

## **ANALISIS PENETAPAN DAN PERUBAHAN HARGA LELANG TANAH WAKAF YAYASAN ISLAM BIMA DITINJAU MEKANISME PASAR ISLAM**

**Idhar**

STIS Al-Ittihad Bima  
email: idharstisbima@gmail.com

**ABSTRAK:** Dalam tiga tahun terakhir Yayasan Islam Bima mengalami naik turunnya harga lelang tanah wakaf yang berdampak pada perubahan harga. Akibat dengan hal demikian berkurangnya minat masyarakat petani penggarap melakukan lelang terhadap tanah wakaf Yayasan Islam Bima. Untuk itu perlu adanya mekanisme dan penetapan kebijakan pasar yang adil untuk yayasan Islam Bima terhadap masyarakat petani penggarap melakukan lelang tanah wakaf Yayasan Islam Bima dengan mempertimbangkan kemaslahat ummat. Adapun tujuan penelitian ini adalah: 1) untuk mengetahui praktek penetapan dan perubahan harga terhadap lelang tanah wakaf yayasan Islam Bima, 2) untuk mengetahui tinjauan mekanisme pasar terhadap faktor penetapan dan perubahan harga lelang tanah wakaf yayasan Islam Bima. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan yaitu penelitian yang objeknya mengenai gejala-gejala atau peristiwa-peristiwa yang terjadi pada kelompok masyarakat dengan metode analisis yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif yaitu dengan cara menuturkan, menganalisis, dan mengklarifikasi informasi-informasi faktual berdasarkan fakta-fakta. Adapun kesimpulan dari penelitian ini; dalam praktek penetapan dan perubahan harga terhadap lelang tanah wakaf yayasan Islam Bima sejatinya memiliki nilai standar dalam jual beli yakni dengan prinsip keadilan, suka sama suka, bersikap benar, amanah dan jujur, tidak mubazir, dan kasih namun dalam mekanisme pasar yayasan Islam Bima tidak melihat bahwa sesungguhnya Muzayadah (lelang) adalah saling melebihi atau saling menambahi sehingga Akibat fenomena tersebut membuat akad jual beli lelang terbagi menjadi empat dalam sudut pandang hukum syariah antara lain sebagai berikut: pertama: akad mu'aqid, Kedua: akad batil, Ketiga: adalah akad yang sejalan dengan syariah baik pada asalnya maupun sifatnya dimana akad itu berfaidah atas hukum dirinya selama tidak ada pencegah, Empat: adalah akad yang sejalan dengan syariah hanya pada asalnya namun tidak sejalan dengan sifatnya dengan dipengaruhi oleh pasar.

**Kata kunci :** Penetapan, Perubahan Harga, Lelang , Tanah Wakaf, Mekanisme Pasar Islam

## PENDAHULUAN

Dalam perkara *Muamalat* pada dasarnya hukum jual beli adalah *mubah* bila mana kedua belah pihak saling *ridho* dengan satu sama lain sebaliknya jual beli menjadikan *haram* bila mana barang dan akadnya melanggar syariah baik itu berbentuk *dharab* maupun melanggar langsung dari Agama<sup>1</sup>. Tentu dalam hal ini Agama Islam, yang

memiliki etika dan tata karma dalam bermuamalat, diantaranya yakni dengan jual beli yang dimana salah satu adanya *rukun* dan *syarat* sebelum dilakukan akad atau transaksi dalam jual beli barang/jasa. Itu menandakan bahwa dalam jual beli islam memiliki adanya nilai dan mekanisme terhadap pasar sebagai tempat bertemunya antara penjual dan beli dan atau produsen dengan konsumen dalam melakukan akad atau transaksi jual beli.

Nilai yang dijujung tinggi antara penjual dan beli dan atau produsen dengan konsumen, antara lain: *pertama: Ar-ridha* (Kerelaan) yakni segala transaksi yang dilakukan haruslah atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, *kedua: Honesty* (Kejujuran) merupakan pilar yang sangat penting dalam Islam sebab kejujuran nama lain dari kebenaran itu sendiri. Islam melarang tegas melakukan kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun sebab nilai kebenaran ini akan berdampak langsung kepada para pihak yang melakukan transaksi dalam perdangan dan masyarakat secara luas. *Ketiga: Transparansi* (Keterbukaan) adalah transaksi yang dilakukan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan yang sesungguhnya baik dalam hari, ucapan maupun perbuatan. *Keempat: Justice* (Keadilan) menempatkan segala mekanisme dalam pasar sesuai dengan porsi, keadaan dan latar belakang. *Kelima: Amanah* menghindari penentuan yang *spekulatif* sehingga harga yang terjadi tidak *fair*.<sup>2</sup> kelima nilai tersebut yang harus ada dalam diri penjual dan pembeli untuk dapat menyesuaikan diri dalam pasar, sebagai mana dinyatakan Idri dan Tutik dalam bukunya *prinsip-prinsip ekonomi Islam* (2008) bahwa pasar sebagai wahana alokasi dan distribusi sumber daya ekonomi baik bentuk barang maupun jasa.<sup>3</sup>

Yayasan Islam Bima sejatinya merupakan sebuah lembaga yang melenggaran tugas peradilan dan sosial keagamaan yang membantu pemerintah kerajaan Bima dalam memajukan urusan keagamaan Islam umumnya dan khususnya pendidikan Islam dengan mengelolah dan membina sebanyak 60 unit Sekolah didukung sebanyak 934 orang guru dengan murid sebanyak 6.337 orang, 18 unit Mesjid besar didukung sebanyak 22 orang LebeNaE, 182 unit Mesjid Jami' didukung sebanyak 182

<sup>1</sup> Sarwat ahmad.2018. *Fiqih Jual Beli*. Rumah fiqih publishing, Jakarta Hal 8-10

<sup>2</sup> Indris dan Kamiruddin. 2018. *Analisis harga dan mekanisme pasar dalam perspektif Islam. Laa maysir* (5) No.1 Hal 116-117

<sup>3</sup> Idri dan Tutik, 2008. *Prinsip-prinsip ekonomi islam*. Lintas pustaka publisher. Jakarta Hal 128

orang Cepelebe dengan khatib 259 orang ditambah bilal sebanyak 427 orang dan marbot sebanyak 427 orang, dan 579 unit Musollah.<sup>4</sup> Selain itu juga, mengelolah tanah wakaf sebanyak 288,1783 HA. Tersebar didua Kabupaten/Kota Bima dan Dompu, dengan rincian sebanyak 4,2844 HA di Rasanae, 11,3000 HA di Mpunda, 13,0400 HA di Palibelo, 10,2302 HA di Belo, 20,1720 HA di Woha, 28,6289 HA di Monta, 9,5400 HA di Bolo, 28, 4722 HA di Madapangga, 5,2100 HA di Langgudu, 15,8200 HA di Wawo, 84, 4017 HA di Sape, 32,8622 HA di Lambu, 3,9600 HA di Wera, 6,6300 HA di Ambalawi, dan 2,3600 di Dompu.<sup>5</sup>

Menunjukan bahwa Yayasan Islam Bima memiliki sumber daya ekonomi yang dapat dikelola untuk keberlangsungan lembaga dengan mekanisme dan aturan yang telah berlaku, diantara: Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) tanggal 11 Mei 2002 dan Undang-undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf serta Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No.41 Tahun 2004. Mekanisme dan aturan tersebut merupakan sebagai rujukan yang sah dalam menjalankan tata laksana pada lembaga perwakafan pada bidang sosial maupun keagamaan dan sesungguhnya lelang tanah wakaf tunai merupakan sebagai *Sadd al dhari'ah* keberlangsungan lembaga terhadap pemeliharaan dan kemanfaatan harta secara mandiri (Ahmad, 2018:23)<sup>6</sup>. Namun dalam tiga tahun terakhir Yayasan Islam Bima mengalami naik turunnya harga lelang tanah wakaf yang berdampak pada perubahan harga. Akibat dengan hal demikian berkurangnya minat masyarakat petani pengarap melakukan lelang terhadap tanah wakaf Yayasan Islam Bima. Berikut realisasi hasil lelang/Desember dari tahun 2017- 2019.

**Tabel 1.1 Realisasi hasil lelang tahun 2017-2019**

Tahun	Realisasi Hasil Lelang
2017	Rp.1.594.911.260 Miliar
2018	Rp. 1.390.088.000 Miliar
2019	Rp. 1.572.899.500 Miliar

Sumber : Data yang diolah 2017-2019

Dari tabel 1.1 di atas menunjukan bahwa pada Tahun 2017 realisasi hasil lelang terhadap lelang tanah wakaf yayasan islam bima sebanyak Rp.1.594.911.260 Miliar, Tahun 2018 realisasi hasil lelang terhadap lelang tanah wakaf yayasan islam bima

<sup>4</sup> Data observasi tanggal 20 Juni 2020

<sup>5</sup> Data diolah tanggal 27 Juli 2020

<sup>6</sup> Sarwat ahmad.2018. *fiqih jual beli*. Rumah fiqih publishing, Jakarta

sebanyak Rp. 1.390.088.000 Miliar, sedangkan pada Tahun 2019 realisasi hasil lelang terhadap lelang tanah wakaf yayasan islam bima sebanyak Rp. 1.572.899.500 Miliar, terjadinya turun harga lelang tanah wakaf yayasan islam bima dialami pada 2018 dibandingkan dengan 2017 dan 2019 realisasi hasil lelang terhadap lelang tanah wakaf yayasan islam bima.

Untuk itu perlu adanya mekanisme dan penetapan kebijakan pasar yang adil untuk yayasan islam bima terhadap masyarakat petani pengarap melakukan lelang tanah wakaf Yayasan Islam Bima dengan mempertimbangkan *kemaslahat ummat*. Menurut Iman Al Ghazali (dalam Suprihatin,2018) menyatakan landasan mekanisme pasar sifat kasih sayang dengan wujud dasarnya adalah aqad yang diucapkan antara konsumen dan produsen<sup>7</sup> sebagai penentu harga dalam menjaga keseimbangan pasar itu sendiri baik dalam lingkup ternal dan eksternal (Ibnu Khaldun,2001:1)<sup>8</sup> terjadinya perubahan dikarenakan penawaran dan permintaan akan barang yang mempengaruhi tingkat harga menunjukan adanya kebebasan dalam menentukan dan menetapkan harga.<sup>9</sup>

Menurut Sudarsono(2004:230) menyatakan adanya kebebasan dalam menentukan dan menetapkan harga dapat berpengaruh terhadap mekanisme pasar diantaranya 1) harga lebih ditentukan mekanisme pasar, 2) pasar tidak menjamin kestabilan harga, 3) pasar cenderung merusak diperlukan adanya pemerintah yang mengatur regulasi dan 4) pasar tidak memiliki karakter dalam menampilkan khas sebagai representasi masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya.<sup>10</sup>

Memenuhi kebutuhan masyarakat bagian dari upaya kebijaksanaan yang adil dalam mekanisme pasar dilandaskan pada bentuk kasih sayang kemudian diwujudkan dengan akad baik dilafazkan maupun bentuk lainya ketika ketentuan-ketentuan *rukun* dan *syarat* telah disepakati antara penjual dan pembeli barang/jasa tersebut. Sehingga tidak adanya ruang kebebasan dalam menentukan dan menetapkan harga. Namun yang ada mekanisme pasar yang dibangun berdasarkan norma-norma islam dengan menyelesaikan masalah ekonomi yang asasi, penggunaan dan pembagian produksi secara pasti maupun berpedoman dan berperilaku sesuai dengan ajaran islam.

---

<sup>7</sup> Suprihatin,2018, KASABA:Jounal of Islamic economy, vol 11 No.1 Hal 45-59

<sup>8</sup> Supar dan Abidun Zuhiri, 2001“Terjemahan Muqaddimah Ibnu Khaldun edisi bahasa Indoensia”Pustaka Al kausar. Jakarta Hal 1

<sup>9</sup> Idri dan Tutik, 2008. *Prinsip-prinsip ekonomi islam*.Lintas pustaka publisher. Jakarta Hal 93

<sup>10</sup> Ibid Hal 142

## KAJIAN TEORI

### 1. Konsep Jual Beli

Pada dasarnya jual beli adalah aktifitas muamala yang hukumnya boleh berdasarkan kitabullah dan Sunnah rasulnya serta ijma dari seluruh ummat islam. Makna boleh disini bila mana kedua belah pihak saling *ridho* dengan satu sama lain sebaliknya jual beli menjadikan tidak boleh bila mana barang dan akadnya (*rukun* dan *syara*) melanggar syariah baik itu berbentuk *dharab* maupun melanggar langsung dari Agama. Menurut Sayyid sabiq,1987 (dalam Sudiarti, 2016:180) menyatakan orang memerlukan uang menjual suatu barang (tidak bergerak) dengan janji atau akad<sup>11</sup>. Dan bila mana kedua belah pihak mengerjakan jual beli boleh mengerjakan *khiyar* selama belum berpisah<sup>12</sup>.

#### a. Pengertian jual beli

Dalam bahasa arab sering disebut dengan kata *al-bay'*<sup>13</sup>. secara *etimologi* adalah *al-bay'* berarti jual beli<sup>14</sup> Menurut Hasan Farroh(2018:29) menyatakan dalam *fiqih muamalah* menyebutkan jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang memiliki nilai secara sukarela diantara kedua pihak yang satu menerima benda dan yang lain menerimanya sesuatu dengan perjanjian atau peraturan yang dibenarkan syara' dan sepakati.<sup>15</sup>

Sarwat ahmad (2018:5) menyatakan dalam *fiqih jual beli* mendefinisikan jual beli adalah penukaran barang dengan barang atau menukar barang dengan uang dengan jalan melepas hak kepemilikan dari satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>16</sup>

Sehingga bisa di simpulkan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda baik berbentuk barang atau uang yang memiliki nilai secara sukarela diantara kedua pihak dengan jalan melepas hak kepemilikan dari satu kepada yang lain atas dasar perjanjian atau peraturan yang dibenarkan syara' dan sepakati dengan saling merelakan.

#### b. Hukum jual beli

<sup>11</sup> Sudiarti, 2016, *bay' al wafa :permasalahan dan solusi dalam implementasinya*. Analysical islamica, vol 5 No.1 Hal 180

<sup>12</sup> Ahmad farroh hasan, 2018. *Fiqih muamalah dari klasik hingga kontemporer (teori dan praktek)* UIN Maliki Press. Malang Hal 40

<sup>13</sup> Sarwat ahmad.2018. *fiqih jual beli*.Rumah fiqih publishing,Jakarta Hal 5

<sup>14</sup> Sudiarti, 2016, *bay' al wafa :permasalahan dan solusi dalam implementasinya*. Analysical islamica, vol 5 No.1 Hal 169-201

<sup>15</sup> Ahmad farroh hasan, 2018. *Fiqih muamalah dari klasik hingga kontemporer (teori dan praktek)* UIN Maliki Press. Malang Hal 29

<sup>16</sup> Sarwat ahmad.2018. *fiqih jual beli*.Rumah fiqih publishing,Jakarta Hal 5

Menurut Ahmad bin abdurazzaq ad-duwaysi (dalam yunus,2018:148) menyatakan objek jual beli bukanlah objek yang dilarang dan harus sesuai kaidah syariah, maka dasar hukum jual beli ialah *ijma* yakni karena anggota manusia sebagai anggota masyarakat yang selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain<sup>17</sup> oleh karena itu jual beli adalah perkara muamalah yang hukumnya bisa berbeda tergantung dari sejauh mana terjadinya pelanggaran syariah<sup>18</sup>.

Ditinjau dari hukum maka jual beli memiliki beberapa perspektif diantaranya sebagai berikut:

1. Jual beli halal

Menurut Iman asy-syafi'i menyatakan hukum jual beli itu seluruhnya *mubah*, yaitu apabila dengan keridhaan kedua belah pihak, namun halalan ini akan berubah menjadi haram bila terjadi hal-hal tertentu yang melanggar sunnah rasullah.

2. Jual beli haram

Para ulama mengelompokkan jual beli dengan cara mengurutkan sebab-sebab antara lain: *Pertama*: Haram berkaitan dengan akad baik itu barang melanggar syariah maupun akad melanggar syariah. *Kedua*: Haram berkaitan dengan hal-hal di luar akad baik berbentuk *dhara mutlak* maupun melanggar larangan agama<sup>19</sup>.

c. Rukun jual beli

Dengan kaidah-kaidah dan ketentuan-ketentuan *muamalah syar'iyah* yang didasarkan pada pokok hukum<sup>20</sup>, maka rukun sebagai penegakannya sebuah transaksi jual beli syarat sahnya jual beli<sup>21</sup>. Menurut Abdurahman dkk,(2010:70) dalam *fiqih muamalah* menyebutkan pada umumnya para ulama sepakat bahwa setidaknya ada empat perkara menjadi rukun dalam sebuah jual beli antara lain: *Pertama*: adanya *aqidain* (pelaku yaitu penjual dan pembeli yang memenuhi syarat), *kedua*: adanya barang atau jasa yang diperjual belikan, *ketiga*: adanya akad atau transaksi (*ijab dan Kabul*) dan *keempat*: adanya nilai tukar pengganti barang<sup>22</sup>

d. Prinsip-prinsip jual beli

---

<sup>17</sup> Muhammad yunus Dkk, 2018. *Tinjau fiqih muamalah terhadap akad jual beli dalam transaksi online pada aplikasi good food*. Amwaluna:jurnal ekonomi dan keuangan syariah Vol 2 No.1 Hal 134-146

<sup>18</sup> Sarwat ahmad.2018. *fiqih jual beli*.Rumah fiqih publishing,Jakarta Hal 9

<sup>19</sup> Ibid

<sup>20</sup> Muhammad yunus Dkk, 2018. *Tinjau fiqih muamalah terhadap akad jual beli dalam transaksi online pada aplikasi good food*.Amwaluna:jurnal ekonomi dan keuangan syariah Vol 2 No.1 Hal 134-146

<sup>21</sup> Sarwat ahmad.2018. *fiqih jual beli*.Rumah fiqih publishing,Jakarta Hal 10

<sup>22</sup> Ahmad farroh hasan, 2018. *Fiqih muamalah dari klasik hingga kontemporer (teori dan praktek)* UIN Maliki Press. Malang Hal 33

Dimasa Rasulullah hingga *Khulafaur rasyidin* terbangunanya sistim *mudharabah* maupun *musyarakah* sebagai salah satu sistim mitra modal bisnis yang ditekuni Rasulullah hingga Khadijah seorang wanita pengusaha yang cukup disegani di Mekkah, yang akhirnya menjadi Istri Nabi Muhammad S.A.W, berkali-kali terlibat urusan jual beli keluar Negeri (Syam, Syiria, Yaman dan lain-lain) sehingga Rasulullah dijadikan pedagang profesional dan dijuluki dengan *Al-Amin* (terpercaya) dan menjunjung tinggi kejujuran.

Situasi dan kondisi berbeda ketika masyarakat Muslim telah *berhijrah* ke Madina maka peran Rasulullah bergeser menjadi *Al Muhtasib* (pengawas pasar) jalanya mekanisme pasar di Madina agar tetap berlangsung secara islami. Suatu ketika tingkat harga di Madina pada saat itu tiba-tiba naik, maka para sahabat meminta kebijakan beliau seraya berkata: *Ya Rasulullah, harga barang-barang menjadi mahal maka tetapkanlah patokan harga buat kami. Lalu Rasulullah saw menjawab: sesungguhnya Allah menetapkan harga yang menahan dan membagikan rizki dan sesungguhnya saya berharap agar dapat berjumpa dengan Allah SWT dalam kondisi tidak seorangpun diantara kalian menuntut saya karena kezhaliman yang menimbulkan pertumpahan darah dan harta.*

Kekuatan terbesar mekanisme pasar adalah harga yang adil, seandainya perubahan harga terjadi karena mekanisme pasar yang wajar maka mengharuskan adanya *moralitas* dalam *bermuamalah*<sup>23</sup>. Menurut Hasan Farroq dalam *fiqih muamalah* dari klasik hingga kontemporer menyebutkan terdapat lima prinsip jual beli terhadap perubahan harga antara lain:

1. Prinsip keadilan

Berdasarkan pendapat Islam adil merupakan aturan yang paling utama dalam semua aspek perekonomian, salah satu ciri keadilan ialah tidak memaksa manusia membeli barang dengan harga tertentu, jangan ada *monopoli*, jangan ada permainan harga serta jangan ada cengkraman yang bermodal kuat terhadap orang kecil yang lemah.

2. Suka sama suka

Prinsip ini kelanjutan dari asas pemerataan, asas ini mengakui bahwa setiap format *muamalat* antara pribadi atau antara pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing. Kerelaan disini dapat berarti kerelaan mengerjakan format *muamalat*, maupun kerelaan dalam menerima atau memberi harta yang dijadikan objek format *muamalah* yang lainnya.

3. Bersikap benar, amanah, dan jujur

---

<sup>23</sup> Sukanto, 2012. *Memahami mekanisme pasar dalam ekonomi Islam. Jounal sosial humaniora* Vol 5 No.1 Hal 19

Sikap benar merupakan ciri utama orang mukmin, bahkan ciri para nabi, tanpa kebenaran agama tidak bakal tegak dan tidak bakal stabil, sedangkan amanah ialah mengembalikan hak apa saja kepada pemiliknya, tidak mengambil sesuatu yang melebihi haknya dan tidak meminimalisir hak orang lain baik berupa harga atau upah. Maupun jujur sikap yang dilandasi orang lain mendapatkan kebaikan dan bagian sebagaimana ia menginginkannya.

4. Tidak *mubazir*

Islam mengharuskan setiap orang membelanjakan harta miliknya untuk memenuhi keperluan diri pribadinya dan keluarganya serta menafkahkan di jalan Allah.

5. Kasih sayang

Islam mewajibkan mengasih sayangi manusia dan seorang pedagang jangan hendaknya perhatian ummatnya dan tujuan usahanya untuk mengeruk keuntungan sebesar-besarnya<sup>24</sup>.

2. Mekanisme Perubahan dan Penetapan Harga

Menurut Idri dan Tutik dalam *prinsip-prinsip ekonomi Islam* menyebutkan pasar sebagai wahana alokasi dan distribusi sumber daya ekonomi baik bentuk barang maupun jasa<sup>25</sup>. dilihat dari fungsi pasar tersebut, Menurut Abdul Ghafur (2019:10) menyatakan pasar jadi rentang dengan sejumlah kecurangan dan juga perbuatan ketidakadilan yang menzalimi pihak lain, maka pasar tidak terlepas dengan sejumlah aturan syariah yang antara lain terkait dengan pembentukan harga dan terjadinya transaksi di pasar (mekanisme pasar)<sup>26</sup>. Selanjutnya proses keseimbangan dalam pasar dapat berawal dari sisi mana saja baik permintaan atau penawaran<sup>27</sup>.

a. Mekanisme pasar

Dalam konsep Islam pertemuan permintaan dengan penawaran haruslah terjadi secara rela sama rela dalam artian tidak ada pihak yang terpaksa untuk melakukan transaksi pada tingkat harga tertentu<sup>28</sup>. Jadi harga ditentukan oleh kemampuan penjual untuk menyediakan barang yang ditawarkan kepada pembeli dan kemampuan pembeli untuk mendapatkan barang tersebut dari penjual, dalam

<sup>24</sup> Ahmad Farroh Hasan, 2018. *Fiqh muamalah dari klasik hingga kontemporer (teori dan praktek)* UIN Maliki Press. Malang Hal 34-35

<sup>25</sup> Idri dan Tutik, 2008. *Prinsip-prinsip ekonomi Islam*. Lintas pustaka publisher. Jakarta Hal 128

<sup>26</sup> Ghafur Abdul, 2019. *Mekanisme pasar perspektif Islam*. *Iqtishodiyah Vol 5 No.1* Hal 1-19

<sup>27</sup> Wahyuni, 2019. *Permasalahan dalam penerapan mekanisme pasar perspektif Islam*. *Ekonomika sharia Vol 5 No.1* Hal 97

<sup>28</sup> Ibid



ekonomi islam keseimbangan pasar mempertimbangkan beberapa hal diantaranya sebagai berikut:

1. Dalam konsep islam *monopoli*, *oligopoli* tidak dilarang keberadaanya selama mereka tidak mengambil keuntungan di atas keuntungan normal.
2. Kondisi pasar yang *kompetitif* mendorong segala sesuatu menjadi terbuka
3. Produsen dilarang melakukan praktek perdagangan demi keuntungan pribadi dengan cara menjemput perdagangan di pinggir kota mendapat keuntungan dari ketidak tahuan penjual dari suatu kota terhadap harga yang berlaku di kota lain.
4. Melarang menimbung karena alasan untuk mencari keuntungan dari kalangan barang di pasar
5. Melarang kaum muslim untuk bertindak curang
6. Menyembunyikan barang cacat karena penjual mendapatkan harga yang tinggi
7. Jual beli dilakukan dengan keadaan nilai barang yang sama<sup>29</sup>.

Acuan tersebut merupakan sebagai pedoman untuk dijadikan pijakan dalam melakukan transaksi jual beli dengan mekanisme pasar yang dibangun atas dasar prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. *Al-Ridhaa*

Yakni segala transaksi yang dilakukan haruslah atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak.

2. Persaingan sehat

Mekanisme akan terhambat bekerja jika terjadi penimbunan atau *monopoli*. *Monopoli* dapat diartikan setiap barang yang penahanannya akan membahayakan konsumen atau orang banyak.

3. Kejujuran

Merupakan pilar yang sangat penting dalam islam sebab kejujuran adalah nama lain adalah kebenaran itu sendiri.

4. Keterbukaan serta keadilan

Pelaksanaan prinsip ini adalah transaksi yang dilakukan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan yang sesungguhnya<sup>30</sup>.

- b. Perubahan dan penetapan harga

Ibnu Taimiyah menjelaskan dalam kitab *fatwa* menyatakan bahwa terdapat lima faktor yang dapat mempengaruhi permintaan (ekonomi islam) dan konsekuensinya terhadap harga sebagai berikut:

<sup>29</sup> Heri Sudarso, 2004. *Konsep ekonomi islam suatu pengantar*. Ekonosia. Yogyakarta Hal 128

<sup>30</sup> Abdul Aziz, 2013. *Etika bisnis perspektif islam: implementasi etika islam untuk dunia usaha*. Alfabeta. Bandung Hal 268-269

1. *Ar-Raghaba* (keinginan) atas barang-barang berbeda dan sering kali berubah. Hal ini turut dipengaruhi oleh berlimpah atau langkanya suatu barang. Semakin langka semakin ia diminati masyarakat.
2. Jumlah orang yang meminta semakin banyak orang meminta dalam satu jenis barang dagangan maka semakin mahal harga barang.
3. Kuat dan lemahnya permintaan kebutuhan tinggi dan kuat, harga akan naik lebih tinggi ketimbang jika peningkatan kebutuhan kecil atau lemah.
4. Kualitas pembeli harga juga berubah-ubah sesuai dengan siapasaja transaksi dilakukan. Pembeli yang memiliki *kedibelitas* yang buruk sering bangkrut, megulur-ulur pembayaran akan mendapatkan harga yang lebih tinggi dari pembeli yang memiliki predikat baik.
5. Jenis uang yang digunakan harga juga dipengaruhi oleh bentuk alat pembayaran yang digunakan dalam jual beli. Jika digunakan *naqd raji*, harga kan rendah ketimbang membayar dengan uang yang jarang ada diperedaran<sup>31</sup>.

Adanya interaksi di atas, akan mengakibatkan terjadinya proses transfer barang dan jasa yang dimiliki oleh setiap objek ekonomi baik itu konsumen maupun produsen terhadap tukar menukar barang atau jasa yang secara otomatis dibentuk oleh mekanisme pasar dalam menentukan harga pasar<sup>32</sup>. Menurut adiwarman, (dalam Wahyuni, 2019:93) menyatakan bahwa terjadinya perubahan keseimbangan dapat melalui perubahan berasal dari sisi permintaan, perubahan dari sisi penawaran dan perubahan berasal dari sisi penawaran dan permintaan<sup>33</sup>. Maka dari itu, Sarwat Ahmad dalam *fiqih jual beli* menyebutkan setidaknya tiga cara dalam menetapkan harga ketika terjadinya perubahan harga pasar antara lain sebagai berikut:

1. *Musawamah* (tidak sebutkan modal) adalah pihak penjual tidak menetapkan harga tanpa menyebutkan nilai modal.
2. *Amanah* (sebutkan modal) adalah dimana pihak menjual membuka harga modalnya kepada pihak pembeli, sehingga pembeli tahu berapa harga modal dan keuntungan pihak penjual.
3. *Muzayadah* (lelang) adalah saling melebihi atau saling menambahi<sup>34</sup>.
3. Lelang Tanah Wakaf

---

<sup>31</sup>

<sup>32</sup> Sifa Agus, 2020. *Mekanisme pasar dalam perspektif islam (kajian pemikiran abu yusuf)* Journal of sharia economic Vol 2 No.1 Hal 29-30

<sup>33</sup> Wahyuni, 2019. *Permasalahan dalam penerapan mekanisme pasar perspektif islam*. Ekonomika sharia Vol 5 No.1 Hal 93

<sup>34</sup> Sarwat Ahmad.2018. *fiqih jual beli*.Rumah fiqih publishing,Jakarta Hal 33

Terjadinya *munaqasha* diantara beberapa penjual untuk menjual barang kepada satu pembeli dimana pihak yang menawarkan harga yang paling murah yang akan dipilih. Akibat fenomena tersebut membuat akad jual beli lelang terbagi menjadi empat dalam sudut pandang hukum syariah antara lain sebagai berikut: *pertama*: akad *mu'aqid* adalah akad yang sejalan dengan syariah baik pada hukum dasar maupun sifatnya, *Kedua*: akad *batil* adalah akad yang tidak sejalan dengan syariah baik pada hukum dasar maupun sifatnya, *Ketiga*: adalah akad yang sejalan dengan syariah baik pada asalnya maupun sifatnya dimana akad itu berfaidah atas hukum dirinya selama tidak ada pencegah, *Kempat*: adalah akad yang sejalan dengan syariah hanya pada asalnya namun tidak sejalan dengan sifatnya<sup>35</sup>.

a. Lelang

Dalam istilah *fiqih* sering disebut dengan kata *Muzayadah*. artinya adalah saling melebihkan atau saling menambahi. Dikehidupan sehari-hari lebih dikenal dengan lelang<sup>36</sup>. Menurut Wahyudi menyatakan dalam *lelang dalam berspektif islam* menyebutkan bahwa *Bay' Muzayadah* merupakan salah satu jual beli dimana penjual menawarkan barang dagangannya ditengah-tengah keramaian, lalu para pembeli saling menawarkan dengan harga yang lebih tinggi sampai pada harga yang lebih tinggi dari salah satu pembeli, lalu terjadilah akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual<sup>37</sup>.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Keuangan No.213/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada Bab I pasal 1 berbunyi bahwa yang maksud lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahulukan dengan pengumuman lelang<sup>38</sup>.

Para ulama mengelompokkan *Muzayadah* dalam hukum islam boleh *mubah*<sup>39</sup>. Dalam artian Menurut Sarwat menyatakan bahwa hukumnya dibenarkan dalam islam. Yang dilarang adalah menyerobot barang yang telah disepakati untuk dijual kepada pembeli dengan harga yang lebih tinggi<sup>40</sup>.

Adapun cara penawaran dalam perlelangan dengan melalui dua sistem antara lain sebagai berikut:

1. Sistem perlelangan dengan penawaran bersifat lisan/terbuka

---

<sup>35</sup> Ibid Hal 38-40

<sup>36</sup> Ibid

<sup>37</sup> Wahyudi Dede, 2020. *Lelang dalam perspektif hukum islam*. Cirebon:ISIF Hal 12

<sup>38</sup> Peraturan menteri keuangan No.213/PMK/06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

<sup>39</sup> Pratiwi Eka, 2019, *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam*. Hal 22

<sup>40</sup> Sarwat Ahmad.2018. *fiqih jual beli*.Rumah fiqih publishing,Jakarta Hal 34

Berdasarkan macam lelang terbagi menjadi dua bagian yakni lelang naik dan lelang turun, maka dalam sistim perlelangan dengan penawaran lisan berlaku kedua bagian macam lelang tersebut. Pratiwi menyatakan dalam *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam* menyebutkan bahwa dalam sistim perlelangan dengan penawaran lisan dengan harga berjenjang naik, juru lelang menyebutkan harga penawaran dengan suara yang terang dan nyaring di depan para pembeli penawaran ini dimulai dengan harga yang rendah. Kemudian setelah diadakan tawar menawar ditemukan seorang peminat yang mengajukan penawarannya yang lebih tinggi. Begitu juga sebaliknya pada sistim perlelangan dengan penawaran lisan dengan harga berjenjang turun kebalikan dari hal di atas<sup>41</sup>.

2. Sistim perlelangan dengan penawaran bersifat tulisan/tertutup

Menurut Soeharno menyatakan dalam *ekonomi menejerial* menyebutkan bahwa sistim perlelangan dengan cara ini biasanya sang juri atau instansi terkait, membagikan sebuah amplok yang berisi surat penawaran kepada pembeli. Dalam surat tersebut para pembeli menulis identitas diri mereka, menulis berapa banyak harga yang ditawarkan atas sebuah barang dan berapa banyak barang yang ia tawar atas sebuah harga<sup>42</sup>.

Adapun bentuk penawaran harga lelang, Menurut Huda menyatakan dalam *konsep harga lelang menurut perspektif ekonomi islam* menyebutkan harga tertinggi peserta lelang akan menjadi harga lelang setelah ditetapkan petugas lelang maka barang tersebut menjadi milik peserta lelang<sup>43</sup>. Lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Tahun 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada Bab I pasal 26,27,28 dan 29 berbunyi”

Pasal (26) harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang pasal (27) dengan pokok lelang adalah harga lelang yang belum termasuk bea lelang pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara *eksklusif* atau harga lelang dikurangi bea lelang pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara *insklusif* dan Pasal (28) hasil bersih

---

<sup>41</sup> Pratiwi Eka, 2019, *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam*. Hal 28

<sup>42</sup> Soeharno, 2007. *Ekonomi Menejerial*.Yogyakarta: Cv Anda Offset Hal 43

<sup>43</sup> Huda Miftahul, 2019. *Konsep harga lelang menurut perspektif ekonomi islam*.Lampung:Skripsi IAIN Metro Hal 17

lelang adalah pokok lelang dikurangi bea lelang penjual dana tau pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan (PPH final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang *eksklusif* dan atau pokok lelang dikurangi bea lelang pembeli dalam lelang dengan penawaran harga lelang *insklusif* serta pasal (29) kewajiban pembayaran lelang adalah harga yang harus dibayar oleh pembeli dalam pelaksanaan lelang meliputi pokok lelang dan bea lelang pembeli<sup>44</sup>

Menurut Pratiwi menyatakan dalam *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam* menyebutkan pelaksanaan lelang dapat menggunakan prasyarat tertentu seperti si penjual dapat menolak tawaran yang dianggap terlalu rendah yaitu dengan memakai batas harga terendah/cadangan (*reservation price*) atau disebut Harga Limit Lelang (HLL) bisa berupa Nilai Pasar Lelang (NPL) atau Nilai Minimum Lelang (NML)<sup>45</sup>. Dan nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual<sup>46</sup>

Dalam pelaksanaan lelang ulang, nilai limit dapat diubah oleh penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Menunjukan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai.
  2. Menunjukan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian penaksir.
  3. Menunjukan laporan hasil penilaian atau penaksiran terbaru, dalam hal laporan hasil penilaian atau penaksiran sebelumnya tidak berlaku lagi atau terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual; atau
  4. Menunjukan harga perkiraan sendiri terbaru, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada harga perkiraan sendiri oleh penjual<sup>47</sup>.
- b. Tanah wakaf

Sebagai salah satu instrument ekonomis yang berdimensi sosial, perwakafan tanah merupakan konsekuensi logis dalam sistem pemilikan dalam islam, pemilikan harta benda dalam islam harus disertai pertanggung jawaban moral.<sup>48</sup> Bentuknya adalah di lindungi dan diatur dalam peraturan pemerintah supaya dapat memberikan manfaat secara langsung pada masyarakat yang membutuhkannya,

---

<sup>44</sup> Peraturan menteri keuangan No.213/PMK/06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

<sup>45</sup> Pratiwi Eka, 2019, *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam*. Hal 37-38

<sup>46</sup> Peraturan menteri keuangan No.213/PMK/06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Bab I pasal 25

<sup>47</sup> Ibid pasal 50 bagian keenam

<sup>48</sup> Riayanto, 2017. *Optimalisasi pengelolaan wakaf*. Hal 338

karena benda (tanah) seorang ada hak orang lain yang melakat pada harta benda (tanah) tersebut. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 49 berbunyi”

Bahwa hak milik tanah-tanah badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan sosial diakui dan dilindungi, badan-badan tersebut dijamin akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dalam peraturan pemerintah.<sup>49</sup>

### 1. Pengertian tanah wakaf

Suparman menyatakan dalam *hukum perwakafan di Indonesia* menyebutkan bahwa tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah diwakafkan<sup>50</sup>. Menurut Boedi Harsono, perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial<sup>51</sup>.

Sehingga dapat di simpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah wakaf adalah tanah hak milik seseorang atau badan hukum yang telah dipisahkan sebagian harta untuk gunakan selama-lamanya menjadi wakaf sosial.

### 2. Tujuan dan sasaran tanah wakaf

Adapun tujuan dan sasaranya tanah wakaf menurut undang-undang No.41 Tahun 2004 tentang perwakafan Bab II bagian kedua pasal 4 dan 5 berbunyi:

Perwakafan tanah bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. dan Perwakafan tanah berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk kemajuan kesejahteraan umum<sup>52</sup>.

Dalam Kompilasi Hukum Islam 216 dan PP No.28/1977 pasal 2 menjelaskan bahwa tujuan perwakafan tanah yaitu melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan ibadah dan keperluannya dengan ajaran islam. Agar mengenal benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf<sup>53</sup>.

### 3. Prinsip pengelolaan tanah wakaf

---

<sup>49</sup> Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) No.5 Tahun 1960 tentang perwakafan

<sup>50</sup> Suparman Usma, 1994. *Hukum Perwakafan di Indonesia* Hal

<sup>51</sup> Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan Hal 272.

<sup>52</sup> Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang perwakafan

<sup>53</sup> Peraturan Pemerintah No.28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik

Menurut pedoman *Good Corporate Governance* (GCG) Indonesia dalam Irwan (2020:12) menyatakan bahwa terdapat enam prinsip dalam pengelolaan wakaf tanah adalah sebagai berikut:

1. *Transparency, it means that wakaf must apply the principle of information disclosure to stakeholders*
  2. *Accountability, it means that wakaf must hold the principle of trust (accountable) in managing wakaf funds.*
  3. *Responsibility, it means that wakaf is responsible for distributing wakaf funds right up to mustahiq.*
  4. *Independency, it means that wakaf is managed independently and has no dependence on certain people or other institutions.*
  5. *Fairness, it means that wakaf should make every effort to be fair in distributing wakaf funds for those who are entitled to it.*
  6. *Sharia Compliance, it means that the collection and distribution of wakaf funds managed by Nazhir must comply with the Islami corridor.*<sup>54</sup>
4. Yayasan islam bima

Yayasan islam sebuah lembaga yang melenggaran tugas peradilan dan sosial keagamaan yang membantu pemerintah kerajaan Bima dalam memajukan urusan keagamaa Islam umumnya dan khususnya pendidikan Islam dengan mengelolah dan membina sebanyak 60 unit Sekolah didukung sebanyak 934 orang guru dengan murid sebanyak 6.337 orang, 18 unit Mesjid besar didukung sebanyak 22 orang LebenaE, 182 unit Mesjid Jami'didukung sebanyak 182 orang Cepelebe dengan khatib 259 orang ditambah bilal sebanyak 427 orang dan marbot sebanyak 427 orang, dan 579 unit Musollah. Selain itu juga, mengelolah tanah wakaf sebanyak 288,1783 HA.

Memiliki sumber daya ekonomi yang dapat dikelolah untuk keberlangsungan lembaga dengan mekanisme dan aturan yang telah berlaku, diantara: Fatwa Majelis Ulama Indonesia(MUI) tanggal 11 Mei 2002 dan Undang-undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf serta Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang-undang No.41 Tahun 2004 sebagai payung hukum dalam menjalan organisasinya.

<sup>54</sup> Irawan Edi, 2020. *Manajemen Pengelolaan Wakaf Dalam Meningkatkan Kemanfaatan Harta Wakaf Dengan Prinsip Good Corporate Governance (GCG)*. Sumbawa:Jounat UTS Hal 12

## METODE PENELITIAN

Desain penelitian menurut (Riduwan,2005:1) suatu cara ilmiah untuk memecahkan suatu masalah dan untuk menembus batas-batas ketidaktahuan manusia dengan mengumpulkan dan memproses fakta-fakta yang ada sehingga fakta tersebut dapat dikomunikasikan oleh peneliti dan hasil-hasilnya dapat dinikmati serta digunakan untuk kepentingan manusia<sup>55</sup>. Penelitian ini mendeskripsikan penetapan dan perubahan harga lelang tanah wakaf yayasan Islam bima ditinjau mekanisme pasar Islam

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan yaitu penelitian yang objeknya mengenai gejala-gejala atau peristiwa-peristiwa yang terjadi pada kelompok masyarakat<sup>56</sup> adapun objek gejala-gejala atau peristiwa-peristiwa penulis adalah yayasan islam bima dalam penetapan dan perubahan harga lelang tanah wakaf dengan cara mencatat dan mengumpulkan berbagai informasi yang dibutuhkan langsung dari lapangan.

Metode analisis yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yaitu dengan cara menuturkan, menganalisis, dan mengklarifikasi<sup>57</sup> informasi-informasi faktual berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh yayasan islam bima yang berkaitan dengan penetapan dan perubahan harga lelang tanah wakaf ditinjau mekanisme pasar islam kemudian dapat dikonstruksikan menjadi hipotesis atau teori. Oleh karena itu penelitian kualitatif tidak menekan generalisasi tetapi menekan makna (data yang sebenarnya).

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Praktek Penetapan dan Perubahan Harga Terhadap Lelang Tanah Wakaf Yayasan Islam Bima

Pada prinsipnya yayasan islam bima dalam praktek penetapan dan perubahan harga lelang dengan menjunjung tinggi nilai dalam jual beli diantaranya sebagai berikut :

#### 1. Prinsip keadilan

Berdasarkan pendapat islam adil merupakan aturan yang paling utama dalam semua aspek perekonomian, salah satu ciri keadilan ialah tidak memaksa manusia membeli barang dengan harga tertentu, jangan ada *monopoli*, jangan ada

<sup>55</sup> Riduwan, 2005. *Skala pengukuran variabel-variabel penelitian*. Alfabeta.Bandung Hal 1

<sup>56</sup> Arikunto, 2013. *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*. Rineka cipta. Jakarta Hal 121

<sup>57</sup> Saebani, 2008. *Metode penelitian*. Pustaka setia. Bandung Hal 119



permainan harga serta jangan ada cengkraman yang bermodal kuat terhadap orang kecil yang lemah.

2. Suka sama suka

Prinsip ini kelanjutan dari asas pemerataan, asas ini mengakui bahwa setiap format *muamalat* antara pribadi atau antara pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing. Kerelaan disini dapat berarti kerelaan mengerjakan format *muamalat*, maupun kerelaan dalam menerima atau memberi harta yang dijadikan objek format *muamalah* yang lainnya.

3. Bersikap benar, amanah, dan jujur

Sikap benar merupakan ciri utama orang mukmin, bahkan ciri para nabi, tanpa kebenaran agama tidak bakal tegak dan tidak bakal stabil, sedangkan amanah ialah mengembalikan hak apa saja kepada pemiliknya, tidak mengambil sesuatu yang melebihi haknya dan tidak meminimalisir hak orang lain baik berupa harga atau upah. Maupun jujur sikap yang dilandasi orang lain mendapatkan kebaikan dan bagian sebagaimana ia menginginkannya.

4. Tidak *mubazir*

Islam mengharuskan setiap orang membelanjakan harta miliknya untuk memenuhi keperluan diri pribadinya dan keluarganya serta menafkahkan di jalan Allah.

5. Kasih sayang

Islam mewajibkan mengasih sayangi manusia dan seorang pedagang jangan hendaknya perhatian ummatnya dan tujuan usahanya untuk mengeruk keuntungan sebesar-besarnya<sup>58</sup>.

Namun tidak melihat bahwa sesungguhnya Sesungguhnya *Muzayadah* (lelang) adalah saling melebihi atau saling menambah<sup>59</sup> sehingga Akibat fenomena tersebut membuat akad jual beli lelang terbagi menjadi empat dalam sudut pandang hukum syariah antara lain sebagai berikut: *pertama*: akad *mu'aqid* adalah akad yang sejalan dengan syariah baik pada hukum dasar maupun sifatnya, *Kedua*: akad *batil* adalah akad yang tidak sejalan dengan syariah baik pada hukum dasar maupun sifatnya, *Ketiga*: adalah akad yang sejalan dengan syariah baik pada asalnya maupun sifatnya dimana akad itu berfaidah atas hukum dirinya

<sup>58</sup> Ahmad Farroh Hasan, 2018. *Fiqh muamalah dari klasik hingga kontemporer (teori dan praktek)* UIN Maliki Press. Malang Hal 34-35

<sup>59</sup> Sarwat Ahmad. 2018. *fiqh jual beli*. Rumah fiqh publishing, Jakarta Hal 33

selama tidak ada pencegah, *Kempat*: adalah akad yang sejalan dengan syariah hanya pada asalnya namun tidak sejalan dengan sifatnya<sup>60</sup>.

Yang dapat mempengaruhi permintaan terhadap harga, menurut Ibnu Taimiyah dalam kitab *fatwa* menyatakan bahwa terdapat lima faktor yang dapat mempengaruhi permintaan terhadap harga diantaranya sebagai berikut:

1. *Ar-Raghaba* (keinginan) atas barang-barang berbeda dan sering kali berubah. Hal ini turut dipengaruhi oleh berlimpah atau langkanya suatu barang. Semakin langka semakin ia diminati masyarakat.
2. Jumlah orang yang meminta semakin banyak orang meminta dalam satu jenis barang dagangan maka semakin mahal harga barang.
3. Kuat dan lemahnya permintaan kebutuhan tinggi dan kuat, harga akan naik lebih tinggi ketimbang jika peningkatan kebutuhan kecil atau lemah.
4. Kualitas pembeli harga juga berubah-ubah sesuai dengan siapasaja transaksi dilakukan. Pembeli yang memiliki *kredibilitas* yang buruk sering bangkrut, megulur-ulur pembayaran akan mendapatkan harga yang lebih tinggi dari pembeli yang memiliki predikat baik.
5. Jenis uang yang digunakan harga juga dipengaruhi oleh bentuk alat pembayaran yang digunakan dalam jual beli. Jika digunakan *naqd raji*, harga kan rendah ketimbang membayar dengan uang yang jarang ada diperedaran<sup>61</sup>.

Karena sejatinya bahwa pasar disamping sebagai wahana alokasi dan distribusi sumber daya ekonomi baik bentuk barang maupun jasa<sup>62</sup>, Menurut Abdul Ghafur (2019:10) pasar juga rentang dengan sejumlah kecurangan dan juga perbuatan ketidak adilan yang menzalimi pihak lain, maka pasar tidak terlepas dengan sejumlah aturan syariah yang antara lain terkait dengan pembentukan harga dan terjadinya transaksi di pasar (mekanisme pasar)<sup>63</sup>.

Maka lelang tanah wakaf yayasan islam bima diperlukan adanya kaidah-kaidah dan ketentuan-ketentuan *muamalah syar'iyah* yang didasarkan pada pokok hukum<sup>64</sup>, dan juga rukun sebagai penegaknnya sebuah transaksi jual beli syarat sahnya jual beli<sup>65</sup>. Menurut Abdurahman dkk,(2010:70) dalam *fiqih muamalah*

---

<sup>60</sup> Ibid Hal 38-40

<sup>61</sup>

<sup>62</sup> Idri dan Tutik, 2008. *Prinsip-prinsip ekonomi islam*. Lintas pustaka publisher. Jakarta Hal 128

<sup>63</sup> Ghafur Abdul, 2019. *Mekanisme pasar perspektif islam*. Iqtishodiyah Vol 5 No.1 Hal 1-19

<sup>64</sup> Muhammad yunus Dkk, 2018. *Tinjau fiqih muamalah terhadap akad jual beli dalam transaksi online pada aplikasi good food*. Amwaluna: journal ekonomi dan keuangan syariah Vol 2 No.1 Hal 134-146

<sup>65</sup> Sarwat ahmad. 2018. *fiqih jual beli*. Rumah fiqih publishing, Jakarta Hal 10

menyebutkan pada umumnya para ulama sepakat bahwa setidaknya ada empat perkara menjadi rukun dalam sebuah jual beli antara lain:

1. Adanya *aqidain* (pelaku yaitu penjual dan pembeli yang memenuhi syarat)
2. Adanya barang atau jasa yang diperjual belikan
3. Adanya akad atau transaksi (*ijab dan Kabul*)
4. Adanya nilai tukar pengganti barang<sup>66</sup>

Dengan cara penetapan dan perubahan lelang tanah wakaf yayasan islam bima melalui dua sistim diantaranya sebagai berikut:

1. Sistim perlelangan dengan penawaran bersifat lisan/terbuka

Berdasarkan macam lelang terbagi menjadi dua bagian yakni lelang naik dan lelang turun, maka dalam sistim perlelangan dengan penawaran lisan berlaku kedua bagian macam lelang tersebut. Pratiwi menyatakan dalam *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam* menyebutkan bahwa dalam sistim perlelangan dengan penawaran lisan dengan harga berjenjang naik, juru lelang menyebutkan harga penawaran dengan suara yang terang dan nyaring di depan para pembeli penawaran ini dimulai dengan harga yang rendah. Kemudian setelah diadakan tawar menawar ditemukan seorang peminat yang mengajukan penawarannya yang lebih tinggi. Begitu juga sebaliknya pada sistim perlelangan dengan penawaran lisan dengan harga berjenjang turun kebalikan dari hal di atas<sup>67</sup>.

2. Sistim perlelangan dengan penawaran bersifat tulisan/tertutup

Menurut Soeharno menyatakan dalam *ekonomi menejerial* menyebutkan bahwa sistim perlelangan dengan cara ini biasanya sang juri atau instansi terkait, membagikan sebuah amplok yang berisi surat penawaran kepada pembeli. Dalam surat tersebut para pembeli menulis identitas diri mereka, menulis berapa banyak harga yang ditawarkan atas sebuah barang dan berapa banyak barang yang ia tawar atas sebuah harga<sup>68</sup>.

---

<sup>66</sup> Ahmad farroh hasan, 2018. *Fiqih muamalah dari klasik hingga kontemporer (teori dan praktek)* UIN Maliki Press. Malang Hal 33

<sup>67</sup> Pratiwi Eka, 2019, *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam*. Hal 28

<sup>68</sup> Soeharno, 2007. *Ekonomi Menejerial*.Yogyakarta: Cv Anda Offset Hal 43

### Tinjauan Mekanisme Pasar Terhadap Faktor Penetapan dan Perubahan Harga Lelang Tanah Wakaf Yayasan Islam Bima

Ditinjau dengan mekanisme pasarnya, bahwa yayasan islam bima memandang sebagai salah satu instrument ekonomis yang berdimensi sosial.<sup>69</sup> dan bentuknya lindungi dan diatur dalam peraturan pemerintah supaya dapat memberikan manfaat secara langsung pada masyarakat yang membutuhkannya, karena benda (tanah) seorang ada hak orang lain yang melakat pada harta benda (tanah) tersebut.<sup>70</sup> Oleh karena dalam menetapkan kebijakan aturan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yayasan sesuai dengan pasal-pasal dalam ADR yayasan islam bima berdasarkan pada skala prioritas.

Guna megantisipasi adanya harga Harga Limit Lelang (HLL) yang berupa berupa Nilai Pasar Lelang(NPL) atau Nilai Minimum Lelang (NML)<sup>71</sup> untuk itu yayasan islam tetap berpedoman pada prinsip pengelolaan tanah wakaf, Menurut Irwan (2020:12) menyatakan terdapat enam prinsip dalam pengelolaan wakaf tanah adalah sebagai berikut:

1. *Transparency, it means that wakaf must apply the principle of information disclosure to stakeholders*
2. *Accountability, it means that wakaf must hold the principle of trust (accountable) in managing wakaf funds.*
3. *Responsibility, it means that wakaf is responsible for distributing wakaf funds right up to mustahiq.*
4. *Independency, it means that wakaf is managed independently and has no dependence on certain people or other institutions.*
5. *Fairness, it means that wakaf should make every effort to be fair in distributing wakaf funds for those who are entitled to it.*
6. *Sharia Compliance, it means that the collection and distribution of wakaf funds managed by Nazhir must comply with the Islami corridor.*<sup>72</sup>

Dengan didukung oleh Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) No.5 Tahun 1960 tentang perwakafan pasal 50 bagian keenam yang berbunyi:

---

<sup>69</sup> Riayanto, 2017. *Optimalisasi pengelolaan wakaf*. Hal 338

<sup>70</sup> Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) No.5 Tahun 1960 tentang perwakafan

<sup>71</sup> Pratiwi Eka, 2019, *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam*. Hal 37-38

<sup>72</sup> Irawan Edi, 2020. *Manajemen Pengelolaan Wakaf Dalam Meningkatkan Kemanfaatan Harta Wakaf Dengan Prinsip Good Corporate Governance (GCG)*. Sumbawa:Jounat UTS Hal 12

1. Menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai.
2. Menunjukkan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian penaksir.
3. Menunjukkan laporan hasil penilaian atau penaksiran terbaru, dalam hal laporan hasil penilaian atau penaksiran sebelumnya tidak berlaku lagi atau terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual; atau

Menunjukkan harga perkiraan sendiri terbaru, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada harga perkiraan sendiri oleh penjual<sup>73</sup>.

## PENUTUP

Pada prinsipnya yayasan islam bima dalam prakteknya penetapan dan perubahan harga lelang tanah wakaf dengan menjunjung tinggi nilai keadilan, suka sama suka, bersikap benar, amanah dan jujur, tidak *mubazir* dan kasihi sayang namun dilain sisi yayasan islam bima bahwa sesungguhnya *muzayadah* (lelang) adalah saling melebihi atau saling menambah, sehingga akibat dari *fenomena* tersebut membuat akad jual beli lelang yayasan islam menjadi empat sudut pandang hukum syariah diantaranya *pertama:akad mu'akid*, *akad batil*,*akad* sejalan dengan syariah baik pada asalnya maupun sifatnya, *keempat*: sejalan dengan syariah baik hanya pada asalnya namun tidak sejalan dengan sifatnya. Yang dapat mempegaruhi mekanisme harga pasar didasarkan pada:*pertama*:keinginan atas barang berbeda, *kedua*:jumlah orang meminta semakin banyak, *ketiga* kuat dan lemahnya permintaan kebutuhan, *keempat*: kualitas pembeli harga juga berubah,ubah, dan *kelima*: jenis uang yang digunakan dapat mempegaruhi bentuk alat pembayaran. Karena sejatinya bahwa pasar sebagai wahana alokasi dan distribusi sumber daya ekonomi baik berbentuk barang maupun jasa yang sewaktu-waktu rentang dalam sejumlah kecurangan dan perbuatan ketidakadilan, menzalimi pihak lain. Oleh karenanya lelang tanah wakaf yayasan islam bima diperlukanya kaidah-kaidah dan ketentuan-ketentuan *muamalah syar'iyah* yang didasarkan pada pokok hukum dan rukun sebagai penegakanya sebuah transaksi yang sah. Setidaknya empat menjadi rukun diantaranya: adanya *aqidain*, adanya barang atau jasa yang diperjual belikan, adanya *akad (ijan dan Kabul)* dan adanya nilai tukar pengganti barang.

Dengan memandang bahwa lelang tanah wakaf merupakan salah satu instrumen ekonomi yang berdemensi sosial dan bentunya dilindungi dan diatur dalam

---

<sup>73</sup> Ibid pasal 50 bagian keenam

peraturan pemerintah supaya dapat memberikan manfaat secara langsung pada masyarakat yang membutuhkannya, oleh karena itu dalam menetapkan kebijakan aturan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga berdasarkan pada skala prioritas, yang didasarkan pada enam prinsip dalam pengelolaan tanah wakaf diantaranya: *transparency, accountability, responsibility, independency, fairness and sharia compliance*. guna mengantisipasi adanya harga limit lelang berupa Nilai Pasar Lelang (NPL) dan Nilai Minimum Lelang (NLM) sehingga faktor yang dapat memengaruhinya harga lelang tanah wakaf yayasan islam bima tersebut dapat teratasi sedini mungkin.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz, *Etika bisnis perspektif islam:implementasi etika islam untuk dunia usaha*. Bandung: Alfabeta, 2013
- Ahmad Farroh Hasan, *Fiqih muamalah dari klasik hingga kontemporer (teori dan praktek)* Malang :UIN Maliki Press, 2018.
- Ahmad Sarwat, *fiqih jual beli*.Jakarta: Rumah fiqih publishing, 2018.
- Arikunto, *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*.Jakarta: Rineka cipta, 2013.
- Dede wahyudi, *Lelang dalam perspektif hukum islam. Ciribon:ISIF (2020) 1-15*
- Eka Pratiwi, *Mekanisme lelang dan penetapan harga lelang barang sita dalam perspektif hukum islam*. Salatiga:SKRIPSI IAIN Salatiga (2019) Hal 1-25
- Ghafur Abdul, *Mekanisme pasar perspektif islam. Iqtishodiyah Vol 5 No.1 (2019) 1-19*
- Heri Sudarso, *Konsep ekonomi islam suatu pengantar*. Yogyakarta: Ekonosia, 2004.
- Idri dan Tutik, *Prinsip-prinsip ekonomi islam*.Jakarta: Lintas pustaka publisher, 2008.
- Indris dan Kamiruddin, *Analisis harga dan mekanisme pasar dalam perspektif Islam.Laa maysir (5) (2018) 116-117*
- Irawan Edi, *Manajemen Pengelolaan Wakaf Dalam Meningkatkan Kemanfaatan Harta Wakaf Dengan Prinsip Good Corporate Governance (GCG)*. Sumbawa: jounal Menejemen dan Bisnis Vol 3 No.1 (2020) 1-12
- Moh.Sifa Agus, *Mekanisme pasar dalam perspektif islam (kajian pemikiran abu yusuf)* Journal Of Sharia Economic Vol 2 No.1(2020) 29-40
- Muhammad yunus Dkk, *Tinjau fiqih muamalah terhadap akad jual beli dalam transaksi onlone pada aplikasi good food*.Amwaluna:jounal ekonomi dan keuangan syariah Vol 2 No.1 (2018) 134-146
- Riayanto, *Optimalisasi pengelolaan wakaf. AL 'ADALA Vol 14 No.2 (2017) 333-366*
- Riduwan, 2005. *Skala pengukuran variabel-variabel penelitian*.Bandung: Alfabeta
- Soeharno, *Ekonomi Menejerial*.Yogkarta: Cv Anda Offset, 2007.

- Sukanto, *Memahami mekanisme pasar dalam ekonomi islam. Jounal sosial humaniora Vol 5 No.1*(2012) 19-31
- Suparman Usma, *Hukum Perwakafan di Indonesia Cet.I* Jakarta: Darul Ulum Press, 1994.
- Supar dan Abidun Zuhiri, “Terjemahan Muqaddimah Ibnu Khaldun edisi bahasa Indonesia”. Jakarta: Pustaka Al kausar, 2001.
- Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK/06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang
- Peraturan Pemerintah No.28 tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik
- Tri Wahyuni, *Permasalahan dalam penerapan mekanisme pasar perspektif islam*. Ekonomica sharia Vol 5 No.1 (2019) 91-100
- Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang perwakafan