adapun pelaksanaan untuk mendapatkan produk PPR ini diantaranya :

1. Nasabah mendatangi bank atau nasabah didapatkan dari *developer* lalu bank meminta KTP untuk dilakukan *BI cheking*, ini dilakukan untuk mengetahui identitas nasabah bahwa nasabah ada fasilitas dimana saja, pengecekan ini dilakukan melalui Nomor Induk Kependudukan (NIK) dan disitu tertera semua data nasabah. Jika dalam pengecekan tersebut bagus biasanya terdapat kriteria misalnya pembiayaan lancar, dibank-bank lainnya lunas tidak ada masalah.
2. Jika dari proses pengecekan tersebut sudah memenuhi kriteria, maka selanjutnya untuk persyaratan. jika permohonan persyaratan sudah lengkap bisa dilakukan ke pelaksanaan berikutnya.
3. Bank akan melakukan nilai anjungan nya misalnya terkait lokasi rumahnya dan bank harus tau nilai dari rumah tersebut.

4. Setelah mengetahui nilainya dan sudah keluar, bank akan menganalisa terkait nilai rumah tersebut sampai nilai analisa nya keluar.
5. Jika nilai analisa keluar maka dilakukan penandatanganan, dan setelah itu barulah bank menghubungi pihak *developer* dan nasabahnya bahwa pembiayaan sudah bisa dilakukan atau sudah disetujui dan dilanjutkan untuk selanjutnya proses akad, akan tetapi sebelum nya pihak bank akan meminta rekening nasabah untuk melakukan pencairan nya dan mentransfer nya, setelah ditransfer pada rekening nasabah, langsung dipindah bukukan ke rekening *developer*. Dan setelah itu pembiayaan cair maka pihak bank akan memproses nya dengan pihak *developer*.
6. Dan bulan depannya nasabah dapat menempati rumahnya dan membayar angsuran pertamanya.

Adapun dalam ketentuan margin keuntungannya dari setiap jumlah angsuran yang memang diminta nasabah dan *developer* berbeda-beda keuntungannya. Akan tetapi mengenai

margin keuntungan tersebut pihak Bank bjb Syariah Pandeglang menjelaskan saat diawal akad dan nanti disepakati oleh nasabah. Dalam SP4 pun tertera margin nya misalnya bank menjelaskan kepada Tuan A bahwa nanti keuntungan banknya dari pembiayaan Rp. 500.000.000 keuntungan banknya Rp. 200.000.000 dalam jangka waktu tertentu dan tahun tertentu. Dan nasabah pun menyetujuinya langsung melakukan tandatangan.⁷

Jika nasabah ingin membatalkan jual beli maka dibolehkan, karena terdapat beberapa cara/prosesnya mengenai macam-macam pembiayaan PPR pada Bank bjb Syariah Pandeglang. Dimana ada yang memang sudah kerja sama dan ada yang secara umum dari *developer*. Akan tetapi *developer* nya tidak kerjasama dengan bank atau memang secara umum adanya rumah yang akan dijual dan nasabah datang ke bank meminta bantuan untuk belikan rumah, dan uang muka dibayarkan langsung pada penjual dan tidak berhubungan langsung dengan bank karena bank itu hanya menerima sisa uang muka yang dibayarkan sesuai ketentuan 90 % atau 80%. Bila di tengah jalan

⁷ Sri Mulyani, AO PPR Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang, wawancara dengan penulis, tanggal 28 September 2021.

nasabah ingin membatalkan itu maka balik lagi ke *developer* nya dan biasanya ada ketentuan pada uang mukanya hangus atau mungkin kembalinya hanya 5% atau hanya beberapa persen saja. Jadi hal tersebut mengacu pada kebijakan *developer* dan pihak bank tidak ikut campur jika adanya pembatalan maka nasabah harus mengajukannya ke pihak *developer*.⁸

Dalam hal ini pihak bank hanya memproses saat berkas dan nasabah sudah setuju, jika di pertengahan sudah di setuju dan nasabah tidak ingin melanjutkan nya atau ada perubahan lainnya, pihak bank masih bisa membantu dalam pembatalan nya. Akan tetapi jika merujuk pada uang muka itu semua kebijakan dari *developer* nya. Dan biasanya uang muka yang dikembalikan oleh *developer* itu hanya 5%. Contoh uang mukanya Rp. 5.000.000 dan uang yang dikembalikan hanya 5%nya.

Mekanisme pembayaran pada Bank bjb Syariah Pandeglang yaitu dalam angsurannya dibicarakan dengan nasabah mengenai komitmen jangka waktu angsuran dan nasabah diberi tabel angsuran yang berisikan 1 tahun, 2 tahun, 5 tahun, atau

⁸ Sri Mulyani, AO PPR Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang, wawancara dengan penulis, tanggal 28 September 2021.

bahkan paling lama 240 bulan (20 tahun). Tapi jika yang diinginkan nasabah termasuk kategori seken (rumah tetangga/sodara) maksimal angsuran 15 tahun. Jika rumah baru bisa mencapai angsuran 20 tahun.

Angsuran dilakukan setiap bulan hingga jangka waktu yang ditentukan contoh, nasabah lama pengajuan nya meminta 5 tahun tapi setelah bank hitung-hitung masuknya 10 tahun, dan nasabah pun mengangsur dari awal sampai lunas. Dan angsurannya pun tetap tidak akan berubah karena sudah ditentukan diawal akad.

Pada pembayaran terdapat SP4 (surat persetujuan pembiayaan) dan ada beberapa jenis yang diinformasikan kepada nasabah mulai dari nilai tunjangan, harga rumah, margin keuntungan, angsuran tiap bulan, jangka waktu, hingga dengan keterlambatan pun diinformasikan sampai dengan administrasi. Jadi nasabah tidak akan alasan bahwa tidak diinformasikan, karena diawal sudah diinformasikan atau dijelaskan secara rinci, sampai dengan waktu yang ditentukan.

Pada Bank bjb Syariah Pandeglang terdapat simulasi angsuran diantaranya⁹:

1. *Single* margin, dimana pada angsuran ini dari awal dilakukan hingga lunas angsurannya sama, contoh pada awal akad angsurannya Rp. 2.000.000 sampai lunas pun tetap sama.
2. *Step up* margin, dalam *step up* margin ini ada yang dari awal angsurannya 1 sampai 2 tahun RP. 2.000.000, lalu 3 sampai 4 tahunnya Rp. 2.500.000, dan 5 tahun sampai dengan lunas bisa jadi Rp. 3.500.000. pada angsuran ini berjenjang karena nasabah diperlukan pada angsuran awalnya lebih kecil dan pembayaran margin nya lebih besar, pokoknya lebih kecil. Dan diakhir angsuran penentu tahun ke 5 pembayaran pokoknya lebih besar dan margin nya lebih kecil.

⁹ Sri Mulyani, AO PPR Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang, wawancara dengan penulis, tanggal 28 September 2021.

Akan tetapi untuk saat ini nasabah lebih banyak menggunakan *single* margin karena pada angsuran ini sudah jelas angsurannya tidak berubah.

Perlakuan Bank bjb Syariah Pandeglang pada nasabah yang kredit nya macet biasanya dilihat dahulu kondisi macet nya karena jika nasabah tidak membayar satu bulan atau dua bulan, bukan berarti bisa langsung dikatakan kredit macet.

Jika nasabah dalam 1 sampai 30 hari menunggak disebut DPK (Dalam Pengawasan Khusus) dan bank masih bisa memberikan toleransi kepada nasabah agar bulan berikutnya melunasi tunggakan bulan lalu. Bila dua bulan tidak bayar pada kasus ini sudah diperketat. Empat bulan masih belum bayar juga berarti kolektabilitas 4 (empat). Dalam kolektabilitas 4 (empat) ini bank masih bisa memberikan keringanan dalam angsuran nya, misal terdapat 4 (empat) bulan angsuran dan bulan depan dibayar dua kali angsuran terlebih dulu, sisanya berarti dua kali pemuatan angsuran nanti dibayarkan bulan depan, dalam hal ini masih adanya komitmen dari nasabah untuk pembayaran.

Selanjutnya yang bisa dikategorikan macet adalah lima bulan tidak ada pembayaran dan pihak bank sudah mengingatkan dalam angsuran 1 bulan pertama tidak bayar sudah melakukan SP1, dua bulan tidak melakukan pembayaran SP2 dan tiga bulan tidak melakukan angsuran SP3. Setelah SP3 sudah berjalan dan tidak ada komitmen dari nasabah barulah bank melakukan mitigasi lelang. Sebelum itu ditanyakan dulu kepada nasabah terkait pembayaran tunggakan agar dilunasi semuanya. Misal tunggakan Rp. 10.000.000, nasabah ingin melunasi semuanya tunggakan tersebut, atau akan dicari pembeli lain dilelang dengan sistem bisa lelang lewat bank atau mungkin nasabah yang menawarkan kepada yang ingin membeli.¹⁰

Jadi sebenarnya pada saat nasabah tidak bisa membayar angsurannya tidak akan langsung disita, yang disita itu jika sudah memasuki 3 bulan tidak ada pembayaran dan tidak ada itikad baik baru lah pihak bank mitigasi lelang, bisa lewat *developer* atau lewat bank.

¹⁰ Sri Mulyani, AO PPR Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang, wawancara dengan penulis, tanggal 28 September 2021.

Bank bjb Syariah Pandeglang hanya berproses pada jual beli dimana setelah pembiayaan bank disetujui, *developer* nya ada, rumah ada, semua kondisi rumah dicek dan pembeliannya memang nyata untuk pembelian rumah. Bukan hanya pembelian rumah yang tanpa pengecekan langsung dari pihak bank. Jadi rumah harus ada dan kondisinya bagus sudah dicek oleh pihak bank, jika nilai rumah tersebut sudah keluar barulah dilakukan akad pembiayaan, dan sebelum melaksanakannya dilakukan pengecekan sertifikat dan lainnya. Pengecekan dilakukan di BPN, Notaris, jika semua sudah selesai biaya sudah disetujui, baru dilakukan akad setelah dilakukan nya akad maka dilakukan pencairan sesuai dengan jumlah nilai yang diajukan nasabah, contohnya Rp. 100.000.000, dan uang tersebut dikirimkan ke rekening nasabah lalu langsung dibukukan pada rekening *developer*. Dan mengenai rumahnya itu urusan *developer* dengan nasabah.

B. Analisis Kesesuaian Fatwa DSN MUI Dalam Penerapan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah

Salah satu produk dari Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Pandeglang yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu produk pembiayaan untuk masyarakat. Dimana produk KPR ini dinamakan dengan produk PPR yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah, dan untuk mengetahui apakah produk Pembiayaan Pemilikan Rumah ini telah sesuai dalam Fatwa DSN MUI, berikut ini adalah analisis dari akad *murabahah*.

Pada praktiknya di Bank bjb Syariah Pandeglang terkait produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) bank lah yang membelikan secara langsung pesanan yang diinginkan nasabah melalui *developernya*. dari mulai dilakukannya pengecekan terkait identitas nasabah, pengecekan terkait syarat kelengkapan data nasabah, menganalisis kelayakan nasabah, menganalisa nilai rumah, persetujuan pada pembiayaan serta dilakukannya penandatanganan, sampai proses pencairan hingga dilakukannya akad dan proses pembelian rumah dilakukan oleh pihak bank melalui *developer*. Menurut penulis dari proses penerapan praktik

pembiayaan PPR di Bank bjb Syariah Pandeglang telah sesuai dengan peraturan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

Ketentuan *murabahah* diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000¹¹ :

Ketentuan Umum *Murabahah* Dalam Bank Syariah

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang dijual belikan tidak diharamkan oleh Syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembeli ini harus sah dan bebas riba.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta : Kencana, 2014), h. 195

5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Mengenai akad *murabahah* sesuai dengan Al- Qur'an surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ۙ ٢٩

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadaMu.”(Qs. An-Nisa’[4]: 29)¹²

Dan dalam surat Al-Baqarah ayat 275, Allah swt, berfirman

الَّذِيْنَ يَّأْكُلُوْنَ الرِّبٰوًا لَا يَقُوْمُوْنَ اِلَّا كَمَا يَقُوْمُ الَّذِيْ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطٰنُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبٰوٰٓةِ ۗ وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰوًا ۗ فَمَنْ جَآءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّنْ رَبِّهٖ فَانْتَهَىٰ فَلَهٗ مَا سَلَفَ وَاَمْرُهٗٓ اِلَى اللّٰهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَاُولٰٓئِكَ اَصْحٰبُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيْهَا خٰلِدُوْنَ ۙ ٢٧٥

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah [2]: 275)¹³

¹² Qur'an Kemenag, <https://lajnah.kemenag.go.id>, Diakses Pada Tanggal 09 September 2021, Pukul 16.30.

¹³ Qur'an Kemenag, <https://lajnah.kemenag.go.id>, Diakses Pada Tanggal 09 September 2021, Pukul 16.30.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa pada pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Menggunakan akad *murabahah* telah sesuai dan diperbolehkan menurut Fatwa MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dan terdapat dasar hukum dalam Al-Qur'an surat An-Nisa'ayat 29 dan surat Al-Baqarah ayat 275 tentang *murabahah*.

Pada pemberian barang jaminan di Bank bjb Syariah Pandeglang yang menjadi objek jaminannya adalah rumah itu sendiri. Dengan tujuan agar adanya keseriusan nasabah terhadap kewajibannya tersebut, hal ini diperbolehkan dalam Fatwa DSN MUI mengenai jaminan dalam *murabahah*.

Adapun dengan ketentuan uang muka, menurut penulis pada Bank bjb Syariah Pandeglang telah sesuai dengan peraturan No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *murabahah*. Dimana setelah bank menawarkan rumah tersebut kepada nasabah dan nasabah akan membelinya sesuai dengan perjanjian yang disepakati lalu kemudian membuat kontrak jual beli. nasabah yang melakukan pembiayaan ini akan dikenakan uang muka sesuai dengan ketentuan yang ada pada Bank bjb

Syariah Pandeglang. Sebelum melakukan akad, nasabah harus membayar uang muka langsung kepada pihak *developer*. Dalam hal ini bila penjual dan pembeli sepakat untuk ketentuan uang muka tersebut maka hal ini diperbolehkan.

Ketentuan selanjutnya yaitu dalam peraturan No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan *murabahah* ini diperbolehkan. dimana pada Bank bjb Syariah Pandeglang ini akan memberikan potongan dalam pembayarannya jika nasabah melakukan pelunasan sebelum jangka waktu yang sudah disepakati. Akan tetapi dalam pemberian potongan ini Bank bjb Syariah Pandeglang tidak memperjanjikan nya pada saat akad kepada nasabah.

Peraturan No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar. Dalam peraturan ini telah sesuai dan diperbolehkan jika nasabah sudah melakukan tunggakan berturut-turut, dan pihak Bank telah menghubungi nasabah dan melakukan musyawarah serta memberikannya peringatan. jika nasabah tidak memberikan itikad baiknya, maka Bank bjb Syariah Pandeglang mengeluarkan

peringatan SP1, dan berlanjut ke SP2 lalu ke SP3 jika nasabah masih belum ada itikad baik Bank bjb Syariah Pandeglang akan melakukan pelelangan. Dimana hasil dari penjualan tersebut untuk melunasi sisa dari utang nasabah, jika terdapat lebih dari hasil tersebut pihak bank akan mengembalikannya kepada nasabah.

Pada peraturan No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* telah diperbolehkan. Jika terjadi kebangkrutan pada nasabah maka Bank bjb Syariah Pandeglang akan memberikannya keringanan kelonggaran dan melakukan perjanjian kembali hingga nasabah mampu mengangsur hutangnya.