

SKRIPSI

**MEKANISME PENETAPAN HARGA BARANG JAMINAN
PADA PT. BNI SYARIAH KC MAKASSAR**

(Analisis Ekonomi Islam)



Oleh:

ANDI RESKI AFRIANA

NIM: 16.2300.131

PAREPARE

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

**MEKANISME PENETAPAN HARGA BARANG JAMINAN
PADA PT. BNI SYARIAH KC MAKASSAR**

(Analisis Ekonomi Islam)



Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.) Pada
Program Studi Perbankan Syariah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

**MEKANISME PENETAPAN HARGA BARANG JAMINAN
PADA PT. BNI SYARIAH KC MAKASSAR**

(Analisis Ekonomi Islam)

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai
Gelar Sarjana (S.E.)**

**Program Studi
Perbankan Syariah**

Disusun dan diajukan oleh

**ANDI RESKI AFRIANA
NIM: 16.2300.131**

PAREPARE

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2020

PENGESAHAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Andi Reski Afriana

Judul Skripsi : Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC Makassar (Analisis Ekonomi Islam).

Nomor Induk Mahasiswa : 16.2300.131

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
No.B. 1630/In.39.8/PP.00.9/11/2019

Disetujui Oleh

Pembimbing Utama : Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. *emil* (.....)

NIP : 19730129 200501 1 004

Pembimbing Pendamping : Dr. Damirah, S.E., M.M. *Damirah* (.....)

NIP : 19760604 200604 2 001

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

emil

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. *emil*
19730129 200501 1 004

SKRIPSI

MEKANISME PENETAPAN HARGA BARANG JAMINAN
PADA PT. BNI SYARIAH KC MAKASSAR

(Analisis Ekonomi Islam)

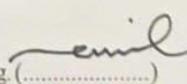
Disusun dan diajukan oleh

ANDI RESKI AFRIANA
NIM 16.2300.131

Telah dipertahankan di depan Sidang Ujian Munaqasyah
Pada tanggal 25 Agustus 2020
Dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama	: Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. (.....)	
NIP	: 19730129 200501 1 004	
Pembimbing Pendamping	: Dr. Damirah, S.E., M.M. (.....)	
NIP	: 19760604 200604 2 001	

Rektor, Institut Agama Islam Negeri Parepare	Dekan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
 Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si. NIP. 19640427 198703 1 002	 Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag. NIP. 19730129 200501 1 004

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC Makassar (Analisis Ekonomi Islam).

Nama Mahasiswa : Andi Reski Afriana

Nomor Induk Mahasiswa : 16.2300.131

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program Studi : Perbankan Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam No.B. 1630/In.39.8/PP.00.9/11/2019

Tanggal Kelulusan :

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag.	(Ketua)	(.....)
Dr. Damirah, S.E., M.M.	(Sekretaris)	(.....)
Dr. Firman, M.Pd.	(Anggota)	(.....)
Abdul Hamid, S.E., M.M.	(Anggota)	(.....)

Mengetahui:
Rektor,
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare



Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si
NIP. 19640427 198703 1 002

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas rahmat dan limpahannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam)”** sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana.

Penulis skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat agar dapat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E.) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare.

Selama proses penyusunan skripsi tentunya penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak yang telah mendukung dan membimbing penulis. Sebagai bentuk rasa syukur yang tak terhingga penulis mengucapkan banyak terima kasih sedalam-dalamnya kepada kedua orangtua terkasih Abduh S.Pd dan Andi Juhana S.Pd, berkat kedua orangtua penulis yang telah memberikan bantuan baik bantuan doa, motivasi hingga materi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Kepada satu-satunya saudara penulis Andi Muhammad Ilham penulis mengucapkan terima kasih atas bantuan yang telah diberikan baik itu secara langsung maupun tidak langsung.

Selanjutnya, penulis juga menyampaikan rasa syukur dan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si. selaku Rektor IAIN Parepare yang telah mengelola pendidikan di IAIN Parepare.
2. Bapak Dr. Muhammad Kamal Zubair, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam sekaligus selaku pembimbing utama yang telah membimbing dan mengarahkan dengan sangat baik sehingga proposal sampai dengan skripsi ini dapat terselesaikan.

3. Ibu Dr. Damirah, S.E., M.M. selaku pembimbing kedua yang telah membimbing dan mengarahkan dengan sangat baik sehingga proposal sampai dengan skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Bapak Dr. Zainal Said, M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam sekaligus sebagai pejabat sementara Ketua Program Studi Perbankan Syariah atas jasanya mengembangkan Program Studi Perbankan Syariah menjadi lebih baik.
5. Bapak dan Ibu Dosen yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengajari dan membagi ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan di IAIN Parepare.
6. Bapak Andi Muhammad Reza selaku *Recovery Remedial Officer* (RRO *Recovery Remedial Officer* (RRO) atas kesediannya sebagai narasumber pada penelitian penulis.
7. Sahabat-sahabat saya Umi, Ika, Mila dan Adit yang telah memberikan bantuan berupa dorongan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman perbankan syariah angkatan 2016, teman-teman Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Syariah, serta teman-teman Forum Ekonomi Syariah (FENS) IAIN Parepare yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membagi ilmu, pengalaman dan motivasi untuk membentuk pola pikir penulis.
9. Penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara langsung ataupun tidak langsung sehingga penulisan

ini dapat terselesaikan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan menjadikannya amal jariyah dikemudian hari.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kesalahan dalam penulisan ini. Kritik dan saran demi perbaikan penelitian ini sangat diharapkan dan akan diterima sebagai bagian untuk perbaikan kedepannya sehingga menjadi penelitian yang lebih baik, pada akhirnya peneliti berharap semoga hasil penelitian ini kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Parepare, 13 Agustus 2020

Penulis,-



Andi Reski Afriana

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

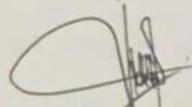
Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andi Reski Afriana
NIM : 16.2300.131
Tempat/Tgl Lahir : Parepare, 31 Maret 1997
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI
Syariah KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 13 Agustus 2020

Penulis,-



Andi Reski Afriana

ABSTRAK

Andi Reski Afriana, Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam) (Dibimbing oleh Bapak Muhammad Kamal Zubair dan Ibu Damirah).

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Sebelum menyerahkan lelang tersebut ke KPKNL, BNI Syariah KC. Makassar terlebih dahulu melakukan berbagai tahap persiapan sampai penetapan harga limit yang harus mengikuti standar prosedur yang dimiliki oleh lembaga keuangan syariah. Untuk itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme penetapan harga barang jaminan pada PT BNI Syariah KC. Makassar yang akan dilelang dan juga menganalisis dengan kesesuaiannya dengan analisis ekonomi Islam.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode penelitian lapangan. Penelitian ini dilakukan dengan mencari data yang bersumber dari BNI Syariah khususnya pada bagian pelaksana lelang barang jaminan pembiayaan serta menganalisis dan menjabarkan proses penetapan harga barang jaminan yang dilelang dan menilai kesesuaiannya menurut perspektif ekonomi Islam.

Hasil penelitian ini menunjukkan mekanisme penetapan harga barang jaminan yang akan di lelang, di BNI Syariah KC. Makassar dilakukan dengan tahap-tahap yaitu pendataan nasabah wanprestasi atas jaminan tidak bergerak miliknya yang akan siap dilelang berupa surat berharga, mendata dan menghitung jumlah pokok pinjaman yang belum terlunasi ditambah keuntungan yang telah diketahui nasabah dan penetapan nilai limit yang ditetapkan oleh pihak bank yang akan menjadi patokan dalam menentukan harga penawaran lelang yaitu terlebih dahulu melakukan survei. 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.

Kata Kunci : Penetapan Harga, Lelang, Analisis Ekonomi Islam.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ix
ABSTRAK.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Kegunaan Penelitian.....	8
1.4.1. Kegunaan Teoritis.....	8
1.4.2. Kegunaan Praktis.....	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Penelitian Terdahulu	10
2.2. Tinjauan Teoritis	13
2.2.1. Teori Harga	13
2.2.2. Lelang.....	32
2.2.3. Teori Risiko.....	40
2.3. Tinjauan Konseptual.....	43
2.3.1. Penetapan Harga.....	44
2.3.2. Barang Jaminan.....	44
2.3.3. Analisis Ekonomi Islam	44
2.4. Kerangka Pikir.....	46
2.4.1. Bagan Kerangka Pikir	46

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian	48
3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian	49
3.3. Fokus Penelitian	49
3.4. Jenis dan Sumber Data	49
3.5. Teknik Pengumpulan Data	50
3.6. Teknik Analisis Data	50

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	52
4.1.1. Profil PT BNI Syariah KC. Makassar	53
4.1.2. Visi dan Misi Bank BNI Syariah	53
4.1.3. Produk-produk Bank BNI Syariah	54
4.2. Mekanisme Penetapan Harga Pada Pelelangan Barang Jaminan	59

4.3. Analisis Ekonomi Islam terhadap Mekanisme Penetapan Harga
Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar..... 69

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan..... 75
5.2. Saran..... 75

DAFTAR PUSTAKA 76

LAMPIRAN-LAMPIRAN..... 79



DAFTAR TABEL

NO	Judul Tabel	Halaman
4.1.	Katalog Property RRD BNI Syariah	66



DAFTAR GAMBAR

NO	Judul Gambar	Halaman
2.1.	Kurva Permintaan	17
2.2.	Kurva Penawaran	20
2.3.	Kurva Harga Keseimbangan	21
2.4.	Bagan Kerangka Pikir	46



DAFTAR LAMPIRAN

NO	Judul Lampiran	Halaman
1.	Surat Izin Melaksanakan Penelitian dari IAIN Parepare	79
2.	Surat Izin Penelitian dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Pintu Terpadu Satu Pintu Bidang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan	80
3.	Surat Keterangan telah Menyelesaikan Penelitian dari BNI Syariah KC. Makassar	81
4.	Draft Pedoman Wawancara	82
4.	Draft Hasil Wawancara dengan Narasumber Via Google Form	83
5.	Gambar Ruko dan Rumah Tinggal yang dilelang oleh BNI Syariah	89
6.	Riwayat Hidup	91

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Islam diyakini oleh umatnya menjadi agama yang dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat terutama pada bidang muamalah.¹ Diyakini pula bahwa ajaran Islam mencakup berbagai aspek kehidupan umat manusia, baik dalam hubungannya dengan Allah maupun dalam hubungannya dengan sesama manusia dan alam semesta.

Kegiatan ekonomi telah menjadi salah satu aspek cakupan ajaran Islam. Berbagai respons Islam terhadap praktik-praktik perniagaan yang dilakukan oleh sebagian masyarakat Mekkah pada awal kelahirannya dan contoh-contoh kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh Nabi Muhammad saw. beserta para sahabatnya di Mekkah dan Madinah, menunjukkan bahwa Islam di awal kemunculannya telah menunjukkan bukti perhatiannya terhadap kegiatan ekonomi. Islam berpandangan bahwa aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh manusia pada dasarnya merupakan realisasi dari tugas dan fungsi manusia sebagai khalifah Allah di muka bumi. Fungsi manusia tersebut yaitu mengolah dan memanfaatkan alam seisinya untuk kemakmuran dan kesejahteraan bersama sebagai amanah dari Allah swt. Aktivitas ekonomi dinilai sebagai sarana untuk memenuhi jalannya kehidupan (*wasilah al-hayah*) yang tidak saja bertujuan untuk terpenuhinya kebutuhan material di dunia ini, tetapi merupakan

¹Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 3.

realisasi bentuk pengabdian kepada Allah swt. yang berujung pada mengharap memperoleh ridha-Nya di akhirat.²

Dalam ajaran Islam, bidang ekonomi merupakan pembahasan dalam bidang muamalah, yang merupakan sub-bahasan dari keseluruhan ajaran Islam yang dikenal dengan ekonomi Islam. Ekonomi Islam muncul sebagai suatu disiplin ilmu, yang pada awalnya terjadi pesimisme terhadap eksistensi ekonomi Islam dalam kehidupan masyarakat saat ini. Namun sekarang hal ini sudah mulai terkikis. Para ekonom barat pun sudah mulai mengakui eksistensi dari ekonomi Islam sebagai suatu ilmu ekonomi yang memberi warna dalam perekonomian dunia. Di mana ekonomi Islam dapat menjadi suatu sistem ekonomi alternatif yang mampu meningkatkan kesejahteraan umat, disamping sistem ekonomi kapitalis dan sosialis.³

Ada banyak pendapat mengenai pengertian dan ruang lingkup ekonomi Islam. Dawam Rahardjo, membagi ekonomi Islam ke dalam tiga kemungkinan pemaknaan, *pertama* yang dimaksud ekonomi Islam adalah ilmu ekonomi yang berdasarkan nilai atau ajaran Islam. *Kedua*, yang dimaksud ekonomi Islam adalah sebagai suatu sistem. Sistem menyangkut pengaturan yaitu pengaturan kegiatan ekonomi dalam suatu masyarakat atau negara berdasarkan suatu cara atau metode tertentu. Sedangkan pilihan *ketiga* adalah ekonomi Islam dalam pengertian perekonomian umat Islam. Ketiga wilayah tersebut, yakni teori, sistem, dan kegiatan ekonomi umat Islam merupakan tiga pilar yang harus membentuk sebuah sinergi. Menurut Adiwarmanto Karim yang dikutip oleh Juhaya S. Pradja, tiga wilayah level (teori, sistem dan aktivitas) tersebut menjadi

²Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), h. 17.

³Juhaya S. Pradja, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoretis Praktis* (Bandung: Pustaka Setia, 2012), h. 13.

basis dalam upaya penegakan syariah dalam bidang ekonomi Islam yang sinergi dengan melibatkan seluruh komponen dalam rangka menegakkan syariah dalam bidang ekonomi.⁴

Ekonomi Islam tidak lepas dari lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah akan memiliki pengaruh besar dalam aktivitas perekonomian masyarakat, yaitu mendorong dan mempercepat kemajuan ekonomi masyarakat dengan melakukan kegiatan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* yang sesuai dengan prinsip Islam.

Salah satu bentuk lembaga keuangan syariah adalah perbankan syariah. Perbankan syariah merupakan bagian dari sistem perbankan nasional. Pengertian bank syariah dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menjelaskan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.⁵

Bank syariah dikembangkan sebagai lembaga bisnis keuangan yang melaksanakan kegiatan usahanya sejalan dengan prinsip-prinsip dasar dalam ekonomi Islam. Tujuan ekonomi Islam bagi bank syariah tidak hanya terfokus pada tujuan komersial yang tergambar pada pencapaian keuntungan maksimal, tetapi juga perannya dalam memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat.⁶

Berbagai macam produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah di Indonesia sangat beraneka ragam dalam hal untuk memenuhi kebutuhan pribadi maupun untuk kebutuhan usaha. Akad yang digunakan pun bermacam-macam pula,

⁴Juhaya S. Pradja, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoretis Praktis* (Bandung: Pustaka Setia, 2012), h. 14.

⁵Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 ayat (7).

⁶Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), h. 16.

misalnya pada produk pembiayaan sebagian besar menggunakan akad *mudharabah*, *murabahah* dan *musyarakah*.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana (debitur). Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, debitur dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah.⁷

Pada produk pembiayaan di bank syariah, adanya jaminan menjadi salah satu syarat untuk mengajukan produk pembiayaan di bank syariah untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Jaminan inilah yang akan memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi, selain itu istilah jaminan dikenal juga sebagai agunan. Pasal 1 angka (23) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”⁸

Barang jaminan tersebut digunakan untuk melunasi hutang dengan cara barang jaminan dijual secara lelang yang telah ditentukan oleh peraturan negara. Hasil dari lelang tersebut digunakan untuk melunasi hutang pihak debitur kepada pihak bank. Apabila terdapat kelebihan maka akan dikembalikan kepada pihak debitur.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disampaikan bahwa:

⁷Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), h. 105.

⁸Undang-Undang 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 ayat (23).

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.⁹

Salah satu perbankan syariah yang banyak diminati masyarakat adalah PT BNI Syariah. Pasalnya, bank syariah ini menawarkan beragam produk yang bisa digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, salah satunya dalam bentuk pembiayaan kepemilikan rumah yang dikenal dengan pembiayaan BNI Griya iB Hasanah.

Permintaan akan pembiayaan BNI Griya iB Hasanah tiap tahunnya mengalami peningkatan. Bank telah mencatatkan penyaluran pembiayaan BNI Griya iB Hasanah sekitar Rp. 1 triliun sepanjang Januari-April 2019. Jika dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu, capaian itu tumbuh 13,42%. Direktur Bisnis SME dan Komersial BNI Syariah, Dhias Widhiyati melihat prospek penyaluran KPR pada tahun 2019 relatif masih sangat besar dan untuk mencapai target yang telah diperkirakan, pihak BNI Syariah telah menyiapkan serangkaian strategi.¹⁰ Tentunya dengan melihat besarnya penyaluran pembiayaan BNI Griya tersebut bank dapat meminimalkan atau mengurangi adanya risiko pembiayaan yang muncul.

Pada kenyataannya di BNI Syariah KC. Makassar memang benar bahwa produk pembiayaan Griya iB Hasanah merupakan penyumbang terbesar dalam penyaluran dana. Akan tetapi besarnya minat masyarakat terhadap pembiayaan ini diiringi juga dengan adanya risiko pembiayaan yang besar pula. Salah satu risiko yang timbul adalah meningkatnya jumlah pembiayaan macet dalam pembiayaan tersebut. Hal ini dibuktikan berdasarkan hasil wawancara awal dengan pihak *Remedial Head*, jumlah

⁹Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1).

¹⁰Dina Mirayanti Hutauruk, "BNI Syariah catatkan pembiayaan griya tumbuh 13,4% hingga April, dalam <http://www.google.co.id/amp/amp.kontan.co.id/news/bni-syariah-catatkan-pembiayaan-griya-tumbuh-134-hingga-april>, diakses pada 14 Januari 2020 Pukul 13.20.

barang jaminan nasabah pembiayaan Griya iB Hasanah yang telah dilelang oleh BNI Syariah KC. Makassar melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Berdasarkan data tahun 2018, diketahui bahwa 45% jaminan nasabah pembiayaan Griya telah dilelang melalui KPKNL, sementara untuk tahun 2019 berdasarkan data per 20 September 2019 diketahui 55% jaminan tersebut termasuk jaminan yang akan dilelang.¹¹

Untuk mengatasi adanya risiko pembiayaan yang besar, BNI Syariah KC. Makassar menjual barang jaminan milik nasabah yang bermasalah dengan cara dilelang apabila sebelumnya BNI Syariah telah melakukan penyelesaian dengan langka melakukan persyaratan kembali, penataan kembali, dan penjadwalan kembali, namun nasabah tetap melakukan wanprestasi sehingga pihak bank mengambil langkah tersebut. Uang hasil pelelangan kemudian dibayarkan untuk menutupi hutang pinjaman kepada lembaga keuangan tersebut. Selisih antara nilai penjualan dengan pokok pinjaman merupakan uang kelebihan yang menjadi hak nasabah setelah dikurangi biaya-biaya lainnya.¹²

Sebelum diserahkan kepada pelelangan umum atau KPKNL, BNI Syariah KC. Makassar terlebih dahulu melakukan berbagai tahap persiapan sampai penetapan harga limit yang harus mengikuti standar prosedur yang dimiliki oleh lembaga keuangan syariah. Karena mengingat pentingnya aspek harga pada setiap transaksi jual beli, tahap pada penetapan harga limit lelang juga perlu diperhatikan agar menciptakan harga yang adil. Dalam pelaksanaan lelang penting untuk dipastikan bahwa proses sampai pelaksanaan lelang tetap berjalan sesuai dengan syariah, mulai dari proses nasabah

¹¹Firdaus, wawancara dengan (*Remedial Head*) BNI Syariah KC. Makassar, 13 Januari 2020.

¹²Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoretis dan Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 282.

menyerahkan jaminan (surat berharga atau sertifikat kepemilikan barang jaminan), persiapan pelaksanaan lelang hingga sampai kesepakatan harga yang akan ditetapkan. Dalam menetapkan nilai limit terhadap obyek lelang tersebut tidak bersifat rahasia. Nilai limit menurut Peraturan Menteri Keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang.¹³ Pemilik barang yang dimaksud adalah pihak bank, karena barang jaminan tersebut statusnya sudah menjadi milik bank yang dikarenakan pihak debitur mempunyai pembiayaan bermasalah atau melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi pembayaran tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang penulis angkat dalam penelitian ini adalah menganalisis secara ekonomi Islam terhadap mekanisme penetapan harga limit lelang seperti apa yang digunakan apakah sudah sesuai dengan prinsip syariah sehingga penulis mengangkatnya dalam penelitian yang berjudul “Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam).”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan yang telah dijelaskan pada latar belakang, pokok masalah dalam penelitian ini adalah analisis ekonomi Islam terhadap mekanisme penetapan harga barang jaminan pada BNI Syariah KC. Makassar, dengan sub rumusan masalah sebagai berikut:

1.2.1 Bagaimana mekanisme penetapan harga pada pelelangan barang jaminan di BNI Syariah KC. Makassar?

¹³Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (28).

1.2.2 Bagaimana analisis ekonomi Islam terhadap mekanisme penetapan harga pada pelelangan barang jaminan di BNI Syariah KC. Makassar?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1.3.1 Untuk mengetahui mekanisme penetapan harga pada pelelangan barang jaminan.

1.3.2 Untuk mengetahui perspektif ekonomi Islam terhadap mekanisme penetapan harga pada pelelangan barang jaminan di BNI Syariah KC. Makassar.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, penulis berharap agar dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoritis

1.4.1.1 Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang mekanisme penetapan harga pada pelelangan barang jaminan serta sudut pandang dari pandangan ekonomi Islam mengenai penetapan harga di BNI Syariah KC. Makassar.

1.4.1.2 Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan (referensi) bagi para peneliti yang akan melakukan penelitian.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1.4.2.1 Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan pembaca.

1.4.2.2 Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi praktisi sebagai tambahan informasi, masukan maupun bahan perbandingan bagi pihak yang bersangkutan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Tinjauan penelitian terdahulu pada dasarnya dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya agar tidak terjadi pengulangan dalam penelitian kali ini. Berdasarkan penelusuran referensi penelitian yang dilakukan oleh penulis terdapat beberapa penelitian terdahulu yang berkorelasi dengan penelitian penulis. Diantaranya yaitu:

Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Miftahul Huda mahasiswi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro dengan judul “Konsep Harga Lelang Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Kantor Pegadaian Syariah Iringmulyo 15 A Kota Metro)”. Penelitian tersebut dilakukan melalui penelitian lapangan kemudian di analisis secara deskriptif kualitatif. Berdasarkan dari hasil penelitian tersebut, maka disimpulkan bahwa konsep harga lelang di Unit Pegadaian Syariah Iringmulyo 15 Kota Metro kurang sesuai dengan prinsip ekonomi Islam karena dalam proses penentuan harga lelang untuk mencapai harga yang adil perlu kesesuaian dengan mekanisme penentuan harga lelang menurut ekonomi Islam, dimana masih ditemukan adanya tindakan yang menyimpang dari prinsip ekonomi Islam.¹⁴

Adapun persamaan penelitian di atas dengan penelitian ini terletak pada analisis ekonomi Islam yang digunakan untuk mengetahui kesesuaian penetapan harga lelang

¹⁴Miftahul Huda, “Konsep Harga Lelang Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Kantor Pegadaian Syariah Iringmulyo 15 A Kota Metro)” (Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam: IAIN Metro, 2019), h. 57.

dengan prinsip ekonomi Islam. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian. Penelitian di atas berlokasi di Kantor Pegadaian Syariah Iringmulyo 15 A Kota Metro sedangkan penelitian ini nantinya berlokasi di BNI Syariah KC. Makassar.

Selanjutnya penelitian skripsi oleh Eka Pratiwi mahasiswi Institut Agama Islam Negeri Salatiga dengan judul skripsi “Mekanisme Lelang dan Penetapan Harga Lelang Barang Sitaan dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kejaksaan Negeri Salatiga)”. Penelitian tersebut dilakukan melalui penelitian lapangan kemudian di analisis secara deskriptif kualitatif. Berdasarkan penelitian tersebut diperoleh kesimpulan: (1) Mekanisme lelang pada Kejaksaan Negeri Salatiga menganut pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sesuai dengan Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 Angka 4 tentang lelang barang eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau *incraht*. (2) Dalam perspektif hukum Islam penetapan harga lelang pada Kejaksaan Negeri Salatiga mengacu pada harga pasar sehingga terciptalah harga yang adil yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan. Kemudian rukun dan syarat lelang juga terpenuhi.¹⁵

Adapun persamaan penelitian di atas dengan penelitian ini yaitu sama-sama menggunakan penelitian lapangan dengan metode deskriptif kualitatif. Sedangkan perbedaan penelitian di atas dengan penelitian ini yaitu terletak metode analisis yang digunakan, jika penelitian di atas menggunakan analisis hukum Islam sedangkan penelitian ini menggunakan analisis ekonomi Islam.

Selanjutnya penelitian oleh Susanti mahasiswi UIN Raden Fatah dengan judul skripsi “Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam”.

¹⁵Eka Pratiwi, “Mekanisme Lelang dan Penetapan Harga Lelang Barang Sitaan dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kejaksaan Negeri Salatiga)” (Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah: IAIN Salatiga, 2019), h. 71.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Berdasarkan penelitian tersebut diperoleh kesimpulan yaitu penerapan konsep harga lelang di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Lembang sudah menggunakan prinsip syariah. Jika barang jaminan nasabah sudah jatuh tempo pihak pegadaian memberitahukan kepada pihak nasabah bahwa barang jaminan sudah jatuh tempo.¹⁶

Adapun persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas mengenai harga lelang barang jaminan. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek barang jaminan jika penelitian di atas objek barang jaminan yang digunakan yaitu barang jaminan gadai sedangkan penelitian ini objek barang jaminan yang digunakan yaitu barang jaminan pembiayaan yang bermasalah atau wanprestasi.

Berikutnya jurnal oleh Arzalsyah Syarief mahasiswa Universitas Andi Djemma dengan judul jurnal “Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Harga Lelang Barang Jaminan”. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Berdasarkan penelitian tersebut diperoleh kesimpulan yaitu dalam perspektif agunan lelang ekonomi Islam, diizinkan dengan catatan menggunakan pilar pembelian, ketentuan jual beli dan kondisi umum jual beli, mulai dari pemberitahuan kepada pelanggan bahwa barang yang digunakan sebagai jaminan telah melewati batas waktu hingga persiapan tender dan hasil lelang agunan.¹⁷

Adapun persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian ini yaitu membahas mengenai harga lelang barang jaminan. Sedangkan perbedaannya, jika

¹⁶Susanti, *Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang)* (Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam: UIN Raden Fatah Palembang, 2015), h. 68.

¹⁷Arzalsyah Syarief, *Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan*, Jurnal Fakultas Ekonomi Vol. 1 No.1, (Universitas Andi Djemma, 2016), h. 90.

penelitian tersebut membahas dari sudut pandangan hukum ekonomi syariah sedangkan penelitian ini nantinya membahas dari sudut pandang ekonomi Islam.

2.2 Tinjauan Teoritis

2.2.1 Teori Harga

Harga adalah salah satu unsur bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan unsur-unsur lainnya menghasilkan biaya. Harga adalah unsur bauran pemasaran yang paling mudah disesuaikan; ciri-ciri produk, saluran, bahkan promosi membutuhkan lebih banyak waktu. Harga juga mengkomunikasikan posisi nilai yang dimaksudkan perusahaan tersebut kepada pasar tentang produk dan mereknya. Selain itu dalam teori ekonomi, pengertian harga, nilai, dan *utility* merupakan konsep yang paling berhubungan. Yang dimaksud dengan *utility* ialah suatu atribut yang melekat pada suatu barang, yang memungkinkan barang tersebut dapat memenuhi kebutuhan, keinginan, dan memuaskan konsumen.¹⁸

2.2.1.1 Permintaan dan Penawaran Harga

1. Teori Permintaan

Teori permintaan menerangkan tentang ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harganya. Dalam analisis ekonomi dianggap bahwa permintaan akan suatu barang utamanya dipengaruhi oleh tingkat harganya. Oleh karenanya, analisis utama dalam teori permintaan adalah hubungan antara jumlah permintaan suatu barang dengan harga barang.¹⁹ Jika harga barang makin rendah, maka permintaan barang akan makin

¹⁸Arzalsyah Syarief, *Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan*, Jurnal Fakultas Ekonomi Vol. 1 No.1, (Universitas Andi Djemma, 2016), h. 94.

¹⁹Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 76.

banyak. Sebaliknya jika harga barang tinggi, maka permintaan barang tersebut makin sedikit.

a. Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan

Selain harga barang itu sendiri ada beberapa faktor lain yang mempengaruhi permintaan seseorang atau masyarakat pada suatu barang, diantaranya:

1) Pendapatan Masyarakat

Tingkat pendapatan atau penghasilan masyarakat sangat menentukan tinggi rendahnya permintaan akan barang dan jasa. Makin tinggi pendapatan seseorang, maka makin besar daya beli yang konsumen miliki, akibatnya permintaan akan barang dan jasa pun meningkat. Sebaliknya, orang yang berpenghasilan rendah daya belinya pun rendah, akibatnya permintaan terhadap barang dan jasa menurun.²⁰ Jenis- jenis penyaluran pendapatan dalam masyarakat berbeda-beda tergantung dari tingkat kemampuan atau pendapatannya, ada yang lebih banyak didistribusikan untuk konsumsi daripada *saving*, ada juga yang lebih banyak didistribusikan untuk investasi. Sehingga akan mempengaruhi permintaan.

2) Selera Masyarakat

Tinggi rendahnya selera atau keinginan masyarakat akan suatu barang berbeda-beda dan berpengaruh terhadap permintaan barang tersebut, walaupun barang yang ditawarkan harganya tinggi permintaan akan barang tersebut juga tinggi dikarenakan barang tersebut diminati banyak orang.²¹ Jika selera masyarakat meningkat, maka permintaanpun meningkat pula, demikian sebaliknya. Selera masyarakat sering disebut sebagai mode.

²⁰Tri Kunawangsih Pracoyo dan Antyo Pracoyo, *Aspek Dasar Ekonomi Mikro*, h. 33.

²¹Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 82.

3) Kualitas Barang

Pada umumnya orang menghendaki barang yang berkualitas baik, maka makin tinggi kualitas suatu barang, maka keinginan (permintaan) orang untuk dapat memiliki barang tersebut makin besar. Bahkan sering terjadi bahwa masalah mampu tidaknya seseorang menjangkau/membeli barang yang berkualitas tidaklah diperhatikan.

4) Harga Barang Lain yang Berkaitan

Apabila suatu barang tertentu terjadi kenaikan harga maka konsumen akan beralih kepada barang lain yang memiliki fungsi yang sama dan harga yang lebih murah. Adakalanya barang tertentu memerlukan barang lain sebagai pelengkap dan sebagai pengganti (substitusi).²² Misalnya, pada saat terjadi kenaikan harga pada cabai sebagai bahan pengganti (substitusi) sambal botol atau kemasan lebih murah. Maka, orang akan beralih dari cabai kesambal botol atau kemasan, sehingga permintaan akan cabai menurun dan sebaliknya permintaan akan sambal botol atau kemasan meningkat.

5) Jumlah Penduduk

Meningkatnya jumlah penduduk mengakibatkan permintaan terhadap suatu barang dan jasa akan meningkat pula. Misalnya, keluarga yang semula hanya terdiri dari suami istri kemudian memiliki anak, maka kebutuhan akan bahan panganpun mengalami peningkatan.

6) Ekspektasi Tentang Masa Depan

Perubahan-perubahan yang diramalkan mengenai keadaan pada masa yang akan datang dapat mempengaruhi permintaan. Ramalan para kosumen bahwa harga-

²²Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 80.

harga akan menjadi bertambah tinggi pada masa depan akan mendorong mereka untuk membeli lebih banyak pada masa kini, untuk menghemat pengeluaran pada masa yang akan datang.²³ Misalnya, pada saat pemerintah mengumumkan akan terjadi kenaikan harga BBM, maka sebelum hari penetapan kenaikan tersebut masyarakat berbondong-bondong membeli BBM hingga terjadi antrian yang sangat panjang.

b. Hukum Permintaan

Hukum permintaan menerangkan sifat hubungan permintaan barang dan jasa dengan harganya. Hukum permintaan menerangkan bahwa makin rendah harga suatu barang, maka makin banyak jumlah barang yang diminta dan sebaliknya makin tinggi harga barang, maka jumlah barang yang diminta makin sedikit.²⁴ Jadi, hubungan antara harga barang dengan permintaan berbanding terbalik.

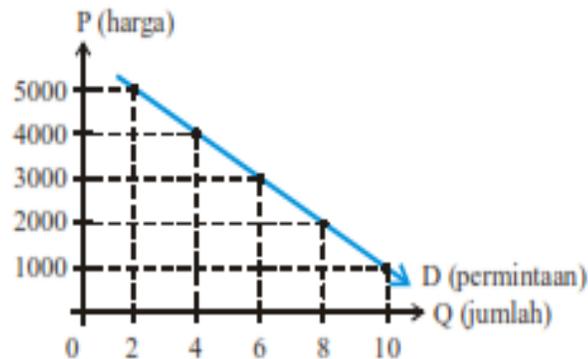
c. Kurva Permintaan

Kurva permintaan (*demand curve*) adalah suatu kurva yang menggambarkan sifat hubungan antara tingkat harga suatu barang tertentu dengan jumlah permintaan barang atau jasa yang diminta para pembeli.²⁵ Pada umumnya, kurva permintaan menurun dari kiri atas ke kanan bawah. Bentuk ini menandakan bahwa hubungan antara jumlah barang yang diminta dengan harga barang yang bersangkutan bersifat negatif atau berbanding terbalik. Jika harga barang naik, maka jumlah barang yang diminta akan turun. Sebaliknya, harga barang menurun jumlah permintaan akan barang semakin meningkat.

²³Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 82.

²⁴Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 76.

²⁵Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 77.



Gambar 2.1. Kurva permintaan berbagai jenis barang pada umumnya menurun dari kiri atas ke kanan bawah. Kurva yang demikian disebabkan oleh sifat hubungan antara harga dan jumlah yang diminta, yang mempunyai sifat hubungan yang terbalik. Kalau salah satu variabel naik (misalnya harga) maka variabel yang lainnya akan turun (misalnya jumlah yang diminta).

2. Teori Penawaran

Teori penawaran menerangkan tentang ciri hubungan antara tingkat harga dengan jumlah barang yang ditawarkan. Analisis perlu dilakukan satu demi satu setiap faktor yang mempengaruhi penawaran sama halnya yang dilakukan dalam menganalisis permintaan dengan memisalkan faktor-faktor lain tidak berubah maka terlebih dahulu diperhatikan perubahan harga terhadap jumlah barang yang ditawarkan.²⁶ Jadi, semakin tinggi harga, semakin banyak jumlah barang yang ditawarkan. Sebaliknya, semakin rendah tingkat harga, semakin sedikit jumlah barang yang ditawarkan.

a. Faktor Penentu Tingkat Harga

Adapun faktor penentu tingkat harga yaitu sebagai berikut:

1) Harga Barang itu Sendiri

Kuantitas permintaan akan menurun ketika harganya naik dan sebaliknya kuantitas permintaan akan meningkat ketika harganya turun, hal ini akan membawa kita ke

²⁶Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 85.

hukum permintaan. Telah dinyatakan bahwa penawaran suatu barang ditentukan oleh harga barang itu sendiri.

2) Biaya Produksi

Semua biaya yang dikeluarkan oleh produsen untuk pengadaan barang dan jasa disebut biaya produksi. Besar kecilnya biaya produksi berpengaruh terhadap banyak sedikitnya barang dan jasa yang ditawarkan.²⁷ Pada umumnya, produsen akan mengurangi kegiatan produksi yang menelan biaya besar, sehingga barang yang dihasilkanpun terbatas. Akibatnya, jumlah barang/jasa yang ditawarkan berkurang. Sebaliknya, jika biaya produksinya rendah, produsen akan menghasilkan barang dalam jumlah besar, sehingga penawaranpun bertambah. Misalnya, untuk memproduksi sebuah mobil mewah memerlukan biaya yang besar, maka barang yang dihasilkan terbatas, sehingga penawaran barang mewah tidak sebanyak penawaran barang lainnya.

3) Tingkat Teknologi

Tingkat teknologi memegang peranan yang sangat penting dalam menentukan banyaknya jumlah barang yang dapat ditawarkan. Kenaikan produksi dan perkembangan ekonomi yang pesat diberbagai negara terutama disebabkan oleh penggunaan teknologi yang semakin modern. Kemajuan teknologi telah dapat mengurangi biaya produksi, mempertinggi produktivitas, mempertinggi mutu barang dan menciptakan barang-barang yang baru. Dalam hubungannya dengan penawaran suatu barang, kemajuan teknologi menimbulkan dua efek berikut yaitu : produksi dapat ditambah dengan lebih cepat dan biaya produksi semakin murah.

²⁷Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 88.

Dengan demikian, keuntungan menjadi bertambah tinggi.²⁸ Dapat dikatakan bahwa makin tinggi teknologi yang dipergunakan dalam proses produksi, maka makin banyak pula penawaran barang/jasa.

4) Harga Barang Lain

Barang-barang ada yang saling bersaing (barang-barang pengganti) satu sama lain dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, barang-barang seperti itu dapat menimbulkan pengaruh yang penting kepada penawaran sesuatu barang.²⁹ Ketika minyak tanah dan gas harganya melambung bahkan langka dipasaran, banyak ibu rumah tangga yang beralih menggunakan arang sebagai bahan bakar alternatif. Akibatnya, penawaran arangpun meningkat. Arang merupakan barang pengganti (substitusi) bagi minyak tanah atau pun gas.

5) Tujuan Perusahaan

Setiap perusahaan memiliki tujuan yang berbeda-beda sehingga menimbulkan efek terhadap penentuan tingkat produksi dengan demikian penawaran sesuatu barang akan berbeda sifatnya sekiranya terjadi perubahan dalam tujuan yang ingin dicapai perusahaan.³⁰ Misalnya, jenis perusahaan milik negara yang bertujuan bukan sekedar mencari keuntungan, melainkan demi melayani kepentingan orang banyak. Maka, meskipun perusahaan negara mengalami kerugian, tetap tidak akan mengurangi penawaran. Sebaliknya, perusahaan swasta memiliki tujuan pokok mencari keuntungan sebesar-besarnya, jika perusahaan tersebut merugi, maka

²⁸Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 88.

²⁹Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 87.

³⁰Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 88.

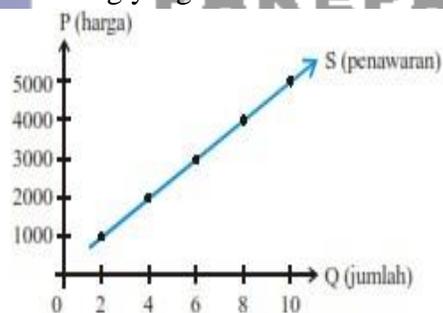
penawaran swastapun kian berkurang, bahkan kemungkinan tidak lagi memberikan penawaran karena mengalami gulung tikar.

b. Hukum Penawaran

Hukum penawaran adalah suatu pernyataan yang menjelaskan tentang sifat hubungan antara harga suatu barang dan jumlah barang tersebut yang ditawarkan para penjual. Dalam hukum ini dinyatakan bagaimana keinginan para penjual untuk menawarkan barangnya apabila harganya tinggi dan bagaimana pula keinginan untuk menawarkan barangnya tersebut apabila harganya rendah.³¹ Hukum penawaran menyatakan bahwa makin tinggi harga suatu barang, semakin banyak jumlah barang tersebut akan ditawarkan oleh para penjual. Sebaliknya, makin rendah harga sesuatu barang semakin sedikit jumlah barang tersebut yang ditawarkan.

c. Kurva Penawaran

Kurva penawaran (*supply curve*) adalah suatu kurva yang menggambarkan sifat hubungan antara tingkat harga barang tertentu dengan jumlah barang yang ditawarkan pada berbagai alternatif harga.³² Pada umumnya, kurva penawaran bergerak naik dari kiri bawah ke kanan atas. Kondisi tersebut menandakan bahwa antara harga barang dan yang ditawarkan bersifat positif. Artinya, makin tinggi harga suatu barang, maka makin banyak jumlah barang yang ditawarkan.



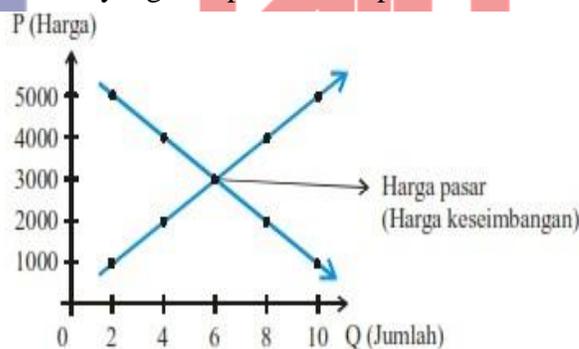
³¹Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar*, h. 85.

³²Soeharno, *Teori Mikro Ekonomi* (Yogyakarta: Andi Offset, 2007), h. 19.

Gambar 2.2 Kurva penawaran mempunyai *slope* (kemiringan) yang positif, dimana hal ini berarti semakin tinggi harga suatu barang, maka semakin banyak jumlah barang yang ditawarkan.

3. Harga Keseimbangan

Keseimbangan atau *equilibrium* harga ditentukan oleh perpotongan antara kurva permintaan dan kurva penawaran. Keseimbangan permintaan dan penawaran terjadi bila barang yang ditawarkan oleh produsen sama dengan jumlah barang yang diminta oleh konsumen pada tingkat harga tertentu.³³ Berbelanja dipasar tradisional memerlukan keahlian tersendiri khususnya dalam hal melakukan tawar-menawar. Hal ini dikarenakan dipasar tradisional, pembeli memiliki kesempatan dalam menentukan harga suatu barang melalui proses tawar-menawar secara langsung dengan penjual. Dari proses tawar-menawar tersebut nampak adanya kesepakatan, dimana pembeli berusaha meningkatkan harga tawaran dan penjual berusaha menurunkan harga dari tawaran semula, sehingga akhirnya ditemukan titik temu harga tertentu sebagai hasil kesepakatan penjual dan pembeli. Harga yang disepakati itulah yang disebut sebagai harga keseimbangan. Jadi, harga keseimbangan adalah harga kesepakatan antara penjual dan pembeli yang tercipta melalui proses tawar-menawar.



Gambar 2.3. Kurva harga keseimbangan melukiskan titik temu dari harga yang disepakati antara penjual dan pembeli.

³³Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi* (Jakarta, Rajawali Pers, 2016), h. 69.

2.2.1.2 Permintaan dan Penawaran Harga dalam Islam

1. Permintaan dalam Islam

Teori permintaan dalam Islam menilai komoditi (barang atau jasa) tidak semuanya bisa dikonsumsi maupun digunakan, dibedakan antara yang halal dengan yang haram. Karena itu, dalam teori permintaan Islami membahas permintaan barang yang halal, sedangkan dalam permintaan konvensional, semua komoditi dinilai sama, bisa dikonsumsi dan digunakan. Sebagaimana dalam QS. *Al-Maidah* ayat 87-88 :

(#θ©B<η□πτ B □ω (#θ©ZτB#υ™ τ) | ≠%♥!∃# ∃πκ□□ρ∃↓≈τ□
 □ωυρ)N™3σ9 ♠!∃# ♦≡ψμρ& !∃τB ≠M≈τ6<η□σ↔
 τ) | ≠□τΦ (\\↓∂)9∃# □=≠τ™□ □ω ♥!∃# □χ€) 4 (#□ρ↓□τΓ \\σ?
 Ωξ≈v=ψμ ♠!∃# ©N™3ξ%ψ□υ□ ∃≤∂≠B (#θ\=™.υρ ∩∇∠υ
 O| ΦPρ&)□≠%♥!∃# ♥!∃# (#θ◇)♦?∃#υρ 4 ∃Ψ7<η□σ↔
 ∩∇∇υ□χθ©Z≠B |σ©B—≠μ€/

Terjemahannya :

87. Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu haramkan apa-apa yang baik yang telah Allah halalkan bagi kamu, dan janganlah kamu melampaui batas. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang melampaui batas. 88. Dan makanlah makanan yang halal lagi baik dari apa yang Allah telah rezekikan kepadamu, dan bertakwalah kepada Allah yang kamu beriman kepada-Nya.³⁴

Makna dari penjelasan ayat diatas bahwa barang siapa mengharamkan suatu makanan atau pakaian atau yang lainnya kecuali wanita, maka hal itu tidak haram baginya dan tidak ada kufarat atas orang yang bersangkutan (bila melanggarnya), karena Allah SWT, telah berfirman : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian haramkan apa-apa yang baik yang telah Allah SWT halalkan bagi kalian.*

³⁴Al-Qur'an dan Terjemahannya.

Teori permintaan (*demand*) atau yang diistilahkan Ibnu Taimiyah (1263-1328) dengan *raghabat fi al-syai* (keinginan terhadap sesuatu) merupakan salah satu faktor pertimbangan dari permintaan. Ibnu Taimiyah menyatakan, kenaikan harga terjadi karena penurunan jumlah barang atau peningkatan jumlah penduduk. Penurunan jumlah barang dapat disebut juga sebagai penurunan persediaan (*supply*), sedangkan peningkatan jumlah penduduk dapat disebut juga sebagai kenaikan permintaan (*demand*).³⁵ Jadi, persediaan barang-barang yang semakin menipis akan mengakibatkan jatuhnya harga secara drastis.

Menurut Ibnu Taimiyah ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap permintaan terhadap suatu barang dan pengaruhnya terhadap harga yaitu :³⁶

- a. Harga barang itu sendiri dan barang substitusi. Jika harga barang tinggi, permintaan terhadap barang akan turun. Sebaliknya, jika harga barang rendah, permintaan terhadap barang akan meningkat.
- b. Keinginan penduduk terhadap jenis barang yang berbeda dan berubah-ubah. Keinginan ini tergantung pada berlimpah atau terbatasnya stok barang (*mathlub*), biasanya bila stoknya menipis maka permintaan penduduk terhadap barang itu meningkat ketimbang bila stok barang berlimpah.
- c. Perubahan juga tergantung pada jumlah konsumen, jika jumlah konsumen yang minat terhadap suatu barang meningkat, maka harga akan naik dan sebaliknya, jika konsumen yang minat terhadap suatu barang menurun maka harga akan turun pula.

³⁵Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* Edisi III (Jakarta: RajaGrafindo, 2016), h. 365.

³⁶Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, h. 69.

- d. Permintaan juga dipengaruhi oleh menguat atau melemahnya tingkat kebutuhan atas suatu barang, jika kebutuhan tinggi, maka harga juga akan tinggi dan jika kebutuhan terhadap barang menurun, maka harga juga akan turun.
- e. Harga juga dipengaruhi oleh tujuan dari kontrak jual beli, jika pembayaran dilakukan secara tunai maka harga akan turun, namun jika jual beli dilakukan dengan pembayaran tangguh, maka harga akan naik.
- f. Pendapatan rumah tangga dan pendapatan rata-rata masyarakat.

Ibnu Khaldun, ia mengatakan bila kota luas dan penduduknya banyak, harga kebutuhan murah dan harga kebutuhan pelengkap mahal. Tidak dapat diragukan penduduk kota memiliki makanan lebih dari kebutuhan mereka. Akibatnya, harga makanan sering murah. Kemudian, bila suatu kota telah makmur, padat penduduknya, penuh dengan kemewahan, disitu akan muncul kebutuhan yang besar akan barang-barang mewah, sehingga barang mewah akan semakin naik.³⁷

Pemikiran Al-Ghazali tentang permintaan, sebagai berikut :

“Dan barang siapa yang merasa puas dengan keuntungan yang sedikit, niscaya banyaklah muamalahnya. Dan memperoleh faedah dari berulang-ulangnya muamalah akan banyak keuntungan.”

Maksudnya adalah apabila transaksi penjualan barang dengan margin yang rendah terjadi secara berulang-ulang, maka akan menghasilkan keuntungan yang banyak.

2. Perbedaan Permintaan Konvensional dengan Permintaan Islam

- a. Mengenal sumber hukum dan adanya batasan syariah dalam teori permintaan Islam. Permintaan Islam berprinsip pada entitas utamanya yaitu, Islam sebagai

³⁷Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, h. 66.

pedoman hidup yang langsung dibimbing oleh Allah SWT. Permintaan Islam secara jelas mengakui bahwa sumber ilmu tidak hanya berasal dari pengalaman berupa data-data yang kemudian menjadi teori-teori, tapi juga berasal dari firman-firman Allah SWT. Sementara itu, dalam ekonomi konvensional filosofi dasarnya terfokus pada tujuan keuntungan dan materialisme.

- b. Konsep permintaan dalam Islam menilai suatu komoditi tidak semuanya bisa untuk dikonsumsi maupun digunakan, dibedakan antara yang halal maupun yang haram. Allah SWT telah berfirman dalam Qs. Al-Maidah 87/88. Sedangkan, dalam permintaan konvensional semua komoditi dinilai sama, bisa dikonsumsi atau digunakan.
- c. Permintaan Islam bertujuan mendapatkan kesejahteraan atau kemenangan akhirat (falah) sebagai turunan dari keyakinan bahwa ada kehidupan yang abadi setelah kematian yaitu kehidupan akhirat.

3. Penawaran dalam Islam

Harga suatu barang selalu dipandang sebagai faktor yang sangat penting dalam menentukan penawaran barang tersebut. Oleh karena itu, teori penawaran (*supply*) selalu memfokuskan perhatiannya pada hubungan antara tingkat harga dengan jumlah barang yang ditawarkan. Permintaan adalah banyaknya jumlah barang yang diminta pada suatu pasar tertentu dengan tingkat harga tertentu, pada tingkat pendapatan tertentu dan pada periode tertentu.³⁸

Ibnu Khaldun berpendapat tentang penawaran, bila penduduk kota memiliki makanan berlebih dari yang mereka butuhkan akibatnya harga makanan menjadi murah, tetapi di kota kecil, bahan makanan sedikit, maka harga bahan makanan akan

³⁸Iskandar Putong, *Ekonomi Mikro dan Makro* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), h. 33.

tinggi. Ketika barang-barang yang tersedia sedikit, harga akan naik. Namun bila jarak antara kota dekat dan aman akan banyak barang yang diimpor sehingga ketersediaan barang akan melimpah sehingga harga akan turun.³⁹

Pemikiran al-Ghazali tentang penawaran membahas kurva penawaran yang ber-*slope* positif ketika menyatakan bahwa jika petani tidak mendapatkan pembeli bagi produk-produknya, petani akan menjualnya pada harga yang sangat rendah.⁴⁰ Sebagaimana al-Ghazali menjelaskan bahwa berniaga makanan itu adalah termasuk tidak disunnatkan. Karena perniagaan itu adalah mencari keuntungan. Sedangkan, makanan itu adalah barang pokok yang dijadikan sebagai tiang kehidupan. Dan keuntungan itu adalah termasuk tambahan. Maka semestinya, keuntungan itu tidak diperoleh dari barang yang menjadi kebutuhan pokok sehingga kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi.⁴¹ Barang yang menjadi kebutuhan pokok yang dimaksud adalah keperluan utama manusia, seperti makanan, perumahan, pakaian dan pendidikan sebagai syarat hidup demi pertahanannya terhadap lingkungan.

Menurut Ibnu Taimiyah penawaran bisa datang dari produksi *domestik* dan *impor*. Perubahan dalam penawaran digambarkan sebagai peningkatan atau penurunan dalam jumlah barang yang ditawarkan. Sedangkan, permintaan sangat ditentukan oleh selera dan pendapatan. Besar kecilnya kenaikan harga tergantung pada besarnya perubahan penawaran dan atau permintaan. Bila seluruh transaksi sesuai aturan, kenaikan harga yang terjadi merupakan kehendak Allah SWT.⁴²

³⁹Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 164.

⁴⁰Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, h. 325.

⁴¹Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, h. 158.

⁴²Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, h. 160.

Keinginan para penjual dalam menawarkan barangnya pada berbagai tingkat harga ditentukan oleh beberapa faktor, yaitu :⁴³

- a. Harga barang itu sendiri dan harga barang lain/substitusi. Jika harga barang naik, penawaran akan meningkat. Sebaliknya, jika harga barang rendah, penawaran akan menurun.
- b. Biaya produksi. Biaya adalah yang dikeluarkan untuk memproduksi barang dan jasa mencakup biaya tenaga kerja, bahan baku, sewa gedung, mesin, tanah, biaya administrasi, bunga (bagi yang menggunakan jasa bank konvensional), pajak dan biaya lainnya. Secara prinsip akuntansi, yang dimaksud biaya adalah semua item yang tercantum dalam neraca rugi laba.
- c. Tingkat teknologi yang digunakan. Teknologi adalah penemuan dan peningkatan teknologi yang diterapkan untuk menurunkan biaya produksi, misalnya penggunaan komputer, robot, otomatisasi produksi. Jika diterapkan teknologi baru, mengakibatkan biaya produksi semakin rendah maka akan meningkatkan penawaran. Begitu pula dengan penerapan sistem manajemen yang mampu mempertinggi efisiensi biaya produksi, maka penawaran akan meningkat atau kurva penawaran akan bergeser ke kanan. Artinya, dengan harga tertentu yang berlaku di pasar akan lebih banyak jumlah barang yang akan ditawarkan karena biaya yang lebih rendah dalam memproduksinya
- d. Jumlah penjual. Jumlah penjual memiliki dampak langsung terhadap penawaran. Makin banyak jumlah penjual yang mampu menjual pada tingkat harga tertentu maka makin tinggi penawaran.

⁴³Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, h. 72.

- e. Kondisi alam. Kondisi alam seperti terjadi bencana alam akan mengakibatkan penawaran barang-barang tertentu akan berkurang khususnya barang-barang hasil pertanian.
- f. Ekspektasi. Ramalan terhadap masa yang akan datang adalah faktor yang sangat penting bagi *supplier* untuk membuat keputusan produksi. Jika diperkirakan harga barang mereka akan naik pada masa yang akan datang, mereka dapat menyimpan barang mereka beberapa hari agar dapat menjualnya kemudian hari sehingga mendapat keuntungan yang lebih tinggi.

Pembahasan penawaran Islami tidak terlepas dari kaidah dan ketentuan yang digarisi Allah kepada manusia dalam mengolah alam, melakukan kegiatan produksi. Manusia dalam melakukan pengolahan alam harus senantiasa menjaga kesinambungan kehidupan disekitarnya, tidak dibenarkan melakukan kerusakan lingkungan. Misalkan, mengolah hutan, harus tetap menjaga kesinambungan kehidupan alam sekitarnya, termasuk hewan. Kegiatan produksi juga dibenarkan terhadap barang-barang yang dihalalkan manfaatnya dan diolah secara halal dan dibenarkan syariat. Tidak dibenarkan melakukan kegiatan produksi yang apabila dikonsumsi menimbulkan kerusakan pada orang lain dan alam sekitarnya. Misalnya, memproduksi narkoba jenis terlarang karena akan menimbulkan bencana pada orang yang mengkonsumsinya.

2.2.1.3 Penetapan Harga

Menurut Machfoedz yang dikutip oleh Susanti, penetapan harga dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Faktor internal meliputi tujuan pemasaran perusahaan, strategi maupun bauran pemasaran, biaya dan metode penetapan harga. Sedangkan faktor eksternal yaitu sifat pasar dan permintaan serta

persaingan. Dalam menetapkan harga jual dapat dilakukan dengan berbagai cara seperti:⁴⁴

1. Penetapan harga jual oleh pasar yang artinya penjual tidak dapat mengontrol harga yang dilempar di pasaran. Harga ditentukan oleh mekanisme penawaran dan permintaan dalam keadaan seperti ini penjual tidak dapat menetapkan harga jual yang diinginkannya.
2. Penetapan harga jual dilakukan oleh pemerintah, artinya pemerintah berwenang menetapkan harga barang atau jasa terutama menyangkut masyarakat umum. Perusahaan tidak dapat menetapkan harga jual barang sesuai dengan kehendaknya.
3. Penetapan harga jual yang ditetapkan sendiri oleh perusahaan dimana penjual menetapkan harga dan pembeli boleh memilih, membeli atau tidak. Harga ditentukan oleh keputusan dan kebijaksanaan yang terdapat dalam perusahaan.

Selain penetapan harga, penjual barang juga dalam menetapkan harga dapat mempunyai tujuan yang berbeda satu sama lain antar penjual maupun antar barang yang satu dengan yang lain. Tujuan dari penetapan harga yaitu untuk mencapai penghasilan atas investasi biasanya besar keuntungan dari suatu investasi telah ditetapkan persentasenya dan untuk mencapainya diperlukan penetapan harga tertentu dari barang yang dihasilkannya.

Pengaruh penetapan harga juga tidak jauh berbeda, yaitu menimbulkan banyak distorsi bagi perekonomian. Karena harga terlalu rendah, akan terjadi kelebihan permintaan sebab konsumen membeli dengan harga lebih murah dari yang seharusnya.

⁴⁴Susanti, *Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang*, Jurnal Intelektualita Vol.5 No.1 (Juni, 2016), h. 50.

Akan tetapi, bagi produsen harga ini tidak menguntungkan sehingga kemungkinan akan enggan untuk melepaskan barang-barangnya ke pasar.⁴⁵

2.2.1.4 Harga Menurut Ekonomi Islam

Dalam literatur Islam, masalah harga diuraikan dalam beberapa terminologi, antara lain: *si'r al-mithl*, *thaman al-mithl* dan *qimah al-adl*. Istilah *qimah al-adl* (harga yang adil) pernah digunakan oleh Rasulullah SAW, dalam mengomentari kompensasi bagi pembebasan budak, di mana budak ini akan menjadi manusia yang merdeka dan majikannya tetap memperoleh kompensasi dengan harga yang adil atau *qimah al-adl* (Sahih Muslim). Penggunaan istilah ini juga ditemukan dalam laporan tentang khalifah Umar bin Khattab dan Ali bin Abi Thalib. Umar bin Khattab menggunakan istilah harga yang adil ini ketika menetapkan nilai baru atas *diyah* (denda/uang tebusan darah), setelah nilai dirham turun sehingga harga-harga naik (Ibn Hanbal).⁴⁶

Istilah *qimah al-adl* juga banyak digunakan oleh para hakim yang telah mengodifikasikan hukum Islam tentang transaksi bisnis dalam objek barang cacat yang dijual, perebutan kekuasaan, memaksa penimbun barang untuk menjual barang timbunannya, membuang jaminan atas harta milik dan sebagainya. Secara umum, mereka berpikir bahwa harga sesuatu yang adil adalah harga yang dibayar untuk objek yang sama yang diberikan pada waktu dan tempat diserahkan. Mereka juga sering menggunakan istilah *thaman al-mithl* (harga yang setara/*equivalen price*).⁴⁷

⁴⁵Sukarno Wibowo dan Dedi Supriadi, *Ekonomi Mikro Islam* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h. 213.

⁴⁶Mustafa Edwin Nasution dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam* (Jakarta: Kencana, 2007), h. 160.

⁴⁷Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 331.

Berdasarkan fakta sejarah, istilah-istilah di atas telah digunakan sejak masa Rasulullah SAW. dan Khulafaur Rasyidin, tetapi sarjana muslim pertama yang memberikan perhatian secara khusus adalah Ibn Taimiyah. 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.

Sementara dalam *al-hisbah*, ia menjelaskan bahwa *equivalen price* sesuai dengan keinginan atau lebih persisnya harga yang ditetapkan oleh kekuatan pasar yang berjalan secara bebas –komperatif dan tidak terdistorsi- antara penawaran dan permintaan. Ia mengatakan, “Jika penduduk menjual barangnya dengan cara yang normal (*al-wajh al-ma'ruf*) tanpa menggunakan cara-cara yang tidak adil, kemudian harga meningkat karena pengaruh kekurangan persediaan barang atau meningkatnya jumlah penduduk (meningkatnya permintaan), semua itu karena Allah.” Dalam kasus seperti itu, memaksa penjual untuk menjual barangnya pada harga khusus merupakan paksaan yang salah (*ikrah bi ghair al-haq*).⁴⁸

⁴⁸Sukarno Wibowo dan Dedi Supriadi, *Ekonomi Mikro Islam* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), h. 211-212.

Adanya suatu harga yang adil telah menjadi pegangan yang mendasar dalam transaksi yang Islami. Pada prinsipnya transaksi bisnis harus dilakukan pada harga yang adil sebab ia adalah cerminan dari komitmen syariat Islam terhadap keadilan yang menyeluruh. Secara umum, harga yang adil ini adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (*kezaliman*) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualannya secara adil, yaitu penjual memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat yang setara dengan harga yang dibayarkannya.⁴⁹

2.2.2 Lelang

2.2.2.1 Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*.⁵⁰ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.⁵¹

Definisi lelang berdasarkan Bab 1 Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI No.27/PMK.06/2016 mengenai pengertian lelang:

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat

⁴⁹Musrochin dkk, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 332.

⁵⁰Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), h.237.

⁵¹Kamus Besar Bahasa Indonesia (On-line), <https://kbbi.web.id/lelang.html> (17 Januari 2020).

atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.⁵²

Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang. Setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

2.2.2.2 Harga Lelang

Harga mempunyai peranan penting dalam kegiatan ekonomi. Jual beli merupakan kegiatan ekonomi yang di dalamnya melibatkan transaksi antara penjual dan pembeli dengan menggunakan harga yang telah disepakati.

Lelang merupakan penjualan barang yang dilakukan di depan umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat. Lebih jelasnya lelang menurut pengertian di atas adalah suatu bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.⁵³

Sebagaimana diketahui harga sendiri ditentukan oleh pasar, begitu pula dengan lelang yang dikenal dengan pasar lelang (*auction market*). Pasar lelang sendiri didefinisikan sebagai satu pasar yang terorganisir, dimana harga menyesuaikan diri

⁵²Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Bab 1 Pasal 1 ayat (1).

⁵³Arzalsyah Syarief, *Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan*, Jurnal Fakultas Ekonomi Vol. 1 No.1, (Universitas Andi Djemma, 2016), h. 101.

terus menerus terhadap penawaran dan permintaan, serta biasanya dengan barang dagangan standar, jumlah penjual dan pembeli cukup besar dan tidak saling mengenal.⁵⁴

Menurut dari ketentuan yang berlaku di pasar tersebut, pelaksanaan lelang dapat menggunakan persyaratan tertentu seperti sipenjual dapat menolak tawaran yang dianggapnya terlalu rendah yaitu dengan memakai batas harga terendah atau cadangan, biasanya disebut juga sebagai Harga Limit Lelang (HLL): bisa berupa Nilai Pasar Lelang (NPL) atau Nilai Minimum Lelang (NML). Sedangkan harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang yaitu Pejabat Lelang.⁵⁵

2.2.2.3 Jenis-jenis Lelang

Berdasarkan dengan isi dari Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat diketahui berbagai macam-macam jenis-jenis lelang, dalam peraturan menteri keuangan tersebut disebutkan bahwa jenis-jenis lelang dibagi menjadi 3 (tiga) yang terdiri dari Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela.⁵⁶

1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi memiliki definisi yaitu lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang

⁵⁴Susanti, *Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang*, Jurnal Intelektualita Vol.5 No.1 (Juni, 2016), h. 52.

⁵⁵Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Bab 1 Pasal 27.

⁵⁶Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 5.

dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁵⁷

Lelang Eksekusi terdiri dari:⁵⁸

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
- b. Lelang Eksekusi Pengadilan
- c. Lelang Eksekusi Pajak
- d. Lelang Eksekusi Harta Pailit
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
- f. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)
- g. Lelang Eksekusi Barang Rampasan
- h. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia
- i. Lelang Eksekusi Barang Yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang Yang Dikuasai Negara Eks Kepabeanaan dan Cukai
- j. Lelang Eksekusi Barang Temuan
- k. Lelang Eksekusi Gadai
- l. Lelang Eksekusi Barang Rampasan Yang Berasal Dari Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001
- m. Lelang Eksekusi Lainnya Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

⁵⁷Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (4).

⁵⁸Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 6.

2. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang non eksekusi wajib yaitu lelang yang dilakukan untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.⁵⁹

Lelang Non Eksekusi Wajib terdiri dari:⁶⁰

- a. Lelang Barang Milik Negara/Daerah
 - b. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah
 - c. Lelang Barang Milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial
 - d. Lelang Barang Milik Negara Yang Berasal Dari Aset Eks Kepabeanan dan Cukai
 - e. Lelang Barang Gratifikasi
 - f. Lelang Aset Properti Bongkaran Barang Milik Negara Karena Perbaikan
 - g. Lelang Aset Tetap dan Barang Jaminan Diambil Alih Eks Bank Dalam Likuidasi
 - h. Lelang Aset Eks Kelolaan PT Perusahaan Pengelolaan Aset
 - i. Lelang Aset Properti Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional
 - j. Lelang Balai Harta Peninggalan Atas Harta Peninggalan Tidak Terurus Dan Harta Kekayaan Orang Yang Dinyatakan Tidak Hadir
 - k. Lelang Aset Bank Indonesia
 - l. Lelang Kayu Dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama
 - m. Lelang Lainnya Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan
- ## 3. Lelang Non Eksekusi Sukarela

⁵⁹Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (5).

⁶⁰Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 7.

Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.⁶¹

Lelang Non Eksekusi Sukarela terdiri dari:⁶²

- a. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah Berbentuk Persero
- b. Lelang Harta Milik Bank Dalam Likuidasi Kecuali Ditetapkan Lain Oleh Peraturan Perundang-Undangan
- c. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing
- d. Lelang Barang Milik Perorangan Atau Badan Usaha Swasta

2.2.2.4 Barang Jaminan

Pada perbankan syariah kata jaminan lebih dikenal dengan sebutan agunan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.⁶³

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*zakerheid*” atau “*cautie*”, yang secara umum bermakna cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap utang-utangnya. Menurut istilah sebagaimana dikemukakan oleh Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan yang dikutip oleh Salim HS, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada

⁶¹Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (6).

⁶²Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8.

⁶³Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), h. 23.

kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁶⁴

Jenis-jenis barang jaminan dalam tata hukum Indonesia, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut:⁶⁵

1. Jenis jaminan dilihat dari kelahirannya
 - a. Jaminan yang lahir karena undang-undang adalah jaminan umum yang ditunjuk oleh undang-undang, tanpa diperjanjikan oleh para pihak.
 - b. Jaminan yang lahir karena perjanjian adalah jaminan yang secara yuridis baru timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara kreditor (bank) dengan debitur pemilik agunan, atau antara kreditor (bank) dengan orang/pihak ketiga pemilik agunan yang menanggung utang debitur.
2. Jenis jaminan dilihat dari sifatnya
 - a. Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri adanya hubungan langsung antara pemilik dengan bendanya, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya, dan dapat dialihkan.
 - b. Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung terhadap perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan penanggung secara keseluruhan.
3. Jenis jaminan dilihat dari wujud objeknya

⁶⁴Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), h. 22.

⁶⁵Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 45-49.

- a. Jaminan berwujud seperti barang agunan, menurut penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan dapat diikat dengan Hak Tanggungan, Hipotik, Fidusia atau Gadai.
 - b. Jaminan tak berwujud menurut ketentuan tertentu tersebut meliputi watak, kemampuan, modal dan prospek usaha debitur.
4. Jenis jaminan dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan
- a. Jaminan benda bergerak adalah agunan berupa kebendaan yang dapat berpindah maupun dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain. Contoh benda bergerak adalah persediaan barang dagangan, piutang, kendaraan bermotor.
 - b. Jaminan benda tidak bergerak adalah agunan yang tidak dapat dipindah tempat dari satu tempat ke tempat lain. Contoh benda tidak bergerak adalah tanah dan bangunan.
5. Jenis jaminan dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit
- a. Agunan pokok adalah benda milik debitur yang dibiayai dengan fasilitas kredit/pembiayaan sekaligus dijadikan jaminan pelunasan kredit/pembiayaan.
 - b. Agunan tambahan adalah benda yang dijadikan jaminan pelunasan kredit/pembiayaan milik debitur atau pihak ketiga yang tidak dibiayai dengan fasilitas kredit/pembiayaan.

2.2.2.5 Dasar Hukum Lelang

Pada prinsipnya, Syariah Islam memperbolehkan penjualan dengan cara lelang. Praktik lelang dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi Muhammad saw., sebagaimana salah satu surah *An-Nisaa* ayat 29:

(#) θ\=∅2]εσ? □ω (#θ©ΨτB#υ™ □ || ≠%♥!∃# ∃ψγ□□ρ∃↓≈τ□
βρ& Hωε) ∪≠≠←≈τ6)9∃∃ε/ M∅6οΨ |□τ/ N™3σ9≡υθ)Bρ&
□ωυρ 4)N™3Z≠ιB <v#τ□σ? τ© ÷οτ□≈πγ≠B □χθ™3σ?

Ada banyak definisi mengenai risiko (*risk*). Menurut Ricky W. Griffin dan Ronald J. Ebbert risiko adalah ketidakpastian tentang peristiwa masa depan. Sementara Joel G. Siegel dan Jae K. Shim mendefinisikan risiko pada tiga hal, *pertama* adalah keadaan yang mengarah kepada sekumpulan hasil khusus, dimana hasilnya dapat diperoleh dengan kemungkinan yang telah diketahui oleh pengambilan keputusan. *Kedua*, adalah variasi dalam keuntungan, penjualan, atau variabel keuangan lainnya, dan *ketiga* adalah kemungkinan dari sebuah masalah keuangan yang mempengaruhi kinerja operasi perusahaan atau posisi keuangan, seperti risiko ekonomi, ketidakpastian politik, dan masalah industri.⁶⁸

Sementara Gulatti mengatakan bahwa risiko adalah suatu kondisi yang memungkinkan terjadinya kerugian. Di lain pihak, Badan Sertifikasi Manajemen Risiko mengartikan risiko sebagai kemungkinan akan terjadinya hasil yang tidak diinginkan yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola dengan semestinya.⁶⁹

2.2.3.2 Risiko Pembiayaan

Perbankan adalah lembaga yang paling dekat dengan risiko, khususnya yang berkaitan dengan uang. Posisi bank sebagai mediator telah menempatkannya sebagai pihak yang paling begitu risikan dalam urusan risiko. Berfluktuasinya kondisi perekonomian baik domestik, regional, maupun internasional turut memberi andil dalam urusan pembentukan risiko perbankan.⁷⁰ Secara umum, risiko yang mungkin

⁶⁸Irham Fahmi. dkk, *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 87.

⁶⁹Rusdan, *Urgensi Manajemen Pengawasan Risiko Bank Syariah*, Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan Vol. 4 No.2, (IAI Nurul Hakim, 2016), h. 87.

⁷⁰Irham Fahmi. dkk, *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*, h. 86.

dihadapi bank meliputi risiko kredit atau pembiayaan (*credit/financing risk*), risiko pasar (*market risk*), risiko likuiditas (*liquidity risk*), risiko nilai tukar valuta asing (*foreign exchange risk*), risiko operasional (*operational risk*), risiko hukum (*legal risk*), risiko reputasi (*reputation risk*), risiko strategis (*strategic risk*), risiko kepatuhan (*compliance risk*), dan risiko modal.⁷¹ Namun untuk risiko yang sering terjadi di BNI Syariah KC. Makassar adalah risiko pembiayaan (*financing risk*).

Adapun yang dimaksud dengan risiko pembiayaan adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.⁷² Risiko pembiayaan ini merupakan salah satu risiko utama dalam pemberian pembiayaan bank syariah.

Risiko pembiayaan yang diterima bank merupakan salah satu risiko usaha bank, yang diakibatkan dari tidak dilunasinya kembali pinjaman yang diberikan atau investasi yang sedang dilakukan oleh pihak bank. Salah satu risiko yang dihadapi oleh bank adalah adanya ketidakmampuan nasabah untuk memenuhi perjanjian dengan bank syariah. Ketidakmampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya kepada bank mengakibatkan adanya pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing (NPF)*.⁷³

Risiko pembiayaan muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/ atau bagi hasil/ *margin fee* dari pinjaman yang diberikannya atau investasi

⁷¹Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Azkia Publisher, 2006), h. 225.

⁷²Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Bank Syariah* (Yogyakarta: Total Media, 2008), h.40-41.

⁷³Rina Destiana, *Analisis Dana Pihak Ketiga dan Risiko Terhadap Pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah Pada Bank Syariah di Indonesia*, Jurnal Fakultas Ekonomi Vol. XVII No.2, (Cirebon: Universitas Swadaya Gunung Jati, 2016), h. 47.

yang sedang dilakukannya. Penyebab utama terjadinya risiko pembiayaan ini adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayainya. Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilanda krisis atau resesi. Turunnya penjualan mengurangi penghasilan perusahaan, sehingga perusahaan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Hal ini semakin diperberat oleh meningkatnya tingkat bunga. Ketika bank akan mengeksekusi kredit macetnya, bank tidak akan memperoleh hasil yang memadai karena jaminan yang ada tidak sebanding dengan besarnya kredit yang diberikan. Tentu saja bank akan mengalami kesulitan likuiditas yang berat jika ia mempunyai kredit macet yang cukup besar.⁷⁴

Risiko tersebut dapat ditekan dengan cara memberi batas wewenang keputusan pembiayaan bagi setiap aparat yang membidangi pembiayaan, berdasarkan kapabilitasnya (*authorize limit*) dan batas jumlah pembiayaan yang dapat diberikan pada usaha atau perusahaan tertentu (*financing line limit*), melakukan diversifikasi, serta kebijakan agunan yang memadai.⁷⁵

2.3 Tinjauan Konseptual

Penelitian ini berjudul “Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam)”. Untuk lebih memahami mengenai penelitian ini maka dipandang perlu untuk menguraikan pengertian judul

⁷⁴Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 179.

⁷⁵Rusdan, *Urgensi Manajemen Pengawasan Risiko Bank Syariah*, Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan Vol. 4 No.2, (IAI Nurul Hakim, 2016), h. 91.

sehingga tidak menimbulkan pengertian dan penafsiran berbeda. Penguraian pengertian ini dimaksudkan agar terciptanya persamaan pemahaman mengenai penelitian yang akan dilakukan

2.3.1. Penetapan Harga

Penetapan harga atau harga limit yang dimaksud dalam penelitian ini adalah harga jual atau besarnya biaya yang akan ditetapkan oleh bank BNI Syariah KC. Makassar terhadap jaminan atau agunan yang akan dilelang.

2.3.2. Barang Jaminan

Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁷⁶ Barang jaminan yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu jaminan/agnan milik debitur pembiayaan griya BNI Syariah KC Makassar yang tidak mampu menunaikan kewajibannya atau telah melakukan wanprestasi.

2.3.3. Analisis Ekonomi Islam

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).⁷⁷ Sedangkan ekonomi Islam adalah ilmu ekonomi yang mempelajari tentang cara memproduksi, distribusi dan konsumsi yang berdasarkan Al-Qur'an dan As-Sunah. Namun analisis ekonomi Islam yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu menganalisa dengan menggunakan teori permintaan dan penawaran harga menurut Ibnu Taimiyah

⁷⁶Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 11, (Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000), h. 12.

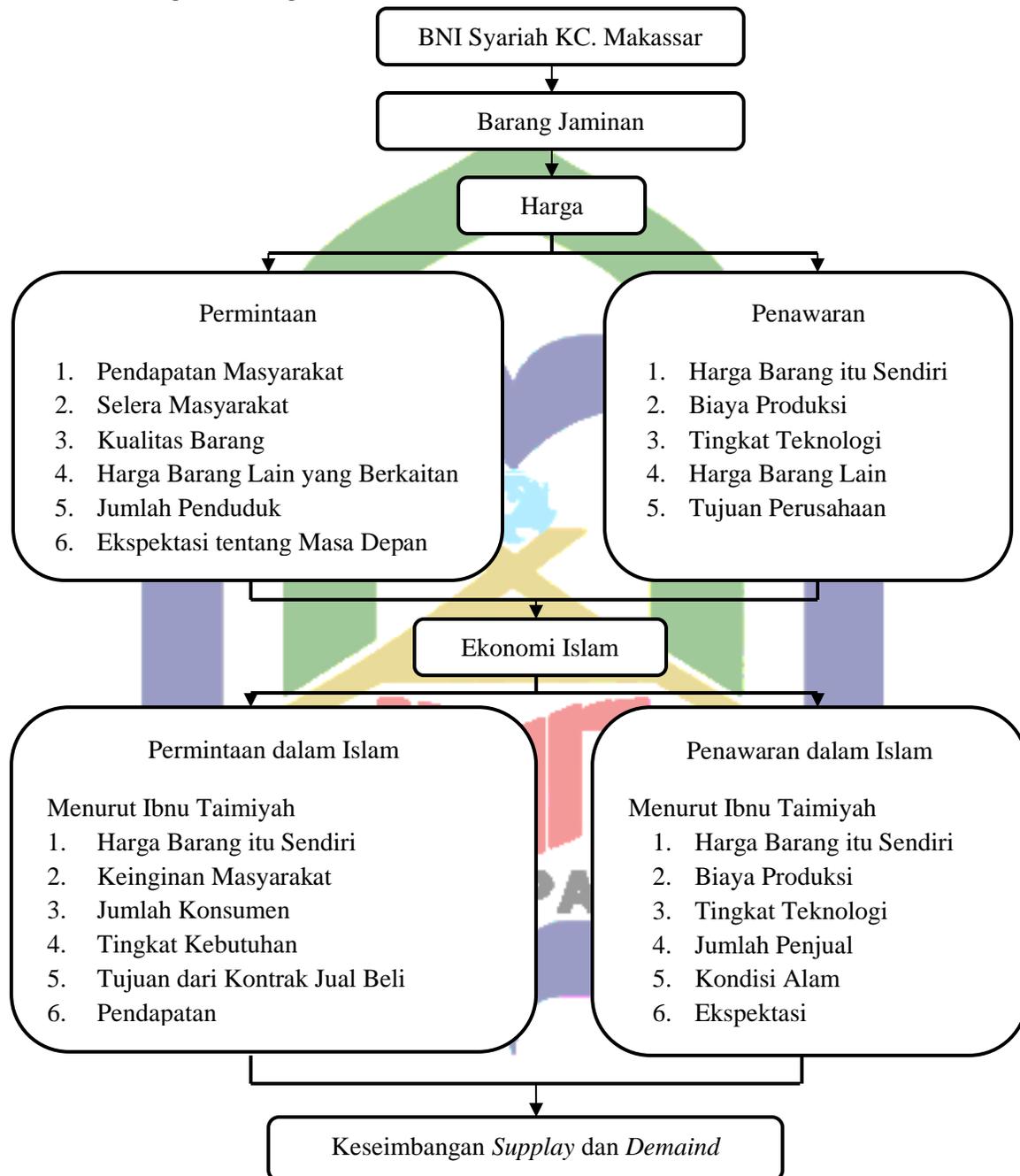
⁷⁷Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.we.id/analisis.html> 18 Januari 2020.

terhadap penetapan harga barang jaminan di BNI Syariah KC. Makassar yang akan dilelang.



2.4 Kerangka Pikir

2.4.1. Bagan Kerangka Pikir



Gambar 2.4
Bagan Kerangka Pikir

Dari kerangka pikir di atas penulis memberikan pemahaman yang khusus agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami penelitian ini, yang dimana penetapan harga terhadap barang jaminan nasabah yang akan dilelang yang dimaksud dalam penelitian ini nantinya apakah dibentuk oleh permintaan dan penawaran harga dan juga akan dilihat dalam permintaan dan penawaran harga dalam Islam.



BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini merujuk pada pedoman penulisan karya ilmiah (makalah dan skripsi) yang diterbitkan oleh STAIN Parepare yang kini menjadi IAIN Parepare, serta merujuk pada referensi metode lainnya. Terdapat beberapa metode penelitian yang dibahas dalam buku tersebut, seperti jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.⁷⁸

3.1. Jenis 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. 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.⁷⁹ Penelitian ini dilakukan dengan mencari data yang bersumber dari BNI Syariah khususnya pada bagian pelaksana lelang barang jaminan pembiayaan serta menganalisis dan menjabarkan proses penetapan harga barang jaminan yang dilelang dan menilai kesesuaiannya menurut perspektif ekonomi Islam.

⁷⁸Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi)*, (Edisi Revisi: STAIN Parepare, 2013), h. 30-36).

⁷⁹Mardalis, *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal* (Cet VII; Jakarta: Bumi Aksara, 2014), h. 26.

3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian

3.2.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di BNI Syariah KC. Makassar yang beralamat Jl. Dr. Sam Ratulangi No.140 Kel. Mario, Kec. Mariso.

3.2.2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama kurang lebih 2 (dua) bulan lamanya.

3.3. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini memfokuskan kepada analisis ekonomi Islam terhadap mekanisme penetapan harga barang jaminan di BNI Syariah KC. Makassar.

3.4. Jenis dan Sumber Data

Adapun sumber data dalam penelitian ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

3.4.1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber asli/informan dengan cara melakukan wawancara untuk mendukung keakuratan data. Dimana penelitian ini meliputi sumber data atau dokumen yang dikumpulkan secara langsung melalui wawancara mengenai mekanisme penetapan harga barang jaminan yang akan dilelang di BNI Syariah KC Makassar.

3.4.2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak langsung melalui media perantara. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini seperti buku, laporan, jurnal, literatur maupun pihak lain yang bersangkutan.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kualitatif yaitu mengumpulkan data langsung di lokasi penelitian, yakni di BNI Syariah. Pada penelitian ini data dikumpulkan dengan berbagai metode atau teknik:

3.5.1. Metode Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan suatu bentuk komunikasi dengan berinteraksi secara langsung antara dua orang yang saling berhadapan, dengan tujuan mendapatkan informasi mengenai suatu objek.⁸⁰ Pada dasarnya wawancara merupakan teknik yang sering digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data dan/atau informasi dalam suatu penelitian. Dalam hal penelitian ini, penulis melakukan wawancara terhadap karyawan BNI Syariah KC. Makassar yang memiliki kewenangan dalam menetapkan harga barang jaminan pembiayaan yang akan dilelang.

3.5.2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menghimpun dokumen-dokumen berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dan sebagainya yang berhubungan dengan masalah penelitian khususnya yang berkaitan dengan penetapan harga barang jaminan di BNI Syariah.

3.6. Teknik Analisis Data

Menurut Mudjirahardjo, analisis data adalah sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode atau tanda, dan mengkategorikan sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin dijawab.⁸¹

⁸⁰Emzir, *Analisis Data: Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 50.

⁸¹Wiratna Sujarweni, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: PustakaBaru Pers, 2014), h.34.

Peneliti menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Dengan metode analisis deskriptif kualitatif, data yang diperoleh dari wawancara, observasi maupun studi dokumentasi akan dianalisis secara kualitatif, yaitu mengkaji, memaparkan dan menjelaskan data-data yang diperoleh mengenai proses dan tahapan yang dilakukan BNI Syariah KC. Makassar mengenai penetapan harga lelang barang jaminan di BNI Syariah KC. Makassar.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

BNI Syariah adalah lembaga perbankan di Indonesia. Bank ini semula bernama Unit Usaha Syariah (UUS) yang didirikan tanggal 29 April 2000. BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.⁸²

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI (*office channelling*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, PT. BNI Tbk. tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh Dr. Hasanudin, M.Ag, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah. Dan di dalam Corporate Plan UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya PT. Bank BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

⁸²Website resmi PT Bank BNI Syariah: www.bnisyariah.co.id, diakses (2 Juli 2020).

Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point* serta 600 kantor cabang BNI konvensional yang selalu bekerja sama.

4.1.1 Profil PT Bank BNI Syariah KC. Makassar

Nama : BNI Syariah KC Makassar
 Branch Manager : Hidayat Tri Wahyudi
 Alamat : Jl. Dr. Sam Ratulangi No. 140
 Telepon : (0411) 8914670 – 8914610 – 8914130
 Fax : (0411) 8914275
 Jenis Usaha : Perbankan Syariah
 Jaringan Layanan : 1 Kantor Cabang, 2 Kantor Cabang Pembantu, 2 Kantor Kas dan 1 *Payment Point*.

4.1.2 Visi dan Misi Bank BNI Syariah

1. Visi BNI Syariah

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja.

2. Misi BNI Syariah

- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan
- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor

- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah
- e. Menjadi aturan tata kelola perusahaan yang amanah

4.1.3 Produk-produk Bank BNI Syariah

A. Produk Pendanaan

1. BNI iB Hasanah

BNI iB Hasanah adalah tabungan dengan dengan berbagai fasilitas transaksi e-Banking seperti Internet Banking, SMS Banking, Mobile Banking dan lain-lain. BNI iB Hasanah dilengkapi dengan Hasanah Debit Silver sebagai kartu ATM/Debit yang dapat digunakan untuk transaksi di seluruh merchant Master Card seluruh dunia. BNI iB Hasanah menggunakan akad Mudharabah atau Wadiah.

2. BNI Baitullah iB Hasanah

BNI Baitullah iB Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah atau Wadiah yang dipergunakan sebagai sarana untuk mendapatkan kepastian porsi berangkat menunaikan ibadah Haji (Reguler/Khusus) dan merencanakan ibadah Umrah sesuai keinginan penabung dengan sistem setoran bebas atau bulanan dalam mata uang Rupiah dan USD. BNI Baitullah iB Hasanah dilengkapi dengan Kartu Haji & Umroh Indonesia sebagai Kartu ATM/Debit yang digunakan di Tanah Suci dan Tanah Air.

3. BNI Bisnis iB Hasanah

BNI Bisnis iB Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah dan Wadiah yang dilengkapi dengan detail mutasi debit dan kredit pada buku tabungan dan bagi hasil yang lebih kompetitif dalam mata uang rupiah. BNI Bisnis iB Hasanah dilengkapi dengan Hasanah Debit Gold.

4. BNI Tunas iB Hasanah

BNI Tunas iB Hasanah adalah tabungan dengan akad Wadiah dan Mudharabah yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun. Tabungan ini disertai dengan kartu ATM Tunas Card atas nama anak dan SMS notifikasi ke orangtua.

5. BNI Tapenas iB Hasanah

BNI Tapenas iB Hasanah adalah tabungan berjangka dengan akad Mudharabah untuk perencanaan masa depan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan sistem setoran bulanan yang bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana masa depan seperti rencana liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana masa depan lainnya.

6. BNI Prima iB Hasanah

BNI Prima iB Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah dan Wadiah yang memberikan berbagai fasilitas serta kemudahan bagi Nasabah segmen *high networth individuals* secara perorangan dalam mata uang rupiah dan bagi hasil yang lebih kompetitif.

7. BNI SimPel iB Hasanah

Tabungan dengan akad wadiah untuk siswa berusia di bawah 17 tahun dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini. BNI SimPel iB Hasanah dilengkapi dengan Kartu ATM SimPel iB.

B. Produk Pembiayaan

1. BNI Griya iB Hasanah

BNI Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

2. BNI Multiguna iB Hasanah

Fasilitas Pembiayaan Konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus SHM atau SHGB dan bukan barang yang dibiayai.

3. BNI Oto iB Hasanah

BNI Oto iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif murabahah yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor yang dibayar dengan pembiayaan ini.

4. BNI Fleksi iB Hasanah

Fleksi iB Hasanah adalah Pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan suatu Perusahaan/Lembaga/Instansi untuk pembelian barang dan penggunaan jasa serta pengalihan utang sesuai Syariah Islam.

5. BNI Fleksi Umrah iB Hasanah

Fleksi iB Hasanah Umroh (Fleksi Umroh) adalah Pembiayaan konsumtif bagi anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui BNI Syariah yang telah bekerja sama dengan *Travel Agent* sesuai dengan prinsip syariah.

6. BNI Emas iB Hasanah

BNI Emas iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur setiap bulannya melalui akad murabahah (jual beli).

7. BNI Wirausaha Beragun Properti iB Hasanah

BNI Wirausaha Beragun Properti iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan produktif yang diberikan kepada segmen usaha kecil guna memenuhi kebutuhan investasi aset produktif seperti rumah kost/ruko/ rukan dan gudang.

8. BNI Usaha Kecil dan Menengah iB Hasanah

BNI Usaha Kecil dan Menengah iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan produktif yang feasible guna memenuhi kebutuhan modal kerja atau investasi usaha.

C. Produk Jasa

1. BNI iB Hasanah Card

BNI iB Hasanah Card merupakan kartu pembiayaan yang berfungsi sebagai kartu kredit berdasarkan prinsip syariah, yaitu dengan sistem perhitungan biaya bersifat tetap, adil, transparan dan kompetitif tanpa perhitungan bunga yang diterima di seluruh tempat bertanda MasterCard dan semua ATM yang bertanda CIRRUS di seluruh dunia yang diterbitkan oleh BNI Syariah dengan akad kafalah, qardh dan ijarah.

2. ATM

ATM merupakan layanan perbankan 24 jam yang memungkinkan Anda untuk melakukan berbagai transaksi perbankan tanpa harus datang ke kantor cabang. Layanan ATM BNI Syariah memiliki banyak fitur dan memberikan kemudahan, kenyamanan dan keamanan bagi penggunanya.

3. TapCash iB Hasanah

Kartu Tap Cash iB Hasanah adalah kartu pembayaran elektronik co-branding antara BNI Syariah dan BNI dengan menggunakan logo BNI Syariah dan BNI yang diterbitkan oleh BNI dengan desain khusus BNI Syariah, serta dipasarkan oleh BNI Syariah. Kartu Tap Cash iB Hasanah dipergunakan untuk transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah dan halal.

4. Transaksi Banknotes

Yang dimaksud Banknotes adalah uang kertas asing yang merupakan alat pembayaran yang sah di Negara Penerbit, namun merupakan “barang dagangan” di negara lain (termasuk Indonesia).

5. BNI Lindung Nilai Syariah iB Hasanah

Transaksi lindung syariah merupakan transaksi antara BNI Syariah dan nasabah dalam rangka mitigasi risiko perubahan nilai tukar dimasa yang akan datang berdasarkan prinsip syariah.

6. BNI Pembiayaan Anjak Piutang iB Hasanah

BNI Pembiayaan Anjak Piutang iB Hasanah adalah jasa pengalihan penyelesaian piutang atau tagihan jangka pendek baik L/C maupun non L/C yang diberikan BNI Syariah disertai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

7. BNI Pembiayaan Penjaminan iB Hasanah

BNI Pembiayaan Penjaminan iB Hasanah adalah jasa penjaminan yang diberikan BNI Syariah atas kewajiban jangka pendek Nasabah disertai dengan fasilitas pembiayaan berlandaskan syariah.

8. SMS Banking

SMS Banking adalah layanan perbankan 24 jam yang disediakan bagi nasabah yang mobilitasnya tinggi. Nasabah bisa melakukan transaksi perbankan melalui handphone, semudah melakukan SMS ke rekan atau mitra bisnis.

9. Internet Banking Corporate

Internet Banking merupakan layanan perbankan 24 jam. Dengan menggunakan komputer dan terkoneksi dengan jaringan internet, sudah dapat melakukan berbagai transaksi perbankan dengan mudah, nyaman, dan aman. Internet Banking tidak hanya memberikan kenyamanan namun juga kemudahan karena menu-menu pada internet banking dapat digunakan tanpa harus memiliki keterampilan khusus, serta aman karena internet banking dilengkapi dengan sistem keamanan berlapis dan dilengkapi dengan token (alat yang mengeluarkan angka-angka password yang selalu berganti setiap kali melakukan transaksi keuangan).

4.2 Mekanisme Penetapan Harga Pada Pelelangan Barang Jaminan di BNI Syariah KC. Makassar

Lelang merupakan langkah terakhir yang diambil apabila nasabah sudah tidak dapat melunasi seluruh kewajibannya atau yang lebih dikenal dengan istilah wanprestasi. Akan tetapi sebelum langkah akhir ini diambil pihak BNI Syariah terlebih dahulu memberikan solusi alternatif salah satunya dengan cara pendekatan secara kekeluargaan kepada nasabah.

Mekanisme penetapan harga dalam praktik lelang barang jaminan harus merujuk pada keadilan dan kondisi pasar yang ada. Dalam lelang dikenal dengan adanya pasar lelang dimana pasar lelang sendiri didefinisikan sebagai satu pasar yang terorganisir, dimana harga menyesuaikan diri terus menerus terhadap penawaran dan

permintaan, serta biasanya dengan barang dagangan standar, jumlah penjual dan pembeli cukup besar dan tidak saling mengenal.

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari wawancara tentang penetapan harga pada barang jaminan sebelum dilelang dengan Bapak Andi Muhammad Reza selaku *Recovery Remedial Officer* (RRO) mengemukakan bahwa :⁸³

“Dalam menentukan harga pada proses lelang barang jaminan di BNI Syariah diatur baik secara internal maupun eksternal. Salah satunya, penggunaan pihak eksternal yaitu penilai independen untuk menentukan nilai dari suatu jaminan yang memiliki standar penilaian secara profesional. Dari hasil penilaian tersebut bisa digunakan sebagai gambaran atau dasar untuk menetapkan harga sebuah jaminan yang akan digunakan.”

Hasil wawancara tersebut yang dimaksud pihak eksternal yaitu penilai independen yang menurut ketentuan yang berlaku, dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Untuk menetapkan nilai limit, nilai pasar digunakan sebagai prioritas pertama (batas atas) dan nilai likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah). Pelaksanaan lelang juga dapat menggunakan persyaratan tertentu seperti pihak penjual dapat menolak tawaran yang dianggap terlalu rendah yaitu dengan memakai batas harga terendah atau cadangan (*reservation place*) disebut dengan Harga Limit Lelang (HLL), bisa berupa Nilai Pasar Lelang (NPL) atau Nilai Minimum Lelang (NML). Hal ini bertujuan agar dapat mencegah orang-orang yang ingin berbuat curang dengan cara bekerjasama untuk menawar dengan harga yang rendah dan kemudian setelah berhasil lalu mereka melelang diantara mereka sendiri.

Pembatasan harga terendah juga dilakukan agar tidak merugikan pemilik barang. Adapun klasifikasi harga yang akan menjadi patokan dalam menentukan Harga

⁸³Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

Penawaran Lelang (HPL) yaitu pihak bank melakukan survei ke Harga Pasar Pusat (HPP), Harga Pasar Daerah (HPD), dan Harga Pasar Setempat (HPS) untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar tersebut. Kemudian melakukan taksiran ulang dan selanjutnya dalam penetapan harga lelang juga menggunakan penetapan harga dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan memperhitungkan kualitas atau kondisi barang. Bapak Andi Muhammad Reza menjelaskan bahwa.⁸⁴

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

Permintaan akan barang jaminan juga sangat diperhatikan dalam proses lelang barang jaminan. Hal ini juga dijelaskan oleh Bapak Andi Muhammad Reza bahwa.⁸⁵

“Dalam mengukur kuantitas permintaan barang jaminan naik atau turun dalam menentukan harga untuk barang jaminan yang akan dilelang diatur secara ketat baik dari internal bank itu sendiri maupun dari eksternal aturan dari PMK terkait pelaksanaan lelang.”

Hal yang pertama dilakukan dalam penetapan harga lelang adalah menentukan nilai limit, dalam praktik sering kali terjadi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah dan bangunan yang telah digunakan lebih tinggi daripada harga pasar atau nilai likuidasi sehingga aset yang dilelang tidak dapat terjual.

Pelelangan di BNI Syariah dilakukan secara formal yaitu melalui balai lelang yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), setiap tahap kegiatan lelang di KPKNL harus mengacu pada proses yang telah ditetapkan. Begitupun untuk

⁸⁴Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

⁸⁵Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

penetapan harga barang jaminan yang akan di lelang, dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Pendataan nasabah wanprestasi atas jaminan tidak bergerak miliknya yang akan siap dilelang berupa surat berharga yaitu surat keterangan rumah atau surat keterangan tanah yang menjadi agunan di bank. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Andi Muhammad Reza bahwa:⁸⁶

“Tentunya dalam mendata nasabah yang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu dengan melihat agunannya yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM). Dengan adanya Sertifikat Hak Milik ini dapat membuktikan kepemilikan nasabah.”

Penetapan harga dan pelaksanaan lelang pihak bank sebelumnya melakukan pendataan terhadap nasabah wanprestasi dengan cara melihat hasil rincian dari rekening koran nasabah, dari hasil rekening koran inilah pihak bank dapat melihat nasabah-nasabah siapa saja yang mengalami penunggakan setelah jatuh tempo. Selanjutnya pihak bank memberikan surat teguran, surat peringatan sampai akhirnya somasi. Pihak bank sebelumnya melakukan berbagai langkah rekturisasi keringanan untuk nasabah agar nasabah dapat membayar tunggakan angsuran supaya jaminannya tidak dilelang. Akan tetapi ketika langkah itu sudah dilakukan namun nasabah tidak mampu lagi membayar angsuran, maka langkah akhir adalah dengan penyitaan barang jaminan atau dilelang dan *write off*.

- b. Mendata dan menghitung jumlah pokok pinjaman yang belum terlunasi ditambah keuntungan yang telah diketahui nasabah. Jumlah keseluruhan tersebut yang menjadi dasar pertimbangan ditunda atau tidaknya suatu jaminan yang akan dilelang setelah pihak bank menetapkan nilai limit lelang. Sehingga apabila nilai

⁸⁶Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

limit lebih rendah dari jumlah biaya pinjaman, maka pihak bank akan menunda lelang tersebut. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Andi Muhammad Reza bahwa:⁸⁷

“Tahap selanjutnya untuk dapat mempertimbangkan lagi agunan tersebut sebelum benar-benar berstatus akan dilelang dan dapat ditunda pelelangannya atau tidak maka pihak bank menghitung jumlah pokok pinjaman yang belum dilunasi ditambah margin yang diketahui oleh nasabah.”

- c. Penetapan nilai limit yang ditetapkan oleh pihak bank yang akan menjadi patokan dalam menentukan harga penawaran lelang yaitu melakukan survei ke harga pasar pusat, harga pasar daerah dan harga pasar setempat untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar tersebut. Kemudian melakukan taksiran ulang dan selanjutnya dalam penetapan harga lelang juga menggunakan penetapan harga dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan memperhitungkan kualitas dan kondisi barang. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Andi Muhammad Reza bahwa:⁸⁸

“Ketika sudah sampai pada tahap penetapan nilai limit, tahap inilah yang menjadi dasar penentuan harga lelang yang akan ditetapkan pada agunan atau jaminan tersebut. Tentunya penetapan harga ini benar-benar dilakukan dengan menyurvei ke harga pasar pusat, harga pasar daerah dan harga pasar setempat untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar pada saat itu karena tentunya harga akan berubah-ubah menyesuaikan dengan keadaan dan kondisi disekitar.”

Inilah salah satu contoh nasabah wanprestasi di BNI Syariah yang telah mendapatkan surat pemberitahuan tunggakan angsuran, SP 1, SP 2, peringatan terakhir yaitu SP 3 dan surat somasi dari bagian *collection*.

Adapun fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tersebut dengan keterangan/rincian sebagai berikut:

1) No Kontrak : 4070110185

⁸⁷Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

⁸⁸Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

2) Jangka Waktu	: 60 Bulan
3) Plafon Awal	: Rp. 120.000.000,-
4) Margin Awal	: Rp. 78.000.000,-
5) Total Hutang	: Rp. 198.000.000,-
6) Angsuran/Bulan	: Rp. 3.300.000,-
7) Saldo Pokok	: Rp. 120.000.000,-
8) Saldo Margin	: Rp. 78.000.000,-
9) Saldo Pokok + Margin	: Rp. 198.000.000,-

Nasabah tersebut telah mengalami tunggakan angsuran atas pembiayaan sebagai berikut:

1) Bulan tunggakan	: 3 Bulan
2) Jumlah tunggakan	: Rp. 9.900.000,-

Setelah melakukan taksiran harga dan melihat kondisi pasar yang ada maka jaminan nasabah tersebut berupa rumah tinggal dengan dokumen agunan SHM (Sertifikat Hak Milik) akan dilelang dengan harga pasar yaitu Rp. 150.000.000,- namun harga yang laku terjual sebesar Rp. 135.000.000,-

Adapun pada peraturan lelang yaitu Pasal 29 Ayat (4) 40/PMK.07/2006 menjelaskan bahwa penetapan harga lelang terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan kurang dari Rp. 5.000.000.000.000 (lima miliar rupiah), bersifat umum, dan/atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh penilai internal sesuai peraturan perundang-undangan dengan memerhatikan antara lain:

- a. Nilai pasar;

- b. Nilai jual objek pajak dari pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
- c. Nilai/harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- d. Risiko penjualan melalui lelang, seperti bea lelang, penyusutan, penguasaan dan cara pembayaran.

Seperti pada penjelasan diatas telah dijelaskan juga oleh Bapak Andi Muhammad Reza bahwa:⁸⁹

“Dalam pelaksanaan lelang pada bagian penetapan harga limit telah jelas dituliskan dalam Pasal 29 Ayat (4) 40/PMK.07/2006 mengenai nilai dan dasar pada penilaian dengan memperhatikan 4 faktor yaitu nilai pasar, nilai jual objek pajak.”

Akan tetapi pada BNI Syariah penilaian aset yang dilakukan menyesuaikan dengan aturan penilaian yang bekerjasama dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Mengenai standar penilaian KJPP adalah hasil dari penilaian seorang penilai mengenai arti harga ekonomis dari barang itu sendiri pada tanggal tertentu yang dinyatakan dengan nilai satuan mata uang. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) melakukan penilaian (*Appraisal*) untuk mengetahui besar nilai harta yang telah dijamin. Penilaian atau *appraisal* diartikan sebagai proses menghitung nilai harta suatu jaminan. Proses yang dilakukan dengan cara memberikan estimasi atau mentaksir berdasarkan nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta objektif dan relevan.

Setelah berbagai tahap penetapan harga lelang dilakukan selanjutnya pihak bank mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan selanjutnya akan diproses oleh pihak panitia Balai lelang

⁸⁹Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

kemudian panitia mengeluarkan surat pengumuman lelang dan jadwal pelaksanaan lelang. Adapun syarat dan pelaksanaan lelang sebagai berikut:

- 1) Cara penawaran lelang tanpa kehadiran dapat diakses melalui website KPKNL <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;
- 2) Selanjutnya calon pembeli membuat Nomor Virtual Account (VA) dengan mengunggah data KTP + NPWP + Nomor Rekening Tabungan;
- 3) Selanjutnya setelah diverifikasi oleh kantor lelang dan telah valid, nomor VA bisa dilihat di website BNI Syariah di menu “Status Lelang”;
- 4) Peserta lelang kemudian memilih objek lelang yang diinginkan kemudian menyetor uang jaminan yang telah ditetapkan oleh pejabat penjual (bank) pada saat pengumuman lelang;
- 5) Selanjutnya penawaran dimulai oleh calon pembeli;
- 6) Peserta lelang yang tidak berhasil sebagai pemenang, maka uang jaminan akan dikembalikan secara utuh ke rekening masing-masing peserta, jika terdapat biaya administrasi maka hal ini menjadi tanggung jawab peserta lelang;
- 7) Pemenang lelang harus melunasi harga lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah lelang ke nomor VA. Apabila tidak melunasi dengan jangka waktu yang telah ditetapkan maka lelang tersebut dianggap batal dan uang jaminan peserta lelang tersebut akan disetor ke Kas Negara karena dianggap wanprestasi;
- 8) Objek lelang dijual dalam kondisi yang jelas, foto, spesifikasi dan informasi terkait lelang bisa dilihat di katalog property RRD BNI Syariah atau di website BNI Syariah www.bnisyariah.co.id

Penetapan harga limit telah dijelaskan sebelumnya. Selanjutnya terdapat penjelasan dari hasil wawancara dengan Bapak Andi Muhammad Reza bahwa :⁹⁰

“Teknologi sangat membantu dalam menawarkan barang nasabah yang akan dilelang selain itu juga bisa melalui media sosial, marketing ataupun melalui kerabat. Biasanya barang jaminan yang sering dilelang yaitu rumah tinggal dan ruko”

Ketika agunan nasabah sudah melalui berbagai tahap kelayakan untuk lelang selanjutnya informasi terkait lelang tersebut di posting di Katalog Property RRD BNI Syariah agar memudahkan penawaran kepada calon pembeli.

Tabel 4.1

Data Katalog Property RRD BNI Syariah KC. Makassar Periode Juli 2020

No	Keterangan	Alamat	Harga Limit
1.	Ruko, Dokumen SHM, Luas Tanah 106 M ² , Luas Bangunan 421 M ²	Jalan Gagak No. 38 (Menara Coto Gagak), Makassar	Rp. 3.908.000.000
2.	Ruko, Dokumen SHM, Luas Tanah 143 M ² , Luas Bangunan 325 M ²	Jalan Gagak (Coto Gagak), Makassar	Rp. 2.400.000.000
3.	Ruko, Dokumen SHM, Luas Tanah 139 M ² , Luas Bangunan 300 M ²	Jl. Antang Raya No. 107, Makassar	Rp. 2.400.000.000
4.	Ruko, Dokumen SHM, Luas Tanah 152,5 M ² ,	Jl. Monumen Emmy Saelan III Blok A No. 8, Makassar	Rp. 1.300.000.000

⁹⁰Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

	Luas Bangunan 158,4 M ²		
5.	Ruko, Dokumen SHM, Luas Tanah 94 M ² , Luas Bangunan 180 M ²	Jl. AP. Pettarani II, Makassar	Rp. 1.098.000.000
6.	Rumah Tinggal, Dokumen SHM, Luas Tanah 140 M ² , Luas Bangunan 194 M ²	Jl. Pengayoman, Komp. Mawar No. 34, Kav. 7, Makassar	Rp. 1.050.000.000
7.	Rumah Tinggal, Dokumen SHM, Luas Tanah 100 M ²	Perum. Ratulangi Residence A/2, Kel. Parang, Kec. Mamajang, Makassar	Rp. 1.070.000.000
8.	Rumah Tinggal, Dokumen SHM, Luas Tanah 99 M ² , Luas Bangunan 70 M ²	Jl. Makkio Baji 4 No. 3A, Kel. Tidung, Kec. Rappocini, Makassar	Rp. 613.500.000
9.	Rumah Tinggal, Dokumen SHM, Luas Tanah 124 M ² , Luas Bangunan 98 M ²	Perum. Berlian Permai a4/4, Kel. Tamangapa, Kec. Manggala, Makassar	Rp. 404.000.000
10.	Rumah Tinggal, Dokumen SHM, Luas Tanah 92 M ² , Luas Bangunan 50 M ²	Perum. Zan Zan I Blok A No.8, Makassar	Rp. 319.000.000

Sumber : Katalog Property RRD BNI Syariah KC. Makassar

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andi Muhammad Reza bahwa :⁹¹

“Dengan adanya lelang atas jaminan atau agunan nasabah yang melakukan wanprestasi sangat berdampak pada pengembalian kerugian ataupun mengurangi risiko berlebih pada bank.”

Selain itu nasabah sendiri dari hasil lelang yang dilakukan apabila terdapat sisa hasil lelang maka sisanya dipastikan untuk dikembalikan kepada nasabah. Ditetapkannya lelang atas jaminan nasabah yang wanprestasi atau bermasalah adalah salah satu upaya dari bagian kegiatan penting pihak BNI Syariah KC. Makassar karena dimana berkaitan dengan pengembalian modal bank dan pendapatan operasional bagi bank itu sendiri.

4.3 Analisis Ekonomi Islam terhadap Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar

Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi. Dalam teori ekonomi, lelang mengacu pada beberapa mekanisme atau peraturan perdagangan dari pasar modal.

Pada prinsipnya, Syariah Islam memperbolehkan penjualan dengan cara lelang. Praktik lelang dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi Muhammad saw., sebagaimana salah satu surah *An-Nisaa* ayat 29:

(#) θ\=∅2]εσ? □ω (#θ©ΨτB#υ™ □ || ≠%♥!∃# ∃ψγ□□ρε↓≈τ□
βρ& Hωε) ∪≡≠←≈τ6)9∃∃ε/ M∅6οΨ |□τ/ N™3σ9≡υθ)Bρ&
□ωυρ 4 \N™3Z≠ιB <√#τ□σ? τ© ÷οτ□≈πγ≠B □χθ™3σ?

⁹¹Andi Muhammad Reza, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi google form Makassar, 30 Juni 2020.

وَالَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَنُدْخِلَنَّهُمْ فِي الصَّالِحِينَ ﴿٢٨٧﴾
 وَالَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَنُدْخِلَنَّهُمْ فِي الصَّالِحِينَ ﴿٢٨٧﴾

Terjemahannya:

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[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.⁹²

Kegiatan atau penjualan dengan cara lelang diperbolehkan dalam Islam, asalkan memang benar-benar seperti yang terjadi di masa Rasulullah SAW. Artinya, syariat Islam dengan berbagai pertimbangan yang sangat dijunjung tinggi tidak melarang dalam melakukan usaha untuk mencari kekayaan sebanyak-banyaknya dengan cara masih berada dalam garis syari'at yang dihalalkan. Sedangkan adanya aturan dalam ajaran Islam tentunya merupakan suatu aturan yang berfungsi menjaga dari adanya manipulasi atau kecurangan dalam proses lelang.

Sudut pandang ekonomi Islam dianggap dapat mewujudkan kemakmuran dan keadilan. Sistem ekonomi Islam tidak terlepas dari seluruh sistem ajaran Islam secara integral dan komprehensif. Sehingga prinsip-prinsip ekonomi Islam mengacu pada saripati ajaran Islam. Kesesuaian sistem tersebut dengan fitrah manusia tidak ditinggalkan, keselarasan inilah yang menimbulkan keharmonisan yang tidak terjadi benturan-benturan dalam implementasinya.

Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang. Setiap penjualan barang di muka umum

⁹²Al-Qur'an dan Terjemahannya.

dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Lelang pada BNI syariah pada dasarnya sama dengan jual beli pada umumnya karena ada penjual (pejabat lelang), pembeli, objek lelang yaitu jaminan nasabah wanprestasi dan harga dari jaminan tersebut. Untuk menetapkan harga atas jaminan tersebut pihak BNI Syariah KC. Makassar melakukan berbagai tahap persiapan dengan memperhatikan harga yang adil untuk jaminan tersebut dengan mentaksir harga yang sesuai dengan kondisi objektif dari suatu barang . Hal ini sejalan dengan 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.⁹³

Sedangkan pada konsep permintaan dan penawaran suatu barang yang mempengaruhi suatu harga yang telah dijelaskan oleh Ibn Taimiyah. Dimana ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap suatu barang diantaranya yaitu :⁹⁴

⁹³Mustafa Edwin Nasution dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam* (Jakarta: Kencana, 2007), h. 160.

⁹⁴Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, h. 69.

- a. Harga barang itu sendiri dan barang substitusi. Jika harga barang tinggi, permintaan terhadap barang akan turun. Sebaliknya, jika harga barang rendah, permintaan terhadap barang akan meningkat.
- b. Keinginan penduduk terhadap jenis barang yang berbeda dan berubah-ubah. Keinginan ini tergantung pada berlimpah atau terbatasnya stok barang (*mathlub*), biasanya bila stoknya menipis maka permintaan penduduk terhadap barang itu meningkat ketimbang bila stok barang berlimpah.
- c. Perubahan juga tergantung pada jumlah konsumen, jika jumlah konsumen yang minat terhadap suatu barang meningkat, maka harga akan naik dan sebaliknya, jika konsumen yang minat terhadap suatu barang menurun maka harga akan turun pula.
- d. Permintaan juga dipengaruhi oleh menguat atau melemahnya tingkat kebutuhan atas suatu barang, jika kebutuhan tinggi, maka harga juga akan tinggi dan jika kebutuhan terhadap barang menurun, maka harga juga akan turun.
- e. Harga juga dipengaruhi oleh tujuan dari kontrak jual beli, jika pembayaran dilakukan secara tunai maka harga akan turun, namun jika jual beli dilakukan dengan pembayaran tangguh, maka harga akan naik.
- f. Pendapatan rumah tangga dan pendapatan rata-rata masyarakat.

Sedangkan menurut Ibn Taimiyah keinginan para penjual dalam menawarkan barangnya pada berbagai tingkat harga ditentukan oleh beberapa faktor, yaitu :⁹⁵

- a. Harga barang itu sendiri dan harga barang lain/substitusi. Jika harga barang naik, penawaran akan meningkat. Sebaliknya, jika harga barang rendah, penawaran akan menurun.

⁹⁵Rozalinda, *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, h. 72.

- b. Biaya produksi. Biaya adalah yang dikeluarkan untuk memproduksi barang dan jasa mencakup biaya tenaga kerja, bahan baku, sewa gedung, mesin, tanah, biaya administrasi, bunga (bagi yang menggunakan jasa bank konvensional), pajak dan biaya lainnya. Secara prinsip akuntansi, yang dimaksud biaya adalah semua item yang tercantum dalam neraca rugi laba.
- c. Tingkat teknologi yang digunakan. Teknologi adalah penemuan dan peningkatan teknologi yang diterapkan untuk menurunkan biaya produksi, misalnya penggunaan komputer, robot, otomatisasi produksi. Jika diterapkan teknologi baru, mengakibatkan biaya produksi semakin rendah maka akan meningkatkan penawaran. Begitu pula dengan penerapan sistem manajemen yang mampu mempertinggi efisiensi biaya produksi, maka penawaran akan meningkat atau kurva penawaran akan bergeser ke kanan. Artinya, dengan harga tertentu yang berlaku di pasar akan lebih banyak jumlah barang yang akan ditawarkan karena biaya yang lebih rendah dalam memproduksinya
- d. Jumlah penjual. Jumlah penjual memiliki dampak langsung terhadap penawaran. Makin banyak jumlah penjual yang mampu menjual pada tingkat harga tertentu maka makin tinggi penawaran.
- e. Kondisi alam. Kondisi alam seperti terjadi bencana alam akan mengakibatkan penawaran barang-barang tertentu akan berkurang khususnya barang-barang hasil pertanian.
- f. Ekspektasi. Ramalan terhadap masa yang akan datang adalah faktor yang sangat penting bagi *supplier* untuk membuat keputusan produksi. Jika diperkirakan harga barang mereka akan naik pada masa yang akan datang, mereka dapat menyimpan

barang mereka beberapa hari agar dapat menjualnya kemudian hari sehingga mendapat keuntungan yang lebih tinggi.

Dari hasil penelitian yang diperoleh dalam penerapan penetapan harga lelang barang jaminan pada BNI Syariah KC. Makassar sudah sejalan dengan prinsip syariah dimana dalam menetapkan harga terlebih dahulu melakukan penilaian (*appraisal*) dengan melihat kondisi pasar yang ada, harga dasar lelang tanah atau rumah jaminan tersebut, *survei* ke pasar setempat atau pasar pusat. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) juga melakukan penaksiran ulang atas harga yang telah ditetapkan oleh bank agar harga yang telah ditetapkan tidak merugikan kedua belah pihak baik pihak bank ataupun nasabah yang jaminannya dilelang. Hal ini dijelaskan oleh salah satu nasabah BNI Syariah yang jaminannya telah dilelang bahwa:⁹⁶

“Menurut saya harga yang ditetapkan bank sudah adil karena penentuan harga ditentukan dengan jumlah limit yang dijual di pasar secara umum dan apabila harga jual barang lelang melebihi jumlah pinjaman maka lebihnya akan dikembalikan pada saya untuk masalah administrasi yang lain sudah dijelaskan oleh pihak karyawan BNI Syariah sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi diri saya pribadi.”

Selain itu dengan adanya bantuan teknologi membantu bank dalam memasarkan atau menginformasikan kepada calon pembeli terhadap jaminan yang akan dilelang.

⁹⁶Nasabah, Wawancara oleh penulis melalui aplikasi Whatsapp. Parepare, 22 Juli 2020.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 5.5.1 Mekanisme penetapan harga barang jaminan yang akan di lelang, dilakukan dengan tahap-tahap yaitu pendataan nasabah wanprestasi atas jaminan tidak bergerak miliknya yang akan siap dilelang berupa surat berharga, mendata dan menghitung jumlah pokok pinjaman yang belum terlunasi ditambah keuntungan yang telah diketahui nasabah dan penetapan nilai limit yang ditetapkan oleh pihak bank yang akan menjadi patokan dalam menentukan harga penawaran lelang yaitu terlebih dahulu melakukan survei ke harga pasar pusat, harga pasar daerah dan harga pasar setempat untuk mengetahui berapa harga tanah atau rumah di pasar tersebut. Kemudian melakukan taksiran ulang oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).
- 5.5.2 Mekanisme penetapan harga barang jaminan yang akan dilelang 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.

5.2 Saran

Adapun saran bagi BNI Syariah KC. Makassar agar lebih transparansi lagi dalam penetapan harga barang jaminan yang akan dilelang agar tetap dapat menjaga kepercayaan masyarakat dan juga perlunya keaktifan dari lembaga yang berhak dalam pengawasan sehingga tidak terjadi kecurangan pada pelaksanaan lelang.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Al Karim

- Antonio, Muhammad Syafii. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Arifin, Zainul. 2006. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Azkia Publisher.
- Djamil, Faturrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Emzir. 2014. *Analisis Data: Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Fahmi, Irham, *et al.*, eds. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta.
- Huda, Nurul dan Mohamad Heykal. 2010. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoretis dan Praktis*. Jakarta: Kencana.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Karim, Adiwarmanto A. 2001. *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani
- _____. 2010. *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- _____. 2016. *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. Jakarta: RajaGrafindo.
- Mardalis. 2014. *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal*. Cet VII; Jakarta: Bumi Aksara.
- Musrochin dkk. 2012. *Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muttaqien, Dadan dan Fakhruddin Cikman. 2008. *Penyelesaian Sengketa Bank Syariah*. Yogyakarta: Total Media.
- Nasution, Mustafa Edwin, *et al.*, eds. 2007. *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Pracoyo, Tri Kunawangsih dan Antyo Pracoyo. 2006. *Aspek Dasar Ekonomi Mikro*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.

- Pradja, Juhaya S. 2012. *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoretis Praktis*. Bandung: Pustaka Setia.
- Putong, Iskandar. 2002. *Ekonomi Mikro dan Makro*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002.
- Rozalinda. 2016. *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*. Jakarta, Rajawali Pers.
- Saefuddin, Ahmad M. *Studi Nilai-Nilai Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta Pusat: Media Dakwah dan LIPPM.
- S, Salim H. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sembiring, Sentosa. 2012. *Hukum Perbankan Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2014. *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Soeharno. 2007. *Teori Mikro Ekonomi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Sujarweni, Wiratna. 2014. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: PustakaBaru Pers.
- Sukirno, Sadono. 2010. *Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi III*. Jakarta: RajaGrafindo Pers.
- Tim Penyusun. 2013. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Makalah dan Skripsi)*. Edisi Revisi: STAIN Parepare.
- Umam, Khaerul. 2013. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Wibowo, Sukarno dan Dedi Supriadi. 2013. *Ekonomi Mikro Islam*. Bandung: CV Pustaka Setia.

Skripsi dan Jurnal

- Badruzaman, Mariam Darus. 2000. "Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan." *Jurnal Hukum Bisnis Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis* Vol. 11.
- Destiana, Rina. 2016. "Analisis Dana Pihak Ketiga dan Risiko Terhadap Pembiayaan Mudharabah dan Musyarakah Pada Bank Syariah di Indonesia." *Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Swadaya Gunung* Vol. XVII, No.2.

- Huda, Miftahul. 2019. "Konsep Harga Lelang Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Kantor Pegadaian Syariah Iringmulyo 15 A Kota Metro)". Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam: IAIN Metro.
- Pratiwi, Eka. 2019. "Mekanisme Lelang dan Penetapan Harga Lelang Barang Sitaan dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kejaksaan Negeri Salatiga)". Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah: IAIN Salatiga.
- Rusdan. 2016. "Urgensi Manajemen Pengawasan Risiko Bank Syariah." Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan Vol. 4, No.2.
- Susanti. 2015. "Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang)". Skripsi Sarjana; Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam: UIN Raden Fatah Palembang.
- Susanti. 2016. "Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Simpang Patal Palembang." Jurnal Intelektualita Vol.5, No.1.
- Syarief, Arzalsyah. 2016. "Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan." Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Andi Djemma Vol. 1, No.1.

Internet

- Hutauruk, Dina Mirayanti. 2020. "BNI Syariah catatkan pembiayaan griya tumbuh 13,4% hingga April." Official Website Dina Mirayanti Mirayanti Hutauruk <http://www.google.co.id/amp/amp.kontan.co.id/news/bni-syariah-catatkan-pembiayaan-griya-tumbuh-134-hingga-april> (14 Januari).
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (On-line). 2020. <https://kbbi.web.id/lelang.html> (17 Januari).

Wawancara

- Wawancara dengan Bapak Andi Muhammad Reza melalui google form Makassar 30 Juni 2020.
- Wawancara dengan Nasabah BNI Syariah melalui aplikasi Whatsapp Parepare, 22 Juli 2020.





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Amal Bakti No. 8 Sorowang, Kota Parepare 91132 Telpun (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
PO Box 809 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B.851/In.39.8/PP.00.9/06/2020
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. GUBERNUR PROVINSI SULAWESI SELATAN
Cq. Kepala UPT2PT BKPM Provinsi Sulawesi Selatan
Di
KOTA MAKASSAR

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama : ANDI RESKI AFRIANA
Tempat/ Tgl. Lahir : PAREPARE, 31 MARET 1997
NIM : 16.2300.131
Fakultas/ Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah
Semester : VIII (Delapan)
Alamat : BTN TIMURAMA BLOK A3/4, KELURAHAN LOMPOE,
KECAMATAN BACUKIKI, KOTA PAREPARE

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KOTA MAKASSAR dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

PENETAPAN HARGA LELANG BARANG JAMINAN PADA PT BNI SYARIAH KC MAKASSAR (ANALISIS EKONOMI ISLAM)

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Juni sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

16 Juni 2020

Dekan,



Muhammad Jamal Zubair



PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

Nomor : 2834/S.01/PTSP/2020
Lampiran : -
Perihal : Izin Penelitian

Kepada Yth.
Pimpinan BNI Syariah KC Makassar

di-
Tempat

Berdasarkan surat Dekan Fak. Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare Nomor : B.851/ln.39.8/PP.00.9/06/2020 tanggal 16 Juni 2020 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : **ANDI RESKI AFRIANA**
Nomor Pokok : 16.2300.131
Program Studi : Perbankan Syariah
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa(S1)
Alamat : Jl. Amal Bakti No. 8, Soreang Kota Parepare

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Skripsi, dengan judul :

" PENETAPAN HARGA LELANG BARANG JAMINAN PADA PT BNI SYARIAH KC MAKASSAR (ANALISIS EKONOMI ISLAM) "

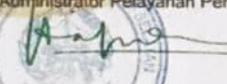
Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **17 Juni s/d 17 Agustus 2020**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami *menyetujui* kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada tanggal : 17 Juni 2020

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
PIL. KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU
PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN
Selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu


Ir. IFFAH RAFIDA DJAFAR, ST., MT.
Nip : 19741021 200903 2 001

Tembusan Yth
1. Dekan Fak. Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare;
2. Pastinggal

SMAP PTSP 17-06-2020



Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
Website : <http://simap.sulselprov.go.id> Email : ptsp@sulselprov.go.id
Mekassar 90231



Makassar, 17 Agustus 2020

Nomor : BNISy/MAS/1074

Lamp. : -

Kepada :

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Parepare

hal : Surat Keterangan Telah Menyelesaikan Penelitian

Surat Saudara(i) nomor : 2834/S.01/PTSP/2020

Assalamu'alaikum Warahmatullahi. Wabarakatuh

"Semoga Bapak/Ibu beserta seluruh staff dalam keadaan sehat dan selalu dalam lindungan Allah SWT"

Menunjuk surat Saudara tersebut di atas perihal pada pokok surat, dengan ini kami menyatakan bahwa Saudara(i)

Nama : ANDI RESKI AFRIANA
Nomor Pokok : 162300131

Telah melakukan kunjungan ke BNI Syariah Makassar untuk melakukan penelitian dengan penelitiannya yang berjudul :

"PENETAPAN HARGA LELANG BARANG JAMINAN PADA PT. BNI SYARIAH KC MAKASSAR (ANALISIS EKONOMI ISLAM)"

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya, atas perhatian dan kerjasamanya kami terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi. Wabarakatuh.



Febriyani Nuryamin
Operational Manager

PEDOMAN WAWANCARA

Judul Skripsi : Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah
KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam)

Lokasi Penelitian : BNI Syariah KC. Makassar, Jl. Dr. Sam Ratulangi No.140, Kel.
Mario Kec.Mariso.

Narasumber

1. Nama :
 2. Jenis Kelamin :
 3. Umur :
 4. Pekerjaan :
-
1. Bagaimana pendapat bapak/ibu mengenai permintaan calon pembeli terhadap barang yang akan dilelang?
 2. Bagaimana cara bapak/ibu mengukur kuantitas permintaan barang jaminan naik atau turun dalam menentukan harga untuk barang jaminan yang akan dilelang?
 3. Bagaimana cara bapak/ibu menentukan biaya produksi terhadap barang jaminan yang akan dilelang?
 4. Apakah tingkat teknologi membantu bapak/ibu dalam menawarkan barang jaminan yang akan dilelang?
 5. Apakah dalam penentuan harga terhadap barang jaminan mempengaruhi harga barang lain?
 6. Bagaimana cara bapak/ibu menentukan harga barang jaminan agar dapat mencapai tujuan perusahaan?
 7. Bagaimana cara bapak/ibu menawarkan barang jaminan tersebut agar dapat menarik calon pembeli?
 8. Bagaimana cara bapak/ibu menetapkan harga limit pada barang jaminan sebelum dilelang?

9. Apakah dalam menetapkan harga jual dilihat dari kondisi pasar yang ada?
10. Apakah dalam melelang barang jaminan nasabah dapat membantu mengurangi besarnya risiko pembiayaan yang terjadi?
11. Apakah dalam menetapkan harga jual dilihat dari kondisi pasar yang ada?
12. Apakah dalam melelang barang jaminan nasabah dapat membantu mengurangi besarnya risiko pembiayaan yang terjadi?
13. Barang jaminan seperti apakah yang sering dilelang?





09.51

32%

docs.google.com

Tanggapan tidak dapat diedit

Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam)

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh
Saya Andi Reski Afriana Mahasiswa Tingkat Akhir
Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam IAIN Parepare, sedang melakukan penelitian
skripsi yang berjudul "Penetapan Harga Lelang Barang
Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar (Analisis
Ekonomi Islam)"

Adapun kesediaan bapak/ibu saya ucapkan banyak
terima kasih

Form ini dibuat sebagai media wawancara alternatif di
tengah pandemi COVID-19

* Wajib

Nama *

Andi Muhammad Reza

Alamat *

PT. Bank BNI Syariah Cabang Makassar, Jl. DR. Sam Ratulangi No.140, Makassar

Pekerjaan *

Karyawan Swasta

Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam)

Pertanyaan dipergunakan untuk membantu penyusunan skripsi, adapun jawaban dari narasumber semata-mata dipergunakan hanya untuk keperluan skripsi. Terima kasih kepada narasumber yang telah meluangkan waktu untuk menjawab pertanyaan.

Form ini dibuat sebagai media wawancara alternatif di tengah pandemi COVID-19

Bagaimana pendapat bapak/ibu mengenai permintaan calon pembeli terhadap barang yang akan dilelang? *

Permintaan calon pembeli pada dasarnya meminta harga yang terendah dan jaminan sudah dalam keadaan tidak dihuni.

Bagaimana cara bapak/ibu mengukur kuantitas permintaan barang jaminan naik atau turun dalam menentukan harga untuk barang jaminan yang akan dilelang? *

Untuk menentukan harga jaminan lelang, diatur secara ketat baik dari internal bank itu sendiri maupun dari eksternal dhi. aturan dari PMK terkait pelaksanaan lelang.

Bagaimana cara bapak/ibu menentukan biaya produksi terhadap barang jaminan yang akan dilelang? *

Menurut saya, tidak ada biaya produksi untuk barang jaminan yang akan dilelang.

Apakah tingkat teknologi membantu bapak/ibu dalam menawarkan barang jaminan yang akan dilelang? *

Ya, tentu saja

Apakah dalam penentuan harga terhadap barang jaminan mempengaruhi harga barang lain? *

Menurut saya tidak, karena masing-masing jaminan memiliki nilai tersendiri.

Bagaimana cara bapak/ibu menentukan harga barang jaminan agar dapat mencapai tujuan perusahaan? *

Penentuan harga dari sebuah jaminan sekali lagi diatur baik secara internal maupun eksternal. Salah satunya, penggunaan pihak eksternal yaitu Penilai Independen untuk menentukan nilai dari suatu jaminan yang memiliki standar penilaian secara profesional. Dari hasil penilaian tersebut bisa digunakan sebagai gambaran atau dasar untuk menetapkan harga sebuah jaminan yang akan digunakan.

Bagaimana cara bapak/ibu menawarkan barang jaminan tersebut agar dapat menarik calon pembeli? *

Ada banyak cara yang dapat digunakan, bisa melalui media sosial ataupun melalui marketing, ataupun melalui kerabat.

Bagaimana cara bapak/ibu menetapkan harga limit pada barang jaminan sebelum dilelang? *

Penentuan harga dari sebuah jaminan / limit lelang sekali lagi diatur baik secara internal maupun eksternal. Salah satunya, penggunaan pihak eksternal yaitu Penilai Independen untuk menentukan nilai dari suatu jaminan yang memiliki standar penilaian secara profesional. Dari hasil penilaian tersebut bisa digunakan sebagai gambaran atau dasar untuk menetapkan harga sebuah jaminan yang akan digunakan.

Apakah dalam menetapkan harga jual dilihat dari kondisi pasar yang ada? *

Ya tentu saja, akan tetapi tidak selamanya kondisi pasar memudahkan untuk mendapatkan pembeli, untuk kondisi jaminan lelang, tentu calon pembeli ingin mencari yang dibawah dari harga pasar.

Apakah dalam melelang barang jaminan nasabah dapat membantu mengurangi besarnya risiko pembiayaan yang terjadi? *

Ya tentu saja

Apakah dalam menetapkan harga jual dilihat dari kondisi pasar yang ada? *

Ya tentu saja, akan tetapi tidak selamanya kondisi pasar memudahkan untuk mendapatkan pembeli, untuk kondisi jaminan lelang, tentu calon pembeli ingin mencari yang dibawah dari harga pasar.

Apakah dalam melelang barang jaminan nasabah dapat membantu mengurangi besarnya risiko pembiayaan yang terjadi? *

Ya tentu saja

Barang jaminan seperti apakah yang sering dilelang? *

Rumah tinggal dan Ruko.

GAMBAR RUKO DAN RUMAH TINGGAL YANG DILELANG BNI SYARIAH KC. MAKASSAR



MAKASSAR



Poros Jalan Gagak

Alamat : Jl. Gagak No.38 (Menara Coto Gagak), Makassar

Dokumen : SHM

Spesifikasi Jaminan

> **Luas Tanah** : 106 M2

> **Luas Bangunan** : 421 M2

Point of Interest

- > Berada di jalan poros jalan gagak
- > Dekat dengan daerah perkantoran Jl. Ratulangi.

Harga Aset*) : Rp. 3,908,000,000

281/810/TK/AP/BA



MAKASSAR



Poros Antang Raya

Alamat : Jl. Antang Raya No. 107, Makassar

Dokumen : SHM

Spesifikasi Jaminan

> **Luas Tanah** : 139 M2

> **Luas Bangunan** : 300 M2

Point of Interest

- > Dekat dengan Perumnas Antang.
- > Dekat Bukit Baruga Antang.

Harga Aset*) : Rp. 2.400.000.000

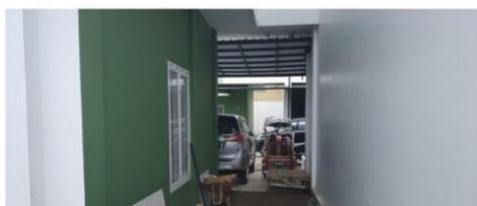
285/810/TK/AP/HL



: 0853.4026.9342



MAKASSAR



RUMAH TINGGAL

Alamat : Perum. Ratulangi Residence
A/2, Kel. Parang, Kec. Mamajang, Makassar

Dokumen : SHM

Spesifikasi Jaminan

> Luas Tanah : 100 m2

> Luas Bangunan : m2

Point Of Market

> Dekat Rumah Sakit Labuang baji, & Jl. Ratulangi

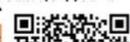
Harga Penawaran : Rp. 1,070,000.000,-

Hubungi

K : 0852.9888.2122

810/TK/AP/HL

F : 0853 4026 9342



MAKASSAR



Bumi Permata Sudiang

Alamat : Komp. Bumi Permata Sudiang
E1/31, Makassar

Dokumen : SHM

Spesifikasi Jaminan

> Luas Tanah : 132 M2

> Luas Bangunan : 95 M2

Point of Interest

> Dekat dengan Bandara Sultan Hasanuddin.

> Dekat dengan Tol dalam kota.

Harga Aset*) : Rp. 553.000.000

291/810/TK/AP/HL



RIWAYAT HIDUP PENULIS



ANDI RESKI AFRIANA, lahir di Parepare pada tanggal 31 Maret 1997 merupakan anak pertama dari dua bersaudara dengan ayah Abduh, S.Pd dan ibu Andi Juhana, S.Pd. Penulis memulai pendidikan pada SD Negeri 5 Parepare, setelah tamat pada tahun 2009 penulis melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 1 Parepare hingga tahun 2012. Kemudian pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke SMA Negeri 1 Parepare dan berhasil lulus pada tahun 2015. Setelah itu, penulis melanjutkan pendidikan di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare mengambil program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Selama perkuliahan penulis bergabung di beberapa organisasi baik internal maupun eksternal diantaranya yakni, Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) Syariah dan Ekonomi Islam, Ikatan Keluarga Mahasiswa Parepare (IKMP), Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) Komisariat IAIN Parepare dan Forum Ekonomi Syariah (FENS) IAIN Parepare. Akhirnya penulis menyelesaikan skripsi pada tahun 2020 dengan judul skripsi: **Mekanisme Penetapan Harga Barang Jaminan Pada PT BNI Syariah KC. Makassar (Analisis Ekonomi Islam)**.

PAREPARE