

# ANALISIS MEKANISME PASAR DALAM PENENTUAN HARGA PRODUK KPR SUBSIDI PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK, KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN

Muzdalifah<sup>1</sup>, Iman Setya Budi<sup>2</sup>, Agus Purnomo<sup>3</sup>  
Program Studi Ekonomi Syariah  
Fakultas Studi Islam  
Universitas Islam Kalimantan MAB

## ABSTRAK

Banyak masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal atau rumah, hal ini membuat pihak perbankan membuat program atau produk perbankan yang dinamakan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme penentuan harga produk KPR Subsidi pada PT. BTN (Persero) Tbk, Kacab Banjarmasin. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, metode kualitatif adalah data sebagai prosedur yang menghasilkan deskripsi atau gambaran yang dapat berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang atau pelaku yang dapat diamati. Hasil dari penelitian ini adalah harga rumah di BTN Syariah selalu mengalami kenaikan harga setiap tahunnya. Yang menentukan harga jual rumah subsidi di BTN Syariah adalah *Developer*. *Developer* adalah seseorang yang bertugas membangun sebuah sistem serta merancang arsitektur untuk mengembangkannya dimasa mendatang. Pemerintah hanya menentukan batasan harga penjualan rumah atau menentukan batas maksimal harga penjualan rumah.

**Kata kunci:** *Harga, Mekanisme Harga, Penentuan Harga*

## ABSTRACT

*The large number of people who need a place to live or a house, this makes the banks create a banking program or product called KPR (Home Ownership Credit).. The purpose of this research is to determine the determination of the price determination of subsidized mortgage products at PT. State Savings Bank (Persero) Tbk, Banjarmasin Branch Office. Research using qualitative methods, the qualitative method is data as a procedure that produces descriptions or images that can be written or spoken words of people or actors that can be observed. The result of this research is that house prices in BTN Syariah always increase in price every year. The ones that determine the selling price of subsidized houses at BTN Syariah are the developers. A developer is someone who builds a system and designs an architecture to develop it in the future. The government only determines the limit on the selling price of the house or determines the maximum price for selling the house.*

**Keyword:** *Price, Price Determination, Pricing Mechanism.*

## PENDAHULUAN

Bank yaitu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk rebit dan atau bentuk lainnya dalam rangka menyalurka taraf hidup rakyat banyak.

Sistem syariah yang kemudian dikenal dengan KPRS (Kredit Kepemilikan Rumah Syariah). Meskipun perbankan syariah tersebut

relatif Dalam menyediakan fasilitas (KPR), Pihak Perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) bk, Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Peranan ekonomi Islam dalam mekanisme pasar memberikan andil yang sangat penting di tengah kondisi perekonomian bangsa

Indonesia.

Pasar tempat mekanisme pertukaran produk yang baik berupa barang maupun jasa yang alamiah dan telah berlangsung sejak awal peradaban manusia. Islam menempatkan pasar pada kedudukan yang penting dalam perekonomian.

Dari kebiasaan para konsumen ini, strategi penetapan harga sangat berpengaruh terhadap penjualan barang ataupun produk yang ditawarkan. Dalam menentukan harga, setiap pengusaha memiliki strategi yang berbeda-beda. Namun setiap strategi yang mereka jalankan masih memiliki tujuan yang sama.

bahasa arab *tsaman* dan *price* dalam bahasa Inggris yang artinya harga. Harga merupakan jumlah uang yang diinginkan untuk memperoleh beberapa buah produk dan pelayanan.

Nabi Muhammad SAW begitu menghormati harga yang dibentuk oleh mekanisme pasar sebagai harga yang adil. Beliau menolak adanya intervensi harga seandainya perubahan harga terjadi karena mekanisme pasar yang wajar yaitu hanya karena pergeseran permintaan dan penawaran.

## METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan beberapa metode sebagai berikut : Jenis data yang di paparkan adalah data kualitatif (*qualitative research*). Data kualitatif yaitu data sebagai prosedur yang menghasilkan deskripsi atau gambaran yang dapat berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang atau pelaku yang dapat diamati

## PEMBAHASAN

### 1. Bank Syariah

Fungsi bank syariah dalam menjalankan operasionalnya sebagai berikut:

- 1) Sebagai penerima amanah untuk melakukan investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana (shahibul mal) sesuai dengan arah investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana
- 2) Sebagai penyedia jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 3) Sebagai pengelola fungsi sosial seperti pengelolaan dana zakat dan penerimaan serta penyaluran dana kebajikan (fungsi optimal).

### 2. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah

- a. Pengertian KPR Syariah  
KPR atau Kredit Pemilikan Rumah Syariah adalah fasilitas kredit atau pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan syariah

b. Pengertian KPR Subsidi

KPR Bersubsidi Syariah adalah sebuah kredit kepemilikan rumah yang menargetkan masyarakat dengan penghasilan menengah kebawah.

Jadi dengan adanya kredit ini diharapkan bisa meringankan masyarakat golongan menengah kebawah dalam memenuhi kebutuhan rumah. Program untuk pemilik rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembeli rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun. KPR BTN syariah tersebut menggunakan akad murabahah (jual beli), sehingga cicilan pada KPR syariah dari awal akad sampai selesai tidak mengalami perubahan harga atau kenaikan yang dipengaruhi suku bunga.

Akad Murabahah adalah suatu kegiatan jual beli dimana dalam hal ini bank sebagai penjual memberitahukan

harga asal/modal pembelian kepada konsumen (nasabah) dengan ditambah margin.

1) Syarat-Syarat dan Ketentuan Pengajuan KPR BTN Bersubsidi

- a) Pemohon merupakan WNI
- b) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- c) Pada saat pembiayaan linas usia tidak lebih dari 6 tahun.
- d) Pemohon mempunyai NPWP dan SPT tahunan PPh Orang Pribadi sesuai ketentuan perundang-undang yang berlaku.
- e) Pemohon telah bekerja / memiliki usaha minimal 1 (satu) tahun.
- f) Pemohon memiliki penghasilan yang cukup untuk pembayaran angsuran sampai dengan fasilitas pembayaran lunas.
- g) Pemohon dan pasangan belum memiliki rumah atau pemohon dan pasangan belum

- pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
- 2) Persyaratan Jaminan
    - a) SHM(Sertifikat Hak Milik)atauSHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan).
    - b) IMBlzin Mendirikan Bangunan).
    - c) PBB(Pajak Bumi dan Bangunan).
  - 3) Pemohon melengkapi persyaratan dokumen sebagai berikut:
    - a) Pemohonmeleng kapi Formulir aplikasi pembayarandilen gkapi dengan pas photo terbaru pemohon dan pasangan.
    - b) FotokopiKTPpe mohon dan pasangan, Fotokopi Kartu Keluarga dan FotokopiSurat Nikah/Cerai.
    - c) Asli slip gaji 3 (tiga) bulan terakhir danFotokopi SK PengangkatanPe gawai Tetap/Surat Keterangan Kerja.
    - d) Surat Keterangan Penghasilan dan Surat Ijin Usaha/SuratKete rangan Usaha dari pihak yang berwenang.
  - e) Fotokop NPWP dan SPT PPh Orang Pribadi.
  - f) Fotokopi Rekening Tabungan/Giro 3 (tiga) bulan terakhir.
  - g) Surat pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan.
  - h) Surat pernyataanbelum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah dari pemohon dan pasangan.
- 4) Biaya-biaya
    - a) Biayaadministras i.
    - b) Biaya notaris(biaya yangdikeluarkan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian jual beli untuk jasa hukum yang diberikan).
    - c) Biaya appraisal (biaya survei rumah).

### 3. Akad KPR BTN Syariah Bersubsidi

Akad yang digunakan dalam KPR BTN Bersubsidi adalah akad murabahah (jual beli). Murabahah adalah suatu bentuk transaksi jual-beli dengan tujuan utama berbagi laba/keuntungan penjualan antara pemodal dan wakilnya.

Pelaksanaan akad ini telah ditetapkan oleh MUI melalui fatwa (DSNMUI) Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No:111/DSNMUI/IX/2017. Fatwa MUI, bai'al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembelimembayarnya dengan harga yang lebih sesuai yang disepakati bersama.

a. Akad Murabahah memiliki beberapa rukun yang telah digariskan oleh ulama guna menentukan sahnya akad tersebut, rukun yang dimaksud adalah :

- 1) Penjual (*ba'i*) dianalogikan sebagai bank
- 2) Pembeli (*musytari*) dianalogikan sebagai nasabah
- 3) Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*)
- 4) Harga (*tsaman*)

dianalogikan sebagai pricing atau plafond pembiayaan

- 5) Ijab Qabul dianalogikan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.

#### b. Syarat akad

- 1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)
- 2) Mengetahui besarnya keuntungan. Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.
- 3) Akad jual beli harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli.

### 4. Macam-macam KPR Subsidi

- 1) FLPP (fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan) angsuran tetap dari awal sampai lunas, akad yang dipakai adalah akad murabahah atau jual beli.
- 2) SSB (Subsidi selisih bunga) angsuran tetap sampai 10 tahun

kedepan, dan selanjutnya angsurannya meningkat. KPR subsidi ini menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah yang artinya kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Sewa barang atau aset yang akhirnya rumah atau aset tersebut jadi milik nasabah.

- 3) SBUM (Fasilitas bantuan uang muka) angsuran tahun pertama sampai tahun ke-angsurannya naik, angsuran selanjutnya sampai lunas tetap sama. Akad yang digunakan adalah akad Musyarakah Mutanaqishah yang artinya kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Sewa barang atau aset yang akhirnya rumah atau aset tersebut jadi milik nasabah.
5. Waktu Antara Pengajuan Berkas  
Jarak waktu pengajuan berkas sampai dengan akad tergantung pada nasabah itu sendiri, jika nasabah tersebut cepat mengurus semua berkas yang diperlukan maka akan cepat juga proses akadnya.

*Fixed income* (penghasilan tetap) akan selesai salam 3 hari dan non *fixed income* (penghasilan tdk tetap) akan selesai dalam waktu 1 sampai 5 hari. 1 hari waktu untuk mewawancarai nasabah dan 4 hari kemudian berkas akan diproses. Hari terakhir survei tempat dan akad.

6. Jangka waktu  
Jangka waktu Jangka waktu pembiayaan ini maksimal 20 tahun dan minimal 10 tahun.
7. Harga KPR Subsidi 2020  
Harga KPR subsidi pada tahun 2020 harga KPR subsidi adalah sebesar Rp 164.500.000. Setiap tahun harga KPR selalu meningkat dan ditahun 2020 ini adalah batas maksimal kenaikan harga rumah subsidi dan tidak akan naik lagi sampai tahun berikutnya.
8. Menentukan Harga Jual Rumah Subsidi Menurut Pandangan Islam  
ekonomi Islam, pertemuan antara permintaan dan penawaran haruslah atas dasar rela sama rela, tidak ada salah satu pihak yang merasa terpaksa atau dirugikan dalam melakukan transaksi pada tingkat harga.  
Menentukan harga jual rumah subsidi di BTN

Syariah adalah pihak *Developer*. *Developer* adalah seseorang yang bertugas membangun sebuah sistem serta merancang arsitektur untuk mengembangkannya dimasa mendatang. Pemerintah hanya menentukan batasan harga penjualan rumah atau menentukan batas maksimal harga penjualan rumah. Misalnya tahun 2017 harga rumah maksimal Rp 112.000.000 maka developer tidak boleh menjual rumah lebih dari ada harga Rp112.000.000 dan seterusnya.

#### 9. Sistem Bagi Hasil Angsuran

Sistem bagi hasil angsuran adalah pokok ditambah margin dalam angsuran. Maksudnya adalah ketika angsuran diawal lebih besar margin dari pada pokok maka angsuran terakhir margin nya lebih kecil dan pokok nya lebih besar.

Contohnya, jika anda membeli rumah seharga Rp 500 juta dengan uang muka 20% serta margin keuntungan sebesar 5% dari nilai rumah selama waktu 15 tahun, maka asumsi pembayarannya adalah:

- Pembayaran uang muka kepada pengembang atau pemilik rumah  
uang muka = Rp 500 juta x 20%

uang muka = Rp 100 juta.

- Cicilan tiap bulan selama 15 tahun,  
Cicilan = Rp 400 juta x (5% x 15%) + Rp 400 juta : 180  
Cicilan = Rp 300 juta + Rp 400 juta : 180  
Cicilan = Rp 3,8 juta/bulan

### PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah:

1. Harga rumah di BTN Syariah selalu mengalami kenaikan harga setiap tahunnya. Yang menentukan harga jual rumah subsidi di BTN Syariah adalah pihak *Developer*. *Developer* adalah seseorang yang bertugas membangun sebuah sistem serta merancang arsitektur untuk mengembangkannya dimasa mendatang. Pemerintah hanya menentukan batasan harga penjualan rumah atau menentukan batas maksimal harga penjualan rumah.
2. Cara melakukan pembiayaan di Bank BTN Syariah adalah dengan mengajukan permohonan Kredit Kepemilikan Rumah dan menyelesaikan semua

persyaratan yang sudah disediakan di bank tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Agung Bagya (2012), *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta, UII Press Yogyakarta.

Al Hatisi Jabirah bin Ahmad (2010), *Fikih Ekonomi Umar bin Al Khathab Terj. Al Fiqh Al Iqtishadi Li Amiril Mukminin Umar Ibnu Al Khaththab*. Jakarta Pustaka al Kautsar.

Kasmir (2003), *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada.

Karim Adiwarmanto (1992), *Ekonomi Mikro Islam*, Jakarta: Universitas Indonesia.

Hendrie Anto (2003), *Pengantar Ekonomi Mikro Islami* Yogyakarta: Ekonisia.

Baker Anton (1994), *Metodologi Penelitian Filsafat*. Yogyakarta: Kanisius.

Ifham Solihin Ahmad (2010), *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gramedia, 2010.

Ismail (2011), *Perbankan Syariah*, Jakarta, Kencana Prenada Media.

Islahi A. A. Islahi (1997), *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah*, Edisi Indonesia Penerj. Anshari Thayib, Bina Ilmu.

Karim Adiwarmanto Karim (2008), *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Lubis Suhrawardi. K (2000), *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.

Arif M.Nur Rianto Al (2015),

*Pengantar Ekonomi Syariah*, Bandung: CV Pustaka Setia.

Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam UII (2009), *Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers.

Prasetyo Bambang (2005). *Metode Penelitian Kuantitatif, Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo

Ridwan (2012), *Metode dan Teknik Penyusunan Proposal Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

Ridwan (2012), *Metode dan Teknik Penyusunan Proposal Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

Sholahuddin (2007), *Asas-Asas Ekonomi Islam*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.

Sudarto (2002), *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: Rajawali Press.

Secapramana Verina H. (2016), *Model Dalam Strategi Penetapan Harga*, Jurnal Unitas.

Stanton William J (2000), *Prinsip Pemasaran, Edisi Revisi*, Jakarta : Erlangga.

Simamora Bilson (2001), *Memenangkan Pasar : Dengan Pemasaran Efektif Dan Profitable*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.

Sudarto 2002, *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta: Rajawali Press.

Taimiyah Ibnu (2005), *Majmu' Fatawa*, terj. Akhmad Syaikhu. Jakarta: Darul Haq.

### Internet

Agustianto, "<http://shariaeconomic.s.wordpress.com/2011/02/26/pemikiran-ibnu-khaldun>",

dikutip pada tanggal 17 Mei 2020.

Indroyono, "<http://m.detik.com/finance/berita-ekonomi-bisnis/d-2913408/turunkan-harga-semen-di-wamena-pemerintah-gunakan-pesawat-hercules>", dikutip pada tanggal 10 Juli 2020.

Utami Novia W, "<http://www.jurnal.id/id/pengertian-penawaran-dan-faktor-yang-mempengaruhinya>", dikutip pada tanggal 17 Mei 2020.

Petrik, "<http://m.detik.com/finance/industri/d-2845455/ini-penyebab-harga-semen-di-papua-rp-2-jutasak>", dikutip pada tanggal 10 Juli 2020.

[www.btn.co.id](http://www.btn.co.id), dikutip pada tanggal 17 Mei 2020.

### **Jurnal dan Skripsi**

Adinugraha Andreas Tanuel (2015), *Analisa Pengaruh Kualitas Makanan dan Persepsi Harga Terhadap Kepuasan Konsumen D'cost Surabaya*, Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Petra, 3 (2), 265.

Rahmi Ain (2015), *Mekanisme Pasar dalam Islam*, IAIN Pontianak, Jurnal Ekonomi Bisnis dan Kewirausahaan, 4 (2), 177.

Farida, Ulfa Jamilatul (2012), *Telaah Kritis Pemikiran Ekonomi Islam Terhadap Mekanisme Pasar Dalam Konteks Ekonomi Islam Kekinian*, Jurnal Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 6 (2), 201.

Harahap Nursapia (2014), *Penelitian Kepustakaan*, IAIN-SU Medan, Jurnal Iqra, 8 (1), 68.