

ANALISIS KONSEP MURABAHAH TERHADAP PEMBIAYAAN KONSUMER KPR DI BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU CIJERAH

¹Muhammad Abdurrahmaan, ²Eva Fauziah, ³Nurdin

¹Prodi Keuangan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

e-mail : ¹m.abdurrahmaan21@gmail.com

Abstrak : Produk akad penyumbang pendapatan terbesar perbankan syariah di Indonesia adalah *murabahah*. Dalam *murabahah* penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. *Murabahah* merupakan suatu bentuk jual beli yang harus tunduk pada kaidah hukum umum jual beli yang berlaku dalam prinsip muamalah. Salah satu produk *murabahah* yang ada di bank BRI syariah kantor cabang pembantu Cijerah adalah KPR BRI Syariah iB. KPR BRI Syariah iB termasuk kedalam pembiayaan konsumen, yaitu pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Namun pada prakteknya ada beberapa ketidaksuaian pada pelaksanaan produk pembiayaan konsumen KPR ini yang menggunakan skim jual beli *murabahah* dan terlihat ada kesenjangan antara teori yang seharusnya dengan fakta di lapangan. dengan demikian hal ini dapat menyebabkan bank syariah tidak mampu menunjukkan kredibilitasnya dalam menjalankan prinsip muamalat dan memajukan perekonomian umat yang tidak menyalahi ketetapan Allah SWT, dan Rasul Nya.

Berdasarkan uraian tersebut maka akan dibahas, bagaimana kosep *murabahah* berdasarkan prinsip muamalah, penerapan pembiayaan konsumen KPR di bank BRI syariah KCP Cijerah dan analisis konsep *murabahah* pada pembiayaan konsumen KPR di bank BRI syariah KCP Cijerah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsep *murabahah*, penerapan pembiayaan konsumen KPR Syariah dan analisis konsep *murabahah* terhadap pembiayaan konsumen KPR di BRI Syariah KCP Cijerah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analisis dan asosiasi. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode dokumentasi, kepustakaan dan wawancara. Data diperoleh melalui studi literatur dan proses wawancara dengan pihak bank, kemudian dikaji dan dianalisis.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah pembiayaan konsumen KPR sudah memenuhi prinsip-prinsip muamalah karena tidak terlarang dalam Islam, dilakukan dengan saling ridho, dan mendatangkan *maslahat* serta menghindari *madarat*. Namun masih terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan syariat Islam seperti pihak bank belum memiliki rumah ketika ber-akad, terdapat dua akad dalam satu transaksi, serta tidak dibayarkannya PPN kepada negara.

Kata Kunci : Konsep Murabahah, Pembiayaan Konsumer KPR, Analisis

A. Pendahuluan

Perbankan syariah berdiri di atas prinsip yang berdasarkan syariah, yaitu dengan mengembangkan harta melalui cara-cara yang diharamkan oleh Allah SWT, sesuai dengan kaidah-kaidah dan ketentuan-ketentuan muamalah syar'iyah, yang didasarkan pada hukum pokok (boleh dan halal dalam berbagai muamalah) dan menjauhi segala yang diharamkan oleh Allah SWT, misalnya, riba. Allah SWT berfirman:

 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (Q.S. Al-Baqarah: 275)¹

¹ Ahmad bin Abdurrazzak, *Fatwa-fatwa jual beli oleh Ulama-ulama Besar Terkemuka*, Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Bogor, 2005, hlm. 2.

Salah satu produk akad penyumbang pendapatan terbesar perbankan syariah di Indonesia adalah *murabahah*. Dalam *murabahah* penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.² *Murabahah* merupakan suatu bentuk jual beli yang harus tunduk pada kaidah hukum umum jual beli yang berlaku dalam muamalah Islam.³

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli ada dua macam: Jual beli tawar menawar (*Musawamah*) dan jual beli *Murabahah*. Mereka juga sepakat bahwa jual beli *murabahah* adalah jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, karena ia mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu, dinar/ dirham.⁴

Jual beli dengan sistem *murabahah* merupakan akad jual beli yang diperbolehkan. Hal ini berlandaskan pada dalil yang terdapat dalam Al-Quran, hadis, ataupun ijma ulama. Di antara dalil yang memperbolehkan praktik jual beli *murabahah* adalah firman Allah:

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

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa: 29)⁵

Murabahah adalah transaksi jual beli yang sangat lazim dilakukan, misalkan penjual alat-alat rumah tangga, kendaraan bermotor, barang-barang elektronik, perumahan dan lain-lain (tidak bertentangan dengan syariat Islam). Penjual memasarkannya kepada pembeli, dengan mendapatkan keuntungan dari harga yang ditetapkan sesuai dengan hukum *supply-demand*.⁶

Apabila membeli dengan cara angsur (*nasi'ah*) seperti membeli motor seharga 10 dinar, maka ia tidak boleh menjualnya secara *murabahah* kecuali dengan memberikan penjelasan, karena biasanya sistem kredit menjadi sebab bertambahnya harga, dimana ada perbedaan harga barang antara pembayaran dengan sistem tunai dan kredit.⁷

Salah satu produk *murabahah* yang ada di bank BRI syariah kantor cabang pembantu Cijerah adalah KPR BRI Syariah iB. KPR BRI Syariah iB termasuk kedalam pembiayaan konsumen. Pembiayaan konsumen adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara

² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Ekonsia, Yogyakarta 2003, hlm 58.

³ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm. 22.

⁴ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid 3*, terj, Assyifa, Semarang, 1990, hlm. 181.

⁵ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontenporer*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2012, hlm. 91.

⁶ Zaim Saidi, *Tidak Syar'inya Bank Syariah di Indonesia dan Jalan Keluarnya Menuju Muamalat*, Delokomotif, Yogyakarta, 2010, hlm. 178.

⁷ Zaim Saidi, *Tidak Syar'inya Bank Syariah di Indonesia dan Jalan Keluarnya Menuju Muamalat*, Delokomotif, Yogyakarta, 2010, hlm. 183.

angsuran. Kegiatan pembiayaan konsumen ini dilakukan dalam bentuk penyediaan dana untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran.⁸

Nasabah yang membutuhkan dana untuk pembelian tempat tinggal datang ke bank BRI Syariah kantor cabang pembantu Cijerah mengajukan fasilitas pembiayaan. Bank melalui *account officer* mengidentifikasi kebutuhan pembiayaan nasabah tersebut dan menentukan produk pembiayaan yang cocok sesuai dengan kebutuhan nasabah. Dalam hal ini, pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah iB. Setelah disepakati akad pembiayaan yang diberikan pihak bank (KPR BRI Syariah iB) nasabah terlebih dahulu melengkapi persyaratan administratif sesuai dengan ketentuan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank. Setelah nasabah melengkapi seluruh persyaratan administratif, *account officer* melakukan evaluasi investigasi dan verifikasi terhadap dokumen yang dilengkapi oleh nasabah tersebut. Apabila persyaratan administratif tersebut memenuhi standarisasi yang ditetapkan oleh bank BRI Syariah KCP Cijerah, selanjutnya *account officer* melakukan *scoring* untuk menentukan layak atau tidaknya nasabah tersebut diberikan fasilitas pembiayaan. Setelah pihak bank BRI Syariah KCP Cijerah memutuskan bahwa nasabah tersebut layak untuk dibiayai maka selanjutnya akan dilakukan akad dari kedua belah pihak kemudian pihak bank akan memproses pencairan dana.⁹

Berdasarkan alur pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah iB di atas, realitanya rumah tersebut belum berpindah kepemilikan dari pihak developer ataupun penjual kepada bank. Itu sama saja bank menjual barang yang belum ia miliki atau belum diserahkan secara sempurna. Padahal salah satu syarat jual beli itu adalah, penjual harus memegang atau memiliki barang tersebut secara sempurna sebelum dijual pada pihak lain, sebagaimana yang dinyatakan hadist berikut:

كُنَّا فِي زَمَانِ رَسُولِ اللَّهِ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- زُبَيْدَاعُ الطَّعَامِ فِي بَيْتِ عَلِيٍّ مَا مِنْ يَأْمُرُنَا نَبْتَا قَالَهُ مِنْ الْمَكَانِ الَّذِي أَبْتَعَاهُ فِيهِ إِلَى مَكَانٍ سِوَاهُ قُلْنَا أَنْ نَبِيَعَهُ.

“Kami dahulu di zaman Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam membeli bahan makanan. Lalu seseorang diutus pada kami. Dia disuruh untuk memerintahkan kami agar memindahkan bahan makanan yang sudah dibeli tadi ke tempat yang lain, sebelum kami menjualnya kembali.” (HR. Muslim no. 1527).

Mengacu kepada latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penulisan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep *murabahah* berdasarkan prinsip muamalah?
2. Bagaimana penerapan pembiayaan konsumen KPR di bank BRI syariah kantor cabang pembantu Cijerah?
3. Bagaimana analisis konsep *murabahah* pada pembiayaan konsumen KPR di bank BRI syariah kantor cabang pembantu Cijerah?

⁸ Triandaru Sigit dan Budisantoso Totok, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya edisi 2*, Salemba Empat Jakarta, 2008, hlm. 48.

⁹ Handout BRISyariah , 2012, hlm. 28.

B. Landasan Teori

Secara bahasa *murabahah* berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti *النَّمَاءُ* (*an-namaa'*) yang berarti tumbuh dan berkembang, atau *murabahah* juga berarti *Al-Irbaah*, karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya.¹⁰

Sedangkan secara istilah, *Bai'ul murabahah* (*murabahah*) adalah:

يَبِيعُ بِمِثْلِ الثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةٍ رِبْحٍ مَعْلُومٍ

Yaitu jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan.¹¹ Definisi ini adalah definisi yang disepakati oleh para ahli fiqh, walaupun ungkapan yang digunakan berbeda-beda.¹²

Beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* yang meliputi hal-hal berikut:¹³

- Kepemilikan barang
- Mengetahui harga pokok
- Mengetahui keuntungan
- Harga pokok dapat dihitung dan diukur
- Bebas dari riba
- Akad Jual Beli Pertama Harus Sah

Muamalah adalah segala peraturan yang mengatur hubungan antara sesama manusia, baik yang seagama maupun tidak seagama, antara manusia dengan kehidupannya, dan antara manusia dengan alam sekitarnya.¹⁴

Dalam fikih muamalah dijelaskan mengenai prinsip-prinsip muamalah, yaitu :

- Pada asalnya muamalah itu boleh sampai ada dalil yang menunjukkan pada keharamannya. Kaidah ini disampaikan oleh Ulama Syafi'i, Maliki, dan Imam Ahmad.
- Muamalah itu mesti dilakukan atas dasar suka sama suka.
- Muamalah yang dilakukan itu mesti mendatangkan maslahat dan menolak madarat bagi manusia.
- Muamalah itu terhindar dari kezaliman, penipuan, manipulasi, spekulasi, dan hal-hal lain yang tidak dibenarkan oleh syariat.¹⁵

¹⁰ Ibn al-Mandzur, *Lisan al-'Arab*, al-Maṭba'at al-Kubra al-Amiriya, Bulaq, 1883, hlm. 422.

¹¹ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adullatuh*, Dar al-Fikr, Beirut, 1989, hlm. 3756.

¹² Al-Mushlih, Abdullah & Ash-Shawi, *Shalah Fiqh Ekonomi Keuangan Islam (Ma La Yasa'u at-Tajir Jahlaj)*, Terjemahan Abu Umar Basyir, Darul Haq, Jakarta, 2004, hlm 198.

¹³ Euis Amalia, *Prinsip-Prinsip Hukum Islam, (Fiqh) Dalam Transaksi Ekonomi Islam Pada Perbankan Syariah "Summary Report"*, UIN dan Direktorat Hukum BI 2003, hlm. 47.

¹⁴ Minhajuddin, *Fiqh tentang Muamalah Masa Kini*, Fakultas Syariah IAIN Alauddin, Ujungpandang, 1989, hlm. 70.

¹⁵ A. Djazuli dan Yadi Janwar, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat (Sebuah Pengenalan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 97.

KPR Syariah adalah merupakan salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank-bank syariah. Saat ini banyak bermunculan KPR syariah dimana-mana. Pada KPR syariah yang ditransaksikan adalah “barang” (dalam hal ini berupa rumah), dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*), bukan uang seperti pada KPR konvensional. Bank syariah seperti membelikan rumah yang hendak di KPR kan, kemudian dijual kepada nasabah/debitur. Dengan cara ini pihak bank syariah akan menambahkan margin keuntungan dari harga jual rumah lalu debitur membayarnya secara mencicil.¹⁶

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Jual beli *murabahah* harus memenuhi prinsip-prinsip muamalah, berdasarkan uraian pembahasan terdahulu bahwa prinsip muamalah itu pada dasarnya boleh sampai ada dalil yang menunjukkan pada keharamannya, mesti dilakukan atas dasar suka sama suka, mesti mendatangkan *maslahat* dan menolak *madarat* bagi manusia, dan harus terhindar dari kezaliman, penipuan, manipulasi, spekulasi, dan hal-hal lain yang tidak dibenarkan oleh syariat. Dari prinsip muamalah yang dikemukakan di atas pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah KCP Cijerah ini nampaknya boleh dilakukan karena jual beli rumah bukan termasuk barang hasil dari yang haram, kecuali didapatkan dengan cara yang bathil, misalkan perjudian, menjadi penadah barang curian dan lain sebagainya. Maka pembiayaan konsumen KPR ini tidak bertentangan dengan prinsip yang pertama yaitu dasarnya muamalah itu boleh sampai ada dalil yang menunjukkan pada keharamannya.

Selanjutnya dalam pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah KCP Cijerah dilakukan dengan suka sama suka. Hal ini diindikasikan dari penandatanganan kontrak/akad jual beli (*murabahah* KPR). Ini menandakan adanya sikap saling ridho. Jika salah satu pihak tidak berkenan atas transaksi jual beli *murabahah* ini karena ada ketidaksesuaian margin yang ditentukan oleh bank atau spesifikasi rumah yang tidak sesuai dengan yang diinginkan nasabah maka salah satu pihak boleh memutuskan untuk tidak menandatangani surat perjanjian atau kontrak jual beli tersebut. Berdasarkan hasil analisa tersebut maka dapat disimpulkan, pembiayaan konsumen KPR BRIS KCP Cijerah ini sesuai dengan prinsip muamalah yang kedua.

Dilihat dari prinsip muamalah yang ketiga yaitu muamalah yang dilakukan itu mesti mendatangkan *maslahat* dan menolak *madarat* bagi manusia, maka pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah KCP Cijerah telah mendatangkan manfaat, terutama bagi pasangan baru suami istri. Pada dasarnya rumah merupakan kebutuhan primer yang masuk dalam kategori papan. Hal ini akan terasa sangat penting bagi mereka yang baru berumah tangga dengan usia yang masih sangat muda dan baru penghasilan yang masih sedikit. Dalam upaya memenuhi kebutuhan rumah tersebut, maka solusinya adalah dengan mencari rumah murah dengan talangan dana dari bank supaya dapat dicicil. Jika di perbankan syariah, produknya menggunakan skema jual beli *murabahah* yang metode pembayarannya dengan cara tempo (dicicil) sesuai dengan kesepakatan ketika akad.

Ditinjau dari prinsip muamalah yang keempat bahwa muamalah harus terhindar dari kezaliman, penipuan, manipulasi, spekulasi, dan hal-hal lain yang tidak dibenarkan

¹⁶ Budi Santoso dan Achmad Adhito, *Jangan Ambil KPR Sekarang Sebelum Membaca Buku Ini*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010, hlm. 121

oleh syariat, begitupun dengan produk pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah KCP Cijerah ini.

1. Pihak yang ber Akad (Bank, Nasabah & *Supplier*)

Dilihat dari syarat-syarat pihak yang melakukan transaksi, bank BRI Syariah KCP Cijerah telah memenuhi kriteria tersebut seperti, bank itu dewasa dengan melihat kelegalitasannya yang diberikan oleh pemerintah, seperti halnya kita disebut dewasa karena kita mempunyai KTP. Begitupun dengan nasabah dan *supplier* dikatakan dewasa, waras dan berakal karena sanggup melakukan transaksi. Dikarenakan BRI Syariah KCP Cijerah adalah lembaga keuangan bukan lembaga keagamaan, maka memungkinkan untuk orang non muslim ikut serta dalam transaksi pembiayaan konsumen KPR tersebut.

2. Obyek Jual Beli (Rumah)

Pada pemaparan penerapan pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah KCP Cijerah di atas, pelaksanaan akad jual beli *murabahah* yang ditetapkan dilakukan sebelum pihak bank memiliki rumah yang menjadi obyek jual beli tersebut. Berdasarkan ketentuan pada konsep *murabahah* tentu hal ini tidak dibolehkan, karena kewajiban mengikat dalam janji pembelian (ber akad) sebelum barang tersebut berada pada kepemilikan penjual termasuk dalam larangan Rasulullah *shallallahu `alaihi wa sallam*. Hal ini selaras dengan konsep Ibn Abi Zaid al-Qayrawani yang ditulis dalam kitabnya “Tidak diperkenankan atas kamu untuk menjual sesuatu yang tidak kamu miliki, dimana kamu menyatakan hak atasnya dan memberikan kepada pembeli”.¹⁷ Mengenai kualitas rumah yang di jual oleh bank peneliti tidak menemukannya adanya kesesuaian antara obyek yang dijual dengan kualitas yang diinginkan oleh nasabah, karena pada saat jual beli belum dilakukan pihak nasabah sudah menyurvei rumah yang akan dibelinya dari pihak bank. begitu juga dengan cara bank memasarkan produk pembiayaan konsumen KPR ini tidak ada unsur penipuan (*najasy*) didalamnya, karena pada dasarnya produk ini adalah jual beli pesanan, bukan jual beli *ready stock*. Pada penerapannya harga yang dibandrol oleh pihak bank tergantung dari kebijakan bagian penaksir obyek jual beli pihak bank, dan penetapan marginnya pun sudah ditentukan oleh BRI Syariah pusat, menurut penulis mengenai margin pembiayaan KPR itu seharusnya ditentukan oleh pihak internal BRIS KCP Cijerah bukan oleh BRIS pusat, karena yang mengetahui harga pasaran dan kondisi lapangan rumah yang dijadikan obyek pembiayaan adalah pihak BRI Syariah KCP Cijerah. Sehingga dasar untuk memberikan margin yang ditentukan lebih jelas, tidak ada unsur spekulasi, akurat dan bisa dipertanggungjawabkan.

3. Akad

Peneliti menemukannya bahwa akad yang dilakukan ketika proses pengikatan pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah KCP Cijerah ini adalah jenis akad berganda yang tersusun dari dua akad, yaitu adanya akad jual beli dan akad *wakalah* dalam satu transaksi. Namun kedua akad dalam satu transaksi ini tidak sempurna prosesnya karena dilaksanakan dalam satu waktu yang dapat merusak sisi kesempurnaan akadnya, karena keduanya adalah dua akad yang diikat oleh satu akad. Kesepakatan yang disepakati oleh pihak bank, maupun nasabah tersebut pada hakekatnya adalah akad dan bila kesepakatan tersebut diberlakukan maka ini adalah akad batil yang dilarang. Selain itu

¹⁷ Zaim Saidi, *Tidak Syar'inya Bank Syariah di Indonesia dan Jalan Keluarnya Menuju Muamalat*, dikutip dari *Ar-Risala (Bab 34)*, Delokomotif, Yogyakarta, 2010, hlm. 181.

karena lembaga keuangan ketika itu menjual kepada nasabah sesuatu yang belum dimilikinya yang menyebabkan jual beli *murabahah* tersebut tidak sempurna. Jika dilihat dari aspek syariat, peneliti menilai bahwa ketetapan waktu akad yang ditetapkan oleh pihak bank kurang tepat, karena seharusnya tidak terdapat kewajiban mengikat untuk menyempurnakan transaksi baik secara tulisan ataupun lisan sebelum pihak bank mendapatkan barang yang dijadikan obyek jual beli tersebut dan seharusnya tidak dilakukan akad transaksi jual beli kecuali setelah terjadi serah terima barang dari lembaga keuangan yang sudah menjadi miliknya kepada nasabah.¹⁸

4. Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10%

Yang terakhir penulis menemukan keganjilan pada jual beli *murabahah* pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah ini tidak dibayarnya PPN sebesar 10% kepada negara, padahal dalam UUD No. 42 Tahun 2009 telah diatur mengenai pajak pertambahan nilai barang dan jasa serta pajak penjualan atas barang mewah.¹⁹ Hal ini menimbulkan adanya perdebatan antara pemerintah dan kalangan perbankan syariah dalam urusan pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas transaksi tersebut. Disatu sisi, pemerintah menilai transaksi itu sebagai jual beli, yang tentu saja sesuai dengan sebutannya yaitu *murabahah*, maka dikenai PPN. Tapi, pihak bank menyangkal bahwa transaksi ini bukan jual beli, melainkan pembiayaan, maka tidak ada PPN ketika adanya akad jual beli KPR antara pihak bank dan nasabah. Maka dalam hal ini timbul pertanyaan, produk pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah ini jual beli (*murabahah*), atau kredit yang sama seperti mekanisme pembiayaan di bank konvensional pada umumnya. Jelaslah ini bertentangan dengan konsep *murabahah* dimana segala sesuatu yang ada pada transaksi jual beli itu harus jelas.

D. Kesimpulan

Konsep *murabahah* berdasarkan prinsip muamalah adalah transaksi antara dua belah pihak yang tidak terlarang dalam Islam, dilakukan dengan saling ridho, mendatangkan *maslahat* dan menghindari *madarat*, serta tidak boleh ada unsur *gharar* dan kezhaliman.

Penerapan produk pembiayaan konsumen KPR BRI Syariah KCP Cijerah sudah sesuai prosedur yang ditetapkan BRI Syariah.

Pembiayaan konsumen KPR sudah memenuhi prinsip-prinsip muamalah karena tidak terlarang dalam Islam, dilakukan dengan saling ridho, dan mendatangkan *maslahat* serta menghindari *madarat*. Namun masih terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan syariat Islam seperti pihak bank belum memiliki rumah ketika ber-akad, terdapat dua akad dalam satu transaksi, serta tidak dibayarkannya PPN kepada negara.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Djazuli dan Yadi Janwar, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat (Sebuah Pengenalan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

¹⁸ Bakr bin Abdillah abu Zaid, *Fiqhu an-Nawaazil*, Muassasah ar-Risalah, Bairut, 1995, hlm. 97.

¹⁹ Undang-undang Dasar - 42 Tahun 2009, 15 oktober 2009

Ahmad bin Abdurrazzak, *Fatwa-fatwa jual beli oleh Ulama-ulama Besar Terkemuka*, Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Bogor, 2005.

Al-Mushlih, Abdullah & Ash-Shawi, Shalah *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam (Ma La Yasa'u at-Tajir Jahlaj)*, Terjemahan Abu Umar Basyir, Darul Haq, Jakarta, 2004.

Budi Santoso dan Achmad Adhito, *Jangan Ambil KPR Sekarang Sebelum Membaca Buku Ini*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010.

Bakr bin Abdillah abu Zaid, *Fiqhu an-Nawaazil*, Muassasah ar-Risalah, Bairut, 1995.

Euis Amalia, *Prinsip-Prinsip Hukum Islam, (Fiqih) Dalam Transaksi Ekonomi Islam Pada Perbankan Syariah "Summary Report"*, UIN dan Direktorat Hukum BI 2003.

Handout BRISyariah , 2012.

Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Ekonsia, Yogyakarta 2003.

Ibn al-Mandzur, *Lisan al-'Arab*, al-Maṭba'a al-Kubra al-Amirīya, Bulaq, 1883.

Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid 3*, terj, Assyifa, Semarang, 1990.

Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2012.

Minhajuddin, *Fiqh tentang Muamalah Masa Kini* , Fakultas Syariah IAIN Alauddin, Ujungpandang, 1989.

Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, UII Press, Yogyakarta, 2000.

Triandaru Sigit dan Budisantoso Totok, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya edisi 2*, Salemba Empat Jakarta, 2008.

Undang-undang Dasar - 42 Tahun 2009, 15 oktober 2009.

Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam Wa Adullatuh*, Dar al-Fikr, Beirut, 1989.

Zaim Saidi, *Tidak Syar'inya Bank Syariah di Indonesia dan Jalan Keluarnya Menuju Muamalat*, Delokomotif, Yogyakarta, 2010.