

Analisis Penetapan Harga Barang Jaminan dalam Mengurangi Resiko Pembiayaan Menurut Perspektif Ekonomi Islam : Studi Kasus Pada Produk KPR Pada Bank Sumut Syariah KCP Padang Sidempuan

Ahmad Kurnia Nasution¹ Mustafa Khamal Rokan² Nuri Aslami³

ahmaddkurniaa@gmail.com , mustafarokan@uinsu.ac.id , nuriaslami@uinsu.ac.id

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Abstrak

Tujuan Penelitian ini adalah mengetahui penetapan harga batang jaminan dalam mengurangi resiko pembiayaan menurut perspetif ekonomi islam. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode pengumpulan data dengan wawancara dan observai. Berdasarkan objek penelitian serta permasalahan yang dikaji penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan. Metode field research digunakan ketika metode survai ataupun eksperimen dirasakan tidak praktis atau ketika lapangan penelitian masih terbentang dengan demikian luasnya. Hasil penelitian ini yaitu : Pada Bank Sumut Syariah ini KPR itu ada dua, pertama KPR FLPP (Bersubsidi) dan KPR UMUM (Komersial), KPR FLPP (Bersubsidi) penetapan Harganya di tentuan oleh pemerintah pada tahun 2023 ini haganya sudah Rp.162.000.000 untuk KPR FLPP untuk setiap daerah itu berbeda, untuk wilayah Sumatera itu Rp. 162.000.000 dengan DP minimal 1% untuk jangka waktu bisa sampai 20 tahun. KPR UMUM (Komersial) Penetapan harganya di buat oleh divisi kantor pusat unit kerja hanya menerima surat Keputusan dari kantor pusat dan pada Penetapan harga barang jaminan berdampak positif dalam mengurangi resiko pembiayaan dimana pihak Bank maupun nasabah terhindar dari kerugian karena dalam penetapannya menggunakan prinsip keadilan dan prinsip-prinsip kesyariahan.

Kata Kunci: penetapan, barang jaminan, perspektif ekonomi islam

Abstract

The aim of this research is to determine the pricing of collateral in reducing financing risks according to an Islamic economic perspective. This research is qualitative research with data collection methods using interviews and observations. Based on the research object and the problems studied, this research is field research, namely research carried out systematically by collecting existing data in the field. The field research method is used when survey or experimental methods are felt to be impractical or when the research field is still very wide. The results of this research are: At Bank Sumut Syariah there are two KPRs, first the FLPP KPR (Subsidized) and the GENERAL KPR (Commercial), FLPP KPR (Subsidized) The price is set by the government in 2023. The price is already Rp. 162,000,000 for FLPP KPR for each region is different, for the Sumatra region it is Rp. 162,000,000 with a minimum DP of 1% for a period of up to 20 years. GENERAL KPR (Commercial) The price determination is made by the head office division, the work unit only receives a decision letter from the head office and the price determination of the collateral has a positive impact in reducing financing risks, where the bank and the customer avoid losses because the determination uses the principles of fairness and justice. – sharia principles.

Keywords : *determination, collateral, Islamic economic perspective*

A. Latar Belakang

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Prinsip syariah adalah pedoman hukum Islam untuk kegiatan perbankan yang didasarkan pada fatwa yang dikeluarkan oleh organisasi yang berwenang untuk itu. Bank syariah adalah lembaga keuangan yang mendukung mekanisme ekonomi dalam industri dengan melakukan operasi komersial (investasi, jual beli, dan lainnya) sesuai dengan prinsip syariah. Prinsip yang mengikuti hukum Islam dikenal sebagai prinsip syariah. Oleh sebab itu, bank dan nasabah dalam melakukan transaksi penyimpanan dana maupun pembiayaan kegiatan usaha harus sesuai dengan nilai-nilai syariah. Bank Sumut Syariah yang digerakkan oleh nilai-nilai islami menjadikan amanah sebagai bagian utama dari pada prinsip Bank Sumut Syariah. Sementara bank syariah selain berfungsi sebagai jasa keuangan, bank syariah juga memiliki fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, deposito, dan giro syariah serta menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan juga memberikan jasa perbankan.

Hukum Islam (syariah) berfungsi sebagai landasan bagi sistem perbankan yang dikenal dengan perbankan Islam, juga dikenal sebagai al- Mashrafiyah al-Islamiya. Larangan Islam terhadap meminjamkan atau mengumpulkan pinjaman dengan membebankan bunga (riba) dan berinvestasi dalam perdagangan (haram) berfungsi sebagai dasar dari sistem ini (Tuti Anggraini, 2015, hal. 11). Sistem perbankan merupakan kontributor utama pertumbuhan suatu negara. Perantara keuangan merupakan peran utama dari bank, yang melibatkan pengumpulan dana publik dalam bentuk pembiayaan untuk meningkatkan standar hidup masyarakat, menunjukkan peran ini.

Manusia sebagai makhluk sosial tidak terlepas dari hubungan dengan manusia lain. Dalam Islam juga diajarkan dalam hidup bermasyarakat nilai-nilai keadilan harus dapat ditegakkan dan praktek-praktek penindasan dan pemerasan harus dapat dihindarkan. Kehidupan manusia yang senantiasa berubah dari waktu ke waktu membawa konsekuensi perubahan tuntutan dalam kehidupannya. Perubahan kehidupan manusia dapat terjadi karena perubahan umur, perubahan pendidikan, perubahan penghasilan, maupun perubahan sosial sehingga mau tidak mau harus merubah pola kehidupannya yang disesuaikan dengan kondisi yang melingkupinya.

Tolong menolong merupakan salah satu primitif dalam bermuamalah. Contoh tolong menolong ini berupa pemberian pinjaman. Tolong menolong dalam bentuk pinjaman, hukum Islam menganjurkan agar kepentingan kreditur jangan sampai dirugikan. Oleh karena itu, harus ada jaminan barang dari debitur atas pinjaman yang diberikan oleh kreditur. Sehingga apabila debitur tidak mampu melunasi pinjamannya, barang jaminan itu dapat dijual sebagai penebus pinjaman (susanti, 2016, hal. 2). Dengan pemahaman tolong menolong tersebut mengacu kepada syariah Islam yang bersumber dari Al-Qur'an surat Al- Maidah ayat 2.

Managemen BankSumut Syariah sendiri melalui Remedial Head dapat melakukan penjualan agunan nasabah debitur harus dilakukan sesuai dengan mekanisme pasar guna melindungi nasabah debitur. KPKNL (Kantor Pelayanan Barang Milik Negara dan Lelang) adalah lembaga lelang negara yang juga dapat melakukan penjualan barang jaminan. Standar Prosedur operasi pada lembaga keuangan Islam harus diikuti pada semua tahap persiapan, penetapan harga dan pelaksanaan lelang.

Mengingat pentingnya penetapan harga dalam setiap penjualan dan pembelian, maka penting juga untuk memperhatikan proses penetapan harga lelang. Pihak perusahaan perbankan juga harus sigap dalam menghadapi nasabah yang bermasalah, Perusahaan

harus menghadapi perubahan lebih kompetitif dan fleksibel. Perusahaan seharusnya meninjau kebijakan dan praktik manajemen yang bersifat hierarkis, fungsional, dan bergeser lebih banyak praktik manajemen baru fleksibel. Fleksibilitas adalah persyaratan penting saat ini fleksibilitas untuk organisasi memungkinkan organisasi menjadi lebih inovatif dan mudah beradaptasi Menanggapi lingkungan yang berubah dengan ccepat.

B. Metode Penelitian

Berdasarkan objek penelitian serta permasalahan yang dikaji penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan. Metode field research digunakan ketika metode survai ataupun eksperimen dirasakan tidak praktis atau ketika lapangan penelitian masih terbentang dengan demikian luasnya. Field research dapat pula diposisikan sebagai pembuka jalan kepada metode survei dan eksperimen (Lexy J, 2009). Sedangkan merujuk pada masalahnya penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kualitatif yaitu jenis penelitian yang berupaya mendiskripsikan, mencatat, menganalisis dan menginterpretasikan fakta-fakta yang ditemukan melalui observasi, wawancara dan mempelajari dokumentasi. Penelitian ini dilakukan dengan mencari data yang bersumber dari Bank Sumut Syariah Padangsidempuan khususnya pada bagian pelaksana penetapan harga barang jaminan pembiayaan serta menganalisis dan menjabarkan proses penetapan harga barang jaminan yang dilelang dan menilai kesesuaiannya menurut perspektif ekonomi Islam.

C. Hasil dan Pembahasan

Penetapan harga barang jaminan pada produk KPR FLPP (subsidi)

Adapun klasifikasi harga yang menjadi patokan dalam menentukan harga barang jaminan yaitu pihak Bank Sumut Syariah Padang sidempuan tersebut melakukan survey ke Harga Pasar Pusat (HPP), Harga Pasar Daerah (HPD), dan Harga Pasar Setempat (HPS), yang berguna untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar tersebut. Kemudian melakukan taksiran ulang dan selanjutnya dalam penetapan harga juga menggunakan penetapan harga dari Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) dengan memperhitungkan kualitas atau kondisi barang lelang jaminan tersebut. Hasilnya akan masuk untuk pendapatan bank serta untuk nasabah sendiri apabila saat pelaksanaannya dari harga ada kelebihan sisah, maka kelebihannya akan diberikan kepada nasabah. Pada akhir proses penetapan harga

barang jaminan dibentuk dari hasil tawar-menawar antara penjual dan pembeli. Ibu Sonya Safitri menjelaskan bahwa:

“Dalam menetapkan harga barang jaminan dilihat dari kondisi pasar yang ada, akan tetapi tidak selamanya kondisi pasar memudahkan untuk mendapatkan pembeli, untuk kondisi barang jaminan tentunya calon pembeli ingin mencari dibawah dari harga pasar juga pada dasarnya calon pembeli meminta harga yang lebih murah.”

Didalam mekanisme penetapan harga barang jaminan dilihat berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam telah sesuai dengan aturan syariah dan aturan hukum yang berlaku, karena setiap tahap demi tahap mekanisme penetapan harga terlebih dahulu melihat harga dasar dengan melakukan survey ke pasar setempat dan pasar pusat, melakukan penaksiran ulang serta dilakukan oleh tenaga ahli yang sesuai bidangnya, mengikuti aturan prosedur, dan menggunakan data yang valid sehingga bisa dipertanggungjawabkan agar tidak merugikan kedua belah pihak.

Penetapan harga barang jaminan pada produk KPR UMUM (komersial)

Barang Jaminan adalah jaminan material, surat berharga, garansi, hak tagih yang disediakan oleh nasabah untuk menjamin pelunasan pembiayaan, baik pembiayaan kas maupun non kas, jika nasabah tidak dapat melunasi fasilitas pembiayaan dan atau wanprestasi sesuai jangka waktu yang disepakati dengan Bank. Agunan dapat berupa benda tidak bergerak (benda tetap), benda bergerak atau sesuatu yang dapat dipersamakan dengan itu, yang nilainya dapat diukur baik secara kualitatif maupun kuantitatif yang diserahkan oleh nasabah kepada Bank.

Harga merupakan satu-satunya unsur marketing mix yang menghasilkan penerimaan penjualan, sedangkan unsur lainnya hanya unsur biaya saja. Walaupun penetapan harga merupakan persoalan penting, masih banyak perusahaan yang kurang sempurna dalam menangani permasalahan penetapan harga tersebut. Karena menghasilkan penerimaan penjualan, maka harga mempengaruhi tingkat penjualan, tingkat keuntungan, serta share pasar yang dapat dicapai oleh perusahaan.

Dalam penetapan harga barang jaminan harus sesuai dengan mekanisme pasar yang mana tidak merugikan nasabah maupun pihak bank dalam artian tidak merugikan salah satu pihak. Karena mengingat pentingnya aspek harga pada setiap transaksi jual beli, tahap pada penetapan harga juga perlu diperhatikan agar menciptakan harga yang jujur dan adil yang sesuai dengan syariah compliance (ketentuan syariah). Islam mengartikan harga yang adil adalah harga yang diserahkan pada

keseimbangan pasar. Harga diserahkan kepada hukum pasar untuk memainkan perannya secara wajar, sesuai dengan penawaran dan permintaan yang ada. Bahwa penetapan harga harus menuju konsep keadilan. Dengan tujuan untuk melindungi penjual maupun pembeli supaya tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan sehingga merugikan satu pihak dan menguntungkan pihak lain.

Berdampak positif bagi pihak bank dan nasabah

Beberapa upaya penilaian sebagai tujuan untuk memastikan Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan tidak mengalami kerugian atau pihak nasabah tidak mengalami resiko pembiayaan dalam pembiayaan KPR yang akan dilaksanakan. Tahapan meminimalisir kerugian dari berbagai risiko yang dapat terjadi pada pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan, yang bank lakukan guna mengurangi risiko diantaranya membuat ketetapan pada pembiayaan secara sesuai dan tepat juga menerapkan pada proses pembiayaan adanya prinsip kehati-hatian. Manajemen risiko merupakan sistem yang meliputi menyediakan informasi risiko pada pihak terkait, membuat kepastian bahwa bank akan mendapatkan kerugian (unacceptable) meminimalisir kerugian dari berbagai risiko (control), yang telah diterapkan oleh Bank Sumut Syariah KC Padangsidimpuan. Dampak dari penetapan harga barang jaminan untuk mengurangi resiko pembiayaan telah sesuai dengan perspektif ekonomi islam karena dalam penetapannya sesuai atau berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Penetapan Harga Barang Jaminan pada produk KPR Menurut Perspektif Ekonomi Islam di Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan

Dengan pesatnya perkembangan ekonomi saat ini pemikiran dengan konsep syariah telah dipraktikan sudah sejak lama pada sistem lembaga keuangan syariah baik bank maupun non bank, diantaranya lembaga keuangan Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan. Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan walaupun masih dibawah induk bank konvensional tidak menjadi kesulitan ataupun halangan Bank Sumut Syariah Cabang padangsidimpuan untuk menjalankan kegiatan-kegiatan operasionalnya secara syariah yang dimana berpegang teguh pada Al-Qur'an dan Hadist. Tidak terkecuali terhadap praktik penetapan harga barang jaminan pada pembiayaan KPR.

Pada Penetapan harga lelang barang jaminan berdasarkan hasil temuan peneliti yang dimana penetapannya dilakukan berdasarkan survey harga ke berbagai pasar setempat yang berada di wilayah tempat KPR tersebut merupakan suatu strategi

yang sangat signifikan, di karenakan harga suatu perumahan di berbagai tempat sangat jauh berbedan sehingga penggunaan strategi ini merupakan strategi yang sangat bagus, agar pihak bank mengetahui taksiran harga dari harga perumahan tersebut.

Salah satu strategi penetapan harga dengan survey yang cara ini biasanya juga strategi yang sering digunakan dalam menetapkan harga di bidang properti seperti perumahan. Selain digunakan untuk mendapatkan laba, strategi ini juga digunakan untuk mendapatkan biaya pengembangan atau perawatan jika ada unit perumahan yang ada belum terjual. Suatu Bank untuk mencapai prinsip keadilan yang diinginkan memerlukan suatu harga yang menjadi landasan dalam memperoleh keuntungan. Harga hendaklah didasarkan atas prinsip-prinsip syariah sebagaimana melalui mekanisme pasar pada Islam.

Dampak Penetapan Harga Barang Jaminan dalam Mengurangi Resiko Pembiayaan pada Produk KPR Menurut Perspektif Ekonomi Islam di Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan

Temuan peneliti berdasarkan wawancara dan observasi secara tidak langsung dapat disimpulkan bahwa penetapan harga barang jaminan berdampak positif untuk mengurangi resiko pembiayaan baik pada pihak bank Sumut Syariah Padangsidimpuan maupun pada pihak nasabah. Secara analisis ekonomi Islam mekanisme penetapan harga barang jaminan pada BNI Syariah KC. Makassar sudah sejalan dengan prinsip syariah dimana dalam menetapkan harga mengutamakan harga yang adil dan barang yang dilelang bukanlah barang yang dilarang dalam Islam sehingga tidak merugikan pihak bank maupun nasabah.

Pada konsep Ibn Taimiyah dalam pembahasan mengenai harga Ibn Taimiyah sering menggunakan dua terminologi dalam pembahasan harga, yaitu 'mal al-mitsl (equivalen compensation yang setara) dan tsaman at-mitsl (equivalen price/harga yang setara). Ibn Taimiyah mengatakan, "Kompensasi yang setara akan diukur dan ditaksir oleh hal-hal yang setara. Itulah esensi keadilan (nafs al-adl)." Ibn Taimiyah membedakan antara dua jenis harga, yaitu harga yang tidak adil dan terlarang serta harga yang adil dan disukai. Dalam Majmu Fatawa, Ibn Taimiyah mendefinisikan equivalen price sebagai harga baku (s'ir), yaitu penduduk menjual barang-barangnya dan secara umum diterima sebagai sesuatu yang setara dengan itu dan untuk barang yang sama pada waktu dan tempat yang khusus.

D. Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah di jelaskan pada bab sebelumnya, maka dapat diuraikan kesimpulan dari penelitian ini:

1. Penetapan harga barang jaminan produk KPR Pada Bank Sumut Syariah Padangsidempuan itu ada dua,pertama KPR FLPP (Bersubsidi) dan KPR UMUM (Komersial), KPR FLPP (Bersubsidi) penetapan Harganya di tentuan oleh pemerintah pada tahun 2023 ini haganya sudah Rp.162.000.000 untuk KPR FLPP untuk setiap daerah itu berbeda, untuk wilayah Sumatera itu Rp. 162.000.000 dengan DP minimal 1% untuk jangka waktu bisa sampai 20 tahun. KPR UMUM (Komersial) Penetapan harganya di buat oleh divisi kantor pusat unit kerja hanya menerima surat Keputusan dari kantor pusat.Menurut perspektif ekonomi islam penetapan harga barang jaminan ini sudah sesuai dengan kesyariahan dan prinsip-prinsip keadilan.
2. Dampak dari penetapan harga barang jaminan pada produk KPR ini berdampak positif dalam mengurangi resiko pembiayaan dimana pihak Bank maupun nasabah terhindar dari kerugian karena dalam penetapannya menggunakan prinsip keadilan dan prinsip-prinsip kesyariahan dan telah sesuai dengan perspektif ekonomi islam.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah di peroleh dalam penelitian ini,maka Diajukan saran sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti
 - a. dapat meneliti di luar variabel lain
 - b. Bagi peneliti yang meneliti dengan subjek yang sama diharapkan menggunakan referensi yang lebih banyak agar hasilnya lebih memuaskan.
2. Bagi Lembaga
 - a. Pihak Bank Sumut Syariah Padangsidempuan agar tetap meningkatkan dalam produk KPR

- b. Dalam produk KPR ini pihak Bank Sumut diharapkan menggunakan prinsip syariah agar sama-sama memperoleh keadilan baik pada nasabah maupun pihak bank.

E. Daftar Pustaka

- Aslami, M. D. (2022). Penerapan Manajemen Perubahan Sebagai Upaya Meningkatkan Konsep Diri Dalam Komunikasi Internasional Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. *Jurnal Ilmu Komputer, Ekonomi Daba Managemen* , 3.
- Ayuni, P. D. (2021). Strategi Pemasaran Produk Fulprotek Pt Asuransi Tafaul Keluarga Dan Bank Muamalah Indonesia . *Jurnal Of Visions And Ideals* .
- Erni, D. R. (2022). Strategy In Handling Problem Financing At Pt. Ban Sumut Syariah Kcpsy Karya. *Jurnal Ekonomi Manajemen Akutani Dan Keuangan*, 509-514.
- Susanti. (2016). Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam Di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang. *Intelektualita* , 2.
- Wahyuni, F. (2018). *Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Dalam Mengurangi Resiko Pembiayaan Menurut Prespetif Ekonomi Islam*.Lampung: Uin Lampung.
- Zulaiha, S. (2021). Strategi Marketing Pembiayaan Griya Ib Hasanah Dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Di Bni Syariah Kantor Cabang Probolinggi.